

Telefon: 233 - 27153  
233 - 22908  
Telefax: 233 - 24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HAII-22 P  
PLAN-HAII-23 V

- A) Neubebauung des Elisabethmarktes und des angrenzenden Sparkassengeländes: Bürgerabstimmung über Vorschläge (Punkt 3 des Antrags)  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01698 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West am 05.10.2017**
- B) Planung für den Neubau auf dem Nachbargelände des Elisabethmarktes überprüfen  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01699 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West am 05.10.2017**
- C) Geplantes Wohngebäude der Stadtparkasse am Elisabethmarkt verkleinern  
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02344 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 15.11.2018**

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 – V 14140**

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01698
3. Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01699
4. Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 02344
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.05.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>2</b>
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>7</b>

## **I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes – Schwabing West hat am 05.10.2017 die anliegenden Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01698 (Anlage 2) und Nr. 14-20 / E 01699 (Anlage 3) beschlossen.

Mit Schreiben vom 15.11.2017 und 28.02.2019 wurden Zwischennachrichten an die Antragsstellerin und die Antragssteller gegeben.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit in der Bauleitplanung handelt.

### **A) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01698**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing West hat am 05.10.2017 dem Antrag aus der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01698 zu Punkt 3 zugestimmt (Anlage 2). Es wird gefordert, dass zur Bebauung des Elisabethmarktes und des angrenzenden Sparkassengeländes die Schwabinger Bürgerinnen und Bürger über die Vorschläge in einer von der Verwaltung zu organisierenden Abstimmung abstimmen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01698 wie folgt Stellung:

#### **Bebauung des Sparkassengeländes:**

Um der Komplexität der städtebaulichen Lage und den vielen Anforderungen gerecht zu werden, wurde Ende 2016 ein Planungswettbewerb für den Wohn- und Geschäftskomplex durch die Stadtparkasse München (SSKM) in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München ausgelobt.

Eine städtebauliche Machbarkeitsstudie von 2013 und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 vom 20.07.2016 (Ratsinformationssystem des Stadtrats (RIS) – Vorlagen-Nr. 14-20 / V 06302) bildeten die Grundlage für den Wettbewerb.

An dem Wettbewerb haben neun Architekturbüros teilgenommen.

Die Arbeiten wurden von einem Preisgericht beurteilt, welches sich u.a. aus Mitgliedern der Stadtratsfraktionen, dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses 04 – Schwabing West und der Stadtbaurätin Frau Prof. Dr.(I) Merk zusammen setzte.

Der Entwurf des Architekturbüros Bruno Fioretti Marquez, Berlin mit Cappati Staubach Urbane Landschaften, Berlin wurde nach ausführlicher Prüfung mit einer deutlichen Mehrheit als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 20.09.2017 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 09668) wurde das Ergebnis des Wettbewerbs bekannt gegeben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2115a beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung erfolgt im Bebauungsplanverfahren in zwei Schritten. Zunächst im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), durch die frühzeitige

Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierfür wurden die Vorhabenpläne zu dem Projekt zur öffentlichen Einsichtnahme dargelegt und Anregungen entgegengenommen. Zusätzlich wurde am 08.11.2017 eine Erörterungsveranstaltung in der Technischen Universität München (Arcisstraße 21) durchgeführt. Hierbei wurde den interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Planung und der Verfahrensstand anhand von Präsentationen vorgestellt und Fragen direkt beantwortet.

Im Zuge des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird voraussichtlich 2019 die öffentliche Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne stattfinden. Während dieser Zeit können erneut Stellungnahmen abgegeben werden.

Die Voraussetzungen für die Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Bundesgesetzgeber in § 3 BauGB vorgegeben. Danach ist eine Beteiligung des räumlich eingeschränkten Bereichs, sowie eine Abstimmung nicht zulässig.

Entsprechend ist eine zusätzliche Abstimmung der Bürgerinnen und Bürger Schwabings über die Neubebauung auf dem Sparkassengelände, wie in der Empfehlung gefordert, nicht vorgesehen.

#### **Bebauung des Marktes am Elisabethplatz**

Die Planungen zur Erneuerung des Elisabethmarktes sind nicht Teil des Bebauungsplanes Nr. 2115a, sondern Gegenstand eines eigenen Verfahrens. Hierzu hat das Kommunalreferat am 05.04.2017 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 08433) einen Stadtratsbeschluss herbeigeführt.

Im Rahmen des Anhörungsrechts wurde der Bezirksausschuss 4 – Schwabing-West beteiligt. Dieser forderte mit Schreiben vom 16.03.2017 einen Bürgerworkshop zur Gestaltung der Marktgebäude durchzuführen. Dies wurde vom Kommunalreferat aufgenommen und der Stadtrat hat dem zugestimmt. Der geforderte Bürgerworkshop wurde im Februar 2019 durchgeführt.

Der Bürgerversammlungs-Empfehlung Nr. 14-20 / E 01698 kann nur nach Maßgabe der oben stehenden Ausführungen entsprochen werden.

#### **B) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 01699**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing West hat am 05.10.2017 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01699 beschlossen (Anlage 3). Darin wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, die Planung für den Neubau auf dem Nachbargelände des Elisabethmarktes zu überprüfen. Angesprochen sind insbesondere die „Bauzufahrt“ (Marktgasse), die Verschattung des Marktes, die Konkurrenz der Händler durch Gewerbeflächen der Stadtparkasse München (SSKM) sowie der Erhalt des Elisabethmarktes.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01699 wie folgt Stellung:

Das Planungskonzept sieht zwischen dem Neubau der Stadtparkasse München und dem Elisabethmarkt für die Feuerwehrezufahrt einen Abstand von 8,50 m vor.

Davon liegen zirka 2 m auf dem Grundstück der SSKM und zirka 6,50 m auf der Fläche des Marktes. Die Fahrbahn für das Feuerwehrfahrzeug muss 3,50 m breit sein, der Rest der Fläche wird als Abstand zum Gebäude bzw. als Schwenkbereich für die Leiter benötigt. Die gesamte Fläche ist für Marktbesucherinnen und Marktbesucher frei zugänglich und kann als attraktive Gasse zwischen den Läden im Neubau und den Marktständen gestaltet werden.

Der Bereich wird auch als Anlieferzone für den Markt dienen. Es ist eine Parktasche für Lastkraftwagen vorgesehen, die über die Feuerwehrezufahrt erschlossen wird. Grundsätzlich wird die Anlieferung des Marktes jedoch über die Tiefgarage mittels Sprintern erfolgen.

Das abzubrechende Umspannwerk der Stadtwerke München GmbH (SWM) liegt direkt an der Grundstücksgrenze zum Elisabethmarkt. Die SSKM wird ihren Neubau ca. zwei Meter von dieser Grundstücksgrenze nach Süden abrücken. Der Neubau wird zwar höher als der aktuelle Bestandsbau, durch das Zurückweichen wird dafür ein Ausgleich generiert. Deshalb wird nur ein geringfügig größerer Schattenwurf durch das Gebäude entstehen. Durch die Neuordnung des Marktes mit der Ausbildung einer Marktgasse und dem daraus resultierenden größeren Abstand der baulichen Anlagen werden die Marktstände künftig weniger verschattet. Im Moment schließt zum Beispiel der Marktstand „Nordsee“ direkt an das Umspannwerk an, wodurch dieser stark verschattet ist.

Bei dem Neubauprojekt der SSKM handelt es sich um einen Wohn- und Geschäftskomplex. Im Erdgeschoss wird eine Ladenzeile entstehen, darüber Büroräume und in den anschließenden Geschossen Mietwohnungen, die entsprechend dem Mietspiegel vermietet werden. Desweiteren wird ein Wohnheim und eine Kindertageseinrichtung entstehen, die auch den Bedarf aus der Umgebung abdecken soll. Zwischen dem Kommunalreferat und der SSKM wurde eine Nachbarschaftsvereinbarung abgeschlossen, die die Belegung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss regelt, um eine Konkurrenz für den Markt am Elisabethplatz auszuschließen. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung zum Sortiment getroffen.

Im Verhältnis zur Wohnnutzung beträgt die Fläche für den Einzelhandel ca. 10%. Im Verhältnis zur Gesamtgeschossfläche (alle Nutzungen) ca. 6,7%.

Der Münchner Stadtrat hat die Stimmen der Münchner Bürgerinnen und Bürger, die die Petition „Pro Elisabethmarkt – Eine Initiative gegen den geplanten Abriss des Marktes“ unterzeichnet hatten, gehört und entschieden, dass am Elisabethplatz langfristig ein Marktbetrieb gesichert werden soll.

Er hat sich wiederholt und sehr eingehend mit dem Markt und den Anliegen der Bürgerinnen und Bürger befasst. Zuletzt hatte sich der Stadtrat im Kommunalausschuss am 23.03.2017 und in der Vollversammlung am 05.04.2017 mit dem Anliegen intensiv auseinandergesetzt (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 08433). Der Stadtrat hat die Einwände der Initiative „Pro Elisabethmarkt“ bei seiner Entscheidung gewürdigt. Dem Anliegen, die vorhandenen Marktstände am Elisabethplatz im Bestand zu erhalten, wurde aber nicht entsprochen.

Der Auftrag zur Vorplanung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde vom Stadtrat erteilt, da die vorgeschlagenen und im Detail noch zu planenden Maßnahmen bei der

besonderen Situation des Markts eine entscheidende Voraussetzung sind für die langfristige Sicherung des Standorts und die Konkurrenzfähigkeit.

Aber auch den Schwabinger Bürgerinnen und Bürgern kommt für den Erhalt des Markts am Elisabethplatz eine ausgesprochen wichtige Rolle zu: die der Kundinnen und Kunden. Die Münchner Bürgerinnen und Bürger können durch die Fortsetzung ihres Einkaufens am Markt den wichtigsten und letztlich entscheidenden Beitrag zum dauerhaften Erhalt des Markts und der Existenzsicherung der Händlerinnen und Händler leisten. Die Händlerschaft des Marktes würde sich freuen, wenn die 23.000 bis 24.000 Bürger, die an der Petition teilnahmen, den Elisabethmarkt als Einkaufsort nutzen würden.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01699 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes Schwabing West am 05.10.2017 kann nur nach Maßgabe der oben stehenden Ausführungen entsprochen werden.

### **C) Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 14-20 / E 02344**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West hat am 15.11.2018 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02344 mit Mehrheit angenommen (Anlage 4).

Darin wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, die Planung für den Neubau auf dem Gelände der Stadtparkasse München südlich des Elisabethmarktes zu prüfen. Insbesondere wird die Höhenreduzierung auf vier Geschosse und die Gliederung in zwei nebeneinander stehende und unterschiedlich gestaltete Gebäude vorgeschlagen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 02344 inhaltlich wie folgt Stellung:

Wie bereits unter A) dargelegt, wurde auf Grundlage einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie und des Aufstellungsbeschlusses von 2016 ein Planungswettbewerb ausgeschrieben, in dem verschiedene Entwurfsvarianten geprüft wurden. Nach Überarbeitung wurde der Entwurf des Architekturbüros Bruno Fioretti Marquez, Berlin mit Cappati Staubach Urbane Landschaften, Berlin als Grundlage für die weiteren Planungen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a ausgewählt.

Die Öffentlichkeit, der Bezirksausschuss und die Träger öffentlicher Belange wurden über den Planungsstand im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte informiert und am Verfahren beteiligt. Dabei hatten sie die Möglichkeit, Einwände und Stellungnahmen abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden im weiteren Verfahren behandelt und dem Stadtrat im Billigungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

Eine Höhenreduzierung wäre mit einer erheblichen Änderung der bisherigen Planung sowie einer deutlichen Reduzierung der Geschossfläche verbunden und ist daher nicht vorgesehen.

Die Fassade zum Elisabethmarkt wurde entsprechend der Preisgerichtsempfehlung

überarbeitet und durch fünf Bogensegmente in sich gegliedert. Untereinander versetzte Loggien erzeugen einen aufgelockerten Gesamteindruck.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02344 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes Schwabing West am 15.11.2018 kann nicht entsprochen werden.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage zugestimmt (Anlage 5).

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:

1. Die Landeshauptstadt München hält am Wettbewerbsergebnis für den Neubau auf dem Sparkassengelände am Elisabethplatz und an dessen Realisierung fest.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01698 der Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes Schwabing West am 05.10.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01699 der Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes Schwabing West am 05.10.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02344 der Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes Schwabing West am 15.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

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

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

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (9x)
3. An den Bezirksausschuss 04 Schwabing West
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An die Stadtwerke München GmbH
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAII/ 23 V  
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3