



---

Sachgebiet  
Bauverwaltung

Sachbearbeiter  
Herr Dietrich

---

Beratung  
Bau- und Umweltausschuss

19.05.2026

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

---

Betreff

**Bauerngasse 12-16; Fassadendämmung und Tausch der Treppenhausverglasung;  
Ausnahmen von der Gestaltungssatzung; Beschluss**

---

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt in der historischen Altstadt und somit in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die geplanten Maßnahmen sind grundsätzlich verfahrensfrei möglich (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BayBO), das Vorhaben fällt jedoch unter den Ensembleschutz der Altstadt (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Alternative 2 DSchG) sowie unter die Gestaltungssatzung für die historische Altstadt der Stadt Schongau.

Geplant ist die Dämmung der Nordfassade der drei Baukörper Hausnummer 12, 14 und 16 hin zur Bauerngasse mit Wärmedämmverbundsystem. Die Gestaltungssatzung für die historische Altstadt sieht dies unter 5.1.5 ausdrücklich bei Gebäuden der Nachkriegszeit als Ausnahme vor, (...) wenn dadurch der altstadtgerechte Charakter des Gebäudes sowie des Straßenbildes aufgewertet wird und bestehende Baufluchten eingehalten werden [und] mineralischer Glattputz mit handwerklichem Erscheinungsbild [zum Einsatz kommt]. Auch stehen mehrere Varianten zur Detaillierung der Dachränder zur Abstimmung.

Im Zuge der Dämmarbeiten müssen parallel auch die bestehenden Fensterbänke ausgetauscht werden. Da der Einsatz von Kupferblech für den Gebäudetypus als ungeeignet erscheint, soll auch hier von der Ausnahme gemäß 6.1.6 Gebrauch gemacht werden, (...) auch andere Materialien (wie Naturstein oder Zinkblech) [einzusetzen], wenn dies vom Bestand abzuleiten ist.

Gleichzeitig soll aus energetischen Gründen der Tausch der bestehenden Treppenhausverglasungen erfolgen. Hier wurden aus Unkenntnis der Gestaltungssatzung bereits Kunststoffelemente für die Fassade bestellt. Um den wirtschaftlichen Schaden für die Wohnungseigentümer zu minimieren, wurde als Lösung zur Erfüllung der Anforderungen der Gestaltungssatzung die Montage eines durchgängigen Schirms aus Holzlamellen vor die Treppenhausverglasung angedacht. Dies würde auch die Materialität der noch bestehenden Stadtbauernanwesen in der Bauerngasse aufgreifen.

Die notwendigen Ausnahmen und Abweichungen wurden bereits mit Vertretern der Hausverwaltung, der Wohnungseigentümer sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die entsprechenden Anträge auf Ausnahme bzw. Abweichung von der Gestaltungssatzung wurden bereits formlos gestellt.

Ein zudem erforderlicher Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) liegt ebenfalls vor.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dem Antrag auf Erteilung der vorgestellten Ausnahmen und Abweichungen von der Gestaltungssatzung der historischen Altstadt von Schongau gem. 13.1 und 13.2 der Satzung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.