



# Willkommen

**zur ausserordentlichen  
Eigentümerversammlung  
der Eigenheimanlage  
Unterhaching am Rodelberg**



TOP 1

# Eröffnung und Begrüßung



TOP 2

# Feststellung der Beschlüßfähigkeit der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 30.11.2017

Vereinsatzung

Außerordentliche Eigentümerversammlung EHU zu Inhalten Gestaltungssatzung // 30. November 2017 // Hachinga Halle



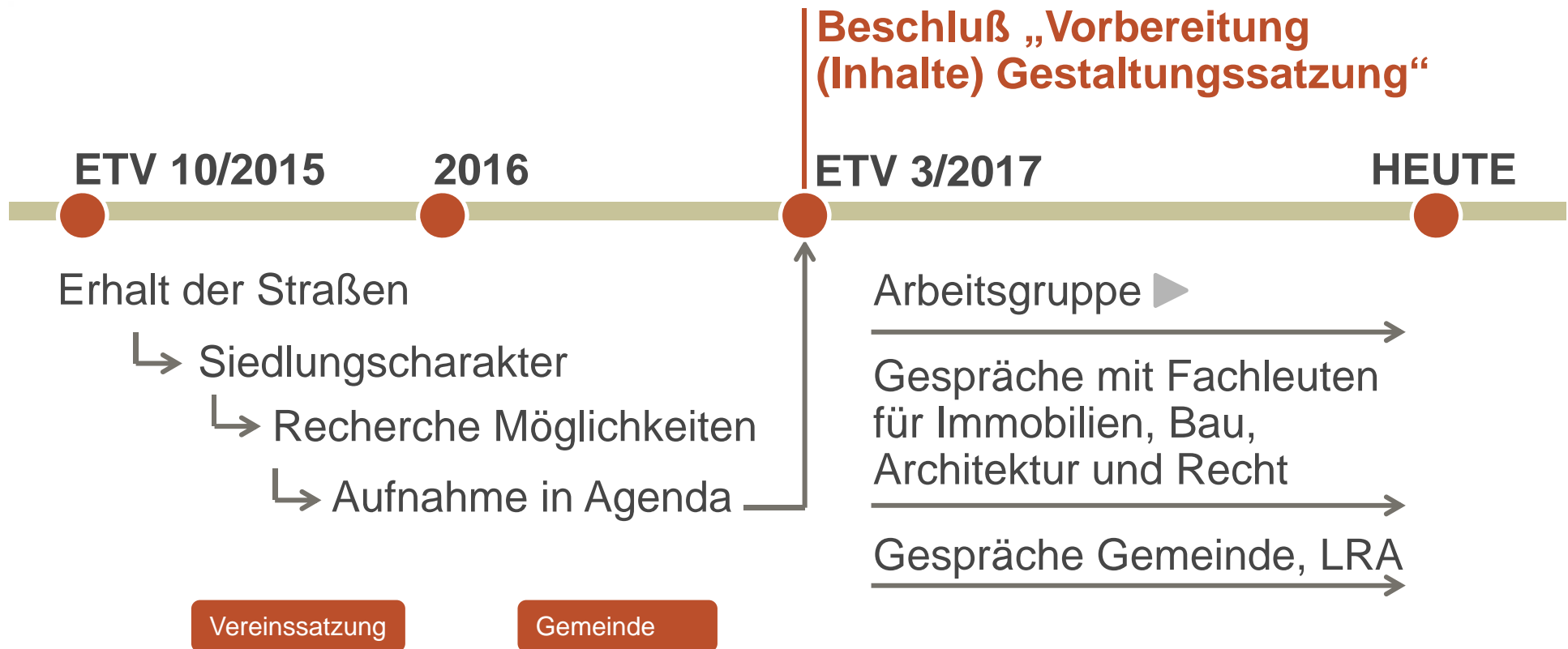
**TOP 3**

# Vorwort, Historie & Vorstellung der Agenda



VORWORT

# Historie





VORWORT

# Historie und die weiteren Schritte

**Ggfl. Beschluß von Inhalten**

**HEUTE**

**2018**

**2019**

Übergabe der  
Inhalte mit Präambel  
an die Gemeinde

Abstimmung  
Gemeinderat

Bei Zustimmung:  
Formulierung Gestaltungs-  
satzung (durch Gemeinde/LRA)

In Kraft treten



## Die Gemeinde

**Sie ist weder Initiator, Unterstützer**  
noch eine treibende Kraft für die  
angestrebte Gestaltungssatzung.

Sie steht dem Thema „Erhalt des  
Siedlungscharakters“ unserer  
Eigenheimanlage **neutral** gegenüber.





# Unsere Satzung

## § 2 Zweck (Auszug)

Die Unterhaltung und Reinigung, Verkehrssicherung, Beleuchtung und Bepflanzung der im Bereich der Eigenheimanlage in Unterhaching gelegenen Straßen-, Mistwege-, Wege und Garagenhofflächen, Mülltonnenplätze und Mülltonnenhäuser, Parkplätze, Grünflächen, Kinderspielplatz, soweit diese Aufgaben nicht von der Gemeinde wahrgenommen werden,

die Unterhaltung und Betreuung der in diesem Bereich liegenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen soweit diese Verpflichtungen nicht Dritten obliegt

und die Wahrung gemeinsamer Interessen der Bewohner und Eigentümer der Eigenheimanlage.







VORWORT

# Erhalt des Siedlungscharakters

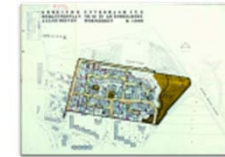
„Warum braucht es dafür  
eine Gestaltungssatzung,  
es gibt doch eine Bausatzung?“

# Was sagt die Bausatzung

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
(Punkt 5, Festsetzung durch Text“

Gebäude innerhalb der Bauquartiere

- » sind einheitlicher in der Farbgestaltung zu halten
  - » sind in der Außengestaltung aufeinander abzustimmen
- ➔ Formulierung ist nicht verbindlich, da sehr „schwammig“



1



2



3



4



5



6



7



8



VORWORT

# Erhalt des Siedlungscharakters

„Was für Auswirkungen hat  
eine Gestaltungssatzung?“  
(Rechtliche Hinweise)



VORWORT

# Die Gestaltungssatzung als Ergänzung zur Bausatzung

- » **Gilt nicht rückwirkend**
- » **Gestaltungssatzungen können mit einer Laufzeit versehen werden.**
- » **Wird durch die Gemeinde und das Landratsamt erlassen und gehandelt.**  
(Art 76 und 77 BayBO)

INFO



VORWORT

# Die Gestaltungssatzung als Ergänzung zu Bausatzung

- » **Wurden Veränderungen vorgenommen, gilt bei Modernisierung oder Austausch, die Satzung**  
Bsp. Wechseln Holz- zu Kunststofffenster
- » **Ausnahmen müssen beantragt werden**



VORWORT

## Ausnahmen und Befreiungen

**Sind nach Antrag möglich, wenn die Durchführung der Satzung zu einer unbilligenden Härte führen würde (wirtschaftlich als auch gestalterisch).**

- » Bsp. Ersatz nach Beschädigung (z.b. Einbruch, Elementargewalt) oder Nachrüstung (4x Fenster neu, 1x noch alt), wenn das entsprechende Sichtelement in Ausführung der Satzung gestalterisch nicht zum Bestand passen würde.



## Zwei Abstimmungen vorab

- 1. Soll weiterhin eine Gestaltungssatzung angestrebt werden?**
- 2. Bei JA: Soll eine Befristung auf 10 Jahre Laufzeit angestrebt werden?**

**! Abstimmung / Beschluss**

TOP 4

**Soll weiterhin eine  
Gestaltungssatzung  
seitens der Eigentümer  
zum Erhalt des  
Siedlungscharakters  
angestrebt werden?**



JA

NEIN

ENT.



**! Abstimmung / Beschluss**

TOP 4-2

**Soll eine Befristung  
der Laufzeit der  
Gestaltungssatzung  
auf 10 Jahre  
angestrebt werden?**



JA

NEIN

ENT.



# Agenda/Übersicht

- TOP 1-3 ✓ Eröffnung, Begrüßung, Feststellung Beschlußfähigkeit  
Vorwort, Historie, weitere Schritte, Bausatzung, rechtliche Hinweise
- 
- TOP 4 ✓ Beschluß: „Soll weiterhin eine Gestaltungssatzung seitens der  
Eigentümer zum Erhalt des Siedlungscharakters angestrebt werden?“
- 
- TOP 5 **Inhalte**  
Vorstellung der erarbeiteten Inhalte und Anträge, Fragen & Antworten
- 
- TOP 6 **„Plädoyer“-Zeit**
- 
- TOP 7-13 **Beschlüsse Teil 1**  
über Fassadenfarbe und Ausführungen der Sichtelemente
- 
- TOP 14-19 **Beschlüsse Teil 2**  
über Farbgebung der Sichtelemente und ext. Garagen
- 
- TOP 20/21 **Zusammenfassung und Entlastung Vorstand**

PAUSE



**TOP 5**

Vorstellung der erarbeiteten

# Inhalte

und der ergänzenden **Anträge**  
zum Erhalt des Siedlungscharakters



ERHALT DES SIEDLUNGSSCHARAKTERS

# Der Dreiklang

## 1 Fassade

## 2 Sichtelemente

## 3 Farbgebung

- » Fensterrahmen
- » Fensterläden
- » Vertäfelungen
- » Haustüren
- » Garagentore

Sichtelemente





ERGEBNISSE ARBEITSGRUPPE

## Generell

- » **Keine Materialvorgaben**  
(energetischen Sanierungen und Modernisierungen)
- » **Nur Aussenseite**
- » **Keine Vorgaben für Gartenseite Erdgeschoß**  
(Mögliche Wintergärten)
- » RAL-Werte gelten als Orientierung für  
**Anmutung/Farbgebung**



ERHALT DES SIEDLUNGSSCHARAKTERS

# Der Dreiklang

1

## Fassade

MAUERWERK

3

## Farbgebung

en

Sichtelemente

- » Fensterläden
- » Vertäfelung
- » Haustür
- » Garagentor

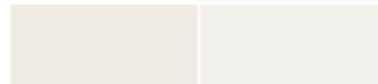


Ursprung: Münchner Rauputz, 3-lagiger Kalkmörtelputz mit Anstrich Weiß

## Inhalt für angestrebte Satzung

**Ausführung:** Reibeputz  
mind. 3 mm Körnung

**Anstrich:** Reinweiß RAL 9010  
Verkehrsweiß RAL 9016



Vorgaben nicht gültig für EG Gartenseite



ERHALT DES SIEDLUNGSSCHARAKTERS

## Der Dreiklang

# 2 Sichtelemente

## 3 Farbgebung

Sichtelemente

- » Fensterläden
- » Vertäfelung
- » Haustür
- » Garagentor





Ursprung: Beton-Römerpfannen, Farbe Ziegelrot

## Inhalt für angestrebte Satzung

**Material: Betondachsteine**

**Form/Art: Römerpfannen  
oder baugleiche Ausführung**



Die Farbgebung „Ziegelrot“ ist bereits durch die Bausatzung festgeschrieben



Vorgaben haben keinen Einfluß auf die Anbringung von Solaranlagen

Ursprung: Holz,  
Farbton: Dunkelgrün und Dunkelbraun(Glasorit Nuss lasiert)

## Inhalt für angestrebte Satzung

**Eine Anbringung ist verpflichtend  
(auch ohne Funktion)**

**Ausführung: zweiteilig, Lamellen**



**Klapp-Funktion ist keine Vorgabe  
(Elektronische Version: Schieben)**



Ursprung: Architektenplanung

## Inhalt für angestrebte Satzung

### Formen, Größen und Anordnung gemäß Architektenplanung



Vorgaben Fenster nicht gültig für EG Gartenseite

# Garagentore (innenliegend)

Ursprung: laut Architektenplanung

**Inhalt für angestrebte Satzung**

**Keine Belichtungsflächen zulässig**



# Vertäfelung Giebelseite

Ursprung: Holz, Farbton: Braun (Glasorit Nuss lasiert)

## Inhalt für angestrebte Satzung

**Bei Wegnahme an Giebelseite:  
Reibputz mind. 3 mm Körnung,  
Reinweiß RAL 9010 oder  
Verkehrsweiß RAL 9016**



Ursprung: Holz, Farbton: Braun (Glasorit Nuss lasiert)



**2x Antrag**

**Handhabung der Vertäfelung  
Frontseite analog zu der Vertäfelung  
der Giebelseite**

Bei Wegnahme an Frontseite:  
Reibeputz mind. 3 mm Körnung,  
Reinweiß RAL 9010 oder Verkehrsweiß RAL 9016



## 3 Farbgebung

### 3 Farbgebung

Sichtelemente

- » Fensterläden
- » Vertäfelung
- » Haustür
- » Garagentor





ERGEBNISSE ARBEITSGRUPPE

# Farbgebung/Anmuntung

## Brauntöne laut Arbeitsgruppe für Sichtelemente

- » Fensterläden
- » Fensterrahmen außen
- » Haustüren
- » Garagentore innenliegend
- » Vertäfelungen
- » Balkone
- » Garagentore extern

Mahagonibraun	RAL 8016	
Schokoladenbraun	RAL 8017	
Graubraun	RAL 8019	
Sepiabraun	RAL 8014	
Kastanienbraun	RAL 8015	





ERGEBNISSE ARBEITSGRUPPE

# Farbgebung/Anmuntung

## Grüntöne laut Arbeitsgruppe für Sichtelemente

- » Fensterläden
- » Fensterrahmen außen

<b>Moosgrün</b>	RAL 6005	
<b>Grauliv</b>	RAL 6006	
<b>Flaschengrün</b>	RAL 6007	
<b>Braungrün</b>	RAL 6008	
<b>Tannengrün</b>	RAL 6009	

# Farbgebung/Anmuntung



**Anträge auf Aufnahme zusätzlich: Grautöne für alle Sichtelemente (ohne Garagentore extern)**

- » Fensterläden
- » Fensterrahmen außen
- » Haustüren
- » Garagentore innenliegend
- » Vertäfelungen
- » Balkone

<b>Anthrazitgrau 1x</b>	RAL 7016	
<b>Graphitgrau 1x</b>	RAL 7024	
<b>Weißaluminium 1x</b>	RAL 9006	
<b>Graualuminium 2x</b>	RAL 9007	
<b>Perldunkelgrau 1x</b>	RAL 9023	



ERGEBNISSE ARBEITSGRUPPE

# Farbgebung/Anmuntung



**Anträge auf Aufnahme zusätzlich: weitere Brauntöne für alle Sichtelemente (ohne Garagentore extern)**

- » Fensterläden
- » Fensterrahmen außen
- » Haustüren
- » Garagentore innenliegend
- » Vertäfelungen
- » Balkone

<b>Signalbraun</b>	RAL 8002	
<b>Lehmbraun</b>	RAL 8003	
<b>Rotbraun</b>	RAL 8012	



ERGEBNISSE ARBEITSGRUPPE

# Farbgebung/Anmuntung



Antrag auf Aufnahme zusätzlich Weiß für Fensterrahmen

» **Fensterrahmen außen**

Reinweiß	RAL 9010	
Verkehrsweiß	RAL 9016	



## Farbgebung/Anmuntung



Antrag auf Aufnahme zusätzlich Weiß für Sicht-  
elemente (ohne Fensterläden und Garagentore extern)











- » Haustüren
- » Garagentore innenliegend
- » Vertäfelungen
- » Balkone

Reinweiß	RAL 9010	
Verkehrsweiß	RAL 9016	











(Weiß für Fensterrahmen aussen siehe extra Antrag, vorherige Seite)

# Übersicht Farben

## Arbeitsgruppe

<b>Mahagonibraun</b>	RAL 8016		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fensterläden</li> <li>• Fensterrahmen</li> </ul>
<b>Schokoladenbraun</b>	RAL 8017		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haustüren</li> <li>• Garagentore innen</li> </ul>
<b>Graubraun</b>	RAL 8019		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertäfelungen</li> </ul>
<b>Sepiabraun</b>	RAL 8014		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkone</li> </ul>
<b>Kastanienbraun</b>	RAL 8015		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garagentpre extern</li> </ul>
<b>Moosgrün</b>	RAL 6005		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fensterläden</li> </ul>
<b>Grauliv</b>	RAL 6006		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fensterrahmen</li> </ul>
<b>Flaschengrün</b>	RAL 6007		
<b>Braungrün</b>	RAL 6008		
<b>Tannengrün</b>	RAL 6009		

## Anträge „Zusätzliche Farben“

<b>Anthrazitgrau</b>	RAL 7016		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fensterläden</li> <li>• Fensterrahmen</li> </ul>
<b>Graphitgrau</b>	RAL 7024		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haustüren</li> <li>• Garagentore innen</li> </ul>
<b>Weißaluminium</b>	RAL 9006		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertäfelungen</li> </ul>
<b>Graualuminium</b>	RAL 9007		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkone</li> </ul>
<b>Perldunkelgrau</b>	RAL 9023		
<b>Signalbraun</b>	RAL 8002		
<b>Lehmtraun</b>	RAL 8003		
<b>Rotbraun</b>	RAL 8012		
<b>Reinweiß</b>	RAL 9010		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fensterrahmen</li> <li>• Haustüren</li> <li>• Garagentore innen</li> </ul>
<b>Verkehrsweiß</b>	RAL 9016		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertäfelungen</li> <li>• Balkone</li> </ul>



# Sie haben das Wort!



# PAUSE

## 15 Minuten

Außerordentliche Eigentümerversammlung EHU zu Inhalten Gestaltungssatzung // 30. November 2017 // Hachinga Halle





# Abstimmungen

## zu den Inhalten der angestrebten Gestaltungssatzung

**TEIL 1:**  
Fassadenfarbe  
und Ausführungen

**TEIL 2:**  
Farbgebung/  
Anmutung



# Abstimmungen

## zu den Inhalten der angestrebten Gestaltungssatzung

**TEIL 1:**  
Fassadenfarbe  
und Ausführungen

**TEIL 2:**  
Farbgebung/  
Anmutung

## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 7

Soll die Verputzung und Fassadenfarbe (Mauerwerk) wie folgt festgelegt werden?

Ausführung: Reibeputz  
mind. 3 mm Körnung

Anstrich: Reinweiß RAL 9010  
Verkehrsweiß RAL 9016



JA

NEIN

ENT.

## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 8

Soll die Grunddachdeckung  
wie folgt festgelegt werden?

**Material:           Betondachsteine**

**Form/Art:           Römerpfannen  
oder baugleiche  
Ausführung**



JA

NEIN

ENT.

## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 9

Sollen die Fensterläden  
wie folgt festgelegt werden?

Eine Anbringung ist verpflichtend  
(auch ohne Funktion)

Ausführung: zweiteilig, Lamellen



JA

NEIN

ENT.



## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 10

Sollen die Balkone  
und Fensterformen  
wie folgt festgelegt werden?

Formen, Größen und Anordnung  
gemäß Architektenplanung



JA

NEIN

ENT.



## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 11

Sollen die innenliegenden Garagentore wie folgt festgelegt werden?

**Keine Belichtungsflächen zulässig**



JA

NEIN

ENT.

## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 12

Sollen die  
Vertäfelungen an der Giebelseite  
wie folgt festgelegt werden?

Bei Wegnahme an Giebelseite:  
Reibeputz mind. 3 mm Körnung,  
Reinweiß RAL 9010 oder  
Verkehrsweiß RAL 9016



JA

NEIN

ENT.





## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 13

ANTRAG

Sollen die  
Vertäfelungen an der Frontseite  
wie folgt festgelegt werden?

Bei Wegnahme an Frontseite:  
Reibeputz mind. 3 mm Körnung,  
Reinweiß RAL 9010 oder  
Verkehrsweiß RAL 9016



JA

NEIN

ENT.



# Abstimmungen

## zu den Inhalten der angestrebten Gestaltungssatzung

**TEIL 1:**  
Fassadenfarbe  
und Ausführungen

**TEIL 2:**  
Farbgebung/  
Anmutung



## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 14

# Sollen Farben für die Farbgebung/Anmutung festgelegt werden?



JA

NEIN

ENT.



## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 14-2

ANTRAG

Verlesung, da kurzfristiger Antrag:  
**Wird ein weiterer  
Antrag auf weitere  
Farben zugelassen?**



JA

NEIN

ENT.

# ! Abstimmung / Beschluss

TOP 15

## Sollen folgende Braun- und Grüntöne festgelegt werden? laut Arbeitsgruppe



für

- » Fensterläden
- » Fensterrahmen außen
- » Haustüren
- » Garagentore innenliegend
- » Vertäfelungen
- » Balkone
- » Garagentore extern

Mahagonibraun	RAL 8016
Schokoladenbraun	RAL 8017
Graubraun	RAL 8019
Sepiabraun	RAL 8014
Kastanienbraun	RAL 8015

für

- » Fensterläden
- » Fensterrahmen außen

Moosgrün	RAL 6005
Grauliv	RAL 6006
Flaschengrün	RAL 6007
Braungrün	RAL 6008
Tannengrün	RAL 6009

**Zusatz: Garagentore innerhalb eines Hofes bzw. aneinanderreichende Tore sind in einem einheitlichen Farbton zu halten**

JA

NEIN

ENT.

# ! Abstimmung / Beschluss

TOP 16

ANTRAG

## Sollen folgende zusätzlichen Grautöne festgelegt werden?

für

- » Fensterläden
- » Fensterrahmen außen
- » Haustüren
- » Garagentore innenliegend
- » Vertäfelungen
- » Balkone

<b>Anthrazitgrau</b>	RAL 7016
<b>Graphitgrau</b>	RAL 7024
<b>Weißaluminium</b>	RAL 9006
<b>Graualuminium</b>	RAL 9007
<b>Perldunkelgrau</b>	RAL 9023



JA

NEIN

ENT.

# ! Abstimmung / Beschluss



TOP 17

ANTRAG

Sollen folgende zusätzlichen weiteren Brauntöne festgelegt werden?

für

- » Fensterläden
- » Fensterrahmen außen
- » Haustüren
- » Garagentore innenliegend
- » Vertäfelungen
- » Balkone

Signalbraun	RAL 8002
Lehmbraun	RAL 8003
Rotbraun	RAL 8012

JA

NEIN

ENT.



## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 18

ANTRAG

Soll zusätzlich Weiß festgelegt werden?

für

» **Fensterrahmen außen**

Reinweiß	RAL 9010
Verkehrsweiß	RAL 9016



JA

NEIN

ENT.



# ! Abstimmung / Beschluss

TOP 19

ANTRAG

## Soll zusätzlich **Weiß** festgelegt werden?

für

- » Haustüren
- » Garagentore innenliegend
- » Vertäfelungen
- » Balkone

Reinweiß

RAL  
9010

Verkehrsweiß

RAL  
9016



JA

NEIN

ENT.

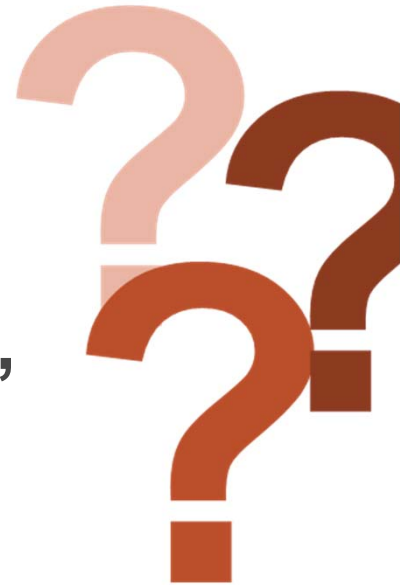


## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 19-2

ANTRAG

Verlesung inkl. Listrung RAL-Farben,  
da kurzfristiger Antrag:  
**Sollen zusätzlich Gelb,  
Rot- und Blautöne  
zugelassen werden**



JA

NEIN

ENT.



**TOP 20**

# Mündliche Zusammenfassung der Beschlüsse



## ! Abstimmung / Beschluss

TOP 21

# Ist der Vorstand entlastet?



JA

NEIN

ENT.



# Danke

Außerordentliche Eigentümerversammlung EHU zu Inhalten Gestaltungssatzung // 30. November 2017 // Hachinga Halle



**KOMMEN  
SIE GUT  
NACH  
HAUSE!**

Außerordentliche Eigentümerversammlung EHU zu Inhalten Gestaltungssatzung // 30. November 2017 // Hachinga Halle



# Anhang



AUSZUG AUS BAUSATZUNG

# Äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen

Auszug (Originaltext) aus Satzung zu Bebauungsplan az\_7.1.3\_0027\_79\_bl

B) Festsetzung durch Text

## 5. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die baulichen Anlagen haben hinsichtlich der äußeren Gestaltung folgende Anforderungen zu entsprechen:

- 5.1. Sämtliche Bauten in den einzelnen Bauquartieren des Baugebietes sind in Höhe, Außengestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

Die Gebäude innerhalb der einzelnen Bauquartiere sind in einheitlicher Farbgestaltung zu halten. Zierputz und Verwendung von Klinkerverkleidung ist verboten.

- 5.7. Für das GeStamte Bebauungsgebiet darf nur eine Antenne für Rundfunk- und Fernsehempfang als Gemeinschaftsantenne errichtet werden. Sendeantennen sind unzulässig







BACKUP

## Verstoss gegen die Bausatzung

- » Bausatzung, Art 76 und 77 BayBO
- » Verstoß bedeutet i.d.R: Rückbau

Art. 76

Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

<sup>1</sup>Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

<sup>2</sup>Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden. <sup>3</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird.



# Was sagen Studien, Dissertationen?

- » Die **Störung des Ensembles** durch abweichende Gebäude ist ein **negativer Wert**<sup>3</sup>
- » Je mehr es einem Anbieter eines Gebäudes demnach gelingt, den **Geschmack der breiten Masse** anzusprechen, desto **höhere Wertbeiträge** kann er vereinnahmen.<sup>4</sup>
- » **Homogene Ensembles** werden besser beurteilt<sup>2</sup>
- » Homogene Bebauung bedeutet **höheren Mieten bzw. Preisen** nieder<sup>1</sup>.

1) Nikolai Alexander Mader. Der Wertbeitrag von Stil bei Immobilien, Dissertation, Technische Universität Chemnitz // 2) Schmelzer 2008, Ensemblewirkung von Bauten (Fassaden) und deren ästhetische Bewertung // 3) Befragung TU Chemnitz im Großraum München / Quelle BVI-Magazin 05-2014 Dr. Nicole Küster, Prof. Dr. Friedrich Thießen // 4) Analyse des in Wohnquartieren bestehenden Zusammenhangs, Seite 225





VORWORT

# Was sagen Studien und Dissertationen?

- 1) *Nikolai Alexander Mader. Der Wertbeitrag von Stil bei Immobilien, Dissertation, Technische Universität Chemnitz:*
  - » Präferierten werden unterschiedliche Varianten aber nur in einem **sehr engen Rahmen**.<sup>1</sup>
  - » Eindeutig wird eine **homogene Bebauung** präferiert.<sup>1</sup>
  - » Bei Bestandsimmobilien schlägt sich Stil in **höheren Mieten bzw. Preisen** nieder.<sup>1</sup>

1) Nikolai Alexander Mader. Der Wertbeitrag von Stil bei Immobilien, Dissertation, Technische Universität Chemnitz //





VORWORT

# Was sagen Studien und Dissertationen?

- » Der traditionelle Baustil (traditionell) hat den größten Effekt auf die Schönheitsbeurteilung<sup>1</sup>
- » Homogene Ensembles werden besser beurteilt. <sup>1</sup>

1) Schmelzer 2008  
*Ensemblewirkung von Bauten (Fassaden) und deren ästhetische Bewertung*





VORWORT

# Was sagen Studien und Dissertationen?

- » Die Störung des Ensembles durch abweichens Gebäude ist ein negativer Wert
- » Städte sollten den Mut haben, Gestaltungssatzungen zu erlassen. Menschen fühlen sich wohler und haben eine höhere Zahlungsbereitschaft.

1) Befragung TU Chemnitz im Großraum München / Quelle BVI-Magazin 05-2014  
Dr. Nicole Küster, Prof. Dr. Friedrich Thieß

Außerordentliche Eigentümerversammlung EHU zu Inhalten Gestaltungssatzung // 30. November 2017 // Hachinga Halle



Seite 69



VORWORT

# Was sagen Studien und Dissertationen?

Je mehr es einem Anbieter eines Gebäudes demnach gelingt, den **Geschmack der breiten Masse** anzusprechen, desto **höhere Wertbeiträge** kann er vereinnahmen.

1) *Analyse des in Wohnquartieren bestehenden Zusammenhangs*





VORWORT

# Was sagen Studien und Dissertationen?

Dabei geht es immer auch um  
eine Einheit in der Vielheit  
zwischen den beiden extremen Polen von  
Monotonie und Beliebigkeit.

1) Forschungsprojekt: Prof. Dipl.-Ing. Walter Noebel, Prof. Dr. Wolfgang Sonne, Prof. Dr. Hans Stimmann: Chancen und Risiken von Gestaltungssatzungen in deutschen Innenstädten – Untersuchungen der städtebaulichen, architektonischen und baurechtlichen Auswirkungen

Außerordentliche Eigentümerversammlung EHU zu Inhalten Gestaltungssatzung // 30. November 2017 // Hachinga Halle



Seite 71