

# Richtig, aber nicht rechtens

Politik, Verwaltung und Architekten sind sich einig: Ein Terrassendach wäre für den Neubau an der Baaderstraße die schönste Lösung. Das aber ist nicht erlaubt, was die Stadt auf staatlicher Ebene nun ändern will

VON STEFAN MÜHLEISEN

**Ludwigsvorstadt/Isarvorstadt** – Der Neubau an der Stelle des ehemaligen Postlerwohnheims an der Baaderstraße könnte womöglich der Auslöser sein, dass die Gestalt von Münchens Hausdächern vielfältiger wird. Stadtpolitiker, Verwaltungsspitzen und Bauexperten sind sich einig: An diesem markanten, bogenförmigen Komplex wäre ein Terrassendach die beste und schönste Lösung – also ein über der Traufe zurückversetzter Baukörper mit umlaufender Freifläche. Doch die Bayerische Bauordnung lässt das nicht zu, nur ein normales Dach ist erlaubt. Die Stadt macht sich bei den staatlichen Behörden für eine Gesetzesnovelle stark, wie der Chef der Lokalbaukommission (LBK), Cornelius Mager, in der Sitzung der Stadtgestaltungskommission kund tat.

Dieses Gremium, das den Stadtrat berät, beschäftigte sich zum dritten Mal mit dem Projekt. Der Investor Heisig & Heisig Projektentwicklungs GmbH aus Irschenberg will den Komplex abreißen und durch einen Neubau mit Eigentumswohnungen ersetzen lassen. Der erste Entwurf fiel im Gremium durch; Heisig & Heisig übertrugen das Projekt dem Büro Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht. Gemäß dem Entwurf bleibt die bogenförmige Kontur des Baus erhalten; auch die Gliederung der Fassade wird ähnlich sein. Das Konzept wird als „Weiterentwicklung des bestehenden Erscheinungsbildes“ bezeichnet.

Dazu zählen die Architekten auch das Dach, derzeit ein arkadenartiges Ge-



*Mit und ohne:  
Favorisiert wird  
die Lösung mit  
Terrasse (oben),  
erlaubt aber ist das  
klassische Dach.*

VISUALISIERUNG:  
HILMER SATTLER ARCHITEKTEN

schoss, bekränzt von einer vorspringenden Krempe. Eine solche soll auch den Neubau zieren – und oben drauf das Terrassengeschoss. Allerdings ist dies nicht genehmigungsfähig: Nach Magers Worten werten die Verwaltungsgerichte das Baurecht dergestalt, dass das zurückversetzte Geschoss als eigenes Bauteil gilt; dadurch fallen Abstandsflächen an, die aber wegen der Distanz zu den Nachbarhäusern an dieser Stelle nicht möglich sind.

Das Kuriose dabei: Der Baukörper ist mit einem gewöhnlichen Sattel- oder Mansarddach ähnlich dimensioniert, wirkt jedoch viel massiver. Aber: Bei einem Schrägdach müssen qua Gesetz keine Abstandsflächen eingehalten werden. Also wird aus dem Terrassengeschoss nichts, zum großen Frust der Kommission. Man wolle ein schönes Haus bauen, kein juristisch abgesegnetes, ärgerte sich Architekt Jürg Sulzer. Doch CSU-Planungsexperte Walter Zöllner musste eingestehen: „Es hilft nichts.“ Die Stadt sei mit einer ganzen Reihe von erteilten Befreiungen von den Abstandsvorgaben juristisch „so richtig auf den Bauch gefallen“.

Wie LBK-Chef Mager erklärt, hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Rechtslage für derartige Fälle verschärft: „Doch städtebaulich sind Terrassengeschosse vor allem in engen Lagen oftmals die bessere Lösung.“ Seine Behörde will weiter bei den staatlichen Stellen für einen neuen Passus im Gesetz werben, der solche Dach-Architekturen ermöglicht. Nach Magers Worten gab es einige Bauträger, die ähnliche Dachlösungen wegen der Rechtslage verwerfen mussten.