



Herrn StR Herbert Danner  
Frau StRin Gülseren Demirel  
Herrn StR Paul Bickelbacher  
Herrn StR Dr. Florian Roth  
Herrn StR Oswald Utz  
Frau StRin Karin Habenschaden

**Axel Markwardt**  
Berufsmäßiger Stadtrat

Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/Rosa Liste  
Rathaus

29.09.2014

Zukunft der Schrammehalle ein Supermarkt – oder im Sinne des B-Plans wieder eine Mischung aus Gastronomie, Markt und Kultur?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
von Herrn StR Herbert Danner, Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Paul Bickelbacher, Herrn StR Dr. Florian Roth, Herrn StR Oswald Utz und Frau StRin Karin Habenschaden vom 20.08.2014, eingegangen am 20.08.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrer Anfrage vom 20.08.2014 gehen Sie darauf ein, dass durch die Wiedererrichtung der Schrammehalle ursprünglich eine hochwertige Markthalle mit kultureller Nutzung entstehen sollte. Im Bebauungsplan Nr. 1789 wurde daher die zulässige Nutzung klar vorgegeben. Die kulturelle Nutzung stand dabei im Fokus eines Zukunftskonzepts und der Grundgedanke der Planer sah die Schrammehalle von jeher als Korrespondenz zum traditionellen Viktualienmarkt. Heute seien in der Schrammehalle kaum kulturelle Angebote zu finden, der reine Verkauf von Waren stehe im Vordergrund. Nun beabsichtige der Betreiber sogar aus der Schrammehalle einen Edeka-Supermarkt zu machen. Dies widerspräche den Grundzügen des Bebauungsplans und lasse jeglichen kulturellen Auftrag vermissen. Im übrigen sei es etwas völlig anderes, ob eine Markthalle oder ein wirtschaftlich optimierter Supermarkt betrieben wird, dem müsse auch bei der Bemessung des Erbbauzinses Rechnung getragen werden.

In diesem Zusammenhang bitten Sie deshalb um die Beantwortung folgender Fragen:

**Frage 1:**

*„Der Bebauungsplan verbietet eine Supermarktnutzung in der Schrammenhalle. Auf welcher Rechtsgrundlage soll bzw. könnte die Genehmigung erteilt werden, oder hält sich die Verwaltung strikt an den rechtsgültigen B-Plan?“*

**Antwort:**

Für den Bereich der Schrammenhalle gilt der Bebauungsplan Nr. 1789, rechtsverbindlich seit dem 29.08.1997. Als Art der Nutzung ist im Bebauungsplan ein Sondergebiet Gastronomie/ Markt/ Kultur festgesetzt. Diese Festsetzung bedeutet, dass die konkrete Nutzung der Halle aus einer dieser 3 Nutzungsarten oder aus einer Kombination dieser Nutzungsarten bestehen muss. Im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf war in § 2 des Bebauungsplanes noch der Satz enthalten, dass die genannten Nutzungsarten nur in kumulativer, nicht in selektiver Weise zulässig sind. Die Vollversammlung des Stadtrates hat im Rahmen des Billigungsbeschlusses für den Bebauungsplan am 23.10.1996 die Streichung dieses Satzes beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 1789 schließt eine Supermarktnutzung daher nicht aus. Die Festsetzung „Markt“ ist auch mit einem Supermarkt eingehalten. Der Festsetzung Gastro entspricht die Nutzung auf den Emporen sowie die Nutzung in der ehemaligen Freibank, die Gaststätte Pschorr. Die Festsetzung Kultur ist nicht flächenmäßig festgesetzt, so dass diese je nach Betreiberkonzept z.B. auch durch einzelne kulturelle Events bzw. Veranstaltungen eingehalten werden kann.

**Frage 2:**

*„Hält sich die Verwaltung an den Erbpachtvertrag gebunden? Wenn ja, was wird unternommen, um die rechtlichen Vorgaben gegenüber dem Betreiber durchzusetzen.“*

**Antwort:**

Selbstverständlich hält sich die Verwaltung an die Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag gebunden.

Eine gravierende Abweichung von diesen Vereinbarungen durch die Erbbauberechtigte können wir aber derzeit nicht feststellen. Die Nutzungen als Markt und Gastronomie sind unumstritten. Art und Umfang der Kulturnutzung sind dagegen kaum fassbar, ein fixer Anteil an der Gesamtnutzung und eine eindeutige Definition des Begriffs Kultur sind im Erbbaurechtsvertrag nicht festgeschrieben. Die entsprechende Regelung lautet: *„Das Grundstück und die Gebäude sind für Markt, Gastronomie und Kultur zu nutzen. Dabei sind Nutzungen regelmäßig aus allen drei der oben genannten Bereiche durchzuführen bzw. Flächen dafür an geeignete Dritte zur Verfügung zu stellen.“*

Nicht eingehalten werden derzeit die im Vertrag getroffenen Regelungen zum Kulturbeirat der Schrammenhalle (vormals Schrammenbeirat). Der Kulturbeirat ist derzeit von der Politik nicht besetzt und seine Arbeit ruht. Sollte hier vom Stadtrat ein entsprechendes Signal kommen, werden wir auch diese Vertragsverpflichtungen umgehend einfordern.

**Frage 3:**

*„Wie erfüllt die Verwaltung im Hinblick auf die Erbbauzinsen das Gebot der Wirtschaftlichkeit aus Art. 74 Abs. 1, Art. 75 Abs. 1 BayGO, sollte aus der Schranne ein Supermarkt werden? Wie wird sichergestellt, dass eine Neufestsetzung des Erbbauzinses zu marktüblichen Konditionen ermittelt wird?“*

**Antwort:**

Der derzeitige Erbbauzins resultiert aus einem Vergleich, protokolliert durch die 9. Zivilkammer des Amtsgerichts München I am 13.12.2004 und berücksichtigt die Vereinbarungen im derzeit gültigen Erbbaurechtsvertrag. Sollte der Stadtrat der von der Erbbauberechtigten angedachten Nutzungsänderung in der Schrankenhalle und einer entsprechende Anpassung des Erbbaurechtsvertrags zustimmen, wird auch eine Überprüfung und ggf. Anpassung des Erbbauzinses erforderlich werden. Die Ermittlung des den neuen Marktverhältnissen angepassten Erbbauzinses erfolgt dann durch das städtische Bewertungsamt.

**Frage 4:**

*„Wie soll die durch den Bebauungsplan festgesetzte kulturelle Nutzung der Schrankenhalle in Zukunft wieder sichergestellt werden?“*

**Antwort:**

Die Festsetzung Kultur ist nicht flächenmäßig festgesetzt, so dass diese auch je nach Betreiberkonzept durch kulturelle Veranstaltungen eingehalten werden kann. Sofern ein bestimmter prozentualer Anteil an Kulturnutzung oder eine bestimmte Art der Kulturnutzung festgeschrieben werden soll, so ist dies nach Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nur durch entsprechende Regelungen im Erbpachtvertrag möglich. Dies würde aber eine Änderung und Konkretisierung des Erbbaurechtsvertrags bedingen.

Abschließend darf ich darauf hinweisen, dass Gespräche des Erbbaurechtsnehmers mit der Stadtspitze, den Fraktionen im Stadtrat, der Werkleitung der Markthallen München sowie Händlerinnen und Händlern des Viktualienmarktes noch nicht zu einem abschließenden Meinungsbild geführt haben; welchen Weg der Investor letztlich gehen möchte oder ob die Nutzung der Schrankenhalle (bis auf weiteres) so bleiben soll, ist daher heute völlig offen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Axel Markwardt  
Kommunalreferent