

## Was passiert nun im Bahnhofsgelände West ?

### Wie ist der Sachstand?

In den letzten zwei Wochen wurden im Bahnhofsgelände West offensichtlich Sondierungsarbeiten für eine geothermische Erschließung durchgeführt, die angeblich durch das Landratsamt genehmigt worden sind. Nun rollen Bagger eines bekannten örtlichen Unternehmers über das Areal, heben tiefe Löcher aus und schütten sie wieder zu. Was dort genau abläuft, ist nicht bekannt. Es gibt – wie fast immer - keine Informationen für die Bürger.



### Der geplante Campus

Wiederholt wurde den Bürgern ab 2023 der von einigen Ratsvertretern ausgedachte „Campus“ vorgestellt. Dort sollte von der Technischen Universität München und der Caritas ein monströser, alles überragender, Gebäudekomplex erstellt werden und dabei der Einsatz eines Roboters in der Altenpflege erforscht werden. Dieser sollte dann in dem direkt benachbarten Pflegeheim der Caritas in der Praxis erprobt werden. Dass diese Handlungsweise unzulässig ist, war den Verantwortlichen offensichtlich nicht bewusst und ist bis heute immer noch in den Veröffentlichungen der planenden Firma als „weltweit einzigartig“ beschrieben.

Für die Durchführung dieses Projektes wurde ein dringender Bedarf festgelegt und auf dieser Basis die Bebauungspläne 101A und 101B konzipiert. Auf das vom Gesetzgeber vorgesehene Verfahren, die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen, zu diskutieren und dann die endgültigen Bebauungspläne zu erstellen, wurde von der Gemeinde verzichtet. Vielmehr wurden die fertigen Planungen eines Industriebau-Unternehmens als Grundlage für die Erstellung der Bebauungspläne verwendet. Im Laufe der folgenden Verfahrensschritte war die Öffentlichkeit bei keinem Schritt direkt eingebunden. Die Bürger hatten nur die Möglichkeit, sich zu hunderten Seiten umfassenden „Auslegungen“ innerhalb eines Monats schriftlich zu äußern, was sie trotz aller Mühen auch ausführlich getan hatten.

Alle diese Einwendungen hätten abgewogen werden müssen. Dies ist nicht erfolgt. In den Abwägungssitzungen hatte – mit einer Ausnahme - kein Gemeinderat des Bauausschusses die Notwendigkeit gesehen, das Wort zu ergreifen. Vielmehr wurden den Vorlagen des Bauamtes, in denen alle Einwendungen zurück gewiesen worden waren, fast einstimmig zugestimmt. Die Satzungen der beiden Bebauungspläne wurden dann am 8. Dezember 2025 vom Bauausschuss in einer zwanzig-minütigen Sitzung ohne Wortmeldung der acht Bauausschuss-Mitglieder ebenfalls einstimmig abgesegnet. Die Zustimmung erfolgte allerdings vorbehaltlich, da die vom Baugesetz verpflichtend vorgeschriebene Erschließung nicht gesichert ist. Die Satzungen wurden daher auch noch nicht öffentlich bekannt gemacht, was bedeutet, dass sich die Bebauungspläne immer noch „in der Aufstellung“ befinden.

Da sich entlang beider Bebauungspläne zum DB-Gleis Richtung Griesen ein Habitat der streng geschützten Zauneidechse befindet, ist nach der Richtlinie 200/42/EWG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP- Richtlinie) die **Verpflichtung** festgeschrieben, „vernünftige“ Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und

zu bewerten. Daneben fordert die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) eine **Alternativenprüfung** bei der Ausnahmeprüfung des Gebiets- und Artenschutzes. Zudem darf gemäß § 34, Abs.3, Nr.2 des Bundesnaturschutzgesetzes ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es zumutbare **Alternativen**, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind. Diese Alternativenprüfung wurde ganz bewusst nicht durchgeführt. Ein den Genehmigungen nachgeschobener Hinweis auf eine durchgeführte Alternativenprüfung durch das ISEK ist untauglich. Im Rahmen des – vor der Konzeption des „Campus“ festgeschriebenen ISEKs - **wurde keine Alternativenprüfung durchgeführt.**

### **Das Forschungszentrum der Technischen Universität München**

Im Bereich des Bebauungsplans 101A ist geplant, ein Forschungszentrum der TUM einzurichten. In dem überdimensionierten Gebäude sollte eine selbständige Forschungseinheit zum Thema „Geriatronik“ geschaffen werden mit neun Lehrstühlen und 120 Mitarbeitern. Mit Professor Sami Haddadins französischem Abschied von der Leitung der bestehenden Forschungseinheit und seinem spurlosen Verschwinden war nicht mehr so recht klar, wie es denn mit diesen hochtrabenden Plänen weiter geht.

Nun hört man, dass der ursprünglich in Garmisch-Partenkirchen geplante eigenständige Masterstudiengang „Geriatrics“, sowie einige weitere Einrichtungen nach den Plänen der Staatsregierung entfallen sollen. Damit ist natürlich auch die Einrichtung der Lehrstühle hinfällig. Auf der „Campus GAP“- WEB-Seite findet man aktuell folgende Aussage: „Auf dem Campus in Garmisch-Partenkirchen wird der hybride Masterstudiengang Geriatronik eingeführt. Der Standort übernimmt dabei eine zentrale Rolle für die **praxisorientierten Studienanteile** in Blockseminaren sowie die Betreuung und Durchführung von Abschlussarbeiten. **Reguläre Lehrveranstaltungen finden in München bzw. in Garching statt...**“. Damit ist zum einen klar, dass der Bebauungsplan 101A inzwischen hinfällig ist. Zum anderen ist die Aussage zur Begründung des Bedarfs für die geplanten Baulichkeiten ganz offensichtlich nicht mehr haltbar. Die derzeit genutzten Räumlichkeiten in der Breitenau sind für die aktuell definierten Anforderungen vollkommen ausreichend.

### **Das Caritas Pflege-Zentrum**

Auf der „Campus GAP“-Webseite wird die Frage, wie das Forschungszentrum mit dem Pflegeheim, insbesondere im Hinblick auf die Erprobung robotischer Assistenzsysteme, zusammen arbeitet, wie folgt beantwortet: „Im Rahmen von laufenden und künftigen Projekten werden wir GARMI in den nächsten Jahren regelmäßig im Rahmen von Studien im Pflegeheim einsetzen, zunächst allerdings **nur in Zusammenarbeit mit den Caritas-Pflegekräften**, um von diesen zu erfahren, welche Fähigkeiten GARMI erlernen sollte, damit der Einsatz sinnvoll ist. Für den Einsatz von GARMI bei den Bewohnerinnen und Bewohnern sind höhere ethische Standards zu erfüllen. Diese werden in Anträgen an eine Ethikkommission definiert.“ Dazu muss noch einmal bemerkt werden, dass der direkte Einsatz eines Roboters bei den Bewohnern eines Pflegeheims derzeit unzulässig ist. Da hilft auch die Definition „höherer ethischer Standards“ nichts.

Auch diese Aussage zeigt, dass es keine nachvollziehbaren Gründe mehr dafür gibt, dass für die abgespeckte TUM - Forschungseinrichtung unbedingt ein räumlicher Zusammenhang mit dem Pflegezentrum gegeben sein muss. Der in der Begründung der Bebauungspläne 101A und 101B langatmig geschilderte Bedarf ist nach den aktuellen Voraussetzungen nicht mehr gegeben. Bei Beibehaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Standorte Breitenau für die TUM-Einrichtung und Hölzlweg für das Caritas-Pflegeheim (nach entsprechendem Umbau) können die von den Verantwortlichen geschilderten Abläufe problemlos umgesetzt werden. Auch die, als großes Ziel formulierte Möglichkeit, den „Jungen“ einen akademischen Abschluss in Garmisch-Partenkirchen zu ermöglichen, ist in den aktuellen Planungen nicht mehr vorgesehen.

Das endgültige Inkrafttreten der beiden Bebauungspläne dürfte somit hinfällig sein, da die Verwirklichung der Baumaßnahmen in absehbarer Zeit sowieso nicht mehr geplant ist. Und die Finanzierung der „Traumschlösser“ steht sowieso in den Sternen!

### **Das sogenannte Servicewohnen**

Das zunächst im Bebauungsplan 101B alleinstehend angesiedelte „Betreute Wohnen“ der Longleif gGmbH wurde während des laufenden Verfahrens in den Windschatten des „Campus-Projekts“ übernommen. Dies wurde erreicht, indem das Pflegezentrum der Caritas vom Bebauungsplan 101A in den Bebauungsplan 101B verschoben wurde. Eine nachvollziehbare Begründung für diese Maßnahme wurde nicht gegeben. Vermutlich wollte man sich auf diese Weise die eigenständigen Begründungen für das „Betreute Wohnen“ ersparen. Es war ja nun irgendwie ein Teil des Campus und konnte sozusagen als „Kuckucksei“ mit begründet und beschlossen werden.

Im Jahr 2026 wurde nun aus dem betreuten Wohnen das Servicewohnen. Wesentliche Änderungen sind damit nicht verbunden. Allerdings gibt es bei diesem neueren Begriff bei den Bürgern keine solch konkreten Vorstellungen wie bei dem betreuten Wohnen. Und das scheint wohl doch irgendwie wichtig zu sein. Mit dieser Bezeichnung lassen sich leichter eigene Vorstellungen über die Nutzungsart und Funktion der Baulichkeit verbinden.

Derzeit liegt fest, welche Höhen für das geplanten Bauwerk im **totalen Außenbereich** vorgesehen sind: Das Basisgebäude soll laut Bebauungsplan 7,5 Meter hoch werden. An den Ecken gibt es dann noch zwei höhere Gebäudeteile mit einer Firsthöhe von 17 und 14 Metern. Mit viel Tamtam wurden dann im Juni 2026 vom Bauausschuss die Fassadenelemente für das Bauwerk beschlossen. Einen gültigen Bebauungsplan und eine Baugenehmigung für den Komplex gibt es bis heute nicht.

Da die Errichtung des „Campus“ in der geplanten Form – insbesondere auch aus finanziellen Gründen - in den Sternen steht, kann auch das in einigen Beiträgen geschilderte Servicekonzept nicht verwirklicht werden. Sollte der Service-Wohnen-Komplex tatsächlich demnächst gebaut werden, gibt es die möglichen Serviceleistungen durch das „benachbarte“ Caritas-Pflegezentrum nicht. Es handelt sich also um einen **ganz normalen Appartement-Bau**, deren Bewohner, wie in jeder anderen Wohnung auch, einen externen Service buchen können. Dafür spricht zudem, dass für jedes Appartement in der Tiefgarage ein eigener Stellplatz obligatorisch vorgesehen ist.

Die Appartements sollen an Personen vergeben werden, die einen Bezug zu Garmisch-Partenkirchen haben. Was das genau heißen soll, ist nicht wirklich klar. Personen, die bereits in Garmisch-Partenkirchen leben, werden sich in diesem Komplex sicher nicht um eine Wohnung bemühen. Dagegen spricht zum einen die abgeschnittene Lage im Gleisspitz zwischen zwei Eisenbahnlinien und zum anderen die angekündigten recht stolzen Preise für das Wohnrecht in dem Komplex. Ein direkter Service für in ihrer Mobilität eingeschränkte Senioren durch das benachbarte Pflegezentrum ist auch nicht vorhanden. Also werden begüterte Personen aus der ganzen Republik dies zum Wohnsitz wählen. Und warum sollte das nicht ein Zweitwohnsitz sein? Mit dem eigenen PKW kann man dann ja locker in den südlichen Winkel des Bahnhofsareals West anreisen, insbesondere da man weiß, dass der eigene Stellplatz in der Tiefgarage wartet.

Im Gegensatz zu den – jetzt bereits abgespeckten – Baulichkeiten des Campus gibt es bei dem Servicewohnen der Longleif gGmbH kein Finanzierungsproblem. Von dem Vermögen Günter Leifheits, das sich der Markt beim Landgericht Stuttgart erstritten hat, dürften noch so ungefähr 12 Millionen Euro verfügbar sein. Das könnte ja möglicherweise für die geplante Baumaßnahme reichen. Dass Günter Leifheit eine stramme Nazi-Vergangenheit hatte, spielt selbstverständlich auch keine Rolle.



**da Krampus** fragt sich nun, wie ist es möglich ist, dass dieses Projekt einfach umgesetzt wird, ohne dass die durchaus berechtigten Bedenken der Nachbarschaft in irgend einer Form berücksichtigt werden? Nun, vielleicht liegt es an der aktuellen Konstellation der verantwortlichen Gremien in Garmisch-Partenkirchen. Das ist aber ein gesondertes Thema, dass **daKrampus** in einem weiteren Artikel umfassend behandeln wird.