

Hotel-Projekt: Zeitfenster verdoppelt

Gemeinde Grainau muss Bebauungsplan nochmals auslegen – Märkl hofft auf Beschluss im Herbst

VON CHRISTIAN FELLNER



Nicht mehr in Betrieb: das Hotel Hirth. Foto: sehr-A.

Grainau – Seit 2020 beschäftigen sich die Gremien in der Gemeinde Grainau mit der Realisierung eines neuen Vier-Sterne-Beherbergungsbetriebs, der anstelle des jetzigen Hotel Hirth an der Loisachstraße entstehen soll. 30 Millionen Euro sind veranschlagt, die Erlbau GmbH aus Deggendorf will das Projekt durchziehen, das 79 Zimmer für Gäste bieten soll. Nur: Bis zur Umsetzung wird es noch ein gutes Stück dauern. „Wir brauchen jetzt noch einmal eine dritte Auslegung des Bebauungsplans, da wieder Kleinigkeiten geändert worden sind“, erklärt Bürgermeister Stephan Märkl (CSU) im Gespräch mit dem Tagblatt. „Zur Sicherheit machen wir das.“ Denn solche Verfahren sind schnell auch einmal angefochten.

Gleich in zwei Tagesordnungspunkten mussten sich die Grainauer Räte zuletzt wieder mit dem Hotel-Bau beschäftigen. Einmal ging es um den Beschluss, das Gesamtpaket nochmals öffentlich auszulegen, dann aber auch um den sogenannten Durchführungsvertrag, in dem sich der Bauherr verpflichtet, das geplante Vorhaben in einem gewissen, gemeinsam abgesteckten Zeitraum auch tatsächlich zu verwirklichen. „Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der immer einem gewissen Zweck dient, ist das immer so“, erläutert Märkl. Als Beispiel nennt er die neue Unterkunft des Deutschen Skilehrerverbands auf Grainauer Flur im Bereich der Talstation der Alpspitzbahn.

An diesem Durchführungsvertrag gab es zuletzt bei einem Treffen Mitte Mai noch kleinere, aber durchaus entscheidende Veränderungen. Diese betreffen in erster Linie das Zeitfenster, in dem das Projekt umgesetzt werden soll. Im alten Vertragsentwurf hatte die Erlbau GmbH sechs Monate Zeit, um für das Inkrafttreten des Bebauungsplans den Antrag zu stellen. Zwölf Monate galten nach der Genehmigung bis zum Baubeginn. Und 24 Monate waren dann für den tatsächlichen Bau bis zur Fertigstellung verankert. Wären summa summarum 3,5 Jahre gewesen, um das neue Hotel aus dem Boden zu stampfen. Zu wenig – empfindet der Projektträger. Die gestiegenen Baupreise, die schwierige Materiallage, die gesamte wirtschaftliche Entwicklung führten die Verantwortlichen an und baten um eine Verdoppelung des Zeitfensters.

Ein Wunsch, dem sich der Gemeinderat auch anschloss. Stefan Berkmüller (BfG) räumte allerdings ein, dass er schon ein kleines Bauchgrummeln verspürt. „Das sind in der Summe sieben Jahre, das ist schon sehr lange.“ Er hoffe, dass man nicht so lange an einem Rohbau oder gar einer Bauruine vorbeifahren müsse. Die Bedenken teilt Märkl nicht. Er habe nur positive Resonanz von Seiten des Bauträgers erhalten. „Und irgendwann muss er ja bauen.“ Wegen des Vertrags.

Dieser beinhaltet auch noch ein weiteres wichtiges Detail: eine Pflicht zum Betrieb des Objekts. Zehn Jahre hatte die Gemeinde im Vertragsentwurf eingefordert. Gefiel dem Unternehmen nicht. Dies sei unüblich, kritisierte die Erlbau GmbH. Die Gemeinde bot daraufhin an, die Sache nochmals über ihre Anwälte, die den Vertrag erarbeitet hatten, prüfen zu lassen. Das Resultat: Eine solche Klausel sei in der Tat nicht erforderlich, aber biete sie beiden Seiten den Vorteil, dass klar vereinbart werden könne, wie lange eine Betriebspflicht besteht. Weniger als fünf Jahre hielten die Anwälte für unsinnig. Die Gemeinde kam dem Interessenten nun mit einer Festlegung auf acht Jahre entgegen.

Märkl ist nun gespannt, wie das Projekt fortschreitet. Seine Hoffnung: Im Herbst will er den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nummer 50 fassen. Dann würde auch das siebenjährige Fenster beginnen.