



**Lokalbaukommission** | Denkmalschutz

Die Münchner Dorfkernensembles

## Großhadern

Bilanz der städtebaulich-historischen Untersuchungen





## Inhalt

- 3 Vorwort
- 4 Einführende Betrachtung
- 6 Einschätzung zum Ensemblecharakter
- 8 Städtebauliche Struktur
- 12 Werte des Ensembles
- 16 Störungen im Ensemble
- 18 Resümee
- 18 Beschreibung in der Bayerischen Denkmalliste
- 19 Aktueller Ensemblebereich
- 20 Hinweise und Empfehlungen
- 22 Erhalt der Münchner Dorfkernensembles
- 24 Impressum



München um 1812



## Vorwort

### „Jeder Dorfkern erzählt einen Teil der Entstehungsgeschichte Münchens

München hat in den vergangenen 200 Jahren eine rasante Entwicklung durchlaufen. Die Stadt ist bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts noch ein „bis dahin statisch ruhendes Gebilde“, umgeben von einem Kranz aus Dörfern, die deutlich älter als das Zentrum sind. Das Wachsen zur Großstadt war nur möglich, weil rund 60 Dörfer mit ihren landwirtschaftlichen Flächen eingemeindet wurden. Besonders dynamisch wuchs die Stadt seit 1870. Trotz des Wandels blieben jedoch die meisten dörflichen Ortskerne weitgehend erhalten. Ihre städtebaulich-räumlichen und baulichen Qualitäten existieren weiter, obwohl sie verändert, baulich überformt, nachverdichtet oder teils in großstädtischen Strukturen integriert sind. Seit der Eingemeindung werden die Eigenart und Entwicklung der Dorfkerne in der Geschichte der Stadt München bis heute fortgeschrieben. Dies zeigt sich durch ihre prägend-gestalterische Wirkung auf das heutige Stadtbild als Keimzellen ursprünglich eigenständig gewachsener Orte. Im Kontext des Münchner Stadtgebietes machen sie mit ihren langsam gewachsenen, besonders von individuellen Gebäuden mit ländlichen Details geprägten Ortsbildern vergangene Lebens- und Arbeitsformen unmittelbar erfahrbar. Gleichzeitig sind sie lebendige Bestandteile des modernen städtischen Lebens und bilden oftmals das wirtschaftliche Zentrum der näheren Umgebung. Ohne die historischen Dorfkerne wäre das vielfältige Gefüge Münchens nicht zu verstehen.

Um dem historischen Erbe angemessen Rechnung zu tragen, hat die Landeshauptstadt München große Anstrengungen unternommen, möglichst viele Dorfkernensembles denkmalrechtlich zu sichern. Dementsprechend konnten 18 ehemalige Ortskerne gemäß Beschluss des Landesdenkmalrats vom 24.11.2017 als Ensemble im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erhalten werden.



Großhadern wurde erstmals im Jahr 1065 als „haderun“ urkundlich erwähnt. Strukturen der früheren bäuerlichen Siedlung sind noch rund um den alten Dorfkern an der Heiglhofstraße und der Würmtalstraße zu erkennen. Den Mittelpunkt des südlichen Dorfkerns bildet die katholische Barockkirche St. Peter mit dem charakteristischen Zwiebelturm und dem sie umgebenden Friedhof. Die giebelständigen Bauernhäuser des 19. Jahrhunderts entlang der Heiglhofstraße und die Kirche symbolisieren den ursprünglichen dörflichen Charakter Großhaderns, das 1938 in die Stadt München eingemeindet wurde und nach dem Zweiten Weltkrieg ein rasches Bevölkerungswachstum verzeichnete.

Der Verbleib der mehr denn je identitätsstiftenden Dorfkernensembles in der Denkmalliste ist ein wertvoller Gewinn für den Denkmalschutz und das überlieferte Stadtbild. In der Schnelllebigkeit einer wachsenden Metropole bilden sie als Ausgangspunkte dieser Entwicklung einen bedeutenden Teil des Wurzelwerks der heutigen städtebaulichen Identität Münchens. Umso erfreulicher ist es, dass im Zuge gemeinsamer Bemühungen aller Beteiligten, insbesondere der Bezirksausschüsse sowie engagierter Vereine und Bürger\*innen die Dorfkernensembles einvernehmlich erhalten werden konnten.

Zwischenzeitlich liegen für zehn Ensembles aktualisierte Untersuchungen vor, die als Beratungsleitfaden für Architekt\*innen und Bauherr\*innen sowie dem dauerhaften Fortbestehen des gebauten Erbes Münchens dienen.

*Elisabeth Merk*

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

## Einführende Betrachtung

Die Darstellungen zum aktuellen Erscheinungsbild des ehemaligen Dorfkerns in dieser Broschüre stellen die Ergebnisse der Untersuchungen durch das Büro für Stadtplanung und Freiraumplanung (Klaus J. Schulz, Almuth Boedecker) dar. Sie sind nicht pauschal als mustergültige Beispiele für künftige bauliche Vorhaben im Dorfkernensemble zu verstehen.

Obwohl durch die Mechanisierung der Landwirtschaft und durch den Siedlungsdruck der Großstadt das städtebauliche Umfeld des ehemaligen Dorfkerns Großhadern stark verdichtet wurde, blieb mit Hilfe des Denkmalschutzes das bauliche Gefüge der bäuerlichen Siedlung weitgehend erhalten. Immer noch scharen sich die giebelständigen Bauernhäuser aus dem 19. Jahrhundert um die Dorfkirche St. Peter und um den Anger.

An den Rändern des Ensembles nehmen im geschützten Bereich die Begehrlichkeiten auf historische Gebäude bzw. private Freiflächen zu. An seinen Rändern ist das ehemalige Angerdorf einem extremen Veränderungsdruck ausgesetzt. Punktuell ist es dem Ansturm nicht mehr gewachsen.



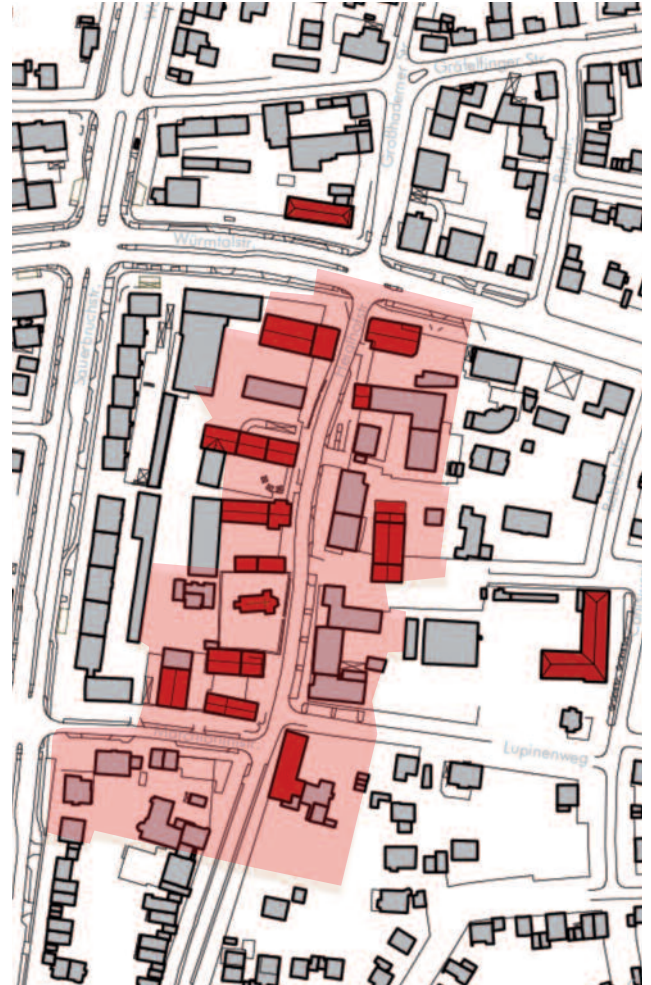
Uraufnahme Großhadern, 1809/12



Ensemble Großhadern, 1993

■ Ensemblegebiet 1993

■ Baudenkmal



Ensemble Großhadern, 2009

■ Ensemblegebiet 2009

■ Baudenkmal

## Einschätzung zum Ensemblecharakter

Das Orts- und Straßenbild des ehemaligen Dorfkerns von Großhadern ist auch heute noch ganz entscheidend von folgenden städtebaulichen Qualitäten geprägt:

- Das Ensemble hat zwischen den 1980er Jahren und 2010 keine seiner besonderen städtebaulichen Qualitäten eingebüßt, die den Dorfkern seit langem prägen: Die Kirche ist kultureller Mittelpunkt und die Dorfstraße mit ihrer das Ortsbild prägenden, denkmalgeschützten Bebauung ist immer noch stärker erlebbar als die neuzeitlich hinzugefügten, baulichen Veränderungen.
- Großhadern muss zwar heute ohne seine einprägsamen, ländlich strukturierten Ränder und Grenzen bestehen, der Dorfkern ist dennoch als eigenständige, ländliche Siedlungseinheit inmitten einer vor- und großstädtischen Bebauung erlebbar und klar abzulesen.
- Der öffentliche Raum des Dorfs ist unverändert stark wirksam. Der Kontrast zwischen den das Ensemble umgebenden, heterogenen Baustrukturen und dem geordneten, dörflichen Gefüge kommt noch deutlicher heraus. Trotz struktureller Beeinträchtigungen, insbesondere im Ostteil des Ensembles (Gebäudehöhen, Materialien, Formen und Farben), sind die weit überwiegenden, baulichen Elemente des Dorfs (Art und Maß der Bebauung) nach wie vor prägend und klar erlebbar.
- Großzügig geschnittene, private Freiflächen und Hofräume der ehemals landwirtschaftlichen Anwesen bestimmen nach wie vor das Erscheinungsbild.

Die Einzelbaudenkmäler des Ensembles stehen inmitten bescheidener, jedoch ortsbildprägender Gebäude und bilden eine neue Einheit:

- Seit den 1980er Jahren wurde am Straßen- und Wegenetz nichts Wesentliches verändert. Die tradierte Grundstruktur der städtebaulich prägnanten Räume ist unbeschädigt und das malerische Bild, das zu den einprägsameren innerhalb des Münchner Burgfriedens gerechnet werden kann, ist noch weitgehend erhalten.
- Die neuen Querbauten mit ihren hohen, ruhigen Dächern, mit denen im westlichen Teil des Ensembles einige ehemalige Hofanlagen ergänzt wurden, bilden einen wünschenswerten, optisch räumlichen Schutz nach außen. Sie grenzen das Ensemble gegen die urbanen Stadtstrukturen (Hochhäuser) ab.
- Der Bau des Altenheims in Verlängerung eines Baudenkmals ist im Sinne der historischen Dorfstruktur positiv zu bewerten und eine städtebaulich-denkmalpflegerisch gute Entscheidung. Bei dem Neubau wurden alle wesentlichen Merkmale des Baudenkmals aufgenommen und baulich umgesetzt (Dachhöhe, Dachneigung, Ziegeldeckung, langgestreckter Baukörper mit Lochfassade, geteilte Fenster etc.).
- Der südliche Eingang in das Dorfensemble an der Marchioninistraße ist gegen Eingriffe besonders empfindlich.
- Obgleich räumlich stark durch die Zäsur der Würmtalstraße getrennt, sind historisch bedeutsame Elemente des historischen Dorfs auch nördlich der Würmtalstraße noch vorhanden.



Postkarte 1907



Postkarte 1930





Das Ensemble von Norden



Heilghofstr. 8 a



Umstrukturiertes, bäuerliches Anwesen



Neuzeitliche Bauformen an der Heilghofstraße

## Städtebauliche Struktur

Das Ensemble Großhadern mit der Kirche St. Peter, dem Friedhof sowie den ehemals mächtigen bäuerlichen Einfirsthöfen und Dreiseitanlagen des 19. Jahrhunderts und die typische Parzellenstruktur, wie diese in der Uraufnahme von 1809/12 dokumentiert ist, prägen das Ensemble Großhadern und rhythmisieren eindrucksvoll den harmonisch geschwungenen Straßenraum des ehemaligen Angerdorfs.

Der Kontrast zur Großstadtbebauung, die das intakte Ensemble des historischen Dorfs umgibt, könnte größer nicht sein. Der Gegensatz zwischen den heterogenen Baustrukturen (Hochhausbebauung | Einfamilienhäuser) und dem geordneten dörflichen Gefüge ist groß. Dem historischen Dorf wurde nichts vom besonderen Charakter genommen. Im Wesentlichen sind die überkommenen Strukturen erhalten, wie sie in der Erstfassung der Ensemblebeschreibung festgehalten sind. Mächtige, giebelständige, bäuerliche Wohnhäuser, Ställe, Remisen, Schuppen und Hofflächen reihen sich entlang der angerartigen Dorfstraße auf. Ihrer landwirtschaftlichen Nutzflächen (Wiesen, Äcker, Gärten) beraubt, haben viele historische Baukörper erstaunlich problemlos den Strukturwandel überlebt und neue Funktionen aufgenommen.

### Öffentlicher Raum - die Dorfränder

Das Straßen- und Wegenetz mit dem geschwungenen, öffentlichen Raum im Kern und die tradierte Grundstruktur der mit einfachen Elementen sanierten öffentlichen Flächen sind im Ensemble unverändert stark wirksam. Der Dorfanleger ist einprägsam.

Weil das Dorf seine Ränder mit den typischen Blumen- und Gemüsegärten sowie die Streuobstwiesen durch die dicht herangerückte, neue Bebauung verloren hat, die den Übergang zu den Feldfluren und Wiesen bildeten, ersetzen einzelne Hausbäume auf den Hofstellen oder Solitäräume am Straßenanleger das öffentliche Grün. Die Bäume eines Biergartens erinnern an Grünelemente, die früher das Dorf umgaben.



Das Ensemble von Süden



Heighofstr. 6



Heighofstraße



St. Peter, räumlich gefasst von einer Klinkermauer



Private Gärten hinter St. Peter



Dorfstraße südlich der Friedhofsmauer

## Traditionelle Bauweise, Materialien und Baustoffe

Den Kern des historischen Dorfs bilden mehrere giebelständige Dreiseithöfe. Markante, lang gestreckte Wohnstallgebäude mit Lochfassaden prägen weiterhin den dörflichen Raum. Deren Hauptfassaden sind ausschließlich auf den Dorfanger ausgerichtet. Quer gestellte Wirtschaftsgebäude schließen die Hofflächen räumlich ab.

## Fachgerechte Sanierung

Der Bau eines Altenheims, der in Verlängerung eines Baudenkmals errichtet ist, ist im Sinne der historischen Dorfstruktur umgesetzt. Das Baudenkmal ist saniert und zusammen mit dem Neubau als Einfirsthof realisiert. Alle wesentlichen hochbaulichen Merkmale des Ensembles wie die Proportionen der langgestreckten Baukörper mit Lochfassaden, Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, Ziegeldeckung und geteilte Fenster sind aufgenommen und baulich qualitativ umgesetzt.

## Proportionen

Beinahe alle Baukörper des dörflichen Ensembles, Baudenkmäler ebenso wie die jüngeren Neubauten, sind in traditioneller Bauweise errichtet. Die Gebäude haben deutlich liegende, langgestreckte Proportionen, Satteldächer mit meist roten, nicht engobierten Dachziegeln gedeckt, massive, verputzte Lochfassaden und häufig Holzfenster mit Läden. Der Kanon historischer Proportionen des vorindustriell gebauten Dorfs mit tradierten Kubaturen, Formen und Farben ist erhalten und wird weitergeführt.



Typische Proportion eines historischen Wohn- Stallgebäudes



Ein gestaltetes, leicht hochstehendes Fenster

### Private Freiflächen

Unmittelbar dem historischen Dorfkern zugewandt sind auch in Großhadern, wie im tradierten Dorf üblich, geräumige, gelegentlich gepflasterte Flächen als Wirtschaftshof zu beobachten. Einige Anwesen besitzen Vorgärten oder sind mit kleinteiligen Grünflächen vor dem Haus geschmückt.

### Private Anwesen und Hofstellen

Trotz struktureller Beeinträchtigungen im Ostteil des Ensembles sind die weit überwiegenden historischen privaten Anwesen und Hofstellen des Ensembles (Art und Maß der Bebauung) nach wie vor prägend. Sie machen den dörflichen Raum weiterhin erlebbar. Neue Querbauten mit hohen, ruhigen Satteldächern in Dreiseithöfen, mit denen im westlichen Teil ehemalige Hofanlagen ergänzt sind, bilden einen optischen Schutz und grenzen das dörfliche Ensemble gegen die großstädtischen Baustrukturen angenehm ab.



Heiglhofstr. 14: Der umgenutzte Wirtschaftshof

## Werte des Ensembles

### Der öffentliche Raum

Der überwiegende Teil der historischen Baukörper folgt einem Rhythmus, der neben typischen Proportionen ländlich-bäuerlicher Bauweise auch Ansätze einfacher, gründerzeitlicher Baukörper tradiert.

Mehrere Gebäude folgen dieser überlieferten Bautradition: Liegende und stehende Proportionen der Baukörper, verputzte Lochfassaden und häufig Holzfenster mit oder ohne Läden sowie Satteldächer mit nicht engobierten Dachziegeln prägen den baulichen Rhythmus im Ensemble. Der vorherrschende Kanon historischer Proportionen für ein typisches, vorindustriell gebautes Dorf am Übergang zur Neuzeit wird also weitergeführt.

Der angerartig geweitete, öffentliche Raum des Ensembles formt in attraktiver Weise weiterhin das geschützte Dorf. Sanft schwingend und mit kaum spürbaren, aber wirkungsvollen Aufweitungen und Engstellen ist mit bescheidenen Mitteln der Anger umbaut und eingefasst von teils prächtig sanierten, ehemals bäuerlichen Gebäuden, die direkt an der Straße stehen oder bewusst zurückweichen. Wechselnde, neue Blicke wurden dabei wiederentdeckt.

Die Dorfstraße folgt damit harmonisch der Abfolge der Anwesen. Der geweitete Raum zwischen der Heiglhofstr. 8 und Würmtalstraße unterstreicht spannungsvoll die bäuerliche Idee einer dörflichen Wohn- und Arbeitsgemeinschaft.



Der Topografie folgend schwingt der Anger durch das Ensemble



Überragt vom Zwiebelturm der Pfarrkirche St. Peter reihen sich die eindrucksvollen Hofstellen am öffentlichen Raum.

## Öffentliche Gebäude

An städtebaulich markantem Ort, im Kern des Ensembles und mit besten Blickbeziehungen zu den wesentlichen Punkten des öffentlichen Raums steht, von einer mannshohen, durch Pfeiler rhythmisierten Sichtziegelmauer gefasst, die massiv gebaute, spätgotische Dorfkirche St. Peter (um 1500), ausgestattet mit barockisiertem Zwiebelturm.

Auf einer sanften Anhöhe errichtet, ist das Baudenkmal anspruchsvoll saniert worden. Die Kirche ist umgeben von Grabstellen, die heute noch belegt sind. Sie ist eng gefasst von modernisierten, ehemals landwirtschaftlichen Anwesen und Neubauten, die dicht am Friedhof stehen.

### Altenheim

Gestalterisch geschickt ist ein Altenheim an ein Baudenkmal angefügt worden.

### Grundschule

Unmittelbar am Rand des Ensembles steht inmitten zweigeschossiger Wohngebäude eine denkmalgeschützte Grundschule.

### Kinderhaus

Am südlichen Rand des Ensembles wurde an ein ortsbildprägendes Gebäude der Jahrhundertwende ein ambitioniert entworfener Neubau angefügt.



St. Peter



Empore in St. Peter



Marchioninistraße, Kinderhaus mit seinen beiden Bauphasen

## Private Hofflächen

Großzügig bemessene, private Freiflächen und Hofräume der landwirtschaftlichen Anwesen bestimmen das Erscheinungsbild. Kleinteilig gepflasterte Hofräume, großzügige, private Freiflächen und verbliebene Gärten der ehemaligen Bauernhöfe sind, trotz veränderter Funktionen, weiterhin wichtige Strukturmerkmale, die die Aufenthaltsqualität deutlich mitbestimmen. Sie unterstreichen den ehemals dörflichen Charakter von Großhadern.



Handwerk und Gewerbe in ehemaligen landwirtschaftlichen Höfen



Privater Hof an der Heiglhofstr. 12



Neuer Innenhof mit altem Biergarten zwischen Baudenkmal Heiglhofstr. 14 und formal bemühtem Neubau (hinten)

## Das öffentliche Grün

Der Anger, die historische Dorfstraße, ist überstellt von Großbäumen. Die Abfolge öffentlicher grüner Teilräume und privater Hofflächen ist spannend. Insbesondere der Großbaumbestand, die Hausbäume der landwirtschaftlichen Anwesen und die Kastanien der Biergärten prägen das ländliche Ortsbild. Neue Übergänge und Fußwege zu den umgebenden Wohngebieten wurden geschaffen.



Den sanft geschwungenen Straßenraum begleiten Solitärbäume



### Materialien und Baustoffe

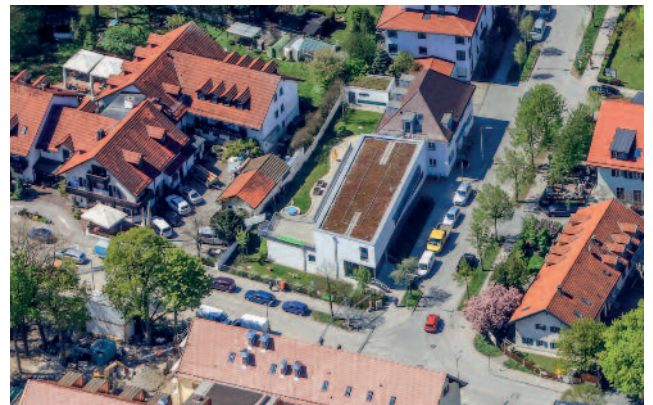
Beinahe alle Baukörper des historischen, dörflichen Ensembles – aber auch Baudenkmäler und jüngere Neubauten – sind in traditioneller Bauweise errichtet. Die Gebäude haben deutlich liegende und langgestreckte Proportionen. Satteldächer sind mit meist roten, nicht engobierten Dachziegeln gedeckt. Die Bauten haben verputzte Lochfassaden und häufig Holzfenster mit Läden. An Baustellen sind die aktuellen Entwicklungen zu beobachten. Es wird davon ausgegangen, dass der vorherrschende Materialkanon für das typische, vorindustriell gebaute Dorf mit den bekannten Kubaturen und Proportionen, aber auch den tradierten Baustoffen, Formen und Farben fortgesetzt wird.

### Funktionen im Dorf

Die Konzentration wirtschaftlicher Aktivitäten (Einzelhandelsgeschäfte, private Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe, Ladenhandwerk, Hotels, Gastronomie, Wochenmarkt etc.) auf eng begrenztem Raum ist ein wesentlicher Hinweis auf die hohe Zentralität und das geschäftige öffentliche Leben im dörflichen Ensemble.



Heiglhofstr. 8: Fensterdetail



Kinderhaus: historisches Walmdachgebäude mit (jüngerer) Erweiterung



Heiglhofstr. 14: Straßengiebel



Heiglhofstr. 12: neue Funktionen für ein ehemaliges Stall- und Scheunengebäude

## Störungen des Ensembles

### Allgemeines

Der massive Siedlungsdruck, der auf das Ensemble einwirkt, ist ungebrochen. Die aktuellen Baustellen bzw. die abgeschlossenen öffentlichen und privaten Neubauvorhaben unterscheiden sich vom historischen Bestand.

### Dachausbauten

Die negativen Auswirkungen des Siedlungsdrucks und der Nutzungsverdichtung sind in den Dachgeschossen der Gebäude im Ensemble zu spüren. Kaldächer werden zur dauerhaften Nutzung zu Warmdächern umgebaut mit problematischen Auswirkungen auf die Gestaltung des Ortsbildes.

Zu viele und zu große Dachliegefenster bzw. überdimensionierte, mit glänzenden Blechen verkleidete Gauben sind das Ergebnis und stören erheblich. Die Dächer werden zu „schwer“, geben den Baukörpern zu viel „Gewicht“ und fast immer beeinträchtigen sie das Erscheinungsbild.



Dachlandschaft im Ensemble

### Ersatzgebäude

Um zusätzlich Geschossflächen zu erlangen, wird die Topografie gelegentlich durch Abgrabungen verändert. Punktuell sind typisch dörfliche, meist schlichte historische Baukörper gegen schwerfällige, überdimensionierte Gebäude mit atypischen Details (Putze, Fenster, Türen, Tore) ausgewechselt.

### Tiefgaragen

Dort, wo Baudenkmäler im Ensemble saniert und funktional verdichtet, wo das Ortsbild prägende Gebäude erneuert oder neu aufgebaut wurden, stiegen mit zunehmender Nutzungskonzentration die Anforderungen für den ruhenden Verkehr – Parkplätze fehlten. Tiefgaragen für Mieter, Kunden oder Gäste wurden auf den Grundstücken gebaut oder unter die Neubauten gesetzt. Die gebauten Lösungen bei Zufahrten, Rampen, Treppenhäuser, „Aufzüge“ oder Notausgängen sind gestalterisch nicht immer geglückt und bilden häufig optische Störungen im dörflich geprägten, sensiblen Ensemble.



Formal fragliche Neubauten



Tiefgaragenzufahrten



Absenkung der Hoffläche

## Resümee

Obwohl durch den Siedlungsdruck der Großstadt das Umfeld des ehemaligen Dorfkerns Großhadern dauerhaft bedrängt wird, blieb mit Hilfe der Denkmalpflege das bauliche Gefüge der bäuerlichen Siedlung weitgehend erhalten. Immer noch stehen am Anger typische, große giebelständige Bauernhäuser des 19. Jahrhunderts, die sich um die Dorfkirche St. Peter scharen.

An den Rändern des Ensembles jedoch, also dort, wo die Regeln des Denkmalschutzes nicht mehr greifen, nehmen im Nahbereich des Ensembles die Begehrlichkeiten auf historische Gebäude und private Freiflächen deutlich zu.

An den Rändern ist das Angerdorf deshalb einem extremen Veränderungsdruck ausgesetzt. Punktuell ist es dem Ansturm nicht mehr gewachsen.



Abfolge von Baudenkmalern und formal fraglichen Neubauten rund um die Kirche St. Peter

## Beschreibung im Denkmalverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Nummer 300021  
Bezeichnung Ehemaliger Ortskern Großhadern

### Beschreibung

Der Ort Großhadern ist 1065 erstmals urkundlich erwähnt. Seit der Mitte des 12. Jahrhunderts gehörte er zum Kloster Ebersberg, 1425 wurde er der Hofmark Planegg unterstellt, 1938 in die Stadt München eingemeindet. Im südlichen Bereich des ehemaligen Straßendorfs war die Bebauung um die Kirche mit Hofstellen verdichtet, der nördliche Bereich dagegen war lockerer mit kleineren Hofstellen bebaut.

Durch den Bau der Würmtalstraße ist der Ortskern durchschnitten und die historischen Gesamtstrukturen zerstört. Den Mittelpunkt des südlichen Dorfkerns bildet die Barockkirche St. Peter mit dem charakteristischen Zwiebelturm und den umgebenden giebelständigen Bauernhäusern des 19. Jahrhunderts. Als Störung sind mehrere städtisch geprägte Bauten auf der Ostseite der Heighofstraße zu nennen.

Aktennummer E-1-62-000-21



Ensemble Großhadern, 2018

- Ensemblegebiet 2010
- Reduzierung des Ensembles 2018
- Baudenkmal




## Aktueller Ensemblebereich

### Neuabgrenzung des Ensembles

Die Ensemblefläche wird im Südwesten verkleinert und markiert durch den Straßenverlauf Marchioninistraße/Heighofstraße.



Ensemble Großhadern 2019

-  Ensemblegebiet 2010
-  Ensemblegebiet 2019
-  Baudenkmal

## Hinweise und Empfehlungen

### Das Gefüge des historischen Ortskerns

Ein historischer Ort ist dann erhaltenswert, wenn für die Dorfgemeinschaft ein harmonisches Zusammenspiel der bebauten Grundstücke, der kompakten Gebäude sowie der öffentlichen und privaten Freiräume gegliedert ist, die gewachsene bauliche Struktur in ihrer unverwechselbaren Eigenart bewahrt und neue Teile harmonisch eingefügt sind.

Der historische Ort ist erhaltenswert, wenn das Dorf im Großen nach einheitlichen Regeln bebaut, im Kleinen vielfältig gestaltet ist.

Ein Ort ist stimmig, wenn sich alte und neue Baukörper an der Hauslandschaft orientieren und miteinander harmonisieren, alle Gebäude maßstäblich gut zusammenstehen, einheitlich hoch gebaut sind und gemeinsam eine abgestimmte Dachlandschaft bilden.

### Solaranlagen

Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen sind in ehemaligen Dorfkernensembles nur zulässig, wenn diese z.B. auf Garagen oder im rückwärtigen Dachbereich flach aufliegend und von allen umliegenden Straßen nicht sichtbar vorgesehen werden. Auch diese Maßnahmen sind rechtzeitig vor Ausführung im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Weitere Informationen hierzu sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.



Heiglhofstr. 8

### Gebäudemerkmale

Langjährige Überlieferungen, bauliche Traditionen, typische Bauweisen und natürliche Materialien prägen das Ortsbild:

- massive Wände mit hellem Kalk- und Mineralputz
- naturrote Tonziegel auf dem Dach
- Bauteile aus Naturstein (Sockel, Prellstein)

Wenn das Nachbarhaus Vorbild ist, wird im Dorf auch ein harmonisches Gesamtbild entstehen. Haupt- und Nebengebäude werden eine ortstypische Einheit bilden mit stimmigem Rhythmus aus Bauformen, Baumaterialien und Farben. Wertvolle Bauteile werden erhalten, wiederverwendet oder instand gesetzt.

Auf Folgendes ist im Detail zu achten:

#### Das Fenster

Die „Lochfassade“ ist typisch. Öffnungen in Außenwänden von Wohngebäuden sind in der Regel gleich groß, deutlich stehend und zweiflügelig, mit oder ohne Fensterläden gebaut, Fensterrahmen deckend gestrichen. Anzahl, Größe und Anordnung orientieren sich an überlieferten Vorbildern.

#### Die Haustür

Die Eingangstür ist handwerklich gebaut. Formensprache, Gliederung und Konstruktion orientieren sich an überlieferten Vorbildern.

#### Das Dach

Das Satteldach wird mit ortsüblicher Neigung ausgeführt und mit Tondachziegeln ohne Engobe gedeckt. Beide Dachflächen sind mit 42 bis 48 Grad gleich geneigt. Der First liegt mittig, Ortgang und Traufe sind mit knappem Überstand gebaut. Der Ortgang ist gemauert, Blech wird an untergeordneten Bauteilen verwendet.

#### Die Dachgauben

Räume unterm Dach werden über den Giebel belichtet. Wegen der meist noch ungestörten Dachlandschaft werden Dachgauben nur gelegentlich gebaut.

## Merkmale privater Freiflächen

### Befestigte Flächen

Die Freifläche ist nur dort zu befestigen, wo es unbedingt notwendig ist (Zugang, Zufahrt, Hoffläche). Sind noch Natursteinbeläge vorhanden, sind diese für die Einfahrt, den Weg, den Stellplatz und den Sitzbereich zu erhalten, zu sanieren und wieder einzubauen.

### Der Zaun

Als Einfriedung sind hohe, naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Eisengitter mit kräftigen Zaunsäulen zu bauen. Ein neuer Zaun ist in Form, Farbe und Material mit den überlieferten Vorbildern abzustimmen.

Die Gartenpforte oder das Gartentor ist aus gleichem Material und in gleicher Gestaltung zu bauen.

### Die Bepflanzung

Die Kultur des Bauerngartens soll in den Pflanzen erkennbar und mit Gemüse und Blumen gestaltet sein. Ein ortstypischer Hausbaum soll sich frei entfalten können und in der Dachlandschaft wirksam sein.



Heiglhofstr. 14

## Erhalt der Münchner Dorfkernensembles

Der Landesdenkmalrat hat beschlossen, u. a. folgenden Beschluss der 400. Sitzung des Landesdenkmalrats am 24. November 2017 zu veröffentlichen:

Dorfkernensembles München

Beschluss:

Der Landesdenkmalrat stellt fest, dass die Sensibilität für den Erhalt der Münchner Dorfkernensembles seit den Beschlüssen des Landesdenkmalrats vom 27.05.2011 und vom 01.07.2011 sowohl im öffentlichen Bewusstsein als auch der örtlichen Politik deutlich gestiegen ist. Diese erfreuliche Entwicklung spiegelt sich insbesondere im Umgang mit den Ensembles und dem starken Bemühen der Landeshauptstadt München um den Erhalt der historischen Elemente der Ensembles wider.

Dadurch konnten weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz vermieden und durchwegs einvernehmliche Lösungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gefunden werden.

### Erhalt der Münchner Dorfkernensembles

Der Erhalt weiterer Ensembles kann entsprechend der Beschlüsse aus dem Jahr 2011 bestätigt werden:

- Allach („Ehemaliger Ortskern Allach“)
- Aubing („Ehemaliger Ortskern Aubing“ mit der vorgeschlagenen Erweiterung)
- Daglfing („Ehemaliger Ortskern Daglfing“)
- Engelschalking („Ehemaliger Ortskern Engelschalking“)
- Feldmochinger Straße
- Forstenried („Ehemaliger Ortskern Forstenried“)
- Großhadern („Ehemaliger Ortskern Großhadern“)
- Johanneskirchen („Ehemaliger Ortskern Johanneskirchen“)
- Langwied („Ehemaliger Ortskern Langwied“)
- Lochhausen („Ehemaliger Ortskern Lochhausen“)
- Moosach („Ehemaliger Ortskern Moosach“)
- Oberföhring („Ehemaliger Ortskern Oberföhring“)
- Obermenzing („Ehemaliger Ortskern Obermenzing“ und „Schloss Blütenburg“)
- Perlach („Ehemaliger Ortskern Perlach“)
- Pipping („Ehemaliger Ortskern Pipping“)
- Ramersdorf („Ehemaliger Ortskern Ramersdorf“)
- Solln („Ehemaliger Dorfkern Solln“ und „Solln-Bertelestraße“)
- Untersending („Ehemaliger Ortskern Untersending“)

Die in der Folge entwickelte intensive Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt München und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege begrüßt der Landesdenkmalrat ausdrücklich und fordert die Beteiligten auf, die Kooperation im Sinne der Denkmalpflege fortzuführen und ggf. auszubauen, um den Erhalt der historischen Bausubstanz auch künftig zu gewährleisten.



2010 2017



Dorfstraße (Heighofstraße)

2010



2017



Heighofst. 13

2010



2017



Veränderungen im Ensemble

2010



2017

## Impressum

Herausgeberin Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Lokalbaukommission  
Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)  
Blumenstraße 19  
80331 München

Inhalt Büro für Städtebau und Freiraumplanung, München  
Klaus J. Schulz, Almuth Boedecker

Redaktion Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)

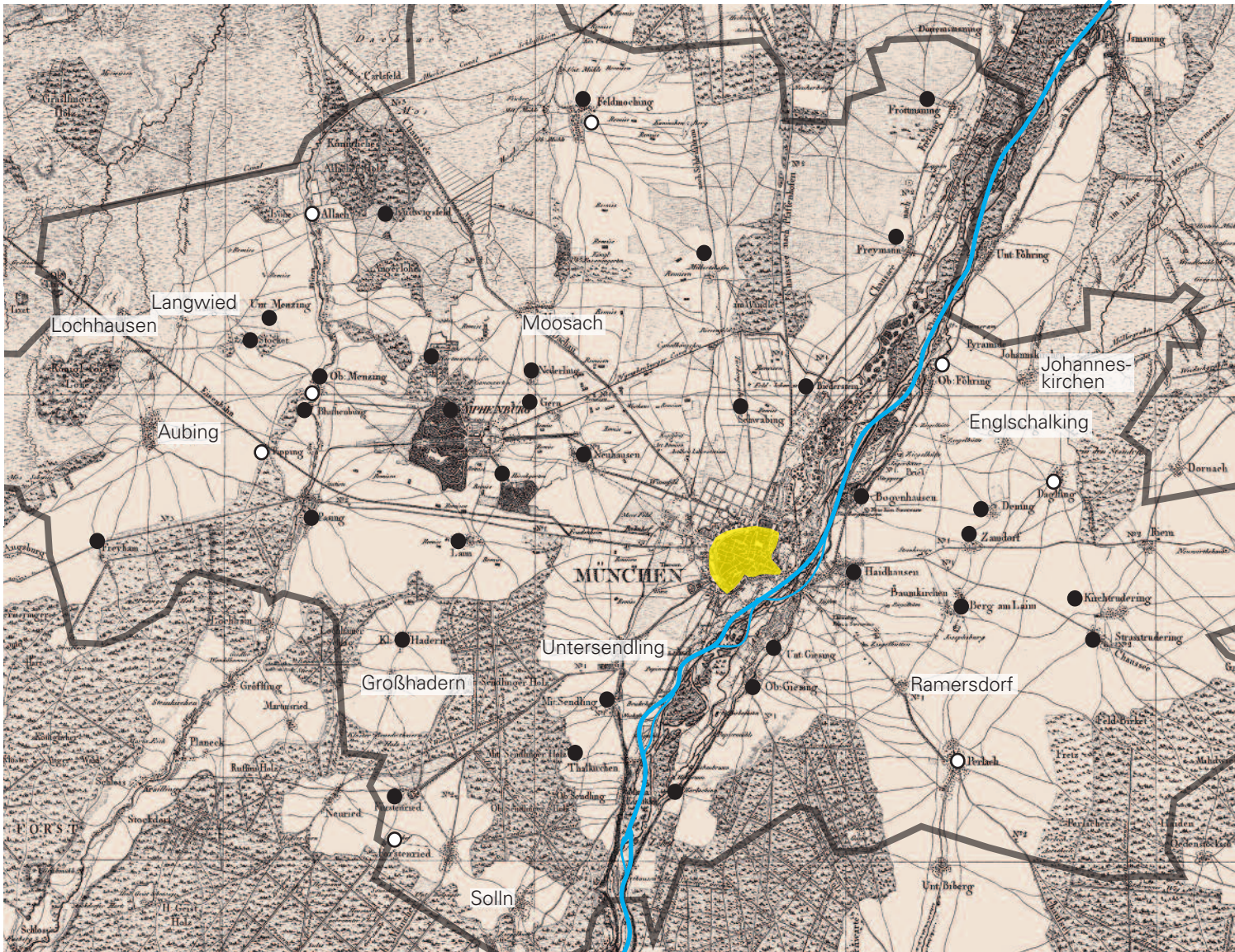
Gestaltung Florian Raff, München

Bildnachweis Fotos: Büro für Städtebau und Freiraumplanung  
Luftbilder: Klaus Leidorf Luftbilddokumentation  
Uraufnahmen: Bayerische Vermessungsverwaltung  
S.3: Michael Nagy  
S. 6: [www.geschichtsverein-hadern.de](http://www.geschichtsverein-hadern.de) / [www.sueddeutsche.de](http://www.sueddeutsche.de)  
Umschlag vorne innen  
und hinten innen: Quelle: Schiermeier, Franz, Stadatlas München, 2003  
Bayerisches Landesvermessungsamt 1971,  
Ausgabe 1981

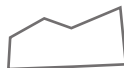
Druck Stadtkanzlei  
Gedruckt auf Papier aus 100% Recyclingpapier

Oktober 2021

## Stadt München 1812 und alle Eingemeindungen bis 2000



Stadtgebiet München um 1812



Stadtgrenze München



Großhadern Monografie 2021 / Dorfkernensemble

○ Eine Untersuchung dieser Dorfkernensembles einschließlich Broschüre ist in Vorbereitung.

● Orte, die in München eingemeindet wurden.

