



Lokalbaukommission | Denkmalschutz

Die Münchner Dorfkernensembles

Solln

Bilanz der städtebaulich-historischen Untersuchungen





Inhalt

- 3 Vorwort
- 4 Einführende Betrachtung
- 6 Einschätzung zum Ensemblecharakter
- 8 Städtebauliche Struktur
- 11 Werte des Ensembles
- 15 Störungen im Ensemble
- 16 Resümee
- 17 Beschreibung in der Bayerischen Denkmalliste
- 18 Aktueller Ensemblebereich
- 20 Hinweise und Empfehlungen
- 23 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 Dorfkern 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 Dorfkern 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.

Das Dorf Solln wurde erstmals 1085 als „de Solon“ erwähnt, was sich von „sole/sule“ ableitet und „Wild-lache“ bzw. „Wo sich das Wild suhlt“ bedeutet. Im Bereich der alten katholischen Kirche St. Johann Baptist, dem gegenüberliegenden Gasthaus und einigen ehemaligen Hofstellen ist der ursprüngliche Dorfkern Sollns noch erlebbar. Nachdem das Dorf während des Dreißigjährigen Krieges 1632 verwüstet wurde, begann die Neubesiedlung erst im späten 17. Jahrhundert. Die Eingemeindung nach München erfolgte 1938. Nach dem Zweiten Weltkrieg erlebte Solln einige Urbanisierungsschübe - insbesondere in den 1960er Jahren - infolge derer die Einwohnerzahl rapide anstieg.

Der Verbleib der mehr denn je identitätsstiftenden Dorfkernensembles in der Denkmalliste ist ein wertvoller Gewinn für den Denkmalschutz und das überlieferte Stadtbild. In der Schnellebigkeit 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.

Der Stadtteil Solln hat bis heute einen Dorfkern, dessen bäuerlich-bürgerliche Struktur wesentlich zum Erfolg der Gesamtstadt beigetragen hat.

Parallel zum Wachstum Münchens wuchs auch die Bedeutung von Solln für das Dorf- und Stadtleben, für das geglückte Zusammensein von Bauern, Bürger*innen und Bohème. Die städtebaulich-räumlichen Ansprüche einer sich ändernden Stadtgesellschaft bedrängen jedoch mittlerweile diese einmalige Symbiose im historischen Dorfkern. Eingebettet in eine attraktive Bauern- und Erholungslandschaft, wuchsen Wohnsiedlungen, öffentliche Einrichtungen und Gewerbegebiete immer näher an das historische Dorf heran und beschleunigten den Strukturwandel im Ensemble.

Die Zeugen des vorindustriellen Dorfs nahmen weiter ab, weil deren bauliche Hüllen einem Veränderungsdruck ausgesetzt sind und die Begehrlichkeiten ständig wachsen. Ställe, Remisen und Scheunen, überformt von gewerblichen Funktionen, sind häufig nicht mehr zu halten. Die Gefahr ist groß, dass sich verändernde Funktions- und Raumstrukturen weiter auf das historische Gefüge umformend einwirken und die tradierten Erscheinungsformen des Ensembles ersetzen.




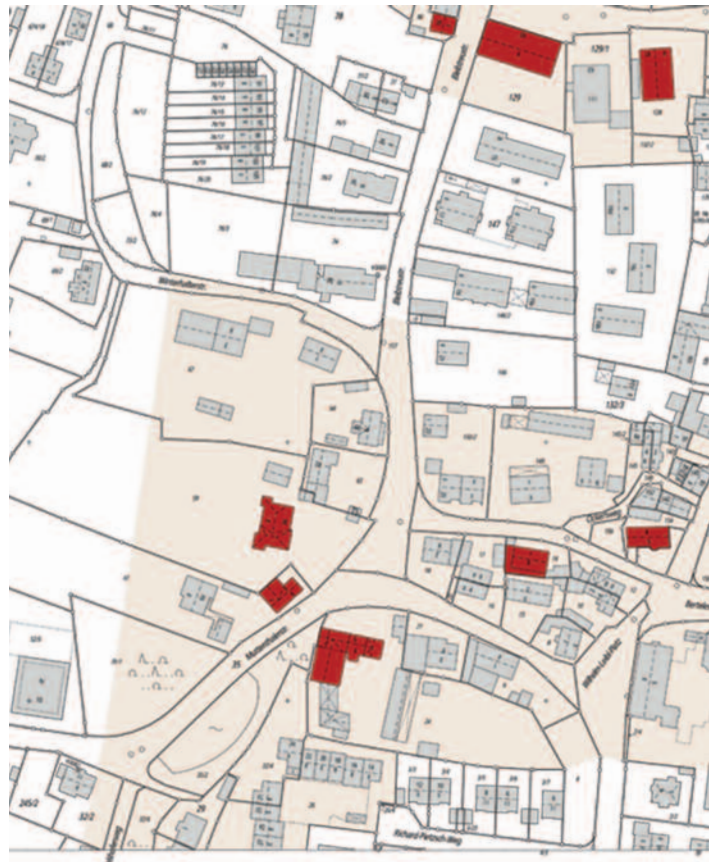
Uraufnahme Solln, 1809/12



Ensemble Solln, 1993


 Ensemblegebiet 1993

 Baudenkmal



Ensemble Solln, 2009

 Ensemblegebiet 2009

 Baudenkmal

Einschätzung zum Ensemblecharakter

Die Bedeutung der Dörfer im Weichbild der Stadt wuchs in den vergangenen zwei Jahrhunderten in einem vorher nie gekanntem Maß. Seit 1846 wurden, insbesondere wegen der dringend benötigten Entwicklungsflächen, mehr als 30 Dörfer rund um den Burgfrieden in die Stadt eingemeindet. Besonders die politischen Entscheidungen in den 1930er Jahren mit einem immensen Flächenzuwachs machten die Stadtentwicklung Münchens und das Wachsen zu einer Metropole erst möglich.

Solln ist eines dieser Dörfer, das zum Erfolg der Gesamtstadt beigetragen hat. Die einzelnen Entwicklungsphasen des ehemaligen Dorfs mit den massiven städtebaulich-räumlichen Veränderungen machen dies sehr anschaulich. So, wie die politische, soziale, kulturelle und wirtschaftliche Bedeutung Münchens schrittweise wuchs, nahm die Bevölkerung sprunghaft zu. Weitere öffentliche Einrichtungen und große Wirtschaftsbetriebe wurden errichtet. Parallel dazu wuchsen auch wie in allen Stadtteilen rund um den historischen Dorfkern Solln für die zuziehenden Menschen ausgedehnte Wohnsiedlungen.

Solln war als Wohnort gefragt. Anstelle von Äckern und Wiesen des kleinen Dorfs wurden nun weitläufige Baugebiete entwickelt, die den Bauern die Existenzgrundlagen entzogen und die den Strukturwandel im Dorfkern massiv vorantrieben.

Vom historischen Dorf sind so häufig nur die baulichen Hüllen einer vorindustriellen Wirtschafts- und Lebensweise übrig geblieben, quasi zwangsläufig überformt durch vorstädtische und gewerbliche Funktionen. In viele Ställe, Remisen und Scheunen sind vorstädtisch-handwerkliche Nutzungen eingezogen oder sie wurden durch maßstäblich angepasste, neue Gebäude ersetzt; neue Bau- und Raumstrukturen entwickelten sich. Baudenkmäler stehen heute neben ortsbildprägenden Gebäuden, die häufig selbst keine Baudenkmäler sind (Art.1 Abs. 3 BayDSchG), und bilden eine neue, dörfliche Einheit. Ein ländliches Erscheinungsbild ist erhalten, das bewahrt werden muss, weil es auch in Zukunft an die besondere Einheit von Stadt und Dorf erinnern wird.

Der historische Dorfkern Solln ist auch heute noch von städtebaulichen Qualitäten mit geschichtlicher Bedeutung geprägt:

- Der städtebaulich-hochbauliche Zustand des ehemaligen Dorfkerns stimmt nach wie vor mit der Erstfassung der Ensemblebeschreibung überein.
- Der städtebauliche Zusammenhang des ehemaligen Dorfkerns um die Kirche St. Johann Baptist mit Wirtshaus und ländlich gestalteten Bürgerhäusern bildet im Norden weiterhin einen Schwerpunkt des ehemaligen Dorfs. Auch die ländlich-baulichen Strukturen um den Weiher im Süden sind seit 1809 in ihrer ursprünglichen Form weitgehend unverändert erhalten geblieben. Spürbare topografische Eingriffe wurden nicht durchgeführt.

- Der Dorfkern ist immer noch wirtschaftlicher Mittelpunkt. Neben der Kirche, den Gastwirtschaften, dem Hotel und dem Café prägen Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe das Leben im ehemaligen Dorfkern. Die hohe Dichte an Kleingewerbetreibenden unterstreicht dessen zentralörtliche Bedeutung. Geschäfte und Kleingewerbe sichern die Grundversorgung einer deutlich größeren Mantelbevölkerung, die inmitten heterogen und amorph gestalteter Wohngebiete um den Dorfkern lebt.
- Bei den meist sehr kleinen Grundstücken innerhalb des Ensembles, auf denen mittlerweile Handwerksbetriebe existieren, wurde die typisch ländliche Parzellierung (aufgrund ihres Zuschnitts, der Form und Größe) weitgehend bewahrt.
- Große Teile der dörflich gestalteten, historischen Straßen und Wege sind immer noch geprägt durch Aufweitungen und Engstellen. Der ländlich strukturierte Rhythmus zwischen ehemals landwirtschaftlichen Bauformen – historisch oder neu – und dem ländlich geprägten, öffentlichen Raum ist fast überall gewahrt mit kompakten, dörflichen Einheiten. Die Neubauten innerhalb des Ensembles wurden vor der Eintragung des Ensembles Solln 1967 und 1971 errichtet.
- Gehölze des Gartens wie Eichen oder Linden (Naturdenkmal), aber auch Eschen oder alte Weiden überstellen die ehemaligen Hofflächen und Gärten und prägen das dörfliche Erscheinungsbild. In den Biergärten der beiden Wirtshäuser stehen mächtige Kastanien.

Die maßgeblichen gesetzlichen Vorgaben sind folgende:

Der Vorschlag für das Ensemble wird mit Art. 1 Abs. 1 BayDSchG begründet. Denkmäler sind „von Menschen geschaffene Sachen [...] aus vergangener Zeit, deren Erhalt wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, [...] und volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.“

Unter Art.1 Abs. 3 BayDSchG ist festgelegt:
„Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Abs.1 erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.“



Luftbild von Südwesten, 2017

Städtebauliche Struktur

Der öffentliche Raum

Die sanft schwingenden Räume des differenziert angelegten Erschließungssystems sind geprägt durch Aufweitungen und Verengungen – sie sind typisch für den Grundriss eines historischen Bauerndorfs. Diese Abfolge ländlicher Raumbilder prägt sehr ausdrucksstark das dörfliche Erscheinungsbild von Solln.

Trotz beginnender Oberflächenerneuerungen, fortschreitender Versiegelung und Nutzungstrennung der Verkehrsarten und nicht immer gut gewählter, formaler Elemente und Materialien sind die räumlichen Reize des Erschließungssystems weitgehend erhalten. Ständig werden neue Blicke in interessante, ländliche Straßen- und Gassenräume, auf gut proportionierte öffentliche Flächen und auf historisch-dörfliche Formen freigegeben. Große, angerartig gestaltete öffentliche Flächen wechseln sich dabei mit kleinen, schmalen Wegen ab und bei vielen Freiflächen sind die ländlichen Strukturen einschließlich der Oberflächenmaterialien (wassergebundene, gekieste Decken) erhalten.

Der kleine, mit Natursteinquadern gefasste Dorfweiher hat im Ensemble eine besondere Qualität. Er ist gepflegt, seine Ränder sind mit ländlichen Elementen gebaut und von mächtigen Laubbäumen (Naturdenkmäler) überstellt. Positiv ist zudem zu erwähnen, dass das Erscheinungsbild der Biergärten weiterhin durch den alten Baumbestand geprägt ist.

Der öffentliche Raum – die Dorfränder

Im dörflichen Ensemble Solln gibt es zwei städtebauliche Entwicklungsphasen. Beinahe ausschließlich fand eine bauliche Verdichtung an den Rändern des historischen Dorfes statt. Denn rund um das historische Dorf wuchsen in großem Stil neue Wohngebiete, öffentliche Einrichtungen und Gewerbebauflächen. Nicht jedoch innerhalb des dörflichen Ensembles. Seit den 1980er Jahren sind dort bauliche Verdichtungen unterblieben. In erster Linie wurde innen und außen die historische Substanz saniert.

Das Orts- und Straßenbild im Ensemble einschließlich der Parzellenstruktur ist weiterhin von städtebaulich-dörflichen Qualitäten geprägt. Der schwingend angelegte öffentliche Raum mit seiner das Dorfbild prägenden Bebauung ist weiterhin erlebbar und der eigenwillige, sichelförmig gestaltete Ortsgrundriss ist vollständig erhalten und spürbar.

Die meist zweigeschossigen, vereinzelt auch erdgeschossig gebauten Wohn- und Handwerkhäuser sowie die Ställe und Scheunen stehen unmittelbar am öffentlichen Straßenraum. Die landwirtschaftlichen Nebengebäude sind fast ausschließlich gewerblich genutzt.



Der Straßenraum rund um die Kirche



Dorfweiher an der Muttenthaler Straße

Private Freiflächen

Die Rhythmisierung der privaten Grundstücke ist unverändert gut, die Übergänge vom öffentlichen Raum zu den privaten Grundstücken sind stimmig. Durch Nachverdichtung wurden zwar punktuell private Hof- und Gartenflächen baulich verkleinert, ohne jedoch den ländlichen Charakter des Dorfes und seiner ehemals kleinen Bauernhöfe zu beeinträchtigen. Bepflanzung und Artenvielfalt der Gehölze entsprechen dem dörflichen Charakter ihres Umfelds. Immer noch ist vor den Hanichelzäunen der Anwesen in bäuerlicher Artenvielfalt der typische „grüne Fuß“ vorhanden.

Traditionelle Bauweise, Materialien und Baustoffe

Die langjährige Überlieferung baulicher Traditionen, typischer Bauweisen und lokaler Materialien prägen das Ortsbild des Ensembles: meist lang gestreckte Baukörper mit steilen Dächern, massiv gemauerte Wände, kombiniert mit besonderen Bauteilen aus Naturstein (Sockel, Treppen, Prellsteine) sowie häufig nicht engobierte Tonziegel auf dem Dach. Da das Nachbarhaus meist Vorbild für das Bauen und Sanieren der eigenen Maßnahme ist, wird im Ensemble weitgehend ein harmonisches Gesamtbild erzielt und fortgesetzt: Haupt- und Nebengebäude einer Straße oder eines Wegs bilden häufig eine ortstypische Einheit.



Bleibtreustr. 11

Private Anwesen und Hofstellen

Um die privaten Anwesen, die meist erd- bzw. zweigeschossig bebaut sind, liegen fast immer Bauerngärten, Nutz- und Ziergärten sowie landwirtschaftliche Hofflächen. Sie sind häufig typisch ländlich mit Kies befestigt und mit Holzzäunen eingefriedet.



Historisches Gebäude mit Balkon

Proportionen

Fast immer besteht ein stimmiger Rhythmus aus Bauformen und Baumaterialien:

Im Ensemble sind massiv gemauerte Lochfassaden typisch. Öffnungen in Außenwänden von Wohngebäuden sind in der Regel gleich groß, deutlich stehend und zwei-flügelig, mit oder ohne Faschen und Fensterläden gebaut. Anzahl, Größe und Anordnung orientieren sich an über-lieferten Vorbildern. Gewerbliche Baukörper weichen funktionsbedingt von diesem Rhythmus ab.

Die Eingangstüren sind überwiegend handwerklich gebaut. Formensprache, Gliederung und Konstruktionen orientieren sich an überlieferten Vorbildern.

Die Satteldächer sind fast immer in ortsüblicher Neigung ausgeführt, beide Dachflächen mit rd. 42 bis 48 Grad gleich geneigt. Die Firste liegen mittig, Ortgang und Traufe sind mit knappem Überstand gebaut.

Räume unterm Dach werden über die Giebel belichtet. Wegen der eigentlich meist ungestörten Dachlandschaft sind Dachgauben nur gelegentlich ausgeführt.



Typische Proportionen eines historischen Wohn-Stallgebäudes

Fachgerechte Sanierung

Wohngebäude und gewerbliche Baukörper sind im lokalen Material-, Farb- und Formenkanon erneuert, fachgerecht saniert und in meist gutem baulichen Zustand. Fast immer sind typische Baumaterialien verwendet, wertvolle Bauteile erhalten, diese instandgesetzt und wiederverwendet. Außenwände sind mit hellem bis weißem Kalk- oder Mineralputz gestaltet und Fensterrahmen deckend gestrichen. Dächer sind mit naturroten Tondachziegeln ohne Engobe gedeckt. Der Ortgang ist häufig gemauert, Blechelemente sind an untergeordneten Bauteilen eingebaut.



Gasthaus „Sollner Hof“

Werte des Ensembles

Der öffentliche Raum

Wesentliche Teile des dörflich gestalteten öffentlichen Raums, d. h. die historisch gewachsenen Dorfstraßen oder die gekiesten Wege, sind weiterhin geprägt durch gewachsene Strukturen in Form von platzartigen Aufweitungen und Engstellen sowie unerwarteten Biegungen und Gassen. Der ländlich strukturierte Rhythmus des Dorfstraßen- und Wegenetzes mit zufällig entstandenen Einheiten zwischen bäuerlichen Grundstückszuschnitten und Bauformen ist fast überall noch gewahrt.

In vielen Abschnitten des Dorfstraßennetzes sind noch die typischen Übergänge (Asphaltstraße – Kies- und Grasstreifen – Gartenzaun) vom öffentlichen zum privaten Raum zu beobachten. Der öffentliche Raum ist zum überwiegenden Teil in seiner Grundstruktur ländlich geprägt.



Gasthaus „Sollner Hof“ an der Herterichstraße

Die dörflichen Strukturelemente

Der städtebauliche Zusammenhang im nördlichen Abschnitt des ehemaligen historischen Dorfkerns um die Kirche St. Johann Baptist mit Wirtshäusern und ländlich gestalteten Baukörpern respektive Bürgerhäusern bildet weiterhin einen Schwerpunkt des Ensembles.

Auch am Weiher im südlichen Teil des Ensembles sind die ländlich-baulichen Strukturen und Bauformen in ihrer Grundstruktur und in ihren ursprünglichen Formen seit dem Jahr 1809 weitgehend unverändert erhalten. Bei den meist sehr kleinen ländlichen Grundstücken im südlichen Abschnitt, in dem mittlerweile Handwerks- und Gewerbebetriebe ansässig sind, wurde die typisch ländliche Parzellierung (Parzellenzuschnitt, Form und Größe der Grundstücke) weitgehend bewahrt.

Spürbare topografische Eingriffe wurden, bis auf die Häufung neuer Tiefgaragenzufahrten, nicht durchgeführt.



Herterichstraße mit Dorfkirche St. Johann Baptist



Bleibtreustr. 14

Private Hofstellen

Am öffentlichen Straßenraum sind weiterhin die typischen Einfirsthöfe und wenige Zwei- oder Dreiseitanlagen zu finden. Sie stehen sowohl giebel- als auch traufständig zum Wegenetz. Trotz geänderter Nutzungen auf den Hofstellen sind die historischen Kubaturen, Baumassen und Bauformen weitgehend erhalten. Immer noch typisch sind gekieste Wirtschaftshofflächen mit schmalem Traufpflaster meist aus Klinker entlang der Gebäude. Fast alle wasser-durchlässigen, befestigten Hofflächen liegen zwischen Gebäude und Dorfstraße.

Herrschaftliche Gebäude

Andererseits werden weiterhin Stadthäuser, Villen, stattliche Gebäude des Großbürgertums und umgebaute, ehemals landwirtschaftliche Wohngebäude identifiziert, die inmitten von teils weitläufigen Gärten stehen und sich unter die bäuerlichen Hofstellen mischen.

Eine Gemengelage aus ländlich-handwerklichen Gebäuden und herrschaftlichen Baukörpern ist gewachsen, die gestalterisch interessant und eigenwillig ist und das Ensemble aus den übrigen historischen Dorfkernen heraushebt.

Materialien und Baustoffe

Typisch für das Ensemble Solln sind bäuerliche Gebäude, die in solider, klarer Bauweise ausgeführt sind. Die Baukörper sind unkompliziert und bedarfsgerecht konzipiert, orientieren sich streng an bekannten Bauformen, an ausgereiften, also tradierten und wirtschaftlich gebauten Beispielen des Oberlands und greifen handwerklich erprobte Konstruktionen auf. Meist langgestreckt errichtet haben die Gebäude häufig gedrungene Proportionen und sind mit Satteldächern geschlossen.

Die Hauptgebäude sind vollständig massiv gebaut, Nebengebäude in Mischbauweise errichtet: das Erdgeschoss ist gemauert, das Obergeschoss häufig verbrettert. Die bescheiden rhythmisierten Lochfassaden sind einfach verputzt, hell bis weiß gekalkt und die Dächer ziegelgedeckt.

Die herrschaftlichen Gebäude der Städter dagegen sind reine Selbstdarsteller. Sie orientieren sich meist nach oben, streben Einmaligkeit an, wollen bereits äußerlich bedeutungsvoll sein und sind mit vielen Details als Blickfang konzipiert: aufwändig gestaltete, ornamentierte Putzoberflächen, ein Kanon unterschiedlicher Fenster, individuelle Erker, besondere dekorative Vorbauten und eigenwillige Dachgauben. Im herrschaftlichen Stil des ausgehenden 19. Jahrhunderts entworfen sind sie Ausdruck des Individualismus der Zeit und verfolgen bürgerlich-städtische Nutzungs- und Gestaltideale.



Gründerzeitliches Stadthaus an der Herterichstraße



Bäuerliches Nebengebäude mit verbrettertem Obergeschoß



Luftbild von Nordosten

Historische Freiflächenelemente

Nördlich der Dorfkirche St. Johann Baptist und der Herterichstraße dominieren mächtige Großbäume auf landwirtschaftlichen Anwesen und in privaten Gärten den Rand des Ensembles. Sie unterstreichen raumwirksam die Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten.

Im Süden gruppiert sich um den Dorfweiher und am Anger üppiger Bewuchs.

Gehölze des reifen Gartens wie Eichen oder Linden (Naturdenkmal am Wilhelm-Leibl-Platz), aber auch Eschen oder alte Weiden überstellen ehemalige Hofflächen ebenso wie gründerzeitliche Gärten. Sie prägen das dörflich-bürgerliche Erscheinungsbild von Solln auf eindrucksvolle Art.

Die beiden Biergärten der Wirtshäuser sind mit mächtigen Kastanien und anderen Großbäumen überstellt.

Funktionen

Die beiden Teile des historischen Dorfkerns von Solln sind noch immer wirtschaftlicher Mittelpunkt des Ensembles. Sie haben wichtige Funktionen zu erfüllen. Neben der Kirche, den Gastwirtschaften, dem Hotel und Café prägen insbesondere Handwerksbetriebe aller Fachrichtungen, Kunsthandwerksbetriebe, Gewerbetreibende, Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und viele freie Berufe das quirlige Leben im ehemaligen Dorfkern.

Die hohe Dichte an Kleingewerbetreibenden unterstreicht die zentralörtliche Bedeutung des Ensembles. Einzelhandel, Handwerk und Gewerbebetriebe aller Art bis zum Gartenbau sichern die Versorgung der Wohnbevölkerung.

Die Beschäftigten der freien Berufe bzw. aus den Betrieben, die in den heterogen und amorph gestalteten, jüngeren Siedlungsteilen von Solln rund um den historischen Dorfkern tätig sind, nutzen das Angebot und stärken damit den Bestand des Ensembles.



Garten an der Bertelestraße



Gefährdeter Großbaumbestand nördlich der Herterichstraße



Vorgarten mit historischem Balkon in der Bertelestr. 17a

Störungen im Ensemble

Wohnbebauung

Der Siedlungsdruck in dem touristisch frequentierten Stadtteil Solln ist enorm und geht am historischen Dorfkern nicht ohne Schäden vorbei.

Gründe dafür sind:

- Nachverdichtung auf einzelnen Parzellen
- Nachverdichtung von Wohngebäuden
- Neue Architekturformen in historischer Umgebung

Straßenbau

Der Straßenbau im Dorf sollte sich an den dörflich-gestalterischen Elementen des Ensembles orientieren. Mit negativen Veränderungen bei der Gestaltung des öffentlichen dörflichen Raums sollte nicht weiter fortgefahren werden.

Die sanften Übergänge von der dörflichen Fahrbahn zum privaten Grundstück mit den schmalen, gekiesten Rändern und Wiesenstreifen wurden häufig beseitigt.

Stattdessen wurden zum Nachteil des Ensembles vorstädtische, technische Ausbauelemente realisiert: einheitlich breite Straßenquerschnitte, einheitliche Ausrundungsradien und Gradienten, einheitliche Gehsteige mit Hochbord.

Die gewachsenen Dorfstraßen sind damit nicht mehr von Vorstadtstraßen in neu geplanten Wohngebieten zu unterscheiden.



Missachtung der dörflichen Formensprache



Vernachlässigung der Formensprache



Veränderungsdruck in historischen Straßen

Resümee

Solln hat einen Dorfkern, der bis heute wesentlich zum Erfolg von Gesamtstadt und Stadtteil beiträgt.

Die städtebaulich-räumlichen Ansprüche der Stadtgesellschaft bedrängen mittlerweile jedoch massiv den historischen Kern und drohen dessen ländliches Erscheinungsbild aufzulösen. Eingebettet in eine attraktive Landschaft beschleunigen sie einen tiefgreifenden Strukturwandel.

Vom vorindustriellen Dorf existieren nur noch wenige Zeugnisse und dessen historisch-bauliche Hüllen stehen massiv unter Veränderungsdruck. Die Begehrlichkeiten an das Ensemble sind ungebrochen und wachsen beständig. Bäuerliche Ställe, Remisen und Scheunen, meist überformt von gewerblichen Funktionen, sind häufig nicht mehr zu erhalten.

Die Entwicklung, dass diese beseitigt und durch neue Bau- und Raumstrukturen ersetzt werden, ist unumkehrbar und mit dem Ergebnis verbunden, dass diese für immer verschwinden. Wenn das Ensemble Solln als Beispiel für das harmonische Nebeneinander von Großstadtbevölkerung und dörflicher Lebens- und Arbeitsweise erhalten bleiben soll, muss um dessen verbliebenen Reste zäh gerungen werden.



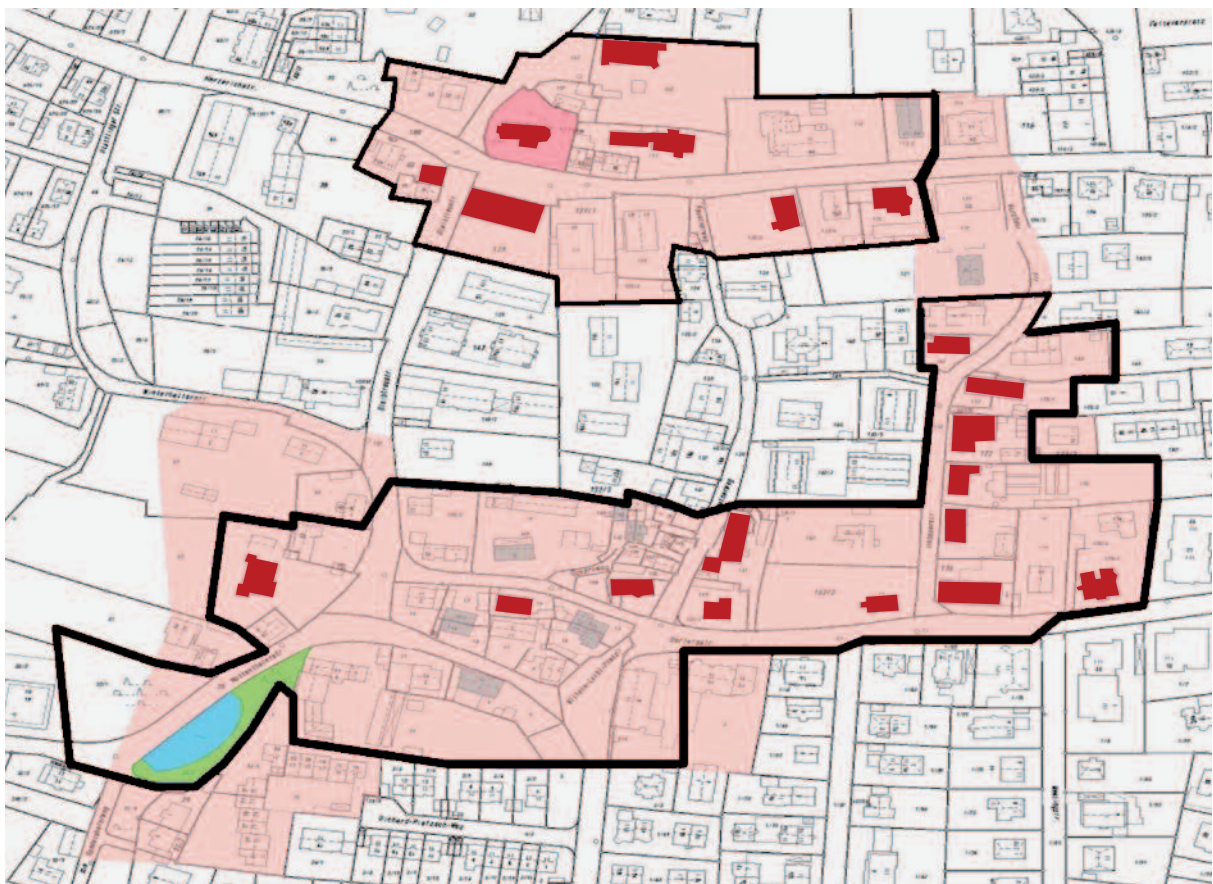
Luftbild von Nordwesten

Beschreibung im Denkmalverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Nummer 300082
Bezeichnung Ehemaliger Ortskern Solln

Beschreibung
Der ehemalige nördliche Teil des Ortskerns Solln ist jetzt Teil der Ost-West führenden Herterichstraße. Im Bereich der Pfarrkirche, dem gegenüber liegenden Gasthaus und in einigen ehemaligen Hofstellen haben sich Reste des Ortskerns erhalten. Das St.-Johannes-Baptist-Patrozinium legt eine frühe Entstehung des Ortes nahe. Solln gehörte allerdings ab dem frühen 14. Jahrhundert bis ins späte 19. Jahrhundert der Pfarrei Sendling an. Der Ort wurde 1632 verwüstet und im späten 17. Jahrhundert neu besiedelt. Die ehemalige Reihe großer Bauernhöfe, die sich um die Pfarrkirche gruppierten, ist durch Neubauten seit den 1960er Jahren gestört.

Aktennummer E-1-62-000-82



Umgriff des Ensembles Solln –
Beschluss des Landesdenkmalrats vom 1. Juli 2011

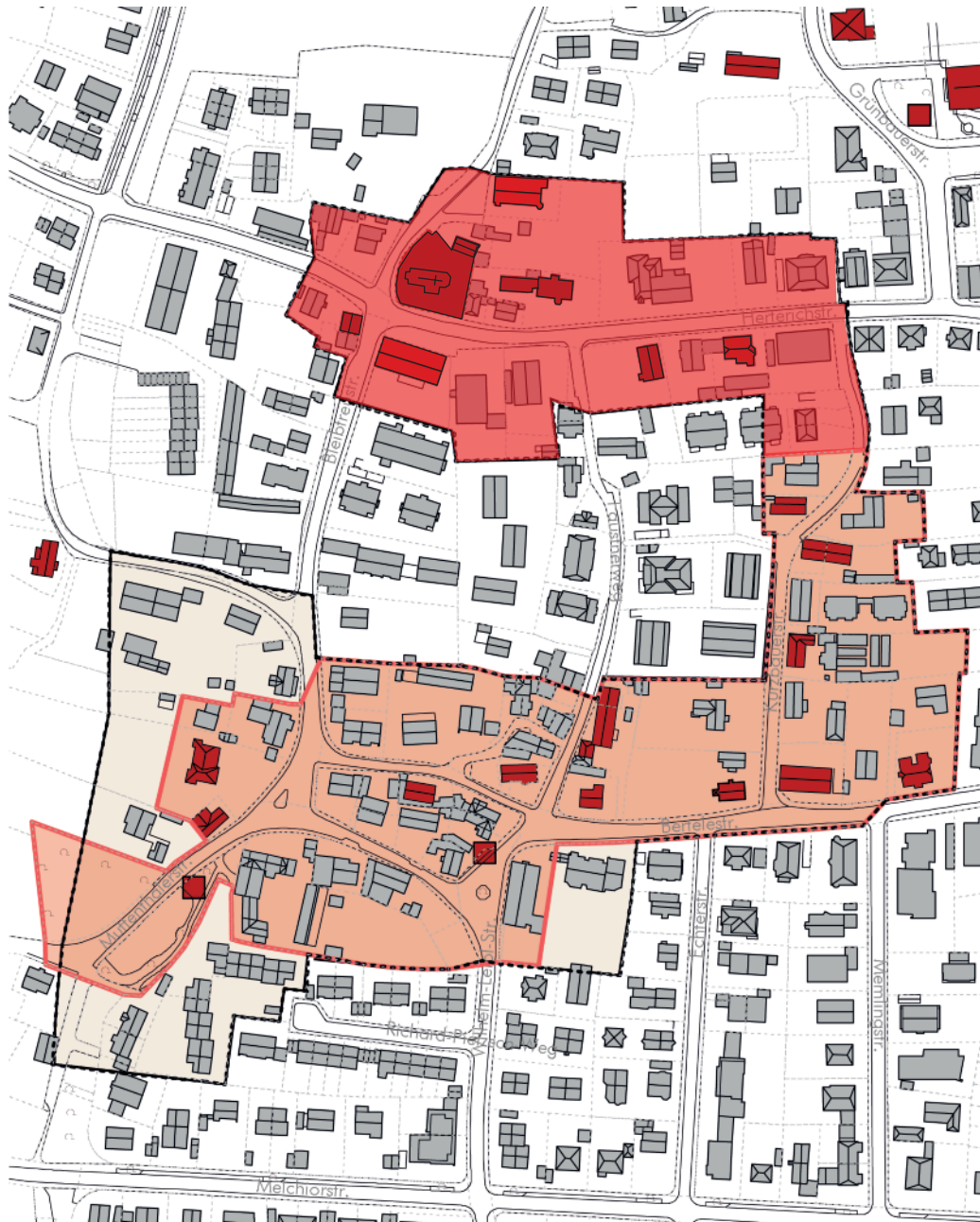
- Ensemblegebiet 2010
- Ensemblegebiet 2011
- Baudenkmal

Aktueller Ensemblebereich

Neuabgrenzung des Ensembles

Der Landesdenkmalrat hat am 01. 07. 2011 das bisherige Ensemble Solln in zwei selbstständige Ensembles aufgeteilt:

- ehemaliger Ortskern Solln (nördlich)
- Solln-Bertelestraße (südlich)



■ Ehemaliger Ortskern Solln ab 2011

■ Solln-Bertelestraße ab 2011

--- Ensemblegebiet bis 2010

■ Baudenkmal



Das Ensemblegebiet von Südwesten

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 geglückt 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 gemeinsame 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.



Luftbild von Osten mit Dorfkirche St. Johann Baptist

Gebäudefeatures

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.



Gründerzeitliches Haus an der Herterichstraße



Bertelestr. 5

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.



Türe

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, Blechelemente werden 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.



Kurzbauerstr. 6

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“) und
- 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.

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 S.3: Michael Nagy Umschlag vorne innen und hinten innen: Quelle: Schiermeier, Franz, Stadtatlas München, 2003 Bayerisches Landesvermessungsamt 1971, Ausgabe 1981
Druck	Stadtkanzlei Gedruckt auf Papier aus 100% Recyclingpapier

Oktober 2021

