

VON JUTTA CZEGUHN

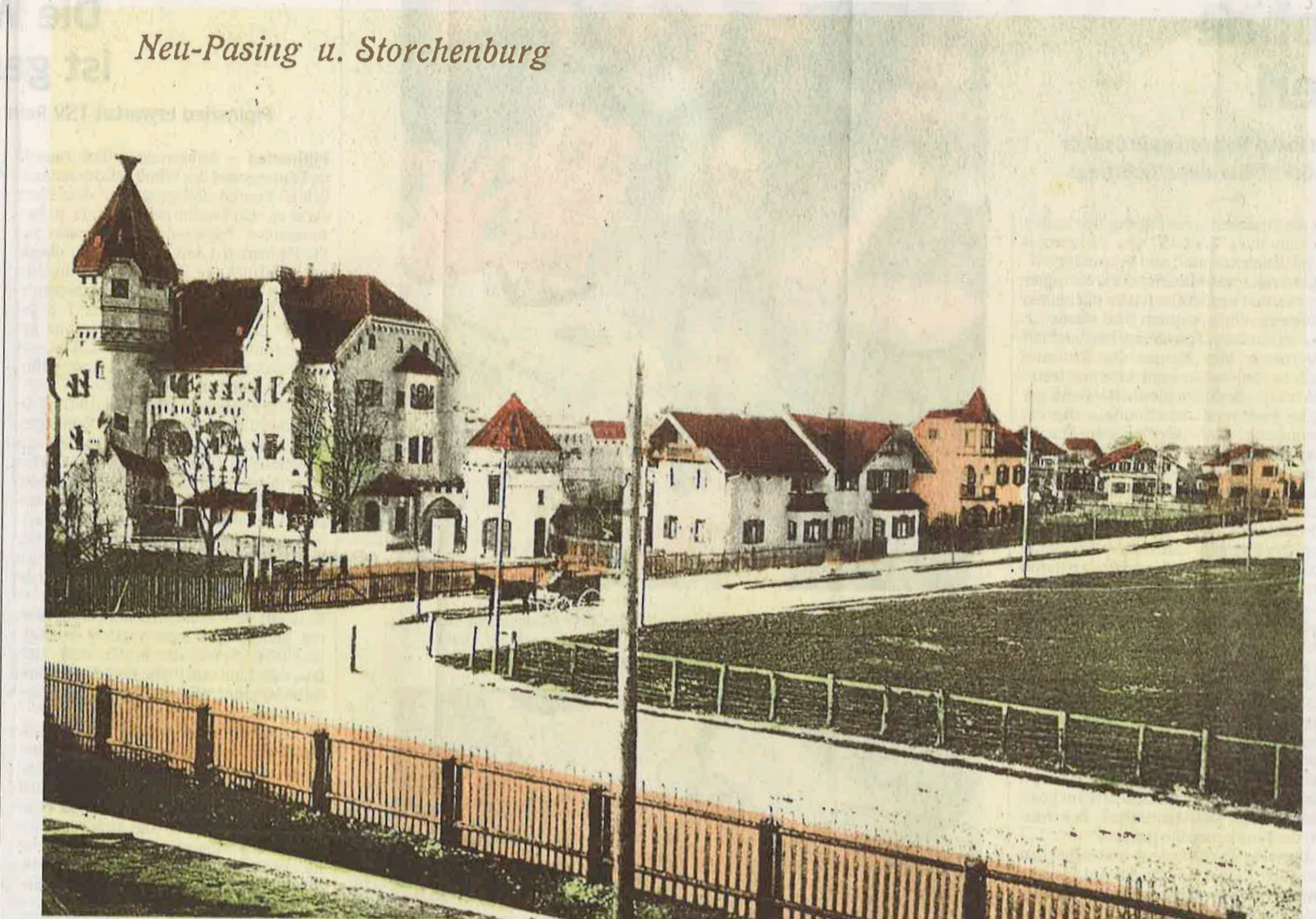
**Pasing** – „Edition FR19“ – das klingt nach einer hochpreisigen Schweizer Uhren-Kollektion. In diesem Fall handelt es sich aber um ein Neubau-Projekt in der Pasinger Villenkolonie I, einem Viertel, das Ende des 19. Jahrhunderts vom Architekten August Exter entwickelt wurde und das seit 1973 zu großen Teilen unter Ensembleschutz steht. Heute gibt es dort noch an die 100 Einzeldenkmäler. Nicht darunter war das Haus, das an der Fritz-Reuter-Straße 19 abgerissen wurde. Dort, auf einem 930 Quadratmeter großen Grundstück, plant die H-i-M Villenbau GmbH aus Bogenhausen nun eine Mehrfamilien-Villa. Hinter dem metallenen Bauzaun wird bereits gebaggert, eine blaue Toilettenkabine steht direkt unter der schmucken Bautafel. „Das wird nicht so aussehen, wenn's fertig ist“, kommentiert ein Spaziergänger. Er hat gehört, dass die Investoren beim Baurecht für ihr Projekt noch haben Federn lassen müssen. „Aber sicher kann man natürlich nie sein“, murmelt er und geht weiter.

Diese Skepsis teilt er mit den Mitgliedern der Initiative Exter-Kolonie I. Denn die Kolonisten, wie sie sich selbst nennen, wissen: Ihre historischen Villen inmitten großer Gärten sind im gefährigen Dschungel des Münchner Grundstücksmarktes eine überkommene Wohnkultur. Natürlich wollen sie auch nicht unter einer „Käseglocke“ leben, beteuert die Gruppe, auch die Kolonie müsse auf den Mangel an Wohnraum reagieren. Doch kritisieren sie die Art, wie die Nachverdichtung in ihr historisches Ensemble vordringt. „Gewinnmaximierung“ stehe im Vordergrund, nicht die Schaffung von Wohnraum für junge Familien. Projekte wie die Edition FR19 seien „abschreckende Beispiele“. Keine Gnade vor ihren Augen findet auch ein Projekt an der Chopinstraße 26. Dort baut die Gräfflinger Wohnart Hausbau GmbH einen Komplex mit sieben „modernen, eleganten Eigentumswohnungen in einer außergewöhnlichen Lage“, inklusive Penthouse. Ein „Riesenschlitten“ sei das, schimpft Altmuth David, Mitglied der Kolonie-Initiative. Das Wohnart-Projekt liegt allerdings knapp außerhalb der Ensembleschutz-Zone, was den Genehmigungsprozess deutlich erleichtert haben dürfte.

**Rechtsslage**

Hilfe in ihrem Abwehrkampf gegen Bauprojekte dieser Größenordnung erwarten, besser: fordern die Kolonisten von der Stadt, die an einer Ersatzregelung für die 2004 aufgehobene Gartenstadtsatzung („GartS“) bastelt. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hatte 2003 den Paragraphen Nummer 4 der GartS, der die Abstandsflächenregelung strikter handhabte als die Bayerische Bauordnung, für unzulässig erklärt. Ohne diese zentrale Norm verlor die Satzung ihren Sinn und wurde vom Stadtrat aufgehoben. Seither nimmt die Verdichtung in Münchens Vierteln mit Gartenstadtcharakter ihren Lauf, Siedlungs- und Renditedruck sind immens. Der Paragraph 34 des Baugesetzbuches, der nun in Gebieten ohne Bebauungsplan die Dinge regeln soll, hat sich dabei aus Sicht der Gartenstadtverteidiger als zahnloses Abwehrinstrument, in vielen Fällen sogar als kontraproduktiv erwiesen. Der 34er besagt, dass bei Neubauten der größte Baukörper in der näheren Umgebung als Bezugsfall hergenommen werden darf.

An diesem Mittwoch, 15. April, wird sich der Planungsausschuss einmal mehr mit der „Ersatz-Satzung“ befassen. Die Behandlung der Vorlage für den Stadtrat war bereits mehrmals verschoben worden. Die beiden Instrumente, welche die Stadt derzeit im Ofen hat, um Nachverdichtungstendenzen in geordnete Bahnen zu lenken, sind die sogenannte blockweise Betrachtung sowie Rahmenpläne, die für zwei Testgebiete erstellt werden sollen. Die „Blockweise Betrachtung“ geht wohl über den 34er-Paragraphen hinaus: Bauanträge sollen dann auch nach künftigen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke „systematisch beobachtet“ und entsprechend „flankierende, planerische Maßnahmen“ getroffen werden. Die Rahmenpläne haben eine ähnliche Stoßrichtung wie jene Mobilfunkstandortkonzepte, die regeln sollen, wo Antennen aufgestellt werden können und wo



Wo Pasing am schönsten ist: Eine kolorierte Ansichtskarte von 1905 zeigt die Hauptstraße, heute August-Exter-Straße, mit der Storchenburg. FOTO: SAMMLUNG MÖLLMANN

Neu-Pasing u. Storchenburg

**Kolonisten im Widerstand**

Ein Neubau-Projekt in der Pasinger Villenkolonie I, die zu großen Teilen unter Ensembleschutz steht, bereitet den Bewohnern Sorgen. Kritisiert wird die Art, wie die Nachverdichtung in das historische Quartier vordringt

nicht – also wo Verdichtungspotenzial da ist und wo auf keinen Fall. Den „Zerstörungstrend“ in den Vierteln mit Gartenstadtcharakter werde man mit diesen „stumpfen“, da nicht rechtsverbindlichen Instrumenten kaum aufhalten, klagen die Kolonisten. Nicht einig ist sich die Gruppe, ob einfache Bebauungspläne ein wirksames Mittel sein könnten, wie sie das „Bündnis Gartenstadt München“ fordert. Die Stadt lehnt solche Bebauungspläne mit dem Verweis auf den hohen Personalaufwand und vor allem eine zu erwartende Flut von Entschädigungsklagen ab. Grundeigentümer, deren nach Paragraph 34 bestehendes, höheres Baurecht durch einen Bebauungsplan eingeschränkt würde, könnten zum Rechtsanwalt laufen. Beim Bündnis Gartenstadt sieht man hier ein vorgeschobenes Argument. Wenn ein Baurecht sieben Jahre oder länger bestanden habe und nicht ausgenutzt worden sei, könne es nach Paragraph 42 Baugesetzbuch entschädigungslos verringert werden.

**Denkmalschutz**

Ehe hier Klärung stattgefunden hat, setzen die Kolonisten lieber auf „Sofortmaßnahmen“, vor allem die strikte Umsetzung des Ensembleschutzes in Baugenehmigungsverfahren. Nach Artikel 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist ein Ensemble eine „Mehrheit von baulichen Anlagen“, wobei nicht jedes Haus, das sich darin befindet, ein Einzeldenkmal sein muss. Das Ensemble insgesamt stehe als Denkmal unter Schutz, bestätigt Dorothee Ott, Sprecherin des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. Wer aber ein Denkmal verändern möchte, brauche dafür eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Über diese wiederum habe die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu entscheiden,



An der Fritz-Reuter-Straße entsteht eine neue Villa (oben). Auch das Haus an der Chopinstraße, in dem Christine Kalkowski (unten) private Kinderbetreuung anbot, muss einem Geschossbau weichen. FOTOS: PRIVAT/HESS



im Fall der Pasinger Kolonie also die Landeshauptstadt. Angesiedelt ist die Behörde beim Planungsreferat. Dessen Sprecher, Thorsten Vogel, sagt: Grundsätzlich könne eine Genehmigung nur versagt werden, „soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen“. Dazu müssten die Belange des Denkmalschutzes, des Eigentümers und der Zumutbarkeit abgewogen werden.

**Standpunkt des Investors**

Fragt man bei der Investoren-Seite, der H-i-M Villenbau GmbH, nach, so sind dem Neubauprojekt an der Fritz-Reuter-Straße aufwendige Abstimmungs- und Planungsprozesse vorausgegangen. „Seit zwei Jahren arbeiten wir gemeinsam mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege daran, einen Neubau zu entwickeln, der einen Beitrag zur Baukultur in der Villenkolonie I leistet. Unser Architekt Claus Schuh hat in wochenlanger Detailarbeit die gesamte Fritz-Reuter-Straße profiliert und auf Basis einer Umgebungsanalyse sorgfältig die fein strukturierte Gestaltung von Dach, Fassade und Fenstern ausgearbeitet, um ein nahtloses Einfügen des Gebäudes in die Umgebung zu erreichen“, heißt es aus dem Bogenhauser Büro. Der Altbestand habe nicht unter Denkmalschutz gestanden, sei wegen Durchfeuchtung unbewohnbar und energetisch ineffizient gewesen. Nun entstünden „lediglich fünf moderne, energieeffiziente Wohnungen, welche die Identität dieses schönen Quartiers nicht verändern“. Einer Behauptung, der die Pasinger Kolonisten widersprechen. Sie fragen sich, wie lange der Werbeslogan der H-i-M Villenbau GmbH für ihr Viertel noch Gültigkeit haben wird: „Wohnen, wo München am schönsten ist“.