

Datum: 21.01.2019  
Telefon: 089 - 23 36 14 84  
Telefax: 089 - 23 36 14 85  
Email: bag-ost.dir@muenchen.de

**Direktorium**  
HA II / BA  
BA-Geschäftsstelle Ost

### **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

(U) Geplante gastronomische Nutzung des historischen Maxwerks  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01652 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05  
Au-Haidhausen am 29.06.2017  
Keine gastronomische Nutzung des Maxwerks in den Maximiliansanlagen  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01633 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05  
Au-Haidhausen am 06.07.2017  
Keine Nutzungsänderung der Betriebsräume des Maxwerks  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01927 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05  
Au-Haidhausen am 01.03.2018  
Geplante gastronomische Nutzung des historischen Maxwerks  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01919 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 05 Au-  
Haidhausen am 22.02.2018  
- Vertagung aus der Sitzung vom 19.09.2018 -  
Geplante gastronomische Nutzung des historischen Maxwerks  
BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 01652 der Bürgerversammlung des 05. Stadtbezirkes Au vom  
29.06.2017

keine gastronomische Nutzung des Maxwerks in den Maximiliansanlagen  
BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 01633 der Bürgerversammlung des 05. Stadtbezirkes Au vom  
06.07.2017

Keine Nutzungsänderung der Betriebsräume des Maxwerkes  
BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 01927 der Bürgerversammlung des 05. Stadtbezirkes Au vom  
01.03.2018

Geplante gastronomische Nutzung des historischen Maxwerkes  
BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 01919 der Bürgerversammlung des 05. Stadtbezirkes Au vom  
22.02.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12673

### **Abstimmungsergebnis**

zur o.g. Sitzungsvorlage aus der Sitzung des  
BA 05 - Au-Haidhausen  
vom 17. Oktober 2018

Zustimmung einstimmig

Zustimmung mehrheitlich

**Ablehnung einstimmig (Begründung siehe unten)**

**Ablehnung mehrheitlich (Begründung siehe unten)**

Maßgaben / sonstige Hinweise:

Begründung der Ablehnung:

Der Bezirksausschuss 5 fasst hierzu folgenden **B e s c h l u s s** :

Sachverhaltsdarstellung und rechtliche Würdigung in der Vorlage Nr. 14-20 / V 12673 (Referat für Stadtplanung und Bauordnung / PLAN-HAIV-21V) sind nach Auffassung des Bezirksausschusses in folgender Hinsicht unzutreffend:

1) Der Vortrag der Referentin ist unrichtig, wonach am 24.01.2018 ein gemeinsamer Termin des Bezirksausschusses mit der Augustiner-Bräu Wagner KG stattgefunden habe, bei welchem von der Brauerei eine gegenüber dem Vorbescheidsantrag reduzierte Gaststättennutzung vorgestellt worden sei. Aus dem offiziellen Protokoll der betreffenden Sondersitzung des BA vom 24.01.2018 nebst Anwesenheitsliste ergibt sich eindeutig, dass keine Vertreterin und kein Vertreter der Brauerei anwesend war.

2) Unzutreffend heißt es im Vortrag der Referentin, es sei von der Brauerei angestrebt worden, „die Gastplätze innen und außen als **Wechselnutzung** zu betreiben“, so dass nicht von 430, sondern „von maximal 280 Gästen gleichzeitig auszugehen war“. Eine solche Wechselnutzung widerspricht jeder Lebenserfahrung (wenn draußen kein Platz frei ist, setzen sich viele Gäste auch ins Innere; bei kaltem oder schlechtem Wetter sitzen Gäste nicht nur im Inneren, sondern auch unter Schirmen, Markisen, Heizpilzen etc.) und war von der Brauerei in keiner Weise verbindlich zugesagt worden. Die vermeintliche Zahl von „maximal 280 Gästen gleichzeitig“ ist vielmehr eine Mogelpackung, der seitens des BA zu widersprechen ist.

3) Im Rahmen der rechtlichen Würdigung wird in der Vorlage ausgeführt, die geplante Nutzungsänderung des Maxwerks zu einer Gaststätte mit Wirtsgarten sei als **planungsrechtlich zulässiges** Vorhaben einzustufen, da die Änderung einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwertes diene (§ 35 Abs.4 Satz 1 Nr.4 BauGB). Wie vom BA mehrfach ausgeführt, „dient“ aber im Gegenteil eine Gaststättennutzung gerade nicht der zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und schon gar nicht der Erhaltung des Gestaltwertes, sondern vielmehr lässt sich das Maxwerk auch ohne Gaststättenbetrieb wirtschaftlich problemlos betreiben und erhalten. Durch die im Gebäude befindliche Turbine werden permanent mittels Stromerzeugung finanzielle Mittel generiert, die es dem Eigentümer (Stadtwerke) ermöglichen, das Maxwerk tadellos zu erhalten. Der Gestaltwert des Gebäudes würde durch die Gaststättennutzung deutlich verändert (Fluchttreppen, Entlüftungsanlagen, Beschattungsanlagen, Reklameanlagen usw., vom BA ausführlich dargelegt).

4) In der Vorlage heißt es zur Frage des Denkmalschutzes, „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 Gebäudes verbunden ist“. Die „Denkmalverträglichkeit“ wird also ausdrücklich mit der Sanierung und Instandsetzung durch den potentiellen Gaststättenbetreiber begründet. Diese Argumentation ist aber nach Auffassung des Bezirksausschusses im Sonderfall des Maxwerks, welches Tag für Tag Strom und damit Geld für den Eigentümer „produziert“, verfehlt. Für die Sanierung und Instandhaltung des Maxwerks sind die Stadtwerke als Eigentümer verantwortlich und wirtschaftlich ohne weiteres imstande sowie gesetzlich verpflichtet. Der Bezirksausschuss kann nicht nachvollziehen, dass auf diesen mehrfach vorgetragenen Punkt in den „Ausführungen“ der Vorlage in keiner Weise eingegangen wurde. Die Stadtwerke haben das Maxwerk viele Jahre lang vernachlässigt und dürfen für diese

skandalöse und denkmalschutzrechtswidrige „Strategie“ nicht auch noch belohnt werden, indem ihnen eine Nutzungsänderung in Aussicht gestellt wird.

5) Wie die Vorlage ausführt, ist im ursprünglichen Kaufvertrag die Verpflichtung enthalten, das Maschinenhaus **nur zur Erzeugung elektrischer Energie mittels Wasserkraft** zu nutzen, und bei Zuwiderhandlung eine Vertragsrückabwicklung ohne Entschädigung vorgesehen. Weiter führt die Vorlage aus, dass noch 1989 seitens der Landeshauptstadt die Auffassung vertreten wurde, dass diese Verpflichtung weder verjährt noch verwirkt sei. Auch auf diesen Punkt hatte der BA sehr frühzeitig hingewiesen (Anfrage Maxwerk IV vom 01.03.2017) . Die Nutzung einzelner Räume des Maxwerks als Künstleratelier für das Ehepaar H. in den letzten Jahren ist nach Auffassung des BA mit der ursprünglichen Nutzung dieser Räume als Arbeits- und Wohnraum des Kraftwerkswärters und seiner Familie in Bezug auf die Art und Intensität der Nutzung vergleichbar, während eine Gaststätte mit 300 bis 430 Plätzen eine völlig andere Art der Nutzung wäre. Insofern wäre bei einer Gaststättennutzung des Maxwerks im seinerzeit geplanten Umfang sehr wohl eine Vertragsrückabwicklung indiziert.