

Telefon: 0 233 - 26086  
- 25359  
- 25097  
Telefax: 0 233 - 24213

Zweitschrift

Anlage

01  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/21 P  
PLAN-HA II/21 V  
PLAN-HA II/52

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975  
Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und  
Ettstraße

Hinweis /  
Ergänzung  
vom 15.01.2018

- A) Ergebnis des Wettbewerbs
- B) Überarbeitung der prämierten Arbeit
- C) Weiteres Vorgehen
- D) Alte Akademie: Denkmalschutz ernst nehmen - Arkaden  
uneingeschränkt erhalten  
Antrag Nr. 14-20 / A 02932 von DIE LINKE vom 06.03.2017
- E) Alte Akademie  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03283 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.02.2017

Übereinstimmung mit  
Original geprüft

Am 31. Jan. 2018  
D-II-V  
Stadtratsprotokolle

Stadtbezirk 1 - Altstadt-Lehel  
Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08546

Hinweis / Ergänzung zum  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.01.2018 (SB)  
Öffentliche Sitzung

#### I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Die Sitzungsvorlage zur „Alten Akademie“ wurde bereits für die Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.05.2017 zugeleitet und dann aufgrund eines Klärungsbedarfs zu Urheberrechtsfragen im Zusammenhang mit dem „Hettlage-Gebäude“ von der Tagesordnung abgesetzt.

Die Vorlage wird nun in die heutige Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht, nachdem mit den an den Urheberrechtsfragen Beteiligten Gespräche zu dem komplexen rechtlichen Sachverhalt geführt und Rechtsgutachten erstellt worden sind.

Gegenüber der im Mai 2017 bereits zugeleiteten Sitzungsvorlage haben sich dabei inhaltlich keine Änderungen ergeben.

#### 1. Urheberrecht

In den Jahren 1953 bis 1957 erfolgte der Wiederaufbau der Alten Akademie nach Plänen von Herrn Architekt Professor Josef Wiedemann. In den Jahren 1953 bis 1955 wurde dabei der Gebäudeteil des ehemaligen Kaufhauses Hettlage nach seinen Plänen neu errichtet.

Mit Schreiben vom 11.05.2017 hat sich die Tochter von Herrn Professor Wiedemann an den Oberbürgermeister gewendet, da sie nach seinem Tod im April 2001 als Tochter die

Rechtsinhaberin seiner Urheberrechte ist. An den vorliegenden Plänen des Projektentwicklers bemängelt sie die großen, bevorstehenden Veränderungen vor allem am Gebäude „Hettlage“ und Kopfbau Alte Akademie mit der Schließung bzw. Verengung der Arkaden und den Umgestaltungen im Innenraum. Ihrer Ansicht nach würden die geplanten Veränderungen keine positive Auswirkung für das Erscheinungsbild an diesem prominenten Standort für die Stadt haben. Auch die schön geschwungene Innentreppe im Gebäudeteil „Hettlage“ ist aus sorgfältigen Planungen ihres Vaters hervorgegangen. Sie macht diese Tatsachen geltend und bittet darum, den Urheberrechtsanspruch zu berücksichtigen und zu beachten.

Mit Schreiben vom 16.05.2017 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beim Projektentwickler um Äußerung zu diesem Sachverhalt gebeten.

#### a) Stellungnahme bzw. Rechtsgutachten Projektentwickler

Der Projektentwickler hat ein Gutachten bei einer u.a. auf Urheberrecht spezialisierten Kanzlei in Auftrag gegeben, um die von der Tochter von Herrn Professor Wiedemann geltend gemachten Urheberrechtsansprüche einer rechtlichen Überprüfung zu unterziehen.

Das Rechtsgutachten kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Arkaden würden eine geringe urheberrechtliche Schöpfungshöhe aufweisen, da die Arkaden lediglich eine typische Gestaltungsform der 50er Jahre darstellten und zu dieser Zeit üblich und weit verbreitet waren. Die Gestaltung in Form von Arkaden sei verkehrstechnisch erforderlich und städtebaulich gefordert worden und waren überdies konkretes Genehmigungserfordernis.
- Ein - wenn überhaupt verbliebener - Urheberrechtsschutz beschränke sich auf das äußere Arkadenbild, da zahlreiche Umbauten und Veränderungen im Innenbereich der Arkaden die ursprüngliche Planung stark verändert habe. Mit Blick auf vergleichbare Arkadenbauten weise indes die Gestaltung der Arkaden durch Wiedemann keine Besonderheiten in architektonisch-künstlerischer Sicht auf.
- Die Planung auf Basis des durchgeführten Realisierungswettbewerbs stelle überdies keinen unmittelbaren Substanzeingriff dar, sodass auch die Intensität einer (unterstellten) Beeinträchtigung der Urheberrechtsposition von Wiedemann als gering einzustufen sei.
- Unterstellt man ein bestehendes Urheberrecht der Tochter wären zudem die Planungen als eine zulässige und nicht zustimmungspflichtige Änderung anzusehen, da die Eigentümerinteressen etwaige im Urheberrecht begründete Integritätsinteressen überwiegen.

Eine darüber hinausgehende Stellungnahme von Seiten des Projektentwicklers liegt nicht vor.

#### b) Stellungnahme Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat eine unabhängige, auf das Urheberrecht sowie das Bauplanungsrecht spezialisierte Kanzlei beauftragt, ein Rechtsgutachten zur Frage des Urheberrechts zu erstellen. Hierbei wurde die „Alte Akademie“ einmal

insgesamt beurteilt sowie überdies in drei wesentliche Gebäudekomplexe geteilt, um sicher zu stellen, dass auch mögliche Urheberrechte an auch nur einzelnen Bauteilen Berücksichtigung finden. Zum einen ist dies der Teilbereich nördlich des Richard-Strauss-Brunnens mit der historischen Fassade („Bestandsbau“), zum anderen der Kopfbau westlich des Brunnens und zuletzt das „Hettlage-Gebäude“ einschließlich seines Innenbereichs. Ferner beauftragte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Architekten einzuschätzen, welche Bauteile der Alten Akademie alleine und ausschließlich auf die schöpferische Leistung des Herrn Professor Wiedemann zurückgeführt werden können und inwiefern diese Schöpfungen im Vergleich zu anderen Gebäuden der Nachkriegszeit in München architektonisch schützenswerte Besonderheiten aufweisen. Das Rechtsgutachten hat die Erkenntnisse aus dem Fachgutachten des Architekten aufgenommen und kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

**aa) Urheberrechtsschutz:**

- **Bestandsbau - Teilbereich nördlich des Richard-Strauss-Brunnens mit der historischen Fassade:**  
Herr Professor Wiedemann hat im Rahmen seiner Tätigkeiten keine urheberrechtlich relevanten Schutzrechte an dem Bestandsbau erworben, welche nun bei baulichen Änderungen beachtet werden müssten. Die Leistungen des Herrn Wiedemann haben sich bei diesem Gebäudeteil primär in der reinen Rekonstruktion erschöpft, eine Urheberrechtsverletzung scheidet daher aus.
- **Kopfbau - Teilbereich westlich des Richard-Strauss-Brunnens:**  
Hinsichtlich dem Kopfbau westlich des Brunnens wird von einem grundsätzlichen Bestehen urheberrechtlichen Schutzes zugunsten Herrn Wiedemanns ausgegangen.
- **„Hettlage-Gebäude“:**  
Auch hinsichtlich des „Hettlage-Gebäudes“ ist von einem urheberrechtlichen Schutz zugunsten von Professor Wiedemann auszugehen. Dies betrifft die Gestaltung des Außenbereichs des „Hettlage-Gebäudes“ sowie den Innenbereich (Grundriss).
- **Gesamtkomplex Alte Akademie:**  
Im Rahmen der Begutachtung des Gesamtkomplexes Alte Akademie ist ebenfalls davon auszugehen, dass ein urheberrechtlicher Schutz besteht.

**bb) Urheberrechtliche Abwägung:**

Im Rahmen der Prüfung einer Verletzung des Urheberschutzes ist nach der einschlägigen Gesetzgebung und Rechtsprechung eine urheberrechtliche Abwägung der widerstreitenden Interessen des Urhebers einerseits und des Eigentümers bzw. in diesem Fall Erbbauberechtigten andererseits vorzunehmen.

Die Gutachter stellen im Ergebnis fest, dass diese Abwägung dazu führt, dass der geplante Umbau, in der mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmten Fassung, also u.a. mit Erhalt der Arkaden in der Kapellenstraße, gerechtfertigt ist und letztlich nicht in die Befugnisse des Urhebers eingreift. Allerdings wird auf mögliche Risiken in der Abwägung hingewiesen, so dass es auch auf die finale Planung ankommen werde, die es dann gilt, mit allen Belangen abzuwägen.

**cc) Auswirkungen eines möglichen Urheberrechtsanspruchs auf das Bebauungsplanverfahren:**

Darüber hinaus sprach die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragte Rechtsanwaltskanzlei eine Empfehlung zum weiteren Umgang mit den von der Tochter des Herrn Professors Wiedemann geltend gemachten Urheberrechtsansprüchen im Bauleitplanverfahren aus. Im Einzelnen wird im Gutachten zunächst grundsätzlich Folgendes ausgeführt:

- Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird durch die Geltendmachung eines urheberrechtlichen Unterlassungsanspruchs, welcher sich auf ein Gebäude im Plangebiet bezieht, nicht von vornherein ausgeschlossen. Ohnehin besteht im Bauleitplanverfahren stets die Möglichkeit, die konkrete Planung noch im laufenden Verfahren an urheberrechtliche Gesichtspunkte anzupassen.
- Urheberrechte müssen im Einzelfall in die planerische Abwägungsentscheidung einbezogen werden. Hieraus folgt jedoch nicht, dass diese Rechte sich stets gegen andere abwägungsbedeutsame Belange durchsetzen.
- Ein urheberrechtlicher Unterlassungsanspruch zählt im Einzelfall zum Abwägungsmaterial. Urheberrechte fallen mit ihren vermögenswerten Bestandteilen unter den verfassungsrechtlichen Eigentumsbegriff. Im Einzelfall dürften Urheberrechte auch die notwendige bodenrechtliche Relevanz zukommen, weil ein Urheberrechtsanspruch gegenüber den Grundstückseigentümern unmittelbare Auswirkungen auf die verwirklichungsfähige Bodennutzung im Plangebiet eines Bebauungsplanes hat. Daher stellt sich bereits bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials der abwägungsmäßige Einbezug eines Urheberrechts, welches in der konkreten Planungssituation die Bodennutzung im Plangebiet berührt, als der rechtssicherere Weg dar.
- Urheberrechtsansprüche sind in die Abwägung einzustellen, wenn sie für die Planung abwägungsbeachtlich sind. Sie sind mit ihrem objektiven Gewicht zu bewerten, welches anhand der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten zu ermitteln ist. Hierzu ist das Entstehen, der Bestand und die Durchsetzbarkeit von Urheberrechtsansprüchen sowie deren konkreter Inhalt zu prüfen. Im Rahmen der Urheberrechtsprüfung kann seinerseits der Stellenwert der beabsichtigten Bebauungsplanung im Rahmen einer urheberrechtlichen Abwägung zu berücksichtigen sein. Im Ergebnis der urheberrechtlichen Prüfung ist das Bestehen oder das Nicht-Bestehen der möglichen Urheberrechtsansprüche festzustellen. Die hieran anschließende objektive Gewichtung für die bauleitplanerische Abwägung wird entsprechend dieses Prüfungsergebnisses vorgenommen.

Konkret auf das laufende Bebauungsplanverfahren bezogen, kommt das Rechtsgutachten dann zu folgenden Ergebnissen:

Das Bebauungsplanverfahren kann auf Grundlage des überarbeiteten Ergebnisses des Realisierungswettbewerbs weiter geführt werden. Dabei sind die bestehenden Urheberrechte (s.o.) allerdings zu berücksichtigen. Dieser Urheberschutz genießt jedoch nach Auffassung der Anwälte kein großes objektives Gewicht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägungsgewichtung, da hierbei das Ergebnis der urheberrechtlichen Abwägung (siehe oben unter I.1.b.bb) zugrunde zu legen ist. Im Zuge der umfassenden bauleitplanerischen Abwägung ist eine Abwägungsentscheidung, welche die urheberrechtlichen Ansprüche Wiedemanns zurückstellt, daher nicht

ausgeschlossen, wenn als Bebauungskonzept das überarbeitete Ergebnis des Realisierungswettbewerbs einschließlich der dort vorgesehenen weitgehenden Beibehaltung der Arkaden in der Neuhauser Straße und der Kapellenstraße zugrunde gelegt wird.

**dd) Baugenehmigungsverfahren:**

Das Rechtsgutachten hat sich zudem auch mit den Auswirkungen eines Urheberrechts auf das Baugenehmigungsverfahren auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass auch im Baugenehmigungsverfahren nicht vollständig auf eine Berücksichtigung von Urheberrechten verzichtet werden kann, wenn eine notwendige Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans, konkret des bestehenden Bauliniengefüges, auf die städtebauliche Vertretbarkeit abstellt und daher den Anforderungen des Abwägungsgebots genügen muss.

**ee) Ergebnis:**

Die erfolgte architektonische und rechtliche Einschätzung der Leistungen von Professor Wiedemann geben der Landeshauptstadt München die erforderliche Sicherheit zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens. Die Landeshauptstadt München muss dabei sämtliche private und öffentliche Belange als Abwägungsmaterial zusammentragen und insbesondere das Urheberrecht objektiv beurteilen, gewichten und im weiteren Bebauungsplanverfahren eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung treffen. Dabei wird auch das konkrete Vorhaben eine wichtige Rolle bei der Ermittlung und Bewertung der abwägungsrelevanten Belange spielen.

**2. Mitteilung des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel**

Der Bezirksausschuss 1 hat den Antrag eines Bürgers aus der Einwohnerversammlung zur „Alten Akademie“ vom 25.04.2017, wonach der Bezirksausschuss 1 zur Zukunft der „Alten Akademie“ eine weitere öffentliche Veranstaltung (Bürger- oder Einwohnerversammlung bzw. Informationsveranstaltung) durchführen sollte, bei der Herr Oberbürgermeister Reiter und der Eigentümer der Signa Holding anwesend sind, an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weitergeleitet.

**Hierzu wird festgestellt:**

Aus der Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erscheint eine nochmalige öffentliche Veranstaltung derzeit nicht notwendig, da keine neuen Erkenntnisse zu erwarten sind. Die Öffentlichkeit wird jedoch im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 1975 erneut beteiligt werden.

**3. Klarstellung zu den Flächenangaben im Vortrag der Referentin**

Im Vortrag der Referentin wurden unter Punkt B) Ziffer 3. „Weitergehende Vorstellungen der Bauherrin“ im Abschnitt „Arkade Neuhauser Straße“ zu den öffentlich nutzbaren Flächen Aussagen formuliert, die in direkter Gegenüberstellung mit Angaben in der Anlage 4 widersprüchlich erscheinen.

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Neuhauser Straße „Alte Akademie“ Hettlage Wettbewerb
Ortsangabe	Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar an der Fußgängerzone Neuhauser Straße in der Münchner Altstadt.

Telefon: 0 233 - 26086  
- 25359  
- 25097  
Telefax: 0 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/21 P  
PLAN-HA II/21 V  
PLAN-HA II/52

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975  
Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und  
Ettstraße**

- A) Ergebnis des Wettbewerbs
- B) Überarbeitung der prämierten Arbeit
- C) Weiteres Vorgehen
- D) Alte Akademie: Denkmalschutz ernst nehmen - Arkaden uneingeschränkt erhalten  
Antrag Nr. 14-20 / A 02932 von DIE LINKE vom 06.03.2017
- E) Alte Akademie  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03283 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.02.2017

Stadtbezirk 1 - Altstadt-Lehel

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08546**

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan M = 1 : 2.500
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Prämierte Wettbewerbsarbeit
4. Überarbeitung
5. Stadtratsantrag von DIE LINKE vom 06.03.2017
6. Bezirksausschussantrag vom 14.02.2017
7. Stellungnahme des Bezirksausschusses vom 04.05.2017

31.01.2018

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom ~~24.05.2017~~ (SB)**  
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	3
A) Ergebnis des Realisierungswettbewerbs „Alte Akademie“.....	3
B) Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses.....	6
1. Kurzbeschreibung der prämierten Wettbewerbsarbeit.....	6
2. Einvernehmliches Abstimmungsergebnis.....	8
3. Weitergehende Vorstellungen der Bauherrin.....	13
4. Stellungnahme Landesdenkmalrat.....	15
C) Fortführung Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975, Weitere Abklärungen.....	16

D) Alte Akademie: Denkmalschutz ernst nehmen - Arkaden uneingeschränkt erhalten - Antrag Nr. 14-20 / A 02932 von DIE LINKE vom 06.03.2017.....	19
E) Alte Akademie - BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03283 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.02.2017.....	20
F) Beteiligung des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel.....	21
II. Antrag der Referentin.....	23
III. Beschluss.....	24



## I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich aus § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 14.12.2005 (RIS Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07246) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für den Bereich Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und Ettstraße einen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 aufzustellen (Übersichtsplan, s. Anlage 1).

Darin wurden u.a. die folgenden Ziele für die Entwicklung des Planungsbereiches benannt:

- Umstrukturierung der stadt- und baugeschichtlich bedeutenden Anlage unter Berücksichtigung der archäologischen und denkmalrechtlichen Belange sowie der stadträumlichen, funktionalen und historischen Zusammenhänge
- Beibehaltung der städtebaulichen Grundstruktur mit den offenen und teilweise begrünten Innenhöfen
- Förderung der innenstadtspezifischen Nutzungsvielfalt aus attraktivem Einzelhandelsangebot, öffentlicher und privater Verwaltung sowie Gastronomie und Kultur
- Stärkung des innerstädtischen Wohnens durch einen Wohnanteil von bis zu 30 % der Geschossfläche
- Ergänzung des öffentlichen Raumes der Fußgängerzone durch Öffnung des sog. Schmuckhofes und Beibehaltung der Arkaden an der Neuhauser Straße

Des Weiteren erging an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Auftrag, den Grundeigentümer Freistaat Bayern zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbes mit dem Ziel der Sicherung der stadträumlichen und architektonischen Qualität zu verpflichten.

Der Freistaat Bayern hat im Dezember 2013 seine Liegenschaft über ein mehrstufiges Bieterverfahren im Erbbaurecht an die München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der SIGNA-Gruppe, auf 65 Jahre zur Nutzung überlassen.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015 (RIS Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04350) - nachfolgend Beschluss vom 11.11.2015 - wurden als Grundlage für den von der Nutzerin des Gebäudes auszulobenden Realisierungswettbewerb die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen für die Auslobung des Wettbewerbs verabschiedet und die Verwaltung wurde beauftragt, über das Ergebnis des Wettbewerbs zu berichten.

### A) Ergebnis des Realisierungswettbewerbs „Alte Akademie“

Die Umstrukturierung der Flächen der „Alten Akademie“ stellt aktuell eine der bedeutungsvollsten Maßnahmen in der Münchner Innenstadt dar und stößt auf großes Interesse in der fachlich interessierten Öffentlichkeit.

Die Firma SIGNA hat als Bauherrin nach erfolgter Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen nichtoffenen, einstufigen Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 ausgelobt. Das Verfahren fand in der Zeit von November 2015 bis April 2016 statt

Das Fach- und Sachpreisgericht war wie folgt besetzt:

**Fachpreisrichter/-innen**

- Sir David Chipperfield, Architekt, London
- Elke Delugan-Meissl, Architektin, Wien
- Gert F. Goergens, Architekt, München
- Prof. Wolfgang Lorch, Architekt, Frankfurt/ Saarbrücken
- Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt, München
- Heinz Neumann, Architekt, Wien
- Peter Wich, Landschaftsarchitekt, München

**Ständig anwesende stellvertretende Fachpreisrichter/-innen**

- Prof. Muck Petzet, Architekt, München
- Martin Reichert, Architekt, Berlin
- Susanne Ritter, Architektin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

**Sachpreisrichter/-innen**

- René Benko, SIGNA-Gruppe
- Christoph Stadlhuber, SIGNA-Gruppe
- Christian Amlong, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
- Walter Zöller, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
- Paul Bickelbacher, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN / Rosa Liste
- Dr. Wolfgang Heubisch, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Freiheitsrechte, Transparenz und Bürgerbeteiligung
- Wolfgang Neumer, Vorsitzender des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel

**Ständig anwesende stellvertretende Sachpreisrichter/-innen**

- Bernhard Jost, SIGNA-Gruppe
- Alexander Reissl, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
- Richard Quaas, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
- Johann Altmann, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Bürgerliche Mitte – FREIE WÄHLER / BAYERNPARTEI
- Wolfgang Püschel, Mitglied des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel

Folgende Büros haben am Wettbewerb teilgenommen und ihren Beitrag sowohl im Kolloquium als auch im Rahmen der Preisgerichtssitzung dem Preisgericht präsentiert:

- AFF Architekten, Berlin mit Stefan Bernard Landschaftsarchitekten, Berlin
- Caruso St. John Architects, London mit Vogt Landscape, London
- Christ & Gantenbein Architekten, Basel mit Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich
- Staab Architekten, Berlin mit Levin Monsigny Landschaftsarchitekten, Berlin
- Hild und K Architekten, München mit Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten, München
- LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei, Stuttgart mit Helmut Hornstein Landschaftsarchitekt
- Morger Partner Architekten, Basel mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern
- Christoph Mäckler Architekten, Frankfurt mit WBP Landschaftsarchitekten
- Ortner & Ortner Baukunst, Berlin mit Topotek1, Berlin
- Peter Kulka Architektur, Köln
- Fink + Jocher Architekten, München mit HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten, München.

Die Preisgerichtssitzung fand am 22.04.2016 unter dem Vorsitz von Sir David Chipperfield statt. Das Preisgericht hat die Prämierung wie folgt ausgesprochen:

„1. Preis

Morger Partner Architekten, Basel mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern

2. Preis

Christ & Gantenbein Architekten, Basel mit Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

3. Preis

Caruso St. John Architects, London mit Vogt Landscape, London

Das Preisgericht empfiehlt mit großer Mehrheit, die Verfasser mit dem 1. Preis Morger Partner Architekten mit den ausgelobten Planungsleistungen zu beauftragen.“

Die Arbeit wurde wie folgt beurteilt (Auszug aus Protokoll der Preisgerichtssitzung):

„Die Verfasser verstehen sich nicht als Autoren, sondern als Interpreten des Gebäudeensembles – und es gelingt ihnen. Minimale Eingriffe oder Adaptionen reichen aus, um den Geist der unterschiedlichen Historie der Gebäude hervorzuheben. So wird das ehemalige Hettlage-Gebäude, unter denkmalgerechtem Erhalt der Fassade, rückgebaut und weiterentwickelt. Fassade und Arkade repräsentieren mit neuer Nutzung die Vergangenheit des Wiedemann-Gebäudes. Zitate aus der Architektursprache der Zeit unterstreichen die Feinfühligkeit der „neuen“ Architektur. Das Kopfgebäude der Alten Akademie – derzeit als Arkade ausgebildet – erhält eine Verkaufsnutzung und seine historische Fassade einschließlich des östlichen Mittelportals. Dieses steht nun wieder in direktem, visuellen Bezug zur Neuhauser Straße. Der Schmuckhof wird durch einen großzügigen Durchgang über die bestehende Eingangshalle attraktiv erschlossen. Bodenbelag und Decken werden hierbei erhalten. Mit der neuen Arkade (Kolonnade) im Schmuckhof als Zitat der Architektur-

sprache der 50er Jahre wird dieser reizvoll ergänzt und die notwendige Abschirmung zu den darüber liegenden Wohnungen geschaffen. Der denkmalgeschützte Hofbelag bleibt erhalten. Die Gastronomienutzung im Erdgeschoss des Schmuckhof-Flügels wird für die Attraktivierung und Belebung des nun öffentlich genutzten Hofes positiv gesehen.

Leider weist der Entwurf eine Reihe funktionaler Defizite auf. Die vielen und sehr großen Erschließungskerne mit angegliederten Nebenflächen wirken sich ungünstig auf die Flächeneffizienz aus. Die Verkaufsfläche im Bauteil Hettlage wird durch ein Treppenhaus zerschnitten, in der Retailfläche im Kopfbau werden Rolltreppen vermisst. Die vorgeschlagene Geschosshöhe im ersten Obergeschoss erscheint zu gering. Das Wohnungsangebot im Schmuckhof kann nicht überzeugen, insbesondere hinsichtlich der Erschließung und Belichtung.

Insgesamt jedoch stellt der Beitrag einen wertvollen Lösungsansatz zur gestellten Aufgabe dar, der insbesondere durch die differenzierte Betrachtung der unterschiedlichen Epochen der einzelnen Gebäudeteile und deren architektonische Weiterentwicklung auch in denkmalfachlicher Sicht besonders überzeugen kann.“

Das Preisgericht spricht sich dafür aus, im Zuge des weiteren Planungsprozesses die im Beurteilungstext enthaltenen Hinweise zu beachten und in weiterer Abstimmung mit der Stadt folgende Themen zu bearbeiten:

- Die Arkade an der Kapellenstraße ist zu prüfen.
- Die konkrete Reduzierung der Tiefe der Arkadenzone im Hettlagebau zur Neuhauser Straße ist zu prüfen, mit der Maßgabe, eine funktional ausreichende Durchwegung sicherzustellen.
- Die Beibehaltung der Torbögen an der Ostseite des Kopfbaus soll geprüft werden.

Die Wettbewerbsbeiträge wurden in der Zeit 09.05.2016 bis 24.05.2016 in der „Alten Akademie“ öffentlich ausgestellt.

## **B) Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses**

### **1. Kurzbeschreibung der prämierten Wettbewerbsarbeit**

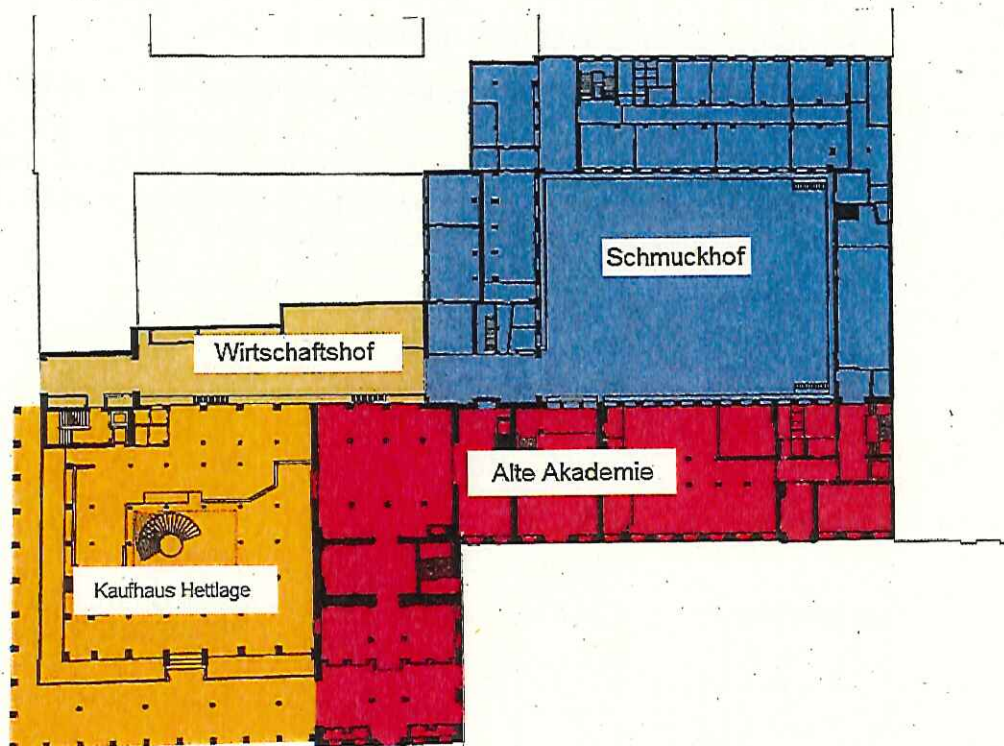
Morger Partner haben für die Alte Akademie ein Konzept zur Entwicklung eines Komplexes mit Einzelhandel bis in die zweite Obergeschossebene für die Bauteile Alte Akademie und Kaufhaus Hettlage vorgeschlagen, die darüber liegenden Geschosse mit dem Dachgeschoss werden mit Büronutzung gefüllt. Für die beiden Gebäudeteile im Schmuckhof ist in der neuen Erdgeschosszone Gastronomie und Einzelhandel beabsichtigt, die darüber liegenden Geschosse mit Dachgeschoss sollen dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Das Konzept von Morger Partner sieht den Erhalt der Fassade aller Bauteile entlang dem öffentlichen Raum und um den Schmuckhof vor. Dahingehend werden die inneren Strukturen des denkmalgeschützten Komplexes verändert: In kleinem Umfang in den nördlichen und westlichen Gebäudeteilen des Schmuckhofes durch die

Veränderung des Grundrisses und Einbaus neuer Erschließungskerne, in größerem Umfang in dem Gebäudeteil der „Alten Akademie“ durch Neuorganisation der Geschossebenen und des Grundrisses. Im Bauteil Kaufhaus Hettlage wurde eine Entkernung und die Errichtung eines neuen Gebäudes mit mehreren Untergeschossen vorgeschlagen. Dieser Neubau wird durch eine erdgeschossige Überbauung des Wirtschaftshofes ergänzt.

Der Schmuckhof wird mit der Öffnung der Eingangshalle zu einem neuen öffentlichen Stadtraum gestaltet. Um den Schmuckhof herum werden auf drei Seiten eine Dachkonstruktion als Kolonnade geplant, die eine witterungsunabhängige Nutzung der Hoffläche für die Gastronomie ermöglicht und gleichzeitig auch die schutzbedürftige Wohnnutzung darüber abschirmt.

Die Arkaden als bedeutendes und schützenswertes Merkmal der Münchner Altstadt sollen entlang der Neuhauser Straße und Kapellenstraße nach dem prämierten Entwurfsvorschlag in ihrer Funktionalität und Qualität erhalten bleiben. Vorgeschlagen wird eine Reduzierung der Tiefe der Arkade in der Neuhauser Straße und die Reorganisation des Arkadenteils unter der „Alten Akademie“. So soll die ehemalige Ausstellungshalle wieder zu einem einheitlichen attraktiven Innenraum gestaltet werden. Durch die Anpassung der Fassade in der Erdgeschosszone mit einem neuen Portal - anstelle der zwei Bögen - soll die Einzelhandelsnutzung erschlossen werden.



## Überarbeitung

Die Beurteilung der prämierten Arbeit und die Empfehlung des Preisgerichtes haben zu einer Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrags geführt, die hier vorgestellt wird (siehe Anlage 4).

Die vorliegende Überarbeitung ist Ergebnis intensiver Gespräche zwischen Bauherrin, Architekten und Verwaltung und insbesondere dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Stadtheimatspfleger. Im Rahmen der Gespräche sollten die vom Stadtrat beschlossenen Ziele mit dem Ergebnis des Wettbewerbs und den Anforderungen der Bauherrin abgeglichen werden.

Im Rahmen dieser Gespräche wurde das Thema Genehmigungsverfahren - Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahrens oder Genehmigung nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB -, die Gesamtbetrachtung der Eingriffe in die Denkmalsubstanz mit den beabsichtigten Veränderungen und Umgang mit der Arkade erörtert.

Im Rahmen des Abstimmungsprozesses wurde in vielen Punkten ein einvernehmliches Ergebnis erzielt. In drei stadträumlich und architektonisch bedeutenden Themen bestehen jedoch weitergehende Vorstellungen der Bauherrin.

## 2. Einvernehmliches Abstimmungsergebnis

### Nutzungsverteilung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büro und Wohnen

Ausgehend vom Beschluss vom 11.11.2015 wurde - immer unter der Betrachtung der Nutzungskategorie für ein Kerngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung - die beabsichtigte Nutzung mit der Überarbeitung und Optimierung der internen Erschließung auf die Bauteile und alle Geschosse verteilt.

Kaufhaus Hettlage	5.-2. UG 1. UG, EG bis 2. OG	Tiefgarage Einzelhandel
	3.OG. - DG	Büro
Alte Akademie	1. UG, EG - 2. OG.	Einzelhandel
	3.OG. - DG	Büro
Schmuckhof	EG	Einzelhandel/Gastronomie
	1.OG. - DG	Wohnen
Wirtschaftshof	2.UG. - EG	Lager, Sonstiges, Anlieferung/Entsorgung

Das überarbeitete Nutzungskonzept mit einer Entwicklung hin zu einem Geschäfts-, Gastronomie- und Bürokomplex mit Wohnnutzung entspricht damit im Grundsatz den städtebaulichen Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1975. Das vorgelegte

Konzept beinhaltet eine Wohnnutzung von ca. 26 % der Geschossfläche, die um den Schmuckhof im nördlichen und westlichen Gebäudeflügel angeordnet ist. Das Angebot an Wohnen in der Altstadt München - wie in der PERSPEKTIVE MÜNCHEN mit der Leitlinie Innenstadtkonzept zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens (20-30%) formuliert - wird somit erreicht.

Die vorgeschlagene Einzelhandelsnutzung stellt eine Verdoppelung der Flächen zur bisherigen Einzelhandelsnutzung dar, dafür ist der im Aufstellungsbeschluss formulierte Anteil an Büro und Verwaltungsnutzung geringer.

Die erzielbare Geschossfläche im vorliegenden Konzept verteilt sich prozentual bezogen auf das Gesamtprojekt wie folgt:

Art der Nutzung		Geschossfläche geplant	Geschossfläche Bestand
Einzelhandel	44 %	10.380 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
Gastronomie	4 %	880 m <sup>2</sup>	
Büronutzung	23%	5360 m <sup>2</sup>	21.300 m <sup>2</sup>
Wohnen	26 %	6120 m <sup>2</sup>	
Sonstiges	3 %	720 m <sup>2</sup>	
Gesamt	100 %	23.460 m <sup>2</sup>	26.300m <sup>2</sup>

Die Entwicklung und Umstrukturierung mit der aufgezeigten Nutzungsverteilung bewegt sich innerhalb der bestehenden Gebäudekubatur unter zusätzlicher Einbeziehung von Nutzflächen in den Untergeschossen der Bauteile „Alte Akademie“ und Kaufhaus Hettlage. Geschosse werden teilweise aufgelöst, zusammengefasst und neu entwickelt. So wird aus dem Erdgeschoss und 1. Obergeschoss um den Schmuckhof eine neue Erdgeschosszone mit den heutigen Anforderungen an Handelsflächen und entsprechenden hohen Räumen im Inneren. Damit wird trotz der Reduzierung der Geschossfläche gegenüber dem Bestand in Höhe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> eine Erhöhung der Qualität und der Wertigkeit des Gebäudekomplexes erreicht.

#### **Erschließung, u.a. auch neue Erschließung der Tiefgarage unter der Kapellenstraße**

Die verkehrliche Erschließung wird ausschließlich über die Kapellenstraße und den südlichen Teil des Wirtschaftshofes erfolgen. Abweichend von der Wettbewerbsauslobung und dem Wettbewerbsergebnis ist nunmehr beabsichtigt, die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr- und Lieferverkehr aufzuteilen.

In einer unter dem Hettlage-Gebäude liegenden Tiefgarage erfolgt die Organisation der pflichtigen Stellplätze für die Gesamtmaßnahme. Diese Tiefgarage soll über einen zweigeschossigen Verbindungsbau erschlossen werden, der unter der Kapellenstraße zwischen ca. -7,70 m und ca. -12,60 mit Anschluss an das bestehende Parkhaus des Karstadt Oberpollinger errichtet werden soll. Die Zufahrt ist über die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Maxburgstraße vorgesehen. Es bestehen

Überlegungen, den Raum zwischen der tiefliegenden Zufahrt und der Oberfläche der Kapellenstraße für die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen zu nutzen. Diese Überlegungen werden derzeit geprüft.

Die Anlieferung für den Einzelhandel und die Gastronomie im Vorhaben soll ausschließlich oberirdisch über die Kapellenstraße und dem Wirtschaftshof erfolgen. Ergänzend dazu ist in geringem Umfang auch die Nutzung der Fußgängerzone im Rahmen der zulässigen Zeitfenster beabsichtigt. Die Verteilung der Güter über einen in der unteren Tiefgaragenebene liegenden Ladehof wird nicht mehr verfolgt.

In der Untergeschosebene werden auch die notwendigen Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Die Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) mit den Anforderungen hinsichtlich Gestaltung sowie direkte und leichte Erreichbarkeit wird in der weiteren Genehmigungsplanung aufgenommen.

#### **Veränderung im Inneren der Gebäudeteile: Treppenhäuser, Geschossdecken, Dachraumertüchtigung**

Generell sollen die Fassaden denkmalgerecht saniert und die Gebäude für die neuen Nutzungen ertüchtigt werden. Veränderungen finden im Inneren für die zukünftige Wohnnutzung im nördlichen und westlichen Gebäudeteil des Schmuckhofes statt. Geplant ist eine hinter, die Bestandsfassade gesetzte zweite Haut, die die energetische Ertüchtigung des Gebäudes leisten soll, durch Rücksprünge den Einbau von Loggien als wohnungsbezogenes Angebot an Freiflächen ermöglicht. Dadurch kann die Fassade in ihrer Gesamtheit in Material, Gestaltung und denkmalfachlicher Bedeutung erhalten werden. Die Erdgeschossfassade erhält durch große Fensteröffnungen im Raster der Bestandsfassade eine publikumswirksame Anmutung.

Die Geschossdecken (mit Ausnahme EG – 1.OG) sollen dabei erhalten bleiben. Durch Veränderung im Grundriss und zusätzliche Erschießungskerne werden vielfältige Wohnungstypen entstehen.

Der östliche Kantinenflügel, der sich westlich an die St. Michael-Kirche anlehnt, soll ebenfalls denkmalgerecht ertüchtigt werden. Offen ist hier noch die Nutzung.

Die Untergeschosse sollen ausgebaut und für eine zeitgemäße Einzelhandelsnutzung ertüchtigt werden.

Im Bauteil Alte Akademie sollen zwei Zwischengeschossebenen und zwei Geschossdecke abgebrochen und durch zwei neue Geschossdecken ersetzt werden. Dadurch entfällt die ehemalige Bibliothek ersatzlos. Das Erdgeschoss und das erste Geschoss sollen zu einer repräsentativen überhöhten Erdgeschosszone zusammengefasst werden. Alle weiteren Geschosse bekommen durch die neuen Geschossdecken Raumhöhen, die den Erfordernissen eines modernen und funktionalen Grundrisses entsprechen. Der Dachstuhl des Gesamtkomplexes wird neu aufgebaut.

Die Eingangshalle soll als Zugang zum Schmuckhof für die Öffentlichkeit dienen. Die Zugänge in die oberen Geschosse mit den Nutzungen für Wohnen im rückwärtigen Flügel und der Büronutzung im vorderen Teil werden getrennt organisiert. Aus



brandschutztechnischen Gründen sind die Treppen durch neue zur Errichtung des zweiten Rettungswegs notwendig zu ergänzen. Die Treppe mit Galerie in der Eingangshalle kann mit dieser denkmalpflegerisch bedeutenden Maßnahme erhalten bleiben.

Die ehemalige erdgeschossige Ausstellungshalle im Kopfbau der „Alten Akademie“ an der Neuhauser Straße soll wieder in ihrer ursprünglichen Gestalt strukturell als großzügiger Innenraum hergestellt werden. Als unverstellte Erdgeschosszone wird sie als Bestandteil der Einzelhandelsnutzung aktiviert werden und ist weiterhin zugänglich.

#### **Überarbeitung des Schmuckhofes: Anhebung des Hofes, barrierefreie Erschließung**

Der Hof wird über die westliche Eingangshalle der „Alten Akademie“ an der Neuhauser Straße für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und dauerhaft geöffnet. Die Eingangshalle mündet unter der den Schmuckhof umlaufenden Kolonnade. Der Schmuckhof wird insgesamt um etwa 0,4 m erhöht, um einen barrierefreien Zugang in den Schmuckhof von der Neuhauser Straße und vom Schmuckhof in die Erdgeschosszone zu errichten.

Die Ergänzung des öffentlichen Raumes der Fußgängerzone durch Öffnung des Schmuckhofes wird begrüßt. Durch die vorgeschlagene Errichtung der Kolonnade im Schmuckhof wird das ab dem ersten Obergeschoss angeordnete Wohnen von der Erdgeschossnutzung abgeschirmt.

#### **Veränderung der Dachform im Hettlage-Gebäude durch Erhöhung der Überbauung im Innenhof**

Die Überarbeitung sieht den Erhalt der denkmalgeschützten Wiedemann-Fassade des Hettlage-Gebäudes vor. Das Gebäude wird entkernt und durch mehrere Untergeschossebenen und weitere Obergeschosse aufgefüllt. Es entstehen neue Geschosse mit funktionalen Raumhöhen. Die Dachfläche bleibt in ihrer stadträumlichen Präsenz visuell erhalten, jedoch wird durch Verlängerung der straßenseitigen Dachfläche der First erhöht. Dies geschieht zu Gunsten einer optimierten Ausnutzung des Dachgeschosses und des Einbaus eines Geschosses. Der bestehende eingeschossig überbaute, verglaste Innenhof wird mit weiteren Geschossen überbaut und geschlossen. Von außen und von erhöhten Aussichtspunkten innerhalb der Altstadt aus ist der Innenhof weiterhin ablesbar. Die Hauptnutzung in diesem Abschnitt wird der Einzelhandel sein, in den beiden oberen Geschossen ist Büronutzung vorgesehen.

#### **Veränderung der Dachlandschaft durch zusätzliche Dachgauben und Öffnungen für Technik**

Die Dachlandschaft des gesamten Baukomplexes der „Alten Akademie“ ist geprägt durch eine homogene Typologie von ruhigen (geometrisch) gleichseitigen

Satteldächern bei nahezu gleich umlaufenden Traufhöhen. Denkmalpflegerisches und stadtgestalterisches Ziel ist der Erhalt dieser für die Altstadt prägenden homogenen Dachlandschaft.

Mit dem Wettbewerbsbeitrag und auch in der Überarbeitung wurde auf diese besondere Situation der Dachlandschaft als 5. Fassade eingegangen. Insgesamt erfährt sie eine rücksichtsvolle Modifikation, die Ertüchtigungen finden wesentlich im Inneren des Gebäudes statt mit geringen Veränderung der Dachhaut, die nach Außen in den öffentlichen Stadtraum kaum zur Wirkung kommen.

Der Dachstuhl im Bauteil Alte Akademie wird neu aufgebaut und in der Dachfläche zur Fußgängerzone hin durch eine zweite Schleppgaubenreihe ergänzt. Die zum Schmuckhof hin vorhandene und durchgehende Gaube wird durch schlanke Standgauben mit alternierenden Dachflächenfenstern ersetzt und in der gesamten Dachfläche als Gestaltungselement fortgesetzt. Die Belichtung der dahinter liegenden Wohnungen wird auf diese Weise gewährleistet. Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis stellt die Überarbeitung eine Verbesserung dar, da hier durch Reduzierung der Anzahl der Standgauben und durch Verkleinerung des Volumens die Dachlandschaft ruhiger wirkt.

Erforderliche Lüftungselemente für die Technik sind in die Dachhaut integriert; lamellenartige Dachziegel gewährleisten einen ausreichenden Luft- und Wärmeaustausch, ohne stadträumlich in Erscheinung zu treten.

#### **Unterbauung des Schmuckhofes, Erhalt des Bodendenkmals**

Bei der Hoffläche handelt es sich um ein archäologisches Bodendenkmal, das eine Unterbauung der Hoffläche nur in den Randbereichen zulässt. Die Untersuchung zu den Bodendenkmälern und die genaue Abgrenzung des unberührten Bodenaufbaus wird in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

#### **Unterbauung des Wirtschaftshofs, Verlust des Bodendenkmals**

Mit dem Teilabbruch des Hettlage-Gebäudes und der Errichtung des neuen Gebäudes mit Tiefgaragen wird auch in den heutigen Wirtschaftshof baulich eingegriffen werden müssen. Sowohl hier als auch unter den Arkaden ist noch der historische unberührte Bodenaufbau vorhanden. Dieser geht mit der Baumaßnahme an dieser Stelle verloren. Gleichzeitig mit der Unterbauung ist eine erdgeschossige Überbauung des Wirtschaftshofes beabsichtigt. Hierdurch ist die lärm- und witterungsunabhängige Andienung der Gewerbeflächen möglich. Eine abschließende Prüfung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die vorhandenen Bodendenkmäle sind im Rahmen einer archäologischen Grabung gemäß den aktuellen Vorgaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern sowie den aktuellen Vorgaben zur Fundbehandlung auf archäologischen Ausgrabungen auszugraben, zu dokumentieren und weiter zu behandeln.

### **3. Weitergehende Vorstellungen der Bauherrin**

Unabhängig von den o.g. einvernehmlichen Abstimmungsergebnis zwischen den Beteiligten bestehen in drei stadträumlich und architektonisch bedeutenden Themen jedoch weitergehende Vorstellungen der Bauherrin. Es besteht ein Dissens zu den Themen:

- Fassade der „Alten Akademie“ an der Neuhauser Straße
- Arkade Neuhauser Straße
- Arkade Kapellenstraße

#### **Fassade der „Alten Akademie“ an der Neuhauser Straße**

Städtebauliches und denkmalpflegerisches Ziel des Beschlusses vom 11.11.2015 ist es, u.a. die Fassaden von Veränderung frei zu halten.

Zur Ertüchtigung des Kopfbaus für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung beabsichtigt die Firma SIGNA, die Erdgeschossfassade durch den Einbau von zusätzlich bis zu drei Torbögen analog der beiden vorhandenen zu ergänzen und mit Glaseinbauten zu schließen. Eine der Öffnungen soll als Zugang zum Einzelhandel dienen, die anderen Öffnungen als Schaufenster.

Diese beabsichtigten Veränderungen der Fassade stellen aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung einen erheblichen Eingriff in die Fassade der Alten Akademie dar. Eine über den Bestand hinausgehende Öffnung der Fassade ist aus Sicht des Referates aus Denkmalschutzgründen nicht zulässig.

Bei der Straßenfassade im direkten Anschluss an die Jesuitenkirche St. Michael handelt es sich um einen der wenigen originalen Reste der Alten Akademie, der erhalten geblieben ist. Die kunstgeschichtlich überregional bedeutende Fassade, wohl nach Entwurf von Friedrich Sustris, ist unverändert zu erhalten. Der winkelförmig nach Westen anschließende Gebäudeflügel wurde nach schweren Schäden im Zweiten Weltkrieg rekonstruiert. Dies geschah zum einen, um die erhaltene Fassade nicht isoliert neben St. Michael stehen zu lassen, zum anderen, um die Aufweitung der Neuhauser Str. an dieser Stelle adäquat zu begrenzen. Die Rekonstruktion stellt dabei die architektonische Weiterführung der Originalfassade dar. Lediglich zur Erschließung der Passage wurden abweichend vom Vorkriegszustand zwei Bögen im Erdgeschoss der rekonstruierten Fassade eingefügt. Eine weitere Öffnung dieser Fassade ist nicht möglich, da dadurch die oben beschriebene städtebauliche und architektonische Komposition sowie das Erscheinungsbild des Einzelbaudenkmals erheblich gestört werden würde.

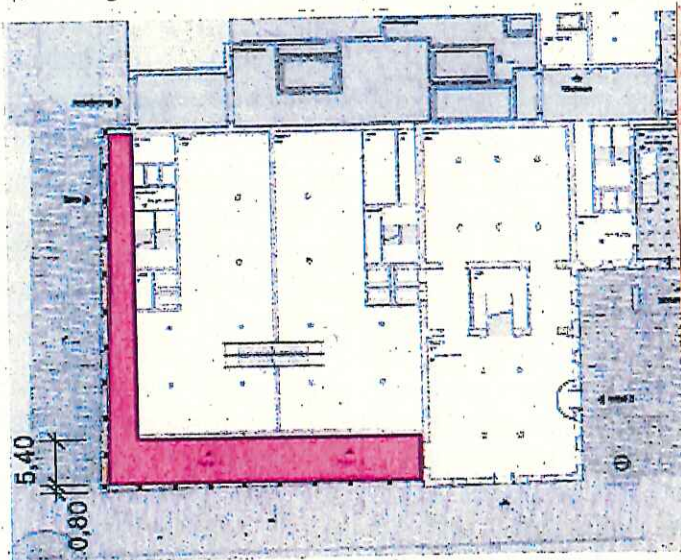
#### **Arkade Neuhauser Straße**

Für die Arkaden im ehem. Kaufhaus Hettlage ist seitens der Bauherrin beabsichtigt, nach dem Umbau die Arkade entlang der Neuhauser Straße in ihrer Tiefe zu reduzieren und im Kopfbau die Arkade zu schließen. Eingänge lassen eine

eingeschränkte Nutzung im Kopfbau für die Öffentlichkeit zu.

Aktuell sind die Arkaden planungsrechtlich durch einen übergeleiteten Baulinienplan sowie über eine Widmung der Flächen für den öffentlichen Fußgängerverkehr zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Landeshauptstadt München hat gegen Entgelt diese Rechte vom Freistaat Bayern erworben.

Es ist zwar von der Bauherrin beabsichtigt, die Arkaden grundsätzlich als Fragment eines raumbildenden typologischen Gestaltungselements und als öffentlich zugänglichen Außenraum zu erhalten. Letztlich werden aber große Anteile der Arkade der öffentlichen Nutzung entzogen. Von der bestehenden, zu Gunsten der Allgemeinheit gewidmeten Arkadenfläche im Umfang von 620 qm sollen nach den Vorstellungen der Bauherrin lediglich 170 qm öffentlich zugänglich verbleiben. Die Überarbeitung geht über die im Wettbewerbsbeitrag vorgeschlagene Gestaltung der Arkade hinaus. Im Wettbewerbsbeitrag war eine lichte Breite der Arkaden von ca. 5,40 m und damit eine Fläche von 320 qm vorgeschlagen worden. Mit dieser Arkadentiefe wurde ein gestalterisch überzeugender Übergang zu der vorgeschlagenen Schließung der Arkaden im Kopfbau ermöglicht. Dieser Abschluss und die Korrespondenz mit den zwei Öffnungen zum Platz am Richard-Strauß-Brunnen an der Neuhauser Straße kommt eine besondere Bedeutung zu. Um eine entsprechende Wirkung zu entfalten, ist aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung daher eine Tiefe der Arkade mindestens entsprechend dem Vorschlag des 1. Preisträgers in seiner Wettbewerbsarbeit erforderlich.



Stand Wettbewerb

Zusammen mit den Arkaden in der Kapellenstraße sorgen die Arkaden für eine abwechslungsreiche Raumfolge in der Fußgängerzone und im Übergang zum Kreuzviertel. Wie an anderen Orten der Fußgängerzone weiten sie den öffentlichen Stadtraum an einer Stelle, die sich räumlich verjüngt, und vermitteln damit Großzügigkeit. Sie sorgen für ein vielfältiges Raumerlebnis. Zusammen mit den Passagen stellen sie als typische Münchner Gestaltungselemente ein wertvolles stadtbildprägendes Prinzip dar. Als architektonisches Gestaltungsmittel eingesetzt,

führen sie zu einer differenzierten Fassade mit einem anspruchsvollen Erscheinungsbild.

Die Arkaden entlang der Neuhauser Straße sind wesentlicher architektonischer Bestandteil des sog. Hettlage-Gebäudes. Ohne sie wäre die Ausbildung der Erdgeschosszone architektonisch nicht verständlich. Sie beruhen auf der Konzeption von Karl Meitinger für den Wiederaufbau der Münchner Altstadt. Bei Aufgabe der Arkaden wäre ein Präzedenzfall für die Schließung von Arkaden auch an anderer Stelle in der Altstadt gegeben.

#### **Arkade Kapellenstraße**

Die Firma SIGNA beabsichtigt, die Arkade entlang der Kapellenstraße zu schließen und den Einzelhandel bis an die öffentliche Straße heranzuführen.

Dies steht im Widerspruch zu den städtischen Zielsetzung des Erhalts und der Ergänzung des Hof- und Arkadensystems der Altstadt München. Die hier diskutierten Arkaden sind Teil der Wiederaufbauphase und wurden an den durch Neubauten möglichen Stellen errichtet, um der Bürgerschaft einen sicheren Bewegungsraum zu schaffen. Darüber hinaus ist der Wiederaufbau des ehemaligen Hettlage-Gebäudes mit seiner zweiseitig umlaufenden Arkade als Eckgebäude konzipiert, die Ausformung der Arkade an der Kapellenstraße spielt dabei eine ganz wesentliche Rolle. Der stadträumlich wichtige Beitrag, den die Arkaden an dieser Stelle leisten, wurde bereits dargestellt.

In der Summe ist für das vorliegende Projekt als Ergebnis der Überarbeitung festzustellen, dass eine nicht nur unwesentliche bauliche Veränderung des Gebäudekomplexes der Alten Akademie beabsichtigt ist.

Diese Veränderungen widersprechen in wesentlichen Teilen den vom Stadtrat beschlossenen Zielsetzungen aus dem Aufstellungsbeschluss von 2005 und lösen in der Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit kontroverse Diskussionen aus. Auch sind der Landeshauptstadt München eingeräumte Rechte auf dem Grundstück des Freistaates Bayern von den baulichen Veränderungen betroffen.

#### **4. Stellungnahme Landesdenkmalrat**

Das Projekt mit dem Zwischenstand der Überarbeitung wurde unter Darstellung der noch offenen Punkte in der Sitzung des Landesdenkmalrates am 04.11.2016 vorgestellt. Dieser hält in seinem Gremiumsbeschluss fest, dass im Wesentlichen mit dem Entwurf von Morger Partner der denkmalpflegerische Ansatz des Erhalts gewürdigt wurde, verbunden mit dem Appell an die Verantwortlichen, dass dies auch so umgesetzt wird. Zu den strittigen Fragen der beiden Arkaden liege die Kompetenz bei der Landeshauptstadt München. Es gehe hierbei um den bewusst geplanten Beitrag Wiedemanns zur Stadtgestaltung im historischen Münchner Altstadtensemble.

**C) Fortführung Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975,  
Weitere Abklärungen**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates im Dezember 2005 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für den Bereich der Alten Akademie einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 soll nun im Verfahren weitergeführt werden, nachdem die Bauherrin weitergehende, von den Zielen des Aufstellungsbeschlusses abweichende Planungsvorstellungen verfolgt. Der Bebauungsplan soll dabei die Regelung der Nutzungen, die Anpassung des einfachen Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB mit Sicherung der Arkadenflächen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis und Aussagen zum Fassadenerhalt umfassen. Ziel ist der Erhalt der Qualität des öffentlichen Raumes in seiner Zugänglichkeit und Gestaltung.

Der geplante Umbau des Areals Neuhauser Straße 8-10 (Flst. Nr. 162) stellt in seiner Gesamtheit einen nicht nur unwesentlichen Eingriff in den Bestand mit städtebaulichen Spannungsfeldern dar, der aus funktionalen (Nutzung, Nachbarschutz), erschließungstechnischen, denkmalschutzrechtlichen und gestalterischen Gründen nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens behandelt werden kann. Zur Sicherung der städtischen Ziele ist somit die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Der Baulinienplan Nr. 5736 von 1957 setzt unter anderem die Arkaden fest. Die mit dem Projekt verfolgte wesentliche Abweichung von den planungsrechtlichen festgesetzten Arkadenflächen bedarf einer Abwägung unterschiedlichster städtischer Belange. In der Diskussion um den Erhalt der Arkaden an der Kapellenstraße spielen neben denkmalpflegerischen Belangen insbesondere die stadträumlichen und die baukulturellen Aspekte des Gebäudes selbst sowie die partielle Prägung der Münchner Altstadt durch Arkaden eine gewichtige Rolle. Beides sind stadtgestalterische Qualitäten, die für die Innenstadt Münchens langfristig sichergestellt werden sollen.

Das Angebot an Wohnen in der Altstadt München - wie in der PERSPEKTIVE MÜNCHEN mit der Leitlinie Innenstadtkonzept zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens (20-30%) (S. 3, 4. Absatz) formuliert - wird erreicht. Jedoch ist mit der heutigen planungsrechtlichen Situation die Wohnnutzung nicht dauerhaft gesichert und sollte dauerhaft geregelt werden. Des Weiteren soll die innenstadtspezifische Nutzungsvielfalt aus attraktivem Einzelhandelsangebot, öffentlicher und privater Verwaltung sowie Gastronomie und Kultur langfristig gesichert werden.

Die vorgesehene Erschließung des Vorhabens ist aus stadt- und verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich möglich, muss jedoch im Kontext mit der Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes und der relevanten Knotenpunkte nachgewiesen werden.

### **Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung**

Aufgrund der 2005 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Verwaltung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung und Umweltbericht beauftragt. Alternative Verfahrenswege waren im Baugesetzbuch zu dieser Zeit nicht vorgesehen. Mit dem aktuellen BauGB sind zur Erleichterung der Bauleitplanverfahren unter gesetzlichen Maßgaben auch sogenannte beschleunigte Verfahrenswege möglich, deren Anwendbarkeit an dem aktuellen Projekt geprüft wurden. Das Verfahren für den Bebauungsplan wird entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches zuletzt geändert am 11.06.2013 in die neue Rechtslage übergeleitet.

Es wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geprüft. Ferner fand die Vorprüfung nach § 3 a des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) statt.

Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnen in der Münchner Innenstadt. Unabhängig von der Frage, ob eine zulässige Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird, kann eine mögliche Versiegelung deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> angenommen werden, da das gesamte Planungsgebiet eine Größe von ca. 15.700 m<sup>2</sup> umfasst. Somit ist die Voraussetzung nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zur beschleunigten Durchführung gegeben.

Weitere maßgebliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben eine Zulässigkeit begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Mit dem Vorhaben ist die Realisierung und Erweiterung zulässiger Einzelhandelsflächen beabsichtigt. Die Prüfung des Anwendungsbereiches entsprechend der Anlage 1 des UVPG ergab eine Einzelfallprüfung nach § 3c UVPG unter Zuhilfenahme der Tabelle 2 UVPG. Das Vorhaben liegt innerhalb eines dicht bebauten und durch den Einzelhandel geprägten Bereichs der Münchner Innenstadt. Die bereits ausgeübte Einzelhandelsnutzung wird von etwa GF 5.000 m<sup>2</sup> auf etwa GF 13.800 m<sup>2</sup> (inklusive Untergeschoss) erhöht. Der neue Einzelhandel wird innerhalb des Gebäudevolumens errichtet. Im Bereich der Alten Akademie wird das Untergeschoss für den Einzelhandel aktiviert. Im Bereich des Hettlage-Gebäudes findet dahingehend eine Entkernung statt. Der Kern wird durch bis zu fünf Untergeschosse und fünf Vollgeschosse neu errichtet. Nach Außen hin entspricht die Gesamtanlage der heutigen baulichen Situation. Die Einzelhandelsnutzung wäre nach erster planungsrechtlichen Einschätzung heute zulässig. Untersucht werden muss die Grundwassersituation, die verkehrliche Situation und die Emissionsbelastung. Diese Untersuchung zu Verkehr, Lärmemission, Luftreinhaltung werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durchgeführt.

Das Vorhaben berührt in direkter Weise Baudenkmäler und Bodendenkmäler. Entsprechende Untersuchungen zum Eingriffsumfang respektive Erhalt sind bereits beauftragt, Aussagen zu den Bodendenkmälern werden ins weitere Verfahren einfließen.

Die in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien wurden für das Vorhaben geprüft und ergaben keine Auswirkungen, die die Durchführung einer Umweltprüfung

erfordern würden. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Maßnahmen bleiben innerhalb des bereits zulässigen Umfangs.

Insgesamt liegen damit die Voraussetzungen für die Durchführung des geplanten Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor. Das geplante Vorhaben kann in einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB als „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“, durchgeführt werden.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist das Planungsgebiet als „Gemeinbedarfsfläche Verwaltung“ dargestellt. Der Landschaftsplan stellt für den Bereich Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar.

Die im Flächennutzungsplan derzeit dargestellte Nutzungskategorie wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan entsprechend angepasst.

#### **Weitere Abklärung**

Im weiteren Planungsverfahren sind zu der damaligen Nutzungsüberlassung von Grundstücksteilen für die Arkaden zwischen dem Freistaat Bayern und Landeshauptstadt München Vereinbarung geschlossen worden. Im Rahmen eines nichtöffentlichen Kommunalausschusses des Stadtrates vom 08.09.1964 wurde beschlossen, für die Nutzungsüberlassung von Teilflächen des Baugrundstückes des Freistaates Bayern eine finanzielle Entschädigung an den Freistaat zu zahlen und die öffentliche Arkade sowie deren Widmung zuzulassen. Die jetzt beabsichtigte Nutzung der für die Öffentlichkeit gewidmeten Arkadenflächen für private Zwecke bedarf einer Abwägung divergierender städtischer Zielsetzungen.

Nachdem mit der Umstrukturierung auch Teile der Arkadenfläche der öffentlichen Nutzung entzogen werden soll, ist für diese Nutzungsüberlassung mit dem Projektentwickler über den Zeitraum des Erbbaurechts eine Entschädigung festzulegen. Die Landeshauptstadt München hatte 1964 dem Eigentümer der Arkadenflächen - Freistaat Bayern - für die Widmung der Arkaden als Fußgängerzone eine einmalige Entschädigung geleistet.

#### **Weiteres Verfahren**

Im Bereich von Denkmälern und Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Eingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Aspekte der Denkmalpflege werden im Baugenehmigungsverfahren umfassend geprüft.



**D) Alte Akademie: Denkmalschutz ernst nehmen - Arkaden uneingeschränkt erhalten - Antrag Nr. 14-20 / A 02932 von DIE LINKE vom 06.03.2017**

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Der Stadtrat hält an den städtebaulichen Zielvorstellungen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1975 unverändert fest. Ganz zentral gehöre dazu der Erhalt der Arkaden entlang der „Alten Akademie“ zur Wahrung der historischen Situation.
2. Um diesen Zielvorstellungen angesichts der abweichenden Vorstellungen des Investors gerecht zu werden, müsse die künftige Nutzung der „Alten Akademie“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit Beteiligung der Öffentlichkeit diskutiert und erarbeitet werden.
3. Grundlage hierfür solle nicht das Wettbewerbsergebnis sein, sondern die Bestandssituation. Denkmal- und Ensembleschutz sollten im Rahmen der weiteren Bearbeitung an erster Stelle stehen.

(vollständiger Wortlaut des Antrages siehe Anlage 5)

**Hierzu wird festgestellt:**

**zu 1.:**

Die Zielvorstellung aus dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1975 „Beibehaltung der Arkaden an der Neuhauser Straße“ wurde im gesamten Verfahren berücksichtigt. Der prämierte Wettbewerbsbeitrag hatte den Erhalt der Arkade an der Kapellenstraße, die Reduzierung der Tiefe an der Neuhauser Straße und die Auflösung der Arkade im Kopfbau vorgeschlagen. Dieser von den städtischen Zielvorstellungen abweichende planerische Ansatz wurde vom Preisgericht positiv gewertet und als Grundlage für die Überarbeitung empfohlen.

**zu 2.:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Öffentlichkeit beteiligt werden.

**zu 3.:**

Der Wettbewerbsbeitrag des 1. Preisträgers, Morger Partner Architekten, hat in der Gesamtheit der Planungsaufgabe in seiner Auseinandersetzung mit den Vorstellungen des Bauherren und den Belangen des Denkmalschutzes und der Stadtgestalt überzeugt. Die von den Zielvorstellungen abweichend vorgeschlagene Ausgestaltung der Arkaden im Kopfbau der „Alten Akademie“ lässt eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, wenn auch auf andere Art und Weise, weiterhin zu. Die vorgeschlagene Lösung der Schließung des Arkadenteils und für die Neugestaltung der Arkaden im Kopfbau der „Alten Akademie“ wird daher mitgetragen. Dem Antrag kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

**E) Alte Akademie - BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03283 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.02.2017**

Der Bezirksausschuss fordert, die im Siegerentwurf des Wettbewerbs „Alte Akademie“ festgelegten Grundpositionen zur weiteren Bearbeitung nicht aufzugeben.

Diese seien:

- Erhalt der Arkade in der Kapellenstraße
- Erhalt der reduzierten Arkade in der Neuhauser Straße ab der Säulenreihe
- Erhalt der Fassaden des Akademiegebäudes
- Öffnung des Kopfbauwerks mit lediglich zwei Fensterbögen im Bereich der östlichen Fassade.

Bei einer evtl. Nichteinigung mit dem Bauherrn werde die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefordert.

Unabhängig davon fordere der Bezirksausschuss vor einer Stadtratsentscheidung die Einberufung einer Einwohnerversammlung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

(vollständiger Wortlaut des Antrages siehe Anlage 6)

**Hierzu wird festgestellt:**

Die vom Bezirksausschuss geforderten Grundpositionen zu den Arkaden sind deckungsgleich mit der im Vortrag der Referentin dargelegten Zielvorstellung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und werden dem zukünftigen Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt. Sie entsprechen auch dem Ergebnis des Wettbewerbs.

Die Öffnung der Fassade des Kopfbauwerks mit nur zwei Fensterbögen entsprechend der Bestandssituation wird, abweichend vom Wettbewerbsergebnis, so auch vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung verfolgt.

Der Forderung nach Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens wird mit dieser Sitzungsvorlage entsprochen.

Die Durchführung der Einwohnerversammlung am 25.04.2017 durch den Bezirksausschuss 1 wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterstützt.

Dem Antrag kann entsprochen werden. Der Entwurf der Beschlussvorlage wurde dem Bezirksausschuss zur Anhörung vorgelegt und diente auch als Grundlage für die am 25.04.2017 durchgeführte Einwohnerversammlung.

## **F) Beteiligung des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel**

Der betroffene Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) der Satzung für die Bezirksausschüsse mit Schreiben vom 07.04.2017 zu dieser Sitzungsvorlage angehört.

Mit Schreiben vom 04.05.2017 hat der Bezirksausschuss seine Stellungnahme im Rahmen einer Eilentscheidung abgegeben.

„Der Bezirksausschuss fordert, auch im Einklang mit den Anträgen der Einwohnerversammlung vom 25.04.2017, an den folgenden städtebaulichen Zielvorstellungen festzuhalten:

1. Die Arkade an der Kapellenstraße ist aufrechtzuerhalten. Sie spielt eine wesentliche Rolle im Konzept des Wiederaufbaus des Hettlage-Gebäudes und erfüllt die Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrats von 2005.
2. Erhalt der reduzierten Arkade des Hettlage-Gebäudes an der Neuhauser Straße mit den Maßen des Wettbewerbsgewinners. Dies sind eine lichte Breite von 5,40 m, was einer Fläche von 320 m<sup>2</sup> entspricht. Nur so kann die städtebauliche Grundkonzeption, die K. Meitinger für den Wiederaufbau der Münchner Altstadt an dieser herausragenden Stelle - auch im Sinne der vom Stadtrat beschlossenen „Altstadtrichtlinien“ - aufrechterhalten werden.
3. Die Fassaden des Akademiegebäudes sind gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015 im Bestand zu erhalten.
4. Einer Öffnung des Kopfbaus mit zwei (!) Fensterbögen im Bereich der östlichen Fassade wird zugestimmt.
5. Der Baulinienplan Nr. 5736 von 1957 muss erhalten bleiben. Die Wohnnutzung gemäß der „Leitlinie Innenstadtkonzept“ ist an dieser Stelle dauerhaft zu regeln und zu sichern. Dies gilt ebenso für die vorgesehene Erschließung des Vorhabens aus verkehrsplanerischer Sicht.“

(vollständiger Wortlaut der Stellungnahme siehe Anlage 7)

### **Hierzu wird festgestellt:**

zu 1.: Im Vortrag der Referentin unter Punkt 3. „Weitergehende Vorstellungen der Bauherrin - Arkade Kapellenstraße“ wurde die Bedeutung der Arkaden im stadtgeschichtlichen Kontext dargelegt. Der Erhalt wird im Antrag der Referentin in dieser Beschlussvorlage formuliert.

Der Forderung des Bezirksausschusses wird somit gefolgt.

zu 2.: Im Vortrag der Referentin unter Punkt 3. „Weitergehende Vorstellungen der Bauherrin - Arkade Neuhauser Straße“ wurde die stadträumliche Bedeutung der Arkade dargestellt. Mit der weiteren Planung und damit der Tiefe der Arkade des Hettlage-Gebäudes wurde auf das Ergebnis des Wettbewerbes abgestellt. Das hat eine Reduzierung der Tiefe und die Aufgabe der Arkaden im Kopfbau zur Folge. Mit

dem Wettbewerbsbeitrag hatte der Verfasser diesen planerischen Ansatz nachvollziehbar gestalterisch und bauhistorisch dargelegt. Der Antrag der Referentin in dieser Sitzungsvorlage berücksichtigt diesen planerischen Ansatz.

Der Forderung des Bezirksausschusses wird somit gefolgt.

**zu 3. und 4.:** Im Beschluss aus dem Jahre 2015 wurde dem Erhalt der Fassade an der Neuhauser Straße besondere Bedeutung beigemessen. Auch im vorstehend unter Buchstabe E) genannten Antrag des Bezirksausschusses 1 vom 14.02.2017 wurde entsprechend der Erhalt der Fassade des Kopfbaus gefordert. Im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3. „Weitergehende Vorstellungen der Bauherrin - Fassade der Alten Akademie an der Neuhauser Straße“ wurde die Öffnung der Fassade über den Bestand hinaus abgelehnt und deren Bestandserhalt im Antrag der Referentin formuliert.

Der Forderung des Bezirksausschusses wird somit gefolgt.

**zu 5.:** Die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ist Teil des Antrages der Referentin. Die Zielsetzung des Innenstadtkonzepts mit seinen Leitlinien werden im Verfahren berücksichtigt. Der Baulinienplan kann im Grundsatz, im Detail gemäß den oben genannten Ausführungen, erhalten werden.

Der Forderung des Bezirksausschusses kann unter oben genannter Maßgabe entsprochen werden.

Zur Stellungnahme des Bezirksausschusses 1 vom 04.05.2017 wird im Übrigen auf die vorstehenden Erwidernngen unter Buchstabe E) „Alte Akademie“ zum Antrag des Bezirksausschusses 1 vom 14.02.2017 verwiesen.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Der Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes - Altstadt-Lehel sowie das Kommunalreferat haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

S. auch Hinweis/Ergänzung  
vom 15.01.2018

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von dem unter Punkt A) des Vortrags der Referentin dargestellten Ergebnis des Realisierungswettbewerbs.
2. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von dem unter Punkt B) des Vortrags der Referentin dargestellten Ergebnis der Überarbeitung.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Bebauungsplanverfahren den
  - Erhalt der Fassade der „Alten Akademie“ wie im Bestand
  - Erhalt der Arkade Neuhauser Straße entsprechend dem Wettbewerbsergebnis mit einer lichten Breite von 5,40 m sowie
  - Erhalt der Arkade Kapellenstraße wie im Bestand zu Grunde zu legen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses des 1. Preisträgers Morger Partner Architekten fortzuführen. Der Bebauungsplan dient insbesondere dem Erhalt der Qualität des öffentlichen Raumes in seiner Zugänglichkeit und Gestaltung.
5. Das Kommunalreferat wird gebeten, mit der Bauherrin die Verhandlung hinsichtlich einer Entschädigung für die partielle Nutzungsüberlassung von bisher für die Nutzung durch Fußgängerinnen und Fußgänger gewidmeten Flächen in der Arkade an der Neuhauser Straße zu führen.
6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02932 von DIE LINKE vom 06.03.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / B 03283 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.02.2017 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

~~nach Antrag~~ siehe Beschlussseite

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**Beschluss:** (gegen die Stimmen von Die Grünen - rosa liste, FDP - HUT und DIE LINKE.):

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von dem unter Punkt A) des Vortrags der Referentin dargestellten Ergebnis des Realisierungswettbewerbs.
2. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von dem unter Punkt B) des Vortrags der Referentin dargestellten Ergebnis der Überarbeitung.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Bebauungsplanverfahren den
  - Erhalt der Fassade der "Alten Akademie" wie im Bestand
  - Erhalt der Arkade Neuhauser Straße mit einer lichten Breite von **mindestens 4,00 m** sowie
  - **Schließung** der Arkade Kapellenstraße zu Grunde zu legen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 auf Grundlage des Wettbewerbentwurfs des 1. Preisträgers Morger Partner Architekten fortzuführen. Der Bebauungsplan dient insbesondere dem Erhalt der Qualität des öffentlichen Raumes in seiner Zugänglichkeit und Gestaltung.
5. Das Kommunalreferat wird gebeten, mit der Bauherrin die Verhandlung hinsichtlich einer Entschädigung für die partielle Nutzungsüberlassung von bisher für die Nutzung durch Fußgängerinnen und Fußgänger gewidmeten Flächen in der Arkade an der Neuhauser Straße **und Kapellenstraße** zu führen.
6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2.Abs. 4 BauGB durchgeführt.

7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02932 von DIE LINKE vom 06.03.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
  
8. Der Antrag Nr. 14-20 / B 03283 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel vom 14.02.2017 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
  
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus  
80331 München

StR-Antrags-Nummer: 14-20 / A 03789

**Änderungs-/Ergänzungsantrag  
für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung  
am 31.01.2018**

**TOP 1**

- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975  
Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und Ettstraße**  
A) Ergebnis des Wettbewerbs  
B) Überarbeitung der prämierten Arbeit  
C) Weiteres Vorgehen  
D) Alte Akademie:.....

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert/ergänzt:

Ziffer 1 und 2	Wie im Antrag der Referentin
<b>Ziffer 3</b>	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Bebauungsplanverfahren den - Erhalt der Fassade der Alten Akademie wie im <b>Wettbewerb, ausgenommen drei zusätzliche Öffnungen an der Ostfassade im EG Bereich des Kopfbaus in Anlehnung an die vorhandenen zwei Torbögen</b> - Erhalt der Arkade Neuhauser Straße entsprechend dem <del>Wettbewerbsergebnis</del> mit einer lichten Breite von <del>mindestens 5,40-</del> <b>4,00 m</b> sowie - <b>Schließung</b> <del>Erhalt</del> der Arkade Kapellenstraße wie im Bestand zu Grunde zu legen.
Ziffer 4	Wie im Antrag der Referentin
Ziffer 5	Das Kommunalreferat wird gebeten, mit der Bauherrin die Verhandlung hinsichtlich einer Entschädigung für die partielle Nutzungsüberlassung von bisher für die Nutzung durch Fußgängerinnen und Fußgänger gewidmeten Flächen in der Arkade an der Neuhauser Straße <b>und Kapellenstraße</b> zu führen.
Ziffer 6 bis 9	Wie im Antrag der Referentin

*Walter Zöller, Stadtrat  
Johann Sauerer, Stadtrat  
Hans Podjuk, Stadtrat  
Michael Kuffer, Stadtrat*

*Heike Kainz, Stadträtin  
Johann Stadler, Stadtrat  
Marian Offman, Stadtrat*

CSU-Fraktion

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/21 V  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt
2. An das Direktorium HA II - BA
3. An das Direktorium HA II/V 1
4. An den Bezirksausschuss 01 - Altstadt-Lehel
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat - RV
7. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
8. An das Baureferat
9. An das Baureferat VV
10. An das Baureferat TZ
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Kreisverwaltungsreferat - HA III
13. An das Kreisverwaltungsreferat - HA IV
14. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
15. An das Referat für Bildung und Sport
16. An das Sozialreferat
17. An das Kulturreferat
18. An die Stadtwerke München GmbH
19. An die Stadtwerke München MVG
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/3
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/24 B
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/21 P
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/52
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
29. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/2
30. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/6  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am 05.02.2018  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/21 V



Die Angelegenheit wurde in die Vollver-  
sammlung vom 21.02.2018 reklamiert.

