

# Dämpfer für LongLeif-Projekt

## Seniorenwohnheim: Bauausschuss fordert neue Dachplanung – Frust beim Bauherrn

VON CHRISTIAN FELLNER



**Garmisch-Partenkirchen** – Viktor Wohlmannstetter saß oben auf der Galerie im Großen Sitzungssaal. Zunächst einigermaßen entspannt. Denn der Geschäftsführer der Long-Leif GmbH war in freudiger Erwartung, an diesem frühen Montagabend grünes Licht vom Bauausschuss der Marktgemeinde zu bekommen, um das Seniorenwohnheim an der Parkstraße in Garmisch-Partenkirchen mit voller Energie vorantreiben zu können. Schließlich stellt dieser Komplex, in dem vor allem bedürftige Senioren unterkommen sollen, eines der Leuchtturmprojekte der Gesellschaft dar, die die 57 Millionen Euro aus der Leifheit-Stiftung verwaltet und einsetzt. „Ich würde da nur zu gerne endlich eine Bautafel aufstellen, denn von den Leuten werde ich immer wieder gefragt, ob da nichts vorangeht.“ Daraus wird nichts – vorerst jedenfalls. Der Bauausschuss grätschte dazwischen, wollte Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung nicht einfach durchwinken. Ein unerwartetes Ende des Tages für den LongLeif-Chef, der nun zumindest eine deutliche Bauverzögerung befürchtet. Im Sommer 2022 hätte das Wohnheim eingeweiht werden

sollen.

Die Stimmungslage im Gremium war sehr schnell herauszufiltern. Alle Ausschuss-Mitglieder taten ihre Meinung kund. Im Grunde stellte jeder klar – egal welcher Partei oder Gruppierung er angehört –, dass er große Bauchschmerzen habe und ein schnelles Abnicken ablehnen werde. Bevor es zu einem klaren „Nein“ kam, was sicher der schlimmste Fall gewesen wäre, schritt Bürgermeisterin Elisabeth Koch (CSU) ein, rang den Kollegen einen Kompromiss ab. Der sieht quasi einen zweiten Versuch für die LongLeif GmbH vor. Sie soll dem Ausschuss eine neue Variante des Baukörpers präsentieren, der vor allem eine andere Dachkonstruktion aufweist.

An diesem Punkt, eine Neigung von lediglich fünf bis zehn Prozent, bissen sich die Lokalpolitiker fest. Diese steht im klaren Kontrast zur geltenden Ortsgestaltungssatzung, die deutlich steilere Dächer für die Gebäude im Gemeindegebiet vorsieht. Wohlmannstetter zog daraufhin tatsächlich den Antrag zurück. „Wir werden versuchen, mit der Architektin neue Varianten zu entwickeln“, betonte er im Tagblatt-Gespräch gefrustet.

Jörg Hahn, Leiter des Bauamts in Garmisch-Partenkirchen, hatte den Tagesordnungspunkt Nummer acht kaum eröffnet, da holte Bürgermeisterin Koch gleich zu einem flammenden Appell für das Seniorenwohnheim aus – vielleicht ahnend, dass es eine schwierige Geschichte werden könnte, ein Okay zu bekommen. Denn im Vorfeld hatte der Ausschuss schon einige Bauvorhaben durchgearbeitet – und kaum einmal den von der Verwaltung vorgeschlagenen Weg beherzigt. Also übernahm Koch. Sie würdigte das Wohnheim hinter dem alten Finanzamt als „herausragendes Bauprojekt“ in sozialer Hinsicht. „Wir haben eine große Armut in unserem Ort, die vielleicht so nicht zu erkennen ist“, stellte Koch klar. „Dieses Gebäude ist für unsere Leute ganz wichtig, wir haben Anfragen ohne Ende.“ Das sollten die Kollegen stets im Hinterkopf haben. „Senioren leben oft in viel zu großen Sozialwohnungen. Raum, den wir mit Familien füllen könnten.“

Worte, denen niemand im Gremium widersprechen wollte. Und doch: Schnell fiel der Fokus auf das Thema Ortsgestaltungssatzung. Anton Hofer (Garmisch+Partenkirchen miteinander) fiel als Erstem auf, dass in den Unterlagen ein folgenschwerer Passus enthalten war: „Ich lese hier, die Ortsgestaltungssatzung ist nicht anzuwenden.“ Das bestätigte Hahn. „Es gehörte im Architektenwettbewerb nicht zur Aufgabe, die Satzung zu berücksichtigen.“ Wohlmannstetter nickte ebenso. Hofer gab sich damit nicht zufrieden. „Wir können doch nicht sagen, LongLeif ist eine Tochtergesellschaft des Marktes, da geht das schon, dass das Dach nur zehn Grad Neigung hat.“ Er wollte seine Einwände keinesfalls falsch verstanden wissen. „Wenn ich dagegen stimme, dann geht es mir nicht um die Sache, ich bin nicht gegen bezahlba-

ren Wohnraum für ältere Leute.“

Eine Aussage, die letztlich den Grundtenor wiedergab. „Es wäre besser, wenn der Antragsteller sich zurückzieht und neu plant“, merkte Michael Simon aus SPD-Sicht an. „Wir brauchen günstigen Wohnraum, aber keine moderne Architektur, das geht doch auch im alpinen Stil.“ Hubert Filser (Bayernpartei) störte sich an einfachen Dingen wie einem durch die flache Konstruktion fehlenden Vordach für die Balkone. „Bei uns regnet es doch auch sehr viel.“ Und freilich fiel wieder ein beliebter Vergleich: „Das Gebäude sieht aus wie die Wigger-Häuser“, merkte Filser noch an. Koch fragte sich, „warum diese Sache nie in den Bauausschuss gekommen ist?“ Eine Antwort darauf wusste keiner. Hahn klärte am nächsten Tag auf, dass der Realisierungswettbewerb ja nicht von der Gemeinde angestoßen worden war, sondern von der LongLeif GmbH selbst. Es habe schlichtweg nie einen Beschluss eines gemeindlichen Gremiums gegeben – vor allem auch nicht hinsichtlich der Ortsgestaltungssatzung.

Der Knackpunkt der gesamten Diskussion kristallisierte sich schnell heraus: Der zentrale Faktor, der auf Ablehnung stieß, war das Dach des fünfeckigen Baukörpers an der Parkstraße. Das Fachgebiet von Michael Reim (CSU), seines Zeichens Dachdeckermeister. Auch er hatte große Bedenken. „Wir werden hier gerade an die Wand genagelt“, sagte er deutlich. „Wir kriegen dann den Schwarzen Peter. Wenn ich rausgehe, dann werden wir zusammengeschnitten von den Leuten.“

Reim war es letztlich aber auch, der einen möglichen Lösungsweg skizzierte. „Wenn nur die Dachkonstruktion geändert wird, haben wir gleich fünf Punkte von den Abweichungen weg.“ Ein Strohalm, den Koch bald aufgriff. Denn eines merkte sie nicht nur einmal an: „Wir müssen uns entscheiden. Wenn wir dagegen sind, stirbt das Projekt vielleicht.“ Auch sie selbst sei von der Planung nicht begeistert, „aber es geht schon um einen sehr hohen Zweck“. Wohlmannstetter hatte zuvor erwähnt, dass sich die Planer strikt an das Wettbewerbsergebnis gehalten hätten, ein Jahr Arbeit in diesem Projekt stecke sowie sicher 120 000 bis 150 000 Euro ausgegeben wurden.

Um das „Nein“ des Bauausschusses zu verhindern, regte die Bürgermeisterin schließlich an, „dass wir das Projekt zurück an Herrn Wohlmannstetter geben mit dem Auftrag, sich etwas einfallen zu lassen, um es nicht sterben zu lassen“. Auch gab es die klare Forderung, für bessere Unterlagen zur Visualisierung des Projektes zu sorgen. Der Ausschuss hatte sie erst am Samstag vor der Sitzung zugespielt bekommen.