

Gemeinde

# Seeshaupt

Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen

## Teil 1: Seeshaupt



Architekten und Stadtplaner  
im  
**PLANKREIS**

mit

**HELLER SPÄTH**

kommunikation+planung

In fachlicher Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem  
Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat für  
Siedlungs- und Kulturlandschaftsdokumentation,  
Dr. Gerhard Ongyerth

Auftraggeber: Amt für ländliche Entwicklung, Oberbayern

Dezember 2018

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

Vorbemerkung ..... 2

**Naturraum und Lage**

Einordnung in den Naturraum ..... 3

Topografische Lage und historische Siedlungsentwicklung ..... 3

Lage in Bezug zu den Wirtschaftsflächen ..... 4

Historische Verkehrslage ..... 4

**Dorfgeschichte**

Erstnennung, Ortsnamenbestimmung ..... 4

Siedlungsgeschichtliche Einordnung und archäologische Situation ..... 5

Historische territoriale und kirchliche Zugehörigkeit in ihrer Entwicklung ..... 5

Historische Haus- und Hofbezeichnungen ..... 6

Entwicklung der Einwohner- und Gebäudezahlen im 19. und 20. Jahrhundert ..... 7

**Historische Dorfstruktur**Analyse der historischen räumlichen Struktur – historische Orts- und Flurform,  
Siedlungskern- und Siedlungserweiterungen ..... 8Historische Wirtschafts- und Sozialstruktur, Berufe und Gebäude  
mit besonderen Funktionen ..... 9**Gegenwärtige Dorfstruktur**

Veränderung des historischen Ortsgrundrisses, Siedlungswachstum ..... 10

Räume und Bauten des historischen Ortsbildes, Denkmalschutz  
und ortsbildprägende Bausubstanz ..... 11Zusammenhänge zwischen Siedlungsentwicklung und historischer Dorfstruktur  
mit der heute noch vorhandenen Raumstruktur und Bausubstanz ..... 13**Anlagen**

Steuergemeinde Seeshaupt, Auswertung Häuser- und Rustikalsteuerkataster von 1808 ..... 16

Denkmalliste Bau- und Bodendenkmäler ..... 20

Kartenverzeichnis ..... 25

Literaturverzeichnis ..... 26

Fotodokumentation ..... 28

Kartenteil (Karten 1-9) ..... ab 56

**Vorbemerkung**

Die Gemeinde Seeshaupt, Landkreis Weilheim-Schongau, hat beim Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (ALE) für den Ortsteil Seeshaupt (vgl. Untersuchungsgebiet) die Aufnahme in das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm beantragt. Mit behördlicher und fachlicher Unterstützung sowie öffentlichen Mitteln sollen im Rahmen dieses Förderprogrammes die Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse in Seeshaupt nachhaltig verbessert werden.

In Vorbereitung dazu erstellt das Büro PLANKREIS Architekten und Stadtplaner ein sogenanntes Gemeindeentwicklungskonzept. Nach Analyse der städtebaulichen Situation werden Zielvorstellungen und konzeptionelle Ideen zur Ortsentwicklung ausgearbeitet und in einer Maßnahmenliste benannt. Die Fertigstellung des Konzepts ist für Ende 2018 geplant.

Parallel hierzu sowie in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist das Büro PLANKREIS Architekten und Stadtplaner beauftragt, für Seeshaupt und seine Ortsteile Magnetsried und Jenhausen einen denkmalpflegerischen Erhebungsbogen zu erarbeiten.

Aufgabe und Ziel des denkmalpflegerischen Erhebungsbogens ist es, begleitend zur Erstellung des Dorfentwicklungskonzeptes (Dorferneuerungsplan), die überlieferten Strukturen, Qualitäten und Werte des historischen Ortes Seeshaupt sowie der Ortsteile Magnetsried und Jenhausen systematisch aufzubereiten und zu dokumentieren. Die Erarbeitung des denkmalpflegerischen Erhebungsbogens erfolgt auf der Basis eines erprobten Leistungsbildes des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, das seine Einhaltung prüft und das Ergebnis abschließend fachlich bestätigt.

Zwischenergebnisse wurden auf einer gemeindlichen Klausurtagung am 21. Juni 2018 vorgestellt.

## Naturraum und Lage

### Einordnung in den Naturraum

Seeshaupt liegt naturräumlich innerhalb des Ammer-Loisach-Hügellandes und ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Voralpines Moor- und Hügelland (Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt, ohne Datum).

Die Gestalt des Naturraums um Seeshaupt geht zurück auf das Vordringen des Isar-Loisach-Gletschers während der letzten großen Kaltzeit (Würmeiszeit). Die Naturlandschaft ist hier in mehrererlei Hinsicht charakteristisch geprägt – durch den Starnberger See, der nach dem Rückzug des Eises in das Gletscherzungenbecken durch sich ansammelndes Schmelzwasser entstanden ist, durch ein bewegtes Relief mit Kuppen, Endmoränenwällen und Mulden an den Rändern des Sees, durch zahlreiche kleinere Gewässer wie die Osterseen, der Frechensee u.a.m., die in ihrer Gesamtheit eine typische Eiszerfallslandschaft zeigen sowie durch die eingestreut liegenden Hochmoorflächen des Ostersee-Filz, des Schechen-Filz und des Weid-Filz (Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt; Karte 1 „Topografische Karte“).

### Topografische Lage und historische Siedlungsentwicklung

Seeshaupt liegt an der Südspitze des Starnberger Sees. Die Höhe der Seeuferlinie am dortigen Dampfersteg beträgt etwa 580 Meter über NN. Die Kirche St. Michael steht in Seeufernähe erhöht auf 595 Meter über NN. In Ost-West-Richtung ist der Ort durch die Staatsstraße St 2064 und in Nord-Süd-Richtung durch die Staatsstraße St 2063 erschlossen. Rund einen Kilometer westlich der Ortsmitte befindet sich der Bahnhof Seeshaupt (ca. 601 Meter über NN), welcher an der Eisenbahnnebenstrecke Tutzing-Kochel liegt („Kochelseebahn“).

Bis Anfang bzw. Mitte des 19. Jahrhunderts ist Seeshaupt ein kleines Fischer- und Bauerndorf mit rund 40 Anwesen (Vgl. Karte 4 Uraufnahme 1811 und Karte 5a, b Historische Raumstrukturen).

Ein besonderes Ereignis mit Konsequenzen für die historische Siedlungsentwicklung und -struktur stellt der Brand von 1815 dar, bei dem 29 von 42 Anwesen zerstört werden. Dieser Brandkatastrophe folgt ein zügiger Wiederaufbau, dann auch sichtbar im Renovationsplan von 1861.

Mit Anschluss an die öffentliche Dampfschiffahrt auf dem Würmsee (seit 1968 lautet die amtliche Ansprache: Starnberger See) im Jahr 1851 und dem Bau der Eisenbahnlinie Tutzing-Penzberg mit einem Halt in Seeshaupt im Jahr 1865 hat sich die Siedlungsentwicklung mit einem neuen Ortsteil „Bahnhof“ fortgesetzt.

Infolge der guten Erreichbarkeit und der landschaftsräumlichen Qualitäten wird der Ort um das Jahr 1900 immer beliebter, u.a. für wohlhabende Münchner, Künstler und Sommerfrischler. Eine wirtschaftliche Entwicklung des bis dahin kleinen Fischer- und Bauerndorfes setzt ein, baulich begleitet vom Bau von gründerzeitlichen Villen, Sommerhäusern, Wochenendresidenzen, Gasthöfen und Hotels, Geschäften sowie Badeanstalten, Strandlokalen und Bootshäfen.

Die Siedlungsentwicklung erfolgt entlang der Pettenkofer Allee und der Bahnhofstraße in Richtung Bahnhof Seeshaupt sowie auf damals noch landwirtschaftlich genutzten Flächen in Richtung Anried, in Richtung Osterseen sowie in Richtung St. Heinrich.

Bis Mitte des 20. Jahrhunderts bleiben etliche der historischen bäuerlichen Gehöfte entlang der Hauptstraße erhalten. Diese verschwinden nach und nach und werden durch moderne Bauten ersetzt. Der Ort wandelt sich zum gehobenen Wohn- und Geschäftsort mit touristischen Funktionen (Vgl. Von Fraunberg, R. u. G., 2017).

## **Lage in Bezug zu den Wirtschaftsflächen**

Die historischen Wirtschaftsflächen der Seeshaupter Bauern liegen um den Ort, begrenzt durch den Würmsee (heute Starnberger See) im Norden, den Filzbereichen und der Seenlandschaft im Süden sowie durch die Wirtschaftsflächen der Bauerngehöfte aus Anried und Seeseiten. Die Kataster von 1811 (Uraufnahme) und 1861 (Renovationsplan) nennen drei Gewanne, auf denen Feld- bzw. Ackerbau betrieben wird: Das „Oberfeld“ Richtung Nordwesten, das „Mitterfeld“ Richtung Süden sowie das „Unterfeld“ Richtung Osten – betrachtet jeweils ausgehend von der Ortslage. Neben den Ackerflächen, in der Regel Längsstreifenfluren, verfügen die Anwesen des Oberdorfs fast immer über größere hausnahe Nutzgärten, Obstwiesen oder Krautgärtl. Im Bereich Moosleithen nördlich des Gartensees bestehen auf Gemeindegrund Krautgärten (Vgl. Karte 4 Uraufnahme von 1811 und Karte 5a, b Historische Raumstrukturen).

## **Historische Verkehrslage**

Ausgehend vom historischen Ortskern Seeshaupt bestehen um 1811 Verbindungswege zu den Nachbarorten Anried, Seeleuten (Seeseiten), St. Heinrich, Jenhausen und Magnetsried, zu den Äckern des „Ober-“, „Mittel-“, und „Unterfelds“ sowie zu den Wiesen, Filzen und Forsten. Sowohl die Verbindungswege als auch die Feld-, Holz- und Fußwege sind in jener Zeit in der Regel unbefestigt.

Über den Würmsee (heute Starnberger See) besteht eine Anbindung nach Starnberg, Boote und Floße bringen Menschen und Holz sowie beispielsweise auch Kohle aus Penzberg auf dem Wasserweg nach Starnberg. Berichtet wird auch von einer Wasserverbindung über die Kette der Osterseen von Iffeldorf nach Seeshaupt (Vgl. von Fraunberg, 2017, S. 37).

Die Vicinalstraße Weilheim-St. Heinrich gehört wohl zu den ersten größeren Straßenausbauprojekten im Gemeindegebiet von Seeshaupt. Im Bereich der Ortslage von Seeshaupt entsteht diese nach dem Dorfbrand 1815 in den Jahren zwischen 1820 und 1823 und ist der Vorläufer der heutigen St 2064 (Vgl. von Fraunberg, 2017, S. 38).

Mitte des 19. Jahrhunderts verbessert sich die verkehrliche Erschließung Seeshaupts auf dem Wasser, auf der Schiene und auf der Straße – durch den Beginn der öffentlichen Schifffahrt auf dem Würmsee (heute Starnberger See) mit Halt in Seeshaupt (1851), durch die Eröffnung der Eisenbahnlinie Tutzing-Penzberg (1865) sowie durch den weiteren Ausbau überörtlicher Wegeverbindungen. Orte wie Weilheim, Starnberg oder Wolfratshausen sind beispielsweise mit der Postkutsche nunmehr vergleichsweise gut zu bereisen (Vgl. von Fraunberg, 2017, S. 23, 33).

## **Dorfgeschichte**

### **Erstnennung, Ortsnamenbestimmung**

Den frühesten Namensnachweis für den Ort Seeshaupt findet man in einer Urkunde des Klosters Schäftlarn aus dem Jahr 1257 (Vgl. von Fraunberg, 2017, S. 15, 17).

Nach Reitzenstein ist der Ortsname Seeshaupt wie folgt bezeugt: „1056 Seshopten, (...) 1257 Seshupten, 1352 Seshaupten, 1485 Seeshapten, 1628 Seßhaupt und 1797 Seeshaupt, Seeshaupten.“ Der Ortsname nimmt Bezug auf die Lage des historischen Ortes an der Südspitze des Starnberger Sees und geht zurück auf das althochdeutsche Wort „se“ (See) sowie auf das althochdeutsche Wort „houpit“ oder „hobit“, welches für Haupt, Spitze oder das Höchste steht (Vgl. Reitzenstein, v. Frhr.: 2006, S. 257).

Im Plan von Philipp Apian aus dem Jahr 1568 ist der Ort unter dem Namen Seeßhauptn aufgeführt.

### **Siedlungsgeschichtliche Einordnung, archäologische Situation**

Die historischen Anfänge bzw. die siedlungsgeschichtliche Einordnung von Seeshaupt sind wohl im Hochmittelalter zu suchen. Dafür stehen historische Namensbezeugungen (s.o.) und mittelalterliche Funde im Bereich der Kirche St. Michael und ihrer Vorgängerbauten.

Signifikant für die Phase der hoch- und spätmittelalterlichen Rodungsperiode sind eher regelhafte und planmäßigere Siedlungsformen wie beispielsweise Anger- oder Straßendörfer (Vgl. Seeshaupt), wohingegen Weilersiedlungen und Frühformen der Haufendörfer typisch sind für einen frühmittelalterlichen Landesausbau (Vgl. Jenhausen und Magnetsried).

In beiden siedlungsgeschichtlichen Perioden sind es vor allem die territorialen sowie kirchlichen Grundherren, die eine Siedlungsentwicklung vorantreiben (Vgl. Gunzelmann, Th., Mosel, M., Ongyerth, G., 1999, S. 83). Protagonisten in Seeshaupt sind die Grafen Walram von Seefeld, aktiv um 1352, (Vgl. Kirchenführer, 2014, S. 1), die Pfarrei Etting in Weilheim, später das Kloster Polling und ab 1479 das Augustinerchorherrenstift Bernried (Vgl. Von Fraunberg, 2017, S. 17).

Bezüglich der archäologischen Befunde ist zu konstatieren, dass die Dichte der Bodendenkmäler in der Region um Seeshaupt eher überschaubar ist (Vgl. Bayerischer Denkmal-Atlas). Neben den Standorten der Kirchen und Vorgängerbauten in Seeshaupt (St. Michael), in Magnetsried (St. Margaretha) und Jenhausen (St. Mariä Himmelfahrt), wo untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde bestehen, sind folgende archäologische Fundorte hervorzuheben (Vgl. Bayerischer Denkmal-Atlas):

- untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leonhard in **Bauerbach**,
- untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskapelle Maria Hilf in **Hardt** und ihres Vorgängerbaus (Gemeinde Wielenbach),
- untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Augustinerchorherrenstifts **Bernried** a. Starnberger See und seiner Vorgängerbauten mit der ehemaligen Stifts- und heutigen Kath. Pfarrkirche St. Martin sowie der ehemaligen Hofmarkskirche Mariä Himmelfahrt,
- untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss **Eurasburg** und seiner Vorgängerbauten,
- untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Stifts- und Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul und des ehemaligen Augustinerchorherrenstiftes **Beuerberg**, ihrer Vorgängerbauten und der abgegangenen Kirche Hl.-Kreuz,
- untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Georg in **Pollingsried** und ihres Vorgängerbaus sowie Wüstung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Pollingsried"), bei Seeshaupt, Pollingsried,
- Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. mit Bestattungen des Endneolithikums (Schnurkeramik), bei **Eberfing**, **Arnried** (ca. 2800 - 2200 v. Chr.),
- weitgehend verebnete Grabhügel mit Bestattungen der Bronzezeit bei **Deutenhausen** (ca. 2200 - 800 v. Chr.),
- Burgställe des hohen oder späten Mittelalters, beim Gut **Rothsee** und in **Iffeldorf**.

Im Kontext zum historischen Ort Seeshaupt sind vornehmlich die Standorte Bernried, Beuerberg und Eurasburg hervorzuheben, da dort ansässige Klöster bzw. Hofmarken bis zur Säkularisation 1803 über drei Jahrhunderte hinweg eine Grundherrschaft in Seeshaupt ausübten.

### **Historische territoriale und kirchliche Zugehörigkeit in ihrer Entwicklung**

Die seelsorgerische Betreuung der Menschen in Seeshaupt liegt bis zum Jahr 1353 in den Händen der Pfarrei Etting bei Weilheim. Anschließend bis in das Jahr 1479 ist das Dorf eine Filiale des

Klosters Polling. Von da an übernimmt das Augustinerchorherrenstift aus Bernried bis zur Säkularisation 1803 die religiöse Betreuung. Im Nachgang der Säkularisation 1803 und der Neuorganisation der Gebietskörperschaften wird Seeshaupt zu einer eigenständigen Pfarrei mit eigenem Pfarrer (Vgl. von Fraunberg, 2017, S. 17).

Der heutige Kirchenbau St. Michael, errichtet am Standort eines Vorgängerbaus stammt im Wesentlichen aus vier Zeitschichten – Romanik (12. Jh.), Spätgotik (um 1485), Barock (2. Hälfte 17. Jh.) und Neuzeit (um 1908/09). Im Jahr 1808 bekommt der Ort sein erstes Pfarrhaus, welches heute noch steht (Weilheimer Straße 4).

Bis zur Säkularisation unterliegen der Ort und seine Bewohnerschaft der Grundherrschaft der umliegenden Klöster Polling, Bernried, Beuerberg, Benediktbeuren sowie der Hofmark Eurasburg (s.o.).

In Folge der politischen Neuorganisation der Macht- und Eigentumsverhältnisse im Nachgang der Säkularisation 1803 und der Neuorganisation von Gebietskörperschaften (Vgl. Gemeindeedikt 1818) entsteht zu Beginn des 19. Jahrhunderts die eigenständige Landgemeinde Seeshaupt (Ruralgemeinde). Der Ort wird als eigenständige Steuergemeinde geführt, welche zum Landgericht Weilheim gehört. Aus dem Landgericht des frühen 19. Jahrhunderts entsteht später das Bezirksamt Weilheim und im 20. Jahrhundert dann der Landkreis Weilheim als neue Gebietskörperschaft. In den 1970er Jahren wird dieser mit dem Landkreis Schongau zusammengelegt. 1978 wird im Zuge der Gemeindegebietsreform der Ort Magnetsried samt dem Ortsteil Jenhausen in die Gemeinde Seeshaupt eingegliedert.

### **Historische Haus- und Hofbezeichnungen**

Historische Haus- und Hofbezeichnungen haben eine lange Tradition und sind seit vielen Generationen mit den Menschen, die auf dem Hof oder in dem Haus gelebt haben, verbunden. Die Herkunft historischer Haus- und Hofbezeichnungen kennt verschiedene Ableitungen: Zum einen nehmen sie Bezug zum ausgeübten Beruf eines „Bäckers“, „Wagners“, „Schmieds“ oder „Wirts“, zum Teil auch in Kombination mit einem Vornamen, beispielsweise „Wagnerhiasl“ oder sie stellen eine Verbindung zur topografischen Lage her, wie beim „Oberschuster“, der im oberen Dorf zu Hause ist oder dem „Unterschuster“, der unten am See wohnt oder sie gehen zurück auf den Vornamen, wie beispielsweise „Beim Uhl“ (= Ulrich). Historische Haus- und Hofbezeichnungen nehmen in der Regel mit dem Verweis auf einen „Hof“ oder eine „Sölde“ auch Bezug zum Gegenstand des Besitzes.

Im Häuser- und Rustikalsteuerkataster von 1808 ist dann beispielsweise die Rede von der „ $\frac{1}{16}$  Gebhard Sölde“, dem „ $\frac{1}{6}$  Gröber Hof“ oder der „ $\frac{1}{16}$  Bachmann Sölde“ (Vgl. Häuser- und Rustikalsteuerkataster von 1808 und von Fraunberg 2017 S. 54).

Die Angaben „ $\frac{1}{16}$  Sölde“ oder „ $\frac{1}{6}$  Hof“ sind Einteilungen nach dem Hoffußsystem, das bereits seit dem 15. Jahrhundert Anwendung findet und dazu dient die Ertragsfähigkeit der Hofstellen zum Zwecke einer allgemeinen Besteuerung einzuordnen (Beck, Rainer, 1990 S. 697-742).

Siedlungsgeschichtlich interessant ist eine Differenzierung in Höfe und Sölden aber auch deshalb, weil sich daraus Hinweise auf die Siedlungsanfänge eines Dorfes ableiten lassen. Die historischen Bezeichnungen  $\frac{1}{1}$  Hof,  $\frac{1}{2}$  Hof oder  $\frac{1}{4}$  Hof deuten auf ein weiter zurückgehendes Standorterbe. Das bedeutet die Lagen der Höfe markieren historische Siedlungskerne, häufig auch die „besseren“ Lagen. In der Folgezeit sind solche Höfe zerfallen und es entstehen kleinere Anwesen wie Sölden (Vgl. BLfD 1999, S. 230).

In Seeshaupt konzentrieren sich sechs von sieben Höfen am östlichen historischen Ortsrand im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Bürgermeister Schallenkammer Weg/ Alter Postplatz. Die Höfe liegen hier erhöht über dem Starnberger See, etwas abgerückt von der Uferlinie, hochwasserfrei und relativ geschützt an einem alten Uferweg (Vgl. Karte 6a Besitzrechtliche Qualitäten (Sozialtopografie)). In diesem Bereich ist daher der Siedlungsanfang zu vermuten.

**Entwicklung der Einwohner- und Gebäudezahlen im 19. und 20. Jahrhundert**

	Seeshaupt		Einwohner/ Wohngebäude	Bemerkungen
	Wohn- gebäude	Ein- wohner		
1867*	71*	233	-	Seeshaupt: Pfarrdorf, Bezirksamt Weilheim mit Kirche, Schule Post und Eisenbahn
um 1900**	86	486	5,6	Seeshaupt: neu Forstamt; im Vergleich zu 1867 ist mit der „Bahnstation Seeshaupt“ (6 Wohngebäude und 35 Einwohner) ein neuer Ort hinzugekommen
1925***	123	866	7,0	Seeshaupt: neu Gendarmeriestation; Ort „Seeshaupt Eisenbahnstation“ wird in Statistik getrennt erfasst und ist ähnlich groß wie um 1900 (6 Wohngebäude und 33 Einwohner).
1950****	224	1829	8,1	Seeshaupt: Landkreis Weilheim, Seeshaupt nun mit Anried und „Seeshaupt Bahnhof“ zu einem Ort zusammengefasst mit Post, Posten Landpolizei, Schule, Forstamt, Filiale Sparkasse Starnberg
1972*****	-	1771	-	Seeshaupt: zugehörig zu neuem Landkreis Weilheim-Schongau
1987*****	634	2202	3,4	Seeshaupt und Magnetsried nach Gebietsreform zusammengelegt

(\* Vgl. Heyberger/ Schmitt/ Wachter: 1867, S. 332, 334,

Hinweis: Die Gemeindestatistik unterscheidet 1867 nicht zwischen Haupt- und Nebengebäuden)

(\*\*Vgl. Königlich Bayerisches Statistisches Bureau, Hg.: 1904, S. 357, 359)

(\*\*\* Vgl. Bayerisches Statistisches Landesamt, Hg.: 1928, S. 368, 371)

(\*\*\*\* Vgl. Bayerisches Statistisches Landesamt, Hg.: 1952, S. 345, 348)

(\*\*\*\*\* Vgl. Bayerisches Statistisches Landesamt, Hg.: 1973, S. 63, 64,

Hinweis: keine Wohngebäude erfasst)

(\*\*\*\*\*Vgl. Bayerisches Statistisches Landesamt, Hg.: 1991, S. 160).

**Kommentierung der Tabelle**

Während der Zeiträume 1867 bis 1900, 1900 bis 1925 sowie 1925 bis 1950 erfolgt in Seeshaupt in etwa jeweils eine Verdoppelung der Einwohnerzahl. Die Belegung der Wohngebäude erreicht in den Nachkriegsjahren einen vergleichsweise hohen Wert.

Insgesamt hat sich im Betrachtungszeitraum 1867-1987 die Einwohnerzahl verzehnfacht und sich das ehemalige Bauern- und Fischerdorf an der Südspitze des Starnberger Sees zu einem bevorzugten Wohnstandort mit einem entsprechenden Angebot an Einrichtungen für Daseinsvorsorge, Freizeit und Naherholung gewandelt.



## Historische Dorfstruktur

### **Analyse der historischen räumlichen Struktur – historische Orts- und Flurform, Siedlungskern und Siedlungserweiterungen**

Die Analyse der historischen räumlichen Struktur von Seeshaupt reflektiert die Situation um 1811 (Uraufnahmeplan), also die Zeit vor dem großen Brand im Jahr 1815 und betrachtet weiter die räumliche Situation um das Jahr 1861 (Vgl. Karte 5a, b Historische Raumstrukturen).

1811 besteht der historische Ort Seeshaupt aus rund 40 Anwesen und einer Kirche. Östlich der Ortslage in Richtung St. Heinrich liegt ein Mühlenanwesen (außerhalb Planausschnitt Karte 4).

Nach Born entspricht die historische Siedlungsform von Seeshaupt einem Straßendorf. Spezifisch für diesen Siedlungstyp ist eine regelhafte, planmäßige Situierung von Anwesen entlang einer Straße. Dies trifft für Seeshaupt zu, die Anwesen reihen sich zu beiden Seiten dem Lauf der leicht gekrümmten Ortsdurchfahrt. Das Dorf und die erhöht liegende „Hauptstraße“ orientieren sich am linearen Geländeverlauf sowie der Uferlinie. Die Ortsdurchfahrt (Hauptachse) ist im zentralen Bereich rund 15 Meter breit, die Verbindungs-, Feld-, Holz-, Fuß- oder Karrenwege sind vergleichsweise deutlich schmaler. Die Verbindungswege verknüpfen den Ort mit den Nachbarorten Anried, Bernried, Oppenried und St. Heinrich und darüberhinaus, die Feld-, Holz-, Fuß- oder Karrenwege führen zu den Feldern des „Ober-“, „Mittel-“ und „Untersfelds“ sowie zu den Wiesen, Filzen und Seen. Innerorts sind im Plan von 1811 drei Fußwege anzusprechen – zwischen Anwesen Nr. 7 und Nr. 8, zwischen Nr. 10 und Nr. 14 hin zur Kirche sowie zwischen Nr. 17 und Nr. 18 hin zu den Anwesen Nr. 12 und Nr. 13 bzw. in Richtung Würmseeufer.

Der in Ost-West-Richtung stehende Kirchenbau mit ummauertem Kirchhof steht erhöht, in nördlicher Ortsrandlage. Seine räumliche Wirkung in die Landschaft entfaltet dieser in besonderer Weise von der Seeseite aus.

Die Anwesen bestehen in der Regel aus einem Wohnteil mit angebautem Stall und Scheune. Mal ist die Traufe, mal ist der Giebel hin zur Dorfstraße orientiert. Den Gebäuden sind Freiflächen zugeordnet, das schmale langgestreckte Parzellenformat überwiegt (Vgl. Uraufnahme 1811, z.B. Anwesen Nr. 1 bis Nr. 4 oder Nr. 34 bis Nr. 42). Die Parzellen der Häuser im „Unterdorf“ in unmittelbarer Seenähe sind vergleichsweise klein.

Nahe der geschlossen bebauten Ortslage ist in der Uraufnahme der Verlauf eines/r „Zaunes/Schutzhecke“ (Etter) eingetragen. Diese markiert die Grenze zwischen bebauten und unbebauten Dorfbereich. Dieser Zaun verläuft im Westen in Höhe des Pfarrhofgartens nach Süden entlang der Bebauung, anschließend folgt er in östlicher Richtung dem historischen Ortsrand, dann führt dieser in nordöstlicher Richtung wieder zurück in Richtung See.

Nach dem Brandereignis von 1815, dem fast Dreiviertel aller Anwesen in Seeshaupt zum Opfer fallen, erfolgt der Wiederaufbau nach Plänen und Ideen des Architekten Gustav Vorherr (1778-1848). Dieser Wiederaufbau folgt nach einer in jener Zeit verbreiteten Planungsphilosophie der „Landverschönerung durch Dorferneuerung“. Ziel dieser „...Verschönerungsmaßnahmen war ein geordnetes, sauberes und damit auch ein hygienischeres Wohnen, das sich in regelmäßigen Dorf-Grundrissen, geraden Straßen, angelegten Plätzen und einem aus dem Dorfkern eliminierten Friedhof niederschlug“ (Vgl. Prinz, 1996, S. 139).

Der Renovationsplan von 1861 zeigt einige dieser Leitlinien umgesetzt – die geradlinige Führung der „Hauptstraße“, die schematisch anmutenden, begleitenden, grünen Vorzonen (Vorgärten) vor den Anwesen, das Gebäudeprinzip des Doppelhauses im zentralen Bereich, die „geordnete“ Anordnung von Bauten östlich und westlich, die die neue gerade geführte „Hauptstraße“ räumlich abschließen und einfassen sowie die geradlinige Führung neuer Stichstraßen und -wege. Berichtet wird in diesem Kontext auch von einer Verlagerung der Misthaufen entlang der Straßenseite in

rückwärtige Parzellenbereiche. Die Verlagerung des Friedhofs erfolgt in Seeshaupt später, so um das Jahr 1909, im Zuge einer Erweiterung des Kirchenbaus.

Infolge des Dorfbrandes werden einige Anwesen am alten Standort nicht mehr aufgebaut, sondern im Stile einer Aussiedlung oder Siedlungsergänzung an die historischen Ortsränder verlegt. Die Parzellierung im Ortskern wird in Teilen verändert, Gebäude rücken nun etwas auseinander, es gelangt mehr Licht in die Wohnhäuser. Im Zuge des Wiederaufbaus werden Hauswände nun teilweise gemauert und auf den Dächern anstelle von Holzschindeln Ziegel verlegt.

Einhergehend mit dem Ausbau des Postkutschenverkehrs erfolgt der Ausbau der Ortsverbindungsstraßen Richtung Anried und Weilheim, Murnau und St. Heinrich (Vgl. Karte 5b Historische Raumstrukturen – Siedlungsstruktur 1811 und 1861 im Vergleich). Im Renovationsplan von 1861 ist ein Uferweg, parallel zur heutigen St. Heinrich-Straße, erkennbar.

### **Historische Wirtschafts- und Sozialstruktur, Berufe und Gebäude mit besonderen Funktionen**

Das Pfarrdorf besteht zu Beginn des 19. Jahrhunderts aus 43 Anwesen, hinzu kommen die Kirche und der Pfarrhof. Die historische Wirtschaftsstruktur von Seeshaupt ruht in jener Zeit im Wesentlichen auf drei Säulen – der Fischerei, der kleinbäuerlichen Landwirtschaft und des Handwerks. Laut Häuser- und Rustikalsteuerkataster von 1808 besteht der Ort aus acht „Höfen“, 34 „Sölden“ und einem „Haus“.

Die „Höfe“, die „Sölden“ und das „Haus“ („Häusl“) sind hinsichtlich Größe, Ertragsfähigkeit und Steuerbemessung unterschiedlich eingestuft, abzulesen an den unterschiedlichen Einteilungen des Hoffußes mit  $\frac{1}{4}$  Hof,  $\frac{1}{6}$  Hof,  $\frac{1}{8}$  Hof,  $\frac{1}{8}$  Sölde,  $\frac{1}{12}$  Sölde,  $\frac{1}{16}$  Sölde,  $\frac{1}{32}$  Sölde und Haus (Vgl. Häuser- und Rustikalsteuerkataster von 1808).

Sechs der acht Höfe verfügen zusätzlich zur bäuerlichen Landwirtschaft über eine hausbezogene „Gerechtigkeit“, die die Ausübung eines Gewerbes wie Fischerei, Handwerk, Handel oder Dienstleistung erlaubt: Haus Nr. 15 (Kramerladen, Hucklerei), Haus Nr. 17 (Bäckergerechtigkeit), Haus Nr. 19 (Schmiedegerechtigkeit), Haus Nr. 28 (Fischkäuflergerechtigkeit), Haus Nr. 30 (Tafern- und Bäckergerechtigkeit) sowie Haus Nr. 43 (Müllersgerechtigkeit). Auch etliche Sölden besitzen die „Fischersgerechtigkeit, wie Haus Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 14, Nr. 16, Nr. 24, Nr. 36, Nr. 39 und Nr. 41. Haus Nr. 11 besitzt eine Fischkäuflergerechtigkeit.

Hinter dem Begriff „Fischereigerechtigkeit“ steht das Recht mit einem Zugnetz im Würmsee (heute Starnberger See) zu fischen, wobei bei einer halben Fischereigerechtigkeit das Netz geteilt wird. Die Fischereigerechtigkeit ist zu jener Zeit wie auch heute noch an das Haus gebunden (vgl. von Fraunberg 2017 S. 32).

Bei den Sölden handelt es sich durchwegs um kleinere Hofstellen, deren Betriebsgröße in der Regel nicht zur Sicherung der Existenz ausreicht. Daher üben diese zusätzlich zur Landwirtschaft meist Handwerker- oder Tagwerkerdienste aus, im Forst, bei den Höfen, im Filz beim Torfstechen oder andernorts. Im Kataster von 1808 finden sich bei folgenden Söldenanwesen Hinweise auf handwerkliche Berufe und andere Tätigkeiten: Haus Nr. 12 „Meßner“, Haus Nr. 18 „Weber“, Haus Nr. 21 „Bader“, Haus Nr. 25 „Rentmeister“, Haus Nr. 26 „Schuster“, Haus Nr. 27 „Wagner“, Haus Nr. 29 „Schneider“, Haus Nr. 33 „Wagner“, Haus Nr. 34 „Weber“, Haus Nr. 38 „Schuster“, Haus Nr. 40 „Kaltschmied“ und Haus Nr. 42 „Kramer“.

Neben den Bauern-, Fischer- und Handwerksanwesen und dem Wirtsanwesen sind noch folgende Gebäude mit besonderen Funktionen zu erwähnen: Die Kirche St. Michael mit ummauertem Friedhof, der 1808 errichtete Pfarrhof (Nr. 43  $\frac{1}{2}$ ), der bis zum Neubau eines Schulhauses im Jahr 1856 in der Schulgasse 4 („Altes Schulhaus“) auch als Schule genutzt wird.

In der Zeit vor dem Bau des Pfarrhauses wird im Haus Nr. 32 unterrichtet. Östlich von Seeshaupt in Richtung St. Heinrich und rund 1,5 Kilometer vom Ort entfernt befindet sie eine Mühle (Nr. 43) (Vgl. Karte 6a Besitzrechtliche Qualitäten, Sozialtopografie).

## **Gegenwärtige Dorfstruktur**

### **Veränderung des historischen Ortsgrundrisses, Siedlungswachstum**

Der Vergleich der Uraufnahme von 1811 mit dem aktuellen Katasterplan zeigt, dass der historische Grundriss im Ortskern von Seeshaupt in seinen wesentlichen Grundzügen zwar noch erhalten ist, der Ortsbrand von 1815, der folgende Wiederaufbau und das weitere Siedlungswachstum den heutigen Ortsgrundriss aber nachhaltig verändert haben.

Der Verlauf von innerörtlichen Straßen und Wegen (St.-Heinricher-Straße, Hauptstraße, Weilheimer Straße, Penzberger Straße und Pettenkoferallee) sowie Platzbereiche (Aufweitung vor dem Rathaus am Kreuzungsbereich Hauptstraße, Weilheimer Straße, Penzberger Straße) orientieren sich an den historischen Vorgaben vor und nach 1815. Die St.-Heinricher-Straße, Hauptstraße, Weilheimer Straße bilden im Zusammenhang mit der Penzberger Straße auch heute noch strukturell das Rückgrat des Ortes.

Eine Veränderung des historischen Ortsgrundrisses ist v.a. durch den Ausbau der heutigen Bahnhofstraße sowie durch zahlreiche Wohnwege/ Wohnstraßen im Rahmen des Siedlungswachstums hervorgerufen. Damals untergeordnete, unbefestigte Wege, wie z.B. die Pettenkoferallee, sind heute wichtige Strukturelemente des Ortsgrundrisses.

Seeshaupt zeigt sich, bedingt durch ein Siedlungswachstum der letzten Jahrzehnte in der Fläche und in Verbindung mit einer baulichen Verdichtung im Innenbereich nur noch im Kern in seiner historischen Siedlungsform des (wieder aufgebauten) Straßendorfs. Landwirtschaftliche Flächen oder Nutzgärten, die früher in „zweiter Reihe“ angrenzen, sind heute größtenteils bebaut. Zwischen Hauptstraße und Dall' Armi Straße findet man noch größere historische Frei-/ Gartenflächen, dank der lockeren Bebauung ebenso in Bereichen der Pettenkoferallee, zudem prägt die landwirtschaftliche Nutzung auch heute noch Flächen südlich der Weilheimer Straße im Bereich der Einmündung Tutzinger Straße.

Ein markantes Merkmal des wiederaufgebauten historischen Ortskerns ist die auch heute noch ablesbare Vor(garten)zone entlang der Hauptstraße im Bereich zwischen Postkurve und Penzberger Straße. Ebenso zeigt sich hier die Bebauung in ihrer Körnung und Ausrichtung größtenteils unverändert. Wie auch damals wird der städtebauliche Raum gegenwärtig durch das Rathausgebäude und die „Alte Post“ an den „Straßen-Enden“ gefasst.

Das Siedlungswachstum ist lange Zeit sehr begrenzt. Mit Blick auf die Topografischen Karten der Jahre 1911 bis in die Gegenwart wird deutlich, dass sich das Wachstum bis in die 1950er Jahre auf den historischen Ortskern (v.a. südlich der Hauptstraße, St.-Heinricher-Straße, östlich und westlich der Penzberger Straße sowie im nördlichen Teil der Pettenkoferallee) beschränkt. Erst in der zweiten Hälfte des 20sten Jahrhunderts setzen größere Bautätigkeiten ein. Räumliche Schwerpunkte sind hier im Bereich zwischen Ortskern und Bahnhof, zwischen Bahnlinie und heutigem Friedhof, im weiteren Verlauf der Penzberger Straße, in der Ulrichsau sowie zwischen Ortskern und Gartensee zu verzeichnen. Die Siedlungstätigkeiten setzen sich bis heute v.a. auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen fort. Bedingt durch die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten in Verbindung mit naturschutzrechtlichen Bestimmungen – Starnberger See im Norden und Osterseengebiet im Süden – ist das Wachstum allerdings begrenzt.

**Räume und Bauten des historischen Ortsbildes, Denkmalschutz und ortsbildprägende Bausubstanz**

Das Erscheinungsbild des Ortes in der Landschaft ist speziell bestimmt von der erhöhten Lage am Südufer des Starnberger Sees. Markant ist die Silhouette vom See auf die von Gebäuden eingerahmte Pfarrkirche St. Michael und die Bergrücken der Bayerischen Voralpen im Hintergrund. Die ehemaligen charakteristischen landwirtschaftlichen Flächen zwischen historischem Siedlungskörper und dem Gartensee sind heute nur noch in Teilen wahrnehmbar, da hier ein deutliches Siedlungswachstum zu verzeichnen ist.

Das durch Landwirtschaft und Fischerei geprägte historische Dorf wandelt sich in den letzten Jahrzehnten zu einer ländlichen Wohngemeinde. Nur noch wenige „dörfliche Elemente“ von damals lassen die historische Prägung des Ortes heute erkennen. Vielmehr sind es, wie zuvor beschrieben, die gewachsenen historischen städtebaulichen Strukturen die den Ortsgrundriss heute mitbestimmen.

Charakteristisch erscheint noch die strukturelle Dominanz der Ortsdurchfahrten der beiden Staatsstraßen St 2063 und St 2064, die Gebäudevorzonen im Bereich der Hauptstraße sowie die städtebaulich herausragende Stellung der Pfarrkirche St. Michael, deren Turm, über den See kommend, von weither zu sehen ist. Ebenso finden sich historische Fußwege, die als städtebaulich denkmalpflegerischer Wert, Teil des heutigen Ortsgrundrisses sind. Zu nennen sind weiter die Pettenkoferallee, heute eine wichtige Fuß- und Radwegeachse zwischen Ortskern und Bahnhof, die Wegeverbindungen zwischen Hauptstraße und Starnberger See (Seepromenade, Weg östlich der Pfarrkirche), die Schulgasse, die Lindenallee/Bürgermeister-Schallenkammer-Weg sowie die in den Landschaftsraum führende Baumallee in Richtung Gartensee.

Ortskernnahe Grün- und Freiflächen beschränken sich aufgrund des Siedlungswachstums nur noch auf einzelne Bereiche. Diese liegen in etwa wie ein grüner Saum um die historische Ortsmitte. Zu nennen sind Bereiche der Uferböschung ab dem Dampfersteg/ Seepromenade in westlicher Richtung, die größeren Gartenbereiche der villenartigen Bebauung entlang der nördlichen Pettenkoferallee sowie die Freiflächen zwischen Hauptstraße und Dall' Armi Straße.

Aus der Auflistung der denkmalgeschützten Gebäude in Seeshaupt ist an erste Stelle die Pfarrkirche St. Michael zu nennen. Die ehemalige romanische Chorturmkirche mit spätgotischem Langhaus aus der 2. Hälfte des 15 Jahrhunderts bildet zusammen mit dem Kirchengrund (ehemaliger Friedhof, Kriegerdenkmal, prägender Baumbestand) samt Ummauerung ein imposantes bauliches Ensemble.

Nicht weit davon befindet sich in der Weilheimer Straße 4 der unter Denkmalschutz stehende ehemalige Pfarrhof, heute Pfarrzentrum. Das zweigeschossige ehemalige Wohnstallhaus mit flachem Walmdach von 1808 wurde 1965 umgebaut. Unter anderem ist die neubarocke Fassadengestaltung auf diese Zeit zurückzuführen.

Direkt in der Nachbarschaft findet sich ein weiteres Baudenkmal, welches aus der Zeit nach dem Dorfbrand stammt. Das sogenannte Landhaus Kohler in der Weilheimer Straße 10. Dabei handelt es sich um ein zweigeschossiges ehemaliges Doppelhaus mit barockisierender Putzgliederung aus dem Jahre 1896.

Ein für das heutige Ortsbild ebenfalls sehr wichtiges Gebäude ist der denkmalgeschützte Saalbau des Gasthauses zur Post, Alter Postplatz 2. Der zweigeschossige Putzbau mit Mansardwalmdach und kleinem Aussichtsturm sowie seeseitigem Terrassenanbau zeigt sich in neubarocken Formen aus dem Jahr 1905.

Am Dampfersteg, Nähe der Seepromenade, findet sich die denkmalgeschützte sogenannte Seegerichtssäule als ehemalige Landmarke oder Seegrenze, bezeichnet 1522.

Verlässt man den Ortskern in Richtung Bahnhof trifft man drei Baudenkmäler an, die aus der Mitte des 19. Jahrhunderts bzw. aus der Zeit um die Jahrhundertwende stammen. Die Lourdeskapelle im Kreuzungsbereich Penzberger Straße Bahnhofstraße, ein längsovaler Bau mit weit vorgezogenem Walmdach, das Forsthaus in der Bahnhofstraße 45 von 1864, ein relativ schlichter zweigeschossiger Massivbau mit Kniestock und Satteldach sowie das sogenannte Landhaus Stegmann in der Pettenkoferallee 24 aus dem Jahre 1906/07, ein zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Lauben und einer denkmalgeschützten Gartenanlage aus dem Jahr 1907.

Neben den genannten Baudenkmälern weist der Ort einige erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude auf. Diese Bauwerke haben zwar nicht den Status eines Baudenkmals, sind jedoch bauliche Anlagen, die einen besonderen Aussagewert hinsichtlich ihrer historischen Bausubstanz und Funktion haben. Sie stellen zusammen mit dem historischen Ortsgrundriss und den Baudenkmälern das überlieferte bauliche Erbe dar. Zu erwähnen sind hier (Vgl. Karte 8 Denkmalpflegerische Interessen):

- Bahnhofstraße 5, zweigeschossiger Wohnbau mit Satteldach,
- Bahnhofplatz 1, ehemaliges Bahnhofsgebäude, drei Geschosse mit flachem Walmdach,
- Bürgermeister-Schallenkammer-Weg 1, zweigeschossiges ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen,
- Hauptstraße 2, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach,
- Hauptstraße 4, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach,
- Hauptstraße 6, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach und Dachgiebel,
- Hauptstraße 7, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach und Dachgiebel,
- Hauptstraße 10, dreigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach,
- Hauptstraße 11, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach, Dachgiebel und Gaube,
- Hauptstraße 14, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Mansardwalmdach und Gaube,
- Hauptstraße 15, zweigeschossiges ehemaliges Landwirtschaftliches Anwesen mit Satteldach,
- Hauptstraße 21, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach,
- Hauptstraße 29, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach,
- Penzberger Straße 10, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach,
- Penzberger Straße 12, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach,
- Penzberger Straße 14, zweigeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäude und Satteldach,
- Pettenkoferalle 6, zweigeschossiges Wohnhaus mit Erker und Satteldach,
- Pettenkoferalle 8, zweigeschossiges Wohnhaus mit Schopfwalmdach und Dachgiebel,
- Pettenkoferalle 11, zweigeschossiges ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit Satteldach,
- Pettenkoferalle 15, zweigeschossiges Wohnhaus mit Erker und Satteldach,
- Pettenkoferalle 16, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach,
- Pettenkoferalle 28, zweigeschossiges Wohnhaus, Satteldach und flachem Walmdach,
- Pettenkoferalle 53, zweigeschossiges Wohnhaus mit Schopfwalmdach und Dachgiebel,
- Pettenkoferalle 56, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach,
- Schulgasse 4, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach,
- Weilheimer Straße 7 und Nebengebäude, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach,
- Weilheimer Straße 14, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und Türmchen,
- Weilheimer Straße 22, zweigeschossiges ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit Satteldach.

Ergänzend zu den Baudenkmalern und den ortsbildprägenden Gebäuden, gibt es bei der Beurteilung historischer Bausubstanz aus denkmalpflegerischer Sicht zusätzlich die Kategorie der „ortsstrukturprägenden“ Bauten. Diese Gebäude, bzw. deren Gebäudekanten sind von erheblicher Bedeutung für die Wahrung des überlieferten, historischen städtebaulichen Grundrisses. Diese Gebäude tragen zum Beispiel zum Erhalt der typischen Fassadenreihung und Geschlossenheit des aufgeweiteten Straßenraumbildes in der Hauptstraße bei. Das heißt, sie haben einen strukturellen Wert als Bestandteil einer Dorfstruktur, aber nur einen geringen oder in Einzelfällen gar keinen Wert als Geschichtszeugnis (Eigenwert). Zu nennen sind hier im Einzelnen die Gebäude

- Alter Postplatz 1,
- Bürgermeister-Schallenkammer-Weg 4,
- Hauptstraße 13, 16, 17, 19,
- Schulgasse 1,
- Weilheimer Straße 24,

sowie die Gebäudeliniien der Anwesen Hauptstraße 1, 5, 8, 12.

In Seeshaupt finden sich eine Reihe charakteristischer historischer Haustypen, unterschiedlicher Zeitstellung, die sich bemerkbar in Bezug auf Funktion, Gestaltung und Kubatur unterscheiden. Es handelt sich dabei um

- Landwirtschaftliche Anwesen, langgestreckte Einfirstgehöfte, Satteldachbauten, z.B. Pettenkoferallee 11,
- Wohn- und Geschäftshäuser, ehemalige Fischerhäuser, zum Teil mit Zwerchdach und Dreiecksgiebel, z.B. Hauptstraße 10 und 11,
- Villen- und Direktorenhäuser, Künstlerhäuser, z.B. Pettenkoferallee 15 und 24,
- Gründerzeitliche Bahnhofsarchitektur zu Ende des 19. Jahrhunderts, Beginn des 20. Jahrhunderts, z.B. Seeshaupter Bahnhof, Pettenkoferallee 53,
- Sonderbauten, wie Schulhaus (Penzberger Straße 6), Pfarrhaus (Weilheimer Straße 4), Saalbau der Gasthauses zur Alten Post (Alter Postplatz 2), Forsthaus (Bahnhofstraße 45, Beispiel für den Mitte des 19. Jahrhunderts neuartigen Maximiliansstil), Forstamt (bis 2007, Weilheimer Straße 7),
- Bauliche Relikte aus der Zeit des aufkommenden Badetourismus, z.B. im Bereich des Würmseestüberls.

### **Zusammenhänge zwischen Siedlungsentwicklung und historischer Dorfstruktur mit der heute noch vorhandenen Raumstruktur und Bausubstanz**

Den Ausgangspunkt der Besiedelung des Ortes Seeshaupt bildet eine frühzeitliche Ansiedelung mit dem Namen Seshopten, erstmals erwähnt 1056, in erhöhter Lage am Südufer des Starnberger Sees. Aus den Siedlungsanfängen entwickelt sich bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts ein Fischer- und Bauerndorf mit rund 40 Anwesen und einer Kirche.

Zur Zeit der Uraufnahme von 1811 zeigt der Ort die charakteristische Siedlungsform eines Straßendorfs mit ersten Erweiterungsansätzen in Richtung Süden im Bereich der heutigen Penzberger Straße.

In städtebaulicher und sozialer Hinsicht reicht das Spektrum der Anwesen im Ort vom ¼ Hof über Sölden mit gewerblicher Gerechtigkeit bis zum Häusl (Lehrerwohnhaus). Bei den vor allem kleineren Anwesen handelt es sich zumeist um sogenannte Wohnstallhäuser mit Wohn-, Lager- und Stallraum unter einem Dach. „Ganze“ (1/1) Höfe gibt es in Seeshaupt nicht. Wesentliche Funktionen eines dörflichen Gemeinwesens sind in jener Zeit im Ort vorhanden – Kirche, Friedhof, Schule,

Wirtschaft, Post sowie handwerkliches Gewerbe wie Fischer, Schmied, Wagner, Bäcker und ein Kramerladen.

Ein besonderes Ereignis mit Konsequenzen für die Siedlungsentwicklung und -struktur ist der Dorfbrand von 1815, bei dem rund zwei Drittel der Anwesen zerstört werden.

Im Zuge des Wiederaufbaus entstehen Neubauten mit begleitenden, grünen Vorzonen entlang der nunmehr geradlinig geführten „Hauptstraße“, auch etliche Doppelhäuser im zentralen Bereich entstehen sowie Neuansiedlungen und neue Straßen am historischen Ortsrand.

Mit dem Bau der Eisenbahnlinie Tutzing-Penzberg und einem Halt in Seeshaupt im Jahr 1865 hat sich die Siedlungsentwicklung im Ort zunehmend forciert.

Infolge der guten Erreichbarkeit mit der Bahn und einem mittlerweile besser ausgebauten Straßennetz bei hoher landschaftsräumlicher Qualität wird der Ort um das Jahr 1900 immer beliebter, vornehmlich für wohlhabende Münchner, Künstler und Sommerfrischler. Eine wirtschaftliche Entwicklung des bis dahin kleinen Fischer- und Bauerndorfes setzt ein, baulich begleitet vom Bau von gründerzeitlichen Villen, Sommerhäusern, Wochenendresidenzen, Gasthöfen und Hotels, Geschäften sowie Badeanstalten, Strandlokalen und Bootshäfen.

Die Siedlungsentwicklung erfolgt entlang der Pettenkoferallee und der Bahnhofstraße sowie auf historischen landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Anried, Osterseen und St. Heinrich. Ab Mitte des 20. Jahrhunderts werden verstärkt, insbesondere entlang der Hauptstraße, historische Bauten nach und nach durch moderne Bauten ersetzt.

Heute, annähernd 200 Jahre später, hat sich das kleine ehemals bäuerlich geprägte Fischerdorf hin zu einer gehobenen ländlichen Wohngemeinde mit touristischen Funktionen gewandelt, in der Landwirtschaft und Fischfang nur noch eine nachgeordnete Rolle spielen.

Das überlieferte und noch erkennbare städtebauliche und bauliche Erbe des historischen Dorfes besteht vor allem aus dem historischen Ortsgrundriss (Hauptstraße, Penzberger Straße, Pettenkoferallee), den historischen Gebäudevorzonen in der Hauptstraße in Verbindung mit der Anordnung und Körnung der Gebäude sowie den sonstigen historischen Anwesen (Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude). Besondere historische bauliche Akzente setzen die Pfarrkirche sowie der historische Saalbau des Gasthauses zur Post. Beide prägen das Ortsbild sowie die Ortsansicht, insbesondere vom See aus, entscheidend mit.

Das historische Ortsbild wird von zweigeschossigen Bauten bestimmt. Gauben und Zwerchdächer sind typisch und lassen ein ausgebautes Dachgeschoss vermuten. In Teilen wurde jedoch mit der historischen Maßstäblichkeit gebrochen. Beispielsweise zeigt sich das Gebäude Hauptstraße 1 mit einem Geschoss mehr, auch wenn es die historischen Gebäudefluchten einhält. Das sogenannte „Mousson-Haus“ an der Seepromenade ist mit fünf Geschossen der größte „Ausreißer“ im Ortskern.

Die Ortsdurchfahrten (St.-Heinricher-Straße, Hauptstraße, Weilheimer Straße, Penzberger Straße) bilden auch heute noch das strukturelle Rückgrat des Ortes. Umfassende bauliche Verdichtungen und Siedlungsergänzungen an den historischen Ortsrändern lassen die historische Siedlungsform des Straßendorfs nach und nach verschwinden. Landwirtschaftliche Flächen, Nutzgärten oder sonstige historische Freiflächen die früher bis ins Dorf reichten sind heute größtenteils bebaut. Dennoch finden sich mit dem Pfarrgarten und alten Friedhof im Umfeld der Pfarrkirche, mit dem üppigen Gehölzbewuchs in Teilen der Uferböschung, mit den Frei- und Gartenflächen inklusive ortsbildprägender Einzelbäume zwischen Hauptstraße und Dall' Armi Straße sowie mit den zum Teil parkähnlich angelegten Gartenanlagen der Villenbebauung im nördlichen Bereich der Pettenkoferallee heute noch historische Freibereiche.

**Anlagen**



Haus-Nr. 1808	Hausname 1808	Gegenstand des Besitzes 1808	Grundherrschaftl. Zugehörigkeit 1808	Eigentümer 1808	Bemerkungen zum Brand von 1815	Standort heute Straße/ Haus-Nr. 2018
---------------	---------------	------------------------------	--------------------------------------	-----------------	--------------------------------	--------------------------------------

## Seeshaupt

1	Beim Gebhard	$\frac{1}{16}$ Sölde, ganze Fischers-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Mathias Bischetsrieder	abgebrannt und wieder aufgebaut	Penzberger Straße 6
2	Beim Steindl	$\frac{1}{16}$ Sölde, $\frac{1}{2}$ Fischers-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Sebastian Modl	abgebrannt und am östlichen Ortsrand wieder aufgebaut	Penzberger Straße 2
3	Beim Christoph	$\frac{1}{16}$ Sölde, $\frac{1}{2}$ Fischers-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Mathias Abraham	abgebrannt und wieder aufgebaut	Penzberger Straße 2
4	Beim Gröber	$\frac{1}{6}$ Hof	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Georg Kirnberger	abgebrannt und wieder aufgebaut	Weilheimer Straße 1-3, heute Rathaus
5	Beim Drotter	$\frac{1}{16}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Dionys Wunder	abgebrannt und wieder aufgebaut	Hauptstraße 1
6	Beim Resch	$\frac{1}{16}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Georg Goldhofer		Hauptstraße 5
7	Beim Franzen	$\frac{1}{16}$ Sölde, $\frac{1}{2}$ Fischers-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Jakob Andrä	abgebrannt und wieder aufgebaut	Hauptstraße 7
8	Beim Huster	$\frac{1}{16}$ Sölde, $\frac{1}{2}$ Fischers-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Mathias Schallnkammer	abgebrannt und wieder aufgebaut	Hauptstraße 11
9	Beim Huster Veit	$\frac{1}{16}$ Sölde, $\frac{1}{2}$ Fischers-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Mathias Greinwold	abgebrannt und außerhalb als Aussiedlerhof wieder aufgebaut	Weilheimer Straße 22
10	Beim Häckl	$\frac{1}{16}$ Sölde, $\frac{1}{2}$ Fischers-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Michael Öttl	abgebrannt und wieder als Doppelhaus aufgebaut	Hauptstraße 13
11	Beim Liendl	$\frac{1}{16}$ Sölde, Reale Fischkäufers-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Joseph Doll	nicht abgebrannt	Seepromenade 15
12	Beim Meßner	$\frac{1}{16}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Jakob Höck	direkt am Seeufer Meßner	Seepromenade 7
13	Beim Bachheiß	$\frac{1}{16}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Joseph Schnitzler	direkt am Seeufer	Seepromenade 5
14	Beim Uhlen	$\frac{1}{16}$ Sölde, $\frac{1}{2}$ Fischers-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Franz Ehrenhofer	abgebrannt und nicht wieder aufgebaut	Hauptstraße 17
15	Beim Ainhandl	$\frac{1}{8}$ Hof, Kramerladen, Hucklerei	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Georg Zahler	abgebrannt und wieder aufgebaut	Hauptstraße 17

Haus-Nr. 1808	Hausname 1808	Gegenstand des Besitzes 1808	Grundherrschaftl. Zugehörigkeit 1808	Eigentümer 1808	Bemerkungen zum Brand von 1815	Standort heute Straße/ Haus-Nr. 2018
---------------	---------------	------------------------------	--------------------------------------	-----------------	--------------------------------	--------------------------------------

16	Beim Hoisn	$\frac{1}{16}$ Sölde, ganze Fischers-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Hieronimus Wunder	abgebrannt und wieder aufgebaut	Alter Postplatz 2
17	Beim Bäcker	$\frac{1}{8}$ Hof, Reale Bäcker-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Joseph Bischetsrieder		Hauptstraße 21
18	Beim Pfeifferweber	$\frac{1}{16}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Michael Liebhard	in der Nähe des Seeufers, abgebrannt und an anderer Stelle (Bgm.-Schallenkammer-Weg) wieder aufgebaut	Hauptstraße 21
19	Beim Schmied	$\frac{1}{4}$ Hof, Schmiedegerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Gabriel Feßmair	abgebrannt und wieder aufgebaut	Hauptstraße 19
20	Beim Schaller	$\frac{1}{16}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Xaver Schallkammer		Seepromenade 9
21	Beim Baderwastl	$\frac{1}{32}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Sebastian Simon		Seepromenade 6
22	Beim Deinler	$\frac{1}{32}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Benedikt Trischberger		Seepromenade 6
23	Beim Pflanzholz	$\frac{1}{16}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Mathias Kellertshofer		Hauptstraße 25
24	Beim Bachmann	$\frac{1}{16}$ Sölde, ganze Fischers-gerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Franziska Millerin		Hauptstraße 29
25	Beim Rentmeister	$\frac{1}{32}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Joseph Steidl	„Doppelhaus mit Nr. 26“, Abriss 1820 und Wiederaufbau bei St.-Heinricher-Straße 2, Schneider	St. Heinricher Straße 1
26	Beim Schuster	$\frac{1}{32}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Johann Egold	„Doppelhaus mit Nr. 25“	St. Heinricher Straße 5
27	Beim Wagnerhiesl	$\frac{1}{16}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Leonhard Pendenrieder	nach Dorfbrand nicht mehr aufgebaut	Hauptstraße 19
28	Beim Klotzen	$\frac{1}{6}$ Hof, Fischkäuflergerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Caspar Rieger	abgebrannt und wieder aufgebaut	Hauptstraße 16
29	Beim Schneider	$\frac{1}{16}$ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Johann Floßmann	um 1830 abgebrochen und bei St. Heinricher-Straße 4 neu aufgebaut	St. Heinricher-Straße 3

Haus-Nr. 1808	Hausname 1808	Gegenstand des Besitzes 1808	Grundherrschaftl. Zugehörigkeit 1808	Eigentümer 1808	Bemerkungen zum Brand von 1815	Standort heute Straße/ Haus-Nr. 2018
30	Beim Wirt	¼ Hof, Tafern- und Bäckergerichtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Leonhard St. Johanser	abgebrannt und wieder aufgebaut, Schiffsanlegestelle ab 1851 direkt unterhalb des Gasthofes	Alter Postplatz 1
31	Beim Pantscher	⅙ Hof, ½ Fischergerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Leonhard Krönauer	mit Nr. 32 unter einem Dach, abgebrannt und als eigener Hof wieder aufgebaut	Alter Postplatz 7
32	Beim Kosthauser	Haus, Teil des Anwesens Beim Pantscher	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Benno Lidl	abgebrannt und als eigener Hof wieder aufgebaut Lehrer	Bürgermeister-Schallenkammer-Weg 1
33	Beim Wagner	⅙ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Raphael Schmitter	Wagnerei	Hauptstraße Höhe Seniorenresidenz Alte Post
34	Beim Saraweber	⅙ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Andrä Pichler	Landwirt und Weber	Hauptstraße 12
35	Beim Hagl	⅙ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Georg Reis	abgebrannt und am See beim heutigen Lido an der alten Straße nach St. Heinrich wieder aufgebaut, bis 1835 das Försterhaus des Forstamtes St. Heinrich	Hauptstraße 10
36	Beim Lidl	⅙ Sölde, ganze Fischergerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Joseph Lidl	abgebrannt und als Doppelhaus wieder aufgebaut, Landwirt und Fischer	Hauptstraße 10
37	Beim Greinwald	⅙ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Niklas Krönauer	abgebrannt und an anderer Stelle wieder aufgebaut (Schulgasse 1)	Schulgasse 1
38	Beim oberen Schuster	⅙ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Michael Magerle	abgebrannt und wieder aufgebaut, Bauer	Hauptstraße 8
39	Beim Strobl	⅙ Sölde, ganze Fischergerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Joseph Tafertshofer	abgebrannt und an anderer Stelle wieder aufgebaut (heute Penzberger Str. 5)	Penzberger Straße 5
40	Beim Kaltschmied	⅙ Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Joseph Hammerl	abgebrannt und wieder aufgebaut	Hauptstraße 6
41	Beim Fuchsen	⅙ Sölde, ½ Fischergerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Benedikt Tabertshofer	abgebrannt und wieder aufgebaut, Schuhmacher	Hauptstraße 4

Haus-Nr. 1808	Hausname 1808	Gegenstand des Besitzes 1808	Grundherrschaftl. Zugehörigkeit 1808	Eigentümer 1808	Bemerkungen zum Brand von 1815	Standort heute Straße/ Haus-Nr. 2018
---------------	---------------	------------------------------	--------------------------------------	-----------------	--------------------------------	--------------------------------------

42	Beim Kramer	1/8 Sölde	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Johann Hammerl	abgebrannt und wieder aufgebaut, Kramer	Hauptstraße 2
43	Beim Miller	1/4 Hof, Müllers- und Fischereigerechtigkeit	Gerichtsbar zum königlichen Landgericht Weilheim	Josef Reiß		St. Heinricher-Straße 86-88
43 1/2	Pfarrhof			Gemeinde Seeshaupt	Pfarrer, Lehrer, zum Pfarrhof gehörte auch eine Ökonomie, mit Priesterwohnung, Lehrerwohnung, Schulzimmer; 1965 Ausbau des Ökonomieteils zum Pfarrzentrum	Weilheimer Straße 4
	Pfarrkirche St. Michael				drei Bauabschnitte sichtbar. Zum See der niedrige Teil, die Anna-Kapelle (ältester Teil) Chorturmkirche frühes Mittelalter, in der Mitte das frühere Langhaus und nach Westen das höhere Langhaus (1909)	Hauptstraße 9

**Seeshaupt****Baudenkmäler**

- D-1-90-152-25** **Alter Postplatz 2.** Ehem. Saalbau des Gasthaus zur Post, zweigeschossiger hoher Putzbau mit Mansardwalmdach und kleinem Aussichtsturm sowie seeseitigem Terrassenanbau, in neubarocken Formen, von Hans Noris, 1905.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-36** **Bahnhofstraße 45.** Forsthaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Kniestock und Satteldach; Wirtschaftsgebäude, eingeschossiger Satteldachbau; beide 1864.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-1** **Hauptstraße 9.** Kath. Pfarrkirche St. Michael, ehem. romanische Chorturmkirche mit Annakapelle, spätgotisches Langhaus mit eingezogenem Polygonalchor 1485 ff. südlich angefügt, Umbauten in der 2. Hälfte 17. Jh., Umwandlung des ehem. Langhauses in einen Vorchor und Erweiterung um größeres Langhaus nach Westen durch Josef Elsner, 1908ff., Turm 1631 um Oktogon erhöht, Zwiebelhaube bez. 1909, südlich angefügte zweigeschossige Sakristei; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, Teilabschnitt der verputzten Bruchsteinmauer mit eingelassenen Grabsteinen, 15.-18. Jh.; Kriegerdenkmal zur Erinnerung an den 1. Weltkrieg, monumental-archaische Stele mit historisierendem Relief, Kalkstein, nach 1918; Grabstätte Fam. Horst/Knote, Grabmal in Form eines Tryptichons mit vollplastischem Bronzeengel und Bronzetafeln, vor 1901; Grabstätte Fam. Pfeiffer/Hennet  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-28** **Hohenberg 1; Hohenberg 1 c; Hohenberg 1 b.** Ehem. Landsitz, sog. Schloss, villenartiger asymmetrisch gruppierter Bau mit Eckveranda, Quergiebel und abgestuften Schopfwalmdächern, in historisierenden Formen, nach Plänen von Ziebland und Kollmus, bez. 1890 erbaut; ehem. Stall- und Remisengebäude, schmaler erdgeschossiger Putzbau mit Satteldach, im Kern 1890, erweitert 1907; ehem. Nebengebäude, sog. Eiskeller, erdgeschossiger verputzter Satteldachbau, um 1903; ehem. Nebengebäude, sog. Maschinenhaus, quadratischer Putzbau mit hohem Zelt Dach, im neubarocken Stil, um 1890.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-5** **Hohenberg 4.** Kapelle St. Maria Magdalena, spätmittelalterlicher verputzter Rechteckbau mit Dachreiter und angefügter apsidenartiger Sakristei, 1356, mit Veränderungen des 17. Jh.; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-7** **Holzmühle 1.** Einfirsthof der ehem. Mühle, zweigeschossiger Putzbau mit befenstertem Kniestock, Satteldach und neun Fensterachsen auf der Traufseite, Putzgliederung, wohl 18. Jh., um 1881 verändert; ehem. Schmiede mit Eiskeller, erdgeschossiger massiver Putzbau mit Satteldach, 2. Hälfte 19. Jh.; Hofkapelle St. Maria, kleiner verputzter Massivbau mit Blendarkaden und angedeutetem rundem Chorschluss, wohl um 1690; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

- D-1-90-152-17** **In Nußberg.** Hofkapelle St. Sebastian, kleiner verputzter Massivbau mit leicht eingezogener Apsis und Dachreiter, bez. 1843; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-9** **Jenhausen 4 a.** Wohnteil eines Wohnstallhauses, zweigeschossiger Putzbau mit Fassadengliederung und Flachsatteldach, im Kern 18. Jh., Veränderungen 1. Hälfte 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-10** **Jenhausen 5.** Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger massiver Einfirsthof mit Flachsatteldach und verbretterter Tenne, im Kern 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-8** **Jenhausen 11.** Kath. Filialkirche Mariä Himmelfahrt, verputzter Saalbau mit stark eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und Dachreiter mit Zwiebelhaube, Langhaus um 1732, Chor wohl spätgotisch; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-12** **Kronleiten 1.** Hofkapelle, spätklassizistischer massiver Rechteckbau mit Dachreiter, um 1850/60; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-15** **Magnetsried 23.** Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger verputzter Quaderbau mit weit überstehendem Zeltdach und kleinem Vorbau, mit Jugendstilelementen, von Xaver Knittl, 1908/09.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-16** **Magnetsried 29 a.** Bundwerk auf der westlichen Traufseite, Ende 18. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-14** **Magnetsried 38.** Einfirsthof, ehem. zweigeschossiges Bauernhaus mit applizierter Erdgeschossquaderung und Flachsatteldach mit sog. Preis, im Kern noch 17. Jh., sonst 1. Hälfte 19. Jh.; ehem. Getreidekasten, obergeschossig auf massivem Erdgeschosssockel, 3. Viertel 16. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-13** **Magnetsried 40.** Kath. Pfarrkirche St. Margaretha, erhöhter barocker Saalbau mit Lisenengliederung, leicht ausgewiesenem Chor und Westturm mit Zwiebelhaube, angefügte zweigeschossige Sakristei, von Johann Georg Ettenhofer, 1719/34; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, südlicher und westlicher Teilabschnitt, verputzte Bruchsteinmauer mit Tuffdeckplatten, 18./19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-2** **Nähe Penzberger Straße.** Lourdeskapelle, längsovaler Bau mit weit vorgezogenem Walmdach, Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

- D-1-90-152-4** **Nähe Seepromenade.** Ehem. Landmarke oder Seegrenze, sog. Seegerichtssäule, Tuffsteinsäule mit leeren Kielbogennischen, bez. 1522.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-18** **Oppenried 3.** Ehem. Getreidekasten, obergeschossig, Anfang 17. Jh., mit älterem Unterbau und neuem Dachüberbau des 18./19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-26** **Pettenkoferallee 24.** Landhaus Stegmann, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Lauben, Xaver Knittl, 1906/07; mit Gartenanlage, nach 1907.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-20** **Pollingsried.** Tiefbrunnen in der Umgebung des abgegangenen Weilers Pollingsried, vier mit Bruchsteinmauern eingefasste Brunnenschächte, wohl 17. Jh.: Nr. 1 und 2 nordostwärts neben der Kapelle, Nr. 3 150 m südwestlich davon, Nr. 4 ca. 600 m südostwärts (nördlich vom Rohrmooser Weiher).  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-19** **Pollingsried 1.** Ehem. Dorfkirche des abgegangenen Weilers Pollingsried, jetzt Kath. Kapelle St. Georg, verputzter Saalbau mit eingezogenem Rechteckchor und Dachreiter, 1655/60; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-21** **Schmitten 2.** Ehem. Getreidekasten, zweigeschossig, bez. 1624, Überbau mit Flachsatteldach, 18./19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-22** **Seeseiten 4.** Kapelle St. Jakobus d.Ä., verputzter barocker Saalbau mit eingezogener Apsis und Dachreiter, von Michael Bauhofer, 1746; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-23** **Seeseiten 11.** Landhaus, ehem. von der Pfordten, schlossartiger kubischer Bau mit angedeuteten Seitenflügeln und Ecktürmchen in streng symmetrischen und spätklassizistischen Formen, zweifarbiges Sichtziegelmauerwerk mit flachen Walm- und Satteldächern, von Georg Dollmann, 1866/67.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-3** **Weilheimer Straße 4.** Ehem. Pfarrhof, jetzt Pfarrzentrum, zweigeschossiges ehem. Wohnstallhaus mit flachem Walmdach, 1808, Umbau des westlichen Wirtschaftsteils und neubarocke Fassadengestaltung 1965.  
**nachqualifiziert**
- D-1-90-152-27** **Weilheimer Straße 10.** Landhaus Kohler, zweigeschossiges ehem. Doppelhaus mit flachem Satteldach, Quergiebel und barockisierender Putzgliederung, 1896.  
**nachqualifiziert**



Regierungsbezirk Oberbayern  
Weilheim-Schongau  
Seeshaupt

**D-1-90-152-24** **Wolfetsried 5.** Hofkapelle, schlichter Putzbau mit Satteldach und Dachreiter, 2.Hälfte 19.  
Jh.; mit Ausstattung.  
**nachqualifiziert**

**Anzahl Baudenkmäler: 27**





BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern  
Weilheim-Schongau  
Seeshaupt

## Seeshaupt

## Bodendenkmäler

- D-1-8133-0068** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Seeshaupt und ihrer Vorgängerbauten.  
**nachqualifiziert**
- D-1-8133-0070** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Fialkirche Mariä Himmelfahrt in Jenhausen und ihres Vorgängerbaus.  
**nachqualifiziert**
- D-1-8133-0072** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Fialkirche St. Margaretha in Magnetsried und ihres Vorgängerbaus.  
**nachqualifiziert**
- D-1-8133-0075** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Maria Magdalena in Hohenberg und ihres Vorgängerbaus.  
**nachqualifiziert**
- D-1-8133-0076** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Jakobus d. Ä. in Seeseiten.  
**nachqualifiziert**
- D-1-8233-0150** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Georg in Pollingsried und ihres Vorgängerbaus sowie Wüstung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Pollingsried").  
**nachqualifiziert**

**Anzahl Bodendenkmäler: 6**

## Kartenverzeichnis

- Karte 1 Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Topografische Karte M 1:25.000**  
Stand Juni 2018  
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Karte 2a Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Senkrechtluftbild**  
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Karte 2b Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Schrägluftbild**  
© Dr. Jörg Bodenbender
- Karte 2c Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Schrägluftbild**  
© Dr. Jörg Bodenbender
- Karte 3a Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Uraufnahme 1811**  
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Karte 3b Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Renovationsplan 1861**  
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Karte 4a Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Historische Raumstrukturen –  
Siedlung, Wege, Natur- und Kulturlandschaft**  
Plangrundlage: Uraufnahme 1811
- Karte 4b Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Historische Raumstrukturen –  
Siedlungsstruktur 1811 und 1861 im Vergleich**  
Plangrundlage: Renovationsplan 1861
- Karte 5a Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Besitzrechtliche Qualitäten (Sozialtopografie)**  
Plangrundlage: Uraufnahme 1811

- Karte 5b Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Gebäude mit besonderen Funktionen**  
Plangrundlage: Uraufnahme 1811
- Karte 6 Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Kataster 2017**  
© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Karte 7a Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Verschneidung Kataster 1811/ 2017**
- Karte 7b Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Verschneidung Kataster 1861/ 2017**
- Karte 8 Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Denkmalpflegerische Interessen**
- Karte 9 Gemeinde Seeshaupt, Lkr. Weilheim-Schongau  
Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen  
**Bodendenkmal**

## Literaturverzeichnis

- Bayerisches Geologisches Landesamt (Hrsg.): Die Geologische Karte 1:500.000, München, 1998.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hg.) Denkmalpflege und Dorferneuerung, Arbeitshefte Band 93, bearbeitet von Gunzelmann, T., Mosel, M., Ongyerth, G., München 1999.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hg.) Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns, Nr. 53 Fünfseenland, München 2011.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hg.) Haupteinheiten und Naturraumeinheiten Bayern, ohne Datum.
- Bayerisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): Amtliches Ortsverzeichnis für Bayern, Heft 169, München, 1952.
- Bayerisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): Amtliches Ortsverzeichnis für Bayern, Heft 450, München, 1991.
- Bayerisches Statistisches Landesamt, (Hrsg.): Amtliches Ortsverzeichnis für Bayern, Heft 335, München, 1973.
- Bayerisches Statistisches Landesamt, (Hrsg.): Ortschaftenverzeichnis für den Freistaat Bayern, München, 1928.

Born Martin, in: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hg.) Denkmalpflege und Dorferneuerung, Arbeitshefte Band 93, bearbeitet von Gunzelmann, T., Mosel, M., Ongyerth, G., München 1999, Seite 91.

Heyberger, J.; Schmitt, Chr.; Wachter, V., Bearb.: Topographisch-Statistisches Handbuch des Königreich Bayerns, München, 1867.

Katholische Pfarrgemeinde Seeshaupt (Hg.), Kirchen der Pfarrei Seeshaupt, Seeshaupt 2014  
Königlich Bayerisches Statistisches Bureau, (Hrsg.): Ortschaftenverzeichnis für das Königreich Bayern, München, 1904.

Prinz, Regina, Der Architekt Gustav Vorherr (1778-1848) und die Idee der Landesverschönerung, 1996.

Rainer Beck: Jenseits von Euclid. Einige Bemerkungen über den „Hoffuß“, die Staatsverwaltung und die Landgemeinden in Bayern. In: Zeitschrift für bayerische Landesgeschichte. Nr. 53. C.H. Beck, München 1990, S. 697-742.

Reitzenstein, v. Frhr., Wolf-Armin, Lexikon Bayerischer Ortsnamen, München, 2006.

Reitzenstein, v. Frhr., Wolf-Armin, Lexikon Fränkischer Ortsnamen, München, 2009.

Von Fraunberg, Bero und Renate, Die Kirchen im Dorf, Von heiligen Häusern und frommem Leben, Seeshaupter Ansammlungen 2011.

Von Fraunberg, Renate, Um Haus und Hof I, die Geschichte von Alt-Seeshaupt, Seeshaupter Ansammlungen 2017.

Zum Thema Eberfinger Drumlinfeld:

[https://www.lfu.bayern.de/gdi/dokumente/geologie/geologieerleben/geotop\\_pdf/190r039.pdf](https://www.lfu.bayern.de/gdi/dokumente/geologie/geologieerleben/geotop_pdf/190r039.pdf)

<http://satgeo.zum.de/satgeo/beispiele/molasse/fotos/eberfing.htm>

Zum Thema Kulturlandschaft:

<https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/53.pdf>

Zum Thema Naturraum:

[https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten\\_naturraum.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf)

## Fotodokumentation

### Baudenkmäler

#### Alter Postplatz 2

Ehem. Saalbau des Gasthaus zur Post, zweigeschossiger hoher Putzbau mit Mansardwalmdach und kleinem Aussichtsturm sowie seeseitigem Terrassenanbau, in neubarocken Formen, von Hans Noris, 1905.



#### Bahnhofstraße 45

Forsthaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Kniestock und Satteldach; Wirtschaftsgebäude, eingeschossiger Satteldachbau; beide 1864.



**Hauptstraße 9**

Kath. Pfarrkirche St. Michael, ehem. romani-  
sche Chorturmkirche mit Annakapelle, spät-  
gotisches Langhaus mit eingezogenem  
Polygonalchor 1485 ff. südlich angefügt,  
Umbauten in der 2. Hälfte 17. Jh., Umwand-  
lung des ehem. Langhauses in einen  
Vorchor und Erweiterung um größeres  
Langhaus nach Westen durch Josef Els-  
ner, 1908ff., Turm 1631 um Oktogon erhöht,  
Zwiebelhaube bez. 1909, südlich angefügte  
zweigeschossige Sakristei; mit Ausstattung;  
Friedhofsmauer, Teilabschnitt der verputzten  
Bruchsteinmauer mit eingelassenen Grab-  
steinen, 15.-18. Jh.; Kriegerdenkmal zur  
Erinnerung an den 1. Weltkrieg, monumen-  
tal-archaische Stele mit historisierendem  
Relief, Kalkstein, nach 1918; Grabstätte  
Fam. Horst/Knote, Grabmal in Form eines  
Tryptichons mit vollplastischem Bronzeengel  
und Bronzetafeln, vor 1901; Grabstätte  
Fam. Pfeiffer/Hennet.

**Nähe Penzberger Straße**

Lourdeskapelle, längsovaler Bau mit weit  
vorgezogenem Walmdach, Mitte 19. Jh.; mit  
Ausstattung.

**Nähe Seepromenade**

Ehem. Landmarke oder Seegrenze, sog.  
Seegerichtssäule, Tuffsteinsäule mit leeren  
Kielbogennischen, bez. 1522.



**Pettenkoferallee 24**

Landhaus Stegmann, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Lauben, Xaver Knittl, 1906/07; mit Gartenanlage, nach 1907.

**Weilheimer Straße 4**

Ehem. Pfarrhof, jetzt Pfarrzentrum, zweigeschossiges ehem. Wohnstallhaus mit flachem Walmdach, 1808, Umbau des westlichen Wirtschaftsteils und neubarocke Fassadengestaltung 1965.

**Weilheimer Straße 10**

Landhaus Kohler, zweigeschossiges ehem. Doppelhaus mit flachem Satteldach, Quergiebel und barockisierender Putzgliederung, 1896.



Beschriftung der Fotos:

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalliste, Stand 04.04.2018

Fotos:

© Plankreis, 27.03.2018

### Erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude

„Erhaltenswerte ortsbildprägende Bauten haben immer einen gewissen Eigenwert im Sinne des Geschichtszeugnisses, es sind also Bauten mit historischer Substanz, die nicht Denkmalqualität erreichen. Sie haben meist einen strukturellen Wert, müssen ihn aber nicht aufweisen.“ (BLfD, 2015) Solche Bauten sollten in ihrer Kubatur weitgehend unverändert erhalten sein, einen wichtigen Beitrag zum historischen Ortsbild leisten und hinsichtlich Materialität und Bauweise regionaltypisch sein (BLfD, 2015).

Unter Maßgabe der genannten Kriterien werden im Untersuchungsgebiet folgende Gebäude als erhaltenswert und ortsbildprägend eingestuft:

#### Bahnhofstraße 5

Wohngebäude, einfacher zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach



#### Bahnhofplatz 1

Ehemaliges Bahnhofsgebäude, dreigeschossiger Putzbau mit flachem Walmdach, eingeschossiger Anbau zu den Gleisen hin (ehemals Stellwerk), im Kern Ende 19., Anfang 20. Jhdt.





**Bürgermeister-Schallenkammer-Weg 1**

Ehemaliges Wohnstallgebäude, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Dachüberstand, Nebengebäude in veränderter Nutzung

**Hauptstraße 2**

Wohn- und Geschäftshaus, langgestreckter zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Dachüberstand, Eckrustizierung und horizontale Bänderung, historischer Siedlungsstandort

**Hauptstraße 4**

Wohn- und Geschäftshaus, Teil eines zweigeschossigen Doppelhauses mit Vorzone, traufständiger Putzbau mit Satteldach und Eckbänderung, einfache Fassadenmalerei, im räumlichen Zusammenhang mit dem Anwesen Hauptstraße 2 zu sehen



**Hauptstraße 6**

Wohn- und Geschäftshaus, Teil eines zweigeschossigen Doppelhauses mit Vorzone, traufständiger Putzbau mit Zwerchgiebel und Ecklisenen



**Hauptstraße 7**

Wohn- und Geschäftshaus, Teil eines zweigeschossigen Doppelhauses mit Vorzone, traufständiger Putzbau mit Zwerchgiebel



**Hauptstraße 10**

Ehemaliges Fischerhaus, Teil eines dreigeschossigen Doppelhauses mit Vorzone, Putzbau mit Satteldach, einfache Fassadenmalerei u.a. mit Eckrustizierung und Geschoßbänderung



**Hauptstraße 11**

Traufständiges Wohn- und Geschäftshaus, ursprünglich Teil eines zweigeschossigen Doppelhauses mit Vorzone, Zwerchgiebel mit Austritt über zweigeschossigem Erker, Eckkisenen, horizontale Gliederung durch Gurtgesimse

**Hauptstraße 14**

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Putzbau mit Mansarddach und Dachgaube, Eingang und Erdgeschossfenster mit Segmentbogen

**Hauptstraße 15**

Zweigeschossiges langgestrecktes Wohngebäude mit Satteldach und Dachüberstand, im Kern ehemals landwirtschaftliches Anwesen, Putzbau



**Hauptstraße 21**

Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Dachüberstand, Holzbalkon, Fassade mit ornamenthafter Bemalung

**Hauptstraße 29**

Wohn- und Geschäftshaus, zwei Einheiten, zwei Eingänge (Doppelhaus), zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach

**Lindenallee 1**

Wohngebäude, zweigeschossig mit Schopfwalmdach, Sockel, Holzverkleidung im Erdgeschoss, sichtbares Mauerwerk im Obergeschoss, Ecklisenen und Gesimse, Segmentbogen- und Rundbogenfenster, Erschließung über kleine Treppenanlage



**Penzberger Straße 10**

Giebelständiges schmales Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Ecklisenen, großer überdachter Vorbereich, darüber Balkon, Segmentbogenfenster

**Penzberger Straße 12**

Giebelständiges Wohn- und Geschäftshaus, ehemals landwirtschaftliches Anwesen, dreigeschossig, verputzt, mit Satteldach und Gauben, Fassadengliederung durch Ecklisenen, Sockel, Gurtgesimse, Erdgeschoss mit Mauerstruktur, Balkone mit verzierten Holzgeländern

**Penzberger Straße 14**

Rückgebäude zu Hausnummer 12, ehemals landwirtschaftliches Nebengebäude mit Satteldach, verputzt im Erdgeschoss und an der Giebelseite, im Obergeschoss Holzverbreterung



**Pettenkoferallee 6**

Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, zweigeschossiger Eckerker, Eckrustizierung, Dachgeschoss mit Holzverkleidung, Balkone

**Pettenkoferallee 8**

Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Schopfwalmdach und Gaube mit Austritt, Fassadengliederung durch Sockel, Eckrustizierung, Gurtgesimse, Balkone

**Pettenkoferallee 11**

Kopfbau, ehemals landwirtschaftliches Wohngebäude, zweigeschossig, mit vorgehängten Balkonen, Sockel, Ecklisenen, Dachgeschoss mit Holzverkleidung



**Pettenkoferallee 15**

Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, zweigeschossiger Erker, Eckrustizierung, Dachgeschoss mit Holzverkleidung, Balkon



**Pettenkoferallee 16**

Wohnhaus, eingeschossiger Putzbau mit Satteldach, Sockel, Ecklisenen, Balkon mit geschmiedetem Geländer



**Pettenkoferallee 28**

Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Sattel- bzw. Walmdach, Grundriss über Eck, Sockel, Balkon



**Pettenkoferallee 53**

Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Schopfwalmdach, Gaube mit Austritt, Ecklisenen, Geschoßbänderung, Ende des 19., Anfang 20. Jhdt.

**Pettenkoferallee 56**

Langgestrecktes Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Dachüberstand, Sockel, Zugang über kleine Treppe, Balkon

**Schulgasse 4**

Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, ehemaliges Schulgebäude





**Weilheimer Straße 7 und Nebengebäude**

Ehemaliges Forstamt (bis 2007), zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Fries im Giebel und unterhalb der Traufe, parallel dazu ehemals zugehöriger Funktionsbau

**Weilheimer Straße 14**

Wohnhaus mit quadratischem Turm und Spitzdach, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Dachüberstand, Eckbänderung, Balkon, unmittelbar am Seeufer gelegen

**Weilheimer Straße 22**

Langgestreckter Einfirsthof mit Hocheinfahrt, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Obergeschoss Stallteil mit Laubengang und verbrettert, Bemalung über Fenster



## Ortsstrukturprägende Gebäude

„Orts- (Dorf -, Stadt-)strukturprägende Bauten sind solche, die nur als Beitrag für das größere Ganze von Bedeutung sind. Das heißt, sie haben einen strukturellen Wert als Bestandteil einer historischen Stadt- oder Dorfstruktur, aber nur einen geringen oder in Einzelfällen gar keinen Wert als Geschichtszeugnis (Eigenwert). Zu ihrer Einstufung ist daher immer ihr historisch-stadtstrukturelles Umfeld ins Auge zu fassen“ (BLfD, 2015). Der ortsstrukturprägende Wert eines Gebäudes bemisst sich nach seiner Einfügung in die Parzellenstruktur, in die Kubatur, Trauf- und Firsthöhen der benachbarten Bebauung sowie nach seiner Fassadengestaltung (BLfD, 2015).

In diese Gruppe gehören auch jene Bauten, die einen geringen geschichtlichen Eigenwert besitzen (Neubau oder erheblich verändert nach umfassender Sanierung), deren Gebäudekanten (Baulinien) aber dafür sorgen, dass ein historischer städtebaulicher Grundriss überliefert wird und beispielsweise dafür sorgen, dass die typische Fassadenreihung und räumliche Geschlossenheit von Plätzen erhalten bleiben.

Unter Maßgabe der genannten Kriterien werden im Untersuchungsgebiet folgende Gebäude als ortsstrukturprägend eingestuft bzw. enthalten strukturprägende Baulinien:

### Alter Postplatz 1

Historischer Siedlungsstandort, Hotel, Restaurant, viergeschossiger Putzbau, steiles Satteldach über zwei Geschosse mit Zwerchgiebel, angegliederter denkmalgeschützter Saal



**Bürgermeister-Schallenkammer-Weg 4**

Historischer Siedlungsstandort, Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Ladenanbau aus jüngerer Zeit



**Hauptstraße 1 (Gebäudelinie)**

Das traufständige Gebäude führt die historische Baulinie fort.



**Hauptstraße 5 (Gebäudelinie)**

Das traufständige Gebäude führt die historische Baulinie der fort.



**Hauptstraße 8 (Gebäudelinie)**

Das traufständige Gebäude führt die historische Baulinie fort.



**Hauptstraße 12 (Gebäudelinie)**

Das Gebäude führt trotz anderer Traufhöhe und Dachausrichtung die historische Baulinie fort.



**Hauptstraße 13**

Traufständiges Wohn- und Geschäftsgebäude, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach mit Gaube, führt historische Baulinie und Traufhöhe fort.



**Hauptstraße 16**

Langgestrecktes giebelständiges Wohn- und Geschäftsgebäude, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, führt die historische Baulinie fort.



**Hauptstraße 17**

Traufständiges Wohngebäude mit zwei Geschossen und Satteldach mit Zwerchhaus, führt die historische Baulinie und Traufhöhe fort



**Hauptstraße 19**

Wohn- und Geschäftsgebäude führt die historische Baulinie und Traufhöhe fort.



**Schulgasse 1**

Wohngebäude mit zwei Geschossen und Satteldach mit Dachüberstand



**Weilheimer Straße 24**

Langgestrecktes Wohngebäude, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Dachüberstand, Eckbänderung, Balkone



**Historische Straßen und Wege****Bahnhofstraße**

mit Blick nach Westen, kontinuierlicher Ausbau eines ehemals unbefestigten Weges nach Errichtung Bahnhof Mitte/ Ende des 19. Jahrhunderts



mit Blick nach Osten, s.o.

**Hauptstraße**

mit Blick nach Südosten; entlang der Hauptstraße, die parallel zum Seeufer verläuft, situieren sich regelhaft Anwesen zu beiden Seiten (hist. Siedlungsform „Straßendorf“)



**Hauptstraße**

mit Blick nach Nordwesten, s.o.



mit Blick nach Nordwesten, s.o.



**Hauptstraße – Postkurve**

mit Blick nach Westen





mit Blick nach Westen



**Verbindung Hauptstraße zur Allee**  
Bürgermeister-Schallenkammer-Weg



**Lindenallee**



**Verbindung Hauptstraße zum See**  
Seepromenade, Blick nach Norden



Seepromenade, Blick nach Süden



**Penzberger Straße**

mit Blick nach Norden; ehemals unbefestigter Verbindungsweg zu den südlich gelegenen Feldern Wiesen, Filzen und Seen



mit Blick nach Süden, s.o.



### Historische Grün- und Freiflächen

**Kirchenumfeld**  
mit Blick nach Nordwesten



**Kriegerdenkmal**  
mit Blick nach Nordwesten



**Grabstätte**  
mit Blick nach Nordosten



Kirchenumfeld  
mit Blick nach Nordosten über den See



Garten nördlich der Dall'Armi-Straße



Gärten, beispielhaft Pettenkoferallee 11



beispielhaft Pettenkoferallee 28



beispielhaft Weilheimer Str. 7



**Hauptstraße – Gebäudevorbereiche**



s.o.



**Seepromenade**

mit Blick nach Norden vom Friedhof aus




mit Blick nach Südosten

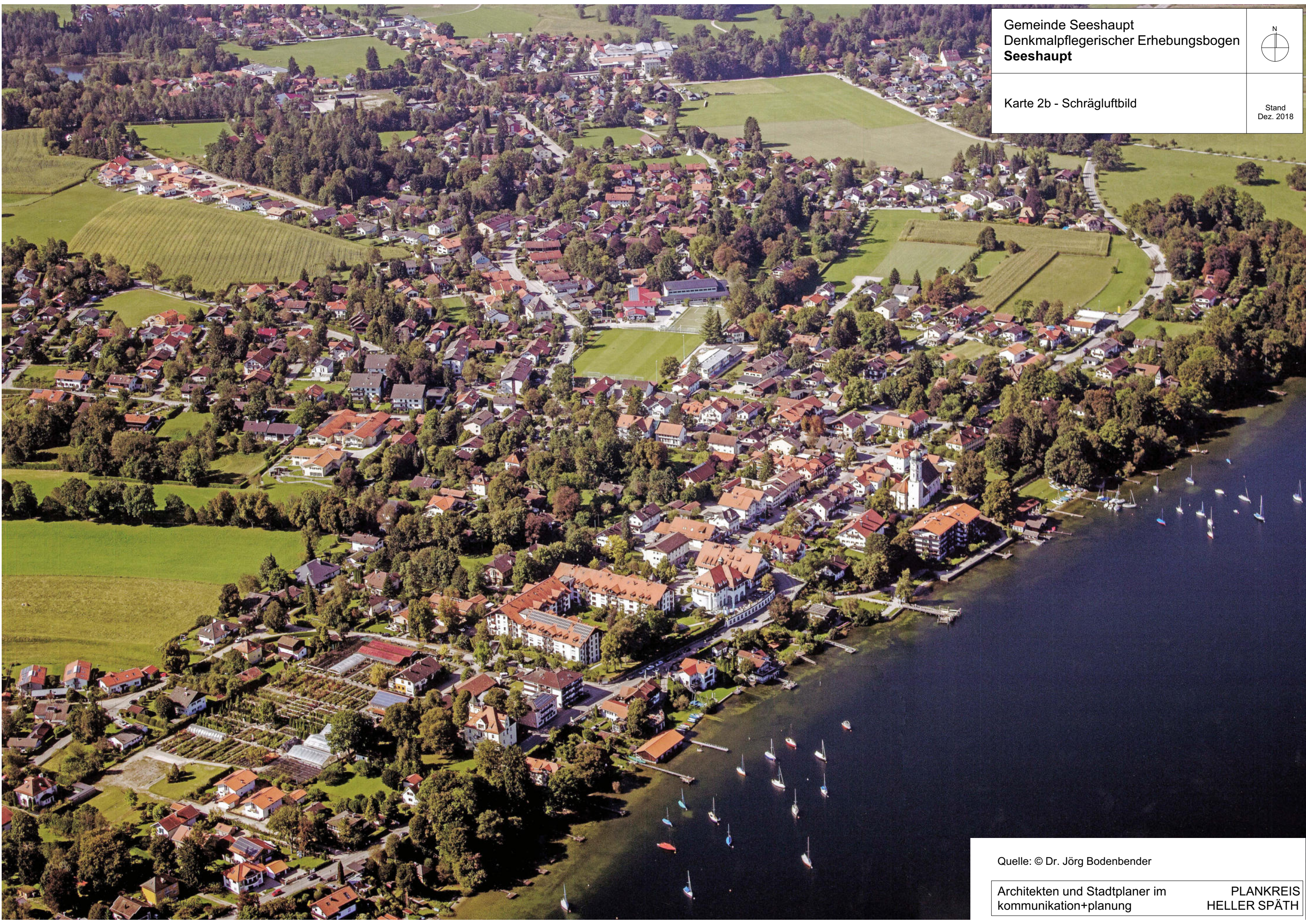








 Untersuchungsgebiet





Quelle: © Dr. Jörg Bodenbender

Architekten und Stadtplaner im  
kommunikation+planung


PLANKREIS  
HELLER SPÄTH

*Jörg Bodenbender*



--- Untersuchungsgebiet




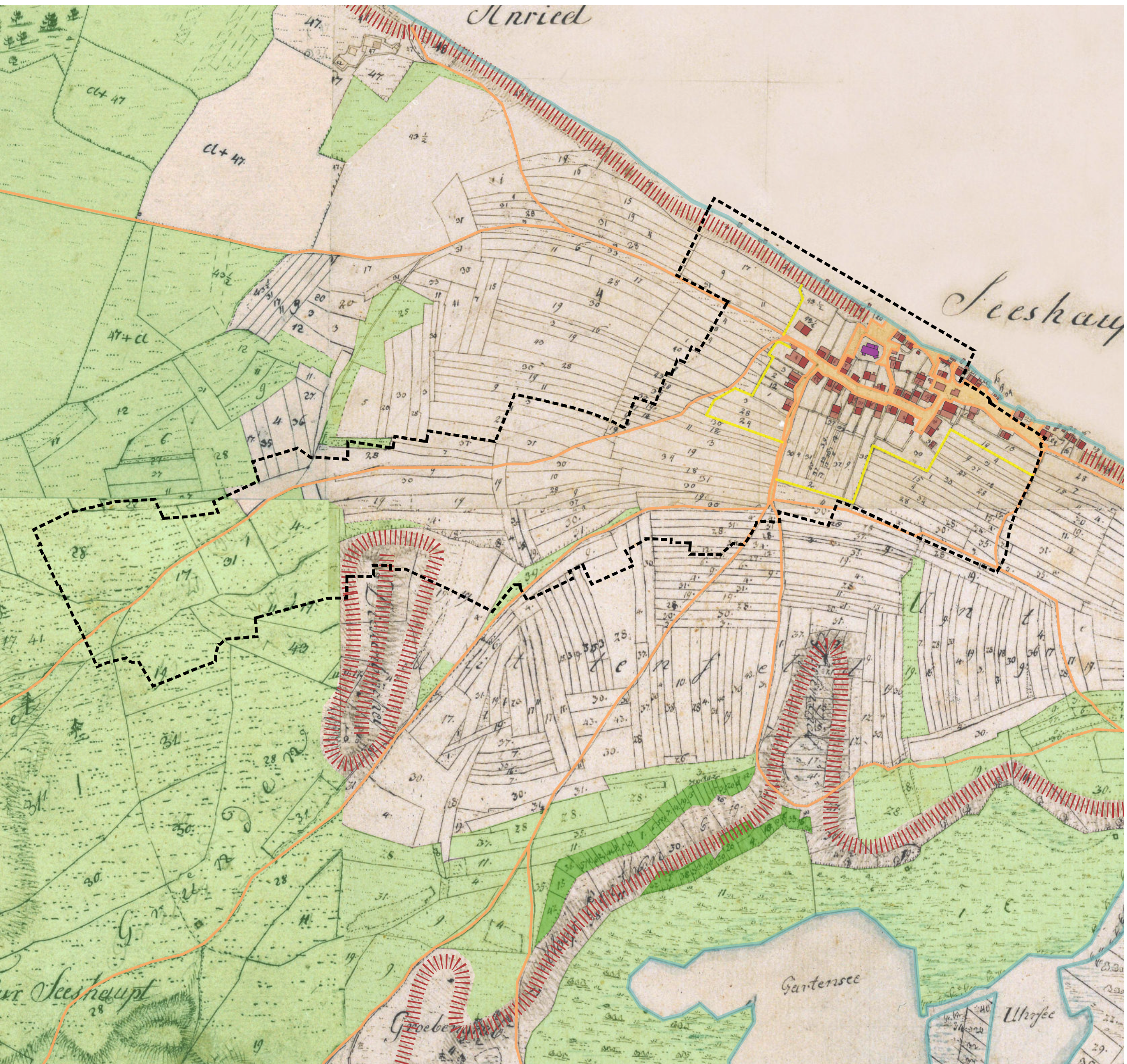
 Untersuchungsgebiet











-  Wohngebäude
-  Nebengebäude
-  Kirche
-  Zaun/ Schutzhecke
-  Wege
-  Kraut- u. Gemüsegärten
-  Geländeböschung/ Uferböschung
-  Moos/ Filz/ Wiesen/ moosige Wiesen
-  Äcker/ Felder
-  Gewässerlinie


Historische Siedlungsform "Straßendorf"

 Untersuchungsgebiet





-  Neu angelegte Stichstraßen nach dem Brand von 1815
-  Areal mit 4 Doppelhäusern
-  Bauten, die die Dorfstraße optisch abschließen
-  Grüne Vorzonen vor den Gebäuden
-  Geradlinige Führung der "Dorfstraße"
-  Ausbau der Ortsverbindungsstraßen nach Weilheim, Murnau, St. Heinrich
-  Neue Führung "Uferweg"
-  Aussiedlungen, Siedlungsergänzungen

 Untersuchungsgebiet







- 1/4 Hof**  
19 Beim Schmied, Schmiedegerechtigkeit  
30 Beim Wirt, Tafern- und Bäckererechtigkeit  
43 Beim Miller, Müllers- und Fischereigerechtigkeit
- 1/6 Hof**  
4 Beim Gröber  
28 Beim Klotzen, Fischkäuflergerechtigkeit  
31 Beim Pantscher, 1/2 Fischersgerechtigkeit
- 1/8 Hof**  
15 beim Ainhandl, Kramerladen, Hucklerei  
17 Beim Bäcker, Reale Bäckererechtigkeit
- 1/6 und 1/8 Sölden**  
1 Beim Gebhard, 1/6 Sölde, ganze Fischersgerechtigkeit  
42 Beim Kramer, 1/8 Sölde
- 1/12 und 1/16 und 1/32 Sölden**  
2 Beim Steindl, 1/16 Sölde, 1/2 Fischersgerechtigkeit  
3 Beim Christoph, 1/16 Sölde, 1/2 Fischersgerechtigkeit  
5 Beim Drotter, 1/16 Sölde  
6 Beim Resch, 1/16 Sölde  
7 Beim Franzen, 1/16 Sölde, 1/2 Fischersgerechtigkeit  
8 Beim Huster, 1/16 Sölde, 1/2 Fischersgerechtigkeit  
9 Beim Huster Veit, 1/16 Sölde, 1/2 Fischersgerechtigkeit  
10 Beim Häckl, 1/16 Sölde, 1/2 Fischersgerechtigkeit  
11 Beim Liendl, 1/16 Sölde, Reale Fischkäuflersgerechtigkeit  
12 Beim Meßner, 1/16 Sölde  
13 Beim Bachheiß, 1/16 Sölde  
14 Beim Uhlen, 1/16 Sölde, 1/2 Fischersgerechtigkeit  
16 Beim Hoisn, 1/16 Sölde, ganze Fischersgerechtigkeit  
18 Beim Pfeifferweber, 1/16 Sölde  
20 Beim Schaller, 1/16 Sölde  
21 Beim Baderwastl, 1/32 Sölde  
22 Beim Deinler, 1/32 Sölde  
23 Beim Pflanzholzer, 1/16 Sölde  
24 Beim Bachmann, 1/16, ganze Fischersgerechtigkeit  
25 Beim Rentmeister, 1/32 Sölde  
26 Beim Schuster, 1/32 Sölde  
27 Beim Wagnerhiesl, 1/16 Sölde  
28 Beim Schneider, 1/16 Sölde  
33 Beim Wagner, 1/16 Sölde  
34 Beim Saraweber, 1/16 Sölde  
35 Beim Hagl, 1/16 Sölde  
36 Beim Lidl, 1/16 Sölde, ganze Fischersgerechtigkeit  
37 Beim Greinwald, 1/16 Sölde  
38 Beim oberen Schuster, 1/16 Sölde  
39 Beim Strobl, 1/16 Sölde, ganze Fischersgerechtigkeit  
40 Beim Kaltschmied, 1/12 Sölde  
41 Beim Fuchsen, 1/16 Sölde, 1/2 Fischersgerechtigkeit
- Haus/Häusl**  
32 Beim Kosthauser, Teil des Anwesens Beim Pantscher
- 43 1/2 Pfarrhof**  
Pfarrkirche St. Michael
- Untersuchungsgebiet**




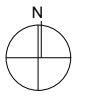





- Fischergerechtigkeit (1/1 oder 1/2)
- Fischkäuflersgerechtigkeit
- Wirts-, Tafern-, Bäckergerichtigkeit  
Postgerichtigkeit
- Schmiedegerichtigkeit
- Bäckergerichtigkeit
- Kramerladen
- Wagnerei
- Kirche
- Pfarrhaus
- Lehrer


Untersuchungsgebiet



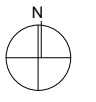
 Untersuchungsgebiet







-  Gebäude 1811 und 2017
-  Gebäude 2017
-  Gebäude 1811

 Untersuchungsgebiet

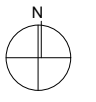













-  Gebäude 1861 und 2017
-  Gebäude 2017
-  Gebäude 1861

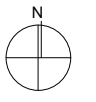
 Untersuchungsgebiet






-  Baudenkmal
-  Baudenkmal, Kleindenkmal
-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Ortsstrukturprägendes Gebäude
-  Ortsstrukturprägende Gebäudelinie
-  Historische Grün- und Freifläche
-  Historisch bedeutende Grünstruktur
-  Historisch bedeutender Weg

 Untersuchungsgebiet




 Bodendenkmal

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Seeshaupt und ihrer Vorgängerbauten.

Inv. Nr. D-1-8133-0068

Quelle: Bayerische Denkmalliste, Stand. Sept. 2018

 Untersuchungsgebiet

