

Der Campus, die Kleingärten, ein Kuckucksei und ein Urteil

Das Urteil

Am 09. Januar 2026 fanden sich 15 überwiegend ältere Bürger im Sitzungssaal des Amtsgerichts ein, um der Urteilsverkündung zur Räumungsklage der Longleif gGmbH gegen die Kleingärten beizuwohnen. Die Amtsrichterin bemerkte zunächst, dass dieses die höchste Zuschauerzahl bei einer Urteilsverkündung in ihrer Karriere war. Dann kam die Verkündung des Urteils: **Die Klage der Longleif gGmbH wurde abgewiesen**. Und dann wurde es eigentlich erst wirklich interessant. Hauptargument war, dass es zum Zeitpunkt der Klageerhebung keinen gültigen Bebauungsplan gab. Außerdem wurde der Longleif gGmbH bei Androhung eines hohen sechsstelligen Ordnungsgeldes untersagt, erneut Kleingärtnern andere Parzellen oder Geldbeträge anzubieten, wenn sie ihren Garten aufgeben. Weiterhin reklamierte sie, dass es bisher keine Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Verfahren gegeben hat (so wie es daKrampus bereits mehrfach gefordert hat).

Sie meinte, Ende Januar komme dann der nächste Schritt. Das soll wohl die nächste Räumungsklage der Longleif gGmbH sein. Diese Klage kann sich die Longleif aber nach diesem Urteil sparen: Die hastig kurz vor der Verhandlung durch den Bau- und Umweltausschuss am 8. Dezember 2025 (einstimmig!) unter Vorbehalt beschlossenen Bebauungspläne werden dann **immer noch nicht rechtskräftig** sein. Sollte die Klage dennoch erhoben werden, wird daKrampus auf die Umstände hinweisen. Klagen, von denen bei der Erhebung die Erfolglosigkeit bereits klar ist, kann man sich sparen! Die „vermeintlich“ rechtskundige Aufsichtsratsvorsitzende müsste diese Umstände eigentlich kennen.

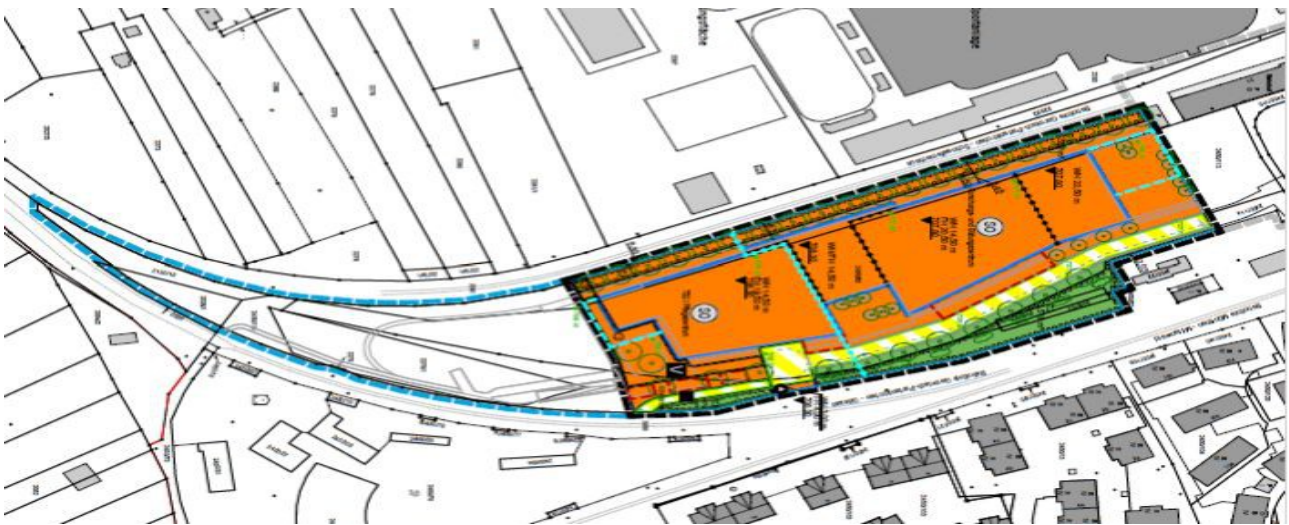
Die Verhandlung

Am 10. Dezember 2025 fand beim Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen eine Verhandlung statt. Dabei klagte die Longleif gGmbH auf Räumung der Kleingartenanlage im Gleisspitz zwischen den Gleisen der DB Richtung Griesen und der Bayerischen Zugspitzbahn. Hauptargument der Vertreter der Longleif gGmbH war, die Kleingartenanlage blockiere den Bau des sogenannten „Campus“, der doch für die Zukunft Garmisch-Partenkirchens von größter Bedeutung sei. Im Garmisch-Partenkirchner Tagblatt vom 22.12.2025 stand dann zu diesem Thema: „LongLeif plant ein millionenschweres Projekt, den Campus Garmisch-Partenkirchen. Dafür hat sie die Bahn-Landwirtschaft verklagt: Sie soll das Grundstück räumen, auf dem sich die Schrebergärten befinden“.

Behindert jetzt die Kleingartenanlage tatsächlich die Errichtung des Campus, so wie er der Öffentlichkeit immer wieder vorgestellt worden ist? Der Campus wurde immer beschrieben als die Kombination aus dem TUM-Forschungszentrum, Schulungseinrichtungen und dem von der Caritas betriebenen Pflegezentrum, in das auch betreute Wohnungen integriert sein sollen. Das würde dann ungefähr so aussehen: Das Forschungszentrum ist blau, das Pflegezentrum ist rot dargestellt. Die Skizze der Baulichkeiten hat die Longleif gGmbH erstellt. **DaKrampus** hat sie in ein Foto des Geländes eingefügt.



Da fällt nun auf, dass die Aussage der Longleif-Vertreter nicht stimmen kann. Zwischen dem geplanten Campus und den Kleingärten besteht eine größere Lücke. Warum sollen die Kleingärten also den Bau des „Campus“ verhindern?



Zunächst schauen wir uns doch einmal den ursprünglichen Bebauungsplanentwurf 101A an: Richtig, der deckt genau den Bereich des geplanten Campus ab. Nun werden einige fragen; was ist denn mit dem gelben Komplex aus der Longleif-Skizze? Dazu gibt es weiter unten genauere Ausführungen.

Das Nest wird bereitet

Bei der sogenannten „Abwägung“ der beiden Bebauungspläne 101A und 101B am 09.10.2023 wurde vom Bau- und Umweltausschuss folgender Beschluss gefasst: „Die Aufstellung des BP 101 A im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird mit reduziertem Umgriff beibehalten. Der Umgriff des BP 101 A wird im Süden reduziert. Der Geltungsbereich endet nun auf Höhe der Nutzungsartengrenze (hellblaue Perlschnur, Nr. 5.3) zum Sondergebiet „Pflegezentrum“. Der Bereich des Sondergebiets „Pflegezentrum“ wird in den Umgriff des BP 101 B aufgenommen“.

Die mündliche Begründung für diese Änderung konnte nicht so recht überzeugen. Es war die Rede von klarerer Zuordnung der Bereiche zum Innen- bzw. Außenbereich. Unklar ist bis heute, ob eine derartige Änderung des Umgriffs von Bebauungsplänen in laufenden Verfahren überhaupt rechtlich zulässig ist. Dies muss dann – wie andere offene Fragen - im zu erwartenden Normenkontrollverfahren geklärt werden. Beim Publikum herrschte jedenfalls Verwunderung, dass die in der Öffentlichkeit als unbedingt zusammengehörige Projekt-Teile auf einmal auf zwei verschiedene Bebauungspläne aufgeteilt wurden.

Das Kuckucksei

Ursprünglich war im Bebauungsplan 101B nur ein Komplex vorgesehen, der als „betreutes Wohnen“ bezeichnet wurde. Das Baugebiet wurde entsprechend der BaunutzungsVO mit „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) und nicht als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Da auch in dem von der Caritas geplanten Pflegezentrum „Betreutes Wohnen“ vorgesehen ist, war von Anfang an unklar, was da genau geplant ist.



Durch den geänderten Zuschnitt der Bebauungspläne wurde das ursprünglich im Bebauungsplan 101A liegende Pflegezentrum Teil des Bebauungsplans 101B. Andererseits wurde der bisherige mit „WA“ bezeichnete Komplex rein optisch Teil des „Campus-Komplexes“, obwohl es keine räumliche und funktionelle Verbindung dieses Bereichs mit dem eigentlichen „Campus“ gibt. Somit wurde dieses „Kuckucksei“ ins warme Campus-Nest aufgenommen und damit weitere Fragen abgewürgt, für was denn dieser Bereich wirklich gedacht ist. Die vermeintlich hohe Akzeptanz für den Campus in der Öffentlichkeit sollte weitere Nachfragen verhindern.

Vertreter der Langleif gGmbH haben bei Infoveranstaltungen erklärt, der Komplex solle als erstes gebaut werden. Das ist plausibel, insbesondere da die Firma – im Gegensatz zu den Campus-Planern TUM und Caritas – die notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung hat. Der Zustand würde sich dann nach Vollendung des Bauwerks folgendermaßen präsentieren:



Ein Gebäudekomplex, der im totalen Außenbereich, ohne jegliche Verkehrsanbindung, zwischen zwei Gleisen, liegt und vielen bauplanerischen Regelungen widerspricht. So regelt die Alpenkonvention (die die Bundesrepublik Deutschland unterzeichnet hat) u.a.:

Die Pläne und/oder Programme für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung beinhalten auf der am besten geeigneten territorialen Ebene und nach Maßgabe der jeweiligen räumlichen Gegebenheiten insbesondere folgendes:

1. Erhaltung und Wiederherstellung der ökologisch und kulturell besonders wertvollen Gebiete im ländlichen Raum,
2. Erhaltung und Gestaltung von innerörtlichen Grünflächen und von Naherholungsräumen am Rand der Siedlungsgebiete,
3. Erhaltung der charakteristischen Siedlungsformen,
4. Erhaltung und Wiederherstellung der charakteristischen Bausubstanz

Die geplanten Baukörper dürften einigen der Vorgaben der Alpenkonvention nicht entsprechen, so z.B. die Erhaltung des Ortsbildes, die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Gebiete im ländlichen Raum und die Erhaltung von Naherholungsräumen am Rande von Siedlungsgebieten (Kleingartenanlage).

Was soll dort eigentlich entstehen?

Die Äußerungen des potentiellen Bauherren, der Longleif gGmbH, zur Nutzung des Baukomplexes sind nicht besonders erhellend. Die ursprünglich genannte Nutzung als „Betreutes Wohnen, vorzugsweise für garmisch-partenkirchner Bürger“ wird es offensichtlich nicht sein. Das plant schon die Caritas im benachbarten Pflegezentrum. Bei Info-Veranstaltungen äußerte die Geschäftsleitung der Longleif gGmbH, dass angestrebt wird, Personen zu finden, die ihr Vermögen der Gesellschaft übertragen und dieses dann in den „luxuriösen Appartements“ abwohnen. Es soll dafür bereits etliche Interessenten geben. Bedürftige garmisch-partenkirchner Bürger werden das sicher nicht sein. Den Bewohnern kann man nach einer Äußerung des Geschäftsführers der Longleif gGmbH den Anblick der Kleingartenanlage nicht zumuten. Im beschlossenen - aber nicht rechtskräftigen - Bebauungsplan ist der Bereich als „WA“ allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit sind alle möglichen Nutzungen möglich.

Fazit

1. **Die Aussage der Longleif-Vertreter, die Kleingärten verhinderten den Bau des Campus, ist falsch.**
2. **Nach dem Urteil des Amtsgerichtes vom 09.01.2026 wird die Räumungsklage gegen die Kleingärten abgewiesen.**
3. **Die geplante Nutzung des südlichen Komplexes ist unklar.**

09.01.2026

da Krampus