



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

An die Vorsitzende des
Bezirksausschusses 5
Frau Adelheid Dietz-Will
BA-Geschäftsstelle Ost
Friedenstr. 40
81660 München

Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HAIV-21V

Telefon (089) 233
Telefax (089) 233
plan.ha4-lbk-team21@muenchen.de
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: 123
Sachbearbeitung:

Sprechzeiten nach telefonischer Ver-
einbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum 12. SEP. 2018

Max-Planck-Str. 2, Fl.Nr. 17204/0, Gemarkung: Sektion IX
Neun Bezirksausschussanträge zur Nutzung des "Maxwerks" in den Maximiliansanlagen

Sehr geehrte Frau Vorsitzende Dietz-Will,
sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben seit dem Jahr 2016 in Bezug auf die Nutzungsänderung des Maxwerks zu einem Ga-
stronomiebetrieb folgende neun Anträge gestellt:

1. Nutzung des "Maxwerks" in den Maximiliansanlagen (Englischer Garten, Südteil)

Antrag Nr. 14-20 / B 02287 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 05-Au-Haidhausen vom
20.04.2016

2. Maxwerk (I) – Nicht-Berücksichtigung der „Studie zum Thema Maxwerk“ bei der Entschei-
dung über eine Gaststätten-Nutzung des Maxwerks

Antrag Nr. 14-20 / B 03413 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 05-Au-Haidhausen vom
15.03.2017

3. Maxwerk (II): Immissions- und Strahlenschutz bei Gaststätten-Nutzung des Maxwerks (Anfra-
ge)

Antrag Nr. 14-20 / B 03414 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 05-Au-Haidhausen vom
15.03.2017

4. Maxwerk (III): Bezifferung der Sanierungskosten des denkmalgeschützten Maxwerks (Anfra-
ge)

Antrag Nr. 14-20 / B 03415 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 05-Au-Haidhausen vom
15.03.2017

5. Maxwerk (IV): Vertragliche Zweckbindung des Maxwerk-Grundstücks? (Anfrage)

U-Bahn U1 / U2 / U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linien 52 / 62
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszentrum:
Blumenstr. 19, Erdgeschoss

Mo, Di, Do, Fr: 9:00 bis 12:00 Uhr
zusätzlich Di und Do: 13:30 bis 16:00 Uhr

Internet:
www.muenchen.de

Antrag Nr. 14-20 / B 03416 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 05-Au-Haidhausen vom 15.03.2017

6. Maxwerk (V): Keine Fahrradabstellplätze in den Maximiliansanlagen rund um das Maxwerk-Grundstück!

Antrag Nr. 14-20 / B 03420 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 05-Au-Haidhausen vom 15.03.2017

7. Maxwerk: Keinen Präzedenzfall schaffen

Antrag Nr. 14-20 / B 03421 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 05-Au-Haidhausen vom 15.03.2017

8. Maxwerk (VIII): Beantwortung RIS Nr. 14-20 / B 02287 vom 20.04.2016

Antrag Nr. 14-20 / B 03561 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 05-Au-Haidhausen vom 26.04.2017

9. Maxwerk (IX): Verbindliches Pflichtenheft für den Betreiber einer etwaigen Gaststätte im „Maxwerk“

Antrag Nr. 14-20 / B 03640 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 05-Au-Haidhausen vom 17.05.2017

Ferner liegen noch vier Bürgerversammlungsempfehlungen (Empfehlung Nr. 14-20 / E 01652, Nr. 14-20 / E 01633; Nr. 14-20 / E 01927 und Nr. 14-20 / E 01919) zu dem gleichen Thema vor. Hinsichtlich der Bürgerversammlungsempfehlungen wurde ein Beschlussentwurf gefertigt, der Ihnen voraussichtlich zur Sitzung vom 19.09.2019 vorliegen wird.

Die Beantwortung der o.g. neun Anträge erfolgt als Geschäft der laufenden Verwaltung nicht in Beschlussform, sondern durch dieses Schreiben. Für die lange Bearbeitungsdauer möchten wir unser Bedauern ausdrücken. Zunächst war die Bearbeitung zurückgestellt, da vor endgültiger Fertigstellung der Antwort noch ein gemeinsamer Termin Ihres Bezirksausschusses mit der Augustiner-Bräu Wagner KG abgewartet werden sollte. Dieser Termin fand am 24.01.2018 statt. Zu diesem Termin wurde von der Augustiner-Bräu Wagner KG eine gegenüber dem Vorbescheidsantrag reduzierte Gaststättennutzung vorgestellt. Sie teilten 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. Soweit Ihre neun Anträge daher auf Verhinderung einer gastronomischen Nutzung des Maxwerks generell oder mind. einer gastronomischen Nutzung in Form der beiden Vorschläge der Augustiner-Bräu Wagner KG abzielten, ist mit dieser Entwicklung Ihren Anträgen nachgekommen. Es liegt auch weiterhin weder ein neuer Vorbescheids- noch ein Bauantrag für eine gastronomische Nutzung vor.

Trotz der Tatsache, dass sich damit der Hauptteil Ihrer Anträge erledigt hat, möchten wir Ihnen unsere Einschätzung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der gastronomischen Nutzung mitteilen und auf den Großteil Ihrer Einzelfragen eingehen. Wir bitten aber um Ihr Verständnis, dass wir wegen der dargelegten Entwicklung auf einige der Detailfragen wie zum Beispiel der Frage nach einer Umzäunung der Wiese zur Verhinderung einer "wilden" Beparkung mit Fahrrädern nicht eingehen, die nur bei Realisierung der ursprünglichen Pläne Relevanz hätten.

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 eingebracht 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 Eigentümer 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. Nach Auskunft der Stadtwerke kann das Mietverhältnis beendet werden. 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.

Nach Auskunft der Stadtwerke ist bis auf Weiteres nicht mehr geplant, eine gastronomische Nutzung im Maxwerk zu etablieren. Es wird derzeit auch keine neue Ausschreibung angestrebt.

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 planungsrechtli-

che 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. Zumindestens 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, natursteingegliedeter 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 Freischänkefläche 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 Ausnahme-genehmigung (Befreiung). Die Maximiliansanlagen wurden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts von Carl von Effner im spätländschaftlichen 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 hätten abschnittsweise nach wurzelschonenden Grabungs- und Verlegeverfahren (z.B. Spülen, Ausblasen) verlangt.

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 bauen. 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. Sie als zuständiger Bezirksausschuss 5 weisen richtigerweise darauf hin, dass Konsumzwang und Kommerzialisierung in öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen werden müssen.

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.

Ihre Anträge Nr. 14-20 / B 02287, 14-20 / B 03413, 14-20 / B 03414, 14-20 / B 03415, 14-20 / B 03416, 14-20 / B 03420, 14-20 / B 03421, 14-20 / B 03561 und 14-20 / B 03640 sind mit diesem Schreiben geschäftsordnungsgemäß erledigt.