

Montag, 09. Dezember 2019, Isar-Loisachbote / Lokalteil

Es gibt keine Lex Maro

Mehrgenerationenprojekt mit Lärmschutzmauer: Bürgermeister schaltet sich in Diskussion ein



„Vielzahl von Desinformationen“: Rathauschef Klaus Heilinglechner (BVW) erklärt Hintergründe zum geplanten Mehrgenerationenprojekt der Maro-Genossenschaft an der Sauerlacher Straße 15/Am Floßkanal. Foto: Archiv

Wolfratshausen – Das Projekt der Maro-Genossenschaft polarisiert. Die Ohlstädter haben sich per Erbpachtvertrag verpflichtet, das ehemalige

Krankenhaus an der Sauerlacher Straße 15 zu sanieren – und die Maro will auf dem Grundstück ein Mehrgenerationenhaus mit 22 Mietwohnungen bauen. Dazu gehört eine Lärmschutzmauer. Der Bauausschuss genehmigte eine Maximalhöhe von 3,50 Metern, die CSU-Fraktion stemmt sich mit aller Macht dagegen. Mehr als 1,25 Metern wollen die Christsozialen nicht zustimmen, die Entscheidung fällt am Dienstag (17 Uhr, Rathaus) im Stadtrat.

Wenige Stunden zuvor schaltet sich Bürgermeister Klaus Heilinglechner (BVW) mit einer ausführlichen Presseerklärung in die Diskussion ein. Der Anlass sei „die Vielzahl von Desinformationen und Leserbriefen“. Heilinglechner erinnert an den einstimmigen Beschluss des Rates am 18. Oktober 2016: „Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und unter Erhalt und Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Grundstück an der Sauerlacher Str. 15 soll eine Baugenossenschaft gefunden werden, die ein Mehrgenerationenwohnhaus errichtet.“ Den Zuschlag erhielt im Herbst 2017 die Maro – nach Informationen unserer Zeitung war es der einzige Bewerber.

Laut Rathauschef war die Vergabe mit diversen Bedingungen verknüpft: an der architektonischen Gestaltung arbeitet die Stadt mit, sie hat bei der späteren Vergabe der Wohnungen ein Stimmrecht, 50 bis 70 Prozent der Wohnungen sollen einkommensgefördert sein. Und: „Insbesondere die städtebaulich sensible Lage an der Kreuzung Sauerlacher Straße/Am Floßkanal sowie die Architektur der Nachbargebäude sind städteplanerisch zu beachten und in das Konzept einzuarbeiten“, zitiert der Bürgermeister.

Dieser Beschluss sei „exakt“ von der Genossenschaft umgesetzt worden – und zwar „auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes“. Dazu muss man wissen: Das im Februar 2014 eingeleitete Verfahren zur Änderung des alten Bebauungsplans stoppten die Stadträte per Beschluss. „Dieses Änderungsverfahren sollte das Baurecht auf das Denkmal und angrenzende, in der Höhenentwicklung und Grundfläche reduzierte Gebäude verteilen und durch das Abrücken der Gebäude von der Straßenkante Verbreiterungen der Verkehrsfläche zugunsten der Schulwegsicherheit ermöglichen“, erklärt Heilinglechner. Doch bis dato sei der 1983 aufgestellte Bebauungsplan rechtsverbindlich. Dieser schreibe in Fortsetzung der Gebäude Sauerlacher Straße 13 und 13a eine „zwingend viergeschossige“ und parallel zur Straße Am Floßkanal einen 22 Meter langen und 15 Meter tiefen Bauraum für ein „zwingend fünfgeschossiges Gebäude“ vor. Nicht zu vergessen: Das ehemalige Klinikgebäude dürfte de jure abgerissen werden, „weil es erst im Zuge der Fortschreibung von 1984 in die Denkmalliste aufgenommen wurde“, konstatiert der Bürgermeister.

Die von der Maro beantragten Abweichungen vom Bebauungsplan (die der Bauausschuss im November mit 7:3 Stimmen genehmigte) hätten sich aus den Forderungen der Kommune ergeben, betont Heilinglechner – und nennt an erster Stelle den Erhalt des denkmalgeschützten Altbestands auf dem Grundstück. Sowohl das Landratsamt in Bad Tölz als auch das Landesamt für Denkmalpflege seien früh in das Projekt eingebunden worden. Die Behörden hätten Wünsche geäußert, aber keinen Widerspruch erhoben.

Es stehe jedem Bauherrn frei, bei der Stadt Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu stellen. Im konkreten Fall „widerspricht die Errichtung einer Mauer den bestehenden Festsetzungen“, räumt der Rathauschef ein. Das Landratsamt habe in Vorgesprächen allerdings signalisiert, dass eine Ausnahmegenehmigung möglich sei – wesentliche Argumente dafür seien die „enorme Lärmbelastung“ und der Mangel an alternativen Standorten für die Außenfläche gewesen, die für das Mehrgenerationenkonzept wichtig sei.

Der Bürgermeister weist in diesem Kontext auf in seinen Augen vergleichbare Fälle an der Schießstättstraße hin. Auch dort seien „bis zu 3,50 Meter hohe Lärmschutzeinrichtungen mittels Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes“ erlaubt worden.

Die Maro-Genossenschaft erfahre von der Stadt „keine bevorzugte Behandlung“, betont Heilinglechner. Er verschweigt allerdings nicht, dass die Kommune „ein besonderes Interesse daran hat, dass das von ihr selbst gewünschte Vorhaben eines genossenschaftlichen Mehrgenerationenwohnprojektes an dieser prominenten Örtlichkeit zur Umsetzung kommt“. CARL CHRISTIAN EICK