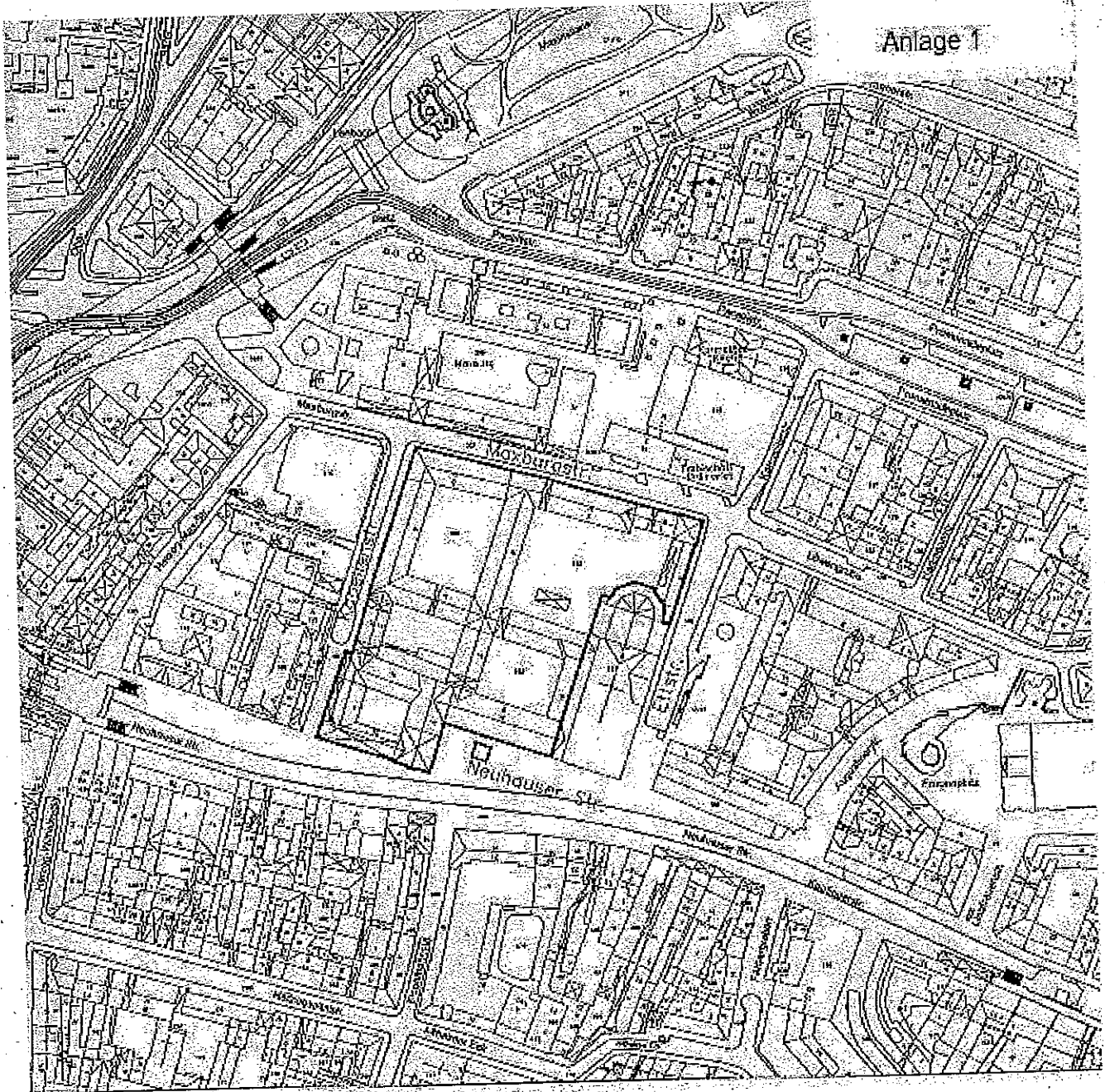


Anlage 1



LEGENDE

— GELTUNGSBEREICH DES BEB. PL.
GEM. BESCHLUSSVORLAGE

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 1975

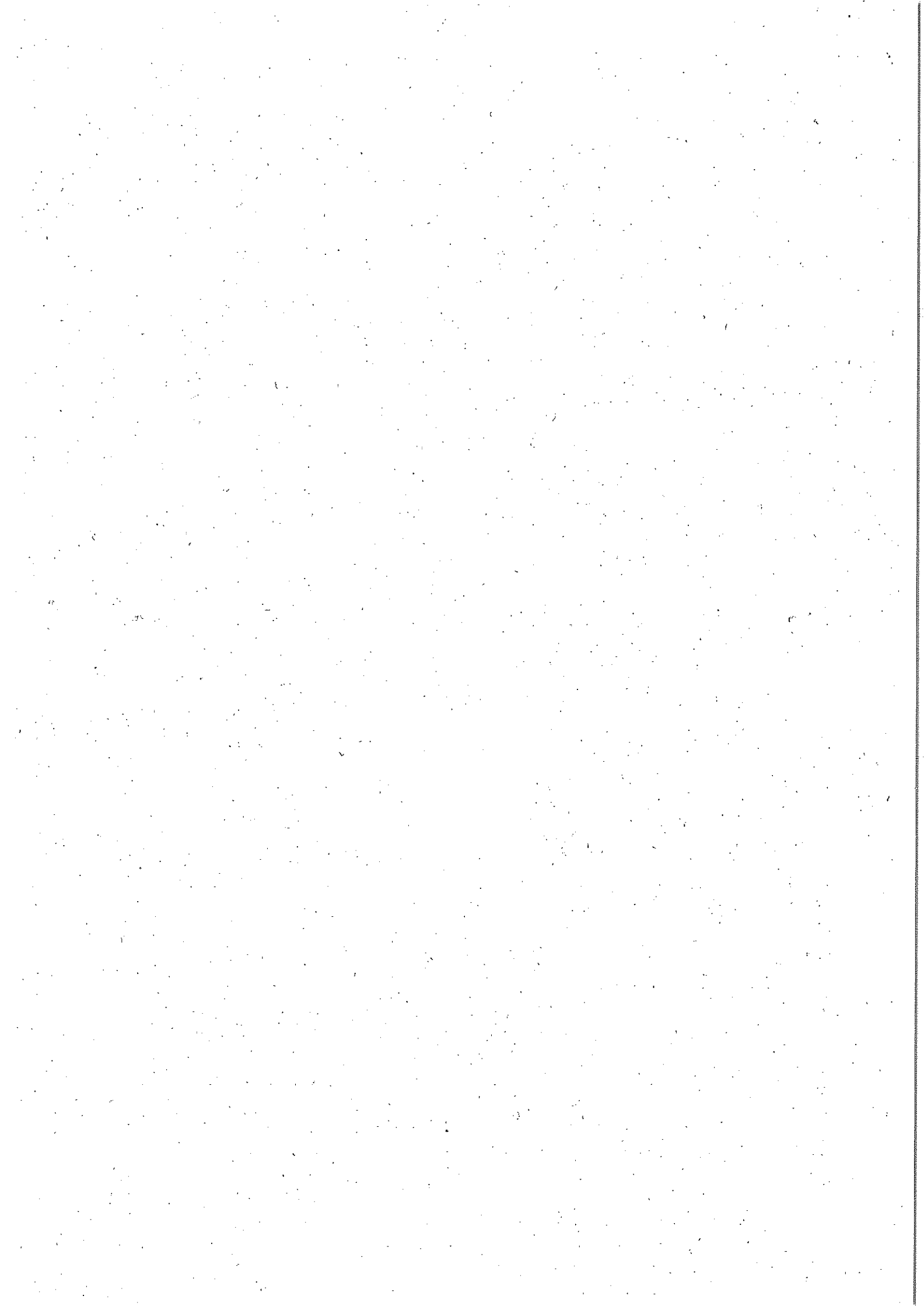
BEREICH: NEUHAUSER STR.,
KAPELLEN-, MAXBURG- UND
ETTSTR.

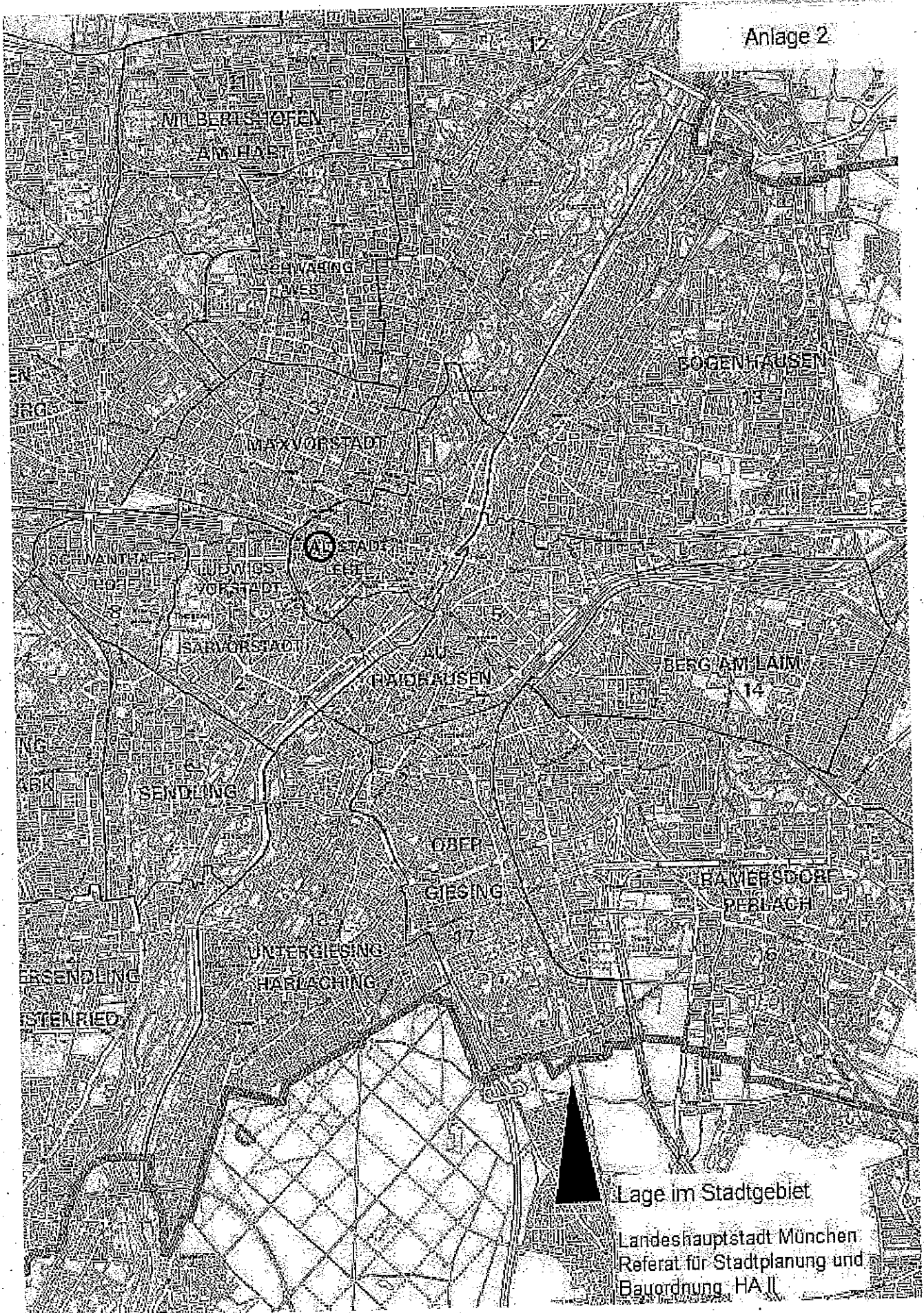


M = 1 : 2500

0 25 50 75 100m

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA 11/21 P
AM 22.09.2005





Telefon: 233 - 24655
233 - 25359
233 - 25097
Telefax: 233 - 24213

Zweitschrift

30 39
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Stadtplanung
PLAN HA II/21 P
PLAN HA II/21 V
PLAN HA II/521

Anlage 3

Übereinstimmung mit
Originalbeschluss geprüft.

Am 14.12.2005
D-III II/V-3
Stenographischer Dienst

1. Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975
Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und Ettstraßen

- Aufstellungsbeschluss -

2. Ausverkauf staatlicher Immobilien -
Bleibt der Einzelhandel auf der Strecke?
Antrag Nr. 02-08 / A 01995
von Frau StRin Constanze Lindner-Schädlich,
Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Alexander Reissl
vom 05.10.2004

EA	ZwV	bfl
30. DEZ. 2005		
20	21	22

Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07246

- § 2 Nr. 3, Nr. 7 und Nr. 13 GeschO -

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2005
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.11.2005.
Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

II. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

gez. Ude

gez. Prof. Thalgot

Ober-/Bürgermeister

Prof. Thalgot
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium - HA II/V1
an das Direktorium - HA II/V3
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

(erb. am 14. 12. 05 [redacted])

IV. Wv. Planungsreferat - HA II/21V

zur weiteren Veranlassung.

- zu IV.:
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. an den Bezirksausschuss 1
 3. an das Kommunalreferat
 4. an das Kulturreferat
 5. an das Baureferat
 6. an das Schul- und Kultusreferat
 7. an das Referat für Gesundheit und Umwelt
 8. an das Sozialreferat
 9. an das Kreisverwaltungsreferat
 10. an das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 11. an die Stadtwerke München GmbH
 12. an das Planungsreferat SG 3
 13. an das Planungsreferat HA I
 14. an das Planungsreferat HA I/42
 15. an das Planungsreferat HA II/01
 16. an das Planungsreferat HA II/24 B
 17. an das Planungsreferat HA II/521 ✓ *Freigegeben 28.12.2005*
 18. an das Planungsreferat HA III
 19. an das Planungsreferat HA IV/2
 20. an das Planungsreferat HA IV/5
 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Planungsreferat - HA II/21 V

I.A.

Telefon: 233 - 24655
233 - 25359
233 - 25097
Telefax: 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/21 P
PLAN HA II/21 V
PLAN HA II/521

1. **Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975
Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und Ettstraße**

- Aufstellungsbeschluss -

2. **Ausverkauf staatlicher Immobilien -
Bleibt der Einzelhandel auf der Strecke?
Antrag Nr. 02-08 / A 01995
von Frau StRin Constanze Lindner-Schädlich,
Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Alexander Reissl
vom 05.10.2004**

Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07246

- § 2 Nr. 3, Nr. 7 und Nr. 13 GeschO -

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2005
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.11.2005.
Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

II. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Thalgott
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium - HA II/V1
an das Direktorium - HA II/V3
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. Wv. Planungsreferat - HA II/21V

zur weiteren Veranlassung.

- zu IV.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. an den Bezirksausschuss 1
 3. an das Kommunalreferat
 4. an das Kulturreferat
 5. an das Baureferat
 6. an das Schul- und Kultusreferat
 7. an das Referat für Gesundheit und Umwelt
 8. an das Sozialreferat
 9. an das Kreisverwaltungsreferat
 10. an das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 11. an die Stadtwerke München GmbH
 12. an das Planungsreferat SG 3
 13. an das Planungsreferat HA I
 14. an das Planungsreferat HA I/42
 15. an das Planungsreferat HA II/01
 16. an das Planungsreferat HA II/24 B
 17. an das Planungsreferat HA II/521
 18. an das Planungsreferat HA III
 19. an das Planungsreferat HA IV/2
 20. an das Planungsreferat HA IV/5
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Planungsreferat - HA II/21 V

I.A.

Telefon: 233 - 24655
233 - 25359
233 - 25097
Telefax: 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung

PLAN HA II/21 P
PLAN HA II/21 V
PLAN HA II/521

1. Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975
Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und Ettstraße

- Aufstellungsbeschluss -

2. Ausverkauf staatlicher Immobilien -
Bleibt der Einzelhandel auf der Strecke?
Antrag Nr. 02-08 / A 01995
von Frau StRin Constanze Lindner-Schädlich,
Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Alexander Reissl
vom 05.10.2004

Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07246

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.11.2005 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Anderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung für den oben genannten Bereich hier : Aufstellungsbeschluss sowie oben genannter Antrag Nr. 02-08 / A 01995
Inhalte	In der Sitzungsvorlage werden unter anderem städtebauliche Zielvorstellungen für das Planungsgebiet dargelegt. Ein wesentlicher Schwerpunkt bei der Überplanung liegt in der Berücksichtigung struktureller Gegebenheiten und der Belange des Denkmalschutzes. Als Art der Nutzung soll auf den Gebietscharakter eines Kerngebietes abgestellt werden, mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Büros und Wohnungen. Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Eigentum des Freistaates Bayern, der die Veräußerung des an der Neuhauser Straße gelegenen Teils des Gebietes beabsichtigt.
Entscheidungsvorschlag	Beschlussfassung über die Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen mit Beauftragung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nach Maßgabe des Antrages der Referentin in der Sitzungsvorlage. Geschäftsordnungsgemäße Behandlung des oben genannten Antrages Nr. 02-08 / A 01995.

Telefon: 233 - 24655
233 - 25359
233 - 25097
Telefax: 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/21 P
PLAN HA II/21 V
PLAN HA II/521

1. **Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975
Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und Ettstraße**

- Aufstellungsbeschluss -

2. **Ausverkauf staatlicher Immobilien -
Bleibt der Einzelhandel auf der Strecke?
Antrag Nr. 02-08 / A 01995
von Frau StRin Constanze Lindner-Schädlich,
Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Alexander Reissl
vom 05.10.2004**

Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07246

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Plan Lage im Stadtgebiet
3. Gutachterliche Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 05.08.2005
4. Antrag Nr. 02-08 / 1995 vom 05.10.2004
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 1 vom 11.11.2005

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.11.2005 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin

1. **Anlass der Planung**
2. **Ausgangslage**
 - 2.1 Lage im Stadtgebiet
 - 2.2 Historische Entwicklung und Bedeutung

Seite

3

3

4

4

6

2.3. Eingetragene Baudenkmäler	9
2.4. Planungs- und bauordnungsrechtliche Situation	9
2.5. Derzeitige Nutzung	10
2.6. Struktur, Stadtgestalt	10
2.7. Baumbestand, Versiegelung	11
2.8. Erschließung, Verkehr, Kfz-Stellplätze	11
3. Städtebauliche Zielvorstellungen	12
3.1. Leitlinien für die Münchner Innenstadt und Maßnahmenkonzept zur Aufwertung	12
3.2. Denkmalschutz	13
3.3. Städtebau	13
3.4. Bauliche Anlagen	14
3.5. Nutzungsvorstellungen	14
3.6. Erschließung	16
3.7. Grün- und Freiflächenkonzept	16
3.8. Umweltprüfung	17
4. Weiteres Vorgehen	17
4.1. Aufstellungsbeschluss	17
4.2. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	17
4.3. Ausschreibung	17
4.4. Qualitätssicherung bei der Umsetzung	18
5. Information der Öffentlichkeit	18
6. Antrag Nr. 02-08 / A 01995 von Frau StRin Constanze Lindner-Schädlich, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Alexander Reissl vom 05.10.2004	18
7. Beteiligung des Bezirksausschusses	19
II. Antrag der Referentin	20
III. Beschluss	21

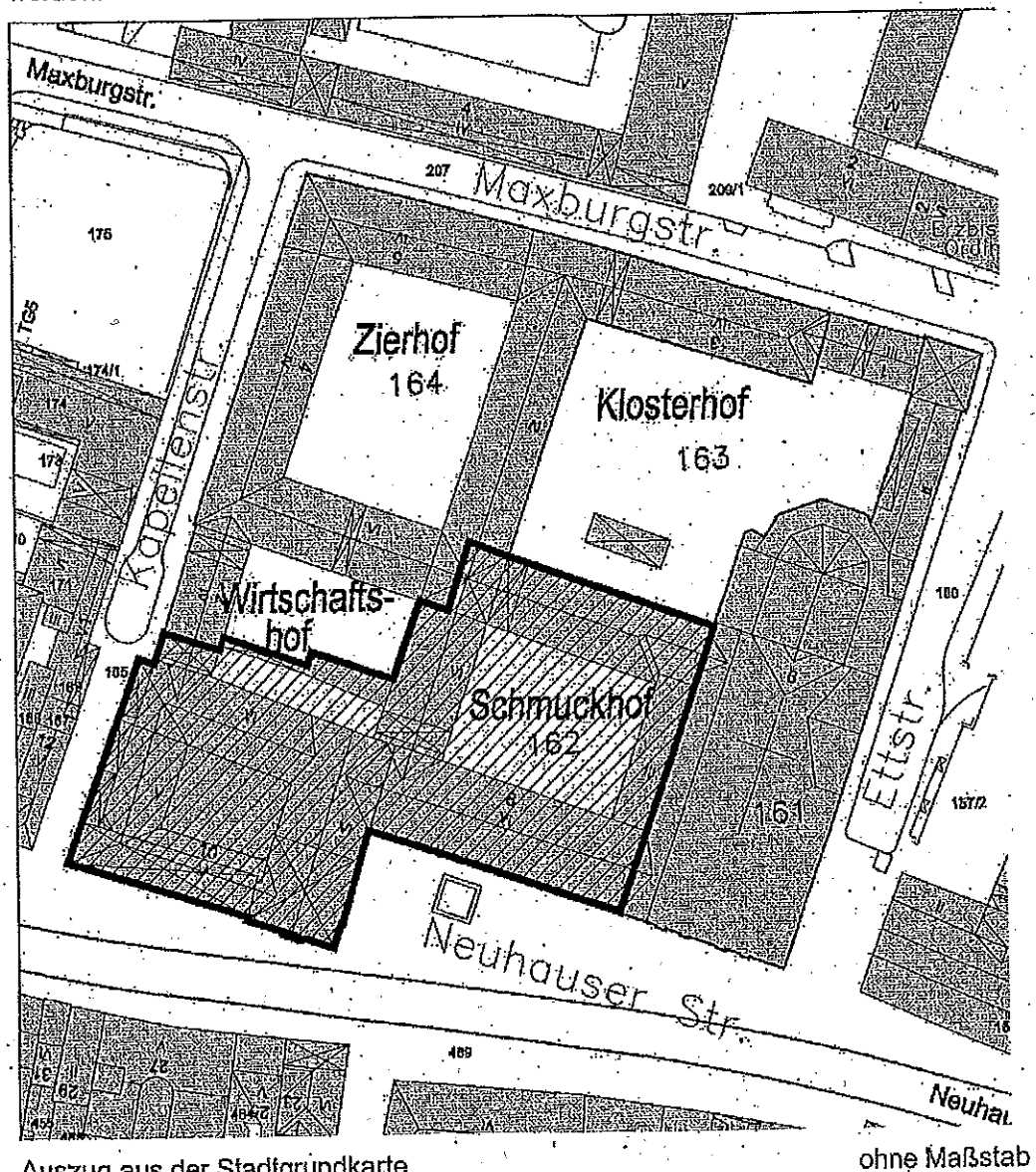
I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 3, Nr. 7 und Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

1. Anlass der Planung

Der Freistaat Bayern beabsichtigt, seine bislang landesweit verteilten Rechen- bzw. Betriebszentren an zwei neuen Standorten (Nürnberg und München) zusammenzufassen.

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (im folgenden „Statistisches Landesamt“ genannt) an der Neuhauser Straße soll wegen der beengten räumlichen Verhältnisse verlagert und mit dem Rechenzentrum-Süd an anderer Stelle untergebracht werden. Gemeinsam mit der integrierten Einzelhandelsnutzung der Fa. Hettlage soll der Gebäudekomplex Neuhauser Straße 8,10 (Flst.Nr. 162) veräußert werden.



Auszug aus der Stadtgrundkarte

ohne Maßstab

Am 05.10.2004 stellten Frau Stadträtin Lindner-Schädlich, Frau Stadträtin Tausend und Herr Stadtrat Reissl den Antrag Nr. 02-08 / A 01995 unter dem Titel „Ausverkauf staatlicher Immobilien - Bleibt der Einzelhandel auf der Strecke?“, der unter Ziffer 1 fordert, dass das Planungsreferat dem Stadtrat über die Nutzungsvorstellungen bzw. das Nutzungskonzept des Freistaates Bayern bzw. seiner Immobilie in der Neuhauser Straße 10 (Bekleidungshaus Hettlage) berichten möge.

Unter Ziffer 2 des Antrages wird der Oberbürgermeister gebeten, auf das Bayerische Finanzministerium einzuwirken, dass es im Falle einer Umnutzung bzw. eines Verkaufs der Immobilie zu keinem Verdrängungswettbewerb des innerstädtischen Einzelhandels in München komme.

2. Ausgangslage

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Geviert der „Alten Akademie“ liegt circa 200 m von der Frauenkirche entfernt im nordwestlichen Bereich der historischen Altstadt im sogenannten Kreuzviertel. Es umfasst das zum Verkauf stehende Anwesen des statistischen Landesamtes und der Fa. Hettlage (Flst.Nr. 162) sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke Flst.Nr. 163 und ein Teilstück von 161 (alle im Eigentum des Freistaates), und das im Eigentum der Bayer. Landesbank befindliche Flst.Nr. 164; derzeit wird Flst.Nr. 163 und das Teilstück von 161 schwerpunktmäßig von der „Deutschen Provinz der Jesuiten“; Flst.Nr. 164 von der Bayer. Landesbank genutzt. Die beabsichtigte Veräußerung des Anwesens Neuhauser Straße 8-10 (Flst.Nr. 162) hat strukturelle, funktionale und gestalterische Auswirkungen auf das Geviert, die im weiteren Vortrag deshalb im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aufgezeigt werden müssen.

Das hier zu betrachtende Geviert mit einer Größe von circa 1,8 ha wird durch die Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und Ettstraße begrenzt. Geprägt wird es durch die in der Umgebung vorhandenen historisch bedeutenden Gebäude und Anlagen und durch die angrenzenden und teilweise stark frequentierten Straßen und Wege.

Südlich der „Alten Akademie“ liegt die Neuhauser Straße als eine der wichtigsten und wirtschaftsstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands. Durch das Vorspringen des Gebäudeteiles der „Alten Akademie“ entsteht im Straßenverlauf der Neuhauser Straße eine platzartige Aufweitung als Vorfeld zur Kirche St. Michael, welche im Jahr 1962 durch die Aufstellung des Richard-Strauss-Brunnen stadtgestalterisch akzentuiert wurde. Der Gebäudevorsprung erzeugt eine Engstelle in der Neuhauser Straße; durch die Errichtung der Arkade im Kaufhaustrakt, Neuhauser Straße 10, wurde der öffentliche Raum aufgeweitet und findet nach Westen mit dem weiteren Vorfeld (derzeit „Botten Rid“) seine Fortsetzung.

Die Ett-/ Karmellterstraße stellt die Verbindung zwischen Neuhauser Straße und Promenadenplatz her, die Kapellenstraße führt direkt zur Maxburgstraße und den Justizgebäuden Herzog-Max-Burg.

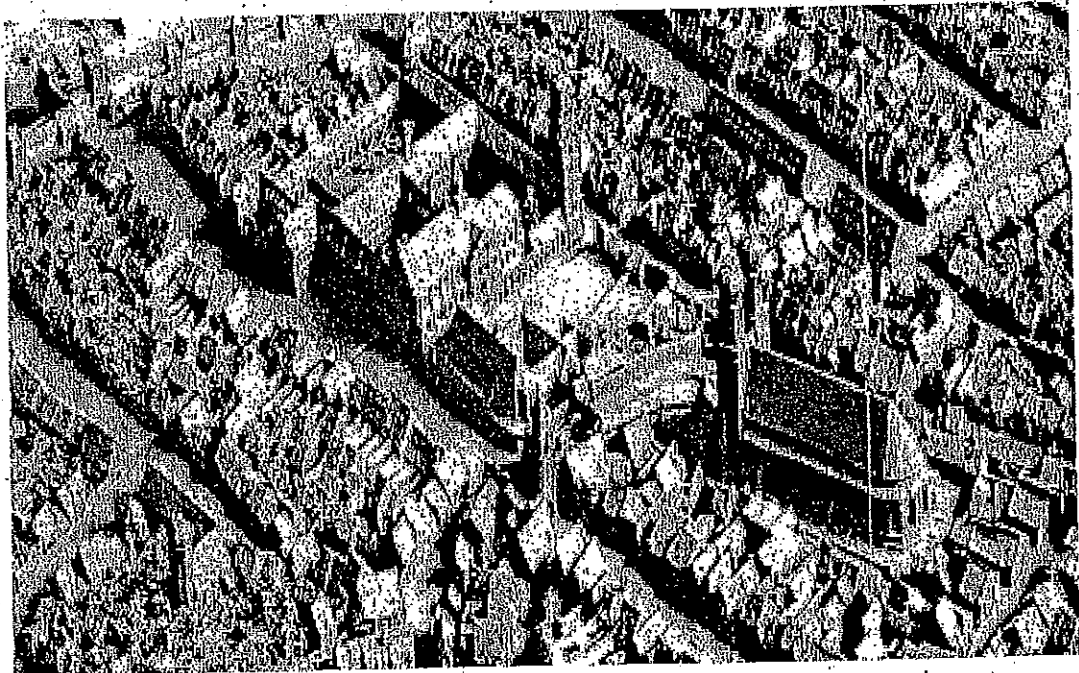
Die nördlich außerhalb des Planungsgebietes an die „Alte Akademie“ angrenzende Fläche der ehemaligen Herzog-Max-Burg wurde nach den Kriegszerstörungen entsprechend den, den „modernen städtebaulichen Prinzipien“ der 50er Jahre folgenden, Plänen von Theo Pabst und Sepp Ruf neu bebaut. Einzelne vier- bis neungeschossige unterschiedlich hohe Flachdachbauten umschließen den als Zier- und Grünanlage gestalteten Innenhof; Ladenzonen in der Arkaden, Cafés und Durchgänge laden zum Verweilen ein.

Als letzter baulicher Rest der ehemaligen Herzog-Max-Burg blieb der Turm an der Pacellistraße bestehen. Östlich der Maxburgfläche und vom Neubaukomplex getrennt schließt sich an der Pacellistraße die ehemalige Karmeliterkirche an. Ebenfalls nach Plänen von Sepp Ruf wurde an die Kirche das Gebäude des Erzbischöflichen Ordinariats angefügt. Insgesamt stellt der Komplex ein typisches Beispiel für den Wiederaufbau der 50er Jahre dar.

Östlich an der Ettstraße steht das Polizeipräsidium. Dieses Geviert wurde unter Einbeziehung der ehemaligen Augustinerkirche an der Neuhauser Straße von Theodor Fischer bereits 1911 umgebaut; das ehemalige Kirchengebäude wurde unter Wahrung des äußeren Umrisses in Läden umgewandelt. Nach schwerer Beschädigung im Krieg wurde das Gebäude wieder hergestellt und beherbergt seit 1966 auch das Deutsche Jagd- und Fischereimuseum:

Westlich der Kapellenstraße steht mit dem Bürgersaal der „marianischen Männerkongregation“ (Saalkirche im Obergeschoss, Unterkirche im Erdgeschoss) ein Paradebeispiel für die gestalterisch kreative Denkmalpflege der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Dieses Bauwerk 1709-10 nach Plänen von Viscardi errichtet, wurde nach Kriegszerstörung ebenfalls wieder aufgebaut.

Westlich daran angrenzend steht mit dem Kaufhaus Karstadt Oberpollinger eines der bemerkenswertesten und ältesten Kaufhausbauwerke Deutschlands. Dieses Bauwerk, nach Plänen von Max Littmann 1904-05 errichtet, wird zur Zeit nach Norden hin Richtung Maxburgstraße durch einen Neubau erweitert.



Ausschnitt aus dem Stadtmodell von Jakob Sandtner von 1570, das Jesuitenkolleg wurde nach 1600 ergänzt

2.2 Historische Entwicklung und Bedeutung

Das Gebiet der „Alten Akademie“ hat in mehrfacher Hinsicht hohe Bedeutung für die Stadt und bedarf eines sensiblen Umgangs.

Die geschichtliche Identität der Altstadt Münchens ist auch in der Gegenwart immer noch deutlich erlebbar. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg sich der Wiederaufbau an dem historischen Stadtgrundriss orientiert hat. Diese beispielhafte Vorgehensweise war der Grund für die Aufnahme der Altstadt in die Denkmalliste als Ensemble.

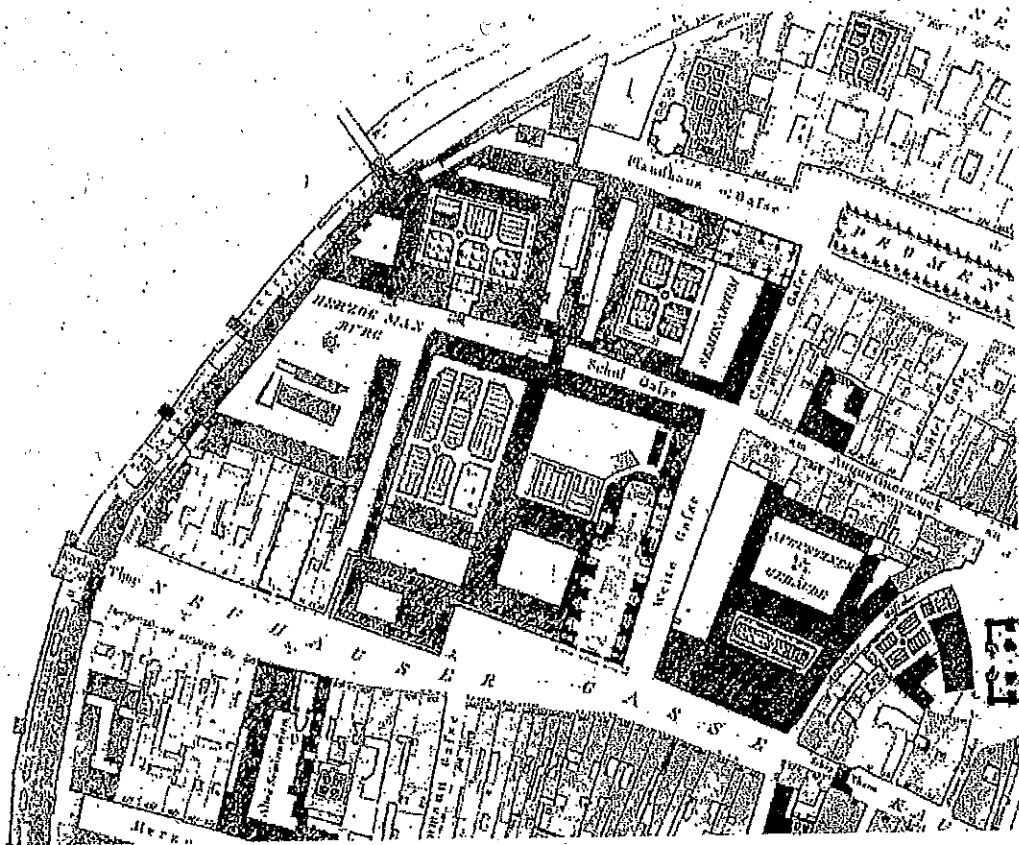
Das Geviert liegt also innerhalb des Ensemblebereiches Altstadt, im sogenannten Kreuzviertel. Das Viertel mit seinen annähernd rechtwinklig zueinander angeordneten Straßenzügen wurde Ende des 15. Jahrhunderts nachhaltig durch die gestelgte Bautätigkeit des damaligen Hofes verändert.

Im Stadtatlas München von 1999 findet sich zur stadträumlichen Veränderung an diesem Standort folgende Beschreibung: „Die ursprünglich in sich geschlossene Präsentation des spätmittelalterlichen Stadtraumes wurde durch zwei Einbauten nach 1600 verändert, die auch die Wende von der Bürgerstadt zur kurfürstlichen Haupt- und Residenzstadt markieren: die Baukomplexe des Jesuitenkollegs mit der Kirche St. Michael an der Neuhauser Straße und die Residenz des Herzogs bzw. Kurfürsten Maximilian I. im Anschluss an die Neuveste im Nordwesten der Stadt.“

Die Historie kann nach den Ausführungen von Richard Bauer in der „Geschichte Münchens“ von 2003 folgendermaßen zusammengefasst werden:

Bereits 1559, von Herzog Albrecht V als Träger der Gegenreformation berufen, zogen die ersten Patres des Jesuitenordens nach München in einen Flügel des Augustinerklosters an der Neuhauser Straße (Nr. 6, heutiges Geviert mit dem Polizeipräsidium an der Ettstraße). Der sukzessive Erwerb von Anwesen an der „Neuhauser Gasse“ seitens Herzog Albrechts V. und durch dessen Nachfolger Wilhelm V., ermöglichte auch an Stelle des Schäftlarnier Klosterhauses den Bau der Kirche und des Kollegiums St. Michael. Doch gerade diese machtvolle Demonstration der Gegenreformation in Bayern wurde auch zu einem Finanzgrab. Die Jesuitenkirche von St. Michael blieb in vielen Details unvollendet. Der nördliche Turm, als hoher Bau geplant, kam über den Zustand eines Torsos nicht hinaus.

Der bevorstehende Staatsbankrott zwang den Herzog 1598 zum Abdanken. Sein Sohn und Nachfolger Maximilian I. reduzierte die Ausführung der Planung. Unter seiner Herrschaft wuchs die St. Michaelskirche mit dem angeschlossenen Jesuitenkolleg und der Maxburg zu einem großmaßstäblichen Gesamtkomplex zusammen. Die Anlage wurde nach Plänen von Friedrich Sustris erbaut.



Ausschnitt aus dem Stadtplan von 1806

Die historische Bedeutung der „Alten Akademie“ wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege untersucht und wie folgt mit Gutachten vom 05.08.2005 (siehe Anlage 3 dieser Sitzungsvorlage) beschrieben:

„Aus historischer Sicht gehört die Alte Akademie in München zu den baukünstlerischen und typologischen Schlüsselwerken des späten 16. Jahrhunderts nördlich der Alpen. Die Alte Akademie bildet eines der ersten und großartigsten Beispiele klösterlicher Monumentalarchitektur des Renaissance-Zeitalters. Zeitgenössische Vergleiche des Jesuitenkollegiums mit dem Escorial und - etwa auf den Stichen von J. Smissek aus der 1. Hälfte des 17. Jahrhunderts - mit den Weltwundern der Antike werden begreiflich, wenn man sich die neuartige Monumentalität und Regularität der Anlage im ansonsten noch mittelalterlichen Stadtbild vergegenwärtigt und die Tatsache berücksichtigt, dass die Alte Akademie zeitlich den großen barocken Klosterbauten im süddeutschen und habsburgischen Raum vorausging. Zur Bedeutung der Alten Akademie als kirchenpolitischem Gründungsbau des Hauses Wittelsbach kommt die religions- und kulturgeschichtliche Dimension der Gesamtanlage als zentralem Ort der Gegenreformation. Das weit reichende Wirken der Jesuiten im 16. und 17. Jahrhundert nahm hier seinen zeitlichen und geographischen Anfang. Auch die Verbindung zwischen Kolleg und Michaelskirche ist immer lebendig geblieben. In dieser Bedeutungsvielfalt wurde der Gebäudekomplex bis weit ins 20. Jahrhundert verstanden.“

Nach der Aufhebung des Jesuitenordens im Jahre 1779 wurde der Komplex durch verschiedene staatliche Einrichtungen genutzt; die Namensgebende war die Akademie der bildende Künste (1784 bis 1885).

Das Landesamt für Denkmalpflege führt weiter aus:

„Bei Luftangriffen wurde der Baukomplex 1944 schwer getroffen. Luftaufnahmen zeigen im Wesentlichen die stehen gebliebenen Umfassungsmauern. Nach Heinrich Habels Denkmaltopographie (Publikation in Vorbereitung) blieben lediglich die 16 Fensterachsen westlich der Michaelskirche aus der Zeit von 1585/86 erhalten; die Fassaden des rechtwinklig dazu stehenden Bautrakts wurden aus statischen Gründen weitgehend abgetragen und rekonstruiert. Lediglich die unteren Partien dieser Fassade - Erdgeschoss und erstes Obergeschoss - dürften noch Originalsubstanz aufweisen. Unwahrscheinlich ist, dass Innere Bauteile wieder verwendet wurden.

Der kriegszerstörte Westflügel (Neuhauser Str. 10) wurde 1953-55 nach Entwurf von Josef Wiedemann (1910-2001) für das Kaufhaus Hettlage völlig neu errichtet. Dieses Gebäude ist aufgrund seiner städtebaulichen und architekturgeschichtlichen Bedeutung für die Wiederaufbautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg ebenfalls in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Die geometrischen Sgraffitomalerien der Fassade entwarf Hermann Kaspar.

Der Wiederaufbau der eigentlichen Alten Akademie, in dem heute das bayer. statistische Landesamt sitzt, erfolgte ebenfalls nach Plänen Josef Wiedemanns. Vermutlich geht auch die Fassadengestaltung des Schmuckhofs auf Hermann Kaspar zurück. Um die Fassade zur Neuhauser Straße nicht verändern zu müssen, ging Wiedemann beim Wiederaufbau von einem asymmetrischen Querschnitt aus. In der Zone hinter der Fassade behielt er die alten Raumhöhen bei und stimmte die Nutzung darauf ab (Bibliothek und Archiv mit eingestellten Emporen). Zur Rückseite konnte er dagegen den Neubau mit E+4 Geschossen versehen. Zu den Haupträumen des Innern gehört die raumkünstlerisch inspirierte, zweigeschossige Eingangshalle sowie mehrere aufgeglaste Treppenhäuser mit gespachtelten Wänden; teilweise mit Wandmalerei, darunter eine Darstellung der Alten Akademie im 16. Jahrhundert. Diese Treppenhäuser weisen typische und qualitätvolle Ausstattungsdetails der 1950er Jahre auf.

Die eigentlichen Bürotrakte sind dagegen deutlich konventioneller sowie architektonisch und gestalterisch weniger bemerkenswert.

Die Innenhöfe sind höchst unterschiedlich charakterisiert:

Ein ornamental gepflasterter, architektonisch ausgeprägter "Schmuckhof" mit gemalten Fassadengliederungen wohl nach Entwurf von Hermann Kaspar. In diesem Hof befindet sich auch der zweigeschossige, aufgeglaste Kantinestrakt, der sich an die westliche Langhausfassade der Michaelskirche anlehnt

Ein begrünter „Klosterhof“ zum heutigen Jesuitenkolleg

Ein vergleichsweise ungestalteter „Wirtschaftshof“ mit Garagen hinter dem Kaufhaus Hettlage.

Insgesamt belegen die damaligen Planungen und Disposition der Innenhöfe nachdrücklich, dass man beim Wiederaufbau die Grundstruktur der im Krieg zerstörten Alten Akademie wiedergewinnen wollte. Aufgrund der geschichtlichen, städtebaulichen und künstlerischen Bedeutung ist grundsätzlich von der Denkmalwürdigkeit der Gesamtanlage auszugehen.“

Der Gebäudetrakt an der Kapellen-/ Maxburgstraße für die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (heute Bayer. Landesbank) und das Jesuitenkolleg wurde 1953-54 nach

Plänen von Franz Jaud errichtet. Die Gebäudestellung orientierte sich dabei an den alten Häuserfluchten; der Block nimmt im Inneren mit den neuen Gebäuden die damals schon vorhandene Kreuzstruktur der vier Innenhöfe auf.

2.3 Eingetragene Baudenkmäler

Im Geviert zwischen Neuhauser Straße / Kapellenstraße / Maxburgstraße und Ettstraße befinden sich folgende, gemäß Art. 1 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragene Baudenkmäler:

Neuhauser Straße 6 - (Vormals Neuhauser Straße 52) Jesuitenkirche St. Michael, (Kath. Filialkirche), mächtiger, tonnengewölbter Saalbau mit Seitenkapellen und dreigeschossiger Gieblefassade, 1583-97 von Wolfgang Miller und Friedrich Sustris. An den Chor anschließend ein Kollegstrakt, u. a. mit der Kreuzkapelle (rechts vom Chor); an der Ecke der Maxburgstraße Unterbau des Turms (oberstes Geschoss zerstört); mit Ausstattung in Kirche und Kreuzkapelle.

Neuhauser Straße 8 - (Vormals Neuhauser Straße 51) Ehem. Jesuitenkolleg (sog. Alte Akademie), 1585-90 wohl nach Entwurf von Friedrich Sustris; von dem weitläufigen Renaissance-Komplex nur Teile erhalten; die westlich an die Michaelskirche anschließende Fassade (modern hinterbaut) und der äußerlich in der Originalform rekonstruierte, im rechten Winkel vorspringende Trakt westlich davon; auf dem übrigen Gelände des ehem. Kollegs Neubauten; vgl. Maxburgstraße 1.

Neuhauser Straße 10 - Kaufhaus Hettlage, schlichter, fünfgeschossiger Stahlbetonskelettbau mit weiträumiger Erdgeschossarkade, anstelle des kriegszerstörten Westflügels der sog. Alten Akademie (vgl. Neuhauser Straße 8) 1953-55 von Josef Wiedemann errichtet; Baukubus mit verputzter Lochfassade, deren lineare Fassadenbemalung durch Hermann Kaspar mit dem historischen Giebelbau der Alten Akademie korrespondiert; Fußgängerarkade mit der Erdgeschosshalle dieses Giebelbaus verbunden.

Maxburgstraße 1 - Teil (Rest) des ehem. Jesuitenkollegiums aus dem späten 16. Jahrhundert; siehe Neuhauser Straße 6/8.

2.4 Planungs- und bauordnungsrechtliche Situation

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 angrenzende Kirche St. Michael ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Religion dargestellt.

Im Kreuzungsbereich der Kapellen-/ Maxburgstraße sowie entlang der Neuhauser Straße 10 besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Form von Baulinien. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch.

Der Bereich liegt innerhalb des am 10.04.2002 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 1915. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, mit spezifischen Nutzungsfixsetzungen die Attraktivität der Fußgängerzone zu erhalten.

Es sind u.a. die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes einschlägig. Danach bedarf jegliche Veränderung eines denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens bzw. einer Baugenehmigung.

2.5 Derzeitige Nutzung

Während das Geviert vor dem Krieg weitgehend einheitlich genutzt war, sind derzeit verschiedene Nutzungen untergebracht, wie staatliche und sonstige Verwaltung, Einzelhandel (in Teilen entlang der Neuhauser Straße), kirchliche Nutzungen und in geringem Umfang Wohnen im Rückbereich an der Maxburg.

Bis auf den Einzelhandel und das Kirchenbauwerk sind die Gebäude und die Innenhöfe für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Das Areal liegt an der Fußgängerzone mit Passantenfrequenzen mit über 120.000 an normalen Wochentagen und bis zu 200.000 Personen an Spitzentagen, die sich in zwischen mit denen der Fifth Avenue und der Champs-Élysées messen lassen.

Große Bedeutung für den Straßenraum haben deshalb die Arkaden im Gebäude Neuhauser Straße 10 (Kaufhaus Hettlage).

Die Arkaden stellen zusammen mit den Passagen als typische Münchner Gestaltungselemente ein wertvolles stadtbildprägendes Prinzip dar, das den Fußgängern Schutz vor der Witterung bietet und gleichzeitig ein die Fußgängerzone ergänzendes und vernetzendes Wegesystem bildet.

Darüber hinaus wurden die Arkaden auch als architektonisches Gestaltungsmittel eingesetzt und ergeben eine differenzierte Fassade mit einem anspruchsvollen Erscheinungsbild.

2.6 Struktur, Stadtgestalt

Das Geviert des Jesuitenkollegs blieb in seiner Grundstruktur erhalten, wenn auch mit leicht verändertem Grundriss durch Einfügen eines Querriegels.

Es bildet eine deutlich wahrnehmbare Einheit mit der Kirche St. Michael, dem Statistischen Landesamt und der Firma Hettlage.

Durch den Gebäudeversatz und die dadurch entstandene Aufweitung in der Neuhauser Straße entstand eine stadträumlich spannungsvolle Situation mit der Sichtbeziehung vom Marienplatz aus.

Die Bebauung entlang der Maxburg- und Kapellenstraße ist als eigenständiger Gebäudeteil konzipiert, die Fassaden weisen eher einen zurückhaltenden Charakter auf.

Besondere Bedeutung kommt den Innenhöfen zu. Von jeher als introvertierte Anlagen nur für einen begrenzten Nutzerkreis zugänglich, haben sie ihren ursprünglichen Charakter als Ort der Erholung und Kontemplation grundsätzlich wahren können. Auch beim Wiederaufbau wurde das Thema aufgegriffen und neu interpretiert. Als Grundlage diente hierfür der Grundriss des ehemaligen Jesuitenkollegs mit der Abfolge der Innenhöfe und der rahmengebenden Bebauung. Das Erscheinungsbild der einzelnen Höfe wurde allerdings den damaligen funktionellen Erfordernissen entsprechend teilweise verändert.

Die beiden nördlichen Höfe (Zierhof und Klosterhof) sind als Grün- und Zieranlage gestaltet. Sie sind nicht öffentlich zugänglich und dienen den dort Arbeitenden und Wohnenden als Ort der Erholung und des ungestörten Aufenthalts.

Anders verhält es sich mit den beiden südlichen Höfen (Flst.Nr. 162), die durch die Einfahrt von der Kapellenstraße aus befahrbar sind und zur Anlieferung sowie als Parkplatz genutzt werden. Der südöstliche Hof wurde als sog. Schmuckhof direkt im Anschluss an die Westfassade der Kirche St. Michael ausgebildet. Besonders zu erwähnen sind in diesem Schmuckhof der Kantinenanbau und vor allem die dem Innenhof zugewandten Kirchenfenster, die bei einer Umnutzung der Innenhöfe nachbarliche eine Rücksichtnahme erfordern.

Der südwestliche Hof ist ein reiner Wirtschaftshof, der durch eine Garagenanlage und eine Mauer entlang der Flurstücksgrenze geteilt ist (Flst.Nr. 164). Beide Teile sind von der Kapellenstraße aus anfahrbar; der nördliche Teil dieses Hofes ist mit einer Tiefgarage unterbaut.

Der südlichste, ehemalige fünfte Innenhof an der Neuhauser Straße wurde im Rahmen des Wiederaufbaus eingeschossig überbaut und dient auch heute noch als Verkaufsfläche.

2.7 Baumbestand, Versiegelung

Die städtebauliche Struktur mit den vier Innenhöfen stellt sich als eine zu erhaltende Besonderheit in der Innenstadt dar. Die beiden nördlichen Höfe sind begrünt und als Ziergärten gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der nordwestliche Hof ist unversiegelt, der nordöstliche Hof bis auf die flächenmäßig untergeordnete Stellplatzanlage und des Rundweges großteils unversiegelt. Der südöstliche Hof ist in Gänze mit schmuckvoll angelegtem Pflaster gestaltet, eine einzelne mehrstämmige Esche steht nahe der Kirche. Der südwestliche Hof ist mit einer Stellplatzanlage und einer Tiefgarage sowohl über- als auch unterbaut.

Die Bäume müssten hinsichtlich ihrer Qualität genauer untersucht werden.

2.8 Erschließung, Verkehr, Kfz-Stellplätze

Der Bereich liegt im Einzugsbereich der U- und S-Bahnknoten Karlsplatz sowie Marienplatz und ist hervorragend durch den ÖPNV erschlossen.

Das Geviert ist durch die Maxburg-, Kapellen- und Ettstraße (Anliegerstraßen mit überwiegender Erschließungsfunktion) für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Anbindung an den Altstadtring (nächstgelegene Hauptverkehrsstraße) erfolgt über die Maxburgstraße bzw. über Karmeliterstraße - Promenadenplatz - Pachelistraße. Die Neuhauser Straße ist als reine Fußgängerzone ausgebaut und gewidmet und nur zeitlich befristet für den Lieferverkehr befahrbar.

Folgende fußläufige Verbindungen zwischen Fußgängerzone, Maxburg- und Pachelistraße sowie Promenadenplatz bestehen: Eine Verbindung führt über die Kapellenstraße zur Maxburg nach Norden und verknüpft räumlich und funktionell den großflächigen Einzelhandel in der Fußgängerzone mit dem kleinteiligen exklusiven Einzelhandel in der Maxburg. Die zweite Verbindung führt über die Ett-/ Karmeliterstraße zum Promenadenplatz.

Im westlichen Block sind 27 Kfz-Stellplätze für die Landesbank in der im Wirtschaftshof errichteten Tiefgarage und oberirdisch rechtlich nachgewiesen; im Innenhof des Jesuitenkollegs existiert eine Garagenanlage mit sechs Stellplätzen.

3. Städtebauliche Zielvorstellungen

3.1 Leitlinien für die Münchner Innenstadt und Maßnahmenkonzept zur Aufwertung

Die besondere Attraktivität der Münchner Innenstadt liegt in der Vielfalt der Nutzungen, einem attraktiven Einzelhandelsangebot und einer hohen Erlebnisdichte.

Das Stadtbild der Innenstadt mit der kleinteiligen Parzellenstruktur und einer die historisch bedeutsame und größtenteils denkmalgeschützte Bausubstanz ergänzende hochwertige zeitgenössische Architektur, trägt in ganz erheblichem Maße zur Unverwechselbarkeit Münchens bei. Diese Qualitäten sollen erhalten und gestärkt werden.

Angesichts des Strukturwandels des Einzelhandels als auch der vielfältigen Umstrukturierungen in der Innenstadt gilt es die tradierte Nutzungsvielfalt aus Einzelhandel, Gastronomie, Kultur sowie privater und öffentlicher Verwaltung zu erhalten. Insbesondere sollte die Wohnnutzung gefördert werden, um die Innenstadt als traditionellen Wohnstandort wieder attraktiv zu gestalten und eine Belebung der Innenstadt auch nach den Ladenöffnungszeiten zu sichern. Durch eine geschickte Verteilung von bis zu 30 % Wohnnutzung kann auch im Gebiet "Alte Akademie" qualitativ hochwertiges Wohnen realisiert werden.

Die Fußgängerzone mit ihrem umfangreichen Verkaufsflächen- und vielfältigen Branchenangebot ist dabei die zentrale Einkaufslage der Münchner Innenstadt. Der aktuell im gesamten Bereich der Fußgängerzone marktbedingte Modernisierungs- und Flächenenerweiterungsschub bei den bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist eine Folge des zunehmenden Konkurrenzdrucks im Einzelhandel und kann auch als Beitrag zur Sicherung der Attraktivität der Innenstadt als Einzelhandelsstandort gesehen werden. Eine weitere Mehrung der Verkaufsflächen in der Innenstadt sollte nur in einem verträglichen Umfang stattfinden, um eine angemessene Nutzungsvielfalt in der Innenstadt auch weiterhin zu sichern und eine ausgewogene Funktionsteilung zwischen der Fußgängerzone und den übrigen Einkaufslagen der Innenstadt sowie den Stadtteilzentren aufrecht zu erhalten. Hinsichtlich des Warenangebotes ist in den vergangenen Jahren eine stetige Zunahme des Filialisierungs- und Textilisierungsgrades zu verzeichnen. Damit verbunden ist eine Vereinheitlichung des Angebotes in der zentralen Lage, die die oberzentrale Bedeutung und damit die Attraktivität der Innenstadt langfristig schwächen kann. Daher gilt es, Chancen zu nutzen, den sich abzeichnenden Lücken im Branchenangebot entgegenzusteuern. Aufbauend auf dem Innenstadtkonzept werden folgende Zielsetzungen als Grundlage für die weitere Entwicklung des Viertels formuliert:

- Umstrukturierung der stadt- und baugeschichtlich bedeutenden Gesamtanlage 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
- Entwicklung der Einzelhandelsflächen unter besonderer Berücksichtigung von kleinteiligen örtlichen Einzelhandelsflächen
- 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.

Obwohl der Freistaat derzeit nur einen Teil des Gevierts (Flst.Nr. 162) veräußern möchte, ist es angesichts der strukturellen und stadträumlichen Bedeutung dieses Bereiches im Zentrum der Altstadt und wegen der funktionalen und gestalterischen Abhängigkeiten der Teilbereiche untereinander aus stadtplanerischer Sicht unerlässlich, ein Gesamtkonzept zu entwickeln. Ziel ist eine langfristig tragfähige und nachhaltige Sicherung der historisch bedeutenden und stadtbildprägenden Gesamtanlage. In diesem Gesamtkonzept sollten die nachfolgenden Teilaspekte berücksichtigt werden:

3.2 Denkmalschutz

Bei der Darstellung der Entwicklungspotenziale dieses Gevierts ist vor allem die historische Bedeutung der Anlage und der Denkmalschutz Rahmen setzend für eine Umnutzung und soweit erforderlich für eine bauliche Umgestaltung.

Für die Neuhauser Straße 8-10 (Flst.Nr. 162) und die Maxburgstraße 1 gelten die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, das (Teil-) Abbrüche und Entkernungen von Baudenkmalen grundsätzlich nicht vorsieht bzw. von einer unter Würdigung der denkmalrechtlichen Belange erteilten Erlaubnis oder Genehmigung abhängig macht. In der Untersuchung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 05.08.2005 wurde folgendermaßen auf die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen hingewiesen:

„Im Gebäudekomplex lassen sich strukturelle Eigenheiten und materielle Überlieferungen nachweisen, die für die Geschichtlichkeit des Ortes von hoher Bedeutung sind. Sie sind als entwicklungsgeschichtliche „Jahresringe“ ablesbar und tragen so zur Anschaulichkeit des Baudenkmals bei.

Die Höfe sind - bis auf den Wirtschaftshof - nicht unterkellert, so dass bei Bodeneingriffen mit archäologisch und baugeschichtlich relevanten Befundsituationen aus der Zeit vor der Errichtung der Alten Akademie zu rechnen ist. Es ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Voruntersuchungen und Dokumentationsmaßnahmen möglichst frühzeitig berücksichtigt werden.“

3.3 Städtebau

Ein wesentlicher Schwerpunkt bei der Überplanung liegt in der Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten: Die unverbauten Innenhöfe stellen eine schützenswerte Besonderheit im Innenstädtischen Kontext dar. Die Grundstruktur mit geschlossener Randbebauung, kreuzförmiger Bebauung im Blockinneren ist zu erhalten. Auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege fordert, dass „die Struktur der Höfe zwingend zu erhalten ist.“

Partielle Öffnungen und Zugänge für die Öffentlichkeit sind grundsätzlich möglich und erstrebenswert. Der Umfang der öffentlichen Nutzung und Durchwegung sollte und müsste aber auf die angrenzenden vor allem klerikalen Nutzungen Rücksicht nehmen. Die beiden nördlichen ruhigen Höfe sollten keiner Nutzungsintensivierung unterliegen. Die unversiegelten und begrünten Höfe sind in ihrer Form und Größe zu erhalten und durch entsprechende Gestaltung und Begrünung in ihrer Funktionalität zu steigern.

Aus Sicht des Landesamtes können „die beiden Durchgänge an der Hauptfassade der Alten Akademie auch aus denkmalpflegerischer Sicht geöffnet und für eine fußläufige Durchwegung herangezogen werden. Die repräsentativen Eingangstore müssen dabei aber erhalten bleiben. Vor allem der von Hermann Kaspar gestaltete Schmuckhof könnte auf diese Weise vermehrt ins Bewusstsein der Münchner Bevölkerung gerückt werden.“

Dagegen sollte der dahinter liegende Klosterhof mit seinen originalen Renaissance-Arkaden weiterhin unzugänglich für die Allgemeinheit gestaltet bleiben.

Demgegenüber können die beiden südlichen Höfe in ein neues räumliches und funktionales Konzept integriert werden. Eine Überbauung käme in diesem Zusammenhang nur für den südwestlichen Wirtschaftshof in Frage. Voraussetzung hierfür wäre allerdings das Einbeziehen der Gebäudeteile der Bayer. Landesbank in ein schlüssiges Gesamtkonzept. Der an die Kirchenfassade angrenzende Schmuckhof kann durch neue Nutzungen, wie Einzelhandel, Gastronomie, kulturelle Einrichtungen, etc. belebt werden. Eine Überbauung scheidet auch aus Gründen des Nachbar- und des Denkmalschutzes aus: Erforderliche bauliche Veränderungen - auch im Hof- sollen auf die sensible nachbarschaftliche Situation Rücksicht nehmen und mit dieser harmonieren (insbesondere historische Kirchenfenster, Fassadengestaltung und Kantenstrukt).

3.4 Bauliche Anlagen

Aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen „die Schwerpunkte der Erhaltungsanforderungen bei den architektonisch und künstlerisch akzentuierten, gestaltungswirksamen Bereichen. Unanfechtbar sind aus denkmalpflegerischer Sicht sämtliche Fassaden entlang der Neuhauser Straße. Die Dächer sollten ihre ruhige, flächige Wirkung behalten.“

Die Eingangshalle, die Treppenhäuser und die ehemalige Kantine zählen zu den architektonisch interessanten Räumlichkeiten des Gebäudeinneren und sind zu erhalten.

Wenig spektakulär sind die eigentlichen Flure und Dienstzimmer. Nach Auffassung des Landesamtes für Denkmalpflege könnten diese unter Beibehaltung der konstruktiven und grundrisslichen Disposition modernisiert werden. Auch der Umbau zu Wohnungen wäre aus fachlicher Sicht machbar, wenn damit keine Balkone zum Schmuckhof verbunden sind. In der unteren Dachgeschossebene sind - mit Ausnahme der Straßenfassaden - auch größere Gauben denkbar. Ihre Gestaltung ist an der hohen Bedeutung für die Dachlandschaft der Münchner Altstadt, vor allem von den Domtürmen aus gesehen, auszurichten.“

Die Bauweise und das Maß der Nutzung sollte sich am Bestand orientieren.

3.5 Nutzungsvorstellungen

Ziel einer Umstrukturierung sollte sein, die Nutzungsvielfalt in der Innenstadt zu sichern.

Die Art der Nutzung soll auf den Gebietscharakter eines Kerngebietes abstellen, indem im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen insbesondere auch Wohnungen realisiert werden sollen.



Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

Im Sinne der Stärkung der Vielfalt und Erlebnisqualität der Innenstadt ist es vorstellbar, in den beiden südlichen Höfen an der Neuhauser Straße eine Nutzungsmischung aus großflächigem und kleinteiligem, auch münchentypischem nicht von Filialisten geprägtem Einzelhandel, Gastronomie, Büros und Wohnungen neben einer auch den Ort würdigenden kulturellen Nutzung in ein tragfähiges Konzept zu integrieren.

Dem Innenstadtkonzept entsprechend soll eine Mehrung der Verkaufsflächen in einem verträglichen Umfang stattfinden. Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des bisher von der Firma Hettlage genutzten Gebäudeteils der „Alten Akademie“ ist daher zu überprüfen, in welchem Umfang der Wirtschaftshof überbaut werden kann. Dazu bedarf es allerdings eines schlüssigen und tragfähigen Gesamtkonzeptes. Dabei sind zusätzliche, schwerpunktmäßig erdgeschossige, kleinteilige Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie in den bestehenden Baukörper der beiden südlichen Höfe an der Neuhauser Straße denkbar. Der sog. Schmuckhof könnte als offene Platzfläche publikumswirksam gestaltet werden und einen wichtigen Ruhepol neben der Betriebsamkeit der Fußgängerzone bilden. Um die Attraktivität der Fußgängerzone auch weiterhin zu erhalten, sollte die Chance genutzt werden, Einzelhandel mit einem oberzentralen, spezialisierten Warenangebot unterzubringen, um die sich abzeichnenden Lücken im Branchenangebot der Fußgängerzone kompensieren zu können.

Eine kleinteilige Einzelhandelsnutzung auch entlang der Kapellenstraße kann darüber hinaus auch einen Beitrag dazu leisten, den Geschäftsbereich entlang der Maxburgstraße, ein qualitativ hochwertiger Standort für Waren des gehobenen Bedarfs, an die Fußgängerzone anzubinden und damit zu dessen Stärkung beitragen.

Verwaltung, Büros

Zur Qualitätssicherung des Standortes Innenstadt ist der Erhalt und die Entwicklung eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes unerlässlich.

In diesem Zusammenhang hat gerade die öffentliche Verwaltung eine historisch begründete, traditionelle Verpflichtung, einen teilweisen Verbleib ihrer Verwaltung in Betracht zu ziehen. Vorstellbar sind hier auch Nutzungen mit öffentlichkeitswirksamer und informativer Funktion.

Kleineren Büroeinheiten sollte der Vorzug vor großen Verwaltungseinheiten gegeben werden. Verwaltung mit hohem Verkehrsaufkommen ist für diesen Standort nicht geeignet.

Wohnen

Das Ziel, attraktives Wohnen in der Innenstadt zu fördern, muss mit jeder Umstrukturierungsmaßnahme konsequent verfolgt werden. Eine steigende Nachfrage nach hochwertigen und marktgerechten Wohnungen ist vor allem in der Innenstadt zu verzeichnen.

Auch dieser Standort ist für eine Wohnnutzung geeignet. Grundsätzlich besteht in den geschützten Innenbereichen des Viertels die Möglichkeit vor allem in den oberen Geschossen attraktive Wohnungen auszubilden, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen.

Bei der Planung von Wohnungen sind die Ansprüche auf große Lichtöffnungen sowie Balkone und Terrassen mit den Anforderungen des Denkmalschutzes und der benachbarten, klerikalen Nutzung in Einklang zu bringen (Dachlandschaft als 5. Fassade).

3.6 Erschließung

Anliefer- und Anliegerverkehr

Die verkehrliche Erschließung kann weiterhin über das bestehende Straßensystem erfolgen. Eine wesentliche Erhöhung des lieferintensiven Verkehrs ist zu vermeiden. Für den verbleibenden Lieferverkehr ist ein schlüssiges Konzept aufzuzeigen, um eine möglichst störungsfreie Verkehrsabwicklung zu gewährleisten. Für das Anwesen Neuhauser Straße 8-10 (Fist.Nr. 162) kann eine Pkw-Erschließung ausschließlich über die Kapellenstraße erfolgen.

Fußgänger

Die Fußgängerzone ist über die an das Planungsgebiet angrenzende Kapellen- und Ettstraße direkt mit der Maxburgstraße verbunden. Eine darüber hinausgehende Ergänzung mit einer nord-süd-gerichteten öffentlichen Wegebeziehung über die Innenhöfe ist nicht erwünscht und könnte zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzung führen.

Da die heutige Situation in der Fußgängerzone geprägt ist durch sehr hohe Fußgängerströme, ist gerade an dieser Engstelle in der Neuhauser Straße die Beibehaltung und Entwicklung der Arkade dringend erforderlich. Der Erhalt der Arkaden ist auch ein Ziel des Innenstadtkonzeptes.

Eine Ergänzung der Fußgängerzone durch neu zu schaffende, ruhige und attraktive Aufenthaltsbereiche, z. B. in dem sog. Schmuckhof kann zur Aufwertung der Innenstadt beitragen.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der denkmalpflegerischen und grünordnerischen Situation gibt es innerhalb des Gevierts nur bedingt Flächen für die Errichtung einer Tiefgarage. Aus diesem Grund sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Nichtwohnnutzung, die im Rahmen der hier geltenden Stellplatzbeschränkungssatzung Zone I real nur bis zu 25 % des Bedarfes umfassen dürfen, ggf. durch zusätzliche Ablöse zu reduzieren oder in der näheren Umgebung nachzuweisen.

Erforderliche Stellplätze für die Wohnnutzung müssen grundsätzlich auf dem Gelände nachgewiesen werden. Im Hinblick auf die vielfältigen Nutzungen, die planerisch gewollte Beibehaltung der begrünten und unversiegelten Höfe, und auf die möglichen archäologischen Bodenfunde sollte auch der Anordnung von Stellplätzen in der näheren Umgebung nicht ausgeschlossen sein. Hier müssen im Rahmen der späteren Projektprüfung und Genehmigung Alternativen erarbeitet werden.

3.7 Grün- und Freiflächenkonzept

Ziel bei einer Umstrukturierung ist der Erhalt und die qualitative Fortentwicklung der vier Innenhöfe. Eine gewisse Öffnung für die Öffentlichkeit der beiden südlichen Höfe kann, wenn die Öffnung unter Würdigung der historischen Situation sensibel gestaltet wird, zu einer Qualitätssteigerung beitragen. Durch eine angemessene Gestaltung und Unterbringung nicht störender Nutzungen könnte der Ort zum entspannten Verweilen neben der Fußgängerzone einladen.

Dahingehend sollen zum Ausgleich die beiden nördlichen Höfe nur dem direkt angrenzenden Nutzer als Erholungs- und Aufenthaltsfläche zur Verfügung stehen. So-

mit wäre auch gesichert, dass die Klosterhofsituation weiterhin uneingeschränkt und störungsfrei beibehalten werden kann.

3.8 Umweltprüfung

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

4. Weiteres Vorgehen

Die bisherigen Gespräche mit potenziellen Investoren sowohl beim Freistaat Bayern, als auch im Planungsreferat haben gezeigt, dass den Fragen zum Umgang mit dem Denkmalschutz eine besondere Bedeutung zukommt. Somit ist es auch im Interesse des Eigentümers und der Interessenten möglichst abgestimmte und ausreichend konkretisierte Angabe über Nutzungspotenzial sowie zu den gestalterischen Möglichkeiten im Hinblick auf die denkmalschutzrechtliche Situation zu erhalten.

Der hier vorliegende Beschluss soll, wie mit dem Freistaat vereinbart, eine wesentliche Grundlage für die vom Freistaat in Kürze beabsichtigte qualifizierte Ausschreibung sein.

4.1 Aufstellungsbeschluss

Eine Umnutzung bzw. Überplanung des Areals Neuhauser Straße 8-10 (Flst.Nr. 162) aus funktionalen (Nachbarschutz), erschließungstechnischen, denkmalschutzrechtlichen und gestalterischen Gründen kann nur im Rahmen einer Gesamtkonzeption für das ganze Viertel erfolgen. Der Umfang des Planungsgebietes umfasst daher die Anwesen Neuhauser Straße 8-10 (Flst.Nr.162) und die Anwesen entlang der Kapellen-, Maxburg- und Ettstraße (Flst.Nr. 164, 163 und Teilstück der Flst.Nr. 161).

Zur Erweiterung des Nutzungsspektrums für die zukünftigen Investoren - hier vor allem der Wohnanteil - und zur Darstellung und planungsrechtlichen Sicherung der oben genannten Ziele ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung einschließlich Umweltprüfung erforderlich.

Somit ist gewährleistet, dass auf mögliche Entwicklungen rechtzeitig und zeitnah reagiert werden kann.

4.2 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die Grundsätze der SoBoN sind für das Planungsgebiet anzuwenden, sofern durch die Planung Kosten oder Lasten ausgelöst werden.

Da derzeit noch kein Nutzungskonzept vorliegt, können die Kosten oder Lasten, die ggf. durch diese Planung ausgelöst werden, noch nicht ermittelt werden. Die Grundzustimmung wurde noch nicht eingeholt. Dies wird im weiteren Verfahren mit Vorliegen konkreter Nutzungskonzepte nachgeholt werden. Die Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung hat der Vorgehensweise zugestimmt.

4.3 Ausschreibung

Der Freistaat beabsichtigt, wie bereits zuvor erläutert, das Flst.Nr. 162 im Ausschreibungswege zu veräußern. In der Ausschreibung wird der Freistaat die funktionalen

und gestalterischen Absichten des neuen Eigentümers (Investors) abfragen. Darüber hinaus wäre es wünschenswert, wenn Hinweise über den Umgang mit der angestammten Nutzung (Fa. Hettlage) enthalten wären.

4.4 Qualitätssicherung bei der Umsetzung

An diesem historisch herausragenden und städtebaulich bedeutungsvollen Standort muss für den Umbau und die Umnutzung eine Lösung gefunden werden, die zum einen der Vergangenheit Rechnung trägt und einen architektonisch anspruchsvollen, sensiblen Umgang mit dem Bestand aufweist sowie zum anderen aber auch mit einer innovativen, qualitätsvollen Formensprache das Geviert weiter entwickelt. Mit der Planung sollte an das Niveau der stadträumlichen und architektonischen Qualitäten angeknüpft werden, die bereits bei anderen Münchner Innenstadtprojekten erfolgreich umgesetzt werden konnte.

Diese Meßlatte kann nur über ein konkurrierendes Planungsverfahren (Realisierungswettbewerb) erreicht werden, zu dem auch international erfolgreiche Architekturbüros zugelassen werden sollen, die bereits Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten nachweisen können.

Aus diesem Grund wird der Freistaat die Verpflichtung zur Auslobung eines Realisierungswettbewerbes im Rahmen der Veräußerung des Anwesens mit dem zukünftigen Investor verbindlich vereinbaren. Die genaue Aufgabenstellung des Realisierungswettbewerbes wird aus der Gesamtkonzeption abgeleitet.

Das Wettbewerbsverfahren ist in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter Einbindung des Stadtrates und des Bezirksausschusses auszuloben.

5. Information der Öffentlichkeit

Die Umstrukturierung der Flächen der „Alten Akademie“ stellt aktuell eine der bedeutungsvollsten Maßnahmen in der Münchner Innenstadt dar und wird auf großes Interesse bei der Bevölkerung und auch der fachlich interessierten Bürgerschaft stoßen.

Diesem Interesse wird durch Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens Rechnung getragen.

Darüber hinaus soll die Öffentlichkeit durch den Freistaat bzw. den Investor über die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes informiert werden.

6. Antrag Nr. 02-08 / A 01995 von Frau StRin Constanze Lindner-Schädlich, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Alexander Reissl vom 05.10.2004

Der Antrag ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 4 beigelegt.

Wie bereits in den Zwischennachrichten vom Dezember 2004 und September 2005 den drei Stadtratsmitgliedern angekündigt, erfolgt nun die Behandlung des o.g. Antrages im Rahmen dieser Sitzungsvorlage (Aufstellungsbeschluss).

Zu Ziffer 1 des Antrages ist festzustellen, dass seitens des Freistaates Bayern bislang keine konkreten Nutzungsvorstellungen bzw. Nutzungskonzepte erarbeitet wurden. Dies ist nach Aussage des Freistaates Aufgabe des künftigen Investors. Im Übrigen verweist das Planungsreferat hinsichtlich der auch städtebaulich gewünschten Konkretisierung auf Punkt 4 des Vortrages der Referentin.

Zu Ziffer 2 ist anzumerken, dass entsprechend den Ausführungen unter Punkt 3 des Vortrages zu den Zielen des Innenstadtkonzeptes auf eine für den vorhandenen Einzelhandel verträgliche Entwicklung hingewirkt werden wird. Der Aufstellungsbeschluss dient der Sicherung der Ziele, soweit diese planungsrechtlich zu fassen sind. Das Einwirken des Oberbürgermeisters auf das bayerische Finanzministerium ist im Zusammenhang mit den bereits geführten Gesprächen im Planungsreferat zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Dem o.g. Antrag kann in diesem Sinne entsprochen werden.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel wurde gem. § 9 Abs. 2 und Abs. 6 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse kurzfristig zu dieser Sitzungsvorlage angehört.

Die Äußerung des Bezirksausschusses vom 11.11.2005 ist dieser Sitzungsvorlage als **Anlage 5** beigelegt.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stärkung des Innerstädtischen Wohnens ist erklärtes städtebauliches Ziel und soll auch in der Gesamtkonzeption für das Geviert mit einem entsprechend hohen Anteil von bis zu 30 % berücksichtigt werden. Wie im Vortrag der Referentin unter Pkt. 3.5 Nutzungsvorstellungen dargelegt, sind bei der Nutzungsverteilung in dem Geviert vor allem aber auch die funktionalen, nachbar- und denkmalschutzrechtlichen Belange verstärkt einzubeziehen.

Der Forderung des Bezirksausschusses, eine Mindestmenge für die Wohnnutzung zu formulieren, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht entsprochen werden. Die Höhe des Wohnanteils wird sich aus der zu erarbeitenden Gesamtkonzeption ergeben und lässt somit ausreichend Raum für die anstehende städtebauliche und architektonische Qualitätsfindung.

Der Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöllner, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Lindner-Schädlich, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podlup, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der ab dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.09.2005, M 1 : 2.500, schwarz umrandete Gebiet zwischen Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und Ettstraße (siehe Anlage 1) ist der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Nutzerinnen und Nutzern die weiteren Verhandlungen zu führen, mit dem Ziel, eine Gesamtkonzeption für die künftige Entwicklung des Viertels vorzulegen. Des Weiteren ist die verbindliche Durchführung eines Realisierungswettbewerbes sicherzustellen. An diesem Verfahren ist die angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München am Preisgericht durch Mitglieder der drei Stadtratsfraktionen, eine Vertretung des Bezirksausschusses 1 und durch Frau Stadtbaurätin Prof. Thalgott zu sichern.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Freistaat zu empfehlen, die Öffentlichkeit in geeigneter Weise über die Ergebnisse der Investorenausschreibung zu informieren.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Stadtrat über die Ergebnisse der Investorenausschreibung und den weiteren Fortgang der Verhandlungen zu unterrichten.
5. Der Antrag 02-08 / A 01995 von Frau StRin Constanze Lindner-Schädlich, Frau StRin Claudia Tausend und Herrn StR Alexander Reissl vom 05.10.2004 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Thalgott
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium - HA II/V1
an das Direktorium - HA II/V3
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Planungsreferat - HA II/21V

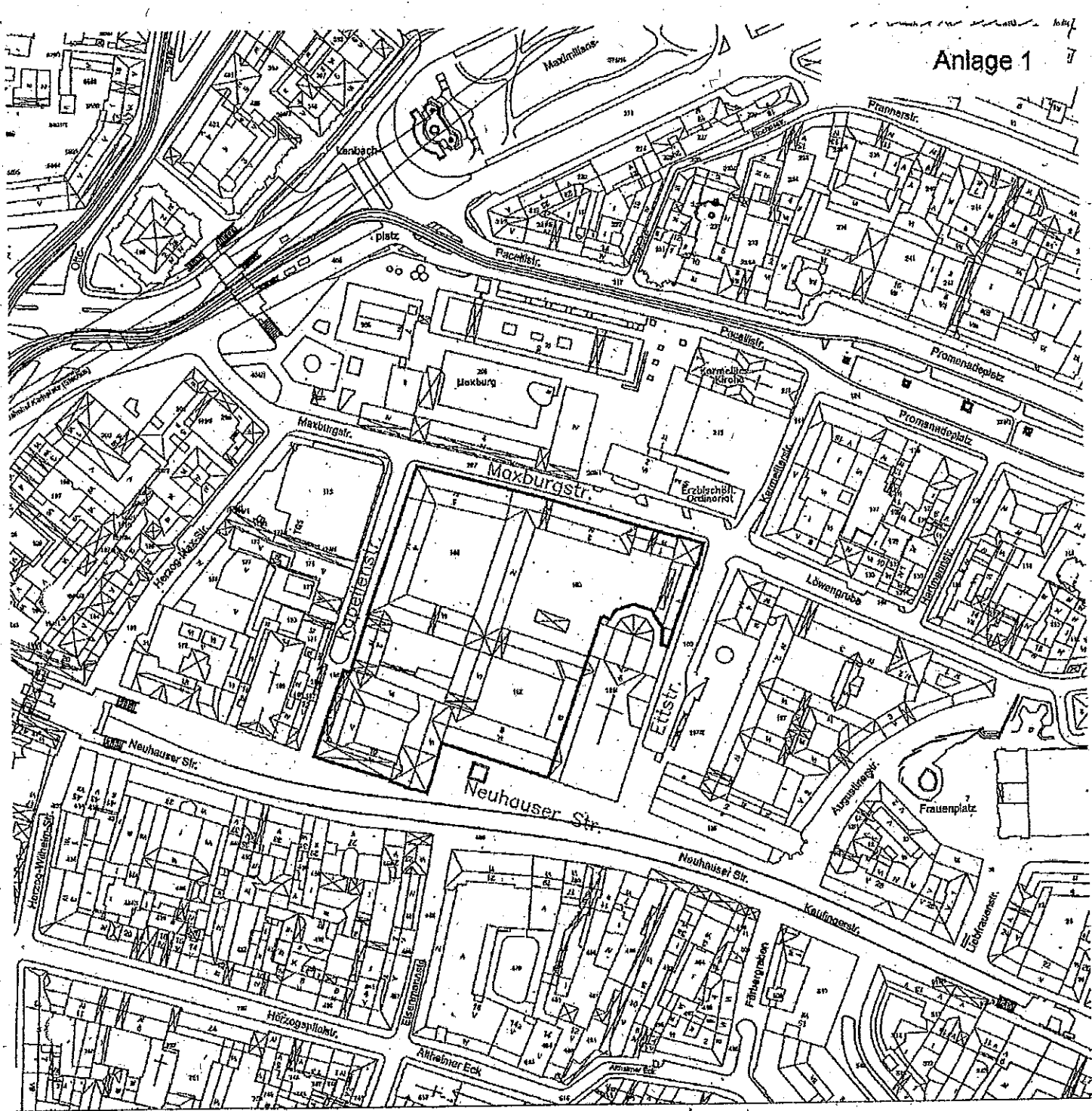
zur weiteren Veranlassung.

- zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. an den Bezirksausschuss 1
 3. an das Kommunalreferat
 4. an das Kulturreferat
 5. an das Baureferat
 6. an das Schul- und Kultusreferat
 7. an das Referat für Gesundheit und Umwelt
 8. an das Sozialreferat
 9. an das Kreisverwaltungsreferat
 10. an das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 11. an die Stadtwerke München GmbH
 12. an das Planungsreferat SG 3
 13. an das Planungsreferat HA I
 14. an das Planungsreferat HA I/42
 15. an das Planungsreferat HA II/01
 16. an das Planungsreferat HA II/24 B
 17. an das Planungsreferat HA II/521
 18. an das Planungsreferat HA III
 19. an das Planungsreferat HA IV/2
 20. an das Planungsreferat HA IV/5
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Planungsreferat - HA II/21 V

I.A.



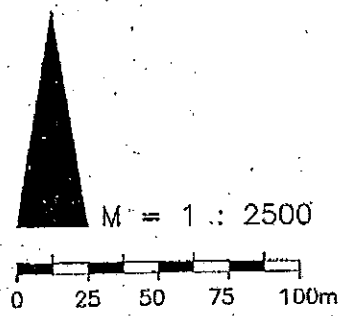
Anlage 1

LEGENDE

— GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL.
GEM. BESCHLUSSVORLAGE

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 1975.....
BEREICH: NEUHAUSER STR.,
KAPELLEN-, MAXBURG- UND
ETTSTR.

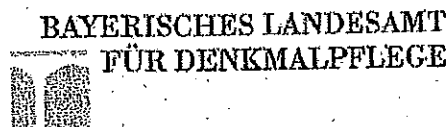


LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/21.P
AM 22.09.2005
I.A. [REDACTED]



Lage im Stadtgebiet

Abdruck
zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Postfach 10 02 03 - 80076 München

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
- Herrn Ltd. Ministerialrat [REDACTED]
Odeonsplatz 4

80539 München

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Hofgraben 4
80539 München

Tel. 089/2114-279
Fax 089/2114-404
e-Mail: [REDACTED]

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
11.02.05

Unser Zeichen
Ref. A 1.8 - Wa

Datum
05.08.2005

Betr.: Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) und der Baugesetze;
hier: München, Neuhauser Str. 8, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung,
sowie Neuhauser Str. 10, Kaufhaus Hettlage, geplante Veräußerung

In dem betreffenden Geviert zwischen Neuhauser Straße / Kapellenstraße / Maxburgstraße und Ettstraße befinden sich folgende, gemäß Art. 1, Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragene Baudenkmäler:

- 1) Neuhauser Straße 6 - (Vormals Neuhauser Straße 52) Jesuitenkirche St. Michael, (Kath. Filialkirche), mächtiger, tonnengewölbter Saalbau mit Seitenkapellen und dreigeschossiger Giebelfassade, 1583-97 von Wolfgang Miller und Friedrich Sustris. An den Chor anschließend ein Kollegstrakt, u. a. mit der Kreuzkapelle (rechts vom Chor); an der Ecke der Maxburgstraße Unterbau des Turms (oberstes Geschöß zerstört); mit Ausstattung in Kirche und Kreuzkapelle.
- 2) Neuhauser Straße 8 - (Vormals Neuhauser Straße 51) Ehem. Jesuitenkolleg (sog. Alte Akademie), 1585-90 wohl nach Entwurf von Friedrich Sustris; von dem weitläufigen Renaissance-Komplex nur Teile erhalten: die westlich an die Michaelskirche anschließende Fassade (modern hinterbaut) und der äußerlich in der Originalform rekonstruierte, im rechten Winkel vorspringende Trakt westlich davon; auf dem übrigen Gelände des ehem. Kollegs Neubauten; vgl. Maxburgstraße 1.
- 3) Neuhauser Straße 10 - Kaufhaus "Hettlage", schlichter, fünfgeschossiger Stahlbetonskelettbau mit weiträumiger Erdgeschoßarkade, anstelle des kriegszerstörten Westflügels der sog. Alten Akademie (vgl. Neuhauser Straße 8) 1953-55 von Josef Wiedemann errichtet; Baukubus mit verputzter Lochfassade, deren lineare Fassadenbemalung durch Hermann Kaspar mit dem historischen Giebelbau der Alten Akademie korrespondiert; Fußgängerarkade mit der Erdgeschoßhalle dieses Giebelbaus verbunden.
- 4) Maxburgstraße 1 - Teil (Rest) des ehem. Jesuitenkollegiums aus dem späten 16. Jahrhundert; siehe Neuhauserstraße 6/8.

Die geschichtliche Ausgangssituation

Aus historischer Sicht gehört die Alte Akademie in München zu den baukünstlerischen und typologischen Schlüsselwerken des späten 16. Jahrhunderts nördlich der Alpen. Die Alte Akademie bildet eines der ersten und großartigsten Beispiele klösterlicher Monumentalarchitektur des Renaissance-Zeitalters. Zeitgenössische Vergleiche des Jesuitenkollegiums mit dem Escorial und - etwa auf den Stichen von J. Smissek aus der 1. Hälfte des 17. Jahrhunderts - mit den Weltwundern der Antike werden begreiflich, wenn man sich die neuartige Monumentalität und Regularität der Anlage im ansonsten noch mittelalterlichen Stadtbild vergegenwärtigt und die Tatsache berücksichtigt, dass die Alte Akademie zeitlich den großen barocken Klosterbauten im süddeutschen und habsburgischen Raum vorausging. Zur Bedeutung der Alten Akademie als kirchenpolitischen Gründungsbaus des Hauses Wittelsbach kommt die religions- und kulturgeschichtliche Dimension der Gesamtanlage als zentralem Ort der Gegenreformation. Das weitreichende Wirken der Jesuiten im 16. und 17. Jahrhundert nahm hier seinen zeitlichen und geographischen Anfang. Auch die Verbindung zwischen Kolleg und Michaelskirche ist immer lebendig geblieben. In dieser Bedeutungsvielfalt wurde der Gebäudekomplex bis weit ins 20. Jahrhundert verstanden.

Bei Luftangriffen wurde der Baukomplex 1944 schwer getroffen. Luftaufnahmen zeigen im wesentlichen die stehengebliebenen Umfassungsmauern. Nach Heinrich Habels Denkmaltopographie (Publikation in Vorbereitung) blieben lediglich die 16 Fensterachsen westlich der Michaelskirche aus der Zeit von 1585/86 erhalten; die Fassaden des rechtwinklig dazu stehenden Bautrakts wurden aus statischen Gründen weitgehend abgetragen und rekonstruiert. Lediglich die unteren Partien dieser Fassade - Erdgeschoß und erstes Obergeschoß - dürften noch Originalsubstanz aufweisen. Unwahrscheinlich ist, dass innere Bauteile wieder verwendet wurden.

Der kriegszerstörte Westflügel (Neuhauser Str. 10) wurde 1953-55 nach Entwurf von Josef Wiedemann (1910-2001) für das Kaufhaus „Hettlage“ völlig neu errichtet. Dieses Gebäude ist aufgrund seiner städtebaulichen und architekturgeschichtlichen Bedeutung für die Wiederaufbautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg ebenfalls in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Die geometrischen Sgraffitomalereien der Fassade entwarf Hermann Kaspar.

Der Wiederaufbau der eigentlichen Alten Akademie erfolgte ebenfalls nach Plänen Josef Wiedemanns. Vermutlich geht auch die Fassadengestaltung des Schmuckhofs auf Hermann Kaspar zurück. Um die Fassade zur Neuhauser Straße nicht verändern zu müssen, ging Wiedemann beim Wiederaufbau von einem asymmetrischen Querschnitt aus. In der Zone hinter der Fassade behielt er die alten Raumhöhen bei und stimmte die Nutzung darauf ab (Bibliothek und Archiv mit eingestellten Emporen). Zur Rückseite konnte er dagegen den Neubau mit E+4 Geschossen versehen. Zu den Haupträumen des Innern gehört die raumkünstlerisch inspirierte, zweigeschossige Eingangshalle, sowie mehrere aufgeglaste Treppenhäuser mit gespachtelten Wänden, teilweise mit Wandmalerei, darunter eine Darstellung der Alten Akademie im 16. Jahrhundert. Diese Treppenhäuser weisen typische und qualitätvolle Ausstattungsdetails der 1950er Jahre auf.

Die eigentlichen Bürotrakte sind dagegen deutlich konventioneller sowie architektonisch und gestalterisch weniger bemerkenswert.

Die Innenhöfe sind höchst unterschiedlich charakterisiert:

- 1) Ein ornamental gepflasterter, architektonisch ausgeprägter „Schmuckhof“ mit gemalten Fassadengliederungen wohl nach Entwurf von Hermann Kaspar. In diesem Hof befindet sich auch der zweigeschossige, aufgestülpte Kantinentrakt, der sich an die westliche Langhausfassade der Michaelskirche anlehnt.
- 2) Ein begrünter „Klosterhof“ zum heutigen Jesuitenkolleg
- 3) Ein vergleichsweise ungestalteter „Wirtschaftshof“ mit Garagen hinter dem Kaufhaus Hettlage

Auch diese Disposition der Innenhöfe belegt nachdrücklich, dass man beim Wiederaufbau die Grundstruktur der im Krieg zerstörten Alten Akademie wiedergewinnen wollte. Aufgrund der geschichtlichen, städtebaulichen und künstlerischen Bedeutung ist grundsätzlich von der Denkmalswürdigkeit der Gesamtanlage auszugehen.

Zu den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen

Für die Gesamtanlage gelten die Schutzbestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, das (Teil-) Abbrüche und Entkernungen von Baudenkmalen grundsätzlich nicht vorsieht bzw. von einer unter Würdigung der denkmalrechtlichen Belange erteilten Erlaubnis oder Genehmigung abhängig macht.

Im Gebäudekomplex der Alten Akademie lassen sich strukturelle Eigenheiten und materielle Überlieferungen nachweisen, die für die Geschichtlichkeit des Ortes von hoher Bedeutung sind. Sie sind als entwicklungsgeschichtliche „Jahresringe“ ablesbar und tragen so zur Anschaulichkeit des Baudenkmals bei.

Die Schwerpunkte der Erhaltungsanforderungen liegen auf den architektonisch und künstlerisch akzentuierten, gestaltwirksamen Bereichen. Unantastbar sind aus denkmalpflegerischer Sicht sämtliche Fassaden entlang der Neuhauser Straße. Die Struktur der Höfe ist zwingend zu erhalten. Die Dächer an der Neuhauser Straße sollten ihre ruhige, flächige Wirkung behalten.

Die Eingangshalle, die Treppenhäuser und die ehemalige Kantine zählen zu den architektonisch interessanten Räumlichkeiten des Gebäudeinneren und sind zu erhalten.

Wenig spektakulär sind die eigentlichen Flure und Dienstzimmer. Nach Auffassung der Denkmalpflege könnten diese unter Beibehaltung der konstruktiven und grundrisslichen Disposition modernisiert werden. Auch der Umbau zu Wohnungen wäre aus fachlicher Sicht machbar, wenn damit keine Balkone zum Schmuckhof verbunden sind. In der unteren Dachgeschoßebene sind - mit Ausnahme der Straßenfassaden - auch größere Gauben denkbar. Ihre Gestaltung ist an der hohen Bedeutung für die Dachlandschaft der Münchner Altstadt, vor allem von den Domtürmen aus gesehen, auszurichten.

Die Höfe sind nicht unterkellert, so dass bei Bodeneingriffen mit archäologisch und baugeschichtlich relevanten Befundsituationen aus der Zeit vor der Errichtung der Alten Akademie zu rechnen ist. Es ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Voruntersuchungen und Dokumentationsmaßnahmen möglichst frühzeitig berücksichtigt werden.

Die beiden Durchgänge an der Hauptfassade der Alten Akademie können aus denkmalpflegerischer Sicht geöffnet und für einen Fußgängerdurchgang zur Maxburgstraße herangezogen werden. Die repräsentativen Eingangstore müssen natürlich erhalten bleiben. Vor allem der von Hermann Kaspar gestaltete Schmuckhof und der dahinter liegende Klosterhof mit seinen originalen Renaissance-Arkaden könnten auf diese Weise erstmals ins Bewusstsein der Münchner Bevölkerung gerückt werden. Das Landesamt für Denkmalpflege steht gerne für weitere Beratungen und gutachterliche Stellungnahmen zur Verfügung.

Abdruck dieses Schreibens erhält das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst.

Mit freundlichen Grüßen

gez.


Stellv. Abteilungsleiter

ANTRAG



SPD-STADTRATSFRAKTION

Anlage 4

München SPD Stadtratsfraktion, Rathaus, 80333 München

Herrn
Oberbürgermeister
Christian Ude

Rathaus

Sofort	Ellt	Über Reg.
OB	1. Bz	2. Bz
Direktion		
Büro des Oberb.		
05. OKT. 2004		
AZ: 260/43-04/3		
ZB	W	U
10		

C. Lindner-Schädlich
Stadträtin

Claudia Tausend
Stadträtin

Alexander Reissl
Stadtrat

München, 05.10.2004
Ausverkauf staatlicher Immobilien

Ausverkauf staatlicher Immobilien Bleibt der Einzelhandel auf der Strecke?

ANTRAG Nr. 1995

1. Das Planungreferat berichtet dem Stadtrat über die Nutzungsvorstellungen bzw. das Nutzungskonzept des Freistaats Bayern bzgl. seiner Immobilie in der Neuhauser Straße 10 (Bekleidungshaus Hettlage).
2. Der Oberbürgermeister wird gebeten, auf das Bayerische Finanzministerium einzuwirken, dass es im Falle einer Umnutzung bzw. eines Verkaufs der Immobilie zu keinem Verdrängungswettbewerb des innerstädtischen Einzelhandels in München kommt.

Begründung:

Presseberichten zufolge erwägt der Freistaat Bayern als Eigentümer der derzeit von der Firma Hettlage in der Neuhauser Straße 10 genutzten Immobilie eine Nutzungsänderung bzw. einen Verkauf des Hauses. Damit setzt die Staatsregierung den Ausverkauf ihrer innerstädtischen Immobilien fort. Alter Hof, Alte Chemie, Maximilianstraße 6 – nicht immer zum Wohle der Stadt München. Denn wie beispielsweise das letzte Beispiel Maximilianstraße 6 zeigt, führt der Verkauf zur Aufgabe der kleinteiligen Geschäftsstruktur und damit zum Qualitätsverlust auch in der Maximilianstraße. Die Kündigung aller Mieter erfolgte trotz anderslautender Zusicherungen des Finanzministers gegenüber Oberbürgermeister Ude. Im Falle des Anwesens Neuhauser Straße 10 sollte das zuständige Finanzministerium deshalb besonders große Sorgfalt und Umsicht walten lassen, zumal der Verbleib des neuen (alten) Bekleidungshauses Hettlage für die Beschäftigten und den

München SPD Stadtratsfraktion

Postanschrift: Rathaus, 80333 München

Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München

Tel.: 089-23 39 26 27 Fax: 089-23 32 45 99

E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de

www.spd-rathaus-muenchen.de

MÜNCHEN



Einzelhandel in der Fußgängerzone von eminenter Bedeutung ist. Zum Schutz des angestammten Einzelhandels, sollte der Freistaat in jedem Fall von einer Profitmaximierung absehen. Hohe Kaufsummen werden erfahrungsgemäß auf die künftigen Mieter umgelegt, was in der Konsequenz zur Verdrängung des eingesessenen Einzelhandels und stattdessen zu weiteren Filialen von Einzelhandelsketten führen würde. Zum Schutz Münchner Traditionsgeschäfte setzt die Stadt München in ihren eigenen Immobilien daher seit Jahren erfolgreich auf ausgewogene Immobilien- und Mietpreise. Diesem Beispiel sollte auch der Freistaat folgen.

gez.

Constanze Lindner-Schädlich
Stadträtin

gez.

Claudia Tausend
Stadträtin

gez.

Alexander Reissl
Stadtrat

**BEZIRKSAUSSCHUSS DES 1. STADTBEZIRKES
DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
ALTSTADT-LEHEL**

Anlage 5



Vorsitzender: Wolfgang Püschel

Landeshauptstadt München, Direktorium, Tal 13, 80331 München

Planungsreferat
HA II/21 P



Privat: Liebigstr. 10 b
80538 München
Telefon: 22802676
e-mail:
ba1.pueschel@muenchen.de

Geschäftsstelle, Tal 13:
AnsprechpartnerInnen:
Telefon: 22802666, 29165154
Telefax: 22802674
e-mail:

München, den 11.11.2005

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und
Bebauungsplan mit Grünordnung Neuhauser-, Kapellen-, Maxburg- Ettstraße –
Aufstellungsbeschluss –**

Sehr geehrter Herr Jäde,

auf Grund der Dringlichkeit der Angelegenheit unterstütze ich den Antrag der Referentin im
Rahmen einer Eilentscheidung.

Der Bezirksausschuss 1 — Altstadt-Lehel fordert jedoch bei der Wohnnutzung eine Min-
destmenge von 25 %.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Püschel

