



Stadt  
Konstanz

# Solarkataster der Konstanzer Altstadt



## Impressum und Bildnachweis

### Herausgeberin

Stadt Konstanz, Dezernat III  
Baurechts- und Denkmalamt  
Abteilung Denkmalpflege  
Untere Laube 24, 78462 Konstanz  
frank.mienhardt@konstanz.de  
Tel. +49 7531 900-2582

### Autor

Frank Mienhardt  
Abteilung Denkmalpflege

### Plangrafik

Karen Hübner  
Abteilung Denkmalpflege

### Layout

Stefanie Hammer  
Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat

### Bildnachweise

Alle Abbildungen sind eigene Darstellungen und  
Aufnahmen mit Ausnahme von Folgenden:

Abb. 1/4: Fa. Nürnberg Luftbild  
Abb. 2: Generallandesarchiv Karlsruhe  
Abb. 3/8: Rosgartenmuseum Konstanz  
Abb. 29/37/38/42: Stadtarchiv Konstanz,  
Sammlung Wolf  
Abb. 31: MTK, Leo Leister  
Abb. 33: MTK, Dagmar Schwelle  
Abb. 43/47/48: Ulrich Knapp  
Abb. 44: Katrin Hubert  
Abb. 49/50: Lukas Winter (sketchwork)  
Abb. 52/53: Architekturbüro Marc Mitteis

### Druck

Stadt Konstanz, Media Print

Copyright bei der Herausgeberin  
© Stadt Konstanz, Mai 2024

1. Auflage

## Inhaltsverzeichnis

Impressum und Bildnachweis .....	2
Vorwort .....	4
Vorbemerkung .....	5
Bearbeitungsbereich .....	5
Charakteristik der Konstanzer Altstadt .....	6
Charakteristik der Dachlandschaft .....	10
Wahrnehmbarkeit der Dachlandschaft .....	12
Stadtstruktur und Ensembles .....	24
Stadtbausteine .....	30
Historische Dachdeckungen .....	34
Bautenkatalog (Stadtbausteine, Bauten mit historischen Dachdeckungen) .....	38
Perspektiven für Solaranlagen .....	40
Fallgruppen des Solarkatasters .....	46

## Vorwort

Karl Langensteiner-Schönborn,  
Baubürgermeister  
Stadt Konstanz



Denkmalschutz ist immer auch praktizierter Klimaschutz. Diese schlichte These mag für den einen oder die andere provokant klingen, verbindet man unsere altherwürdigen denkmalgeschützten Bauwerke doch nicht unbedingt mit energetischen Passivhausstandards. Dennoch machen die aktuellen Diskurse mit Blick auf das Weiternutzen von Bestehendem eines deutlich - die Erhaltung und Ertüchtigung des Bestandes ist eine schlichte ökologische Notwendigkeit. Bei der dabei zugrunde liegenden Lebenszyklusbetrachtung schneiden die mitunter jahrhundertalten Baudenkmale besonders gut ab. Entsprechend besitzt die substanzschonende Reparatur, für welche die Denkmalpflege seit jeher steht, immer auch eine ökologische Dimension.

Einzig relevantes Konfliktfeld in diesem Zusammenhang stellt der Ausbau erneuerbarer Energien dar. Solaranlagen auf den Dächern sind gut fürs Klima. In ihrer Umsetzung führen sie häufig jedoch zu gestalterisch wenig befriedigenden Lösungen. Gerade bei historischen Dachlandschaften, bei unseren von roten Ziegeldächern geprägten Baudenkmalen birgt die konventionelle Solaranlage, wie sie uns landauf landab begegnet, die Gefahr der optischen Beeinträchtigung. Groß sind indes unsere klimapolitischen Herausforderungen, hinzu tritt das gesteigerte Umweltbewusstsein vieler Haus- und damit auch Denkmaleigentümer, und so dürfen und sollen auch unsere Baudenkmale - ungeachtet ihres ohnehin vorhandenen ökologischen Wertes - einen unmittelbaren Beitrag zur Energiewende leisten. Ausschließlich effizienzorientierte Lösungen greifen dabei jedoch zu kurz. Die Anordnung von Solaranlagen bei denkmalgeschützten Anwesen mit ihrem besonderen Schutzanspruch und ihrer in der Regel hohen Gestaltqualität will gut überlegt sein. Es gilt, das jeweilige historische Gebäude und seine städtebauliche Wirkung in den Blick zu nehmen, um zu angemessenen Lösungen zu kommen.

Das nun vorliegende Solarkataster für die denkmalgeschützte Konstanzer Altstadt definiert - ausgehend von einer gründlichen historisch-städtebaulichen Analyse - fallgruppenbezogene Standards, um die Anordnung von Solaranlagen mit der Bewahrung der historischen Dachlandschaft zu verbinden. Ziel ist die gestalterische Integration insbesondere von Photovoltaikanlagen, wobei Bauherren und Bauschaffende auf eine Vielzahl heute marktgängiger Produkte zurückgreifen können. Das Solarkataster möchte somit Potentiale aufzeigen und Mut machen zu gestalterisch hochwertigen Lösungen. Wir wünschen uns viele gelungene Beispiele, die Lebenszyklusbetrachtung und Photovoltaik im Denkmalbestand zu einem klimapolitischen Statement verknüpfen.

Möge das Solarkataster behutsame Wege einer Energiewende in der Altstadt eröffnen, im Weiteren aber auch eine Breitenwirkung über die Denkmalpflege hinaus entfalten und wertvolle Impulse für gebäudeintegrierte Solaranlagen im Sinne einer umfassenden Baukultur setzen.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Karl Langensteiner-Schönborn'. The signature is fluid and stylized, written on a white background.

## Vorbemerkung

Die Nutzung von Dachflächen für Anlagen zur solaren Strom- und Wärme Gewinnung gewinnt im Rahmen des Ausbaus regenerativer Energien zunehmende Dringlichkeit. Dabei geraten verstärkt auch Kulturdenkmale in den Blick. Die aktuelle Novellierung des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes trägt der Energiewende in der Abwägung der Belange gesondert Rechnung. Ministerielle Leitlinien und ein vom Landesamt für Denkmalpflege entwickelter Leitfaden Solarkataster speziell für Gesamtanlagen sollen die Genehmigungspraxis der Denkmalschutzbehörden landesweit vereinheitlichen und zu einem Ausgleich der Belange von Denkmalschutz und Klimaschutz führen.

Das für die Konstanzer Altstadt erarbeitete Solarkataster orientiert sich am Leitfaden des Landesamtes für Denkmalpflege und passt die dort formulierte Systematik durch weitere Ausdifferenzierungen an die hiesigen Verhältnisse an.



Abb. 1: Konstanzer Altstadt von Südwesten, 2012

## Bearbeitungsbereich

Der Bearbeitungsbereich des Solarkatasters umfasst die gem. § 19 DSchG geschützte Gesamtanlage „Altstadt Konstanz“ zwischen dem Seerhein im Norden und der Schwedenschanze/ Otto-Raggenbass-Straße im Süden sowie der Unteren und Oberen Laube/ Zur Laube im Westen und der Bahnlinie im Osten zuzüglich der Konstanzer Insel und der Konzilmoole. Ergänzt wird dieser per Rechtsverordnung ausgewiesene Geltungsbereich um die Flächen bis zur Schweizer Grenze sowie um die Hafenanlagen und den Stadtgarten, da diese in enger räumlicher und funktionaler Beziehung zur Gesamtanlage stehen und damit nach heutigem Kenntnisstand zum Gebilde der Altstadt zählen. Die Wertigkeit der Hafenanlagen und des Stadtgartens drückt sich bereits in der Benennung als Sachgesamtheiten gem. § 2 DSchG aus.

## Charakteristik der Konstanzer Altstadt

Der Konstanzer Siedlungskern liegt am Ausfluss des Rheins aus dem Bodensee. Er dehnt sich hauptsächlich linksrheinisch zwischen Seerhein und der Landesgrenze zur Schweiz aus. Dabei wird zwischen der Kernstadt und den umgebenden Vorstädten unterschieden.

Die auf einem Moränenrücken sich entwickelnde Kernstadt reicht im Norden bis zum Rhein und im Osten bis zum Bodensee. Diesen Uferbegrenzungen steht der Straßenraum der Unteren und Oberen Laube gegenüber,

der die Westgrenze definiert. Die Bodanstraße markiert die Südgrenze. Jenseits dieses Straßenraums schließt sich die Kreuzlinger Vorstadt (Stadelhofen) an. Die Kernstadt und die Vorstadt Stadelhofen bilden die eigentliche Altstadt.

Die linksrheinische Besiedelung lässt sich bis in die Kelten- und Römerzeit zurückverfolgen. Aus einem spätantiken Kastell entstand am höchsten Punkt des Moränenrückens um 600 ein Bischofsitz, welcher das bis zur Auflösung



Abb. 2: Stadtgrundriss von Johann Baptist Lob, 1807

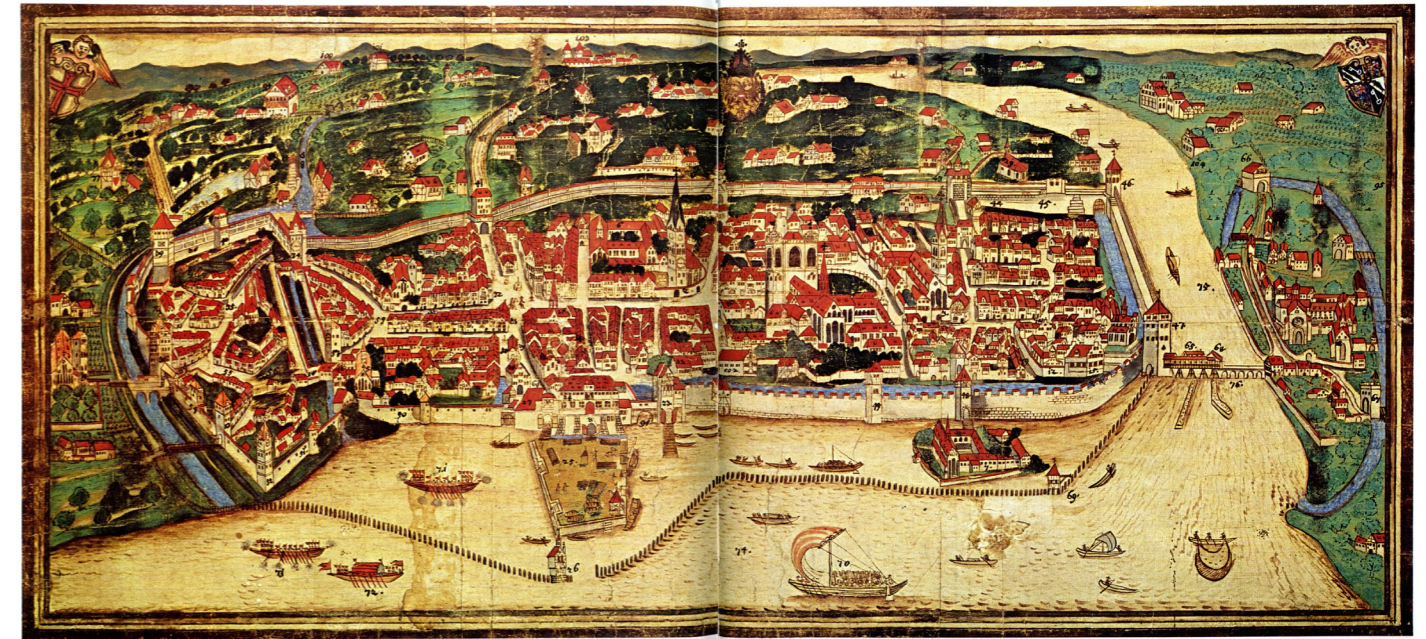


Abb. 3: Vogelschauplan der Stadt Konstanz von der Seeseite, kolorierte Federzeichnung wohl von Nikolaus Kalt, um 1600

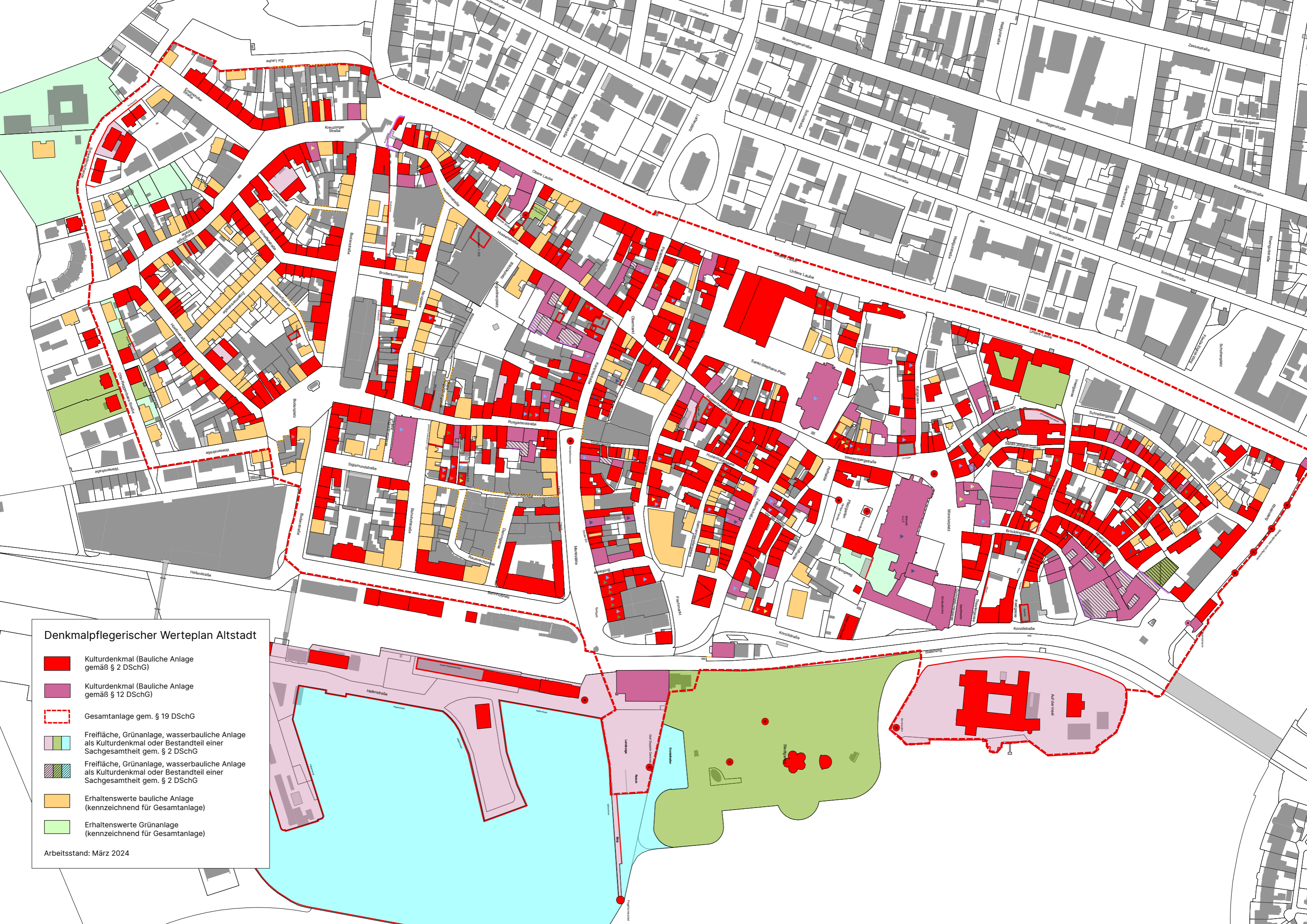
im 19. Jahrhundert größte Bistum nördlich der Alpen begründete. Daraus entwickelte sich die mittelalterliche Stadt als Gemeinwesen der Geistlichkeit und der Bürger in Etappen bis zum 15. Jahrhundert. Die seit dem Spätmittelalter zu allen Seiten befestigte Stadt dehnte sich sowohl auf dem Moränenrücken und damit auf natürlichem Grund als auch auf Auffüllgelände aus, welches vom 12. bis 15. Jahrhundert dem See abgetrotzt wurde. Nördlich des Münsterbezirks befindet sich der bis zum Seerhein reichende Stadtteil Niederburg, südlich davon der ältere Marktbereich mit seinen spätmittelalterlichen Erweiterungen nach Osten über die Aufschüttung der Flachwasserzone und nach Süden entlang des Moränenrückens. Dabei unterscheidet die kaufmännisch bestimmte West-Ost-Achse Paradiesstraße-Obermarkt-Kanzleistraße-Marktstätte die mittlere von der südlichen Altstadt. Die eigens umwehrte Vorstadt Stadelhofen entstand aus älteren Keimzellen im 14./ 15. Jahrhundert.

Das 19. Jahrhundert führte schließlich mit der Niederlegung der Stadtbefestigung, dem Anschluss an die Eisenbahn und der Einführung der Dampfschiffahrt zu einschneidenden städtebaulichen Änderungen. Über Einzelhandelsansiedlungen in der südlichen Altstadt und am Rand von Stadelhofen sind

auch die Jahrzehnte nach 1950 bis in die Gegenwart im historischen Stadtzentrum präsent.

Frei von Kriegszerstörungen zeigt die Konstanzer Altstadt heute eine über Jahrhunderte gewachsene Baustruktur sowie eine Fülle historischer Bauten. Das Zentrum der Altstadt bildet die einstige Bischofskirche, das im Kern romanische Münster. Während der Münsterbezirk, die sich nördlich anschließende Niederburg, der ältere Marktbereich südlich des Münsters und die nochmals südlich und östlich sich anschließende Markterweiterung sowie die Stadelhofer Hauptwege ein weitgehend spätmittelalterliches Gepräge aufweisen, zeigen sich die Gevierte in Bahnhofsnähe sowie die Altstadtränder von Änderungen des 19. bis zur Wende des 20. Jahrhunderts bestimmt. Zeitgleich vollzog sich eine Verdichtung der Vorstadt Stadelhofen.

Seit 1982 steht die Konstanzer Altstadt als Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG unter Denkmalschutz. Sie umfasst ca. 650 Kulturdenkmale und ca. 250 erhaltenswerte Gebäude, welche sich gleichmäßig auf das Gebiet der Altstadt verteilt zeigen. Bezogen auf die straßenseitige Bebauung lässt sich eine durchgängig hohe Dichte an historischer Bausubstanz erkennen.



**Denkmalpflegerischer Werteplan Altstadt**

- Kulturdenkmal (Bauliche Anlage gemäß § 2 DSchG)
- Kulturdenkmal (Bauliche Anlage gemäß § 12 DSchG)
- Gesamtanlage gem. § 19 DSchG
- Freifläche, Grünanlage, wasserbauliche Anlage als Kulturdenkmal oder Bestandteil einer Sachgesamtheit gem. § 2 DSchG
- Freifläche, Grünanlage, wasserbauliche Anlage als Kulturdenkmal oder Bestandteil einer Sachgesamtheit gem. § 2 DSchG
- Erhaltenswerte bauliche Anlage (kennzeichnend für Gesamtanlage)
- Erhaltenswerte Grünanlage (kennzeichnend für Gesamtanlage)

Arbeitsstand: März 2024

## Charakteristik der Dachlandschaft

Ein wesentliches zu schützendes Merkmal der Altstadt ist die spätmittelalterlich bis frühneuzeitlich geprägte Dachlandschaft. Bestimmend für diese historisch gewachsene Dachlandschaft ist vor allem das geneigte Ziegeldach. Das geschützte Bild ergibt sich aus Reihungen, Staffelungen und Firstdrehungen unterschiedlichster Dachformen. Bis heute prägend sind die im Kern spätmittelalterlichen Pult- und teils abgewalmten Satteldächer, in der Frühneuzeit traten dann reine Walm- und Mansarddächer hinzu.

Als traditionelles Deckmaterial ist der rundgeschnittene, naturrote Biberschwanzziegel anzusprechen, der sich in der Frühform des Flachziegels mit Geradschnitt bis ins Spätmittelalter zurückverfolgen lässt und im

18./19. Jahrhundert die bis dahin mitprägenden Hohlziegeldeckungen verdrängte.

Bauliche Entwicklungen um 1900 führten – die traditionellen Neigedächer ergänzend – zu Dachformen, welche geneigte Dachflächen mit Flachdachanteilen kombinieren. Dies geschah entweder in Form damals komplett neu erstellter Pseudomansarddächer oder aber historisch gewachsen infolge von Aufstockungen, wodurch in bestehende Dachkonstruktionen ein zusätzliches Hauptgeschoss eingefügt wurde. Häufig werden diese Flachdachanteile seit Anbeginn als Dachterrassen genutzt.

Bauten aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden – neben der Verwendung



Abb. 5: Blick über die Dächer des Münsterbezirks nach Osten Richtung Stadtgarten, 2021

von Falzziegeln – häufig mit Schiefer eingedeckt. Diese jüngeren Entwicklungen prägen aufgrund ihrer Kleinteiligkeit das geschützte Erscheinungsbild der Altstadt mit, wobei die Flachdachanteile naturgemäß eine vergleichsweise geringere Präsenz im Straßenraum besitzen.

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden teils über die altstädtische Maßstäblichkeit sich hinwegsetzende Bauten mit kompletten Flachdächern. Infolge der Stadtbildsatzung orientieren sich die seit den 1980er Jahren errichteten Neubauten hingegen wieder stärker am geneigten Ziegeldach.

Vorrangig die nördliche Altstadt (Niederburg) und die Gevierte des älteren Marktbereichs sowie der östlichen Auffüllzone (mittlere Altstadt) sind bis heute noch weitgehend von einer traditionellen, „malerisch“ gestaffelten Dachlandschaft, ausgehend vom reinen Neigedach, bestimmt. Überformungen, die von immer noch prägenden hybriden Dächern mit Flachdachanteilen bis zu eher störenden, maßstabssprengenden Großflachdächern reichen, lassen sich in der Summe stärker in der südlichen Altstadt jenseits der Achse Paradiesstraße-Obermarkt-Kanzleistraße-Marktstätte und in der Vorstadt Stadelhofen beobachten.



Abb. 6: Blick über die Dächer der Brückengasse mit Kloster Zoffingen nach Nordosten zur Rheinausmündung, 2016



Abb. 7: Blick über die Dächer einstiger Domherrenhöfe am Westrand der Niederburg nach Süden zur Stephanskirche, 2018



Abb. 4: Niederburg, Münsterbezirk und mittlere Altstadt, 2012

## Wahrnehmbarkeit der Dachlandschaft

### Nah- und Fernwirkung

Abb. 8: Stadtpanorama vom See aus, kolorierter Stahlstich von C. M. Kurz, 1846, erstellt nach der Anlage des Dampfschiffahrtshafens und noch vor dem Bau der Eisenbahn



Die Dachlandschaft wird unmittelbar in den Straßen- und Platzräumen erlebbar.

Allgemein zugängliche Blicke auf die Dachlandschaft aus der „dritten Dimension“ – **von oben** – ermöglicht vor allem der Münsterturm. Erlebbar sind dabei vorrangig die Quartiere der nördlichen und mittleren Altstadt. Die südliche Altstadt und Stadelhofen treten demgegenüber in den Hintergrund.

Die Altstadtränder mit ihrer teils malerischen Staffelung der Dächer sind im Nahbereich von den altstadtnahen Seerheinbrücken (alte Rheinbrücke, Fahrradbrücke) aus erlebbar. Herausgehobene Blickbeziehungen gibt es außerdem von ausgewiesenen Standorten am westlichen Altstadtrand zum Stadtteil Paradies (Schottenplatz, Untere und Obere Laube, Zur Laube). Für die **Nahwirkung** relevant ist in besonderem Maße die Rheinfront, welche nach 1900 mit repräsentativen Bauten neu gefasst wurde, unter Einbeziehung der erhalten gebliebenen Stadttürme und der ehemaligen Dompropstei. Die gestalteten Dachzonen sind hierbei besonders wirksam. Hinzu kommen die gestaffelten Dachfolgen des unmittelbar daran anschließenden Nordostrandes der Niederburg in Verbindung mit den einstigen Klosterbauten der Insel (Inselhotel), welche die Szenerie am unmittelbaren

Rheinausfluss bestimmen. **Fernwirkung** entfaltet vorrangig die Seeansicht. Sie präsentiert die Konstanzer Stadtkrone und Stadtsilhouette mit Münster, Stephanskirche, Rheintorturm, Bahnhof, Kaufhaus am Hafen („Konzil“) und Inselhotel als bestimmende Elemente. Diese Seeansicht strahlt weit aus in die Konstanzer Bucht (Konstanzer Trichter). Erlebbar ist sie in einem breiten Betrachtungsbogen vom Wasser aus. Erlebbar ist sie außerdem entlang der Seestraße, einem im 19. Jahrhundert angelegten Panorama-Uferweg mit Aussichtsrondellen, sowie entlang dem im 20. Jahrhundert als Erweiterung der Seestraße angeschütteten Seeuferweg bis zum Jakobsteg.

Die Erlebbarkeit der altstädtischen Dachlandschaft von den Anhöhen im Norden (Raiteberg, Sonnenhalde) ist aufgrund der relativ großen Entfernung nur eingeschränkt gegeben. Wahrnehmbar sind einige Großdächer (Münster, Stephanskirche, ehem. Dompropstei u.a.). Details lassen sich ansonsten allenfalls am Nordrand der Altstadt ausmachen. Die noch größere Distanz der Stadtansicht von Süden vom Thurgauer Seerücken aus lässt ausschließlich die herausgehobenen Bauten der Stadtkrone (Münster und Stephanskirche) als Fixpunkte in Erscheinung treten.

Fernwirkung See

Fernwirkung Land

Nahwirkung



Abb. 9-11: Konstanzer Altstadt-silhouette aus verschiedenen Distanzen vom Konstanzer Trichter aus, 2024

Abb. 12: Altstadt-silhouette vom Jakobssteg aus, 2024



Abb. 13-16: Altstadt-silhouette von der Seestraße aus, 2024



Fernwirkung See

Fernwirkung Land

Nahwirkung



Abb. 17 (links): Blick auf die Altstadt von der Sonnenhalde aus, 2024

Abb. 18 (rechts): Blick auf die Altstadt vom Bismarckturm (Raiteberg) aus, 2024



Abb. 19 (links): Blick vom Auftakt der Seestraße auf Konstanzer Insel und Münster, 2024

Abb. 20 (rechts): Stadteingang Alte Rheinbrücke, 2024



Abb. 21: Rhein-front vom rechten Seerheinufer aus, 2024



14



Abb. 22: Stadteingang Lutherplatz, 2024

15



Abb. 23: Stadteingang Schnetztor, 2024

Fernwirkung See

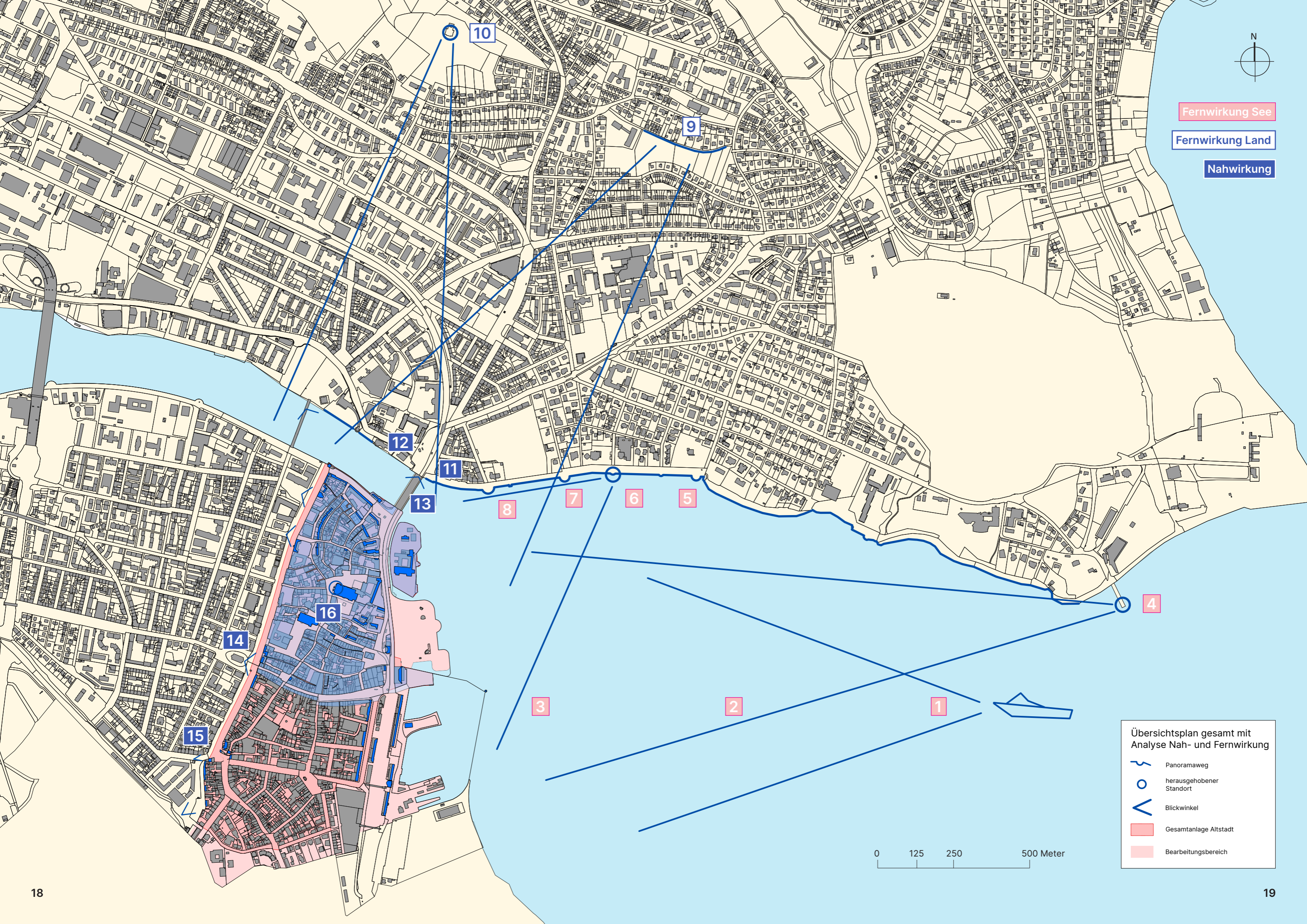
Fernwirkung Land

Nahwirkung

16



Abb. 24-28: Vogelschaublick auf die Altstadt vom Münsterturm aus, oben nach Südosten, Mitte links nach Süden, Mitte rechts nach Norden, unten links nach Südwesten, unten rechts nach Nordwesten, 2023



- Fernwirkung See
- Fernwirkung Land
- Nahwirkung






**Übersichtsplan gesamt mit Analyse Nah- und Fernwirkung**

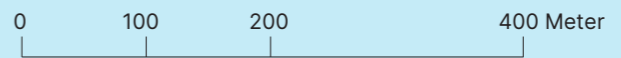
- Panoramaweg
- herausgehobener Standort
- Blickwinkel
- Gesamtanlage Altstadt
- Bearbeitungsbereich

0 125 250 500 Meter



**Übersichtsplan Altstadt -  
Konstanzer Trichter mit Analyse  
Nah- und Fernwirkung**

-  Panoramaweg
-  herausgehobener Standort
-  Blickwinkel
-  Gesamtanlage Altstadt
-  Bearbeitungsbereich



4

1

2

3

6

5

7

8

10

9

11

12

13





16

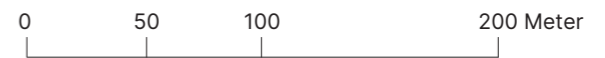
14

15



**Analyseplan  
Nah- und Fernwirkung**

-  Gebäude/Gebäudegruppen mit Nah- und/oder Fernwirkung (Raumkanten, Stadteingänge, Silhouetten, Solitäre)
-  Blickfeld Münsterturn
-  Blickwinkel
-  Gesamtanlage Altstadt



## Stadtstruktur und Ensembles



Abb. 29: Münsterplatz mit Münster von Nordosten, um 1900

Hinsichtlich ihrer Relevanz für das Schutzgut Dachlandschaft kann grundsätzlich zwischen den kleinteiligen mittelalterlichen Strukturen mit ihren zahlreichen Unregelmäßigkeiten in den Baufluchten einerseits und den Blockbildungen der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit ihren durchgängigen, höhenmäßig abgestimmten Hausreihen andererseits unterschieden werden.

Die überwiegend mittelalterlichen Kernstrukturen bilden die früh- bis spätmittelalterlichen Phasen der Stadtentwicklung ab, wobei die Blockbildung hin zu geschlossenen Stadträumen im Wesentlichen im 12. Jahrhundert einsetzt und über die Frühneuzeit bis ins 19. Jahrhundert einige Weiterungen, Änderungen und Überlagerungen erfährt. Diese Kernstrukturen sind bestimmt von Unregel-

mäßigkeiten, Versprüngen und Krümmungen in den Straßen- und Platzräumen, von einem Wechsel aus gassenförmigen Engführungen und platzartigen Aufweitungen, welche insgesamt eine kleinteilig malerische Dachlandschaft ausbilden.

Innerhalb dieser Kernstrukturen ragen einige Straßen- und Platzbilder mit besonderer Gestaltqualität und Überlieferungsdichte hervor. Das Münster – die einstige Bischofskirche – markiert gemeinsam mit der Domklausur die repräsentative Mitte der Stadt. Die umgebenden Platz- und Straßenräume – **Münsterplatz, Wessenbergstraße, Hofhalde, Pfalzgarten** – sind Ergebnis komplexer zeitlicher Überlagerungen bis ins 19. Jahrhundert. Sie stehen in funktionaler und formaler Beziehung zum Münster und sind mit herausra-



Abb. 30: Nordseite des Münsterplatzes, 2023

genden einst geistlichen und bürgerlichen Anwesen bebaut. Die einstigen, im Kern durchgängig spätmittelalterlichen Anwesen der Geistlichkeit – Domherrenhöfe (Kurien) und Kaplaneipfründhäuser – verdichten sich am Münsterplatz. Das frühneuzeitliche Jesuitenkolleg mit Kirche und Gymnasium (heute Stadttheater) bildet eine weitere Dominante am zentralen Kristallisationsort der Konstanzer Stadtentwicklung.

Zollernstraße, Obermarkt, Marktstätte und Rosgartenstraße bilden besondere Schau- räume der spätmittelalterlichen Bürgerstadt heraus.

Die Eigenart der **Zollernstraße** – des einstigen Fischmarkts – wird bestimmt von großvolumigen Bauten des Stadtpatriziats, wobei das „Hohe Haus“ in markanter Ecklage zur Hohenhausgasse zugleich den Versprung zwischen dem oberen und unteren Straßenabschnitt markiert, sowie von weiteren bürgerlichen Bauten, deren Lauben im Erdgeschoss auf die einstige Marktnutzung verweisen. Der überwiegend mittelalterliche Baubestand wird vom Verlagshaus Stadler in die Formen des Jugendstils übersetzt. Besonders eindrücklich ist der Blick vom unteren Straßenabschnitt nach Westen, wobei neben der Giebelfront des „Hohen Hauses“



Abb. 31: Auftakt zum Münsterbezirk: die Wessenbergstraße mit Einmündung der Hofhalde und Blick auf das Münster, um 2020



Abb. 32: Zollernstraße nach Westen mit Hohem Haus und Chor der Stephanskirche, 2024

der Turm und der Chor der Stephanskirche weitere Fixpunkte bilden. Den **Obermarkt** säumen wiederum repräsentative Schauffassaden markanter, im Kern meist mittelalterlicher Bürgerhäuser, wobei das Stilspektrum von der Spätgotik bis zum Heimatstil reicht. Die **Marktstätte** ist als ursprünglicher Hafengebiet



Abb. 33: Obermarkt nach Nordwesten, um 2020

und späterer Straßenmarkt das Zentrum der Bürgerstadt des Spätmittelalters und der Frühneuzeit und zugleich Geschäftsboulevard der Stadt um 1900. Beide Zeitschichten spiegeln sich im Baubestand. Das historische Wohn- und Geschäftshaus an der Einmündung zur **Rosgartenstraße** und der Fort-



Abb. 34: Marktstätte nach Westen, 2024

führung zur Kanzleistraße ist Bezugspunkt beim eindrucklichen Blick in den platzartigen Straßenraum nach Westen. Die Eigenart der Rosgartenstraße wird am deutlichsten im Blick von der Marktstätte nach Süden erlebbar. Hier präsentiert sich der Straßenraum als malerische Staffelung von Hausfronten mit Zwerchhäusern, Ecktürmchen und Fassadenerkern, die sich aus einer Überlagerung von Spätmittelalter und der Zeit um 1900 (Späthistorismus, Jugendstil) ergibt. Als Endpunkt des Blickraums zeigt sich der westliche Teil des Langhauses der Dreifaltigkeitskirche. Die **Konzilmole**, welche auf den jüngsten mittelalterlichen Hafen zurückgeht, wird bestimmt vom Solitär des spätgotischen Kaufhauses („Konzil“).

Die Kernstrukturen werden ergänzt durch stringente Reihenbebauungen der südöstlichen Altstadt und der Vorstadt Stadelhofen, welche den Prinzipien des Städtebaus des 19. Jahrhunderts folgen und bei denen die Dachzonen insgesamt einen vergleichsweise geringeren Beitrag zum kennzeichnenden Erscheinungsbild der Straßenräume beisteuern. Derartige Reihenbebauungen bestimmen das

um die Bodanstraße erweiterte **Bahnhofsviertel** mit dem Fixpunkt des Bahnhofsturms, welches ältere Strukturen mit dem Ziel einer orthogonalen Stadnanlage überlagert, sowie die **Blockverdichtungen im bislang stark durchgrünten Stadelhofen**.

Um die Altstadt lagern sich – die genannten stringente Reihenstrukturen einbeziehend – Außenräume des 19. bis frühen 20. Jahrhunderts, welche die mittelalterlichen und in



der Frühneuzeit verstärkten Befestigungen weitgehend ersetzen und seeseitig von den Bahn- und Hafenanlagen bestimmt werden. Sie umfassen Abschnitte mit unmittelbarer Präsenz der kernzonigen Dachlandschaft (Bsp. Untere und Obere Laube, Konzilstraße), Wohnstraßen mit Einzelhausbebauung am Südrand sowie die markante Rheinflucht im Norden, welche mittelalterliche und frühneuzeitliche Bauten (insbesondere Dompropstei, Rheintorturm, Pulverturm) in die städtebauliche Neugestaltung unmittelbar nach 1900 einbezieht und auf diese Weise wiederum einen herausgehobenen Schauraum ausbildet. Von herausgehobener Qualität mit Be-

zug zur ehemaligen Dominikanerkirche (heute Inselhotel) ist auch die **Partie rund um den Schwanenweiher**, der von der Insel und vom Stadtgarten eingefasst wird. Entsprechendes gilt für die **Partie rund um den Gondelehafen** mit Bezug zum ehemaligen Kaufhaus am Hafen, welche neben der bereits erwähnten Konzilmole den Südabschnitt des Stadtgartens umfasst.

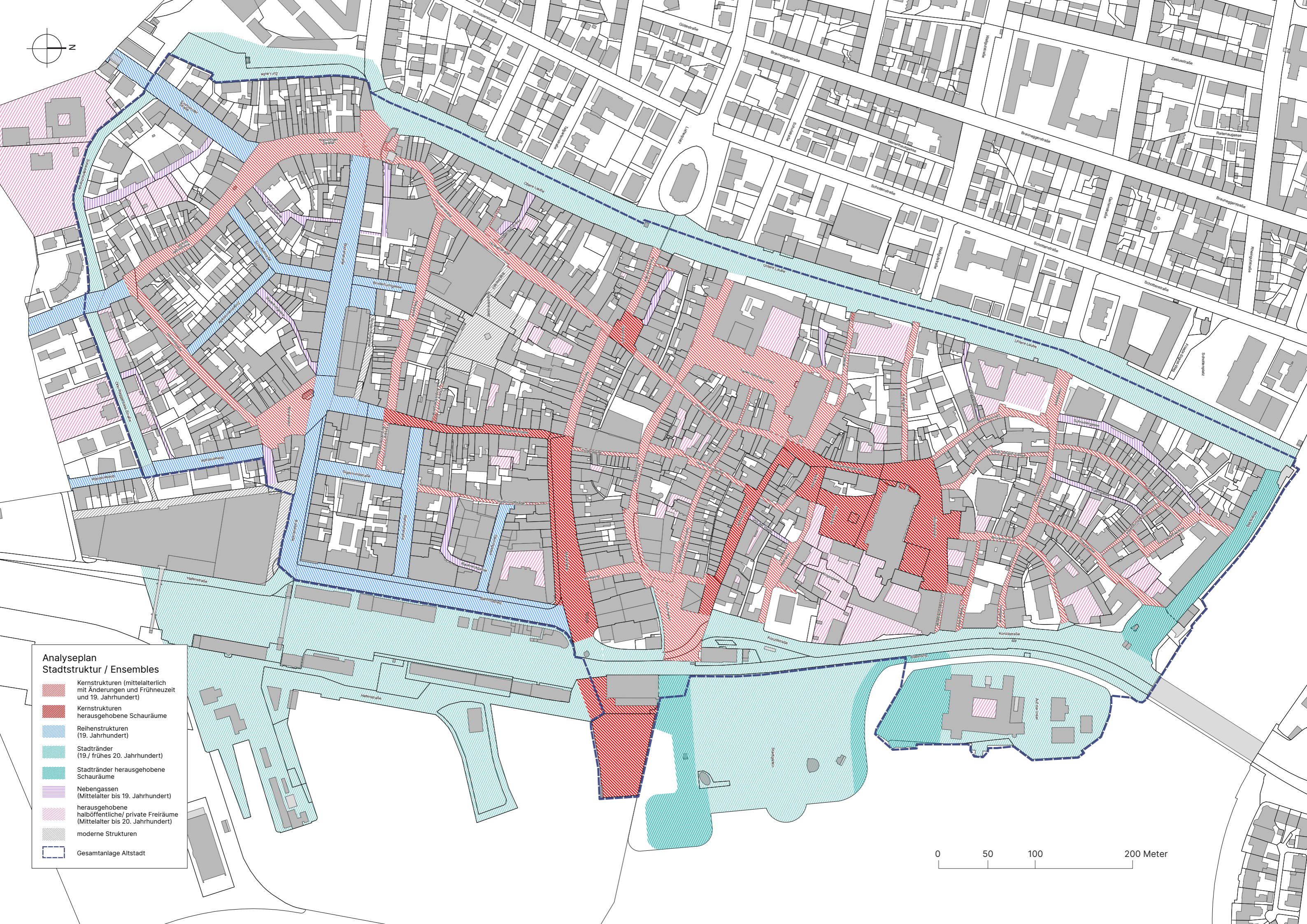
Relevanz für die Wahrnehmbarkeit der Dachlandschaft haben neben den öffentlichen Räumen auch herausgehobene und entsprechend ausgewiesene halböffentliche Frei- bzw. Grünräume und vereinzelte private Hofräume.

Die untergeordneten Straßenräume innerhalb der historischen Strukturen umfassen einstige Hintergassen bzw. Ehgräben (Bsp. Schreiber- und Tulengasse) sowie Erschließungswege bzw. Durchquerungen der Blockgevierte (Bsp. Stadelhof- und Falkengasse). Der Augustinerplatz ist als einziger moderner Stadtraum (nach 1945) innerhalb der Altstadt anzusprechen, welcher aus einer vormaligen Hinterhofsituation entstand und über einen nur geringen Umfang an historischer Bausubstanz verfügt. Die hier zugeordneten Dachflächen besitzen vergleichsweise geringere Relevanz für das geschützte Erscheinungsbild der Gesamtanlage.












Abb. 35 (links): Malerisch gestaffelter Straßenraum, geprägt von Bauten des Historismus und Jugendstils, Rosgartenstraße nach Süden, 2016

Abb. 36: Stringente Reihenbebauung: Bahnhofstraße mit Bahnhofsturm als Fixpunkt, 2024



**Analyseplan  
Stadtstruktur / Ensembles**

-  Kernstrukturen (mittelalterlich mit Änderungen und Frühneuzeit und 19. Jahrhundert)
-  Kernstrukturen herausgehobene Schauräume
-  Reihenstrukturen (19. Jahrhundert)
-  Stadtränder (19./ frühes 20. Jahrhundert)
-  Stadtränder herausgehobene Schauräume
-  Nebengassen (Mittelalter bis 19. Jahrhundert)
-  herausgehobene halböffentliche/ private Freiräume (Mittelalter bis 20. Jahrhundert)
-  moderne Strukturen
-  Gesamtanlage Altstadt



## Stadtbausteine

Solitäre, Bauten mit herausgehobener Funktion innerhalb der historisch-urbanen Infrastruktur, künstlerisch wertvolle Bauten

Die Vielschichtigkeit städtebaulicher Überlieferung lässt sich auch an den unterschiedlichen Maßstäben und Architekturqualitäten festmachen.

Die Stadtgestalt wird neben geschlossenen Straßenräumen mit ihren ensemblebildenden Häuserreihen in besonderem Maße von Groß- bzw. Repräsentationsbauten bestimmt, welche herausgehobene Bausteine innerhalb der historisch-urbanen Infrastruktur darstellen und dies in der Regel mit einer anspruchsvollen Gestaltung verbinden.

Aufgrund ihrer häufig solitären Stellung und Größe ragen sie aus den kleinteilig gestaffelten und gereihten Dachfolgen als Ergebnis kleinräumiger Stadtstrukturen hervor, prägen die Umgebung und besitzen darüber hinaus besondere Relevanz für die Nah- und Fernwirkung sowie das städtische Weichbild.

Die **Stadt des Mittelalters und der frühen Neuzeit** war zugleich Bischofssitz und Bürger- bzw. Handelsstadt, welche zunehmend unabhängig gegenüber dem einstigen Stadt-

herrn agierte. Entsprechend ist der herausgehobene historische Baubestand der Altstadt für die älteren Epochen bestimmt von einem Nebeneinander geistlicher und bürgerlicher bzw. kommunaler Anwesen.



Abb. 37 (rechts): Hotel „Zum Deutschen Haus“/ „Graf Zeppelin“, unmittelbar nach der Errichtung 1904

Abb. 38 (unten): Stadtansicht von der Seeseite mit den Stadtbau- steinen Bahnhof, Zollgebäude und Kaufhaus („Konzil“), um 1865



Abb. 39: Blick auf die Zweikirchens- gruppe Münster und St. Stephan von Südwesten, 2023

Im Zentrum der Stadt steht das Münster mit den noch erhaltenen Teilen der Domklausur und der Pfalz, dem einstigen Jesuitenkolleg und den im 19. Jahrhundert veränderten Anwesen der Domherren. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Stephanskirche als ältester Pfarrkirche der Stadt, womit eine typische Zweikirchengruppe ausgebildet wird, welche bis heute überaus prägend in Erscheinung tritt. Um diesen sakralen Kernbestand lagern sich weitere, heute teils umfassend überformte bzw. profanierte Kirchen, Stifte und Klöster. Die Institutionen der Stadtgemeinde sowie die repräsentativsten Bürgerhäuser – zumeist Wohnhäuser des Patriziats oder Zunfthäuser der Geschlechter und Handwerker – befinden sich überwiegend an den Hauptverkehrsachsen sowie an den in der mittleren und südlichen Altstadt situierten Straßenmärkten.

Das **19. und beginnende 20. Jahrhundert** bildet mit dem Empfangsgebäude des Bahnhofs, mit repräsentativen Hotel- und Verwaltungsbauten sowie Wohn- und Geschäftshäusern weitere Stadtbausteine innerhalb der Altstadt aus. Den herausragenden Beitrag der **architektonischen Moderne im 20. Jahrhundert** am Baubestand der Altstadt stellt der Erweiterungsbau des Landgerichts dar.

Der Bewahrung der städtebaulichen und künstlerischen Integrität dieser Leitbauten kommt bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange hohe Bedeutung zu.



Abb. 40: Ensemble am südlichen Stadteingang: Schnetzorturm und Haus „Lohengrin“, 2024





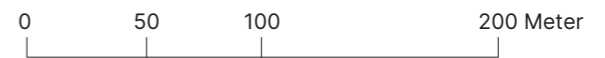
Abb. 41: Repräsen- tatives Hinterhaus des Rathaus- ensembles, 2024





**Analyseplan  
Stadtbausteine**

-  Solitäre, Bauten mit herausgehobener Funktion innerhalb der historisch-urbanen Infrastruktur, künstlerisch wertvolle Bauten
-  Gesamtanlage Altstadt



## Historische Dachdeckungen



Abb. 42: Ostteile des Münsters und Mauritiusrotunde mit historischen Dachdeckungen, um 1900

Vereinzelt zeigen die Dächer der Altstadt noch historische Ziegeldeckungen.

Ältere Hohlziegeldeckungen haben sich – abgesehen von der östlichen Annexkapellen der Mauritiusrotunde im Münsterbezirk – nur noch umgelagert als Ausfachungsmaterial von Fachwerkkonstruktionen erhalten. Hingegen umfasst der das heutige Altstadtbild bestimmende Typus des Biberschwanzdaches noch vereinzelt Eindeckungen aus vorindustriellen Handstrichbibern. Als herausragend darf die spätmittelalterliche Eindeckung der Hochschiffdächer des Münsters aus glasierten Flachziegeln bezeichnet werden.

Auch die ersten Generationen industriell hergestellter Ziegel – Falzziegel oder auch ungalzte Biberschwanzziegel des späten 19.

und 20. Jahrhunderts – zählen zum Bestand historisch überlieferter Dachdeckungen. Teils zeigen sie sich in gemusterter Anordnung durch verschiedenfarbige Engoben oder Glasuren. Ergänzt werden sie häufig um metallische Elemente, wie Verwahrungen, Blechhauben oder Dachzierteile. Vereinzelt haben sich auch Schieferdeckungen aus dieser Zeitstellung erhalten.

Diese historischen Deckungen – namentlich die vorindustriellen und die gemusterten Deckungen – tragen zum historisch überlieferten Altstadtbild in besonderem Maße bei und genießen einen besonderen Schutz, was wiederum Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Solaranlagen hat.



Abb. 43 (links): Mittelalterliche Eindeckung des „Kapitelhauses“ auf der Konstanzer Insel, 2020



Abb. 44 (oben rechts): Bauzeitliche Elemente am „Deutschen Haus“: Biberschwanzdeckung und SchlepPGAube mit zugehöriger Entwässerung, 2024



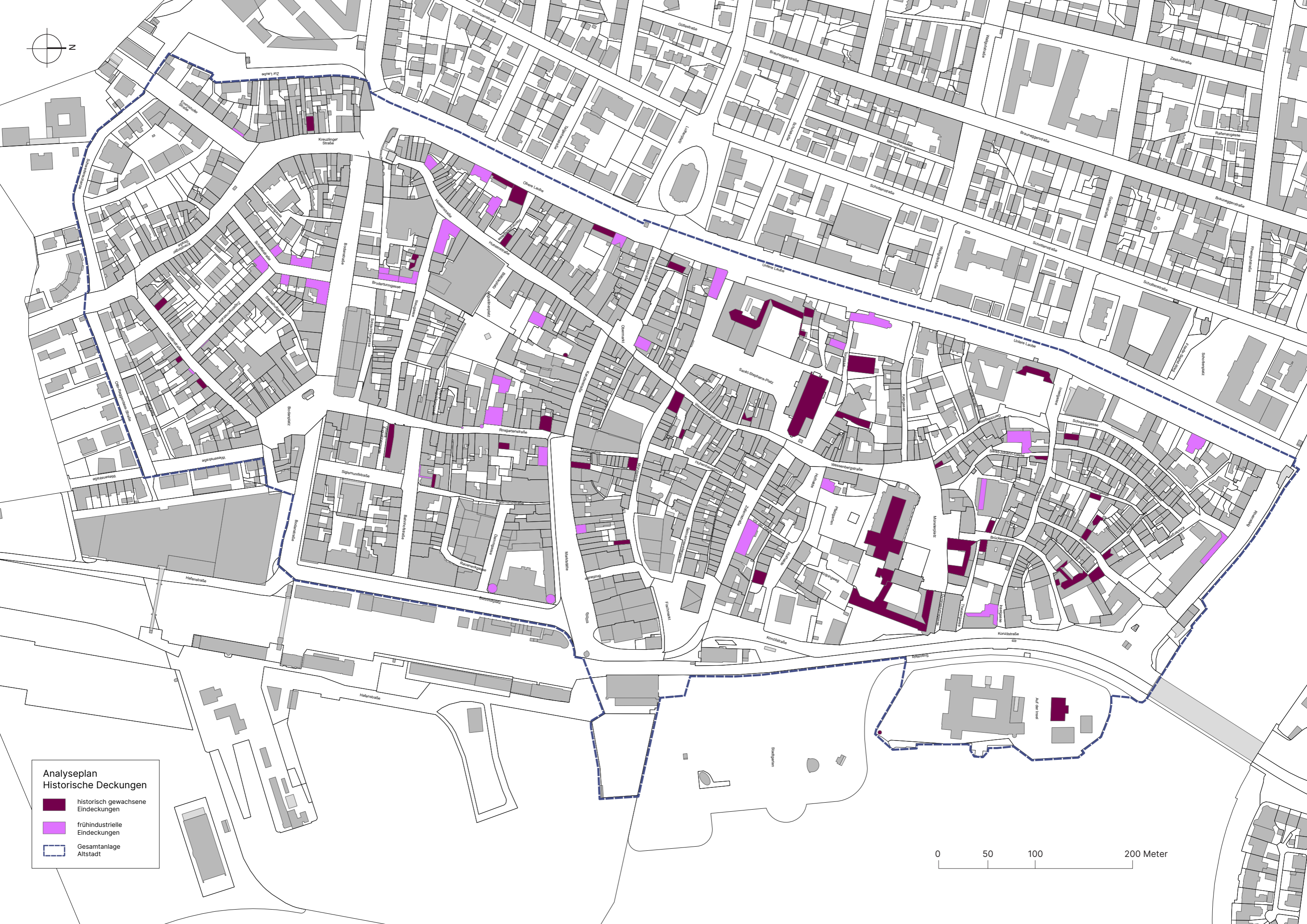
Abb. 45/46: Hofhalde 12 - dekorative Falzziegeldeckung mit keramischer und metallischer Dachzier, 2021

Abb. 47/48: Stephanskirche mit gewachsener Biberschwanzdeckung auf dem Hochschiff, 2024



**Analyseplan**  
**Historische Deckungen**

-  historisch gewachsene Eindeckungen
-  frühindustrielle Eindeckungen
-  Gesamtanlage Altstadt



## Bautenkatalog (Stadtbausteine, Bauten mit historischen Dachdeckungen)

Objekt	Status	Beschreibung	Merkmale Stadtraum u. Dachlandschaft
<b>Kirchen und Klöster</b>			
Auf der Insel 1 „Kapitelhaus“ des ehem. Dominikanerklosters	§ 2 DSchG	Satteldachbau, 1240/41, um 1920 umgebaut	Stadtbaustein (Solitär, Bau mit besonderer Funktion innerhalb der historisch-urbanen Infrastruktur [im Folgenden mit „Sonder- bau“ bezeichnet]) mit Nah- und Fernwir- kung, mittelalterliche Flachziegeldeckung
Brückengasse 1 Ehem. Kirche St. Johann	§ 2 DSchG	Ehem. Stifts- und Pfarrkirche, im Kern 13. Jahrhundert, geprägt vom Umbau zum kath. Vereinshaus ab 1889	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau, künstle- risch wertvoll), dekorative Falzziegelde- ckung
Münsterplatz 2 Münster mit Klausur	§ 12 DSchG	Ehem. Bischofskirche, heute Pfarrkirche, kreuzförmige Basilika, in der Grundanlage romanisch, gotischer Westbau als Turm- massiv mit neugotischen Aufbauten, hoch- bis spätgotische Klausur mit im Kern ottonischer Mauritiusrotunde, umge- ben von Annexkapellen	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau, künstle- risch wertvoll) mit Nah- und Fernwirkung, Teil des Schauraums Münsterplatz, Hoch- schiffe mit mittelalterlicher Flachziegelde- ckung, historische Ziegelbestände auch auf der Mauritiusrotunde, darunter Hohlziegel- deckung auf der östlichen Annexkapelle
Münsterplatz 8/ Konzilstraße 9/11 Ehem. Jesuitenkolleg mit Kirche und Gymnasium (Stadttheater)	§ 12 DSchG	Kirche und Kolleg der Jesuiten, 1604-10, das einstige Gymnasium heute Stadtthea- ter, dadurch mehrfach verändert	Stadtbausteine (Solitäre, Sonderbau, künst- lerisch wertvoll) mit Nah- und Fernwirkung, Teil des Schauraums Münsterplatz, teils mit historischer Biberschwanzdeckung
Sankt-Stephans-Platz 20 Kirche St. Stephan	§ 12 DSchG	Ehem. Stiftskirche, älteste Pfarrkirche der Stadt, im 14./15. Jahrhundert Umbau zur spätgotischen Basilika	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau, künstle- risch wertvoll) mit Nah- und Fernwirkung, Abschluss des Schauraums Zollernstraße, Hochschiff mit historischer Biberschwanz- deckung
<b>Ehem. geistliche Anwesen</b>			
Gerichtsgasse 9 Lindenhof/ Dekaneihof/ Hofersches Anwesen	§ 12 DSchG	Ehem. Kurie, Vierflügelanlage mit rück- wärtigem Haupthaus, im Kern mittelalter- lich mit Umbauten im 18./19. Jahrhundert	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau, künstle- risch wertvoll) mit Nahwirkung
Gerichtsgasse 15 Blarerhof, Hof- bzw. Landgericht	§ 2 DSchG	Ehem. Kurie, im Kern mittelalterlich mit Änderungen in Renaissance und Barock, im 19. Jahrhundert zum Dreiflügelbau erweitert	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau, künstle- risch wertvoll) mit Nahwirkung, historische Biberschwanzdeckung
Münsterplatz 7/ Sankt-Johann-Gasse 2 Ehem. Domdekanei – „Vorderer Hof“	§ 12 DSchG	Teil einer ehem. Kurie, Dreiflügelbau, Hauptbau im Kern mittelalterlich, ge- prägt vom Umbau zum Wohn- und Geschäftshaus im 19. Jahrhundert	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau, künstle- risch wertvoll), Teil des Schauraums Münsterplatz
Münsterplatz 9 Ehem. Domdekanei	§ 12 DSchG	Teil einer ehem. Kurie, im Kern mittelalter- lich, geprägt von barocken Veränderun- gen	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau, künstle- risch wertvoll), Teil des Schauraums Müns- terplatz, historische Gauben
Münsterplatz 11 „Bischofshof“	§ 2 DSchG	Ehem. Kurie, Dreiflügelbau, im Kern mit- telalterlich, wohl im 18. Jahrhundert zur heutigen Kubatur erweitert	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau), Teil des Schauraums Münsterplatz, historische Biberschwanzdeckung
Pfalzgarten 4 Ehem. Pfalz/ Haus der Museumsgesellschaft/ Pfarrhaus	§ 12 DSchG	Klassizistischer Bau von 1831 unter Ver- wendung von Teilen der mittelalterlichen bischöflichen Pfalz	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau, künstle- risch wertvoll), Teil des Schauraums Pfalzgarten
Rheingasse 20 Ehem. Dompropstei	§ 12 DSchG	Repräsentativer Vierflügelbau, 17./ 18. Jahrhundert, Sitz des Dompropstes, aus bischöflichem Spital hervorgegangen	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau, künstle- risch wertvoll) mit Nah- und Fernwirkung, Teil des Schauraums Rheinfront
Torgasse 6, Bündrichshof/ ehem. bischöfliches Spital („Kleinspitale“)	§ 12 DSchG	Satteldachbau, 1716-23, wohl mit mittel- alterlichem Kern	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau) mit Nah- wirkung, historische Biberschwanzdeckung

<b>Wehrbauten</b>			
Rheinsteig 2 Rheintorturm	§ 12 DSchG	Mittelalterlicher Torturm, Brückenkopf und nördliches Haupttor, um 1360	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau), mit Nah- und Fernwirkung, Teil des Schau- raums Rheinfront
Hussenstraße 68 Schnetzorturm	§ 12 DSchG	Mittelalterlicher Torturm, südliches Haupttor der Kernstadtbefestigung, 1328	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau), mit Nahwirkung
<b>Staatsbauten</b>			
Bahnhofplatz 43 Bahnhof (Empfangsbau)	§ 2 DSchG	Breitgelagerter Sandsteinbau mit axialem Turm, 1863	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau, künstle- risch wertvoll) mit Nah- und Fernwirkung, Fixpunkt des Bahnhofsviertels
<b>Kommunalbauten</b>			
Hafenstraße 2 Kaufhaus/ „Konzil“	§ 12 DSchG	Repräsentativer Speicherbau am Hafen, 1388-91	Stadtbaustein (Solitär, Sonderbau, künstle- risch wertvoll) mit Nah- und Fernwirkung; Teil des Schauraums Konzilmole
Kanzleistraße 15 Haus „Zur Salzscheibe“/ Rathaus	§ 12 DSchG	Im Kern mittelalterliches Zunfthaus, 1592- 94 zur Stadtkanzlei umgenutzt und um repräsentatives Hinterhaus erweitert, seit 1847 Rathaus, Fassadenmalerei von 1864	Stadtbaustein (Sonderbau, künstlerisch wertvoll), Treppenturm mit historischer Biberschwanzdeckung
Katzgasse 3 Haus „Zur Katz“	§ 12 DSchG	Gesellschaftsbau mit Rustikafassade, 1424-27, geprägt von Umnutzung 1998	Stadtbaustein (Sonderbau, künstlerisch wertvoll)
<b>Bürgerliche Wohnbauten (und ehem. Kaplaneipfründhäuser), Gasthäuser u. a.</b>			
Bodanstraße 40 Haus „Lohengrin“	§ 2 DSchG	Malerisch gruppiertes Wohn- und Ge- schäftshaus mit dekorativem Fachwerk, 1898/99	Stadtbaustein (künstlerisch wertvoll), En- semblebildung mit Schnetztor, dekorative Biberschwanzdeckung (erneuert)
Brückengasse 3	§ 2 DSchG	Ehem. Kaplaneipfründhaus, 1724, mit freiliegendem Fachwerk	Historische Biberschwanzdeckung
Hofhalde 12	§ 2 DSchG	Malerisch gruppiertes Wohnhaus mit Laden, 1898	Teil des Schauraums Hofhalde-Pfalzgarten, dekorative bauzeitliche Falzziegeldeckung mit keramischer und metallischer Dachzier
Hüetlinstraße 30	§ 2 DSchG	Im Kern mittelalterliches Wohnhaus	Historische Biberschwanzdeckung
Kreuzlinger Straße 7 Haus „Zum Steinhäufen“	§ 12 DSchG	Ehem. Gerberhaus mit markantem, von Lüftungsgauben und Ladegiebel akzentuiertem Satteldach	Stadtbaustein (Solitär, künstlerisch wertvoll), historische Dachaufbauten
Marktstätte 18 Haus „Zum roten Korb“	§ 12 DSchG	Im Kern mittelalterliches Wohnhaus mit Laden, gotische Fassade mit neugoti- schen Ergänzungen	Stadtbaustein (künstlerisch wertvoll), Teil des Schauraums Marktstätte, dekorative Falzziegeldeckung mit zugehörigen Gauben
Rheingasse 17 Wohnhaus der ehem. Rheinschmiede	§ 2 DSchG	Im Kern mittelalterliches Wohnhaus	Historische Biberschwanzdeckung
Rosgartenstraße 4 Haus „Zum Wolf“	§ 12 DSchG	Im Kern mittelalterliches Wohnhaus mit Laden, Rokokofassade mit gemaltem Hauszeichen	Stadtbaustein (künstlerisch wertvoll), Teil des Schauraums Rosgartenstraße, histori- sche Biberschwanzdeckung mit zugehörigen Gauben
Sankt-Stephans-Platz 15 Hotel „Zum Deutschen Haus“/ „Graf Zeppelin“	§ 12 DSchG	Malerisch gruppierter Hotelbau mit Fassadenmalerei, 1904	Stadtbaustein (solitärartig, künstlerisch wertvoll) mit Nahwirkung, bauzeitliche Biberschwanzdeckung mit zugehörigen Gauben und Metallelementen
Theatergasse 8	§ 2 DSchG	Ehem. Kaplaneipfründhaus, im Kern mit- telalterlich, geprägt vom späthistoristi- schen Umbau 1902, Zwerchhaus mit Sichtfachwerk	Historische Biberschwanzdeckung, umbau- zeitliche Gaube
Zollernstraße 29 Hohes Haus	§ 2 DSchG	Turmartiges ehem. Patrizierhaus, 1294, nach Brandbeschädigung 1967 wieder- aufgebaut, Fassadenmalerei von 1935	Stadtbaustein (solitärartig, künstlerisch wertvoll) mit Fernwirkung, Teil des Schauraums Zollernstraße

Auswahl (kompletter Katalog unter [www.konstanz.de/solkataster](http://www.konstanz.de/solkataster))

## Perspektiven für Solaranlagen

Gemäß dem Grundansatz des Landesamtes für Denkmalpflege verfolgt das Solarkataster das Ziel, Solaranlagen auch in der denkmalgeschützten Konstanzer Altstadt zu ermöglichen, ohne das geschützte Erscheinungsbild mit Verweis auf § 19 Abs. 2 DSchG mehr als unerheblich zu beeinträchtigen.

Berücksichtigung finden dabei die Perspektive des einzelnen Denkmaleigentümers und der Umstand, dass im Zusammenhang mit erhöhten Strombedarfen und Verbesserungen der Speichertechnik der Eigenverbrauch größere Bedeutung gewinnt. Angesichts der Relevanz der Dachlandschaft für das Schutzgut „Altstadt“ einerseits und der Fremdheit

zahlreicher landauf landab realisierter PV-Anlagen ohne Gestaltungsanspruch andererseits sind dabei gleichwohl klare Regeln zu formulieren.

Besonders die ensemblebildenden Neigedachfolgen der Altstadt sind in ihrer Wirkung von den öffentlichen Räumen aus ohne erhebliche Einbußen zu bewahren, was zu eher hohen Anforderungen an die Gestaltung von Solaranlagen führt. Aufgrund der geringeren Einsicht ist die Anbringung von Solaranlagen auf den recht zahlreich vorhandenen Flachdachpartien mit vergleichsweise weniger Einschränkungen verbunden.



Abb. 49:  
PV-Anlage mit  
homogenen Ober-  
flächen auf Haus  
Bahnhofstraße  
1 (Fallgruppe 3),  
2024



Als Grundanforderung für Solaranlagen in der Altstadt wird die Verwendung homogener und matter Module ohne sichtbare Binnerrasterung und Rahmungen formuliert. Bislang seltener realisiert, zählen derartige Module mittlerweile gleichwohl zum marktüblichen Standardrepertoire. Bei Neigedächern gilt die weitere Grundanforderung nach kompakter Anordnung. Auf der Dachfläche verteilte „Briefmarken“ oder „Sägezahnrand“ sind damit auszuschließen. Eine nochmalige gestalterische Qualitätssteigerung hinsichtlich der Einbindung in die historische Dachlandschaft eröffnen farblich und in der Textur integrierte Systeme mit Bezugnahme auf die jeweilige Dachdeckung. Dabei ist einzelfallbezogen zwischen Indach- und Aufdach-Montagen mit möglichst geringer Aufkantung zu unterscheiden. Derartige, auf traditionelle Dachdeckungen bezogene Lösungen beinhalten in besonderer Weise das Potenzial, Klimaschutz und Denkmalpflege miteinander zu verbinden. Ihre Verwendung wird daher ausdrücklich unterstützt.

Ausgangspunkt ist die Analyse der Altstadt und ihrer Dachlandschaft anhand der ge-

nannten Merkmale. Auf Basis dieser Merkmale werden verschiedene Fallgruppen mit spezifischen Anforderungen an die Einsehbarkeit und Ausführungsqualität von Solaranlagen gebildet. Die Spanne reicht von dominierenden Dächern besonders stadtbildprägender Leitbauten (Stadtbausteine) mit zum Teil historischer Deckung und entsprechend hohem Schutzanspruch bis hin zu modernen Bauten ohne Ensemblewirkung. Veranschaulicht wird die Fallgruppenunterscheidung über ein Ampelsystem (rot-gelb-grün).

Fallgruppe 1 weist die Leitbauten der Altstadt bzw. die wertvollsten Teile der geschützten Dachlandschaft aus, welche sich aufgrund ihres Denkmal- bzw. Ensemblewertes grundsätzlich nicht für Solaranlagen eignen. Ausnahmen sind dabei im begründeten Einzelfall möglich. Fallgruppe 2 und 3 bilden das Gros der geschützten Dachlandschaft. Hier erscheinen gestalterisch integrierte PV-Anlagen grundsätzlich möglich. Bei Dachausbauten bzw. Dachsanierungen sind sie möglichst abgestimmt mit der Dachbelichtung zu planen. Bei Fallgruppe 2 sind nach Prüfung des Einzelfalls wohl in der Mehrzahl farbliche

Abb. 50: PV-Anlage  
als Indach-Konstru-  
ktion mit farblich  
angepassten  
Oberflächen auf  
Haus Tulengasse 4  
(Fallgruppe 2),  
April 2024

Abb. 51: Solarthermie-Anlage auf modernem Nebengebäude des Hauses Wessenbergstraße 37 (Fallgruppe 5), 2011



Anpassungen erforderlich. Fallgruppe 4 und 5 bilden angesichts untergeordneter Einsicht und des Dachtypus keinen wesentlichen Bestandteil der geschützten Dachlandschaft. Hier sind teils auch größere PV-Anlagen unter Berücksichtigung grundlegender Gestaltungsanforderungen möglich. Fallgruppe 6 beschreibt Neubauvorhaben mit der Möglichkeit sogleich in den Planungsprozess einbezogener gebäudeintegrierter Photovoltaik (BIPV). Insbesondere bei Fallgruppe 2 muss der Fokus stets auf dem einzelnen Objekt liegen, um zu maßgeschneiderten Lösungen zu gelangen. Das Solarkataster besitzt somit den Charakter einer verwaltungsinternen und zugleich an Bauherren adressierten Richtlinie, welche die Einzelfallprüfung im jeweiligen Genehmigungsverfahren keinesfalls ersetzen kann. Auf eine rechtliche Fixierung wird bewusst verzichtet. Es gelten nach wie vor die Gesamtanlagenverordnung sowie die Stadtbildsatzung, welche Solaranlagen ausdrücklich nicht ausschließt. Auf diese Weise bleibt das Solarkataster fortschreibbar.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass die zahlreich bereits vorhandenen Dachaufbauten, Dachbelichtungen und als Freisitze genutzten Dachaltanen das Potential für Solaranlagen auf den Dächern der Altstadt durchaus schmälern bzw. Sonderlösungen bedingen, möchte man die gestalterischen Anforderungen nicht aus dem Auge verlieren. Daher sollte der Blick stets auch auf die Stadtgebiete außerhalb der Altstadt gelenkt werden. Namentlich in den Gewerbegebieten lassen sich mit weit weniger Planungsaufwand häufig effizientere Solaranlagen realisieren, so dass hier sicherlich relevantere Potentiale einer Energiewende auf kommunaler Ebene liegen. Vor diesem Hintergrund sollte die Idee von kompensierenden Gemeinschaftsanlagen gerade auch für Bewohner der Altstadt weiter bedacht werden.

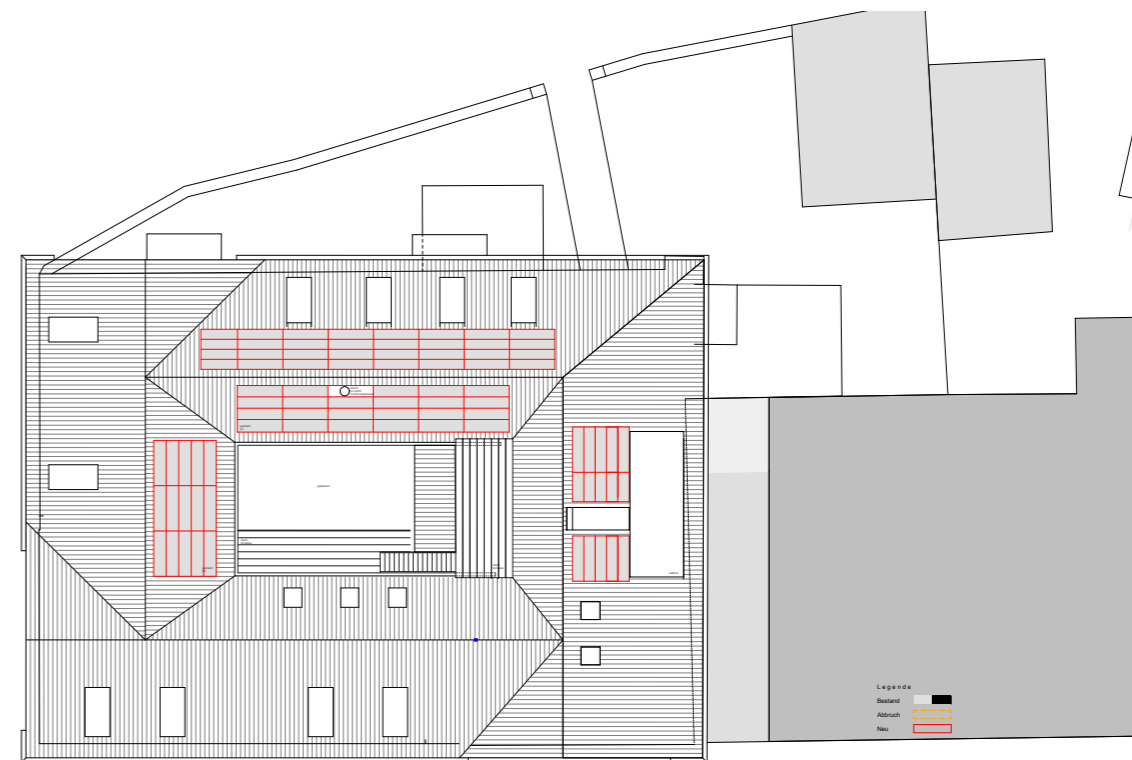
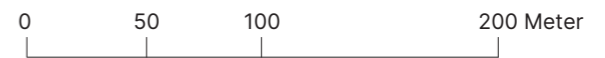


Abb. 52/53: geplante PV-Anlage als Aufdach-Konstruktion mit farblich angepassten Oberflächen auf dem Haus Wessenbergstraße 32 im Umfeld des Münsters (Fallgruppe 2), Ostansicht und Draufsicht, 2024



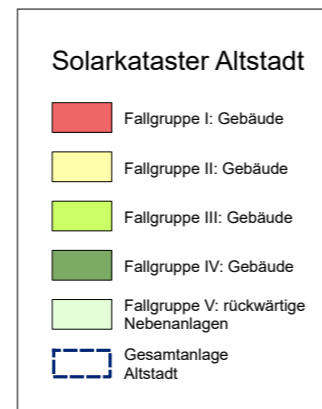
**Solkataster Altstadt**

- Fallgruppe I: Gebäude
- Fallgruppe II: Gebäude
- Fallgruppe III: Gebäude
- Fallgruppe IV: Gebäude
- Fallgruppe V: rückwärtige Nebenanlagen
- Gesamtanlage Altstadt



## Fallgruppen des Solarkatasters

Die Bildung von Fallgruppen ergibt sich aus den im Analyseteil genannten und erläuterten Merkmalen. Die Fallgruppen werden im eigentlichen Solarkataster farblich dargestellt und im Folgenden zusätzlich charakterisiert.



Fallgruppe I

### **Dächer bzw. Dachflächen mit herausgehobener Bedeutung für die geschützte Dachlandschaft der Altstadt** **Dächer bzw. Dachflächen einzelner Stadtbausteine** **Dächer bzw. Dachflächen mit historischer Eindeckung**

Grundsätzlich keine Solaranlagen zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen möglich. Sie knüpfen sich an hochwertigste gebäudeintegrierte Photovoltaik (BIPV), welche die Farbigkeit und die Texturen der vorhandenen Dachdeckung übernimmt (Bsp. in Bestandsdeckung eingestreute Solarziegel) sowie an die komplette Schonung der denkmalwerten Substanz.

Fallgruppe II

### **Andere altstadttypische Neigedächer bzw. geneigte Dachflächen als wesentliche Bestandteile der geschützten Dachlandschaft der Altstadt, schwerpunktmäßig in den Kernstrukturen gelegen** **Flachdächer des Landgerichts**

Grundsätzlich für gestalterisch integrierte Solaranlagen geeignet, sofern diese die folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Module müssen matte und homogene Oberflächen ohne sichtbare Binnenrasterung aufweisen. Sie sind optisch rahmenlos auszubilden. Insbesondere bei größeren, vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Anlagen sind darüber hinaus farblich in die Dachdeckung integrierte und möglichst kleinformatige bzw. texturbezogene Module zu verwenden. Hierbei gilt die Prüfung des Einzelfalls. Ansonsten sind alternativ Module im Farbspektrum Grau bis Schwarz möglich (bspw. „All-Black-Module“).
- Die Module sind vorzugsweise in Indach-Montage auszuführen und damit konstruktiv in die Dachhaut zu integrierten bzw. als Dachhaut auszubilden. Alternativ ist auch eine Aufdach-Montage mit minimiertem Abstand zwischen Modul- und Dachebene (möglichst max. 10 cm) möglich. Im Einzelfall kann die Aufdach-Montage konservatorisch geboten sein.
- Die Module sind kompakt ohne „Sägezahn“-Ränder anzuordnen. Optische Überlagerungen der Dachkonturen sind durch ausreichende Abstände bzw. flache Montage zu vermeiden. Auf sichtbare Befestigungen ist zu verzichten.
- Im begründeten Einzelfall sind charakteristische Dachverformungen zu belassen.
- Beim Erweiterungsbau des Landgerichtes wären Module flachliegend auszubilden. Sie dürften vom öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar sein.

Fallgruppe III

### **Pseudomansarddächer – bevorzugt Flachdachteile und rückwärtige Schrägdachteile** **Flachdachteile anderweitiger Neigedächer, nicht-ziegelgedeckte flache oder flachgeneigte Gaubendächer** **Neigedächer bzw. geneigte Dachflächen mit geringer Wahrnehmung im öffentlichen Raum, insbesondere in den Reihenstrukturen des 19. Jahrhunderts gelegen** **- jeweils Bestandteile der geschützten Dachlandschaft der Altstadt, jedoch mit geringer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage**

Grundsätzlich für gestalterisch integrierte Solaranlagen geeignet, sofern diese die folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Module müssen matte und homogene Oberflächen ohne sichtbare Binnenrasterung aufweisen. Sie sind optisch rahmenlos auszubilden. Sie sind in den Farbspektren Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz möglich (bspw. „All-Black-Module“).
- Bei Neigedächern sind die Module in Indach-Montage oder in Aufdach-Montage mit minimiertem Abstand zwischen Modul- und Dachebene (möglichst max. 10 cm) auszuführen. Im Einzelfall kann die Aufdach-Montage konservatorisch geboten sein.
- Bei Neigedächern sind die Module kompakt ohne „Sägezahn“-Ränder anzuordnen. Optische Überlagerungen der Dachkonturen sind durch ausreichende Abstände bzw. flache Montage zu vermeiden. Auf sichtbare Befestigungen ist zu verzichten.
- Bei Flachdächern ist die Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum aus durch Abstände von den Dachrändern bzw. die Montage der Module mit möglichst geringem Neigungswinkel zu verhindern oder zu minimieren.

Fallgruppe IV

### **Flachdächer und vereinzelte Neigedächer jüngerer, nach 1945 errichteter Bauten, die im Regelfall weder als Kulturdenkmale noch als erhaltenswert innerhalb der Gesamtanlage klassifiziert sind und jedenfalls keine Bestandteile der charakteristischen Dachlandschaft der Altstadt darstellen**

Grundsätzlich für Solaranlagen, teils auch zu größeren Flächen, geeignet, sofern diese die folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Module sollen möglichst matte und homogene Oberflächen aufweisen. Polykristalline Oberflächen sind ausgeschlossen. Unterseiten aufgeständerter Konstruktionen dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein. Bei einer Einsehbarkeit vom Münsterturm aus können die Anforderungen erhöht werden.

Fallgruppe V

### **Dächer untergeordneter baulicher Anlagen, die im Regelfall nicht als Kulturdenkmale bzw. als Teil einer Sachgesamtheit geschützt sind (rückwärtige Schöpfe, Garagen u.a.)**

Grundsätzlich für Solaranlagen geeignet, sofern diese die folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Module sollen möglichst matte und homogene Oberflächen aufweisen. Polykristalline Oberflächen sind ausgeschlossen. Bei einer Einsehbarkeit vom Münsterturm aus können die Anforderungen erhöht werden.

Fallgruppe VI

### **Neubauten und Zubauten**

Grundsätzlich für gebäudeintegrierte Solaranlagen geeignet, sofern diese Bestandteile der jeweiligen Gestaltung in Auseinandersetzung mit den ortstypischen Bauweisen und Bauformen sind. (Bsp. Treppenturm des Kulturzentrums am Münster)



