Der Weg nach Wolkenkuckucksheim

dieser Artikel wurde in erster Linie erstellt mit Hilfe von Informationen aus den Planungsunterlagen des Marktes Garmisch-Partenkirchen, Beiträgen des Garmisch-Partenkirchner Tagblatts und des Kreisboten, den Veröffentlichungen der Hinterschwepfinger Projekt GmbH und persönlichen Erkenntnissen. Einige Updates wurden am 20.09.2025 auf Hinweise von daKampus-Lesern eingefügt. Danke dafür!

Die Deutsche Bahn gibt große Teile des Bahnhofsgeländes auf

Im August 2013 wurde von der FH Innovia GmbH das Areal „Bahnhofsgelände West“ und das sogenannte "Gleisdreieck" erworben.

Erste Planungen für das Bahnhofsareal West

1999 hatte der Gemeinderat in diesem Areal die Einrichtung einer Touristischen Sonderzone beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war noch die Deutsche Bahn Eigentümer der Grundstücke, die dann die Verwertung der Grundstücke durch die bahneigene, 2002 gegründete, Aurelis Real Estate betrieb

Der spätere Grundstückseigentümer, die Firma FH Innovia GmbH hat daraufhin im November 2013 verschiedene namhafte Tourismusexperten zu einer Klausur eingeladen. In dem zweitägigen Workshop entstand ein umfangreiches Gesamtkonzept, das dann in der Bürgerversammlung im Dezember 2013 der Öffentlichkeit präsentiert wurde.

Am 15.10.2014 hat der Gemeinderat **einstimmig beschlossen**, einen dieser Planung entsprechenden Flächennutzungsplan aufzustellen. Das ist jedoch nicht geschehen. Auch sonst wurde diese Planung weder von der Gemeinde, noch von der FH Innovia GmbH, weiter verfolgt

Das große Geld kommt

Die von dem mittlerweile verstorbenen Ehepaar Günter und Ingeborg Leifheit 1985 gegründete gleichnamige Stiftung mit Sitz in Lugano (Tessin) wurde am 25.03.2014 liquidiert. Eine Geldzuwendung aus dem Stiftungsvermögen von **57 Millionen Euro** wurde nach juristischen Auseinandersetzungen mit Angehörigen der Familie Leifheit dem Markt Garmisch-Partenkirchen zugesprochen. Die Verwaltung des Geldes übertrug die Gemeinde der Im November 2016 gegründete gemeindeeigene Longleif gGmbH. Auch

wenn immer wieder der Anschein erweckt wird: **Eine rechtsfähige Stiftung gibt es in Deutschland nicht**. Der Verwendungszweck für die Gelder wurde von der Gemeinde definiert.

Mit Kaufvertrag vom 13.03.2020 wurde das Campus-Gelände mit 29.373 m² erworben. Eigentümerin ist zu 100 Prozent die LongLeif gGmbH.

Ein Industrie-Entwickler fängt an zu planen

Die Longleif gGmbH schreibt in ihrem Geschäftsbericht 2020: „Im nächsten Schritt wird durch ein externes Planungsbüro ein Masterplan ausgearbeitet. Dieser soll bauliche Fragestellungen (Erschließung, Anordnung und Höhe der Gebäude, Logistik usw.) sowie die voraussichtlichen Investitionskosten hinreichend klären. …. Bei der Ausarbeitung dieses Masterplans sollen alle Interessensgruppen von Beginn an einbezogen werden: spätere Nutzerinnen und Nutzer, Nachbarn, Verantwortliche der Marktgemeinde, Behörden usw. “

Damit beauftragt wurde die Hinterschwepfinger Projekt GmbH, nach Selbstdarstellung mit Fabrikplanung, Architektur und Industriebau befasst. Die Firma entwirft die Grundstruktur des „Campus“ auf dem Bahnhofsgelände West in Garmisch-Partenkirchen. (https://www.hinterschwepfinger.de/projekte/campus-garmisch-partenkirchen/)

Die Bauleitplanung für das Projekt „Campus“ wurde mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am 15.10.19 auf den Weg gebracht

Planerische Fehlentwicklungen in Garmisch-Partenkirchen - Ortsbild

Immer wieder wurden in Garmisch-Partenkirchen Bauten errichtet, die sich in keinster Weise in das Ortsbild einfügen. Als Beispiele können die Wiggerblöcke, das Mercure Hotel und der Königshof oderr in jüngster Zeit das aja-Hotel dienen. Diese Art der Bebauung wurde von der Bevölkerung schon immer - und bis heute - kritisch gesehen. Hierzu findet sich im Anhang zu diesem Bericht ein Artikel der Schülerzeitung „Jugendstil“ aus dem Jahr 1979. Schließlich möchte man als Fremdenverkehrsort mit langer Tradition nicht in einer Großstadt leben, die von Hochhäusern dominiert wird. In einem solchen Ort ohne Charakter dürften Unterkünfte für Gäste langfristig nicht mehr vermietbar sein.

Der Gemeinderat hatte daher am 07.12.2016 eine Ortsgestaltungssatzung beschlossen, in der verbindliche Vorgaben für den Neubau von Wohnhäusern im Ortsbereich von Garmisch-Partenkirchen festgelegt sind. Diese Satzung hatte die bis zu diesem Zeitpunkt gültige Ortsgestaltungsatzung des Marktes Garmisch-Partenkirchen vom 14.11.2003 abgelöst. Es gab also schon länger Bestrebungen zur Erhaltung eines Ortsbildes, das einem traditionellen Gebirgsortes entspricht.

Die seinerzeitigen Gemeinderäte haben der Ortsgestaltungssatzung noch eine Präambel vorausgeschickt, bei der sie vermutlich einige in der Vergangenheit hochgezogene Bauten im Auge hatten.

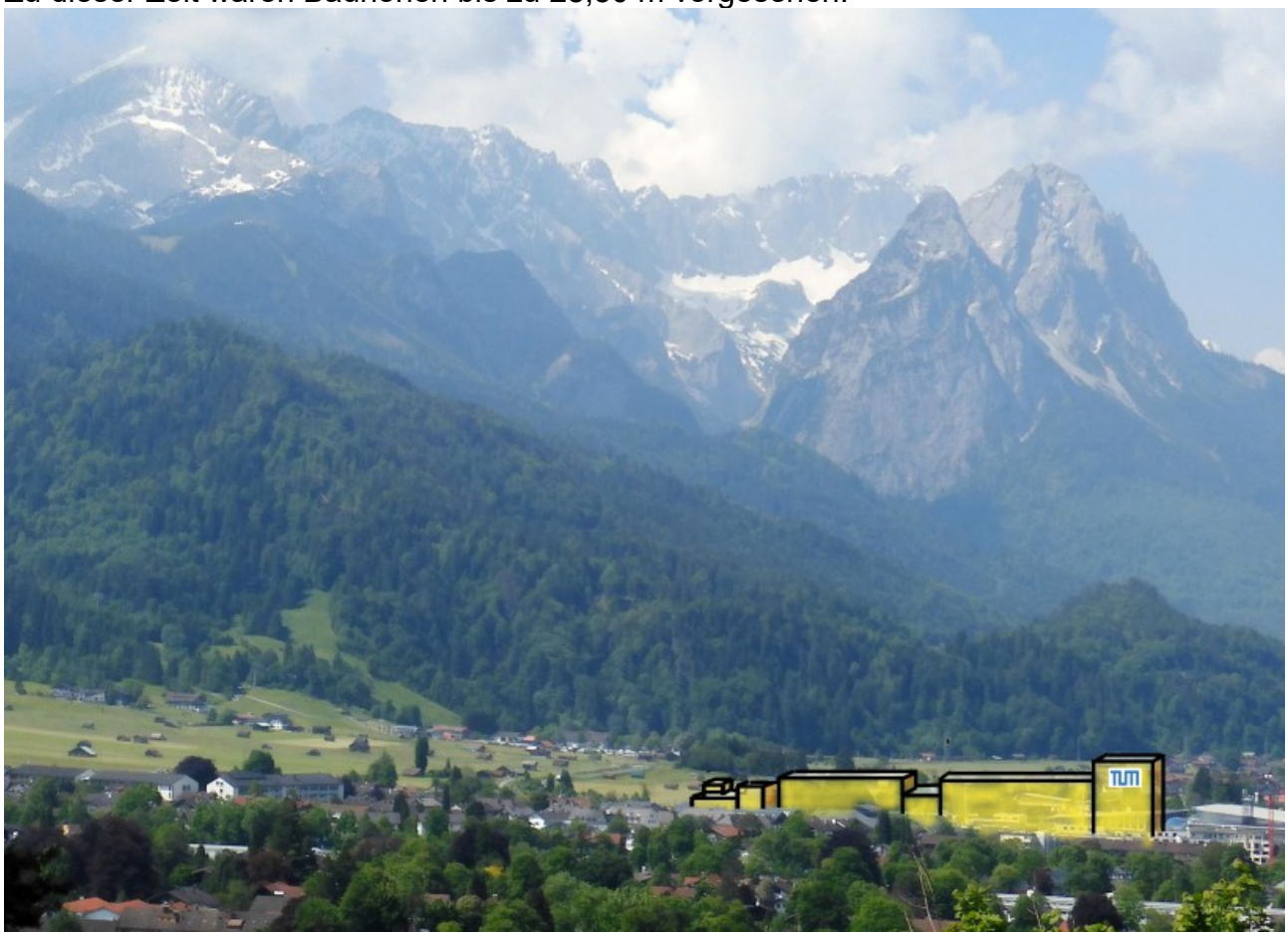
Der Markt Garmisch-Partenkirchen will durch gestalterische, planerische und regelnde Maßnahmen sein regionaltypisches Straßen-, Orts- und Landschaftsbild mit seinen unterschiedlichen baulichen Merkmalen bewahren, erhalten, verbessern und Fehlentwicklungen verhindern. Dies gilt sowohl für bestehende als auch für künftige Bebauungen

Dem ist nichts hinzuzufügen.

Das geht die Bürger nichts an

Man sollte nun erwarten, dass die Gemeinde ihre eigene Satzung penibel befolgt. Das ist allerdings bei der Bauleitplanung für die Bebauungspläne 101A und 101B überhaupt nicht der Fall. Bei einer Besprechung präsentierte der Industriebautenentwickler Hinterschwepfinger den Gemeinderäten das Holzmodell einer monumentalen Bebauung des sogenannten Campus-Geländes. Bei dem besonders hohen TUM-Gebäude wechselte er mit den Worten „Da geht noch mehr“ das oberste Stockwerk samt zweistöckiger Mansarde aus: Und zwar mit einem vorbereiteten Modell des oberen Bereichs mit einem zusätzlichen Geschoss samt zweistöckiger Mansarde. Die Gemeinderäte staunten nur noch. Auf die Idee, die Höhen zu hinterfragen, kam niemand.

Zu dieser Zeit waren Bauhöhen bis zu 28,50 m vorgesehen.



Die Nachbarbebauung hat die tatsächliche Höhe von 10 bis 15 Metern.

Zeitgleich wurden Skizzen und ein Werbefilmchen verbreitet, bei denen die Campusgebäude zwei bis drei Stockwerke aufweisen und auf jeden Fall niedriger als der neue BZB-Bahnhof mit 11 Metern Höhe dargestellt wurden.

Andererseits war es den Verantwortlichen der Gemeinde von Anfang an klar, dass die geplante Baumasse und insbesondere die Bauhöhen nicht den gesetzlichen Vorgaben und den Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung entsprechen. Außerdem hätte eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3, Abs.1 BauGB zu sehr vielen unangenehmen Fragen aus der Bevölkerung führen können.

§ 3 BauGB (Abs.1) Die Öffentlichkeit ist **möglichst frühzeitig** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung **öffentlich zu unterrichten**; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

In der Auslegungsbekanntmachung für den Bebauungsplanentwurf 101A vom 19.12.2022 heißt es: Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Es wird **keine Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. **Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen** (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

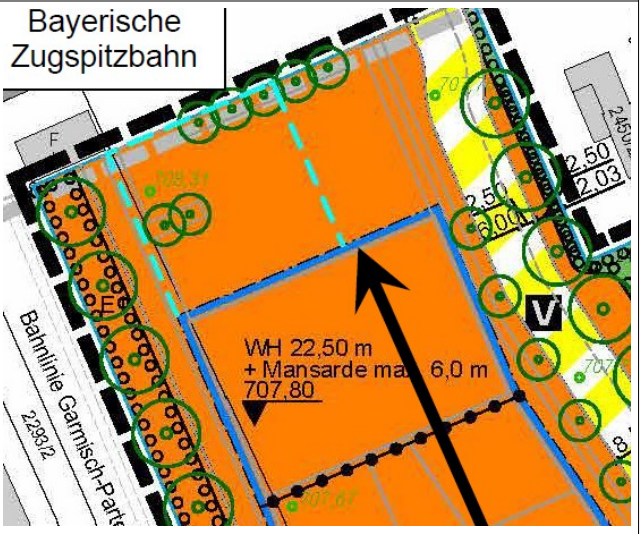
Also entschied sich die Gemeindespitze zu einer in Garmisch-Partenkirchen bereits öfter erfolgreich angewandten Praxis: Für die Bebauungspläne 101A und 101B wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a und §13b BauGB angeordnet. Damit war die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB nicht mehr erforderlich. Und im weiteren Verfahren wurde alles Erdenkliche unternommen, damit keine Informationen über die Bauleitplanung an die Öffentlichkeit gelangt. Es schaut doch sowieso niemand in das Amtsblatt. Und wenn es keiner merkt, was da geplant wird, gibt es auch keine Einwendungen. In der Folge kann man das Verfahren unbemerkt bis zum Erlass der Satzung „durchziehen“. Der achtköpfige Bau- und Umweltausschuss unter Leitung der 1.Bürgermeisterin würde ja – wie immer - alles kommentarlos abwinken.

Dummerweise für den Markt hatte irgend jemand gemerkt, was da gerade geplant wird und die Nachbarschaft informiert. Das Entsetzen in der ganzen Nachbarschaft war entsprechend groß.

Wie kann ein 28 Meter hohes Gebäude bei der Planung versteckt werden?

Ab dem 31.01.2023 wurden dann der Bebauungsplan-Entwurf 101A im Rathaus für einen Monat ausgelegt. Im Plan selber war die Wandhöhe (WH) des sogenannten „TUM-Gebäudes“ mit 22,50 m, aber keine Firsthöhe (FH) ausgewiesen. In der Begründung dieses Bebauungsplans war unter Nr. 4.2 ausgeführt: „Im nördlichen Bereich des Baufensters (TU-Gebäude) **soll keine Firsthöhe** geregelt werden“.

Nun haben Nachbarn unerwarteter Weise auch die ebenfalls ausgelegten Gutachten gelesen. Und im Gutachten der Fa. Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 02.01.2023 findet sich unter der Nr. 1.1 „+ Mansarde, max. 6 m“

Ausgelegte Version	Version Fa. Müller BBM
	

Die werten Bürger sollten offensichtlich nicht mit der, von Anfang an geplanten, Höhe von **28,50 Meter** geschockt werden. Offensichtlich hatten die Verantwortlichen des Marktes sogar selbst Bedenken, ob diese Höhe, die immerhin doppelt so hoch wie die benachbarte Bebauung wäre, noch zu vermitteln ist. Dafür spricht auch die Verabredung, die von den Verantwortlichen in einer Besprechung im Januar 2023 getroffen wurde. Bei der Abwägung sollte „großzügig" auf ein Stockwerk verzichtet werden, um Bürger, die gegen die Höhe Bedenken haben, zu beruhigen.

Auch in der Begründung zum Bebauungsplan wurde alles unternommen, um das TUM-Gebäude nicht mit der Umgebungsbebauung vergleichen zu müssen. Unter Nr. **2.4 Umgebende Bebauung** wird folgendes ausgeführt: Östlich der Bahntrasse wird das „Bahnhofsareal Ost" derzeit mit Geschosswohnungsbau verdichtet. Dazu wird ein Foto gezeigt, auf dem die beiden Fußgängerunterführungen und die Moun10-Anlage dargestellt wird. Dieses Foto ist nördlich des neuen BZB-Bahnhofs aufgenommen und hat mit dem Bebauungsplan 101A nichts zu tun. Bei der zweiten Auslegung wurden der Text und das Bildmaterial. unverändert übernommen.

Aufnahme vom 21.02.2023, 15 Uhr

So sieht die Bebauung auf der Ostseite des Bebauungsplans 101A tatsächlich aus. Die Firsthöhen der Gebäude betragen 10 bis 13 Meter. Die kleine Eishalle auf der Westseite des Bebauungsplans hat eine Firsthöhe von maximal 13 Meter, die des nördlich gelegenen neuen Zugspitzbahnhofs 11 Meter.

In der sogenannten Abwägungsveranstaltung am 9. Oktober 2023 wurde dann tatsächlich – wie erwartet - auf ein Stockwerk verzichtet und eine Firsthöhe von 25 Metern festgelegt. Somit könnte dann das TUM-Gebäude 12 Meter über die höchste Nachbarbebauung hinaus ragen.

Die geplanten Wandhöhen und Firsthöhen überschreiten - selbst nach einer Reduzierung gegenüber der ersten Planauslegung - mit bis zu 19 m zuzüglich einer Mansarde von max. 6 Metern - die entsprechenden tatsächlichen Bauhöhen des direkt entlang des geplanten Bebauungsplans bestehenden Wohngebiets fast um das doppelte. Bei Ausnutzung der im Bebauungsplan-Entwurf festgelegten Höhen **fügt sich der Baukörper nicht in die nähere Umgebung ein** und **beeinträchtigt auch das Ortsbild**.

Zu der ersten Auslegung gab es eine Vielzahl von Einwendungen von Bürgern, die sich insbesondere auf die überzogenen Firsthöhen der geplanten Gebäude bezogen. Auf diese Einwendungen wurde unzureichend eingegangen.

Abwägung und Beschluss der Satzung

Noch liegt das Ergebnis der zweiten Auslegung der Bebauungspläne 101A und 101B nicht vor. Nach den bisherigen Erfahrungen werden auch dann wieder die vielen erneut eingebrachten Bedenken der Bürger vom Bau- und Umweltausschuss ohne Debatte und einstimmig vom Tisch gewischt. Dann hätten die Bürger während des gesamten Verfahrens keine Möglichkeit gehabt, einen zielführenden Dialog über die geplanten massiven Veränderungen des Ortsbildes und der Struktur des Marktes zu führen. In der Begründung des Bebauungsplans ist dazu ausgeführt: „der gesamte Bereich **stellt einen attraktiven Ortsteil innerhalb des Marktes Garmisch-Partenkirchen dar**, welcher zur Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes beiträgt" Und das wird ausdrücklich ohne Dialog mit den Bürgern geplant. Der Projektverantwortliche des Marktes, Herr Gehrle-Neff, hat bei einem Interview mit dem Garmisch-Partenkirchner Tagblatt am 11.09.2023 geäußert: „*Das Verfahren nach § 13 ist schlanker, einfacher und günstiger.* ***Die Kommune spart sich dadurch die vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit***".

Was können wir nun daraus schließen

Ein begrenzter Kreis von Personen plant einen neuen Ortsteil mit monströsen Ausmaßen. Die geplante universitäre Nutzung wird auch den Charakter des Marktes beeinflussen. Die Studenten und das notwendige Personal – sofern es überhaupt gewonnen werden kann – werden den sowieso schon total überforderten Wohnungsmarkt an den Rand des endgültigen Zusammenbruchs führen. Die zusätzlichen Kosten für den Markt bei Realisierung des Projekts sind vollkommen unklar. Das alles entscheidet ein achtköpfiges Gremium unter der Leitung der Bürgermeisterin, bisher immer ohne Debatte und einstimmig,

Die Gemeindespitze hat offensichtlich kein Vertrauen in die Urteilsfähigkeit der Bürger. Ein Dialog über solch massive Änderungen in der Gemeindestruktur wird einfach abgeblockt. Ist es nunmehr nicht an der Zeit, den Verantwortlichen ebenfalls zu zeigen, dass die Bürger kein Vertrauen mehr in sie haben?

Bei der Kommunalwahl im nächsten Jahr besteht dafür eine gute Gelegenheit.

18.09.2025
Updates am 20.09.2025
da Krampus

1979

Jugend Stil Nr. 3

Dorfidylle in Garmisch-Partenkirchen?

Weitere Artikel →

- Autobahn nach GAP
- Wasserprojekt Oberau
- Drogen
- u.v.a

kritische Zeitung der Jugend - 50pf

GAP → WIRD modern

Neulich blätterte ich in einem Werbeprospekt des "heilklimatischen Kurortes" Garmisch Partenkirchen und gleich auf der 1.Seite zeigte man mir ein typisches Straßenbild aus diesem oberbayrischen Erholungsort.Die Frühlingsstraße in Großformat und Vierfarbendruck. Garmisch-Pa.,ein niedliches,romantisches Bauerdorf,mit Blumen auf des Balkons und aufgeschichtetem Holz vorm Fenster.

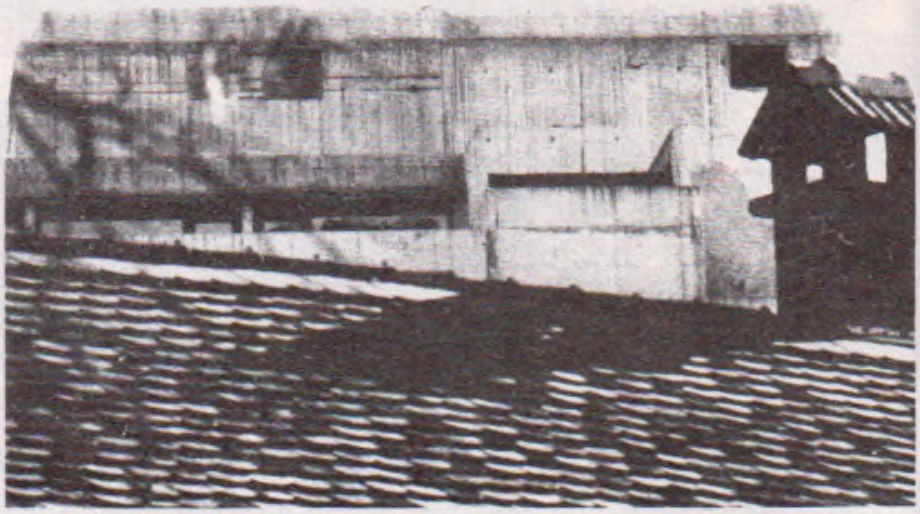
Und um diesem kitschigen aber publikumswirksamen Image einigermaßen standzuhalten,werden allen Bauherren in GAP viele Bauauflagen gemacht. Gemeindeverordnung Über die Gestaltung baulicher Anlagen vom August 1968 :"§1 Baustoffe und Farbgebung müssen sich harmonisch in's Orts-Straßen-und Landschaftsbild einfügen!" Das heißt viel Schrägdach,viel Holz,viel Schnitzereien und eine Kuhglocke auf dem Balkon.

Wie man aber von Seiten der Gemeinder (Kurverwaltung) verfährt, wenn einer der finanzkräftigen Bauherren mit seinem Geschmack danebengegriffen hat,zeigt dieses Bild.aus einem anderen GAP-Werbeprospekt.

Um diesen Kasten mit aufgesetzter Bretterverschalung dem Touristen doch noch recht schmackhaft anbieten zu können, werden einfach verschneite Bäume davorgeklebt und das dekorative Wettersteinmassiv dahinter geschoben. Der Wank wird sich schön bedanken.

Gezeigt wird natürlich nicht die belebte Bahnhofskreuzung und vor allem die riesige einfallslose, weiße Wand an der rechten Seite des Gebäudes. Hierbei handelt es sich nicht um eine Projektionswand eines Autokinos, sondern sie soll es dem Grundstücksnachbarn (einer Bank) ermöglichen munter 5-stöckig weiterzubauen, wie mir Herr Schwaabe vom Bauaufsichtsamt mitgeteilt hat.

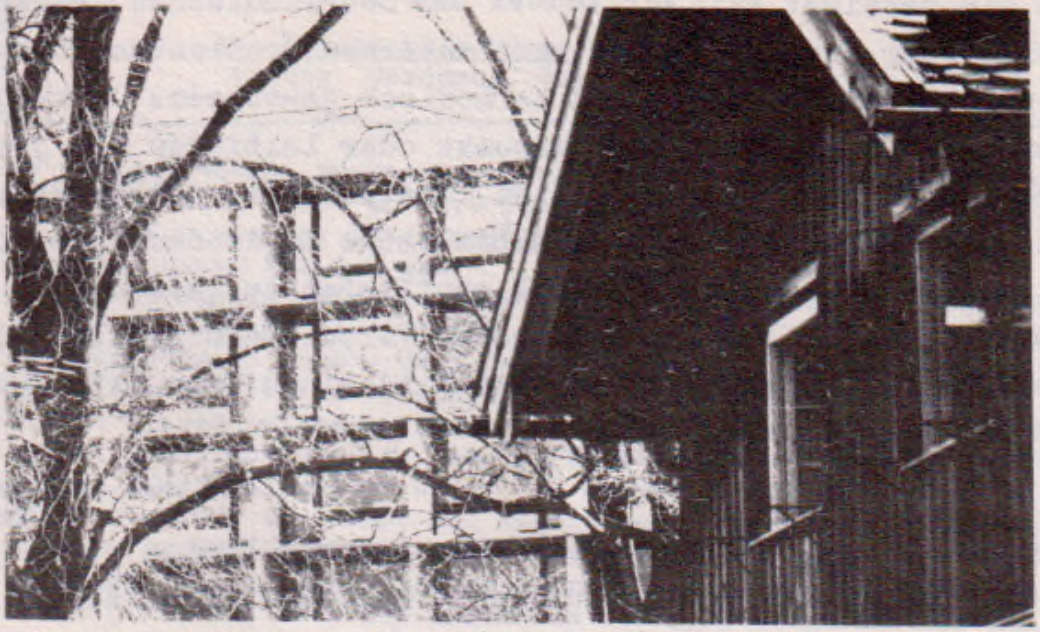
Das nächste Photo zeigt nicht etwa eine neu entstandene Bunkeranlage mitten in Partenkirchen, sondern das "Dach " der neuen "Kurklinik am Wank".



Laut Gemeindeverordnung jedoch, sind nach "§5.1 Bei Hauptgebäuden nur flachgeneigte Satteldächer zulässig, deren Neigung zwischen 18° und 24° liegen muß!" Haben die Herrn Gemeinderäte hier Geld, sogar viel Geld, für die Gemeindekasse gerochen, und deshalb alle ihre Hühneraugen zugedrückt, oder möchte man über diesen Betonklotz noch einen Heustadel zur Verzierung stülpen??!

Die Hoffnung auf Geld hat sich auf jeden Fall nicht erfüllt, der Bauträger (eine Norddeutsche Firma!??) hat Konkurs angemeldet. Und da ein paar Bretter noch lange keinen Landhausstil bringen werden, wird man wohl auf den Sommer warten müssen, der mit seiner grünen Pracht dieses Betonbollwerk dezent zur Erleichterung aller Ver-

antwortlicher wenigstens für die nächsten Monate verdecken wird. Doch der nächste Winter kommt bestimmt!



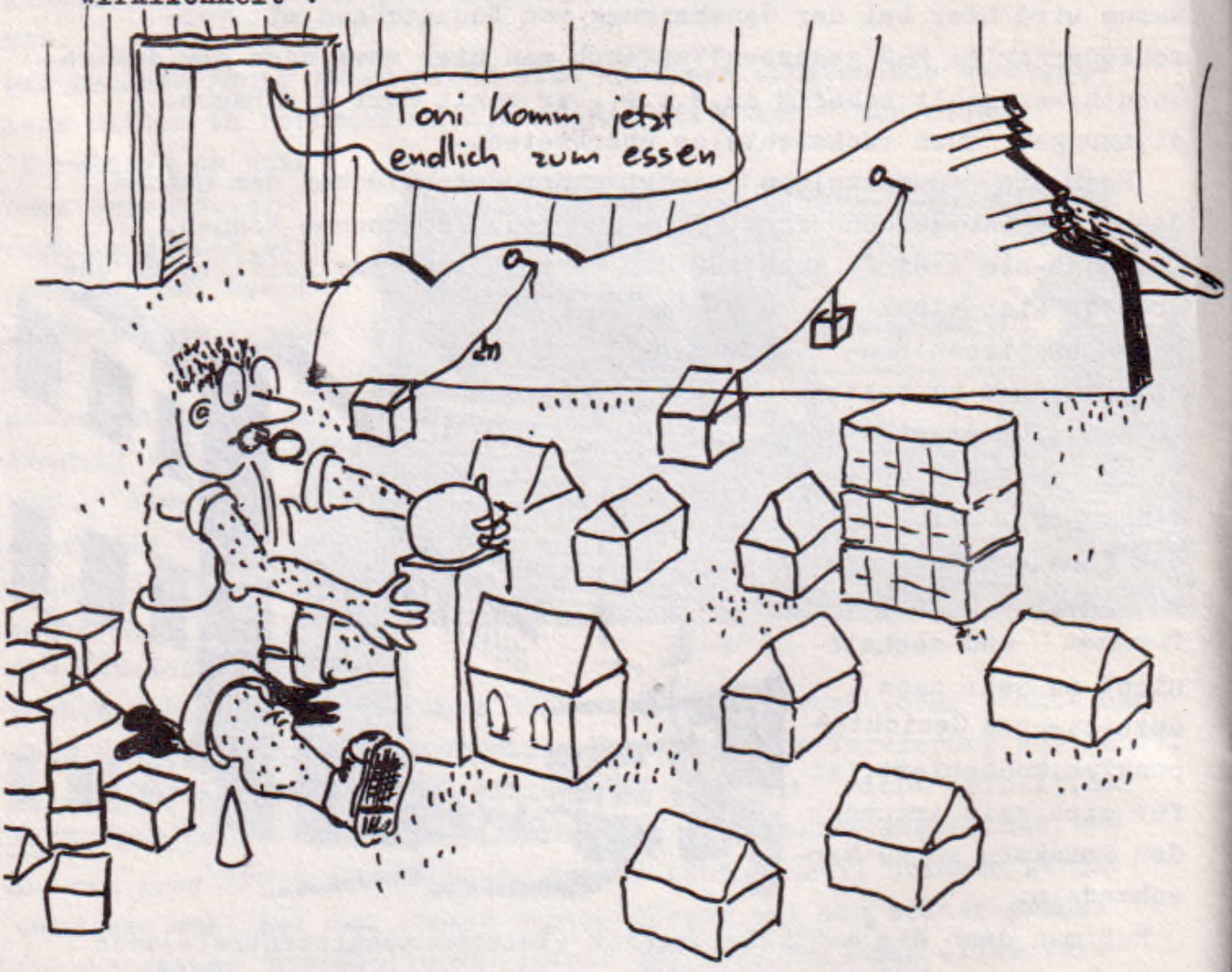
Warum wird hier bei der Genehmigung von Bauanträgen mit verschiedernerlei Maß gemessen?Verfährt man hier etwa nach dem dummen Spruch:Wer zahlt schafft an,B.z.w.,Wer zahlt darf die Baubestimmungen auch rücksichtslos übertreten.

Noch ein Monumentalbau ziehrt unser Ortsbild,bei dem unsere Gemeindeväter jedoch ihre Hände in Unschuld waschen können. Die Post-sie genießt auch auf dem Bausektor eigene Privilegien und braucht sich nicht an gemeindliche Bauverordnungen zu halten. Doch das Argument eines Herrn von der Post - (Name ist unwichtig) das neue Postgebäude wäre halt ein reiner Zweckbau und deshalb nicht so sehr nach ästhetischen Gesichtspunkten konzepiert,ist für mich kein Argument den Ortskern so zu verschandeln.

Muß man denn die "häßliche" Technik (Telephonschaltzentrale)auch noch in ein so häßliches Kleid stecken??Besser kann ein Straßen-

bild wohl nicht mehr kaputt gemacht werden.(siehe Pfeil)

Ich bin bestimmt kein Verfechter des oberländischen Bauernhausstils oder totaler Gegner von "modernen"Großbauten,aber ich meine,daß jahrhundertelang und harmonisch gewachsene Orts- und Straßenbilder immer als Ausgangspunkt oder Leitfaden für jede weitere Bautätigkeit sein sollten. Das heißt,es sollte versucht werden,die Bedürfnisse und das ästhetische Empfinden unserer Zeit in den vorgegebenen Baustil einfließen zu lassen und nicht umgekehrt! Als einen recht gelungenen Versuch,ein großes und zweckmäßiges Gebäude in das GAP Ortsbild einzufügen,sehe ich das neue Kongresszentrum.

Text + Photos → Christian Wiesner

Das Titelphoto ist übrigens -wie alle anderen Photos auch- <u>keine</u> Photomontage,sonder traurige Garmisch-Partenkirchner Wirklichkeit !