

„Teufel steckt im Detail“

Altes Kaufhaus: Zum Thema Abstandsflächen „gibt's 5000 verschiedene Rechtsmeinungen“

VON CARL-CHRISTIAN EICK



„Geschäftsschädigend“: Bürgermeister Klaus Heilinglechner hadert mit der Bauruine im Herzen der Altstadt – doch ihm sind die Hände gebunden. Foto: Archiv

Wolfratshausen – Der geplante Abriss des ehemaligen Isar-Kaufhauses in der Altstadt und der Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses an derselben Stelle ist aus vielerlei Hinsicht ein äußerst kompliziertes Unterfangen. „Der Teufel steckt im Detail“, bilanziert Landrat Josef Niedermaier. Insbesondere der Zwist um die Abstandsfläche zwischen dem Neubau und einem angrenzenden Gebäude ist komplex. „Zu dem Thema gibt's 5000 verschiedene Rechtsmeinungen“, konstatiert Maya Mantel, Baujuristin im Landratsamt. Gefragt ist jetzt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof.

Laut Entscheidung des Münchner Verwaltungsgerichts sind der Abriss des Ende 2012 geschlossenen Kaufhauses und der vorgesehene Neubau formal inzwischen zwei paar Stiefel (wir berichteten). Gegen den Fortgang der Abbrucharbeiten spricht unter öffentlich-rechtlichen Aspekten nichts mehr – de facto ist der Investor jedoch auf das Entgegenkommen eines Nachbarn angewiesen. Für die Absicherung einer gemeinsamen Hauswand müsste der Nachbar der Anbringung von Verankerungen zustimmen – bis dato lehnt er das ab.

Einem anderen Nachbarn gab das Verwaltungsgericht (VG) nach einem Ortstermin Recht: Der Neubau würde nach Meinung der 11. Kammer des VG zu nah an die Immobilie der Familie am Dr.-Happ-Gassl rücken, die nötigen Abstandsflächen würden laut aktueller Planung nicht eingehalten. Gegen diese Entscheidung hat der Investor mittlerweile Einspruch beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingelegt. Mit einem raschen Ende dieses sogenannten Hauptsacheverfahrens rechnet keiner der Beteiligten. Beklagter ist übrigens der Freistaat Bayern.

Dem Neubau des Geschäfts- und Wohnhauses hatte der Wolfratshauer Stadtrat zugestimmt, das Landratsamt hatte das Vorhaben anschließend genehmigt. Auch mit Blick auf die Abstandsflächen, die in historischen Altstädten naturgemäß knapp bemessen sind, „war die Genehmigung möglich“, beteuert Baujuristin Mantel. Aber: Im laufenden Verfahren sei die Rechtssprechung geändert worden – mit zunächst fatalen Folgen für die Projektgesellschaft Untermarkt 7-11. Entfallen ist laut Mantel die „Erfordernis der Atypik“. Bisher war es möglich, Abweichungen vom üblichen Abstandsflächenrecht mit dem Hinweis auf eine atypische Grundstückslage in einem historischen Ortskern zu begründen – laut der Novelle des Bayerischen Bauordnung am 1. September 2018 geht das nicht mehr. Landrat Niedermaier blickt in diesem Kontext mit Spannung auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs in der causa Ex-Isar-Kaufhaus. Das Richter-Wort könnte Konsequenzen für viele bayerische Kommunen haben.

Niedermaier und Bürgermeister Klaus Heilinglechner hoffen weiterhin auf eine gütliche Einigung. Das Projekt der Grünwalder Gesellschaft Untermarkt 7-11 „ist eines der wichtigsten Bauvorhaben für die Stadtentwicklung“, stellt Niedermaier fest. Wenngleich ihm klar sei: Das Vorhaben „hat nicht nur Freunde“. Für Rathauschef Heilinglechner ist die Bauruine an der Marktstraße nicht zuletzt „geschäftsschädigend“ für die Gewerbetreibenden in der Wolfratshauer Altstadt. Der Bürgermeister ist nach eigenen Worten als Mediator tätig, um zur Lösungsfindung beizutragen. Laut Niedermaier werden jedoch vorsorglich alle „Worst-Case-Szenarien“ durchgespielt. Sogar der Rückzug des Investors sei theoretisch zu befürchten, gibt der Landrat zu bedenken.

Susanne Leonhard, die Leiterin des städtischen Bauamts, will den Teufel nicht an die Wand malen. Die Projektgesellschaft habe bereits „sehr viel investiert“ und arbeite nach wie vor an einer Lösung, mit der alle Verfahrensbeteiligte leben können. Zudem sei es sehr unwahrscheinlich, dass die Untermarkt 7-11 GmbH zum jetzigen Zeitpunkt jemand finden würde, der ihr die Ruine und den schwelenden Rechtsstreit „so abnimmt“.