

## KOLBERGERSTRASSE

## Verlierer auf allen Seiten

VON THOMAS KRONEWITER

Man mag gar nicht mehr bauen in diesen Tagen. Geld, viel zu viel Geld kostet es, für den Behörden-Marathon braucht es obendrein Geduld, viel zu viel Geduld. Glaubt man, es sei alles geklärt, kommen allzu oft die neidigen Nachbarn und ihre Anwälte – zumindest da, wo sich Nachbarn Anwälte leisten können. So sind es in der Kolbergerstraße im noblen Herzogpark nicht mehr die Aktivisten der Bürgerinitiative, die sich einst für die Erhaltung einer alten, von Feuer umrankten Villa stark machten, Bündnisse mit Politikern aller Ebenen schmiedeten und den Abriss sogar verzögern konnten. Nein, nach dem per Verwaltungsgericht schließlich durchgesetzten Baurecht des Investors hat sich der Streit auf Fragen des Abstandsflächenrechts und der eventuellen Verschattung von Anlieger-Anwesen verlagert.

Nun ist Baurecht Baurecht, und spätestens nach dem Gerichtsurteil von Juli 2015 kann der Bauherr auf selbiges pochen. Doch die vorgeschriebenen Abstandsflächen hat auch er einzuhalten. Dass diese Problematik nun mit einer Entschädigungszahlung aus der Welt geschafft werden soll, wirft kein gutes Licht auf die Baukultur. Das gilt sowohl für eine Behörde, die Nachbarn nicht vor Übergriffen schützt, als auch für Nachbarn, die mit Hilfe von Meterstab und Rechtsanwalt Kasse machen – aber auch für den Investor, sofern der sich nicht an den planungsrechtlich gebotenen Rahmen hält.

So aber muss beim Beobachter der Abscheu vor den Mechanismen des Immobilienmarktes wieder ein Stückchen zunehmen. Am Ende eines jahrelangen Streits mit allerlei Volten gibt es vor allem Verlierer: Die Denkmalschützer, die wider besseres Wissen und unter massivem politischem Druck ein kaum nachvollziehbares Spiel mit der Denkmalswürdigkeit treiben mussten, haben an Glaubwürdigkeit verloren. Der Investor hat nicht nur viel Zeit und damit Geld verloren, aus Angst vor noch mehr Verzögerungen hat er auch noch Geld gezahlt. Die Käufer oder Mieter der nun doch noch entstehenden Immobilie werden die entstandenen Unkosten am Ende zu tragen haben – selbst wenn es vermutlich keine Armen trifft.

Echte Gewinner gibt es nicht – Gewinn kann aus der Posse allenfalls ein Stadtführer ziehen, der in den kommenden Jahren Gäste durch den Herzogpark führt. Vor dem Neubau an der Kolbergerstraße 5 kann er einen Stopp einplanen: Die Geschichte, die er zu erzählen hat, ist skurril und spannend zugleich. Aber ohne Happy End. > Seite R9

## „Mehr als zufrieden“

Da der Investor Stefan Höglmaier an der Kolbergerstraße 5 ein fünfstöckiges Luxus-Wohnhaus bauen will, fürchteten die Anwohner um ihre Morgensonne. Nun werden sie entschädigt und verzichten auf eine Klage

VON ULRIKE STEINBACHER

**Herzogpark** – Am Ende ging es nur noch darum, ob die Nordostbalkone von Hausnummer 1 weiterhin in der Morgensonne liegen werden. Und ums Geld ging es natürlich auch. Weil die Bauträgergesellschaft Euroboden GmbH mit den Nachbarn in diesen Fragen einen tragfähigen Kompromiss gefunden hat, endet ein jahrelanger Streit um die Bebauung eines Grundstücks im Herzogpark. Das Unternehmen kann jetzt an der Kolbergerstraße 5 ein fünfstöckiges Wohnhaus nach den Plänen von David Chipperfield Architekten errichten. Der Vergleich wurde vergangene Woche geschlossen, Baubeginn soll im Jahr 2017 sein, sagt Stefan Höglmaier, der Geschäftsführer der Euroboden GmbH.

### Eine Bürgerinitiative wollte die alte Walmdachvilla aus dem Jahr 1923 retten

Anfangs ging es bei diesem Bauprojekt nicht um Geld und Morgensonne, diese Sache war vor allem ein Politikum. Die ersten Gegner der Euroboden waren auch nicht die Nachbarn von nebenan, sondern die von gegenüber, aus der Mauerkircherstraße. Sie gründeten eine Bürgerinitiative, um die alte Villa zu retten, die damals noch an der Kolbergerstraße 5 stand. Erklärtes Ziel war, ein Denkmal zu erhalten, obwohl es nebenbei sicher auch darum ging, unerwünschte Nachverdichtung im Viertel zu verhindern. Zahlreiche Politiker stellten sich auf die Seite der Nachbarn, schließlich war es 2013, das Jahr der Landtagswahl.

Angefangen hatte alles, als die Euroboden die Immobilie kaufte. Damals stand die zweigeschossige Walmdachvilla aus dem Jahr 1923 noch auf der Denkmalliste.

1981 hatte das Landesamt für Denkmalpflege den Eintrag überprüft und bestätigt. Schutzwürdig fand die Behörde aber nicht das Haus selbst, das genaugenommen ein Schwarzbau war und der Staffeldbauordnung für den Herzogpark aus dem Jahr 1904 widersprach. Die sieht an dieser Stelle nämlich einen vier- bis fünfgeschossigen Wohnblock vor. Unter Denkmalschutz stellten die Experten vielmehr die Innenausstattung des Hauses, wie Flügeltüren, alte Fenster und historische Kamine. Sie aber fielen Mitte der Achtzigerjahre größtenteils einer Renovierung zum Opfer. Als die Euroboden 2012 also die Denkmalswürdigkeit der Villa erneut untersuchen ließ, fanden die Prüfer nichts Schutzwürdiges mehr vor und strichen das Haus Anfang 2013 von der Denkmalliste.

Damit war der Weg zum Abriss frei – zumindest theoretisch. Nun aber schwappte

die Protestwelle der Anwohner über das Projekt hinweg: eine Demonstration am Kufsteiner Platz, Unterschriftensammlungen und Petitionen an den Landtag. Die Denkmalschutzbehörden auf Landes- und Stadtebene stritten miteinander, der Bezirksausschuss Bogenhausen machte sich für die Villa stark, der Landesdenkmalrat schaltete sich ein, ebenso der Hochschulausschuss des Landtags.

Im Sommer gab das Landesdenkmalamt dem öffentlichen Druck schließlich nach und stellte die Villa wieder unter Schutz – wenn auch nicht aus inhaltlicher Überzeugung. Daraufhin legte die Stadt München die Baupläne der Euroboden auf Eis und unterband den Abriss des Hauses. Gegen diese Entscheidung der Stadt wiederum klagte der Investor. Bis er Recht bekam, dauerte es zwei Jahre. Das Verwaltungsgericht urteilte im Juli 2015, die Villa

habe weder eine städtebauliche noch eine geschichtliche, künstlerische oder wissenschaftliche Bedeutung, ein Denkmal sei sie auch nicht. Die Stadt verzichtete auf eine Berufung, der öffentliche Protest war zu diesem Zeitpunkt längst verstummt.

Kaum aber war die Villa im Dezember 2015 abgerissen, stand der nächste Rechtsstreit an. Diesmal waren es Nachbarn aus dem Mehrfamilienhaus nebenan, die klagten. Jetzt ging es aber nicht mehr um Grundsatzfragen: Seine Mandanten hätten keine Einwände gegen das Projekt an sich, sagt Rechtsanwalt Xaver Finkenzeller von der Kanzlei Schönefelder Ziegler Lehnert, ihnen gehe es um dessen negative Auswirkungen, also etwa um den Schattenschwurf auf die Nordostseite ihres Hauses. Der Neubau halte die Abstandsflächen nicht ein.

Mit diesen Nachbarn hat sich die Euroboden jetzt geeinigt: Die Anwohner nehmen ihre Klagen gegen den Bauvorbescheid zurück und verzichten außerdem auf eine Klage gegen die Baugenehmigung, die die Stadt im Oktober erteilt hat. Im Gegenzug bekommen sie eine „monetäre Entschädigung“ und dürfen eigene Experten prüfen lassen, ob die Bauarbeiten zu Schäden an ihrem Haus führen. Seine Mandanten seien „mehr als zufrieden“, erklärt Finkenzeller.

Zufrieden mit der „Einvernehmlichkeit in der Nachbarschaft“ ist nach vier Jahren Streit aber auch Stefan Höglmaier. Weitere Klagen sind nicht anhängig, die Klagefrist ist inzwischen abgelaufen – die Euroboden kann loslegen. Gerade finde die „finale Abstimmung“ mit den Behörden statt, das Architekturbüro modifiziere den Entwurf. Ein Datum für den Baubeginn gebe es noch nicht, das hänge an der Lokalkommmission. „Aber sicherlich nächstes Jahr“, sagt Höglmaier.



Es war einmal: Stefan Höglmaier neben einem Foto aus der alten Villa.

FOTO: PELJAK