

Laim

Probe aufs Exempel

Robert Voringen hat von seiner Oma ein Grundstück in der ehemaligen "Reichsheimsiedlung Laim" geerbt. Das Neubauprojekt des Familienvaters droht nun an der neuen "Rahmenplanung Gartenstadt" zu scheitern

VON ANDREA SCHLAIER

Robert Voringen sucht seit fünf Jahren einen Kompromiss. Dieses Ringen hat ihn bereits mehrere Zehntausend Euro gekostet. Von den ramponierten Nerven nicht zu reden. Gegenspieler am Verhandlungstisch ist sein Arbeitgeber: die Stadt München. Genauer, die fürs Bauen, Planen und im besonderen Maße die Stadtentwicklung zuständigen Rathaus-Kollegen. Der 41-jährige Familienvater kämpft darum, die von der Oma geerbte kleine Doppelhaushälfte mit 80 Quadratmetern Wohnfläche durch einen Neubau zu ersetzen. Schimmel und Feuchtigkeit setzen dem Häuschen gewaltig zu, das 1936 im Zuge der Gründung der sogenannten "Reichsheimkleinsiedlung" an der Rechpacherstraße 21 errichtet wurde. Damit er den Garten hinterm einstöckigen Häuserl nicht wesentlich beschneiden muss, würde Voringen den Neubau gerne um ein Stockwerk in die Höhe strecken. Es sah seiner Einschätzung nach gut aus, als er im März 2015 einen entsprechenden Bauantrag bei der Lokalbaukommission (LBK) einreichte. Doch dann kam ihm die Rahmenplanung Gartenstadt (*siehe Kasten*) in die Quere. In drei stadtweit ausgewählten Testgebieten will das Planungsreferat Instrumente entwickeln, die dort vorherrschende Struktur der Häuser und ihrer angegliederten Gärten zu erhalten beziehungsweise, angepasst an heutige Wohnbedürfnisse, maßvoll zu entwickeln. Ein Gebiet nördlich der Senftenauerstraße in Laim ist eins davon. Die Rechpacherstraße 21 liegt mittendrin.

"Bisschen eng hier", entschuldigt sich Robert Voringen, als er durch den schmalen Gang vorausgeht und die Tür ins Wohnzimmer aufstößt. Auf einem lang gestreckten Holztisch reiht sich ein Papier-Stapel an den anderen. Die Tafel reicht bis ans Fenster, die Scheiben sind beschlagen, draußen rieselt leise der Schnee. In der Stube ist es mollig warm. "Das schon, aber hier im Haus fehlt's überall an der Isolierung, wir heizen die Hälfte raus." Wenn alles so geklappt hätte, wie es sich Robert Voringen und seine Frau vorgestellt haben, säßen sie jetzt wohl schon mit der acht Monate alten Tochter statt im zugigen, einstöckigen Dreißigerjahre-Bau mit 80 Quadratmetern Wohnraum im zweistöckigen Neubau mit 200 Quadratmetern Platz zum Leben. Dahinter läge etwas weniger Garten als die bisherigen 450 Quadratmeter. Daneben, geduckt, die klein gebliebene Doppelhaushälfte der Nachbarin.

Testgebiet Laim



VORLAGE: STADTPLANER BURKHARDT ENGELMAYER, BEARBEITUNG: SZ-GRAFIK

Aber es klappte nicht so, wie es sich der Beamte im IT-Bereich der Stadt gewünscht hatte. Nachdem Robert Voringner sich erstmals 2013 mit der Bauberatung der Lokalbaukommission ins Benehmen gesetzt hatte, sei ihm ein Neubau mit Erdgeschoss, weiterem Stockwerk plus Dach, so schildert er es, als "absolut machbar" signalisiert worden. Weil der 41-Jährige das Haus in den Garten verlängern wollte, sei eine auch zeitlich aufwendige und für beide Seiten tolerable baurechtliche Abstimmung mit der direkt angrenzenden Doppelhaushälfte-Nachbarin notwendig geworden, die in einer ergänzten zweiten Fassung des Bauantrags im Februar 2016 mündete. Wieder verstrich reichlich Zeit. Im Juni 2017 schließlich zog der Laimer die Ablehnung aus dem Briefkasten. Völlig konsterniert nach, in seinen Augen, vorangegangenen positiven Absprachen mit der Stadt. Er reichte prompt Klage ein. Und zog sie wieder zurück, nachdem auch das Verwaltungsgericht signalisiert hatte, der Rechtsauffassung der LBK zu folgen. So schildert es der Chef der städtischen Lokalbaukommission, Cornelius Mager. Das Gericht habe bei einem Ortstermin festgestellt, dass der Entwurf des Bauherrn für die Siedlung so fremd und der Rechtssprechung der Doppelhausbebauung so wenig gerecht sei, "dass es darauf, ob der Nachbar zustimmt oder nicht, nicht ankommen kann". Auch eine gemeinsame Neubaulösung mit den Nachbarn müsse sich dem "relativ strengen gestalterischen Maßstab der Siedlung

unterordnen beziehungsweise rechtlich gesprochen, sich in den Rahmen der näheren Umgebung einfinden". Man wolle das "relativ intakte Siedlungsgebiet, so gut es geht, erhalten", sagt Mager.

Seit geraumer Zeit sind nun Voringen und die Stadt auf Kompromiss-Suche. Was wäre für beide tragbar in diesem besonderen Rahmenplan-Gebiet? Dabei durchaus ungewöhnlich: Nicht nur LBK-Chef Mager, sondern selbst der Stadtheimatspfleger haben zum Teil mehrfach direkt mit dem privaten Bauherrn verhandelt. "Ich bin durchaus zu Nachbesserungen bereit, was das Bauvolumen angeht", sagt Voringen. Doch wenn er nach altem Zuschnitt bauen würde, sei maximal eine Wohnfläche von 120 Quadratmetern möglich. Innerhalb der Rahmenplanung in diesem Gebiet soll möglichst nicht aufgestockt, sondern im Garten eben "im Rahmen" angebaut werden. Er müsse für diese in seinen Augen übersichtliche Erweiterung dennoch mit Baukosten von 600 000 Euro rechnen. "Ich mag für meine Familie aber irgendwas Sinnvolles hinbauen und kann es mir als Normalverdiener nicht leisten, in einem Museum zu wohnen."



Dreißigerjahre-Relikt: 80 Quadratmeter Wohnraum, 450 Quadratmeter Garten. Foto: Stephan Rumpf

Grob gesagt, sollen im Rahmenplan-Testgebiet Laim nördlich der Senftenauerstraße im Wesentlichen ausschließlich An- und Ausbauten der bestehenden Häuser erlaubt sein. Ziel ist es, die kleinen Parzellen mit ihren modelleisenbahnhaften Häuschen in der vergleichsweise homogenen Struktur aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zu erhalten und damit ihren Ensemble-Charakter. Die Gärten will die Stadt gleichwohl nicht mit Erweiterungsbauten zu pflastern lassen, damit die Vernetzung der bestehenden, zusammenhängenden Grünräume gewahrt bleibt.

Für Robert Voringer ist dies reine Theorie. Denn, so kritisiert er, Einheitlichkeit treffe längst nicht mehr für das gesamte Testgebiet zu, das westlich bis zur Rushaimerstraße, östlich bis zur Willibaldstraße und nördlich bis zur Hartel-/Camerloherstraße reicht. Wer durch die Gegend spaziert, entdeckt in direkter Nachbarschaft zur Rechpacherstraße 21 vom gewaltigen Tonnendach bis zum trutzigen Neubau-Block alle paar Meter Abweichungen aus jüngster Vergangenheit.



"Ich mag für meine Familie aber irgendwas Sinnvolles hinbauen und kann es mir als Normalverdiener nicht leisten, in einem Museum zu wohnen", sagt Robert Voringer. Foto: Stephan Rumpf

Um die Gärten zu erhalten, muss man seiner Ansicht nach "eine Entwicklung nach oben zulassen, also die Traufhöhe anheben und auf diese Weise adäquaten Wohnraum für Familien schaffen". Jahrelang sei die Richtgrößen der Lokalbaukommission allein Paragraf 34 Baugesetzbuch gewesen, der Art und Maß der umliegenden Bebauung als Vergleichsgröße heranzieht, wenn an ein eingeschossiges Vorkriegs-Doppelhäuschen ein zweigeschossiges größeres angemauert wird. Voringer hat als Beleg für seine These eine Fotodokumentation zusammengestellt. In der ganzen Stadt war er unterwegs, um entsprechende Beispiele aufzunehmen. "Es ist richtig", sagt LBK-Chef Mager, "dass wir in der Vergangenheit in einzelnen Stadtvierteln bei der Genehmigung von Doppelhaushälften sehr weit in die Zukunft geschaut haben." Häufig lägen hier Nachbarvereinbarungen vor, dahingehend, dass der eine Nachbar dem anderen und auch der Behörde versichere, für den Fall, dass er seine Hälfte "nachzieht", dies profilgleich zu tun. "Der Zwischenstand", attestiert Mager den Recherchen Voringers, "ist bisweilen natürlich nicht vorbildhaft". Aber im Fall des 41-jährigen Laimers, sei die "beantragte Hälfte so überzogen" gewesen, "dass auch das spätere Ganze sich nicht in das relativ homogene

Siedlungsbild eingefügt hätte". Das beantragte Haus passe nicht "zum Gestus der Siedlung, den wir mit der Rahmenplanung näher beschrieben und als im Grundsatz erhaltenswert erkannt haben". Voringer beschleicht ein Gefühl: An ihm und seinem Neubauprojekt solle ein Exempel für die Idee Rahmenplan Gartenstadt statuiert werden.

Problematisch werde das neue Instrument, wenn es um dessen juristische Umsetzung geht, findet nicht nur Voringer. Das hat auch der Laimer Bezirksausschuss angemahnt, als Vertreter des Planungsreferates dem Gremium vor kurzem die Idee des Konzeptes vorgestellt hatten. Denn für den Rahmenplan gibt es keine klare Rechtsgrundlage. Hier geht es vielmehr darum, dass die LBK künftig Bauherren zunächst in den drei Testgebieten der Stadt dezidiert berät, wie sie im bestehenden Ensemble bauen sollen. Man wolle Spielräume zugunsten des Erhalts des Gartenstadtcharakters nutzen, erläuterten die Stadtplaner dem Gremium. Erst im zweiten Schritt liege das Augenmerk auf Paragraph 34. Auch deshalb kritisiert der Laimer Familienvater das Instrument der Rahmenplanung als zu schwach. "Entweder ist ein Neubau nach Paragraph 34 zulässig oder nicht." Wenn bei ihm jetzt auf einmal andere Kriterien als vorrangig gelten würden, fühle er sich im Vergleich zu den vielen anderen Bauherren der unmittelbaren Nachbarschaft, die auch noch in jüngerer Vergangenheit hätten höher und größer bauen dürfen, benachteiligt. Grassierende Verstöße ließen sich seiner Meinung nach allein durch einen verbindlichen Bebauungsplan vermeiden. Dagegen könnten Bauherren dann klagen und Entschädigungen geltend machen. Er als einzelner privater Bauherr könne auch gegen die juristisch nicht bindende Rahmenplanung vorgehen und dann das gewünschte weitere Stockwerk auf seine Doppelhaushälfte durchsetzen. Für einen langen Klageweg gegen die Stadt fehle ihm aber das Geld. "Das", sagt Voringer, "ist bei einem Bauträger aber anders. Der hat dafür extra Juristen, die für ihn maximales Baurecht erstreiten. Er drückt erst den Preis fürs Grundstück, weil ja nicht so groß gebaut werden soll und hat er's dann, setzt er so viel um, wie rechtlich durchsetzbar ist und sagt, die Rahmenplanung ist nicht verbindlich". Auf die Weise würden die Gärten trotz dieses neuen Instruments mit Ungetümen zugepflastert.

Rahmenplanung

München - Zugepflastertes Grün überall. Das befürchteten Kritiker der Nachverdichtung, als der Bayerische Verwaltungsgerichtshof 2004 die Münchner Gartenstadtsatzung für nichtig erklärt hatte. Stadtrat und Verwaltung suchten in der Folge nach einem Ersatz, um etwa die Einhaltung von Abstandsflächen und anderen Regulierungsinstrumenten anwenden zu können. 2015 einigte man sich auf "Rahmenpläne" für die insgesamt 6000 Quadratmeter Gartenstadt-Fläche in München, um hier angepasst an heutige Wohnbedürfnisse bestehende Häuser moderat zu erweitern und gleichzeitig die grüne Grundstruktur in den Vierteln zu erhalten.

Es gibt drei Testgebiete: Ein Bereich nördlich der Senftenauerstraße in Laim, Harlaching/Geiseltal und Waldtrudering. Die einzelnen Gebiete sollen blockweise systematisch geprüft werden, was hier hinsichtlich ihrer rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen möglich ist, in enger Beratung mit den Bauherren, denen eine Empfehlungsbroschüre als Leitfaden dienen soll. Erst im zweiten Schritt will man die

Bauvorhaben dann mit § 34 des Baugesetzbuches abgleichen, der Bezug nimmt auf Maß und Umfeld der Bebauung. Es geht, heißt es aus dem Rathaus, um akribische Dokumentation bestehender "Qualitäten", formulierte Entwicklungsziele und die Entwicklung von Umsetzungs- und Handlungsempfehlungen. Die Ergebnisse sollen auf weitere Gartenstadtgebiete Münchens übertragen werden, der Bereich östlich der Pasinger Exter-Kolonie I, die Ramersdorfer Heimstättensiedlung und Holzapfelkreuth. Kritiker bemängeln, der Rahmenplan sei ein zu schwaches Element, um baulichen Wildwuchs einzuschränken. Ein Vertreter des Planungsreferats kündigte im Harlachinger Bezirksausschuss unlängst an, die Stadt behalte sich Bebauungspläne samt Veränderungssperre vor, sollte eine freiwillige Einigung scheitern. Im Frühjahr diskutiert der Stadtrat über den Rahmenplan. ANDS

Cornelius Mager will dieses Argument nicht gelten lassen. "Ich weiß, dass wir ein paar Häuser weiter" von Voringers, "ein Gebäude mit Flachdach genehmigt haben, das dem Siedlungscharakter nicht gerecht wird". Die Situation dort sei aber anders als an der Rechpacherstraße, weil bereits "andere Maßstäblichkeiten vorhanden" gewesen seien. Auch seien die Grundstücke dort wesentlich größer. "Auch Bauträger werden sich in dieser Siedlung an den Maßstäblichkeiten, die vorhanden sind, orientieren müssen." Den Vorwurf der Ungleichbehandlung weise er zurück. Trotzdem wolle man Voringers im Rahmen der Möglichkeiten so beraten, dass "ein genehmigungsfähiges Gebäude, das modernen Wohnansprüchen gerecht wird, entsteht". Der 41-Jährige selbst zieht eine nüchterne Zwischenbilanz: Erben wie er, die die Gärten schützen und etwas nach oben streben wollten, sagt Voringers, würde die Stadt mit ihrem derzeitigen Vorgehen vertreiben.

Süddeutsche Zeitung