

Zwischenbericht zur geplanten Bürgerteichbebauung

Februar 2026

Vorgeschichte:

Im Jahr 2007 gab es schon einmal das Vorhaben, das Areal mit Senioren-Wohnprojekt zu bebauen. Im Hinblick auf dieses Projekt wurde dann 2009 der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, diesen Bereich, der zuvor als Teil des Bürgerparks festgelegt war, als Allgemeine Wohnbaufläche umzuwidmen.

Schon damals wehrte sich jedoch der Inhaber des Bayerischen Biergartens gegen dieses Projekt, das er zu Recht als Gefährdung für seinen Gewerbebetrieb ansah.

Tatsächlich erwiesen sich die schalltechnischen Probleme damals als so gravierend, dass der seinerzeitige Vorhabenträger wieder von dem Projekt zurücktrat.

Ab 2015/16 wurde dann die erneute Projektierung einer Wohnbebauung durch einen Darmstädter Projektentwickler und den Frankfurter Investor Claus Wisser (Gründer der WISAG AG und seinerzeit reichster Sozialdemokrat Deutschlands) beauftragt. Dennoch wurde das Projekt vom seinerzeitigen OB Jochen Partsch bis zum Jahr 2019 selbst seinem eigenen Magistrat gegenüber geheim gehalten.

Direkt nach Bekanntwerden des Projekts wurde von Peter Schmidt, der seinerzeit als ehrenamtlicher Stadtrat für die Grünen tätig war, die Bürgerinitiative Pro Bürgerpark gegründet.

Der Versuch eines Bürgerbegehrens wurde durch die Stadt trotz des ganz offensichtlich breiten Widerstandes gegen das Projekt mit formaler Begründung abgeschmettert.

Anschließend trat als weiterer Frankfurter Investor der ehemalige Frankfurter Baudezernent Prof. Dr. Martin Wenz der Investorengruppe bei, der aus früheren Zeiten enge Kontakte zu Dr. Krehbiel als seinerzeitigem Leiter des Darmstädter Stadtplanungsamtes verfügte.

Bebauungsplan:

Ende 2022 wurde der Bebauungsplan für das Vorhaben verabschiedet, obwohl zu diesem Zeitpunkt durch das Einschalten des Sachverständigen Maximilian Oeter und des Rechtsanwalts Prof. Dr. Kirchberg, bei dem es sich um eine der Koryphären im Öffentlichen Baurecht handelt, klar war, dass massiver Widerstand gegen das Projekt zu erwarten war.

Normenkontrollverfahren:

Im Jahr 2023 wurde sowohl durch den Bezirksverein Martinsviertel (BVM) als auch durch den Bayerischen Biergarten ein Normenkontrollverfahren beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof in Kassel eingereicht, um die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans zu überprüfen.

Zu diesem laufenden Verfahren wurden sowohl von der Stadt als auch von den Vorhabenträgern (Investoren) Erwiderungen eingereicht, mit denen sich die Gegenseite in hohem Maße angreifbar gemacht hat. Unsere Replik auf diese Erwiderungen steht noch aus, da wir diese erst präsentieren wollen, wenn der Termin der mündlichen Verhandlung feststeht.

Die mündliche Verhandlung dieses Verfahrens wird voraussichtlich erst Ende des laufenden Jahres erfolgen.

Eilantrag:

Ebenfalls 2023 wurde durch den Inhaber des Bayerischen Biergartens auch noch ein Eilantrag im Hinblick auf einen vorsorglichen Baustopp beim Verwaltungsgericht Darmstadt eingereicht. Dieser wurde vom Gericht mit einer in vieler Hinsicht nicht haltbaren Begründung zurückgewiesen. Auf eine Beschwerde gegen die Zurückweisung wurde dennoch einvernehmlich verzichtet, da diese auch unter zeitlichen Gesichtspunkten keinen Sinn gemacht hätte.

Baugenehmigung:

Ebenfalls Ende 2023 wurde dann auch die Baugenehmigung für die Reihenhauszeile zum Bayerischen Biergarten hin erteilt, die als erster Bauabschnitt entstehen soll.

Widerspruchsverfahren gegen die Baugenehmigung:

Auch die beim Bauordnungsamt der Stadt eingereichten Widersprüche gegen die Baugenehmigung wurden erwartungsgemäß zurückgewiesen, wobei auch die Begründung dieser Zurückweisung wieder umfangreiches Material für das weitere Vorgehen lieferte.

Gegengutachten zum Schallgutachten der Investoren:

Parallel zur Einreichung des Widerspruchesverfahrens wurde durch uns ein Gegengutachten zum Schallgutachten der Investoren in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieses Gegengutachtens wurden in dem vermutlich vom Anwalt der Investoren verfassten Zurückweisungsschreiben der Stadt in keiner Weise gewürdigt. Tatsächlich kommt dieses Gegengutachten zu dem Schluss, dass das Schallgutachten der Investoren in wesentlichen Punkten falsch ist.

Anfechtungsklagen gegen die Baugenehmigung:

Daraufhin wurde Ende 2025 sowohl durch den BVM als auch vom Inhaber des Bayerischen Biergartens Anfechtungsklagen gegen diese Zurückweisung beim Verwaltungsgericht Darmstadt eingereicht. Die Erwiderungen sowohl der Stadt als auch der Vorhabenträgerin lieferten wieder umfangreiches Material für das weitere Vorgehen. In der zum Ende des vergangenen Jahres eingereichten Replik des Anwalts des BVM wurde unter anderem ein Beweisantrag dahingehend gestellt, die Stimmigkeit der beiden vorliegenden, sich in wesentlichen Punkten widersprechenden Schallgutachten durch Einholung eines neutralen Drittgerichts überprüfen zu lassen. Die Replik des Anwalts des Inhabers des Bayerischen Biergartens steht noch aus.

Aktuelle Sachlage:

Die Geschäfte des mittlerweile verstorbenen Investors Claus Wisser wurden mittlerweile durch seinen Sohn übernommen, der dem Hörensagen nach kein Interesse mehr an dem Projekt hat und seine Anteile daran am liebsten verkaufen würde.

Zudem ist die Rentabilität der Errichtung frei finanzierten Wohnungsbaus nach Aussage diverser großer Investoren derzeit aufgrund der Baukosten und des Zinsniveaus einfach nicht gegeben.

Hinzu kommt, dass zumindest die geplanten 20 Reihenhäuser mit Wohnflächen von jeweils ca. 170 m² aufgrund der ausschließlichen ostseitigen Orientierung und der fast nicht vorhandenen und zudem auch noch ostorientierten Gartenflächen ohne jede Abendsonne zu rentablen Preisen wohl nur sehr schwer Käufer zu finden sein dürften.

Zudem sehen wir aufgrund des auch durch die fehlerhaften Erwiderungen der Gegenseite mittlerweile vorliegenden Materials sehr gute Chancen auf eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs in unserem Sinne.

Zukunftsperspektiven:

Das Ergebnis des Normenkontrollverfahrens wird mutmaßlich sein, dass der Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan für null und nichtig erklärt.

Sollte es so kommen, wäre es wirklich wichtig, dass anschließend auch sofort der Flächennutzungsplan zurückgefahren wird und so das Areal formal wieder zum Teil des Bürgerparks wird, damit nicht irgendwann wieder ein weiterer Investor auftaucht, der meint, hier mit neuem Konzept doch noch eine Wohnbebauung durchsetzen zu können.

Auch die Investoren könnten sich gegen ein Zurückfahren des Flächennutzungsplans nicht wehren, da aus einem Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Rechte Dritter erwachsen, sondern dieser lediglich als Handlungsrichtschnur für die Kommune dient.

Damit wäre dann auch der Weg frei für einen Erwerb der Flächen durch die Stadt zu einem günstigen Preis, da das Gelände sonst fortan den Investoren nur Kosten verursachen würde.