Gaubenform unter der Erhaltungssatzung Schwabing 7: welche Form ist zulässig? · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Wer in Schwabing-West eine Gaube planen möchte, steht vor einer besonderen Hürde: Die Erhaltungssatzung „Schwabing 7" schreibt vor, welche Gaubenform sich in das städtebauliche Bild einfügen darf. Dieser Ratgeber erklärt, was das konkret für Eigentümer bedeutet und wie die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde gelingt.

Warum die Erhaltungssatzung die Gaubenform vorgibt

Schwabing-West gehört zu den Münchner Stadtteilen mit einer ausgeprägten historischen Dachlandschaft. Die Erhaltungssatzung „Schwabing 7" schützt diese gewachsene Struktur und verlangt, dass bauliche Veränderungen wie Gauben sich harmonisch in das bestehende Straßenbild einfügen. Maßgeblich sind dabei Form, Proportion und Anordnung der Gauben auf der Dachfläche, Material und Farbe der Eindeckung, Fensterteilung sowie das Verhältnis von First- und Traufhöhe zur Nachbarbebauung. Ergänzend prüft die Untere Denkmalschutzbehörde, ob das Gebäude als Einzeldenkmal oder im Ensemble geschützt ist. Wer hier ohne Kenntnis der Auflagen plant, riskiert eine Ablehnung des Bauantrags oder kostenpflichtige Umplanungen.

Eignungsmatrix: Welche Gaubenform passt zu Schwabing-West

Die am häufigsten gewählten Gaubenarten lassen sich anhand ihrer Verträglichkeit mit der Erhaltungssatzung einordnen. Die Sattelgaube gilt als beste Wahl, weil sie mit eigenem Satteldach und First die historische Dachform aufgreift und sich harmonisch einfügt. Trapezgauben sind verträglich, wenn Firstrichtung und Neigung dem Hauptdach folgen. Segmentgauben bringen viel Stehhöhe, passen aber wegen ihrer Rundungen oft nicht zur strengen Linienführung der historischen Dachlandschaft. Schleppgauben sind nur eingeschränkt zulässig, wenn das Straßenzugbild ein Satteldach als Gaubenform erwarten lässt. Rechteckgauben und Fledermausgauben stoßen unter der Erhaltungssatzung regelmäßig an Grenzen, da ihre Form und Proportion nicht zur gewachsenen Struktur passen.

Frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde

Bevor ein Bauantrag bei der Lokalbaukommission München eingereicht wird, empfiehlt sich in Schwabing-West die frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese Klärung zeigt, ob das Haus als Einzeldenkmal oder im Ensemble betroffen ist und welche Gaubenform genehmigungsfähig wäre. Typische Auflagen betreffen Material und Farbe der Dacheindeckung, historisch verträgliche Fensterteilung und Rahmenprofile, eine Gaubenfirsthöhe unterhalb des Hauptdachfirsts sowie maximal ein bis zwei Gauben pro Dachseite mit ausreichendem Abstand. Diese Frühzeitige Pflicht spart Zeit und Kosten, weil mögliche Konflikte vor Antragstellung erkannt werden.

Kostenrahmen für eine Gaube in Schwabing-West

Für eine Standardgaube im Großraum München können Eigentümer mit folgenden Richtwerten rechnen: Gaube als Fertigbauteil, Statik-Anpassung mit Stahlträgern, Dacheindeckung mit Anbindung, Fenster mit Rollladen, Innenverkleidung und Dämmung sowie Malerarbeiten ergeben zusammen einen Kostenrahmen, der je nach Ausstattung und Gaubenform variiert. Hinzu kommen Baugenehmigungskosten. Wer unter der Erhaltungssatzung eine denkmalverträgliche Sattelgaube wählen muss, sollte mögliche Aufschläge gegenüber einfacheren Formen einkalkulieren. Eine individuelle Beratung hilft, den konkreten Kostenrahmen für das eigene Projekt zu ermitteln.

Praktischer Ablauf vom Bestandscheck bis zur Umsetzung

Der Weg zur genehmigten Gaube führt über mehrere Schritte. Zunächst prüfen Eigentümer, ob das Haus unter die Erhaltungssatzung fällt oder als Einzeldenkmal gelistet ist. Dann wählen sie anhand der Eignungsmatrix eine realistische Gaubenform. Die frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde klärt Form und Materialien vorab. Anschließend wird der genehmigungspflichtige Antrag bei der Lokalbaukommission eingereicht. Die Bearbeitungsdauer liegt bei mehreren Wochen, die reine Bauzeit beträgt wenige Wochen. Insgesamt sollten Eigentümer mehrere Monate vom Erstgespräch bis zur Abnahme einplanen.

Was Eigentümer in Schwabing-West wissen müssen

Die zentrale Antwort auf die Frage nach der zulässigen Gaubenform lautet: Die Erhaltungssatzung „Schwabing 7" entscheidet gemeinsam mit der Denkmaleigenschaft des Hauses, welche Gaube genehmigungsfähig ist. Die Sattelgaube ist die verträglichste Form, Schlepp- und Trapezgauben kommen je nach Bestandssituation in Frage, während Segment-, Rechteck- und Fledermausgauben in der Regel an Grenzen stoßen. Eine kostenlose Vor-Ort-Beratung hilft, Gaubenform, Kostenrahmen und Genehmigungsweg aufeinander abzustimmen – gerade in einem Stadtteil, in dem Erhaltungssatzung und Denkmalschutz frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden müssen.

Weitere Dokumente zum Thema

Gaubenform unter der Erhaltungssatzung Schwabing 7: welche Form ist zulässig?

Zugehöriges Dokument