



PASSAU

Leben an drei Flüssen

## Satzung zum Schutz des Stadtbildes

Referat für Stadtentwicklung und Mobilität

## Gedanken zur Ausformung des spezifisch passauerischen Stadtbildes

Dr. phil. Gottfried Schäffer (1927 - 1984), ehem. Stadtrat, Kreis- und Stadtheimatpfleger sowie Mitglied der ostbayerischen Heimatforschung.

Passau ist keine gegründete, sondern eine gewachsene Stadt; die Anfänge der urbanen Siedlung auf der Altstadtinsel reichen – wie wohl auch in der Innstadt – bis über die Zeitwende zurück.

In den Urkunden des 8. Jahrhunderts tritt Passau zuerst als »>urbs<< und »>Civitas publica<< in Erscheinung.

1167 lassen sich erstmals Stadtbürger als Zeugen bei Rechtsgeschäften nachweisen.

Die Fragen des Bürgerrechts werden im ersten »>Stadtrecht<< von 1255, das das Rechtsprinzip »>Stadtluft macht frei<< belegt, kodifiziert.

Als »>Stadt Passau<< gilt im Mittelalter nur die Altstadt mit dem westlich vorgelagerten »>suburbium<< dem Neumarkt.

Innstadt, Anger und Ilzstadt sind zunächst selbständige dörfliche Siedlungen; im 14. Jahrhundert sind sie als »>Vorstädte<< bezeichnet. Der Zusammenschluss zwischen ihnen und der Altstadt wurde offenbar durch das Zunftwesen gefördert.

1259 dekretiert Fürstbischof Otto von Lonsdorf, dass die neu erlassene Bäckerordnung nicht nur in der Stadt, sondern auch »>drüberhalb der Brücke (=Innstadt) << Geltung haben solle.

Erst allmählich entstand das aus mehreren getrennten Burgfrieden, die zunächst selbständige Gerichtsbezirke darstellten, die einheitliche Rechtspersönlichkeit der »>Stadt Passau<<.

Eine Sonderentwicklung vollzieht die außerhalb der Passauer Hochstiftsgrenzen liegende dörfliche Burg- und Marktsiedlung Hals, die 1376 durch die Landgrafen von Leuchtenberg das (allerdings nicht realisierte) Stadtrecht erhielt.

Die nach 1200 vor den Toren der Stadt erwachsene Hofmark St. Nikola nimmt als Territorium der Bayernherzöge eine von Passau unabhängige Entwicklung und behält bis ins 19. Jahrhundert ihren Charakter als »>Klostersiedlung<<.

Der dörfliche Habitus des gleichfalls ehemals kurbayerischen Ortes Heining wird erst durch die starke Bautätigkeit des 20. Jahrhunderts verändert.

Alle diese historischen Wurzeln entstammenden Teile der heutigen Stadt Passau zeigen in ihrer Altsubstanz unterschiedliche, funktionell bedingte Ausprägungen ihrer Hausanlagen und ihrer Straßen- und Platzbilder. Es lassen sich zahlreiche, historisch fundierte und bedingte Kriterien namhaft machen, die zur Deutung der heutigen Erscheinungsformen dienen können:

Die Altstadt, hervorgewachsen aus zwei antiken Siedlungskernen, lässt noch heute in ihrem west-östlichen Hauptstraßenzug (Steinweg – Residenzplatz – Schustergasse) die römische Wegachse erkennen.

Der frühmittelalterliche Siedlungsraum zwischen den beiden Strömen und der den westlichen Domberg bekrönenden sog. »>Römerwehr<<, der Stadtmauer aus der Zeit um 980, scheint bis Ende des 12. Jahrhunderts hinreichend Baugrund geboten zu haben.

Enge Kommunikationswege und Besiedlung der hochwassergefährdeten Donauuferzone wurden hingenommen, um hinter dem Schutz der Stadtmauer wohnen zu können.

Der Mauerwerksbau, teilweise schon mit relativ großer Höhenerstreckung, scheint schon im 13. Jahrhundert dominiert zu haben. Dem 12. bis 14. Jahrhundert gehören auch die überaus festen »>Kalkschüttgewölbe<< an, die sich in vielen kirchlichen und profanen Bauten erhalten haben.

Obschon sich relativ viel Mauersubstanz des frühen und hohen Mittelalters - auch in der Innstadt – in Keller- und Erdgeschossbereichen erhalten hat, wird die erste uns bekannte Form des Passauer Bürgerhauses, die die Holzschnitte, Kupferstiche und Tafelbilder des 15. und 16. Jahrhunderts überliefern, nur noch durch ganz wenige Exemplare dokumentiert (Linzer Straße 5); ein gedungen gemauerter, zwei- oder dreigeschossiger Kubus, dessen aufgesetztes Satteldach an den Giebelseiten mit Brettern verschlagen ist.

Zur Dachdeckung wurden – teilweise bis ins 19. Jahrhundert – hölzerne Legschindeln verwendet, was die Gefahr einer Brandausweitung mit sich brachte.

Innerhalb des sichtbaren, fast stets zu den Flussufern führenden Gassensystems (die Gassenenden waren flussseitig mit torbestückten Abschlussmauern versperrt, ansonsten dienten die fast fensterlosen Hausuntergeschosse entlang der Ufer als Bewehrung) blieb der außerordentlich große Platz zwischen der »>Römerwehr<< und der Westfassade des Domes aus nicht ganz geklärten Gründen ohne Bebauung.

1155 schenkte ihm Bischof Konrad von Babenberg dem Passauer Domkapitel als Baugelände für die Kanonikatshöfe. Der nach deren Errichtung verbleibende Raum wurde als »>Baumgarten<< angelegt, blieb also dem städtischen Handel und Verkehr verschlossen und stand der Bürgerschaft

erst nach 1803 zunächst als >>Paradeplatz<< später als Domplatz zur Verfügung.

Der Haupthandelsplatz der Stadt war der östlich hinter dem Dom gelegene >>Kramplatz<<, dessen nordseitige Bebauung – zwischen der heutigen Fassadenfront und der – zwischen der heutigen Fassadenfront und der Platzmitte – erst unter Fürstbischof Christoph von Schachner um 1495 niedergelegt wurde.

Zu Anfang des 16. Jahrhunderts wandelt sich durch die Erbauung der Neuen Residenz der >>Kramplatz<< zum >>Hofplatz<< (heute Residenzplatz); die Funktion des Handelszentrums übernimmt die breite Mittelachse des >>Neumarktes<<, die heutige Ludwigstraße.

Die Ansiedlung von lärmintensiven Gewerbebetrieben westlich von der >>Römerwehr<< beginnt bereits im 12. Jahrhundert; vor 1200 wird dort vor dem (Paulusbogen-) Stadttor, im >>suburbium<<, auch das erste Passauer Spital >>St. Johann<< gestiftet.

Die Anlage der Neumarkter Gewerbestraßen erfolgt im >>Fischgrätsystem<< mit der marktartig verbreiterten >>Landstraße<< (=Ludwigstraße) als Rückgrat.

Anfangs des 13. Jahrhunderts ist dieser Vormarkt mit so vielen und so wichtigen Behausungen und Produktionsstätten (vor allem Klingenschmiede) besetzt, dass 1204 seine Sicherung durch eine neue, doppelte Stadtmauer, die sich vom späteren Karolinenplatz bis zum >>Donauschanz<< hinzieht, vorgenommen wird.

Dabei bleibt das 1070 gegründete Chorherrenstift St. Nikola außerhalb der Umwallung. Über die Klostervogtei vermögen sich die bayrischen Herzöge zu Landesherren über die Hofmark St. Nikola zu machen, so dass nach 1250 der Graben vor der Passauer Stadtmauer von 1204 zur Landesgrenze wird.

Ein Großteil der Wohnbebauung St. Nikolaer Hofmark wurde 1809 bei Anlegung der napoleonischen Festung Passau niedergerissen.

Von den schopfwalmgedeckten Neubauten nach 1913 sind nur wenige Objekte bis zur Gegenwart erhalten geblieben.

Die Ausprägung des >>gotischen<< Passauer Stadtbildes war das Ergebnis einer regen Bautätigkeit im 14., 15. und 16. Jahrhundert, wobei künstlerische Anregungen der bedeutenden Passauer Dombütte auch den Profanbau befruchteten; Beispiele dafür bieten das Treppenhaus des Rathauses und der Flur von Höllgasse 12.

Zerstörungen und Beschädigungen durch Erdbeben (1348) und Brände (1316, 1354, 1437, 1442, 1512) hatten die Baumaßnahmen notwendig gemacht, wobei der Neumarkt häufiger betroffen wurde als die eigentliche Altstadt.

Dennoch finden sich im >>suburbium<< sehr früh datierende Objekte wie etwa das >>Haus am Thürml<< (Nagelschmid-Haus, Heuwinkel 10).

Mittelalterliche Bausubstanz der Gotik ist unter barocker Ummantelung noch in reichem Maße konstatierbar. Sie lässt sich an den schmalen Hausgrundrissen ebenso ablesen wie an den gotischen Tür- und Fenstergewänden sowie an den charakteristischen Fenstersohlbänken.

Der gotische Hausgrundriss zeigt erdgeschossig in der Regel einen gewölbten Gang zum Rückgebäude, Hof oder Flussufer, während parallel dazu die gerade, einläufige Treppe nach oben führt. Gewendelte Treppen bleiben relativ singulär, ebenso die Grundrisse der wahrhaften Geschlechtertürme und der bürgerlichen Hauskapellen. Den gotischen Trenngiebel hat das alte Zeughaus (Jugendzentrum) bewahrt.

Gegen Ende des 16. Jahrhunderts werden italienisierende Neu- bzw. Umbauten („Herbersteinpalais“, jetzt Amtsgericht) sowie Renaissance-Fassadierungen in Pseudo-Sgraffito-Technik (Fassade von 1597, Haus Klosterwinkel 6) modern.

Eine harte Zäsur für das Erscheinungsbild der Stadt bedeuten die beiden großen Stadtbrände des 17. Jahrhunderts. Durch sie verlor Passau seinen mittelalterlichen Habitus.

Schwerste Zerstörungen und Beschädigungen richtete die Feuersbrunst des Jahres 1662 vor allem in der Altstadt und in der Innstadt an, während durch das Feuer des Jahres 1680 hauptsächlich Neumarkt und Anger, minder stark die Altstadt, zu leiden hatten.

Der Wiederaufbau unter Verwendung des stehengebliebenen gotischen Mauerwerks ging relativ langsam und teilweise sehr mühevoll vor sich.

Bestimmend für das neue Stadtbild wurde die noch 1662 erlassene Anordnung der fürstbischöflichen Baupolizei, die Bedachungen möglichst als Grabendächer in Salzburger oder Linzer Form mit hochgezogenem horizontalen Attikamauern auszubilden (Innstadtbauweise). Versuche der fürstbischöflichen Regierung, den Wiederaufbau einheitlich zu organisieren, kam über Ansätze (Innbrückgasse 3, 5, 7, Höllgasse 14) nicht hinaus.

Die häufig zu konstatierende Unregelmäßigkeit der barocken Bürgerhausfassade mit unterschiedlichen Fensterbrüstungen und ungleicher Fensterverteilung rührt von der Zusammenfassung mehrerer Einzelhäuser unter einer neuen Fassadenfront her.

Der auf das fast durchweg verputzte Mauerwerk aufgetragene Dekor bleibt flächig und sparsam, begnügt sich mit geohrten Fensterrahmen in unechter Sgraffito-Manier und aufgemalter Eckrustika (Schrottgasse 4, neu aufgedeckte Front des Landratsamtes entlang des Steinweges) oder mit

Bänderung und Eckrustika auf rauem Kieselputz auf glatter Fläche (Alte Residenz; jetzt Landgericht). Für Adelshäuser wird das breitrechteckige Salzburger Halbsäulenportal vorbildlich (Oberes Rathausportal, Haus Schrottgasse 5).

Die Beeinflussung des Wiederaufbaues durch italienische Architekten ist evident und aktenmäßig belegbar: Schon vor 1662 ist als Hofbaumeister Petrus Panek (>>ein rarer Welscher<<) tätig, ab 1662 Wolfgang Sacra, ab 1668 Carlo Lurago, 1680 Bertolome Obstal aus Salzburg, nach 1694 Antonio Riva, nach 1710 Domenico d'Angeli.

Die südländisch-klassische Horizontale des Passauer Hauses wird 1681 durch ein fürstbischöfliches Baudekret, das die Einfriedung aller Bedachungen durch hohe gemauerte Feuermäntel vorschreibt und Dachhöhen von über zehn Werkschuhen verbietet, abermals festgeschrieben.

Die Attikamauern werden nun mit weit ausladenden, reich profilierten Gesimsen geziert, worin wohl Einflüsse der Prager Architektur gesehen werden dürfen.

Allmählich, vor allem nach 1700, beginnt statt des linearen nun plastischer Schmuck die Fassadenwände zu gliedern. Die Erdgeschosse werden häufig durch Bänderrustika gegliedert, die Fensterfronten erhalten vegetabilischen Stuckdekor, womit die nach der Fertigstellung des Dombaues in Passau verbliebenen italienischen Stukkateure ihr Können unter Beweis stellen (so Giovanni Pietro Camuzzi am Haus Residenzplatz 13) oder Wandpilaster-Gliederungen, womit das hier von Jakob Pawanger und Johann Michael Prunner vertretene Wiener Dekorationsprinzip über den strengen „kahlen“ Salzburger Mauerkubus siegt. Auf Prunner scheint auch die Umbildung von Attiken in Schweifgiebelmauern (Bräugasse 23) zurückzugehen. Allgemein werden die vom Hofe an den Residenzbauten verwendeten Schmuckformen an den Bürgerhäusern vereinfacht nachgeahmt. Ein charakteristisches Gestaltungselement wird durch die vertikale Zusammenfassung von Fensterachsen mittels Stuckbändern und Brüstungsfüllungen gewonnen, das bis zum Ende des 18. Jahrhunderts in Mode bleibt (Residenzplatz 5, Große Messergasse 2, Steinweg 2).

Häuser mit ausgeprägtem Rokoko-Fassadendekor fehlen in Passau fast gänzlich – einziges Beispiel dafür ist die Waisenhausfassade –, da infolge der politischen Orientierung Passaus der >>Kunstimport<< aus dem kurbayerischen Umland gering blieb. Hingegen hat die österreichische Vorform des Frührokoko, dem sog. >>Wiener Bandelswerk<< ausreichend, fassadenprägend gewirkt (Residenzplatz, Heuwinkel 6, Kirchenplatz 4). Alpenländischer Herkunft, vermittelt durch den Formenkanon der >>Inn-Salzach-Städte<<, sind die meist oval ausgebildeten Dachgeschossfenster, die in Attikawänden auch als Blendfenster stehen.

Die fürstbischöflichen Bauerlasse zur Errichtung von Brandmauern um die Bedachungen wurden bereits Anfang des 18. Jahrhunderts vom Hof selbst nicht mehr beachtet: Das >>Fürstliche Neugebäude<< (Domplatz 2) und der >>Marschallhof<< (Residenzplatz 9) erhielten hohe Walmdächer, die alsbald auch von den bürgerlichen Bauten übernommen und gegen die Mitte des Jahrhunderts zu Schopfwalmdächern, für Rückgebäude und Rückfronten auch zu einfachen Satteldächern, abgewandelt wurden.

Nach dem Umbau der Neuen Residenz (1771) fanden frühklassizistische Dekorelemente auch Verwendung an bürgerlichen Bauten; verstärkt war dies nach dem Tätigwerden des Hofbaumeisters Johann Georg Hagenauer in Passau (ab 1783) der Fall, der eine letzte Oase typisch passauerischer Fassadengestaltung (Redoutenhaus, Schloss Freudenhain, Theresienstraße 22) verwirklichte.

Die Baumaßnahmen nach der Säkularisation von 1803 orientieren sich nun an den Vorbildern der bayerischen Landeshauptstadt; >>Ludovizianische<< Züge tragen Pfaffengasse 5 (um 1825) und das Hauptzollamt (1848).

Um die Jahrhundertmitte beginnt, zunächst vor allem in der Ludwigstraße, das „Aufreißen“ der Erdgeschosszonen, um dort Verkaufsgeschäfte und Schaufenster zu etablieren.

Die ursprüngliche Form des Passauer Ladengeschäftes – Bogenöffnung, in deren rechten, unteren Viertel ein Steinblock als >>Auslage<< eingestellt ist – hat sich nur mehr in wenigen Beispielen (westlicher Unterbau der St.-Paulus-Kirche, Große Messergasse 1) erhalten.

Zum Verschließen der Bogenöffnungen dieser Verkaufsgewölbe dienten im 17./19. Jahrhundert Eisenläden, die am Straßenzug Steinweg - Große Messergasse – Residenzplatz noch größtenteils vorhanden sind.

In der Innstadt entstand östlich des spätantiken Ortskerns bei der römischen Festung Boiotro nach Erbauung der Innbrücke (1143) ein weiterer Siedlungsschwerpunkt, der bald mit ersterem zusammenwuchs. Mittelpunkt der >>Gewerbegassen<< wurde der heutige Kirchenplatz, der primär Marktfunktionen zu erfüllen hatte; sein heutiger Name bezieht sich nur auf die Spitalkirche St. Gertraud, da beide Pfarrkirchen (St. Severin und St. Ägidius) außerhalb des um 1410 errichteten Mauerrings platziert waren.

Hausgestalt und Dachform entwickelten sich in der Innstadt durchaus ähnlich wie in der Altstadt und im Neumarkt; ein nur die Innstadt betreffender Brand von 1809 verursachte die Entstehung kleinbürgerlicher >>Biedermeierhäuser<< (Nordseite der Lederergasse).

Zu den schon benannten Dachformen kommen in der Schmiedgasse nicht das >>übersehende Schopfwalmdach<< hinzu.

Eine lokale Besonderheit sind die stets zum >>Burgfrieden<< gehörigen Hausgruppen des 17. bis 19. Jahrhunderts im >>Bach-Mühlen-Gebiet<< dem heutigen Mühlbachtal.

Da die Ilzstadt seit dem 15. Jahrhundert von keiner Brandkatastrophe mehr heimgesucht wurde, konnte sich dort der mittelalterliche Haustyp mit breitem Satteldach behaupten.

Dachverblendungen mittels Attikamauern fehlen fast gänzlich; hingegen kommt es an einigen Fassaden zur Ausbildung von Erkern.

Ein zentraler Platz fehlt in der Ilzstadt, da die (bis 1763) relativ schwere Erreichbarkeit und der sie durchquerende Transithandel kein hier lokalisierbares Marktzentrum erheischen. Die nämlichen Haus- und Platzkriterien gelten für den einstigen >>Donaubrückenkopf<< Anger, der lange Zeit dem Innstadtrichter unterstellt war.

Der Kern der Burgsiedlung Hals gruppiert sich um den relativ weiträumigen historischen Marktplatz.

Das Erscheinungsbild seiner Häuser, deren Bedachungen als Schopfwalm- und Satteldächer ausgebildet sind, zeigt neben barocken Elementen Zierformen, die der Wiederaufbau nach dem Brand von 1810 beigesteuert hat.

Die Ortschaften des Stadtteils Heining, die teilweise ehemals zur Reichsgrafschaft Neuburg am Inn gehörten, zeichnen einen relativ reichen Bestand an hölzernen Blockhausbauten des 18. und 19. Jahrhunderts aus.

Dr. Gottfried Schäffer

# Satzung zum Schutz des Stadtbildes Passau

vom 17.06.2022

Aufgrund des Art. 81 (1), Nr. 1 BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, erlässt die Stadt Passau folgende Satzung:

## Präambel

Die seit dem 9. Juli 1986 geltende Satzung, die am 15.02.2007 geringfügig geändert und neu gefasst wurde, hat sich als Leitlinie und Orientierungshilfe bewährt, das Stadtbild konnte erhalten bleiben und Auswüchse verhindert werden. Tatsächliche Gegebenheiten und Entwicklungen erfordern in einigen Bereichen eine Anpassung und damit Neufassung der Stadtbildsatzung.

Sinn und Ziel der Satzung ist die Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes in seiner charakteristischen Ausformung und die harmonische Einfügung von Neubauten in das Stadtbild.

Bestehende Gebäude sollen, soweit möglich, auf ihre letzte einheitliche historische Ausgestaltung unter Berücksichtigung der gesamten historischen Substanz sowie bekannter und durch Untersuchungen bekanntwerdender Tatsachen zurückgeführt werden.

Es wird empfohlen, vor baulichen Eingriffen eine Erforschung der baulichen Substanz vorzunehmen und eine zeichnerische und fotografische Dokumentation anzufertigen sowie eine Befunduntersuchung zu veranlassen.

## § 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für bauliche Anlagen und bewegliche Sachen (z.B. Mobiliar), mit Ausnahme von Werbeanlagen (Regelung in der Werbeanlagensatzung), innerhalb des Ensembles Altstadt gem. Art. 1 (3) DSchG. In nachstehend abgedrucktem Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, sind diese bezeichnet.

(2) Von der Satzung unberührt bleiben ferner abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund von Gesetzen, Rechtsvorschriften und Bebauungsplänen.

## § 2 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, zu gestalten und zu erhalten, dass sie sich nach Form, Größe, Breite, Höhe, Maßstab, Gliederung, Material, Fassadendekoration und Farbe dem historischen Charakter, der künstlerischen Eigenart und der städtebaulichen Bedeutung ihrer Umgebung und der sie prägenden Bebauung anpassen.

## § 3 Bauflüchten

Die das historische Stadtbild prägenden vorhandenen Bauflüchten sind zu erhalten.

## § 4 Parzellenteilung

Bei Ersatzbauten, Umgestaltungen und Farbgebungen von Gebäuden muss die historisch gegebene, am Bauwerk ablesbare Parzellenteilung äußerlich sichtbar bleiben, auch wenn mehrere Häuser einem Eigentümer gehören oder eine einheitliche Nutzung haben. Es sei denn, eine andere Teilung würde dem Stadtbild besser gerecht.

## § 5 Baukörper und Fassade

Am >>Passauer Haus<<, das häufig noch einen mittelalterlichen Kern besitzt, überwiegt verputztes Mauerwerk gegenüber den Öffnungen.

Es hat in der Altstadt kubische Gestalt, hervorgerufen durch in der Regel **eine** straßenseitig waagrechte Attika mit Gesims und prägnant ausgebildetem Sockelgeschoss.

Laubengänge kommen am Außenbau nicht vor. Die dominierende Passauer Fassade der Barockzeit strebt die Regelmäßigkeit an. Baugeschichtlich bedingte Unregelmäßigkeiten kommen vor und sind zu erhalten. Häufig besitzt das Passauer Haus frontseitig eine durch linearen und ornamentalen Stuck (Putzarchitektur) gegliederte und gezierte Fassade. Die Erscheinungsform variiert nach Lage und Bedeutung des Gebäudes.

In der Inn- und Ilzstadt herrschen Baukörper mit ausgeprägten, von außen ablesbaren meist Halb- oder Schopfwalmdächer vor.

(1) Neubauten sollen die Wesensmerkmale ihrer historischen Umgebung berücksichtigen sowie sich an Proportionen, Maßstäblichkeit und Gestaltungsprinzipien historischer Gebäude in sinnvoller Weise orientieren. Historisch bedingte Baulücken (Durchsicht der Hinterlieger) sind zu erhalten.

(2) Bei Umbauten darf die historische Gestalt des Gebäudes nicht verunklärt werden.

(3) Die Fassade muss sich am historischen Objekt und am Ensemble orientieren.

(4) Es dürfen nur folgende Putzarten verwendet werden: Glattputz, verriebener Putz, freihändig aufgetragener Kellenputz, Kellenrauputz, handgeworfener Spritzputz, Besenspritzwurf.

(5) Gliederungselemente und Putzflächen der Fassade sind harmonisch aufeinander abzustimmen.

(6) Die Farbgebung der Fassaden muss nach Befund und Abstimmung mit der Umgebung durchgeführt werden.

(7) Für den Neuputz und Anstrich sind ausreichend große Muster zur Begutachtung anzusetzen.

(8) Aufdringlich wirkende Farbgebungen sowie filmbildende und glänzende Anstriche sind nicht zulässig.

(9) Fassadenanstrahlungen sind unzulässig.

## **§ 6 Türen und Tore**

Türen und Tore bestehen in ihren konstruktiven Teilen aus Holz oder Metall.

(1) Der Erhaltung der vorhandenen historischen Türen und Tore ist der Vorzug zu geben.

(2) Türen und Tore sind i.d.R. in Holz auszuführen. Dabei sollen Formensprache und Gliederung der noch vorhandenen historischen Türen und Tore in der Umgebung als Anregung für eine neue handwerkliche Ausführung dienen.

(3) Metalltüren sind in handwerklicher und architektonisch gut gestalteter Ausführung zulässig, sofern dies das historische Umfeld zulässt.

Historische Türgewänder aus Granit sind zu erhalten. Zu den Türen gehörende Metallläden sind zu erhalten.

## **§ 7 Fenster, Schaufenster, Fensterläden und Sonnenschutzeinrichtungen**

Fenster stehen in Größe, Maßverhältnis und Gestaltung in einem harmonischen Verhältnis zum Bauwerk und zum Charakter des Straßen- und Platzbildes. Beim Passauer Haus überwiegen die Wandflächen gegenüber den Fensterflächen

bei weitem. In besonderem Maße ist die Dominanz des Mauerwerks in den Obergeschossen deutlich.

Im obersten Geschoss – Speichergeschoss – sind kleine Öffnungen die Regel. Auch im Bereich der Erdgeschosse dominiert das Mauerwerk. Die Wohngeschossfenster haben stehendes Format. Sie sind in der Regel zweiflügelig und je nach Höhe von zwei oder drei Quersprossen geteilt. Außerdem sind Kämpfer- oder Kreuzstockfenster gebräuchlich.

Bei den meisten historischen Gebäuden sind die Fenster in Laibungen zurückgesetzt, viele jedoch haben bündig in der Fassade liegende Fenster, die sich nach außen öffnen lassen. Sog. Kastenfenster mit innenliegenden »Winterfenster«. Wobei die äußeren Flügel früher auch oft in den Sommermonaten gegen Jalousieläden ausgetauscht wurden. Das kunsthandwerklich aufwändiger gestaltete Fenster ist regelmäßig das innere.

Fensterläden in den Obergeschossen kommen heute nur noch selten vor. Besonders vielgestaltig sind die in der Regel unverglasten Speichergeschossöffnungen. Sie sind meist klein, bis auf einzelne größere Aufzugsöffnungen, durch die Waren transportiert wurden. Stock, Rahmen und Sprossen bestehen aus Holz. Wenn nicht Eichenholz verwendet wurde, sind die Fenster weiß gestrichen.

Die Befensterung der Sockelgeschosse war noch zurückhaltender als die der Obergeschosse. Bei Gebäuden mit Schmutzsockeln sind die Schaufensterbrüstungen meist auf Sockelhöhe angelegt.

Das historische Passauer Haus kannte nur gerade, einziehbare Stoffmarkisen. Auch diese kamen nur in Sonderfällen vor. Deshalb ist bei der Anbringung von Markisen besondere Zurückhaltung angebracht.

(1) Die Anordnung der Wandöffnungen und Fenster, ihre Zahl, Größe und Detailausbildung sollen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.

Fenster sind in Holz herzustellen und in der Regel weiß zu streichen. Sie müssen eine echte konstruktive Teilung haben, Pseudoteilungen sind nicht zulässig.

(2) Der Erhaltung der vorhandenen historischen Fenster ist in der Regel der Vorrang zu geben. Sind die historischen Fenster nicht mehr erhaltungsfähig, sollen ihre konstruktive Teilung und ihr Erscheinungsbild dem neuen Fenster zugrundegelegt werden, d.h., die Merkmale der historischen Fenster sind zu erhalten.

(3) Regellose Veränderungen der Wandöffnungen, Fensterachsen und Fensterproportionen sind nicht zulässig.

(4) Als Fensterverglasung ist farbloses Klarglas zu verwenden.

(5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig, sie sollen auf die Obergeschoss-Fensterachsen bezogen angeordnet sein.

(6) Schaufenster und Schaufensterfolgen haben in Anordnung, Größe und Proportionierung auf die Fassade der Gebäude und auf das Ensemble Rücksicht zu nehmen. Eine Kompletterglasung der EG-Zone ist unzulässig. Die Schaufenster sind in Laibungen zu setzen und durch Pfeiler von Mauerwerkscharakter zu unterteilen.

(7) Konstruktive Originalteile von Schaufenstern und Ladentüren aus Holz oder Eisen sollten in der Regel beibehalten werden. Anstelle von Holz und Eisen als Konstruktionsmerkmal können andere Materialien zugelassen werden, wenn die Elemente in ihrer Dimensionierung, Proportionierung und in ihrem Oberflächencharakter dem Charakter einer Holz- oder Eisenkonstruktion gleichkommen. Die Oberflächenbehandlung und Farbabstimmung ist unter Rücksichtnahme auf die Fassade vorzunehmen.

(8) Erdgeschossfenster und Schaufenster haben häufig reich gestaltete Eisenläden. Diese sind zu erhalten. Nachbildungen sind zulässig.

(9) Sonnenschutzeinrichtungen bei Schaufenster im Erdgeschoss und Fenster in Obergeschossen:

Im Erdgeschoss sind zur Beschattung von Schaufenstern nur Markisen und Markisolekten in hellen und gedeckten Farbtönen (Textilmaterial ohne Werbeaufdruck) zulässig.

Die Markisen sind nur in der Breite des Schaufensters (einschl. Lisenen) zulässig.

Nur in Ausnahmefällen sind auch breitere Markisen (ohne Werbeaufdruck) zulässig.

In den Obergeschossen sind außen keine Jalousien und Rollläden zulässig.

In Ausnahmefällen sind hölzerne Jalousieläden zulässig.

Fensterläden haben sich an historischen Vorbildern zu orientieren und sind in Holz auszuführen.

## § 8 Dach

Die Dachlandschaft ist ein bestimmendes Element des Stadtbildes. Sie ist als „Fünfte Fassade“ von zahlreichen Stellen, insbesondere von der Veste Oberhaus und vom Kloster Maria Hilf einsehbar.

In der Regel tritt das Dach straßenseitig hinter hochgezogenen Attikamauern und Brandwänden deutlich zurück. An den Rückfronten dieser Häuser erscheinen die Giebel häufig >>unmaskiert<<.

Die Dachlandschaft ist kleinteilig. Die Domherrenhöfe und die ehemaligen Klostergebäude haben entsprechend ihrer Bauform großzügige Dächer. Die Firstrichtungen waren in der Regel senkrecht zur Straße, auch wenn das Gebäude breiter als tief ist. Es sind zahlreiche Formen geneigter Dächer vertreten, selten jedoch steile oder extrem flache. Die markanteste Dachform ist das Grabendach. Es gibt jedoch auch Walmdächer, Pultdächer, Schopfwalmdächer und Mansarddächer. Sonstige Dachformen kommen vor.

Das Grabendach besteht aus mehreren aneinandergesetzten Sattel- oder Walmdächern und gelegentlich Pultdächern. In der Altstadt, in Teilen der Innenstadt und in Hals sind Satteldächer gebräuchlich, die mäßigen Dachüberstand haben. Bei untergeordneten Bauteilen können kleine Flachdächer vorkommen.

Das Dachdeckungsmaterial besteht je nach Dachneigung aus Blech oder naturroten Biberschwänzen. Gelegentlich kommen Falzpfannen vor.

### Dachaufbauten:

Die Passauer Dächer weisen nur wenige immer verteilte und verschiedenartig gestaltete Gauben auf; diese sind abgeschleppt oder mit einem Giebeldach versehen. Manche dienten einst dem Transport von Waren und sind heute als Dachzugänge verwendet. Häufig kommen Verbindungsbauten zwischen den einzelnen Grabendächern vor. Diese haben in der Regel ein Satteldach. Gelegentlich weisen Dächer Glasflächen von nicht unbeträchtlicher Größe auf, die der Belichtung der Treppenhäuser dienen. Ein sehr charakteristisches Element sind auch >>Dachhäuser<<, die ein stehendes halbrundes Fenster haben. Sie dienen der Belichtung von Treppenhäusern und sind oft mit einer Schrägtonne mit dem hallenartigen Treppenhaus verbunden. Die Dachaufbauten haben meist dieselbe Dachdeckung wie das Hauptdach. Blecheindeckungen der Dachgauben sind jedoch häufig, auch wenn das Hauptdach mit einem anderen Material eingedeckt ist.

(1) Die geschlossene Dachfläche hat gegenüber Einbauten und Aufbauten deutlich zu dominieren. Doppel- und

Mehrfachgauben, Dacheinschnitte, Dachterrassen sind unzulässig.

(2) Dachaufbauten mit Ausnahme von Dachgauben sind unzulässig.

Die Größe der Dachgauben ist dem Dach- und Fassadencharakter anzupassen und insbesondere auf das Maß der Fenster in der Fassade und dem Sparrenabstand abzustimmen.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten.

Der waagrechte Abstand zwischen den Dachgauben sowie der Dachgauben zum seitlichen Dachrand muss mindestens 2,0 m betragen.

Dachgauben in zweiter Reihe sind ausgeschlossen, außer, wenn sie historisch nachweisbar sind.

(3) Die Fenster der Dachgauben müssen kleiner sein als die Hauptfenster der Fassaden.

Die Seitenflächen der Dachgauben dürfen nicht verglast werden.

Der Einbau von liegenden Dachfenstern darf die Gebäude- und Dachansicht, insbesondere durch Größe und Häufung, nicht stören.

(4) Photovoltaik- und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, wenn diese von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den touristischen Aussichtspunkten (Veste Oberhaus und Kloster Mariahilf) nicht einsehbar sind.

Die Module sind in die Dachfläche zu integrieren und sollen sich farblich nicht abheben.

Innovative techn. Neuerungen, wie thermische Solarziegel oder Unterdachlösungen zur Nutzung der Sonnenenergie, die vorgenannte Kriterien erfüllen und die Teilnahme am Klimaschutz ermöglichen, werden begrüßt.

(5) Fernseh-, Rundfunk- und Mobilfunkantennen sind unter Dach anzubringen. Wenn sich diese Anbringung negativ auf die Empfangsqualität auswirkt, kann bei Fernseh- und Rundfunkanlagen eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zugelassen werden. Diese sollte jedoch nicht einsehbar sein. Dies gilt auch für Sat.-Anlagen.

(6) Kamine sind i.d.R. zu verputzen.

(7) Aufzüge sind zulässig und so einzubauen, dass die Aufzugsschächte keine wertvolle historische Bausubstanz zerstören und nicht über die Dachhaut hinausragen, wenn diese von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den touristischen Aussichtspunkten (Veste Oberhaus und Kloster Maria Hilf) einsehbar sind.

## § 9

### **Mauern, Abdeckungen und Gesimse, Einfriedungen**

Für die Erscheinung des Passauer Hauses und für die Gestalt der Dachlandschaft sind neben Attikamauern hochgezogene Brandmauern typisch. Sie sind wie die Fassaden verputzt und mit Blech, seltener mit Dachziegeln, bedeckt.

(1) Die hochgezogenen historischen Brandmauern sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten wieder zu erstellen.

(2) Die Dachentwässerung soll entsprechend dem historischen Beispiel durch Entwässerungsöffnungen mit vorgehängten Rinnenkesseln erfolgen.

(3) Einfriedungen, die von der Straße aus sichtbar sind, sollten dort, wo historische Vorbilder dies zwingend geboten erscheinen lassen, diesen entsprechend errichtet werden.

(4) An den Inn und Donau zugewandten Seiten der Altstadt sind sehr hohe, stadtbildprägende Substruktionsmauern vorhanden. Sie bestehen aus Natursteinsichtmauerwerk. Einige sind verputzt. Wenn Substruktions- und ähnliche Mauern neu errichtet werden, sind sie entweder in Natursteinsichtmauerwerk zu erstellen oder, den historischen Beispielen folgend, zu verputzen.

## § 10

### **Straßen, Gehwege und Außentreppen, Außengastronomie**

In Passau ist als Belag für Straßen, Gehwege und Außentreppen ausschließlich Granit gebräuchlich. Bei Straßen herrscht Kopfstein- und Kleinpflaster vor. Gehwege sind mit großformatigen Platten und Mosaikpflaster belegt. Treppen bestehen in der Regel aus Granitblockstufen. Straßencafés und sonstige Freisitze sind Teil unserer Straßen und Plätze, Ausdruck der Lebendigkeit des historischen Stadtkerns und bestimmen entscheidend das Erscheinungsbild dieses Stadtteils. Deshalb erfordert gerade die Gestaltung dieser Anlagen besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt.

(1) Neuanlagen von Straßen, Wegen, Plätzen und Treppen sind in Material und Gestaltung am historischen Bestand zu orientieren.

(2) Sonnenschutz:

In der Außengastronomie sind zur Beschattung Sonnenschirme, die auch als Regenschutz dienen, zulässig. Großflächenschirme (4x4 m) sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Die Bespannung hat in Textilmaterial mit hellen und gedeckten Farbtönen, ohne Werbeaufdruck, zu erfolgen. Ausnahmsweise ist im Volant der Aufdruck des Cafes/Lokales erlaubt, wenn mehrere Betriebe aneinandergereiht sind. Markisen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

(3) Möblierung:

Bei Freisitzen sind nur Tische und Stühle in Holz oder Metall (ohne Werbeaufdruck) zulässig. Hochwertige Kunststoffkonstruktionen (Stühle und Tische) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit den Zielen vereinbar sind. Tische sind möglichst klein zu halten. Bänke sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Sämtliche Möblierungen sind bei Saisonende von der Freisitzfläche vollständig abzuräumen.

(4) Podeste, jegliche Einfriedungen (Zäune, Pflanzkübel, etc.) elektrische Beleuchtung, Auslegung mit Teppichen oder anderen Bodenbelägen, überdachen mit Planen sowie das Aufstellen von Schank- oder Verkaufstheken sind unzulässig.

## **§ 11 Architektonische Schmuckelemente**

An vielen Häusern sind Schmuckelemente von historischer oder künstlerischer Bedeutung, wie Gewände, Figuren, Gedenktafeln, Wappen, Hauszeichen, Aushängeschilder, angebracht. Auch Radabweiser aus Granit oder schön gestaltete Wasser und Dachrinnenkessel finden sich des Öfteren. Diese sind unverändert zu belassen. Die Anbringung neuer Schmuckelemente soll sich an traditionellen Formen orientieren.

## **§ 12 Abweichungen**

Von den Bestimmungen dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden.

In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen.

Abweichungen nach Art. 63 BayBO bleiben unberührt.

## **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

Wer von den Vorschriften dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 79 (1), Ziffer 1, BayBO, mit einer Geldbuße belegt werden.

## **§ 14 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung in der Änderungsfassung vom 15.02.2007 außer Kraft.

---

Vorstehende Satzung wurde vom Stadtrat am 23.05.2022 beschlossen. Sie wird hiermit ausgefertigt und amtlich bekannt gemacht.

Passau, 17.06.2022  
Stadt Passau

gez.  
Jürgen Dupper  
Oberbürgermeister





