

Zukünftige Nutzung des Sanatoriums-Areals in Ambach Testentwurf vorgestellt

Die Planungen für das Gelände der ehemaligen Wiedemann-Klinik stoßen auf ein großes Interesse bei der einheimischen Bevölkerung. Die Gemeindeverwaltung hat sich darauf eingestellt und die Sitzung des Gemeinderats am 14. Februar in den Gemeindesaal verlagert, der dann auch bis zum letzten Stuhl belegt war. So konnten sich sowohl der Gemeinderat als auch die Bürger anhand eines sog. Testentwurfs des von der Gemeinde beauftragten Architekturbüros ein ungefähres Bild einer möglichen Bebauung des Areals machen. In Folgenden ein Auszug aus dem Protokoll der Sitzung mit den wichtigsten Passagen:

(s!) Vorstellung der Studie des Büros Goergens, Miklantz und Partner aus München auf Eignung des ehem. Sanatoriums-Areals am Simetsbergweg in Ambach aus Sicht des Ortsplaners; ggf. Durchführungsbeschluss für einen Realisierungswettbewerb zur Errichtung eines Wohnstifts in Ambach:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Bürgermeister Architekt Christian Weigl, Partner beim Büro Goergens, Miklantz und Partner. Weiter sind Dr. Stefan Arend und Horst Schmieder vom KWA-Vorstand sowie Rechtsanwältin Dr. Gerhild Spieß anwesend.

Einleitend führt Bürgermeister Grasl aus, dass die Gemeinde ihre Planungshoheit nicht aus der Hand geben darf. In den vergangenen Jahren war es Ziel des Gemeinderats, keine kleinteilige Parzellierung und kein neues Villengebiet zuzulassen. Entsprechend

den Darstellungen im Flächennutzungsplan sollte das Areal vielmehr einer Klinik ähnlichen Nutzung zugeführt werden. Grund war die Vorprägung und Entwicklung dieses besonderen Grundstücks über Jahrzehnte. Es handelt sich um ein Areal, das in sensibler Umgebung keine Zersiedelung zulässt. Das war immer Beschlusslage und ein klarer Verwaltungsauftrag für das Bauamt und für den Bürgermeister.

Aus Sicht des Bürgermeisters lässt sich dieses Sondergebiet mit dieser hinreichend bekannten Vorgesichte auch nicht in eine der drei Gebäudekategorien des Rahmenplanes einordnen.

Die baurechtliche Seite ist aus Sicht der Verwaltung umfassend geklärt. Neues Baurecht kann nur mit Aufstellung eines Bebauungsplanes verbindlich geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat der KWA im Rahmen einer Vorstellung im Gemeinderat bereits Anfang 2016 zu verstehen gegeben, dass ein Wohnstift für Senioren grundsätzlich vorstellbar wäre, wenn es zu Ambach passt und keinen Fremdkörper, sondern eine zeitgemäße Übersetzung der bisherigen Nutzung bildet.

Die Vorgaben in allen Gesprächen mit den diversen Interessenten waren immer

- die absolute Schonung und Erhaltung des erhaltenswerten Baumbestandes
- eine ortsverträgliche Nachnutzung, die auf die Hanglage eingeht sowie
- keine Überschreitung des Bestandes.

Dieses sensible Gebiet erlaubt keine Schnellschüsse. Hier muss sauber und umsichtig gearbeitet werden. So entstand die Idee eines ortsplanerischen Wettbewerbs, der die Grundlage für einen späteren Bebauungsplan bilden soll. Die KWA wäre zu dieser Sorgfalt bereit.

Der Bürgermeister verweist auf den folgenden Vortrag von Herrn Weigl und bittet die Zuhörer um Verständnis, dass der Vortrag nicht mit Wortmeldungen unterbrochen werden soll. Im März ist eine Sonder-Bürgerversammlung geplant, in der alle Anwesenden sich zu Wort melden können.



Der Testentwurf: Erhaltung des Baumbestands, keine Überschreitung der jetzigen Bebauungsgröße.

Am Ende seiner Einleitung bittet der Bürgermeister für die Zukunft um eine ausgewogene, offene und faire Diskussion, gerne auch mit unterschiedlichen Standpunkten.

Im Anschluss erläutert Architekt Christian Weigl anhand einer Präsentation sehr ausführlich den Zweck dieses sog. Testentwurfs, das Ergebnis seiner Arbeit und wie er zu diesem Ergebnis gekommen ist.

Als Fazit seiner Arbeit ist festzuhalten, dass das Vorhaben bei einer Reduzierung des Raumprogramms bzw. der Baumasse, wie im Testentwurf bereits berücksichtigt, und sofern geeignete Vorgaben zur Gliederung und Gestaltung der Bebauung gemacht werden, aus Sicht des Büros Goergens,

Miklantz und Partner für vertretbar erscheint. Der präsentierte Testentwurf soll dabei nur ein Beispiel für sicherlich unterschiedliche Möglichkeiten sein.

Entscheidend für das richtige Maß der baulichen Nutzung ist jedoch nicht allein eine planungsrechtliche Kennzahl. Entscheidend für das Einfügen bzw. die Verträglichkeit der künftigen Bebauung sind vielmehr weitere städtebauliche Parameter, wie z. B.

- die Gliederung der Gesamtflächen in maßstäbliche Bausteine
- die Gliederung der Einzelbaukörper (zusammengesetzte Baukörper)
- die Gliederung der Höhenentwicklung der Baukörper (z. B. Sockel, Dach)

- die Verwendung geeigneter Dachformen
- die Verwendung ortsüblicher Fassadenmaterialien und Fassadenelemente
- die Zurückhaltung in der Farbgestaltung
- der schonende Umgang mit dem Baumbestand
- der behutsame Umgang mit der vorhandenen Topografie
- die Minimierung von versiegelten Flächen zur Erschließung
- die Schaffung qualitätsvoller Freianlagen (Aufenthaltsqualität).

Auf Anfrage von GR Ramerth informieren die Vertreter der KWA über die geplanten Wohnungsgrößen. Die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen hat eine Wohnfläche zwischen 40 und 60 m². Ca. fünf Woh-



Charakteristik des Entwurfs: mehrere in sich gegliederte Einzelhäuser, gruppiert um einen Innenhof.

nungen weisen bis zu 80 m² Wohnfläche auf. Herr Weigl erläutert, dass sich die Geschossfläche des Testentwurfs aufgrund der Geländesituation nicht mit dem Bestand bzw. mit der Planung zum Vorbescheid vergleichen lässt. Beim Testentwurf sind talseitig maximal vier Geschosse vorgesehen.

Die Vereinbarkeit mit der Rahmenplanung bezweifelt GR Prof. Dr. Richter-Turtur. Die Ziele und Grundsätze aus der Rahmenplanung für das Ostufer vertragen sich in keinerlei Hinsicht mit den Inhalten im vorgestellten Testentwurf. Dieser zeigt vielmehr deutlich, dass das Projekt nicht nach Ambach passt. Zudem besteht für die vorhandene Bebauung aus seiner Sicht kein Bestands-

schutz. Die Stellungnahme des Kreisbauamtes zu diesem Thema überzeugt ihn nicht und ist nicht vom Leiter der Bauabteilung unterzeichnet.

Hierzu kommen sowohl RA Dr. Gerhard Spieß als auch RA Dr. Neumeister zu Wort. Dr. Spieß bestätigt die Ansicht des Kreisbauamtes wonach eine entsprechende Beseitigungsanordnung für die Bestandsbebauung wohl unrechtmäßig wäre. In diesem Zusammenhang verweist er auf eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts.

Dr. Neumeister erläutert, dass kein Bestandschutz mehr besteht, da die Nutzung länger als sieben Jahre aufgegeben ist. Nach seiner Auffassung sollte das Areal

dem Außenbereich zurückgegeben werden. Baurecht mit Bebauungsplan neu zu schaffen, sollte lediglich im Notfall erfolgen. Dass hier ein solcher Notfall vorliegt, bezweifelt er.

GRin Scriba wünscht sich eine weitflächige Übersicht mit Darstellung der Bebauung im weiteren Umfeld. Eine ortsplanerische Bewertung ist für sie nur im Gesamtzusammenhang möglich. Aufschlussreich wäre auch eine Perspektive vom See. Nur so könnte man wirklich beurteilen, inwiefern sich das Vorhaben verträglich einfügt.

An die Ziele aus dem gemeindlichen Leitbild erinnert GR Schreiner. Aus seiner Sicht lässt sich das geplante Wohnstift nicht mit diesen

Zielen vereinbaren. Insbesondere kann bei dem beschriebenen Vorhaben nicht von einer maßvollen und behutsamen Siedlungsentwicklung gesprochen werden. Dies zeigt auch der vorgestellte Testentwurf sehr deutlich.

GRin Reitenhardt erläutert, dass aus sozialen Gesichtspunkten heraus ein Seniorenwohnstift in der Gemeinde Münsing als notwendig erachtet wird. Barrierefreie Wohnungen für Senioren sind in dieser Region auch im mittleren und oberen Preissegment dringend erforderlich. Auch der Seniorenbeirat des Landkreises wird sich demnächst für das Vorhaben aussprechen, kündigt Frau Reitenhardt an. Im Hinblick auf die Ausführungen von Herrn Weigl erachtet sie ein entsprechendes Vorhaben mit den notwendigen ortsplanerischen Vor-

gaben an diesem Standort als verträglich.

Im Anschluss an die Beratung erläutert Bürgermeister Graßl den soeben verteilten Beschlussvorschlag, in dem das Ergebnis des Testentwurfs von Herrn Weigl zur Kenntnis genommen wird und der weitere Weg definiert wird.

GR Prof. Dr. Richter-Turtur fordert den GR auf, in der heutigen Sitzung keinerlei Entscheidung zu treffen.

Sodann ergeht folgender Beschluss:

1. Der Gemeinderat hat erkannt, dass auf Grund des vorgestellten Testentwurfes eine Bebauung funktionieren würde. Die ortsplanerischen Rahmendaten, speziell die sichtbar überbauten Flächen und Kubaturen unterschreiten nach den heutigen Erkenntnissen den bisherigen Bestand.

2. Der Gemeinderat nimmt von diesem Konzept Kenntnis und behält sich für eine der nächsten Sitzungen folgende Entscheidungsvarianten vor:

- a) Vergabe eines städtebaulichen Wettbewerbs mit den soeben vorgestellten Eckdaten als Basis für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder
- b) Erarbeitung eines alternativen Vorgehens unter Verzicht auf einen Wettbewerb oder
- c) ein anderer Vorschlag nach Anregung aus dem Gremium.

3. Nach der Entscheidung über einen der Schritte unter Punkt 2. folgt anschließend zeitnah im März eine Informationsveranstaltung, zu der die Gemeinde einlädt.

Der Termin wird in der Tagespresse bekanntgegeben. ■

**GASTHAUS
ZUM FISCHMEISTER**

82541 AMBACH AM STARNBERGER SEE
SEEFERSTRASSE 31 - TEL. 08177/533 FAX 428
www.zumfischmeister.com

Verkauf von ausgesuchten
und günstigen Weinen
aus unserem Keller