

Denkmalnetz Bayern c/o Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.  
Ludwigstr. 23 Rgb., 80539 München

## Das Denkmalnetz Bayern zum Abbruch des Hauses Obere Grasstraße 1 in München

Das am 31. August 2017 abgerissene Haus Obere Grasstraße 1 in München stand ausweislich des Denkmatalas (unter Nr. D-1-62-000-4866; Stand 6.9.2017) als **Einzel-Baudenkmal** in der Denkmalliste mit folgendem Text:

Ehem. Handwerkerhaus, zusammengesetzte Baugruppe bestehend aus einem Erdgeschossigen, verputzten Massivbau mit Satteldach im Norden und einem zweigeschossigen, verputzten Massivbau mit Satteldach und großer Schlepplgaube, im Kern um 1840/45, nach Kriegszerstörung 1944 wiederaufgebaut.

Es war gleichzeitig Bestandteil des **Ensembles Feldmüllersiedlung**; aus dessen ausführlicher Beschreibung und Würdigung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege:

„Der Bereich der sogenannten Feldmüllersiedlung in Giesing, einer in den Jahren zwischen 1840 und 1845 planmäßig begonnenen Kleinhaussiedlung, ist ein Ensemble von städtebaulicher und sozialgeschichtlicher Bedeutung. Hier hat sich im Umfang eines Kleinstquartiers als siedlungsgeschichtliche Besonderheit etwas erhalten, was nicht nur Zeugnis ablegt über die bauliche Realität der Bevölkerungsgeschicht eines typischen Münchener Vororts, sondern auch städtebauliches Dokument einer planerischen Fürsorge ist, die sich, noch zur Regierungszeit Ludwig I., nicht mehr nur auf die spektakuläre Stadterweiterung "Maxvorstadt" und deren mittelständisch-bürgerlichen Wohnstandard beschränkte und – nicht zuletzt – gleichzeitig den Gedanken einer frühen Sanierung in den charakteristischen Arme-Leute-Gebieten zum Ausdruck bringt und damit einen dokumentarischen Wert hat, der nicht nur für München selbst eine spezielle Besonderheit darstellt, sondern für ganz Bayern und vermutlich noch darüber hinaus.

So handelt es sich bei der Feldmüllersiedlung um eine ungewöhnlich frühe Arbeitersiedlung im Vorstadtbereich, ehemals "modern" und "fortschrittlich" im Sinne eines sozialen Aufstiegs von Tagelöhnern zumeist, die sich aus der denkbar bescheidensten Vorort-Behausungsform - der Zimmerunterkunft in Herbergen – ins Kleineigentum heraufgearbeitet hatten, d. h. ins kleine eigene Reihenhaus mit kleiner eigener Gartenparzelle dahinter. In kleinem Maßstab ist hier also ein Siedlungstyp vorweggenommen, der in großem Umfang und unter ganz anderen Bedingungen erst nach dem Ersten Weltkrieg entwickelt wurde.

Die Vorstadthäuser auf ehemaliger Dorfflur umfassen das Gebiet zwischen Ichostraße im Süden, Gietlstraße im Norden, Tegernseer Landstraße im Osten und reichen im Westen bis an die Platzanlage um die Kath. Pfarrkirche Hl. Kreuz. Bevor sie entstanden, war Obergiesing das an der Isarhangkante entlang sich erstreckende Dorf mit seiner Kirche, dem Friedhof und den sich dieser Hangkante entlangziehenden Höfen und herbergartigen Wohnunterkünften. 1827/28 erlangte es seine

kirchliche Selbständigkeit, nachdem es vorher zur Filiale der Pfarrei Bogenhausen gehört hatte. 1831 wurde eine zweite Isarbrücke, die Reichenbachbrücke, errichtet und damit rückte Giesing näher an die Stadt.

Seit Bayern 1806 einen gewaltigen Zuwachs an Land und Menschen erfahren hatte, erhöhte sich die Bedeutung der neuen Residenzstadt München. Dies ließ die Bevölkerungszahl Münchens und seiner Vororte durch Zuzug von auswärts immer rascher steigen; am stärksten waren die Vororte Haidhausen und Au, schließlich auch Giesing betroffen. 1817 wurde ein neuer Friedhof für die Au an der Tegernseer Landstraße angelegt, der spätere Ostfriedhof, nachdem der bislang gemeinsame Friedhof in Obergiesing zu klein zu werden begann.

Auf damals offener Dorfflur, den Äckern zwischen Kirche und Tegernseer Landstraße, entstand seit Ende der dreißiger Jahre des vorigen Jahrhunderts die neue Feldmüllersiedlung. Ihren Namen bezog die Siedlung von der vormaligen Eigentümerin des Geländes, die zur genannten Zeit ihre Äcker überplanen und parzellieren ließ und die einzelnen Bauparzellen an Tagelöhner, insbesondere Arbeiter des Baugewerbes zum Bau von "Eigenheimen" veräußerte. Vorgegeben war bei dieser Parzellierung bereits die Pfarrhofgasse, jetzt Ichostraße. Angelegt wurden als Verbindung zwischen Gottesacker (jetzt Grünanlage mit Pfarrhaus und Benefiziatenhaus) und Tegernseer Landstraße der Gottesackerweg (jetzt Gietlstraße) und als Verbindung zwischen Pfarrhofgasse und Gottesacker die Friedhofgasse (jetzt Aignerstraße). Östlich parallel zur Friedhofgasse geführt wurde die Untere Grasstraße. In das restliche trapezförmige Geländestück wurde im rechten Winkel zur Tegernseer Landstraße die Kiesstraße gelegt und wiederum rechtwinklig zur Kiesstraße die Obere Grasstraße. In dem trapezförmigen Reststück entstanden so teilweise unregelmäßige Grundstücksparzellen, im Gegensatz zu den sonst meist regelmäßigen. Bebaut wurden die Grundstücke mit erdgeschossigen Satteldachhäusern, in biedermeierlicher Traufenstellung an die vorderste Baulinie gerückt und zusammengefaßt zu Zwei- und Dreispännern, mit kleinen Gartenparzellen hinter dem Haus, auf denen frühzeitig Rück- und Nebengebäude entstanden. Dieser ursprüngliche Charakter des Quartiers wird am meisten noch in den Häusern Nr. 24/26 und 30/32 sowie Nr. 21 und 34 der Unteren Grasstraße anschaulich. Erdgeschossig geblieben sind auch die Anwesen Obere Grasstraße 1, 7 und 10, Gietlstraße 4, 6 und 16 sowie Kiesstraße 2. In der Phase der gründerzeitlichen Stadterweiterungen, als das Baugewerbe in München einen allgemeinen Aufschwung erlebte, war ein Teil der in diesem Sektor tätigen Kleinhausbesitzer in der Lage, seine Häuser aufzustocken, so daß die Feldmüllersiedlung in weiten Teilen durch das zweigeschossige Vorstadthaus geprägt ist, aus der Zeit, nachdem ihre Eingemeindung (1854) bereits erfolgt war. Die Gebäude sind von äußerster Einfachheit und Schlichtheit, höchstens versehen mit einem Kastengesims oder mit Putzfaschen um die Fenster. Die Satteldächer sind meist ausgebaut und zeigen stehende Gauben, seltener ist das Mansarddach. Einen stattlicheren Haustyp stellt das Gebäude Obere Grasstraße 7 dar, ein erdgeschossiges Kleinhaus mit Mansarddach, Halbwalm und Putzbändern als Gliederungselementen. Als Straßenbelag ist teilweise Kopfsteinpflaster noch erhalten. Das kleine Quartier ist - trotz einiger Störungen - immer noch anschauliches Zeugnis der Bauformen, die sich einfachere Leute am Rande der wachsenden Haupt- und Residenzstadt München in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts geschaffen hatten. Neben den Tagelöhnern des Baugewerbes finden sich bei den Eigentümern u. a. auch folgende Tätigkeiten:

Milchmann, Holzhändler, Zinngießer, Fuhrwerksbesitzer, Eierschmalzhändler, Maler, Rothgerber und Bierwirt.“

Nach Artikel 4 Absatz 1 Satz 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind die Eigentümer und die sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern verpflichtet, ihre Baudenkmäler instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist. Dies bedeutet gleichzeitig die Verpflichtung, die Denkmäler zu erhalten und nicht abzurechen, sofern und solange nicht eine Erlaubnis für den Abbruch vorliegt.

Für den Abbruch von Einzeldenkmälern wie von Ensemblebestandteilen bedarf es nach Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landeshauptstadt München). Nach Satz 3 bedarf, wer – wie im Fall Obere Grasstraße 1 - ein Ensemble verändern will, dieser Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist (das Haus Obere Grasstraße 1 war als Baudenkmal eingetragen), weshalb für den Abbruch des Hauses eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig gewesen wäre.

Die Landeshauptstadt München hat – teilweise abweichend von ihren ersten Aussagen (zitiert nach SZ Online vom 5. September 2017, 19:03 Uhr „Giesing: Was dem Bauherrn nach dem illegalen Abriss in Giesing droht“ – folgende kumulativen Möglichkeiten eines Vorgehens:

**1. Sicherung von Bauteilen:** Zeitlich vorrangig erscheint eine Sicherung von erhaltenen Bauteilen (Türen, Fenster, Dachstuhl, sonstige Bauteile), die gegebenenfalls von einer Deponie wiederbeschafft werden müssen; sie müssen nach Möglichkeit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (siehe nachfolgend) erhalten und gesichert werden.

**2. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands:** Nach Artikel 15 Absatz 4 Denkmalschutzgesetz kann nach dem ungenehmigten Abriss des Hauses die Untere Denkmalschutzbehörde verlangen, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird, soweit dies noch möglich ist. Ursprünglicher Zustand bedeutet eine Errichtung eines dem abgebrochenen Haus entsprechenden neuen Baus bei gleichem Zuschnitt, Höhe, überbaubarer Fläche, Material. Dies ist jederzeit möglich, weil offenbar für das bereits durchgeführte Erlaubnisverfahren Pläne des Bestands vorliegen. Außerdem sollte das Abbruchmaterial noch aufzufinden sein. Dabei besteht kein Spielraum, wie ihn die Lokalbaukommission ins Spiel bringen will:

Zur Forderung des Generalkonservators, dass das Haus in seinen ursprünglichen Dimensionen wieder entstehen müsse, bezieht Rehn keine eindeutige Position. Das ist für ihn ein "interessanter Vorschlag", der aber noch auf seine rechtliche Durchsetzbarkeit geprüft werden müsse. Entscheidend ist auch für Rehn: "Wer Baurecht verletzt, darf keinen Profit daraus ziehen." Die Frage muss seiner Meinung nach diskutiert werden, ob ein kleines Haus an der Stelle sinnvoll ist, oder ob nicht doch ein Gebäude mit mehreren Wohnungen akzeptiert werden kann – der Mehrwert müsse dann allerdings abgeführt werden. (SZ Online a.a.O.).

Maßgebend ist der Grundgedanke des Artikel 15 Absatz 5 Denkmalschutzgesetz: Wer widerrechtlich Bau- oder Bodendenkmäler oder eingetragene bewegliche Denkmäler vorsätzlich oder grob fahrlässig zerstört oder beschädigt, ist unabhängig von der Verhängung einer Geldbuße zur Wiedergutmachung des von ihm angerichteten Schadens

bis zu dessen vollem Umfang verpflichtet. Wegen der Einzelheiten kann die Behörde auf Literatur und Rechtsprechung verwiesen werden; Zeit und Kosten sollte sie nicht scheuen. Dabei gilt übrigens keine Zumutbarkeitsgrenze. Alle Täter (zum Täterkreis siehe unten) müssen für die vollen Kosten und die Ausführung einstehen. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann keine eigenen Billigkeitsüberlegungen anstellen oder Gnade walten lassen.

**3. Bußgeldverfahren:** Hierfür gelten Artikel 23 Absatz 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz, die Bayerische Bauordnung und das Ordnungswidrigkeitengesetz. Die Grenzen liegen bei 250.000 € nach Denkmalschutzgesetz, bei 500.000 € nach der Bauordnung. Dabei wird zu prüfen sein, ob auch die Tatwerkzeuge (Bagger) eingezogen werden können. Die Verfahren werden sich gegen alle Beteiligte richten; dazu gehören neben dem Bauherrn und der Baufirma (jeweils Inhaber und Verantwortliche) auch der Baggerführer und beteiligte sonstige Arbeiter (Schmierestehler). Die Stadt sollte es sich nicht zu einfach machen.

Auch das Denkmalnetz Bayern ist im Übrigen der Auffassung, dass zur Abschreckung die Verfahren bis zur letzten Konsequenz durchgeführt werden sollen und appelliert in diesem Sinne an den Herrn Oberbürgermeister, den Herrn Generalkonservator und die beteiligten Behörden.

Dieter Martin  
6. September 2017