Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

24. OKT. 2018

An die Stadtratsfratkion DIE GRÜNEN / ROSA LISTE

Keine Großgastronomie im Maxwerk - keine Fakten schaffen ohne Stadtratsbefassung

Antrag Nr. 14-20 / A 02036 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN /ROSA LISTE vom 21.04.2016, eingegangen am 21.04.2016

Sehr geehrte Frauen Kolleginnen,
sehr geehrte Herren Kollegen,

mit o.g. Antrag haben Sie gebeten, dass bei der Behandlung des Antrages auf Vorbescheid zur Teilnutzungsänderung des Maxwerkes die Vorgaben aus der Rahmenplanung innerstädtische Isar in den Mittelpunkt zu stellen im Sinne einer kleinteiligen Gastronomie bzw. einer kleinteiligen gastronomischen Nutzung) und vor der Erteilung eines Vorbescheides dies dem Stadtrat zur empfehlenden Stellungnahme vorzulegen.

Der Inhalt Ihres Antrages betrifft, soweit er sich auf die baurechtliche Behandlung von Bauanträgen und Planungen bezieht, eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil die Genehmigung oder Ablehnung von Bauvorhaben als Aufgabe des übertragenen Wirkungskreises Geschäfte der laufenden Verwaltung sind. Eine Behandlung erfolgt deshalb auf diesem Wege.

Für die verspätete Antragsbehandlung bitten wir um Nachsicht. Wir hatten Sie nach Antragseingang davon verständigt, dass keine Genehmigung bzw. keine Vorbescheidserteilung vor geschäftsordnungsgemäßer Behandlung dieses Antrages erfolgt.

Zu Ihrem Antrag vom 21.04.2016 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02161) wurde im Zuge der „Rahmenplanung innerstädtischer Isarraum" unter anderem von der Idee Kenntnis genommen, das Maxwerk, Max-Planck-Str. 2, als einen von mehreren kleinteiligen Gastronomiestandorten an der Isar vorzusehen, ohne dass die vorhandenen Qualitäten, insbesondere für Erholung und Landschaftserleben, geschmälert werden. Die Ergebnisse diesbezüglicher Überlegungen sollten in den weiteren Prozess der Rahmenplanung ein-

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: (089) 233 – 22411
Telefax: (089) 233 - 27888
E-Mail: s.plan@muenchen.de

gebracht werden. Unter dem Punkt „Handlungsempfehlungen und Gastronomie“ wurde auf Seite 12, 2. Absatz dieses Beschlusses, das Maxwerk als Standort einer kleinteiligen Gastronomie genannt, im Beschluss wurde unter Ziffer 1 von den entsprechenden Ausführungen der Referentin Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke München als Eigentümerin des Maxwerks ermittelten dementsprechend in einem Bieterverfahren im Herbst 2015 das Interesse potentieller Gastronomiebetreiber am Betrieb gastronomischer Nutzungen im Maxwerk. Aus diesem Bieterverfahren ging die Augustiner-Brauerei als Interessent mit dem tragfähigsten Konzept hervor.

Derzeit ist das Maxwerk (neben der verbleibenden Nutzung als Wasserkraftwerk, es werden 3 Mio. KWh pro Jahr erzeugt) seit 2001 an ein Künstlerpaar als Wohnatelier vermietet. Trotz gewisser Eigenrenovierungsleistungen des derzeitigen Mieters ist das Gebäude in einem eher schlechten baulichen Zustand.

Am 18.03.2016 wurde von der Augustiner Brauerei ein Vorbescheidsantrag für die Teil-Nutzungsänderung der Betriebsräume des Maxwerks zu einer Gaststätte mit Freischankfläche mit Teilumbau und Sanierung eingereicht. Da die Antragsunterlagen unvollständig bzw. mangelhaft waren und auch nach Aufforderung nicht nachgebessert wurden, wurde der Vorbescheidsantrag am 14.06.2016 gem. Art. 65 Abs. 2 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zurückgegeben. Seither ist kein neuer Antrag eingereicht worden.

Da neben Ihrem Antrag auch insg. neun Anträge des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirks und vier Bürgerversammlungsanträge wegen der künftigen Nutzung des Maxwerks anhängig waren, fand am 24.01.2018 ein gemeinsamer Termin des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirks mit der Augustiner-Bräu Wagner KG statt. Zu diesem Termin wurde von der Augustiner-Bräu Wagner KG eine gegenüber dem Vorbescheidsantrag reduzierte Gaststättennutzung vorgestellt. Der Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirks teilte am 16.02.2018 mit, dass der Nutzungsänderung des Maxwerks zu einer Gaststätte auch in der am 24.01.2018 vorgestellten reduzierten Form nicht zugestimmt werde. Daraufhin nahm die Augustiner-Bräu Wagner KG von dem Projekt Abstand. Auch die Stadtwerke München teilten mit, dass bis auf Weiteres keine gastronomische Nutzung des Maxwerks mehr geplant sei. Es wird derzeit auch keine neue Ausschreibung durch die Stadtwerke München angestrebt.

Unabhängig davon möchten wir darstellen, wie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Genehmigungsfähigkeit einer gastronomischen Nutzung eingeschätzt hätte.

A) Rechtliche Grundlagen

1. Planungsrecht

Das Maxwerk liegt in den Maximiliansanlagen nördlich des Maximilianeums. Der Bereich ist als Außenbereich i. S. d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Der Flächennutzungsplan stellt für das Maxwerk selbst Versorgungsfläche (VE) dar. Die umgebenden Maximiliansanlagen sind als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt und liegen – einschließlich Maxwerk – vollständig im regionalen Grünzug.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB kann der Änderung bzw. Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, sofern die Änderung einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltswertes dient, die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entgegengehalten werden. Ferner kann einem solchen Vorhaben auch nicht entgegengehalten werden, dass es die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt.

Die (ursprünglich) geplante Nutzungsänderung des Maxwerks zu einer Gaststätte mit Wirtsgarten ist als ein solches Vorhaben einzustufen, insbesondere handelt es sich beim Maxwerk um ein geschichtlich und bauhistorisch sehr erhaltenswertes Gebäude. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit besteht daher. Zudem muss die angestrebte Nutzung auch außenbereichsverträglich sein. Angestrebt wurde ursprünglich eine Nutzung mit 150 Gastplätzen im Innenbereich, 200 Gastplätzen auf der Dachterrasse im 1.OG sowie 80 Gastplätzen in einem ebenerdigen Wirtsgarten, wobei die Gastplätze innen und außen als Wechselnutzung betrieben werden sollten, so dass von maximal 280 Gästen gleichzeitig auszugehen war. Es wurde eine Betriebszeit bis maximal 23.00 Uhr in den Freiluftbereichen und bis maximal 1.00 Uhr im Inneren angestrebt. Der Wirtsgarten sollte nur auf dem Grundstück FlurNr. 17204 betrieben werden, auf dem sich auch das Gebäude befindet.

In späteren Vorschlägen (die aber nicht als Anträge eingereicht wurden) wurde die Zahl der Gastplätze auf der Dachterrasse auf 150 und die Zahl der maximal gleichzeitig anwesenden Gäste damit auf 230 reduziert. Die reduzierten Vorschläge wurden als außenbereichsverträglich erachtet.

2. Bauordnungsrecht

a) Denkmalschutz

Beim Maxwerk handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal. Es wird in der Denkmalliste wie folgt beschrieben: Zweigeschossiger, natursteingegliederter Gruppenbau in neubarocken Formen mit turmartigem Aufbau von Karl Hocheder dem Älteren,1895. Die umgebenden Maximiliansanlagen sind zudem als Gartendenkmal in der Denkmalschutzliste eingetragen. Umbauten und Nutzungsänderungen bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die bisherigen Planungen wurden dem Heimatpfleger, dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde vorgestellt. Grundsätzlich bleibt von Seiten der Denkmalschutzbehörden festzuhalten, dass eine Nutzung des Gebäudes als Gaststätte und auch die Anlage einer Freischankfläche in angemessenem Rahmen denkmalverträglich ist, da dies auch mit einer Sanierung und Instandsetzung des Einzelbaudenkmals verbunden ist. Alle weiteren Details, insbesondere auch Ausbaudetails, die sich ggfs. aus der Ertüchtigung der Statik des Gebäudes ergeben, könnten erst nach Vorlage des endgültigen Bauantrages denkmalschutzrechtlich beurteilt werden. Es wurde bereits im Vorfeld darauf hingewiesen, dass aus Denkmalschutzgründen der Einbau eines Aufzugs bis zur Dachterrasse nicht in Frage kommt und daher diese Dachterrasse nicht barrierefrei erreicht werden könnte. Gehbehinderten Personen wären aber die übrigen Bereiche barrierefrei zur Verfügung gestanden.

b) Naturschutz / Landschaftsschutzverordnung

Das Maxwerk befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Maximiliansanlagen, die Nutzungsänderung bedarf daher einer landschaftsschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung (Befreiung). Die Maximiliansanlagen wurden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts von Carl von Effner im spätlandschaftlichen Stil angelegt. Sie sind heute an vielen Stellen von einer kontemplativen Anmutung geprägt. Der Ort ermöglicht unter alten Bäumen einen malerischen Durchblick zu den prächtigen Bögen der Maximiliansbrücke. Die neue Nutzung des Außenbereichs hätte dieser Raumwirkung in besonderer Weise Rechnung zu tragen gehabt; die Freiraummöblierung hätte auf diese Anforderung abstellen müssen.

Die zusätzliche Nutzung hätte den erstmaligen Bedarf nach einem Kanalanschluss begründet, der in einer 350 m langen Druckrohrleitung hinauf zur Maria-Theresia-Straße ausgeführt werden sollte. Die Leitung hätte dabei ca. 15 Höhenmeter überwunden. Alte, gestaltprägende Bäume direkt neben der Trasse verlangten abschnittsweise nach wurzelschonenden Grabungs- und Verlegeverfahren (z.B. Spülen, Ausblasen). Insgesamt wären die baubedingten Wirkungen der neu zu errichtenden Druckrohrleitung gegenüber den anderen Wirkaspekten des Vorhabens als überwiegend zu bewerten.

Die Hauptzuwegung v.a. von der Maximiliansbrücke und von der Max-Planck-Str. aus wäre aus Gründen der Sicherheit spät aufbrechender Gaststättenbesucher und -besucherinnen ausreichend zu beleuchten gewesen. Die Außenbeleuchtung wäre – gemäß anderen Beleuchtungen im Nahbereich der Isar – in insektenfreundlicher Lampentechnik auszuführen gewesen, um die Wanderung und Jagd nachtaktiver Tierarten nicht stärker als erforderlich zu beeinträchtigen.

c) Stellplatznachweis

Eine Gaststätte in der angestrebten Größenordnung hätte gem. Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München und den Stellplatzrichtlinien einen Stellplatzbedarf von ca. 21-22 Stellplätzen ausgelöst, von dem aber wegen der Lage des Grundstückes in Zone 2 der Stellplatzsatzung nur 75 Prozent nachzuweisen gewesen wären. Dies wären daher 16-17 Stellplätze gewesen. Es bestand zwischen allen am Verfahren Beteiligten Einigkeit, dass ein Realnachweis im Umgriff des Maxwerkes durch Schaffung von Stellplätzen in den Maximiliansanlagen nicht möglich gewesen wäre. Die 16-17 Stellplätze hätten daher gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO abgelöst werden müssen.

d) Erschließung, Logistik, Entsorgung

Das Maxwerk besitzt derzeit keine Kanalisation, die für eine Gaststättennutzung ausreichend wäre. Es war angedacht, unterhalb bestehender Wege in den Maximiliansanlagen eine etwa 350 m lange Druckleitungskanalisation zum Abwassersammler Maria-Theresia-Straße zu bau-

en. Die vorgeschlagene Trasse unter den vorhandenen 2,5 bis 5 m breiten Fuß- und Radwegen war abschnittsweise von altem Baumbestand gesäumt. In diesen Bereichen wären Mehraufwendungen durch wurzelschonende Grabungsverfahren erforderlich gewesen, da die geringmächtigen Tragschichten schwach befestigter Wege erfahrungsgemäß voll durchwurzelt werden. Die erforderliche Tiefenlage des Kanals hätte ein Unterfahren von belebten Wurzelhorizonten ermöglicht.

Die Versorgung der Gastronomie mit Waren und die Abfallentsorgung hätten über vorhandene Wege erfolgen können. Diese verfügen als befahrbare Fuß- und Radwege nicht über die erforderlichen Bemessungsparameter (insb. Neigung, Tragfähigkeit, Kurvenradien und Sichtdreiecke) von Erschließungsstraßen. Um sie so schonend wie möglich abzuwickeln, wäre im Rahmen eines Bauantrages ein Ver- und Entsorgungskonzept vorzulegen gewesen, in dem auch Höchstgrenzen für die LKW-Größen (insb. Achslasten und Kurvenradien) festzulegen gewesen wären, da am Wegeverlauf und an der Einmündung keine Änderungen vorgenommen werden sollten.

Als aktives Kraftwerk mag das Maxwerk Störwirkungen (zum Beispiel Magnetfeld des Generators, Öldünste, Vibrationen und starkes Rauschen im Außenbereich) auf die Gastronomienutzung entfalten; diese Auswirkungen und ggfs. notwendige Vorkehrungen wären im Bauantrag zu klären gewesen.

Das Kraftwerk stellt sich als allseitig einsehbarer und umgehbarer Solitärbau dar und verfügt über vier aufwändig gestaltete Schauseiten. Die Ladezone wäre mit Rücksicht auf diese Situation zu planen gewesen.

e) Rahmenplanung innerstädtischer Isarraum

Die Maximiliansanlagen stellen einen sehr wichtigen Bereich in der Rahmenplanung dar, welche im intensiven Zusammenwirken aller betroffenen Institutionen, Akteure und Verwaltungen erarbeitet wurde. Hier stehen die Qualitäten des Gartenkunstwerks und das besondere Landschaftserleben an Isarufer und -leiten im Vordergrund. Aber auch ökologische und klimatische Funktionen spielen eine wichtige Rolle.

Insofern sollten an die Realisierung einer Gaststätte mit Wirtsgarten im Maxwerk sehr strenge Maßstäbe angelegt werden. Dies betraf insbesondere den Flächenverbrauch und die Anzahl der Sitzplätze im Freien sowie die Anlieferungsproblematik, aber auch die Themen Gestaltung von Fassaden, Dachterrasse und Wirtsgarten, die Vermeidung von Werbeanlagen und von über das Unabweisbare hinausgehender Biergartenmöblierung sowie die Verhinderung von Barriere- und Störwirkungen auf das Umfeld. Diese Anforderungen wären entsprechend in der Baugenehmigung, der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, der landschaftsschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung sowie der Gaststättenerlaubnis zu verankern gewesen.

3. Zivilrechtliche Situation

Eine grundbuchrechtliche Sicherung einer reinen Kraftwerksnutzung und somit ein grundbuchrechtlicher Ausschluss einer anderweitigen Nutzung zum Beispiel in Form einer Nutzungsbeschränkungsdienstbarkeit liegt nicht vor. In einem Beschluss des Kulturausschusses vom

06.06.1989 wurde ausgeführt, dass im Kaufvertrag von 1894 mit dem Privat-Familien-Fidei-Commiß König Max II. die Verpflichtung enthalten sei, das Maschinenhaus nur zur Erzeugung elektrischer Energie mittels Wasserkraft zu benutzen und bei einer Zuwiderhandlung eine Vertragsrückabwicklung ohne Entschädigung vorgesehen sei. Damals wurde die Einschätzung vertreten, dass diese Verpflichtung weder verjährt noch verwirkt sei. Allerdings wurde das Maxwerk auch die letzten Jahrzehnte nicht nur zur Energieerzeugung genutzt, sondern eben auch als Künstlerwohnung bzw. -atelier, ohne dass eine Vertragsrückabwicklung von der Bay. Schlösser- und Seenverwaltung als Rechtsnachfolger des Privat-Familien-Fidei-Commiß König Max II. verlangt worden wäre. Die Stadtwerke München sind der Auffassung, dass eine Vermietung ohne die Gefahr der Rückabwicklung des Kaufvertrages von 1894 möglich gewesen wäre.

4. Fazit:

Da sowohl die Augustiner-Bräu Wagner KG von dem Projekt Abstand genommen hat als auch die Stadtwerke München mitteilten, dass bis auf Weiteres keine gastronomische Nutzung des Maxwerks mehr geplant sei, ist nach derzeitiger Kenntnislage nicht mehr mit einer gastronomischen Nutzung des Maxwerks zu rechnen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin