

BÜHLER & PARTNERS Wie die Landesregierung 135 m² illegalen Aufbau als 'nicht umbauten Raum' bezeichnet.

Ansichtssache

MÁLAGA

In Málaga ist das schöne Gran Hotel Miramar (5*) eröffnet worden, ein wunderbares Bauwerk, natürlich höchster Grad bei der Denkmalschutzbehörde. Wie so oft, haben kurz nach Baubeginn (Anfang 2016) einige Nachbarn Beschwerden zur Anzeige gebracht. Ihre Sorgen: der alte Palazzo wurde um ein Dachgeschoss aus Glas erweitert (ca. 135 m²), für eine 'Cafeteria' mit Panorama Blick. Glas und Stahl haben bei einem alten Palast nichts zu suchen – so die logische Auffassung. Und: nebenbei werden die dahinter liegenden Gebäude ihrer schönen Sicht auf das Meer beraubt. So waren die Nachbarn also zuversichtlich, das ihrer Anzeige statt gegeben, und die zuständige Consejería de Cultura in Sevilla den sofortigen Rückbau anordnen werden würde.

Sogleich fühlte ich mich an ein umfangreiches Gutachten erinnert, was wir vor Jahren im Auftrag für eine Kanzlei erstellt hatten: Ein norwegischer Besitzer einer grossen Wohnung hatte seine überdachte Terrasse rahmenlos verglast (ca 15 Quadratmeter), dem Nachbar nebenan gefiel das nicht. Und weil zwischen den beiden Nachbarn ein regelrechter Nachbarschaftskrieg herrschte, wurde die Verglasung beim Bauamt in Marbella zur Anzeige gebracht. Da die Baubehörde solche Bagatellanzeigen am liebsten in der Schublade verschwinden lassen möchte, war der nette Nachbar immer wieder beim Bauamt und erneuerte seine Anzeige (alle 2-3 Monate), bis der Behörde nichts anderes mehr übrig blieb, als ein Verfahren zu eröffnen, und eine Abrissverfügung zuzustellen. Unverständnis erzeugte vor allem, dass fast alle Nachbarn ebenso ihre überdachten Terrassen verglasten, die Wohnanlage besteht aus 6 weiteren, 9-geschossigen Blöcken. Allerdings wurde nur unserem Mandanten eine Abrissverfügung zu-



Das Gran Hotel Miramar mit Terrassenaufbau.

gestellt. Denn nur seine Angelegenheit wurde zur Anzeige gebracht und nur gegen ihn das Verfahren eröffnet. Mein Gutachten und all unsere Bemühungen und Verhandlungen beim Bauamt endete tatsächlich mit dem Rückbau der Bauteile; denn eine verglaste Terrasse ist natürlich eine Vergrößerung des Wohnraumes, die Vergrößerung des Wohnraumes nicht genehmigungsfähig. Mein verbitterter Mandant hat die Wohnung danach verkauft.

Nur in unserem Falle des Palacio Miramar geht das wohl: Die Anzeige gegen das 5* Gran Lujo Hotel in Málaga wurde beim Bauamt 2016 eingereicht, und sofort zum Kulturministerium nach Sevilla weitergeleitet. Nach gut 12-monatiger Bearbeitungszeit haben die Kulturverständigen nun festgestellt, dass die verglaste Cafeteria im Rahmen der Baugenehmigung zu akzeptieren ist, und die verglasten 135 Quadratmeter nicht als 'umbauter Raum' zu verstehen seien. Das Hotel hatte im Juni diesen Jahres die Nutzungsgenehmigung der Stadt Málaga erhalten, mit Ausnahme dieser Cafeteria, ab jetzt darf also auch diese genutzt werden.

So unterschiedlich sind die Ansichten bei den Behörden: 15 Quadratmeter rahmenfreie Ver-



Detailansicht des Aufbaus.

glasung einer überdachten Terrasse ist nicht B-Plan konform, 135 m² überbauter Raum als neues Stockwerk auf dem Dach eines denkmalgeschützten Bauwerkes aber kein Problem. «Natürlich achte ich auf das Recht. Aber auch mit dem Recht darf man nicht so pingelig sein». Nach Adenauers Weisheit scheint auch die Kulturbehörde in Sevilla zu handeln.

BÜHLER & PARTNERS MRICS | ARCHITECTS | SURVEYORS | VALUATIONS

Telefon 610 794 443
mail: info@architect-spain.com
www.architekt-spanien.net
www.hausinspektor-spanien.de