

«Immerhin haben wir alles versucht»

Die Bauarbeiten neben dem denkmalgeschützten Mia- und Hermann-Hesse-Haus haben begonnen. Die Investoren sehen das Recht und die Behördenvertreter auf ihrer Seite. Ob der Petitionsausschuss des Landtags noch etwas bewirken kann, erscheint fraglich.

Doris Burger

GAIENHOFEN. Die Messe scheint gelesen. Nach dem Ortstermin des Petitionsausschusses des Baden-Württembergischen Landtags sind sich Bauherren und Gegner des Projektes einig: Da ist nichts mehr zu rütteln. Wenn nun noch etwas herauskommen kann, sind es Marginalien.

Weitere Auflagen für die Bauträger, möglicherweise im Nachgang zum Bau, vielleicht auch währenddessen. Der Schutz der Hecke zum Nachbargrundstück beispielsweise, die bereits jetzt Verbrennungsschäden zeigt. Es sind Kleinigkeiten – gegen den Klotz mit vier Geschossen und zehn Wohneinheiten, dazu zwanzig Tiefgaragenstellplätze in zwei Etagen.

«Das Recht können auch wir nicht aufheben», sagt Andreas Kenner, Berichterstatter des Petitionsausschusses vorbeugend. Im Bürgersaal der Gemeinde hat man sich an diesem Montagvormittag versammelt, um alle Seiten zu hören und offene Fragen zu klären.

Denkmalgeschütztes Hesse-Haus

Zuvor gab es ein kurzes Treffen am Hesse-Haus, gegenüber des geplanten Baugrunds. Im früheren Wohnzimmer der Familie Hesse drängten sich die Behördenvertreter, Politiker, Journalistinnen – und die Beteiligten. Zuvorderst die heutigen Hausbesitzer, Eva und Bernd Eberwein, die das Hesse-Haus (1907 im Schweizer Reformstil errichtet) vor zwanzig Jahren gerettet und originalgetreu saniert haben. 2004 wurde es nach Paragraf 12 als «besonders schützenswertes Denkmal» eingetragen. Geschützt sind Haus und Garten, dazu soll die Umgebung das Denkmal nicht beeinträchtigen.

Unterstützt wird das Ehepaar Eberwein von der Arbeitsgemeinschaft «Bauen und Bewahren auf der Höri», speziell von Gründerin Anne Overlack, langjährige Gemeinderätin der Grünen in Moos und Stadtplanerin Bettina Nocke. Sie haben die Petition gegen den Neubau vor einem Jahr angestrengt und detailliert begründet. Flankiert wurde die Petition von 3742 Unterschriften, die im letzten Sommer gesammelt und im November 2024 im Freiburger Regierungspräsidium übergeben wurden.

Nachverdichtung war erwünscht

Nach der Sitzung sagte Anne Overlack resigniert: «Immerhin haben wir alles versucht. Nun kann keiner mehr sagen, er hätte nicht gewusst, was da gebaut werden soll.» Was gebaut werden soll, erstaunt nicht nur die Laien. Selbst die Gemeinderäte von Gaienhofen waren verwundert, wie extrem man ihren Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 deh-



Der Bauplatz vom oberen Weg, das Hesse-Haus wirkt winzig hinter der Hecke.

Bild: Doris Burger

nen kann. Die Absicht war lauter: Statt immer neue Flächen für Neubauten zu erschliessen und damit die idyllische Landschaft der Halbinsel Höri weiter zu zersiedeln, sollte im Bestand nachverdichtet werden. Wo ein kleines Häuschen stand, könnte ein grösseres entstehen. Oder ein zweites im weiten Grundstück.

Das Mass der baulichen Nutzung wurde festgesetzt durch die Grundflächenzahl, also die Fläche des Grundstücks, die überbaut werden darf. Sie soll im fraglichen Gebiet maximal 0,30 betragen. Also sollte pro Grundstück nur knapp ein Drittel bebaut und damit versiegelt werden.

Maximal sollten «zwei Vollgeschosse» errichtet werden: Im Fall des im Hesse-Weg geplanten Neubaus kommen jedoch ein «Gartengeschoss» sowie ein «Dachgeschoss» hinzu. Der Laie zählt vier Geschosse. Der Investor als Profi zieht diese beiden zusätzlichen Geschosse genau so weit nach innen, dass sie nicht mehr als «Vollgeschosse» zählen.

Vorgesehen sind im bisherigen Villengebiet «Einzel- und Doppelhäuser». Wer nun glaubt, dass damit «Einfamilienhäuser» oder übliche Doppelhäuser gemeint sind, wird eines anderen belehrt: Alles, was unter einem Dach ist, gilt als Einzelhaus. Selbst das Mammut-Hotel, das im Januar 2025 im Ski-

«Die Bauherren haben einen Rechtsanspruch. An geltendes Recht sind wir als Behörde gebunden.»

Thomas Buser
Amtsleiter

gebiet der Türkei abgebrannt ist, gälte damit als Einzelhaus.

Hier in Gaienhofen sieht der Bebauungsplan Satteldächer vor und begrenzt die Firsthöhen. Eine maximale Zahl von Wohneinheiten ist nicht festgelegt. Ein schwerer Fehler des Planes, wie Bettina Nocke moniert. Also haben die Bauherren zehn Wohneinheiten unter einem Dach geplant. Wo sie nicht weiter nach oben gegen konnten (Firsthöhe), entwickelten sie die Anlage nach unten, hinein in den Hang. Zuzüglich geplant sind «Nebenanlagen» wie Fahrradabstell- oder Kehrriechtplätze. Auch das ein strittiger Punkt: Zählen sie zur überbauten Fläche?

Der Gemeinderat Gaienhofen hat sich bereits im Januar 2023 mit dem

Bauvorhaben befasst und erkannt, dass ein Haus mit zehn Wohneinheiten nicht im Sinn des Bebauungsplans war. Er hat das «Einvernehmen versagt», wie es im Behördendeutsch heisst. Danach wanderte das Baugesuch zur nächst vorgesetzten Behörde, dem Landratsamt in Konstanz, das dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren stattgegeben hat.

Der Antrag halte sich im Wesentlichen im Rahmen des Bebauungsplans und müsse damit genehmigt werden, führt Amtsleiter Thomas Buser aus. «Die Bauherren haben einen Rechtsanspruch. An geltendes Recht sind wir als Behörde gebunden. Das Landratsamt hat das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.» Er räumt ein, dass das Baufenster gross ist – und die Bauherrschaft das optimal ausgenutzt hat.

Fehlende Gutachten nachgereicht

Diskutiert wurden zwei Gutachten, die noch eingeholt und nachgereicht wurden. Das Gutachten zum Denkmalschutz, zunächst einfach vergessen, dazu ein hydrogeologisches Gutachten. Also ein Wassergutachten, das den Eingriff in den Wasserfluss am Hang bescheinigt, aber nicht als erheblich eingestuft. Immer wieder ist die Rede von Eingriffen und Beeinträchtigungen durch den Bau. Dass er massiv ist und teilweise die Sichtachsen stört, dies aber nicht erheblich, wird von der Denkmal-

pflege ausgeführt. Was ist erheblich? «Liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor?», fragt Buser. «Nein! Über diese Schwelle müssen wir gehen.»

Anwesend sind ebenso Vertreter des zuständigen «Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen» aus Stuttgart. «Wasserdicht» müsse alles sein, betont Edmund Ortwein vom Stuttgarter Ministerium mehrfach. Zum Umgebungsschutz sagt er am Rande des Treffens: «Die Umgebung ist eh bereits verbaut.» Ähnlich steht es im Gutachten des Denkmalschutzes.

Den richtigen Zeitpunkt versäumt

Stadtplanerin Bettina Nocke als Vertreterin der Petition erläutert das Bauvorhaben und alle Überschreitungen und benennt den Fehler der Gemeinde: Der Gemeinderat hat den Bau zwar abgelehnt, aber versäumt, den Bebauungsplan entsprechend ändern zu lassen. Das hätte er tun können, auch noch nach Einreichung des Bauantrags. Das klingt auch bei Buser an: «Was die Gemeinde mit ihrem Bebauungsplan macht, können wir nicht beeinflussen.»

Die beiden Brüder Hartmut und Edgar Huber, also die Bauherrschaft, ebenfalls zu früher Stunde aus der Stuttgarter Gegend angereist, fühlen sich von den Behörden vollumfänglich unterstützt und dringen abschliessend auf zügige Erteilung weiterer Baufreigaben. Bis jetzt haben sie lediglich die Baufreigabe bis zur Bodenplatte. Bezugsfähig sollen die (bereits verkauften!) Wohnungen zum Jahreswechsel 2026/2027 sein, wie Edmund Huber sagt.

Ein Exempel mit Wert

Doch es besteht die vage Hoffnung, dass der Wunsch «Darf es bitte etwas weniger sein?», wie es Kenner launig formulierte, noch Gehör findet. Die 22 Mitglieder des Petitionsausschusses des Landtags werden nun durch das Protokoll informiert, dazu wird ein Antrag formuliert, über den am 26. Juni im Plenum abgestimmt werden soll. Eine definitive Entscheidung kann bei der Landtagssitzung am 2. Juli 2025 fallen.

Die Überarbeitung von Bebauungsplänen ist eine Aufgabe, der sich weitere Gemeinden am See stellen sollten. Auch auf der Schweizer Seite des Untersees und am Hochrhein lassen sich die negativen Folgen der «begehrten Lage» beobachten.

Denn wie Andreas Kenner im Nachgang berichtet, habe es der Petitionsausschuss häufig mit Fällen zu tun, die auf veralteten oder ungenügenden Bebauungsplänen beruhen: «Gemeinderäte sind in Sachen Baurecht ja selten Experten.» – Bauträger von Grossprojekten hingegen schon, wie dieses Exempel zeigt.



Vielfältiges Ensemble: So kann ein «Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen» aussehen.

Bild: zVg/Animation Imago HEH Wohnbau GmbH

Der Petitionsausschuss des Landtags

Aufgabe des Petitionsausschusses ist es, sich mit Eingaben von Bürgerinnen und Bürgern zu befassen, die sich durch eine Behörde des Landes ungerecht behandelt fühlen.

Um den Sachverhalt aufklären zu können, hat der Petitionsausschuss besondere gesetzliche Befugnisse, wie etwa das Recht auf Aktenvorlage, auf Auskunft und Zutritt zu den Behörden des Landes. Ferner können sich die Mitglieder des Petitionsausschusses vor Ort umsehen und in be-

sonderen Fällen den Petenten – also den Antragsteller – mündlich anhören. Zu guter Letzt schliesst der Ausschuss die Eingabe des Bürgers mit einem Antrag ab, über den dann das Plenum befindet.

Pro Jahr werden rund 1200 Eingaben eingereicht. Schwerpunkte sind Bausachen, Strafvollzug, Ausländerrecht und Sozialhilfe. Man muss nicht einmal selbst Betroffener sein, denn auch Petitionen zugunsten Dritter sind möglich.

Im Durchschnitt ist jede fünfte Petition ganz oder teilweise erfolgreich. Das heisst jedoch nicht, dass die ursprünglichen Behördenentscheidungen rechtlich falsch gewesen sind. Es ist aber so, dass der Petitionsausschuss – im Unterschied zu den Gerichten – nicht nur die Rechtmässigkeit einer behördlichen Entscheidung überprüfen darf, sondern auch deren Zweckmässigkeit. Daher kann es durchaus zu einer anderen Gewichtung im Interesse des Bürgers kommen. (dbu)