

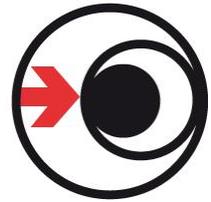
Stadtwerke München GmbH  
Geschäftsführung  
Personal, Immobilien, Bäder

Herrn  
Werner Albrecht

Postanschrift  
80287 München

per mail  
[albrecht.werner@swm.de](mailto:albrecht.werner@swm.de)

**MÜNCHNER  
FORUM**  
Diskussionsforum für  
Entwicklungsfragen e.V.



Schellingstrasse 65 · 80799 München  
Tel. (089) 28 20 76 · Fax (089) 280 55 32  
info@muenchner-forum.de  
www.muenchner-forum.de  
*Arbeitskreis Öffentliches Grün*  
*Leitung: Klaus Bäuml*  
*baeumler@maxvorstadt.net*

30. April 2018 / KB

**Max-Planck-Straße 2, FINrn. 17204 und 17202**  
**Die Umnutzung des Wasserkraftwerks Maxwerk zu gastronomischen Zwecken**  
**im Gartendenkmal der staatlichen Maximiliansanlagen ist gescheitert.**  
**Zu Ihrem Schreiben vom 13.03.2018**

Sehr geehrter Herr Werner,

mit Ihrem Schreiben vom 12.03.2018 haben Sie auf unser Schreiben vom 19.02.2018 an den Vorsitzenden der Geschäftsführung der SWM, Dr. Florian Bieberbach, geantwortet.

Wir nehmen wie folgt Stellung:

**1. Zu den privatrechtlichen Hindernissen der Umnutzung:**

Wir hatten auf den notariellen Kaufvertrag vom 10.12.1894 und dessen detaillierten Regelungen hingewiesen. Nach unserer Auffassung ergibt sich unmittelbar aus diesem Vertrag ein dinglich gesichertes Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie die auch heute noch verbindliche Zweckbestimmung, das Maxwerk ausschließlich zur Erzeugung elektrischer Kraft mittelst Wasserkraft zu benutzen.

Hierzu führen Sie in Ihrem Antwortschreiben vom 12.03.2018 lapidar aus:

*„Die kaufvertragsrechtliche Konstellation ist uns bekannt und wird in unsere Überlegungen zur Vermietung des Objekts einbezogen. Wir bitten Sie um Ihr Verständnis, dass wir zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Angaben zu dieser Thematik machen können.“*

In unserem Schreiben an 2. Bürgermeister Josef Schmid – auch in seiner Eigenschaft als Chef des Referats für Arbeit und Wirtschaft - vom 4.04.2018 KB haben wir auf die Verbindlichkeit des notariellen Vertrags vom 10.12.1894 für Stadt München und auch die SWM mit Blick auf den Grundsatz „pacta sunt servanda“ und das Legalitätsprinzip hingewiesen. Wir gehen davon aus, dass Ihnen dieses Schreiben in der Zwischenzeit vorliegt.

Um Wiederholungen zu vermeiden, ist unserem heutigen Schreiben eine pdf-Datei des Schreibens vom 4.04.2108 KB als Anhang beigefügt.

- **Änderung der Sachlage: Rückzug von Augustiner**

Nummehr hat sich die Sachlage insoweit verändert, als die Augustiner Brauerei / Edith-Haberland-Stiftung sich aus dem Projekt zurückgezogen hat.

Aus den Presseberichten kann entnommen werden, dass die SWM noch nicht endgültig von der gastronomischen Nutzung des Maxwerks Abstand nehmen wollen.

Die zwingenden rechtlichen Hindernisse bestehen aber fort. Es ist schlechterdings nicht vorstellbar, dass die SWM in Kenntnis ihrer zwingend beschränkten Eigentumsposition das Projekt zur gastronomischen Umnutzung des Maxwerks und in Kenntnis der eindeutigen Haltung des Bezirksausschusses Au – Haidhausen mit einem anderen Interessenten fortführen.

## **2. Zu den öffentlich-rechtlichen Hindernissen**

Wie Sie wissen ergeben sich hinsichtlich der gastronomischen Nutzung beachtliche rechtliche Hürden aus der Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB), im höchst sensiblen Gartendenkmal „Maximiliansanlagen“ sowie im förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet.

**Hinzukommt ein weiterer rechtlicher Aspekt von beachtlicher Relevanz.**

**Wir haben bereits gegenüber der Geschäftsführung der SWM – sowie der LBK - darauf hingewiesen, dass im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsbescheid des Wasserkraftwerks Maxwerk verbindliche Auflagen und Bedingungen festgesetzt sein können, die einer Nutzungsänderung auch heute noch zwingend entgegenstehen können.**

**Dies trifft tatsächlich zu.**

Uns liegt vor

der Beschluss des „Stadtmagistrats München als Wasserpolizeibehörde“ vom 01.02.1895 durch den Bau und Betrieb der „Wasserwerksanlage an der Maximiliansbrücke“ genehmigt wurde

sowie

ein Auszug aus dem Wasserbuch für das „Triebwerk der städt. Elektrizitätswerke (Maxwerk) am Auermühlbach; Stadtgemeinde München“. Beim Wasserbuch handelt es sich um ein amtliches Register, in dem die Rechtsverhältnisse der Triebwerke erfasst sind.

In diesem Auszug sind in Spalte 3 die privatrechtlichen Verhältnisse aufgeführt (Kaufvertrag vom 10.12.1894, Urkunde Notar August Otto).

Die Spalten 4, 5 und 6 dokumentieren die „öffentlich-rechtlichen Verhältnisse“:

Spalte 4: Genehmigungsbescheid vom 01.02.1895;

Spalte 5: Bedingungen wasserwirtschaftlicher Natur

Spalte 6: unter „sonstigen Bedingungen“ ist wörtlich ausgeführt:

**„In dem Maschinenhaus darf niemals eine Dampfmaschinenanlage errichtet werden und dieses niemals zu etwas anderem als zur Erzeugung elektr. Kraft mittels Wasserkraft benützt werden.“**

**Damit steht fest, dass das Nutzungsänderungsverbot auch Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Genehmigung der Wasserkraftnutzung war.**

**Dieses öffentlich-rechtliche Nutzungsänderungsverbot aus dem Jahr 1895 wird ebenso wenig durch Zeitablauf obsolet oder in seiner Wirksamkeit eingeschränkt, wie**

**die durch diese Genehmigung aus dem Jahr 1895 der Stadt München zugestandene Nutzung der Wasserkraft zur Energiegewinnung.**

Sollten die SWM den Nachweis führen wollen, dass zu irgendeinem Zeitpunkt das öffentlich-rechtliche Nutzungsänderungsverbot des Jahres 1895 aufgehoben worden ist, bitten wir uns diese Dokumente zu überlassen.

Wir stützen diese Bitte auf das Umweltinformationsgesetz.

**3. Umgehende Beseitigung der „Wandmalereien“ an den Fassaden des Maxwerks**

Hinsichtlich unserer Forderung, die denkmalschutzrechtliche Sanierung des historischen Bauwerks in eigener Zuständigkeit der SWM zeitnah im Europäischen Kulturerbejahr 2018 durchzuführen und insbesondere die verunstaltenden „Bemalungen“ an den Fassaden entfernen zu lassen, führen Sie in Ihrer Antwort aus:

*„Aktuell wird das Gebäude im Rahmen seiner Nutzung als Wasserkraftwerk instand gehalten. Die Maßnahmen hierzu erfolgen entsprechend der Notwendigkeit. Das Gebäude ist in der Vergangenheit von den SWM auch immer wieder neu gestrichen worden. Aufgrund seiner abseitigen Lage in einer Grünfläche waren allerdings meist schon nach einer Nacht erneut Graffitis am Gebäude festzustellen. Nach kurzer Zeit sah es leider immer aus, wie vor dem Anstrich.“*

Hierzu ergeben sich Nachfragen, um deren klärende Beantwortung wir Sie bitten:

**Wie oft und wann wurde das Maxwerk von den SWM „in der Vergangenheit immer wieder neu gestrichen“?**

**Haben die SWM angesichts des von Ihnen geschilderten Geschehensablauf Kontakt mit der Polizei aufgenommen, um Ermittlungen einzuleiten?**

**Welches Ergebnis hatten die Ermittlungen der Polizei?**

Die „Bemalungen“ der Fassaden des Maxwerks sind nicht als einfache Sachbeschädigung und damit lediglich als Antragsdelikt zu qualifizieren.

Da es sich beim Maxwerk unstrittig um ein Baudenkmal handelt, sind die „Bemalungen“ als gemeinschädliche Sachbeschädigung im Sinne von § 304 StGB einzustufen, die von Amts wegen verfolgt wird.

Mit freundlichen Grüßen  
gez.  
Klaus Bäumler  
Arbeitskreis Öffentliches Grün  
im Münchner Forum e.V.

PS:

**Den Eingang dieses digitalen Schreibens bitten wir zu bestätigen.**

Als Anlage ist diesem digitalen Schreiben eine pdf-Datei angehängt.

Es handelt sich um das Schreiben vom 04.04.2018 an 2. Bürgermeister Josef Schmid.

