



## Flugschrift Alte Akademie

Liebe Leserin, lieber Leser,  
nicht zum ersten Mal berichten wir über das Schicksal der Alten Akademie im Zentrum der Stadt. 2013 wurde die Alte Akademie, ein bedeutender Kulturbau, der wie kein anderer bayerische Geschichte spiegelt, vom freistaatlichen Immobilienverwalter für 65 Jahre an einen Investor verpachtet. Seitdem die Vorstellungen des Investors zur renditeträchtigen Umnutzung in eine – wie in München üblich – exklusive Verkaufs-, Büro-, Wohn- und Gastronomiedestination sichtbar werden, steht das Schicksal des Gebäudes im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses.

Diese STANDPUNKTE-Ausgabe ist ein Sonderheft, eine „Flugschrift“ zur Alten Akademie. Die Ausgabe dokumentiert alle Beiträge, die in der Causa Alte Akademie in den letzten Monaten in den STANDPUNKTE erschienen sind und enthält weitere Beiträge von Akteuren des Münchner Forums sowie Stellungnahmen von Persönlichkeiten, Gremien und Institutionen, die sich mit der Alten Akademie befasst haben. Der Münchner Stadtrat wird im Laufe der nächsten Monate Beschlüsse zur Alten Akademie fassen. Es wird interessant sein zu sehen, ob die Stadträte dabei jene Maßstäbe, die sie selbst im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alte Akademie“ 2005 beschlossen haben, auch im Frühjahr 2017 noch als gültig ansehen. Die Stadträte müssen sich entscheiden, ob sie als institutionelle Wahrer des Gemeinwohls und der Interessen der Bürgerschaft eine konsequente Haltung gegenüber einzelwirtschaftlichen Interessen zeigen. Gegenwärtig tobt ein Kampf, in dem der Investor seine maximalen Verwertungsbedingungen gegenüber Verwaltung und Politik durchsetzen will und für die er Kombattanten in allen Entscheidungsgremien sucht und bearbeitet.

Wir möchten mit dieser Sonderausgabe der STANDPUNKTE eine Reihe von Argumenten aufbereiten, die bei der Verfolgung profitabler Immobilienverwertung unter die Räder zu kommen drohen. Diese STANDPUNKTE-Sonderausgabe richtet sich an die interessierte und engagierte Münchner Öffentlichkeit, insbesondere aber auch an die Entscheider in Verwaltung und Stadtpolitik, die es in der Hand haben, ob mit der Alten Akademie, wie auch schon im Falle des Alten Hofs, ein Gebäudekomplex von eminenter historischer und kultureller Bedeutung im Zentrum Münchens wieder einmal dem ökonomischen Renditestreben vollends unterworfen wird. Es geht vor allem um die Erhaltung des öffentlichen Raums der Arkaden, der allen Münchnern und den Gästen dieser Stadt seit den 1950er Jahren rechtsverbindlich zur Nutzung überlassen ist. Eine Reduzierung der Arkaden ausschließlich mit dem Ziel, zusätzliche hochpreisige Ladenflächen zu gewinnen, widerspricht dem Gemeinwohlprinzip.

DETLEV STRÄTER

1. VORSITZENDER DES PROGRAMMAUSSCHUSSES DES MÜNCHNER FORUMS

### Schwerpunkt: Alte Akademie

KLAUS BÄUMLER UND DETLEV STRÄTER Thesen zur Alten Akademie und ihren Arkaden	2
Öffentliche Vermessung der Arkaden durch das Münchner Forum	5
HELMUT STEYERER Alte Akademie – im neuen Gewand	6
HELMUT STEYERER Alte Akademie – nach dem Realisierungswettbewerb	11
KLAUS BÄUMLER „So etwas verkauft man einfach nicht“	12
HERBERT GERHARD SCHÖN Vom Umgang mit dem Tafelsilber	15
DETLEV STRÄTER Alte Akademie nun in der Hand von SIGNA	18
KLAUS BÄUMLER Arkaden der Alten Akademie im Brennpunkt der Begehrlichkeit	19
DETLEV STRÄTER Arkaden der Alten Akademie: Das neue Baulandgeschenk?	22
KLAUS BÄUMLER Bereits vor zwei Jahrhunderten: Erhaltung der Arkaden und Schutz der Fußgänger	24
KLAUS BÄUMLER Wilhelminum, Jesuitenkolleg, Gymnasium der Jesuiten – Aspekte ihrer kulturgeschichtlichen Bedeutung	26
KLAUS BÄUMLER Die Arkaden der Alten Akademie: Zeugnis der Bau-Kultur des Wiederaufbaus in München	28
UDO BÜNNAGEL Alte Akademie – Plädoyer für eine ausgewogene, gute städtebauliche Lösung	31
Pressemitteilung SPD-Landtagsfraktion Alte Akademie: Konsum statt Kunst und Kultur	33
Antrag Stadtratsfraktion Die Linke Denkmalschutz ernst nehmen	34
Erhaltung der Arkaden der Alten Akademie: Engagiertes Plädoyer des Münchner Heimatpflegers Gert Goergens	35
Leserbrief der nicht erschien	36
DIETER WIELAND „Sehr geehrte Herren Bürgermeister“	37

# Thesen zur Alten Akademie und ihren Arkaden

KLAUS BÄUMLER UND DETLEV STRÄTER

1. Die Alte Akademie an der Neuhauser Straße in der Münchner Altstadt befindet sich im Eigentum des Freistaats Bayern. Nach der starken Kriegszerstörung der Alten Akademie und ihrem Wiederaufbau, auch der Arkaden, wurden die Arkadenflächen vor dem ehem. Kaufhaus Hettlage zur Kapellen- und Neuhauser Straße sowie im Kopfbau mit Baulinienplan Nr. 5736 aus dem Jahr 1957 präzise festgelegt und als öffentlicher Raum gewidmet. Dafür zahlte die Stadt München an den Freistaat seinerzeit eine Ablösesumme von etwa 240.000 D-Mark. Die Arkadenflächen sind somit öffentlicher Raum im Eigentum der Stadt München und befinden sich im Besitz der Münchner Stadtgesellschaft.

2. Der Freistaat Bayern hat einen Teil der Alten Akademie (ehem. Kaufhaus Hettlage, ehem. Verwaltungsbau des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung) im Dezember 2013 an den österreichischen Investor SIGNA AG in Wien vergeben – in Erbbaurecht für 65 Jahre. D.h. die Alte Akademie bleibt im Eigentum des Freistaats, SIGNA erhält ein Nutzungsrecht über die Laufzeit von 65 Jahren, das auch das Recht zu baulichen Veränderungen mit einschließt. Dafür soll SIGNA dem Freistaat einen Erbbaupacht-Betrag von rd. 240 oder 250 Mio. Euro gezahlt haben. Bei Vertragsabschluss war der Sachstand zu den Arkaden sowohl dem Freistaat als Erbbaurechtsgeber als auch dem Erbbaurechtsnehmer Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der SIGNA-Gruppe, bekannt.

3. Im Jahre 2015/2016 wurde im Auftrag der SIGNA ein Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung der Alten Akademie durchgeführt. Auf Wunsch des Investors nimmt der preisgekrönte Entwurf eine Schließung des Kopfbaus und eine Flächenreduktion der Arkaden zur Neuhauser Straße vor. Von den rd. 570 qm Arkadenflächen sollen nunmehr unter Schließung der Arkaden an der Kapellenstraße rd. 400 qm den Verkaufsflächen im Erdgeschoss zugeschlagen werden.

4. Die Landeshauptstadt München hat im November 2015 das Gestaltungskonzept „Altstadtensemble München. Leitlinien zum Planen und Bauen“ beschlossen. Darin werden Arkaden als ein wesentliches und traditionsbehaftetes Gestaltungselement der Münchner Altstadt bestimmt, die zu erhalten sind, das bei Neubaumaßnahmen ggf. wieder aufgegriffen werden sollte (Arkadenkonzept).

5. Der Erhalt bzw. die Reduzierung der Arkaden steht im Widerstreit der Interessen:  
Für die Reduzierung der Arkaden treten ein:

Investor SIGNA

am Preisgericht beteiligte Stadträte

Generalkonservator Mathias Pfeil und andere

Für den Erhalt der Arkaden treten ein:

Stadtheimatpfleger

Autor und Dokumentarfilmer Dieter Wieland

Münchner Forum

Altstadtfreunde

Aktion gegen den faulen Zauber und andere.

Ihre Argumente:Verteidigung und Erhalt des öffentlichen Raums gegen private Renditeinteressen.

6. Eine Änderung der Arkadenflächen und ihre Reduzierung nach Wünschen des Investors ist angesichts ihrer rechtsverbindlichen Festlegung in dem Baulinienplan von 1957, der in seiner rechtlichen Wirkung einem heutigen Bebauungsplan gemäß Baugesetzbuch (BauGB) entspricht, nicht so einfach umsetzbar, wie es Investoren wünschen.

Selbst für die Reduzierung der Arkaden entsprechend dem Entwurf des ersten Preises kann eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden. Denn die Reduzierung widerspricht den Grundzügen der Planung. Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern nicht die Reduzierung der Arkaden, sondern verbieten sie gerade. Die Erhaltung der Arkaden im vollen Umfang stellt für den Investor keine „offenbar nicht beabsichtigte Härte“ dar, da er in Kenntnis der bestehenden Beschränkung das Höchstgebot abgegeben hat.

Allenfalls kommt eine Änderung des Bauliniengefüges im Wege der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1975 in Betracht.

7. Eine Reduzierung der Arkadenflächen der Alten Akademie bedeutet in ihrer Konsequenz ein Planungsgeschenk der Stadt München an den Investor, zu Lasten der öffentlichen Freiflächen in der Innenstadt und damit zu Lasten der Münchner Bürgerschaft. – Modellrechnungen lassen die Höhe des Planungsgeschenks erahnen (s. Beitrag Arkaden der Alten Akademie: Das neue Baulandgeschenk?): Die Reduktion der Arkaden um 400 qm erbringt einen zusätzlichen Ertragswert über die Laufzeit des Erbpachtvertrages von über 110 Mio. Euro – ein schönes Willkommensgeschenk an den Investor, der bereits das Karstadt-Oberpollinger nebenan und das ehemalige Hertie, heute auch Karstadt (am Hauptbahnhof) besitzt und die Schrammshalle mit Eataly bewirtschaftet. Selbst wenn sich die 110 Mio. Euro nicht realisieren ließen, sondern – sagen wir – am Ende es „nur“ 80 Mio. Euro sein sollten, dann würde dem Investor über das Arkadengeschenk gleichsam ein Drittel der Erbpacht zurückerstattet – durch Planungshandeln der Landeshauptstadt, eine Großzügigkeit, die man sich als Eigenheimbauer oder kleiner Gewerbetreibender gerne wünschte.

8. Ein solches Planungsgeschenk verändert im Nachhinein die Wettbewerbsbedingungen des Ausschreibungsverfahrens „Alte Akademie im Erbbaurecht“. Am internationalen Ausschreibungsverfahren sollen sich auch Investoren beteiligt haben, die dem Gebäude eine andere, seiner Tradition angemessenere Nutzung zuteilwerden lassen wollten, ihre Gebote aber in der Höhe dem des Siegers im Bieterverfahren unterlagen. Wenn nun der Sieger im Bieterverfahren, die SIGNA AG, die Alte Akademie nicht für eine Erbpacht von 240 Mio. Euro, sondern – durch nachträgliche Planungsrechtsänderungen geschenkte (mind.) 80 Mio. Euro – also rechnerisch für 160 Mio. Euro oder weniger bekommen sollte, könnten die unterlegenen Bieter zu Recht die Fairness des Bieterverfahrens im Nachhinein – moralisch und/oder gerichtlich – bestreiten.

9. Eine Reduktion der öffentlichen Arkadenflächen der Alten Akademie zugunsten privater Gewerbenutzung macht die „Leitlinien für das Altstadt-Ensemble“ der Landeshauptstadt München zur Makulatur: Es werden mit Gewissheit weitere Hausbesitzer, deren Gebäude Arkaden aufweisen, Begehrlichkeiten entwickeln, um sich diese wertvollen Flächen für eigene Zwecke einzuverleiben. Und die Stadt München wird in diesen Fällen keine überzeugenden und „gerichtsfesten“ Gründe mehr anführen können, weshalb sie an ihrem Arkadenkonzept festhalten will.

# Öffentliche Vermessung der Arkaden durch das Münchner Forum

Am 9. Dezember letzten Jahres hat das Münchner Forum die Arkaden der Alten Akademie öffentlich vermessen. Dies war notwendig geworden, nachdem offiziell keine genauen Zahlen bekannt waren, welche Größe die Arkadenflächen der Alten Akademie derzeit haben und wie viel dieser Arkadenflächen, die seit Mitte der 1950er Jahren als öffentlicher Raum gesichert und gewidmet sind, je nach Gusto des Investors wegfallen, falls die Landeshauptstadt seinen Begehrlichkeiten nachgäbe. Der Einladung zur öffentlichen Vermessung der Arkaden waren interessierte Mitstreiter aus dem Münchner Forum und Akteure anderer Organisationen gekommen, ebenso Vertreter/innen der Münchner und bayerischen Presse.



FOTO: © MÜNCHNER FORUM

Öffentliche Vermessung der Arkaden der Alten Akademie

In Verhandlungen zwischen der Stadtverwaltung, Denkmalschützern und der Investorenfirma ist monatelang verhandelt worden, wie der Komplex der Alten Akademie umgestaltet werden soll. Die Münchner Abendzeitung schreibt hierüber ebenfalls am 10. Dezember: „Die einen wollten das Erscheinungsbild und den öffentlichen Raum erhalten, für Benko erhöhen mehr Ladenflächen und weniger Arkaden den Gewinn. Im April einigten sich alle Seiten auf einen Entwurf von Schweizer Architekten. Mit Grundrissplänen, Klemmbrettern, Maßbändern, Zollstöcken und einem Vermessungsrad ausgestattet, wurde die selbstgestellte Aufgabe angegangen. „Klaus Bäumler ist mit einer Rolle rotem Absperrband und einem Vermessungsrad gekommen. Das Rad vor sich herschiebend, schreitet er die Arkaden in der Neuhauser Straße ab“, berichtet die Landshuter Zeitung in ihrer Ausgabe vom 10. Dezember

2016. „Er misst aus, wie viele Quadratmeter wegfallen würden, wenn die Passage in Ladenflächen verwandelt wird. Diese Arkaden sind das umstrittenste Detail des geplanten Umbaus der Alten Akademie neben der Michaelskirche. Die Akademie ist das wichtigste Projekt der Signa-Gruppe um den österreichischen Investor René Benko, der mehr als eine Milliarde in den Umbau der Münchner Innenstadt steckt.“ „Hierbei sollen die Arkaden nur teilweise geschlossen werden. Benko hätte aber gerne noch mehr Laden- statt Durchgangsfläche, außerdem will er auch die alten Hettlage-Arkaden in der Kapellenstraße in Geschäfte verwandeln. Das will Bäumler verhindern“. Sie zitiert Klaus Bäumler weiter: „Die Stadt betont in ihren Leitlinien zur Innenstadt, dass die Arkaden erhalten werden sollen“, sagt der Vorsitzende des Bürgervers. (...) Bäumler fürchtet, dass die Stadt die Pläne des Investors hinter verschlossenen Türen genehmigen könnte. Er fordert einen Bebauungsplan, über den der Stadtrat abstimmen kann.“

Die Arkadenvermessung war ein voller Erfolg. Sie erbrachte die notwendigen Maßzahlen, die von Helmut Steyrer mit Akribie in einen Grundrissplan übersetzt wurden, und beförderte die medienöffentliche Aufmerksamkeit für das Thema. Die Münchner Abendzeitung berichtet weiter: „Dem ‚Münchner Forum‘ macht aber auch noch etwas anderes Sorgen. Ein Beschluss der Stadt, Arkaden zu schließen, könnte zu einem Präzedenzfall werden, der es Investoren ermöglichen würde, künftig überall in München offene Passagen in Geschäfte zu verwandeln. Für Klaus Bäumler sind die Arkaden eine ‚städtebauliche Bereicherung‘, außerdem müsse der öffentliche Raum für die Bürger erhalten bleiben. 400 Quadratmeter würden verschwinden – misst er am Ende mit seinem Rad.“ Für den Rest des Tages markierte ein am Boden angeheftetes rot-weißes Flatterband die Linie, die künftig den Arkadenraum begrenzt, sollte sich der Investor durchsetzen. (DS)



# Alte Akademie – im neuen Gewand

HELMUT STEYRER

Bei der ALTE AKADEMIE an der Neuhauser Straße sind die Weichen für die Zukunft gestellt: Seit 2014 steht der Investor SIGNA Unternehmensgruppe fest. Der Freistaat Bayern hat dem Investor das Erbbaurecht für 65 Jahre vertraglich zugesichert. Dieser wird das Areal, die Häuser Nr. 8 und 10 in der Neuhauser Straße, die Teil der Münchner Fussgängerzone in der Altstadt sind, in eine hochwertige Handelsimmobilie umwandeln. Nach Abschluss eines Realisierungswettbewerbs, der von SIGNA in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München ausgelobt wurde, steht als 1. Preisträger Morger Partner Architekten aus Basel fest. Deren Pläne sollen Grundlage für die nächsten Realisierungsschritte sein.

In diesem Artikel wird die Entwicklung bei der ALTE AKADEMIE an Hand von Entscheidungsschritten seit 2005 dargestellt und bewertet. Dabei wird auf die zukünftigen Chancen und Risiken, ausgehend vom heutigen Entscheidungsstand, eingegangen. Doch zu Beginn die Chronologie:

## Die Akteure und die Meilensteine der Entscheidungsfindung

### Landeshauptstadt München

- Stadtratsbeschluss vom 14. Dezember 2005: Behandlung des Stadtratsantrags vom 5. Oktober 2004: „Ausverkauf Staatlicher Immobilien – Bleibt der Einzelhandel auf der Strecke?“
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 1975

### Immobilien Freistaat Bayern RV München

- Veröffentlichung einer Ausschreibung der Neuhauser 8 und 10 in München, „Alte Akademie“ zur Erbbaurechtsvergabe am 30. August 2012
- Im Dezember 2013 Vergabeentscheidung zugunsten der Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der SIGNA-Gruppe

### Landeshauptstadt München

- Stadtratsbeschluss vom 22. Juli 2014
- Leitprojekt „München – Stadt des Wissens“
- Stadtratsbeschluss vom 11. November 2015
- Bebauungsplan Nr. 1975
- Information über den bevorstehenden Wettbewerb zur Alten Akademie
- Weiteres Vorgehen



Blick aus der Alten Akademie in die Neuhauser und Kaufinger Straße

FOTO: © HELMUT STEYRER

### München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG

- Realisierungswettbewerb „Alte Akademie“ in München
- Tag der Auslobung 1. Dezember 2015
- Preisgerichtssitzung mit Entscheidung am 22. April 2016

### Welche Bewertungen und Ziele liegen dem Stadtratsbeschluss von 2005 zu Grunde?

2005 wurden im Stadtrat Ziele formuliert, die von der Landeshauptstadt München bei der Entwicklung des Planungsbereichs „Alte Akademie“ umzusetzen wären. Aufbauend auf dem Innenstadtkonzept werden folgende Zielsetzungen als Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals vorgegeben:

- 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 Prozent der Geschossfläche,



FOTO: © HELMUT STEYNER

Schmuckhof der Alten Akademie mit Blick auf Westfront St. Michael

- Ergänzung des öffentlichen Raumes der Fußgängerzone durch Öffnung des sog. Schmuckhofes und Beibehaltung der Arkaden an der Neuhauser Straße.

#### **Der Auftrag des Stadtrats ist weitgehend:**

1. Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975, der sich an den oben dargestellten Zielen orientiert.
2. „Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern und 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 Realisierungswettbewerbs sicherzustellen.“

#### **Wie wurden die vom Stadtrat beschlossenen Ziele im weiteren Verfahren berücksichtigt?**

Nach dem Stadtratsbeschluss 2005 war jahrelange Ruhe eingekehrt. Das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung zog 2006 aus dem Gebäudekomplex aus, die Alte Akademie war im Kernbestand zu einem der öffentlichen Aufmerksamkeit entzogenen Gebäude mit Leerstand an einem der belebtesten

Orte der Münchner Innenstadt geworden.

Erst die Ausschreibung der Alten Akademie in Erbbaurechtsvergabe durch die „Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung München“ am 30. August 2012 führte zur Bewegung bei der über Jahre ungeklärten Situation.

Im Dezember 2013 wurde das Verwaltungs- und Geschäftshaus Neuhauser Straße 8 und 10, die „Alte Akademie“, vom Freistaat Bayern an die „München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG“ (ein Unternehmen der SIGNA-Gruppe) im Erbbaurecht auf 65 Jahre vergeben. Die Landeshauptstadt München wurde in die Vorbereitung und Durchführung dieses Bieterverfahrens nicht eingebunden.

Auf den Aufstellungsbeschluss in 2005 für den Bebauungsplan Nr. 1975 durch den Stadtrat wird zwar in der Ausschreibung des Freistaates Bayern hingewiesen. Auf die im Beschluss des Münchner Stadtrats dargestellten städtebaulichen Zielvorstellungen aber wird im Ausschreibungstext des Freistaates nur verkürzt und summarisch eingegangen.

Letztlich wurde das Areal ohne konkrete Vorgaben bzw. Bindungen, was die denkmalschutzrechtlichen und städtebaulichen Ziele betrifft, an den Investor im Erbbau-

recht vergeben.

Erst nach dieser Entscheidung, als die rechtsverbindlichen Verträge mit dem Investor aus der SIGNA-Gruppe abgeschlossen waren, wurde die Stadt München wieder ins Verfahren geholt:

Der nun folgende Realisierungswettbewerb zur Alten Akademie wurde von der „München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG“ ausgelobt und ab dem 1. Dezember 2015 durchgeführt. Die Stadt München wurde beschlussgemäß in die Abstimmung des Auslobungstextes mit einbezogen und war im Preisgericht vertreten.

Mit der Preisgerichtsitzung am 22. April 2016 und der klaren Entscheidung für Morger Partner Architekten, Basel im 1. Rang wurde der Realisierungswettbewerb abgeschlossen.

#### **Der Stadtrat wurde 2015 nochmals mit der ALTEN AKADEMIE befasst: Was ist nach zehn Jahren von den Bewertungen und Zielvorstellungen von 2005 übrig geblieben?**

Der Beschluss 2015 befasst sich mit dem unmittelbar bevorstehenden Realisierungswettbewerb und dessen Vorgaben und Rahmenbedingungen. Es wird darauf

hingewiesen, dass das Nutzungskonzept der „München-Alte Akademie“ Grundlage der Auslobung sei. Dieses entspreche im Grundsatz den Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses der Stadt 2005. Aber es sind Veränderungen der Projektziele im Interesse des Investors erkennbar. Dazu einige Beispiele:

### Beispiel 1: Die Arkaden an der Neuhauser Straße im sog. Hettlage-Gebäude

2005 hieß es: „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“.

2015 liest sich das so: „Die Arkaden müssen als typologisches Element und als öffentlich zugänglicher Außenraum erhalten bleiben. Ziel ist die Neuinterpretation des „Erlebnisraums“ der 1950er Jahre. Die Tiefe der Arkade ist im Kontext mit der o.g. Ausstellungshalle zu konzipieren und muss so bemessen sein, dass sie den heutigen Fußgängerströmen gerecht wird.“

Im Vergleich: Die klare Sprache von 2005 wurde 2015 durch Sprachlyrik ersetzt, wodurch die klare Aussage des einleitenden Satzes relativiert wird. Das sind sprachliche „Türöffner“ für weitere Eingriffe („Modifikationen“). Letztlich zeigt das Wettbewerbsergebnis, dass das hier so abgelaufen ist; der geplante Eingriff in die Arkaden ist massiv.

### Beispiel 2: Die Dachlandschaft

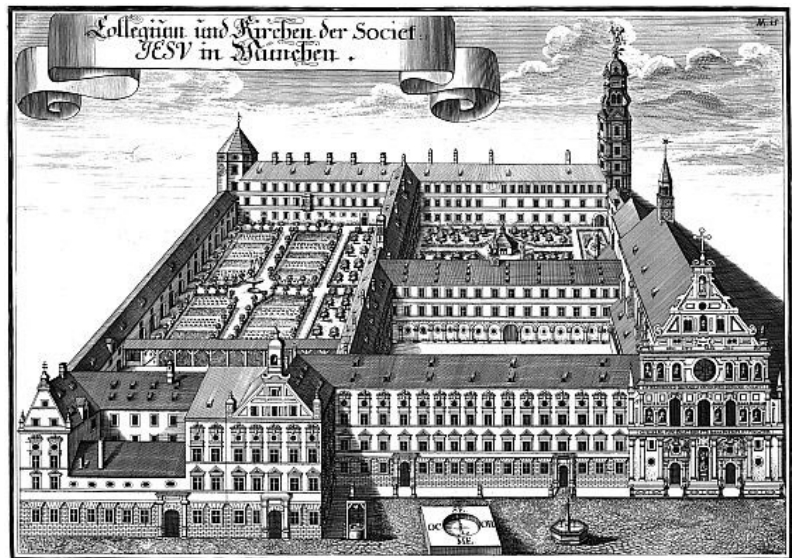
2005 heißt es kurz und bündig: „Die Dächer sollen ihre ruhige, flächige Wirkung behalten“. 2015 wird das Thema aufgewertet: „Diese Dachlandschaft ist wesentlicher Teil des Ensembles und schutzwürdig“. Weiter heißt es: „Der Umgang mit den Dachflächen als 5. Fassade ist besonders sensibel zu betrachten. Für die zum Schmuckhof hin orientierten Dachflächen sind Modifikationen in Anlehnung an den Bestand möglich und sollen sich in ihrer Entwicklung an der vorhandenen Dachgestalt um den Schmuckhof orientieren.“

Nachdem die Dachlandschaft als 5. Fassade herausgehoben wurde, wird im Folgesatz der zuvor geforderte sensible Umgang mit dem Dach unterlaufen, ein weitgehender Eingriff in die Dachlandschaft am Schmuckhof akzeptiert. Um den Schmuckhof sollen in den oberen Etagen die attraktiven, hochwertigen, individuell gestaltbaren Wohnungen entstehen,

die im Auslobungstext zum Wettbewerb gefordert werden und die eine angemessene Belichtung in den Dachgeschossen erfordern. Damit wird die Dachlandschaft am Schmuckhof weitgehend aufgebrochen.

### Ein Thema von besonderer Bedeutung ist das Wohnen

Wie oben schon erwähnt, sollen hier attraktive, hochwertige, individuell gestaltbare Wohnungen entstehen. 30 Prozent Wohnanteil an der Geschossfläche werden von der Stadt bei der Alten Akademie



Jesuitenkolleg, Wilhelminum und Kirche St. Michael

gefordert. Man könnte davon ausgehen, dass die Stadt zur Belebung der Innenstadt und als Beitrag zur Behebung der grassierenden Wohnungsnot auch für diesen Standort Wohnungen einfordert, die für normal verdienende Münchnerinnen und Münchner erschwinglich sind. Dazu ist nichts aus den Stadtratsbeschlüssen herauszulesen. Der Investor verhält sich also „beschlusskonform“, wenn er hochpreisige Luxuswohnungen in dieser Toplage baut, dazu noch angetrieben von der Stadt, die einen Mindestwohnanteil von 30 Prozent erreicht haben will.

Zum **Wohnen** sagt der Stadtratsbeschluss von 2005 folgendes aus: „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“. Das könnte ein privater Investor nicht besser formulieren.

Bleibt die Frage: Gab es im Stadtratsbeschluss 2015 ein Umdenken beim Thema Wohnen? Dort steht nur noch ein Satz in der Stadtratsvorlage zum Thema Wohnen, betreffend den Prozent-Anteil an der gesamten Geschoßfläche.





Modell Alte Akademie



Lageplan Alte Akademie: Rote Umrandung Gebäudekomplex an SIGNA vergeben

Diese Zurückhaltung ist nicht erstaunlich, denn das Thema war zu diesem Zeitpunkt längst durch, der Pachtvertrag des Freistaates Bayern mit der SIGNA-Unternehmensgruppe abgeschlossen und die Einflussnahme der Landeshauptstadt auf die Mitwirkung beim vom Investor ausgelobten Wettbewerb begrenzt.

Eine andere Nutzung, die für die Stadtgesellschaft weit mehr gebracht hätte als Luxuswohnungen und dem Ort in besonderer Weise angemessen wäre, ist dagegen rausgefallen:

### Wissenschaft und Kultur

Im Stadtratsbeschluss von 2005 kommt das Wort Kultur bei den Entwicklungszielen noch vor, wenn

auch ohne Konkretisierung. Im Beschluss von 2015 wird Kultur nicht mehr erwähnt, hatte sich durch das Konzept der SIGNA erledigt.

Es gab jedoch im Jahr 2014, parallel zum planerischen Verfahren, einen Stadtratsbeschluss zum Thema Leitprojekte „München – Stadt des Wissens“ (22.07.2014).

Da wird – im Ergebnis unerfreulich, in der Offenheit der Berichterstattung erfreulich – über die Zukunft einer wissenschaftlichen Nutzung in der Alten Akademie berichtet und dargestellt, warum diese Überlegungen gescheitert sind:

„Der Wunsch, ein Haus des Wissens zentral, institutionsunabhängig und gut sichtbar im Stadtzentrum anzusiedeln, wurde 2007 auch von den Münchner Wissenschaftseinrichtungen formuliert. Diese Anforderungen werden durch die Alte Akademie, die wie kaum ein anderes Gebäude der Stadt die Wissenschaft in München repräsentiert, geradezu ideal erfüllt.“ „... „Mehrere Versuche des Wirtschaftsreferenten, aber auch der Wissenschaftseinrichtungen, eine Neuaufnahme der Gespräche zu erreichen, blieben erfolglos. Seitdem ist seitens der Staatsregierung, auch als frühere Eigentümerin, kein Signal mehr gekommen, dass die künftige Nutzung der Alten Akademie für die Wissenschaft in aktuelle Überlegungen einfließen würde.“ „... „Die Stadt München hat die ihr zur Verfügung stehenden Einflussmöglichkeiten, dieses denkmalgeschützte Ensemble

so zu erhalten, dass es seiner Geschichte und Bedeutung für die Wissenschaft gerecht werden kann, ausgeschöpft.“ „... „Durch die Vergabe an die Signa Unternehmensgruppe wurden Fakten geschaffen, die eine Realisierung eines Hauses der Wissenschaft an dieser Stelle verhindern.“

Nach dieser Rückbetrachtung sollten wir uns der Zukunft der Alten Akademie unter den aktuellen Rahmenbedingungen zuwenden:

### Wie sollte man weiter vorgehen?

Im Realisierungswettbewerb Alte Akademie hatten die eingeladenen Wettbewerbsteilnehmer den Spagat zu bewältigen zwischen den wirtschaftlichen Zielen der SIGNA und den hohen Anforderungen des Ortes

in Hinblick auf Denkmalschutz und einen angemessenen Umgang mit dem historischen Erbe. Wie das Ergebnis zeigt, war die Tiefe der geplanten Eingriffe in die historische Substanz bei den elf abgegebenen Wettbewerbsentwürfen sehr unterschiedlich.

Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf von Morger Partner Architekten ist – gemessen an den Vorgaben des Wettbewerbs – ein Gewinn. Mitglieder des Münchner Forums hatten am 9. Mai 2016 die Gelegenheit, auf Einladung der SIGNA die Ausstellung der Wettbewerbsentwürfe zu besichtigen und von Professor Morger persönlich eine Vorstellung seines prämierten Entwurfs zu erhalten. Seine Haltung ist: nicht mit neuem Ego hineingehen, sondern das Gebaute würdigen, von der verbliebenen Substanz aus der Renaissance bis zu den Wiederaufbau-Leistungen von Prof. Wiedemann nach den Weltkriegszerstörungen.

Das ist das Positive am aktuellen Stand. Die Erfahrung zeigt aber, dass zwischen dem Wettbewerbsergebnis und der gebauten Wirklichkeit eine lange, manchmal tückische Wegstrecke liegen kann, auf der sich manches verändert. Selbst Prof. Morger sieht „Spielräume“ bei der Weiterentwicklung seines Entwurfs. Eine wesentliche Veränderung gegenüber den ursprünglichen Zielen ist schon jetzt beim Entwurf Morger der Umgang mit den Arkaden. Im historischen Kopfbau sollen die Innenräume bis zur Neuhauser Straße vorrücken, wodurch die Passage an dieser Stelle unterbrochen wird. Außerdem sollen die restlichen Arkaden in der Tiefe deutlich reduziert werden. Diese Flächen sind öffentlich gewidmet und können nur im Konsens mit der Stadt privatisiert werden.

Die Preisgabe des Durchgangs ist ein erheblicher Eingriff. Sollte der große erdgeschossige Raum im Kopfbau, der nur durch Inanspruchnahme öffentlichen Grundes möglich würde, für öffentliche, kulturelle Zwecke zur Verfügung stehen, wäre ein solcher Eingriff in die Passage, wie im Entwurf vorgesehen, eher begründbar.

Auffällig ist bei der Wettbewerbsaufgabe das für einen Realisierungswettbewerb hohe Maß an nicht festgelegten Flächen, was den Wünschen des Investors nach Flexibilität entgegenkommt. Hier eröffnen sich Spielräume für die weitere Entwicklung.

Auch eine Abgrenzung von öffentlichem zu nicht öffentlichem Raum muss jetzt Thema sein. 2005 wurde als Ziel formuliert, durch Öffnung des Schmuckhofes eine Ergänzung des öffentlichen Rau-

mes zur Fußgängerzone zu erreichen. Darauf ist zu achten, damit der Schmuckhof nicht zu einer teilprivatisierten bzw. privatisierten Zone wird.

Weiter ist darauf zu achten, dass der kleinteilige örtliche Einzelhandel besondere Berücksichtigung erfährt, wie es auch in den Entwicklungszielen von 2005 formuliert ist.

Es soll auch im weiteren Verfahren geprüft werden, wie weit die Grundsätze der SoBon (Sozialgerechte Bodennutzung) auf das Planungsgebiet anzuwenden sind. Das soll lt. Beschluss von 2005 bei Vorliegen eines Nutzungskonzepts geschehen.



Präsentation der Wettbewerbsergebnisse Alte Akademie, Prof. Morger von Morger Partner Architekten Basel

FOTO: © DETLEV STRÄTER

### Es gibt mehrere nächste Schritte

- Die Trägerin der Planungshoheit, die Landeshauptstadt München, wird das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der bisherigen Entscheidungen vorantreiben. Eine Baugenehmigung vor Abschluß des Bebauungsplanverfahrens kann und darf nicht erteilt werden.
- Der Investor Signa wird sein Nutzungskonzept konkretisieren. Der Freistaat Bayern wird den Vorgang beobachten.
- Das Münchner Forum wird die Veränderung der Alten Akademie kritisch begleiten, positiv grundgestimmt angesichts des 1. Preises des Realisierungswettbewerbs. Ob dies gerechtfertigt ist, wird die weitere Entwicklung zeigen.

*Helmut Steyrer ist Architekt, war ehrenamtlicher Stadtrat der Landeshauptstadt München 1990 bis 2002, bis zum Ruhestand 2012 Geschäftsführer der städtischen „Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung“ (MGS) und von 2013 bis 2015 Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums*

# Alte Akademie – nach dem Realisierungswettbewerb

HELMUT STEYRER

Die Alte Akademie an der Neuhauser Straße zählt seit Jahrhunderten zum Kernbestand der Münchner Stadtgeschichte, als Ort der Religion, der Kunst, der wissenschaftlichen Lehre. Nach den massiven Zerstörungen des 2. Weltkriegs wurde sie angemessen und mit viel Empathie wieder aufgebaut, das nicht zerstörte Erbe wurde bewahrt. Danach fiel sie, was die Bedeutung für die Stadtgesellschaft betrifft, im Kernbereich in eine Art Dämmer Schlaf, wurde mit Verwaltungsnutzungen ausgestattet, die sich hinter einer bedeutenden Renaissancefassade der öffentlichen Wahrnehmung entzogen. Eigentümer dieser – im heutigen Sprachgebrauch – herausragenden Immobilie in bester Lage ist der Freistaat Bayern. Die „München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG“, ein Unternehmen der österreichischen SIGNA-Gruppe, hat vom Freistaat an einem wesentlichen Teil des Gevierts der Alten Akademie 2013 das Erbbaurecht erworben. Dies ist offenbar ohne einschränkende Vorgaben gegenüber dem Investor erfolgt.



Alte Akademie, Prof. Morger von Morger Partner Architekten Basel

**D**er Investor hat Ende letzten Jahres einen Realisierungswettbewerb für den von ihm erworbenen Teil der Alten Akademie ausgelobt und durchgeführt, der mit der Landeshauptstadt München, der Trägerin der Planungshoheit, abzustimmen war. In diesem Verfahren sollte der schwierige Spagat zwischen Erhalt und Würdigung des historischen Ortes und den Anforderungen einer wirtschaftlichen Verwertung als hochwertige Handelsimmobilie mit ergänzenden Nutzungen, z.B. attraktiven Wohnungen, gelingen.

12 Architektenteams wurden eingeladen, sich dieser Aufgabe zu stellen. Das Ergebnis liegt nun vor.

Der Investor SIGNA hat Mitglieder des Münchner Forums am 9. Mai 2016 zum einem gesonderten Termin in die Räume der Alten Akademie eingeladen. Hier wurde den Besuchern das Wettbewerbsergebnis noch vor der offiziellen Ausstellungseröffnung (zugänglich vom 10. bis 24. Mai 2016) präsentiert. Für den ersten Preisträger Morger Partner Architekten Basel (mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt,

Bern) hat Professor Morger persönlich den Vertretern des Münchner Forums seine Planung erläutert und die Haltung erkennen lassen, aus der heraus er an die Aufgabe heranging. Der Vortrag war überzeugend, denn angesichts der Vorgaben der Auslobung, einer Flächeneffizienz und langfristigen Marktfähigkeit der zukünftigen Handelsimmobilie hohe Priorität einzuräumen, war es mutig, das Gebaute so konsequent zu würdigen und im Geiste der Vorgänger weiter zu entwickeln, wie es Prof. Morger und sein Team taten. Er selbst, sagte er, war fast überrascht, dass er den 1. Preis angesichts dieser Vorgaben gewann. Er sieht allerdings „Spielräume“ bei der Entwicklung des Entwurfs im weiteren Verfahren.

Nicht zuletzt um diese Spielräume geht es dem Münchner Forum, das mit einer Themenschwerpunkt-Ausgabe der „Standpunkte“, die als Heft 8./9.2016 Anfang August erscheinen soll, das Thema Alte Akademie umfassend behandeln wird.

Die jüngsten Erfahrungen, gerade im Münchner Innenstadtbereich, zeigen leider, dass selbst prämierte Wettbewerbsentwürfe im weiteren Verfahren erhebliche, für den öffentlichen Raum negative Veränderungen erfahren können, wenn sich das wirtschaftliche Verwertungsziel vorrangig durchsetzt.

Das Münchner Forum wird daher die Alte Akademie, deren Investor und die Stadt als Trägerin der Planungshoheit konstruktiv und kritisch begleiten, wird Anregungen und Forderungen formulieren, die angesichts der Bedeutung des Ortes angemessen und öffentlich zu diskutieren sind.

*Helmut Steyrer ist Architekt, war Münchner Stadtrat und Geschäftsführer der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS). Er war von 2013 bis 2015 Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums.*



# „So etwas verkauft man einfach nicht“

## Über die Grenzen staatlicher Grundstückspolitik am Beispiel Alte Akademie, Alter Hof, Alte Chemie und Alter Justizpalast

KLAUS BÄUMLER

Der neo-liberale Trend der Privatisierung scheint unaufhaltsam. Die staatliche Haushaltslage weckt oft Begehrlichkeiten, durch Privatisierungserlöse staatliche Investitionen unabhängig vom aktuellen Steueraufkommen zu finanzieren. Staatliche Latifundien in besten innerstädtischen Lagen werden durch Verlagerung von Behörden in weniger attraktive Lagen zur „Verwertung“ frei. Im Rahmen von Struktur- und Regionalförderung ist es erklärtes Ziel, staatliche Arbeitsplätze aus dem Ballungszentrum München in sog. strukturschwache Gebiete zu „translozieren“. Für viele Bürger ist es nahezu unvorstellbar, dass Gebäude der öffentlichen Hand, welche die geschichtliche Tradition bayerischer Kultur widerspiegeln, in die Hand privater Investoren kommen. Herausragende öffentliche Gebäude, Zeugnisse bayerischer Kultur- und Geschichtstradition dürfen bei richtigem Verständnis der Bayerischen Verfassung nicht aus den Bindungen der öffentlichen Hand entlassen werden. Die staatlichen „Liegenschafter“ können nicht uneingeschränkt verfügen und unterliegen gewissen Bindungen.



Titelbild Baumeister 1946, Zeichnung: Hans Döllgast, Schrift: Franz Hart; Dokument der Wiederaufbauzeit; Turm des Jesuitenkollegs mit Notdach.

**B**esondere Bedeutung kommt hierbei den parlamentarischen Kontrollmechanismen in Gestalt des Haushaltsausschusses des Bayerischen Landtags zu. Der Forderung einer interessierten Bürgerschaft nach Transparenz der Beratungen und Entscheidungsvorgänge sind naturgemäß Grenzen gesetzt (vgl. Antrag vom 28.11.2013: Bericht zu Immobilienverkäufen und Bauvorhaben der Staatsverwaltung, Landtagsdrucksache 17/127). Die oft vorgebrachten zwingenden Gründe, welche die nichtöffentliche Behandlung rechtfertigen sollen, sind schwer widerlegbar.

Eine weitere Beschränkung der Verfügungsfreiheit staatlicher „Liegenschafter“ folgt unmittelbar aus der Bayerischen Verfassung: „Das Grundstockvermögen des Staates darf in seinem Wertbestand nur auf Grund eines Gesetzes verringert werden. Der Erlös aus der Veräußerung von Bestandteilen des Grundstockvermögens ist zu Neuerwerbungen für dieses Vermögen zu verwenden“ (Art. 81 Bayerische Verfassung – BV). In Rechtswissenschaft und administrativem Alltag ist die Definition des Begriffs „Grundstockvermögen“ umstritten und wirft Zweifelsfragen auf. Jedenfalls ist durch den in Art. 81 BV verankerten Gesetzesvorbehalt ein Mitbestimmungsrecht des Parlaments abgesichert.

Wilhelm Hoegner, einer der „Stammväter“ der Bayerischen Verfassung von 1946, versteht unter „Grundstockvermögen“ alles staatliche Vermögen, „das nicht zum Aufbrauch durch die Verwaltung be-



stimmt ist“, und führt weiter aus, dass ein gewisser Kapitalstock an Grundstücken, Sammlungen und sonstigen Werten dem Staat unter allen Umständen erhalten bleiben soll (Wilhelm Hoegner, Lehrbuch des Bayerischen Verfassungsrechts, München 1949, S. 120/121). Wenn auch die Zuordnung zum „Grundstockvermögen“ im Einzelfall schwierig sein mag, so ist jedoch bei Auslegung des Art. 81 BV die grundlegende Verfassungsnorm des Art. 3 BV zu beachten, wonach Bayern ein Kulturstaat ist und die kulturelle Überlieferung schützt.

Ausgehend hiervon stellt sich die Frage, ob und inwieweit die traditionsreichen Orte bayerischer Kultur und Wissenschaft wie der Alte Hof, die Alte Akademie und auch die Alte Chemie am Alten Botanischen Garten dem Grundstockvermögen zuzurechnen sind. Zu diskutieren ist weiter, ob durch die Einräumung langfristiger Erbbaurechte, die zudem eine uneingeschränkte Umnutzung des jeweiligen Kulturobjekts möglich machen, Art. 81 BV in seinem an Art. 3 BV orientierten Wesensgehalt tangiert ist.

Über die Kategorie öffentlich-rechtlicher Beschränkungen hinaus gibt es „emotionale Gründe“, die zu beachten sind. Es war Finanzminister Prof. Dr. Kurt Faltlhauser, der diese besondere Kategorie im Rahmen der Privatisierungspläne der Staatsregierung geschaffen hat. Die Süddeutsche Zeitung berichtete im Jahr 2000 anlässlich der Diskussion über Verkauf, Fusion und Kooperation der staatlichen Traditionsbrauereien Weihenstephan und Hofbräuhaus. Auf die Frage, weshalb diese Brauereien ausnahmsweise nicht veräußert würden, antwortete Finanzminister Faltlhauser: „Es gibt keine betriebswirtschaftliche Begründung, eher eine emotionale. So etwas verkauft man einfach nicht.“ (Süddeutsche Zeitung Nr. 29 vom 5./6.02.2000, S. 61).

Der sich seiner Tradition und seiner historischen Wurzeln stets bewusste Freistaat sollte sich diese „Emotion“ nicht nur für das Hofbräuhaus und die Brauerei Weihenstephan leisten. Auch Alte Akademie, Alter Hof und Alte Chemie hätten eine solche „Emotion“ des Freistaats Bayern verdient. An „emotionalen Gründen“, die einen behutsamen Umgang mit diesen Kulturbauten gerechtfertigt hätten, hat es nicht gefehlt.



„Kadettenhaus am Alten Botanischen Garten in München“ 1886 (Herzoggarten und Clemens-Schlösschen), Max Kuhn (1838-1888), WAF Inv.-Nr. B I 45 I

QUELLE: © WITTELSBACHER AUSGLEICHSFONDS MÜNCHEN

Könnte der Freistaat Bayern nicht auch daran denken, den Alten Justizpalast zu privatisieren? Ein neues Justizzentrum wird am Leonrodplatz gebaut. Warum nicht etwas größer und den Alten Justizpalast im bewährten Bieterverfahren als Triple A-Location umnutzen?

Selbst wenn die staatlichen „Liegenschaftler“ diese Privatisierungschance ergreifen wollten, bedürfte es keiner „emotionalen Gründe“, dies zu verhindern. Denn der Freistaat Bayern ist als Eigentümer des Justizpalastes in seiner Verfügungsbefugnis durch eine Eintragung im Grundbuch beschränkt. Das Grundstück des Justizpalasts darf niemals in private Hände übergehen und ist immer zu öffentlichen Zwecken zu verwenden. Dies hat in rechtlicher Verbindlichkeit, die bis heute fortwirkt, der Wittelsbacher Herzog Clemens Franz von Paula 1770 in seinem Testament festgelegt.

Diese verblüffende und zunächst unglaubliche Tatsache ist durch eine Eintragung im Grundbuch für das Grundstück des Münchner Justizpalasts belegt (Amtsgericht München, Grundbuch von Maxvorstadt, Bd. 301, Bl. 8024). In der Rubrik „Lasten und Beschränkungen“ des Grundstücks findet sich folgender Eintrag:

„In Gemäßheit der Bestimmung des Codicilles und Testamentnachtrages des Herzog Clemens Franz de Paula vom 4. August 1770 darf dieses Anwesen niemals in private Hände überlassen werden, ist immer zu öffentlichen Zwecken zu verwenden und ist auf demselben ein der Landeshauptstadt München zur Zierde gereichender Bau aufzuführen. Lt. Urkunde des k. Notars v. Vincenti vom 7. Oktober 1880, Nr.



Alter Hof München

Vielleicht war dies auch ein Hinweis des Justizministeriums „pro domo“ in eigener Sache an die Kollegen im Finanzministerium: Lasst die Finger von „unserem Justizpalast“! Die berechnete und reizvolle Frage, ob und inwieweit derartige Beschränkungen noch auf weiteren staatlichen Grundstücken lasten, kann – „wegen des für die Grundbucheinsicht fehlenden rechtlichen Interesses“, wie die Abwehrformel heißt – von engagierten Bürgern nicht recherchiert werden.

1048 eingetragen am 5. März 1903 und umgeschrieben am 2. Juni 1972.“


Wer diese Eintragung nachlesen will, braucht sich nicht in das Münchner Grundbuchamt in der Infanteriestraße bemühen, da ihm „mangels rechtlichem Interesse“ die Einsichtnahme verwehrt wäre. Die Eintragung ist aber in einer zuverlässigen Quelle abgedruckt, nämlich in der Broschüre „100 Jahre Grundbuch. 100 Jahre Rechtssicherheit. 1898-1998“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium der Justiz im Jahre 1998.

Diese im Grundbuch eingetragene Beschränkung wirft viele rechtliche Fragen auf. Festzuhalten ist aber: Mit vorbildlichem Weitblick und hohem Verantwortungsbewusstsein für das öffentliche Wohl ist es Herzog Clemens Franz von Paula (1722-1770) gelungen, durch sein Testament über seinen Tod hinaus bis heute eine „Privatisierung“ seines Grundbesitzes zu verhindern und zugleich die Nutzung zu „öffentlichen Zwecken“ auf Dauer wirksam festzuschreiben.

Dem Staatsministerium der Justiz ist zu danken, dass es diesen ungewöhnlichen Grundbucheintrag publiziert und damit die Möglichkeit aufgezeigt hat, durch zivilrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten über den Tod eines Grundstückseigentümers hinaus auf die Nutzung von Grundstücken verbindlich Einfluss zu nehmen.

*Klaus Bäumler ist stellvertretender Programmausschuss-Vorsitzender des Münchner Forums und war Richter am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof.*

#### Zum Weiterlesen:

„Über 100 Jahre Grundbuch. Über 100 Jahre Rechtssicherheit“, Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz, München 2012, S. 16. Derzeit vergriffen; als pdf-Download verfügbar unter [www.notar-thomas-wachter.de/download/Grundbuch.pdf](http://www.notar-thomas-wachter.de/download/Grundbuch.pdf) 

Klaus Bäumler, Den Münchner Justizpalast privatisieren? Die Münchner Residenz, der Alte Hof in privater Hand? Der Marienhof im Eigentum der Münchner Bürger? In: Bayerischer Landesverein für Heimatpflege, Zeitschrift „Schönere Heimat. Erbe und Auftrag“, 89. Jg., 2000, S. 46-47.

Klaus Bäumler, Stadt-Grün statt Grau. In: Margret Wanetschek, Grünanlagen in der Stadtplanung von München 1790-1860, Hrsg. Klaus Bäumler und Franz Schiermeier, München 2005, S. 207-217.

# Vom Umgang mit dem Tafelsilber

HERBERT GERHARD SCHÖN

(...) Der Freistaat Bayern hat beim Alten Hof mit dem Verkauf alle Fehler des verantwortungslosen Schielens auf einen maximalen Umsatzerlös vorgeführt und in der blinden Fehler-Wiederholung beim Verkauf der „Alten Chemie“ die „Lenbach-Gärten“ ermöglicht; dann folgte das ehemalige Gefängnis Am Neudeck und nun toppt die Alte Akademie wahrscheinlich noch einmal alles. Abgesehen von der langjährigen Pflichtübung des Münchner Kommunalreferats, durch regelmäßige Grundstücksverkäufe jährlich 30 Millionen Euro in den Münchner Stadthaushalt einzuzahlen, hat der Verkauf des ehemaligen städtischen Heizkraftwerks in der Müllerstraße 7 die besondere Absurdität der wertsteigernden Verkäufe von stadteigenen Grundstücken demonstriert. Danach war dann zwar kein weiterer Großverkauf des Heizkraftwerk-Grundstücks der SWM in der Theresienstraße mehr denkbar – aber die Erinnerungen an das Lehrstück „The Seven“ scheinen nun rasant zu verblassen.

Jetzt möchte also eine private Investorengruppe durch eine planvolle Rochade der Betriebe am Münchner Schlachthof nach Aschheim hinaus ein innerstädtisches Grundstück aus dem immobilienwirtschaftlichen Dornröschenschlaf-Modus in die High-Performer-Liga katapultieren. Und im Münchner Rathaus werden die Alarmglocken (ahnungslos?/absichtsvoll?) in eine flauschige „wir wissen noch von überhaupt nichts“-Watte gepackt? Zwischen-

zeitlich gibt es in München innerhalb des Mittleren Rings nur noch eine erschreckend kleine „freie“ Bauland-Reserve an stadteigenen Grundstücken, und daher darf angesichts der aktuellen Immobilienmarkt-Entwicklung kein einziger Quadratmeter mehr an die private Bau- und Immobilienwirtschaft verkauft werden.

Wenn auf solchen Grundstücken heute und morgen noch zu erträglichen Mietbedingungen gebaut werden kann, muss so etwas in der städtischen Eigenregie der MGS zusammen mit den stadteigenen Wohnungsbau-Unternehmen GWG und Gewofag geschehen. Etwas anderes wäre absolut verantwortungslos, weil durch teure Eigentumswohnungs-Projekte (selbst mit Alibi-Anteilen angeforderten Wohnungen der „sozialgerechten Bodennutzung“) die Preis-Steigerungs-Spirale nur noch weiter und stärker angetrieben wurde.

*Herbert Gerhard Schön ist Metzgermeister und frei schaffender Stadt(um)gestalter; er betreibt die Werkstatt für Öko-design und lebendige Kunst GbR in München, wickelt als Hege Wiedebusch Bäume in der Münchner Stadtlandschaft und ist als Mitglied im Münchner Forum hauptsächlich im AK Öffentliches Grün aktiv.*

*Wir danken Herrn Schön für die Genehmigung, diesen Leserbrief aus der Süddeutschen Zeitung vom 17. Mai 2016 auszugsweise zu veröffentlichen.*

## **„Unwiederbringlich wertvolle Innenstadt-lage“ – Wie der Freistaat das historische Erbe Bayerns anpreist**

Für das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren der Alten Akademie hat das Finanzministerium bzw. die „Immobilien Freistaat Bayern“ seinerzeit ein Video produzieren lassen, zu dessen Bildern u.a. ein Text zu hören ist, daraus einige Zitate:

„ (...) Hier im Herzen Münchens steht nun erstmals seit Jahrzehnten ein zum größten Teil leerstehender Gebäudekomplex zur Projektentwicklung zur Veräußerung. Die geschichtsträchtige Liegenschaft ist Teil des im 16. Jahrhundert erbauten Jesuitenkollegs – die so genannte Alte Akademie, welche Mitte der 1940er Jahre große Schäden erlitt. Nach Kriegsende in den 1950er Jahren wurden die Gebäude durch den Freistaat Bayern mit gleichen Fassaden wieder aufgebaut. Das Gebäude des Westflügels, welches gravierende Schäden erlitten hatte, ersetzte man im Zuge des Wiederaufbaus durch einen Neubau nach Plänen von Josef Wiedemann.

(...)

Historisch teilweise original erhalten, wurde der Ostflügel bis zum Frühjahr 2012 vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung als Bürofläche genutzt. Im Neubau des Westflügels mit den markanten Arkaden zur Fußgängerzone befinden sich die ehemaligen Verkaufs-, Lager- und Büroräume des Kaufhauses Hettlage sowie einige weitere separat zugängliche Einzelhandelsflächen.

(...)

Der mit Ornamenten gepflasterte Schmuckhof bietet somit beste Voraussetzungen zur Ansiedelung weiterer Gastronomie- oder Gewerbeflächen. Bis auf den direkt im Schmuckhof liegenden dreigeschossigen Verbindungsbau haben alle Gebäude je ein Keller- und ein Erdgeschoss, fünf Obergeschosse und ein in der Regel unausgebautes Dachgeschoss.

Die Alte Akademie – ein Teil Münchner Geschichte. Eine Immobilie mit Historie – gelegen an einem der Top-Standorte Europas in einer unwiederbringlich wertvollen Innenstadt-lage mit Zukunft.“



# Alte Akademie nun in der Hand von SIGNA

DETLEV STRÄTER

Im Dezember 2013 hat das Bayerische Finanzministerium den Komplex der in freistaatlichem Eigentum befindlichen „Alten Akademie“ einschließlich des Gebäudes des Hettlage-Kaufhauses, in der Münchner Fußgängerzone an der Neuhauser Straße gelegen, an den österreichischen Investor SIGNA Holding im Erbbaurecht für 65 Jahre vergeben. Erbbaurecht bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks (Erbbaurechtsgeber) mit dem Erbbaurechtsvertrag dem Erbbauberechtigten ein zeitlich und sachlich („dinglich“) beschränktes Recht einräumt, ein Bauwerk zu errichten oder das bestehende Bauwerk zu unterhalten bzw. zu verändern. Dafür zahlt der Erbbauberechtigte einen Erbbauzins (eine Art Miete oder Pacht). Im Falle der Alten Akademie soll eine Summe von rd. 240 Mio. Euro vereinbart worden sein, die wohl auch nicht als laufender Erbbauzins entrichtet wird, sondern als „Kaufpreissumme“ bzw. in Tranchen davon transferiert wird/ worden ist.



FOTO: © IBB MÜNCHEN, WIKIMEDIA COMMONS

Alte Akademie München: Im Vordergrund der Richard-Strauss-Brunnen in der Neuhauser Straße

**A**uf Seiten des Freistaats war es nicht das Finanzministerium selbst, sondern die ihm unterstehende „Immobilien Freistaat Bayern“ mit ihrer Regionalvertretung München an dem Deal beteiligt. Die „Immobilien Freistaat Bayern“ ist als Staatsbetrieb ein Dienstleistungsunternehmen und zuständig für die Verwaltung und Verwertung der landeseigenen Immobilien; sie richtet sich mit ihrem Immobilienangebot an Kommunen, an Wirtschaftsunternehmen und andere private Investoren.

Auf Seiten der SIGNA, die im Ausschreibungsverfahren schließlich zum Zuge kam, war es auch nicht die Signa Holding mit Sitz in Wien direkt, sondern die „München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG“, ein Unternehmen der SIGNA-Gruppe, das für den Zweck der Übernahme der Alten Akademie gegründet wurde und nun als Erbbaurechtsnehmer auftritt.

Beide Vertragspartner drängt es nicht unbedingt ins Zentrum der Öffentlichkeit. Doch während die „Immobilien Freistaat Bayern“ bzw. das übergeordnete Finanzministerium seine Verantwortlichkeit für die Alte Akademie weitgehend abgetreten hat (und das BStMdB für dieses Standpunkte-Heft wohl auch deshalb keinen Beitrag beisteuern wollte), ist die SIGNA von umso größerem Interesse. SIGNA bestimmt als Investor für die nächsten Jahrzehnte darüber, welches Schicksal die Alte Akademie nimmt und was dies für Auswirkungen auf einen wichtigen Teilbereich der Münchner Altstadt, wenn nicht gar auf sie insgesamt hat.

SIGNA wurde 1999 gegründet. Das Unternehmen konzentrierte sich zunächst auf klassische Immobilienentwicklung. In wenigen Jahren wurde aus der Zwei-Mann-Firma Österreichs größtes privates Immobilienunternehmen und ein europaweit tätiger



Immobilien- und Handelskonzern. Neben der Immobilienentwicklung baute SIGNA seine Handelssparte aus – eine naheliegende Geschäftserweiterung, wenn man die Warenhaus-Standorte in den Städten ins Visier nimmt. 2013 übernahm Signa die Mehrheit am deutschen Sportartikelhändler Karstadt sports und an Karstadt Premium. Im Sommer 2014 übernahm Signa zusätzlich die komplette Karstadt Warenhaus GmbH; im Herbst desselben Jahres gründete Signa Retail mit Eataly, der italienischen Feinkostkette, ein Joint Venture. Dessen erste deutsche Niederlassung wurde in der Münchner Schrammehalle im Herbst 2015 eröffnet.

Seit 2013 hat SIGNA nunmehr zwei Kerngeschäftsbereiche: Signa Retail für den Handelssektor,

dazu.

Gegründet wurde SIGNA von René Benko. Er wurde 1977 in Innsbruck in einfachen Verhältnissen geboren. Mit 17 Jahren schmeckte er in die Immobilienbranche rein, die ihn derart faszinierte, dass er die Schule – nicht ganz freiwillig – vor seiner Matura (Abitur) verließ. Mit 22 Jahren gründete er 1999 die Immofina Holding GmbH. Der Umbau von Dachkammern zu Luxuswohnungen in Wien legte den Grundstein für das millionenschwere Immobilienunternehmen, die SIGNA Holding, in welche Immofina 2006 umgenannt wurde. Das Gentrifizierungsgeschäft lockte zahlreiche Geldgeber an, und Benko verstand es, reiche Investoren für sein Unternehmen zu interessieren. Seitdem gilt SIGNA als einzigartige Erfolgsgeschichte, deren Geschäftsmodell über die Jahre zwar verfeinert wurde, im Wesen indes gleich blieb: Benko sammelt bei reichen Investoren Geld ein, steckt es in teure Immobilien und verkauft oder vermietet sie noch teurer. Nicht zum eigenen Schaden: Benkos persönliches Vermögen veranschlagt das österreichische Wirtschaftsmagazin „Trend“ im Jahr 2015 auf inzwischen 1,1 Milliarden Euro.

Die Erfolgsgeschichte vom „Tellerwäscher zum Millionär“ bekam allerdings Flecken: Mehrfach hatte Benko mit der Justiz zu tun. „Jahrelang ermittelte die Staatsanwaltschaft Wien wegen des Verdachts der Geldwäsche. Anfang 2012 stellte sie die Untersuchungen schließlich ein. Ein strafbares Verhalten Benkos

sei ‚nicht nachweisbar‘, sagte eine Sprecherin der Staatsanwaltschaft damals.“ (Focus 17.09.2013) In einem anderen Fall wurde er 2013 in zweiter Instanz vom Wiener Oberlandesgericht wegen Korruption zu einem Jahr Haft auf Bewährung verurteilt. Im Zusammenhang damit steht wohl sein Rückzug aus der unmittelbaren Geschäftsführung der Signa Holding GmbH in den Vorsitz des Beirates der Signa-Gruppe. Dort umgibt sich Benko mit Prominenz aus Politik, Wirtschaft und großem Geld vornehmlich aus Österreich, Deutschland und der Schweiz – vom österreichischen Ex-Bundeskanzler Alfred Gusenbauer bis zur Beratungs-Allzweckwaffe, dem Münchner Roland Berger, vom ehemaligen Porsche-Vorstand Wendelin Wiedeking bis zum Chef des Schweizer Schokoladiers Lindt & Sprüngli, Ernst Tanner, um nur einige aus dem illustren Kreis zu erwähnen.

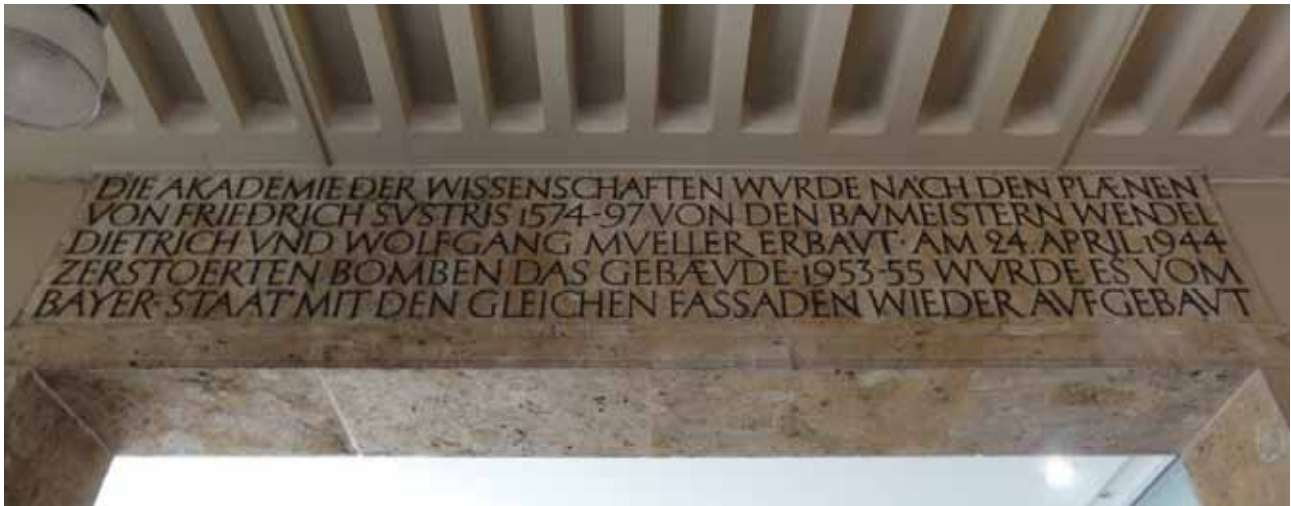
Dass sich die SIGNA Holding resp. ihre nachgeordneten Unternehmen auf hochwertige Immobilienverwertung versteht und dies vielfach unter Beweis gestellt hat, ist unbestritten. Dass damit SIGNA den



Alte Akademie, Fassade zur Neuhauser Straße, 2012

Signa Real Estate für die Immobilienentwicklung. SIGNA Retail generiert an über 100 Standorten mit zusammen 20.000 Mitarbeitern einen konsolidierten Umsatz von rund drei Milliarden Euro pro Jahr. Im Unternehmenssegment SIGNA Real Estate, das in die Sparten Signa Prime Selection, Signa Development Selection, Signa Real Estate Management und Signa Funds untergliedert wurde, sind rund 160 Mitarbeiter beschäftigt. Sie bewegen ein Immobilienvermögen von derzeit rund 6 Milliarden Euro. SIGNA ist u.a. an Standorten in Österreich (Wien, Innsbruck), Deutschland (München, Düsseldorf), Italien, der Schweiz (Zürich), Luxemburg und Belgien tätig.

Im Immobilienportfolio von SIGNA finden sich u.a. die Luxuskaufhäuser KaDeWe in Berlin, Alsterhaus in Hamburg und Oberpollinger in München, das neue Headquarter der Deutschen Börse in Eschborn bei Frankfurt. In Österreich gehören neben anderen die Immobilien des *Goldenen Quartiers* in Wien, weitere in der Wiener Fußgängerzone und der Mariahilfer Straße sowie das Kaufhaus Tyrol in Innsbruck



Steintafel zur Erinnerung an den Wiederaufbau der Alten Akademie

sozialen und gewerblichen Gentrifizierungsprozess in den Innenstädten, in denen SIGNA aktiv ist, nachhaltig zu Lasten derjenigen befeuert, die dabei den Kürzeren ziehen müssen, liegt in der Natur der Sache. Denn darum dreht es sich ja im Kern: Anlage suchendes Kapital soll die größtmögliche Rendite erzeugen. Wer wollte es dabei aufhalten?

Es ist albern und wäre moralisierend, Anlegern ihr Anlegerverhalten vorzuhalten – sie können nicht anders. Es sollte aber mehr als eine Überlegung und Nachfrage wert sein, warum die derzeitigen Administratoren und politischen Repräsentanten des Freistaats Bayern, die dem Gemeinwohl verpflichtet sein sollten, mit dem ihnen anvertrauten (wiewohl ihnen nicht als Eigentum übertragenen) baugeschichtli-

chen Erbe derart geschichtsvergessen und historisch irrliehtrnd umgehen. Diejenigen, die das Verschern von öffentlichen Gebäuden von herausragender historischer Bedeutung an private Verwerter zu verantworten haben, sind dieselben Personen, die des Sonntags sich auf Plätzen lautstark in der Tradition eines jahrhundertealten Bayerns wähen. Hier gilt es anzufragen, woraus sich das offensichtlich derangierete Amtsverständnis eigentlich speist.

*Dr. Detlev Sträter ist 1. Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums*

## Kurz berichtet

### Alte Akademie in Frage und Antwort

Das Münchner Forum richtete an die Pressestelle des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat folgende Anfrage:

*Warum hat der Freistaat Bayern das Objekt auf Erbbaurecht an einen Investor verkauft? Warum an die SIGNA? Welche Geschäftspolitik wird verfolgt? Wie sehen die Planungen für die Zukunft aus?*

Das Finanzministerium erteilte folgende Antwort: *Nachdem an dem bisherigen Dienstgebäude des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung in der Neuhauser Straße 8, 10 („Alte Akademie“) nach dessen Auszug kein Staatsbedarf mehr bestand, wurde nach Zustimmung des Haushaltsausschusses des Bayerischen Landtags vom Freistaat ein Erbbaurecht an die SIGNA Prime Selection AG vergeben. Das weitere Nutzungskonzept ist damit grundsätzlich Sache des Investors.*

## Zum Weiterlesen:

Zu Signa Holding:

<http://www.signa.at/de/>; [https://de.wikipedia.org/wiki/Signa\\_Holding](https://de.wikipedia.org/wiki/Signa_Holding) ↗

Zu René Benko:

[https://de.wikipedia.org/wiki/Ren%C3%A9\\_Benko](https://de.wikipedia.org/wiki/Ren%C3%A9_Benko) ↗

Zu René Benko:

[http://www.focus.de/finanzen/news/unternehmen/tid-33580/wer-ist-der-neue-karstadt-eigentuemer-bewaehrungsstrafe-und-geldwaesche-verdacht-dieser-oesi-millionaer-mischt-karstadt-auf-der-aufstieg-des-rene-benko-scheint-unaufhaltsam\\_aid\\_1103667.html](http://www.focus.de/finanzen/news/unternehmen/tid-33580/wer-ist-der-neue-karstadt-eigentuemer-bewaehrungsstrafe-und-geldwaesche-verdacht-dieser-oesi-millionaer-mischt-karstadt-auf-der-aufstieg-des-rene-benko-scheint-unaufhaltsam_aid_1103667.html) ↗

Zu Alte Akademie:

<http://www.signa.at/de/news/article-25-04-2016.html> ↗

# Arkaden der Alten Akademie im Brennpunkt der Begehrlichkeit

KLAUS BAÜMLER

FOTO: © DETLEV STRÄTER



Arkaden der Alten Akademie

**B**ei der Umnutzung der Alten Akademie durch den Investor Benko und seine Signa Gruppe geht es in der aktuellen Diskussion vor allem auch um die Erhaltung der Arkaden. Die Arkadenflächen der Alten Akademie umfassen insgesamt 560 qm; davon entfallen auf den Bereich an der Neuhauser Straße 455 qm und entlang der Kapellenstraße 105 qm. Aus zwingenden städtebaulichen und stadtgestalterischen Aspekten sind diese Arkaden im bisherigen Umfang zu erhalten. Helmut Steyrer hat in seinem Beitrag „Alte Akademie – im neuen Gewand“ in den *Standpunkten August/September 8./9.2016* [her](#)vorgehoben, dass bei Verwirklichung des 1. Preises des Wettbewerbs ein ganz massiver Eingriff in die Arkaden vorgenommen wird und erhebliche Arkadenflächen dem öffentlichen Raum entzogen und den Ladengeschäften zugeschlagen werden. Es ist ein offenes Geheimnis, dass der Investor, trotz eindeutiger Rechtslage, eine weitgehende Reduzierung der Arkadenflächen an Neuhauser und Kapellenstraße durchsetzen will. Dies soll – so die Intention des Investors – nicht durch rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1975 erfolgen, sondern im sog. Einzelgenehmigungsverfahren auf der Grundlage von § 34 BauGB (Baugesetzbuch). Würde die Stadt München als Trägerin der Planungshoheit diesem Verlangen des Investors nachgeben, würde die angesichts der herausragenden Bedeutung der Alten Akademie unverzichtbare Bürgerbeteiligung vollständig entfallen.

Gewichtige ökonomische Begehrlichkeiten treiben

den Investor an, eine Reduzierung der Arkaden zu Gunsten von Ladenflächen durchzusetzen. Sollte dies gelingen, würde ein Bezugsfall geschaffen, der das städtebauliche Gesamtkonzept für alle Arkaden in der Altstadt in Frage stellt. Die bisherigen Bemühungen der Stadt, die Arkaden in der Achse Neuhauser/ Kaufingerstraße zu erhalten, würden konterkariert. Dies ist exemplarisch belegt durch das Ringen um die Arkaden des Anwesens Kaufingerstraße 4. Die Stadt München hat diese Arkaden gegen die Erweiterungswünsche des dortigen Geschäftsinhabers jahrelang in aller juristischen Konsequenz verteidigt. Ausgangspunkt für die diesbezügliche Recherche des Verfassers war ein vergilter Zeitungsausschnitt aus seinem Archiv: Ein Bericht im Lokalteil der SZ vom 03.05.2000 Nr. 101 über den Rechtsstreit eines Geschäftsinhabers gegen die Stadt München vor dem Landgericht München I. Diese Berichterstattung der

## Kasten I

### Die Verteidigung der Arkaden in der Kaufingerstraße 4 durch die Stadt München in den Jahren 1999 bis 2014

Entscheidungen der Zivilgerichte:

- Urteil des Landgerichts München I vom 15. 03. 2000 Nr. 9 O 11237/99
- Urteil des Oberlandesgerichts München vom 18. 09. 2000 Nr. 31 U 2919/00
- Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 25. 10. 2001 Nr. V ZR 397/00

Entscheidungen der Verwaltungsgerichte:

- Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 13. 06. 2005 Nr. M 8 K 05.62
- Beschluss des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs vom 09. 01. 2006 Nr. 2 ZB 05.2370
- Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 30. 03. 2006 Nr. M 10 K 05.6177
- Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs vom 23. 07. 2009 Nr. 8 B 08.1049
- Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 22. 03. 2010 Nr. 9 B 102.09
- Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 02. 04. 2012 Nr. 8 K 11.1483
- Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 28. 11. 2013 Nr. 2 B 13.1587
- Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 05. 06. 2014 Nr. 4 B 14.14



## Kasten 2

### Die Bedeutung der Arkaden der Alten Akademie in den Aufstellungsbeschlüssen zum Bebauungsplan Nr. 1975 von 2005 und 2015

Im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1975 von 2005 wird die besondere städtebauliche Bedeutung der Arkaden erkannt:

*„Große Bedeutung haben ... die Arkaden im Gebäude Neuhauser Straße 10 (Kaufhaus Hettlage). Die Arkaden stellen zusammen mit den Passagen als typisches Münchner Gestaltungsmerkmal 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.“*

Dementsprechend ist in den Eckdaten ausdrücklich als Forderung festgelegt:

*„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 Arkaden dringend erforderlich. Der Erhalt der Arkaden ist auch ein Ziel des Innenstadtkonzepts.“*

In der durch Stadtratsbeschluss vom 11. November 2015 erfolgten „Fortschreibung“ des Aufstellungsbeschlusses von 2005 wird konsequent ausgeführt:

*„Die Arkaden müssen als typologisches Element als öffentlich zugänglicher Außenraum erhalten bleiben. Der Erhalt ist planungsrechtlich durch einen übergeleiteten Baulinienplan sowie eine entsprechende Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt München gesichert.“* Durch weitere, auffällig weich formulierte Zusätze wird für den Kenner der Planungssprache deutlich, dass die Möglichkeit von Modifikationen eröffnet werden soll.

In der Auslobungsbroschüre für den Realisierungswettbewerb wurden Preisgericht und teilnehmende Architekten präzise über die planungsrechtlichen Fixpunkte aufgeklärt: *„... entlang der Neuhauser Straße 10 besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Form von Baulinien und Festsetzungen von Arkaden. Die Arkadenfläche ist als Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt München gesichert und dem öffentlichen Verkehr (Fußgängerzone) gewidmet.“*

SZ ermöglichte es, die üblicherweise anonymisierten Entscheidungen der Gerichte in dieser Sache zu entschlüsseln und exakt zu verorten. Ab 1999 kämpfte die Stadt München fünfzehn Jahre lang vor Zivil- und Verwaltungsgerichten, um die Erweiterung des Juweliergeschäfts Kaufingerstraße 4 zu Lasten einer ca. 40 qm großen Arkadenfläche zu verhindern, welche durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zivilrechtlich und öffentlich-rechtlich mit

einer Baulinie gesichert war (vgl. Übersicht in Kasten 1). Letztlich musste die Stadt mit Abschluss der gerichtlichen Verfahren in den Jahren 2013/14 nur eine Reduzierung der Arkade um neun Quadratmeter hinnehmen. Durch das beharrliche Engagement der Stadt wurden im Fall „Arkaden Kaufingerstraße 4“ insgesamt 30 qm Arkadenfläche als öffentlicher Raum gerettet und für die bürgerschaftliche Nutzung erfolgreich verteidigt.

Mit einer Fläche von 560 qm haben die Arkaden der Alten Akademie allein schon von ihrer Größe eine andere Dimension.

Der Signa Gruppe wurde vom Freistaat Bayern die Nutzung des 6.055 qm großen Areals der Alten Akademie im Wege des Erbbaurechts auf die Dauer von 65 Jahren eingeräumt. Der vereinbarte Erbbauszins soll etwa 240 Millionen Euro betragen haben. Grundlage für die Erbbaurechtsvergabe im Bieterverfahren im Jahr 2013 war die Gesamtkonzeption des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1975 aus dem Jahr 2005, welche ausdrücklich die Erhaltung der Arkaden vorsah (vgl. Kasten 2). Die Signa Gruppe gab das höchste Gebot ab und bekam den Zuschlag.

Ein Investor, der aufgrund eines Höchstgebots den Zuschlag erhält, kann sich nicht nachträglich darauf berufen, dass bei Einhaltung der maßgeblichen Eckdaten, welche Grundlage der Auslobung waren, das Projekt nicht rentierlich durchzuführen sei. Insoweit trägt der Investor das ökonomische Risiko. Eine andere Betrachtung führt zur Verzerrung gegenüber unterlegenen Mitbietern, die ihr Gebot realistisch unter Erhaltung der Arkaden kalkuliert haben. Dies gilt auch dann, wenn im Nachhinein maßgebliche Eckdaten zu Gunsten des Investors modifiziert werden.

Wird dem Investor durch Bebauungsplan oder Baugenehmigung nach § 34 BauGB eine erhebliche Reduzierung der Arkaden – entgegen der Ausschreibungsgrundlage und den Eckdaten sowie den bislang rechtsverbindlichen Vorgaben – zugebilligt, erwächst ihm ein beachtlicher Planungsgewinn. Der zusätzliche Ertragswert des Objekts steigt damit erheblich. Nach neuesten Bewertungen beträgt der Mietwert für Läden in dieser Triple-A-Situation der Fußgängerzone ca. 350 Euro/qm. Bei einer Arkadengesamtfläche von 560 qm und einer Reduzierung um nur 50 Prozent errechnet sich auf die Dauer von 65 Jahren ein zusätzlicher Mietertrag von rund 77 Millionen Euro. Selbst wenn ein solcher „Planungsgewinn“ durch die Stadt München ganz oder teilweise „abgeschöpft“ würde, hätte solches Nachgeben gegenüber dem Investor erhebliche städtebauliche Folgewirkungen über den Einzelfall hinaus. Es würde ein Bezugsfall geschaffen, der – wie oben ausgeführt – die bisher konsequente Linie der Stadt zur Erhaltung von Arka-



### Kasten 3

#### Verstärkter Schutz der Arkaden in den Leitlinien Altstadtensemble München 2015

*Münchens Altstadt verfügt über keine konsequent durchgängig angeordneten Arkadensysteme. In der Wiederaufbauphase wurden allerdings in unterschiedlichen Teilbereichen der Altstadt – dort, wo es durch Neubau- maßnahmen möglich war – Arkaden errichtet, um für Fußgänger attraktiven, sicheren Bewegungsraum zu schaffen. Diese bis heute überlieferten Arkadenbereiche sind öffentlich gewidmet und bilden eine willkommene Aufweitung und Bereicherung des öffentlichen Rau- mes, Schutz vor Regen und Sonne und abwechslungs- reiche Raumerlebnisse. Eine Umwandlung von Arkadenflächen in Verkaufs- oder Gewerbeflächen konnte bisher in aller Regel vermieden werden. Der kommerzielle Druck ist inzwischen jedoch erheblich gestiegen. Die Erhaltung der Arkadenflächen in der überlieferten Form ist deshalb ein wichtiges Ziel des Ensembleschutzes.*

Quelle: Altstadtensemble München. Leitlinien zum Planen und Bauen, Hrsg. Referat für Bauordnung und Stadtplanung, München 2016, S. 34 (Stadtratsbe- schluß vom 11. Nov. 2015)

den gänzlich aushebeln würde.

Vor den Zivil- und Verwaltungsgerichten hat sich die Stadt München bei der Verteidigung der „Arka- den Kaufingerstraße 4“ in insgesamt elf (!) Gerichts- verfahren im Wesentlichen mit folgenden Argumen- ten durchgesetzt:

- Arkaden sind trotz der Schaffung der Fußgängerzo- ne weiterhin unverzichtbar,
- Erhaltung der Arkaden aus städtebaulichen Grün- den zum Schutz gegen Witterungseinflüsse und als Verweilorte im Bereich der Fußgängerzone,
- Arkaden sind von erheblicher Bedeutung für das städtebauliche Gesamtkonzept der Münchner Alt- stadt,
- Arkaden sind wesentlicher Bestandteil des „Maß- nahmekonzepts Innenstadt“,
- Schutz der Arkaden durch das „Arkadenkonzept. Marienplatz und Fußgängerzone“.

Mit Entscheidung vom 28. November 2013 ver- pflichtete der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Stadt München im Verfahren „Arkaden Kaufinger- straße 4“, eine Ladenerweiterung unter Reduzierung der Arkadenfläche um neun Quadratmeter zu geneh- migen. Es handelte sich um eine atypische Situation, da die Arkade Kaufingerstraße 4 am Nachbaranwe- sen Kaufingerstraße 6 endet. Die gerichtlich zuge- billigten neun Quadratmeter ermöglichten lediglich eine Abschrägung der Ecksituation, führten aber nicht zu einer Reduzierung der Durchgängigkeit. Eine komplette Überbauung der rund 40 qm großen Arkaden lehnte das Gericht mit der Begründung ab, dass dies in das Arkadenkonzept der Stadt München

eingreifen würde und damit im Widerspruch zur städtebaulichen Gesamtkonzeption der Stadt stehe, bei der die Arkaden ein wichtiges städtebauliches Prinzip darstellen. Im Zusammenhang mit dem Maßnahmenkonzept zur Aufwertung der Münchner Innenstadt solle dieses städtebauliche Prinzip erhal- ten und weiterentwickelt werden.

Das Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs vom 28. Nov. 2013 Nr. 2 B 13.1587 ist in den Baye- rischen Verwaltungsblättern 2014, S. 700 abgedruckt und kann im Netz unter openJur 2014, 3477 aufgeru- fen und ausgedruckt werden.


Ob und inwieweit Stadtverwaltung und Stadtrat den Begehrlichkeiten der Signa Gruppe, die Arkaden der Alten Akademie ganz oder teilweise zu schlie- ßen, nachgeben werden, ist derzeit nicht absehbar. Es wäre nicht nachvollziehbar, wenn die Stadt München gegenüber der Signa Gruppe eine wie auch immer geartete Reduzierung der Arkaden der Akademie zulassen würde. Auch gegenüber dem Investor ist jener strenge Maßstab anzulegen, den die Stadt fünfzehn Jahre lang gegenüber einem Bürger in der „Causa Arkaden Kaufingerstraße 4“ angelegt hat. Die „Causa Arkaden Kaufingerstraße 4“ gibt die Vertei- digungsstrategie vor und liefert nicht nur juristische Argumente, sondern zugleich die politisch-adminis- trativen Vorgaben, um den Begehrlichkeiten des Investors nicht nur zu widerstehen, sondern diesen mit Nachdruck entgegenzutreten.

In diesem Zusammenhang müssen die in der „Causa Arkaden Kaufingerstraße 4“ von der Stadt erstrittenen Urteile den Entscheidern der tangierten städtischen Referate (Direktorium, Planungsreferat, Baureferat, Kommunalreferat), aber auch den Mit- gliedern des Stadtrats in den beteiligten Gremien zur Kenntnis gebracht werden.

Besondere Bedeutung kommt seit Ende 2015 den neu geschaffenen „Leitlinien zum Planen und Bauen im Altstadtensemble München“ zu (vgl. Kasten 3). Diese „Leitlinien“ sind wesentliche Grundlage für den Umgang mit der Alten Akademie, insbesondere in Bezug auf deren Arkaden. Sie ergänzen die bishe- rige Strategie der Stadt zur Verteidigung der Arkaden um einen wichtigen juristischen Baustein.

Klaus Bäumler ist Leiter des Arbeitskreises Öffentliches Grün, 2.Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums und Richter am Bayer.Verwaltungsgerichtshof retD.

#### Zum Weiterlesen

Münchner Forum zum Schwerpunktthema Alte Akade- mie: Online-Magazin „Standpunkte“, Heft 08/09.2016  S. 1-11;

Private Internet-Seite von Hans Hanfstingl: Aktion gegen den faulen Zauber: <https://alte-akademie.live/> 

# Arkaden der Alten Akademie: Das neue Baulandgeschenk?

DETLEV STRÄTER

Die Flächen der Arkaden der Alten Akademie gehören zum öffentlichen Raum in München. So wurde es 1957 zwischen dem Freistaat Bayern als Eigentümer der Alten Akademie und der Landeshauptstadt München durch die Festsetzung von Baulinien planungsrechtlich fixiert. Und diese Festsetzungen hat auch der Erbbaurechtsnehmer der Alten Akademie, die Signa AG, im Erbbaurechtsvertrag mit dem Freistaat 2013 anerkannt und übernommen.

**D**ennoch wurden im Gestaltungswettbewerb für die Alte Akademie 2015 die Randbedingungen verändert: Die Arkaden im Kopfbau der Alten Akademie, der zum Platz um den Richard-Strauss-Brunnen gelegen ist, sollen vollständig geschlossen und der Gebäudenutzung zugeschlagen werden. Die Arkaden des ehemaligen Hettlage-Kaufhauses sollen um gut 3 Meter verschmälert und ebenfalls der Gebäudenutzung zugeschlagen werden. Dies hat der 1. Preisträger (Prof. Morger, Basel) im Gestaltungswettbewerb umgesetzt. Nach dem öffentlichen Arkadenaufmaß des Münchner Forums vom 9. Dezember letzten Jahres gehen bei Realisierung des Entwurfs von Prof. Morger von der 572 qm umfassenden Arkadenfläche insgesamt 295 qm öffentlicher Raum verloren. Davon entfallen 178 qm auf die Schließung des Kopfbaus und 117 qm auf die Reduzierung der Hettlage-Passage an der Neuhauser Straße:

## Variante 1:

Arkadenflächen insg.	572 qm
abzgl. Kopfbau	178 qm
abzgl. Teil der Hettlage-Arkaden rd.	117 qm
Restverbleib öffentlicher Raum	<u>277 qm</u>
Verlust öffentlicher Raum	295 qm

Inzwischen sind die Begehrlichkeiten des Investors gewachsen. Nun möchte er sich auch noch die Arkaden entlang der Kapellenstraße (126 qm) einverleiben, so dass von den insgesamt 572 qm Arkadenflächen 421 qm der privaten gewerblichen Nutzung zugeschlagen werden und nur noch 151 qm Rest-Arkadenfläche übrig bleiben sollen:

## Variante 2:

Arkadenflächen insg.	572 qm
abzgl. Kopfbau	178 qm
abzgl. Arkaden Kapellenstraße	126 qm
abzgl. Teil der Hettlage-Arkaden rd.	117 qm
Restverbleib öffentlicher Raum	<u>151 qm</u>
Verlust öffentlicher Raum	421 qm

Mit diesen Varianten und ihren Aufmaßen lässt sich weiterrechnen.

Beispielsweise: Welcher ökonomische Wert wächst dem Investor durch die Reduzierung des Öffentlichen Raums und die Vergrößerung der Ladenflächen auf die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags von 65 Jahren zu? Modellrechnungen erlauben, zumindest Größenordnungen vorstellbar zu machen.

Laut des Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) ist die Kaufingerstraße unter den Toplagen in Deutschland, gemessen an der Passantenfrequenz mit bis zu 15.655 Passanten pro Stunde die meistbesuchte Einkaufsstraße des Jahres 2015, die Neuhauser Straße mit 12.945 Passanten pro Stunde die Nummer 6.

Nach dem JLL-Report „Einzelhandelsmarktüberblick - 4. Quartal 2016“ vom Januar sind sowohl in der Kaufinger als auch in der Neuhauser Straße Mieten von bis zu 360 Euro/qm zu erzielen. Unterstellt man eine nominell gleichbleibende Miete über 65 Jahre, keine Mietausfälle, keine Mieterhöhungen, keine Spekulationen mit Grundstücken in der Münchner Innenstadt und rechnet auch nicht mit der derzeitigen Spitzenmiete, sondern mit einem unteren Wert von 350 Euro/qm, dann ergibt sich in der Variante 1 folgende Rechnung:

## Modellrechnung Variante 1:

derzeitige Arkadenflächen	572 qm
davon lt. Gestaltungswettbewerb zu gewerblichen Flächen	295 qm
nach JLL derzeit monatliche Gewerbepacht/-miete rd.	350 €/qm
zusätzl. Pacht-/Miettertrag pro Monat (295 qm x 350 €)	103.250 €
zusätzl. Pacht-/Miettertrag pro Jahr (103.250 € x 12 Monate)	1.239.000 €
zusätzl. Pacht-/Miettertrag über 65 Jahre (1,239 Mio. € x 65 Jahre)	80.535.000 €

Nach dieser Modellrechnung könnte auf der Basis von knapp 300 qm, die dem öffentlichen Raum entzogen und dem Investor zugeschanzt werden, dieser

im Laufe des Erbpachtvertrags 80,5 Millionen Euro an zusätzlichen Einnahmen verbuchen.

Der Investor möchte allerdings zwischenzeitlich noch mehr öffentliche Fläche der Arkaden zu Gunsten der Erweiterung der Ladenfläche erhalten, nämlich insgesamt 421 qm. Die Daten der Variante 2 zugrunde gelegt, ergibt damit folgende Rechnung:

#### **Modellrechnung Variante 2:**

derzeitige Arkadenflächen	572 qm
davon nach Investorenwunsch zu gewerblichen Flächen	421 qm
nach JLL derzeit monatliche Gewerbepacht/-miete rd.	350 €/qm
zusätzl. Pacht-/Mietertag pro Monat (421 qm x 350 €)	147.350 €
zusätzl. Pacht-/Mietertag pro Jahr (147.350 € x 12 Monate)	1.768.200 €
zusätzl. Pacht-/Mietertag über 65 Jahre (1,768 Mio. € x 65 Jahre)	114.933.300 €

Nach dieser Modellrechnung würde dem Investor, wenn er seine Forderungen durchsetzen könnte, auf die Dauer des Erbbaurechts von 65 Jahren eine zusätzliche Einnahme von weit mehr als 100 Mio. Euro zuwachsen.

Damit wird deutlich, dass ein freundliches Entgegenkommen der Münchner Stadtpolitik und -verwaltung in Sachen Arkaden dem Investor einen erheblichen Extraprofit verschaffen wird, dies auf Kosten des öffentlichen Raumes und zu Lasten der Münchner Bürger/innen.

Bei der Modellrechnung „Variante 1“ würde die Extraeinnahme durch die Arkadenverkleinerung ca. 80 Millionen Euro betragen und damit etwa ein Drittel des Erbpachtzinses in Höhe von 240 Millionen Euro, den der Investor an den Freistaat entrichtet hat. Im Ergebnis würde dem Investor durch Planungsentscheidungen der Stadt München eine Gegenfinanzierung in Höhe von 80 Millionen Euro zuwachsen, ein hübsches Bauland-Willkommensgeschenk der Stadt.

Bei allen Überlegungen ist zu berücksichtigen: Die Stadt München ist Trägerin der Planungshoheit und „Herrin des Öffentlichen Raums“. Sie hat es in der Hand, die Arkaden im Bereich der Alten Akademie in dem Umfang zu erhalten, wie im Jahre 1957 rechtsverbindlich durch die Regierung von Oberbayern festgesetzt wurde. Der Stadt obliegt es, den Öffentlichen Raum für die Bürgerschaft zu bewahren. Der Öffentliche Raum zählt zum wertvollen Gemeingut einer Stadt, den es gilt, vor finanziellen Interessen zu bewahren und zu verteidigen. Die

Verantwortung für die Erhaltung der Arkaden der Alten Akademie, einem wesentlichen Bestandteil der „Commons“, trägt ausschließlich das Münchner „Rathaus“.

Der im Frühjahr 2016 verstorbene Alt-Oberbürgermeister Georg Kronawitter hat seinen Amtsvorgänger Erich Kiesl (CSU) über Jahre dafür kritisiert, dass dieser dem Bauunternehmer Schörghuber Anfang der 1980er Jahre im Münchner Osten ein ca. 60.000 qm großes städtisches Grundstück zur Errichtung des Zamila-Parks als *Bauerwartungsland* und nicht als Bauland verkauft hat. Dies, obwohl zu diesem Zeitpunkt seit Jahren Wohnbauplanungen für dieses Grundstück gelaufen waren. Georg Kronawitter bezeichnete den Verkauf des städtischen Grundstücks zum „Spottpreis von 230 Mark pro Quadratmeter“ (Der Spiegel Nr. 8/1984, S. 107) und damit weit unter dem wirklichen Wert als „Bauland-Geschenk in Höhe von 20 Millionen Mark.“

Im Rückblick betrachtet waren dies Peanuts gegenüber dem, worum es heute bei der Alten Akademie inmitten der Münchner Altstadt geht.

Geradezu schildbürgerhaft muten die Argumente an, mit denen eine Verschmälerung der Arkaden begründet wird: Die Arkaden seien zu einer Zeit angelegt worden, als sich durch Neuhauser- und Kaufingerstraße noch der Auto- und Straßenbahnverkehr quälte. Mit dem Bau der S-Bahn und der Einrichtung der Fußgängerzone habe sich aber die Situation vollständig entspannt. – Was nicht gesagt wird: 1957 wurde München gerade Millionenstadt, heute hat München 1,5 Millionen Einwohner. Nach Prognosen werden in den nächsten 15 Jahren weitere 200.000 Menschen nach München ziehen; insbesondere die Alt- und Innenstadt wird als Touristenmagnet weiter ausgebaut. Nicht umsonst weist die Münchner Fußgängerzone die höchste bzw. mit die höchste Passantenfrequenz unter den Toplagen in Deutschland aus. Mit dem Zweiten S-Bahntunnel zwischen Hauptbahnhof und Ostbahnhof wird sich der Entwicklungsdruck auf die Altstadt zugunsten von Handel und Gewerbe weiter erheblich erhöhen, statt sie mit sinnvollen verkehrlichen Maßnahmen zu entlasten. Ausgerechnet an einer der Engstellen der Fußgängerzone soll jetzt durch vollständige Schließung des Kopfbaus der Alten Akademie und durch Verschmälerung der Restarkaden der Öffentliche Raum noch enger geschnürt werden – ein städtebauliches Harakiri.

*Dr. Detlev Sträter ist 1. Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums.*

# Bereits vor zwei Jahrhunderten: **Erhaltung der Arkaden und Schutz der Fußgänger**

KLAUS BÄUMLER

Vor zweihundert Jahren, am 2. Februar 1817, wird Maximilian Graf Montgelas von König Max I. Joseph aus allen Staatsämtern entlassen. Damit endet an Lichtmess, dem Tag, an dem in Bayern die Dienstboten entlassen werden, die glanzvolle Ära des Grafen Montgelas, der zuletzt drei Ministerien geleitet hatte. „Für Bayern hat kein Staatsmann vor ihm Größeres geleistet, kaum wird je einer ihn erreichen“, so wird das Lebenswerk des Grafen im 19. Jahrhundert gewürdigt.



ABBILDUNG: © DRUCK, ARCHIV KLAUS BÄUMLER

Der Schrankenplatz (heutiger Marienplatz) mit Altem Rathaus  
Aquarell von Carl Friedrich Heinzmann von 1836  
Original im Münchner Stadtmuseum

**D**ie Fülle der Regierungsaufgaben auf dem Weg zum modernen Bayern spiegelt sich in den Protokollen des Staatsrats, dem seinerzeit höchsten politisch-administrativen Beratungsgremium in Bayern. Auf Initiative der Montgelas-Gesellschaft geben die Historische Kommission bei der Bayerischen Akademie der Wissenschaften und die Generaldirektion der Staatlichen Archive eine Edition der Staatsratsprotokolle der Ära Montgelas von 1799 bis 1817 heraus. Aktuell liegen drei Bände dieses Quellenwerks für die Jahre 1799-1810 vor. Digital ist eine detaillierte Sach-, Personen- und Ortsrecherche unter [www.bayerischer-staatsrat.de](http://www.bayerischer-staatsrat.de) möglich.

Erstaunlich früh befasste sich der Staatsrat mit städtebaulichen Problemen Münchens, die sich aus

dem Wandel der kurfürstlichen zur königlichen Residenzstadt ergaben. Bereits damals war man bestrebt, den öffentlichen Raum für Bürgerschaft und Gäste der Stadt möglichst sicher und angenehm zu gestalten.

## **1801: Erhaltung der Arkaden am Marienplatz von „hoher Hand“ durchgesetzt**

Es ist nicht selbstverständlich, dass sich die Arkaden am Marienplatz zwischen Diener- und Burgstraße beim „Beck am Rathauseck“ bis heute erhalten haben.

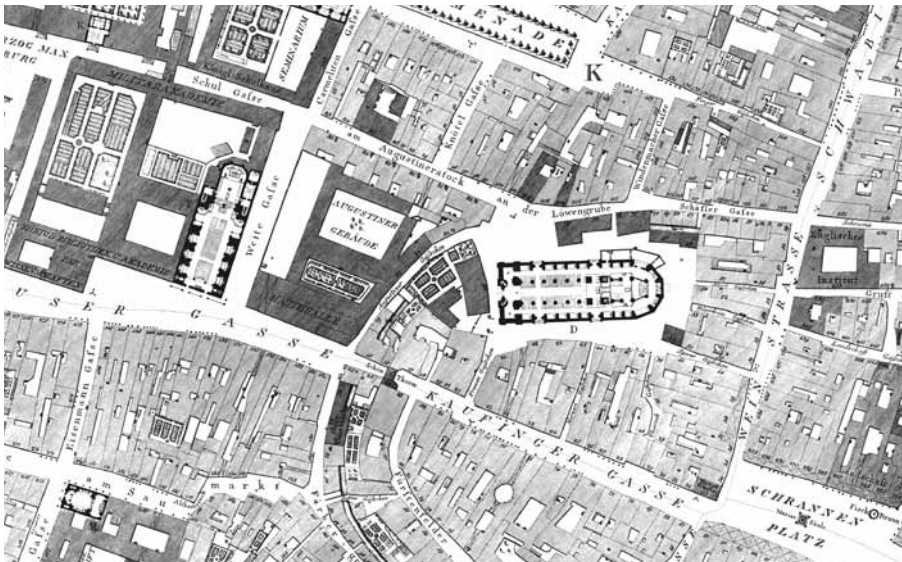
Der Magistrat hatte 1801 bereits zugestimmt, dass der „Handelsmann“ Cajetan Hetzer die Arkadenbögen seines Hauses Marienplatz 14 zumauern dürfe. Aber die Generallandesdirektion, eine von Montgelas geschaffene staatliche Aufsichtsbehörde, hob die Entscheidung des Magistrats wieder auf. Die Begründung des aufsichtlichen Einschreitens hat sich in den Akten des Münchner Stadtarchivs erhalten: „Es könne nicht zugegeben werden, dass öffentliche Plätze zum Nachteil des Publikums und offenkundiger Beeinträchtigung ganzer Straßen so auffallend geschmälert werden, zumal die Volksmenge zunehme und daher nicht die Schmälerei, sondern die Erweiterung von Plätzen, Straßen und Passagen zu bezwecken sei.“

Diese Argumente zur Erhaltung von Arkaden und damit zum Schutz des öffentlichen Raums sind heute noch genauso richtig und wichtig wie vor zwei Jahrhunderten. Auch bei der anstehenden Umnutzung der Alten Akademie ist die Erhaltung der Arkaden hoch aktuell und erklärtes Ziel der vom Stadtrat im November 2015 beschlossenen Leitlinien für das Altstadt-Ensemble.

Zu Beginn des Jahres 2017 hat der Münchner Stadtrat zu entscheiden, ob und in welchem Umfang die Arkaden der Alten Akademie zu Gunsten von Ladenflächen und damit den Begehrlichkeiten der Firma Signa geopfert werden.

Im Jahr 1801 hat die damalige staatliche Aufsichtsbehörde die vom Magistrat bereits gebilligte





1806 Consoni Stadatlas München

Beseitigung der Arkaden am Marienplatz und damit eine Reduzierung des öffentlichen Raums im Interesse der Bürgerschaft erfolgreich verhindert. Hieran muss sich die heute zuständige Aufsichtsbehörde, die Regierung von Oberbayern, messen lassen, zumal sie selbst 1957 die immer noch verbindliche Baulinie Nr. 5736 zur planungsrechtlichen Sicherung der Arkaden der Alten Akademie festgesetzt hat (rechtskräftige Regierungsentschließung vom 6. Sept. 1957 Nr. IV/5 – 13369 N 5).

### 1811: Schutz der Fußgänger in München durch Poller oder Gehsteige. Eine Grundsatzdiskussion im Staatsrat vor 200 Jahren

Mit der Schutzbedürftigkeit der Fußgänger in München hatte sich der Staatsrat unter der Leitung des „Geheimen Staats- und Konferenzministers“ Graf Montgelas in seiner Sitzung vom 3. Januar 1811 auf höchster Ebene zu befassen. Zum Schutz der Fußgänger vor Kutschen und Fuhrwerken wurden bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts Poller aus Stein oder Holz auf Münchner Straßen und Plätzen installiert. Dies belegt der sog. Consoni-Plan aus dem Jahr 1806 (vgl. Abbildung oben). In den engen Straßen der aufstrebenden königlichen Residenzstadt reichten aber Poller nicht aus. Deshalb versuchte die Münchner Polizeidirektion, den Bau von Gehsteigen auf Kosten der Hauseigentümer durchzusetzen.

Der Geheime Rat Carl Graf von Arco, der sich einige Zeit in London aufgehalten hatte, definiert in der Sitzung des Staatsrats vom 3. Januar 1811 im Protokoll den Begriff des „Trottoirs“: „Trottoirs im eigentlichen Sinne seien solche längs den Häusern in ununterbrochener und rein horizontaler Linie fortlaufende Fußpfade, welche die Fußgänger dergestalt vor den in der Straße zirkulierenden Wagen schützen, dass es den letzteren unmöglich gemacht werde,

irgendeinen Fußgänger zu schädigen. Dieses könne durch zwei Mittel bezweckt werden, entweder durch Pflöcke von Stein oder Holz, wie sie bis zum Jahr 1810 bestanden, oder durch eine eigene Art von Pflasterung mit Quader oder Marmorsteinen mit einer Erhöhung von nahezu einem Schuh (= ca. 30 cm) wie in London“.

Nach Abwägung des Für und Wider kam es im Staatsrat zu einem Beschluss, der den Interessen der Hauseigentümer, nicht

aber jenen der Fußgänger entgegenkam. Die Münchner Hauseigentümer wurden nicht zur Herstellung der Gehsteige verpflichtet. Dieser Beschluss blieb in München bis zum Erlass des Polizeistrafgesetzbuchs von 1861 wirksam. Heute werden die Kosten für die erstmalige Herstellung der Gehsteige nach Maßgabe der Erschließungsbeitragssatzung erhoben. Die Straßenausbaubeitragssatzung, welche die Möglichkeit einräumte, auch Verbesserungsmaßnahmen (z.B. Pflasterung von Gehsteigen) auf Hausbesitzer umzulegen, hat der Münchner Stadtrat in jüngster Zeit aufgehoben.

Im politisch-administrativen Ringen um den Öffentlichen Raum wird das Spannungsverhältnis zwischen den ökonomischen Interessen unterschiedlicher Akteure und den Belangen der Bürgerschaft transparent. Der Entscheidung des Stadtrats in der Causa „Arkaden der Alten Akademie“ kommt damit grundsätzliche Bedeutung zu.

*Klaus Bäumler ist Leiter des Arbeitskreises Öffentliches Grün, 2. Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums und Richter am Bayer. Verwaltungsgerichtshof retD.*

### Weiterführende Literatur

Christine Rädlinger, Lokalbaukommission München 1805 bis 2005, Geschichte der Münchner Bauaufsicht, München 2005, S. 15.

Klaus Bäumler, Zur Münchner Stadtplanungsgeschichte und Kartographie. In: Franz Schiermeier, Klaus Bäumler, Ein Bild der Stadt. Der Kartograph Gustav Wenng und sein Topographischer Atlas von München, München 2002, S. 13-21.

# Alte Akademie: Wilhelminum, Jesuitenkolleg, Gymnasium der Jesuiten – Aspekte ihrer kulturgeschichtlichen Bedeutung

KLAUS BÄUMLER

Die „Alte Akademie“ ist ein Ort, der für die Kulturgeschichte Bayerns von immenser Bedeutung ist. Vom 16. Jahrhundert bis zur weitgehenden Zerstörung im Bombenhagel des Zweiten Weltkriegs beherbergte der von Herzog Wilhelm V. Ende des 16. Jahrhunderts errichtete Prachtbau des „Wilhelminums“, der den Machtanspruch des Jesuitenordens in der Zeit der Gegenreformation spiegelt, eine Vielzahl unterschiedlichster Institutionen, deren Wirken in vielen Facetten das Bild Bayerns bis heute prägen.

QUELLE: © FUGENARCHIV DILLINGEN, SKIZZENBUCH DER JESUITENKOLLEGIEN DER OBERDEUTSCHEN PROVINZ



Bild auf dem Titel von: Andreas Kraus, Das Gymnasium der Jesuiten zu München 1559-1773, München 2001

**B**ei Baudenkmälern steht traditionell die Baugeschichte im Mittelpunkt der kunstgeschichtlichen Ausführungen. Weniger Aufmerksamkeit erfährt aktuell die Nutzungsgeschichte historischer Gebäude, obwohl diese unter sozio-kulturellen Aspekten bestimmenden Einfluss auf die Stadtgesellschaft hat. Bei allen Fragen der Umnutzung historischer Gebäude gehört es zum unverzichtbaren „Handwerkszeug“, die Geschichtlichkeit des Ortes zu analysieren und deren eigene Wertigkeit anzuerkennen.

Es ist ein besonderer Glücksfall, dass zwei (!) Inschriftentafeln aus dem Jahr 1890 an der Fassade der „Alten Akademie“ den Zweiten Weltkrieg unbeschädigt überstanden haben. Eine der Tafeln stellt im Detail die Phasen der baulichen Entwicklung von 1574 bis zum Ende des 19. Jahrhunderts dar. Die andere Tafel, ebenfalls 1890 angebracht, dokumentiert die Nutzungsgeschichte des Gebäudes von der Erbauung bis zum Jahr 1887. Damit wird deutlich, dass es für die Initiatoren der beiden Erinnerungstafeln bereits damals ein Anliegen war, den Passanten im öffent-

lichen Raum nicht nur „Kunstgeschichte“, sondern auch die kulturgeschichtliche Dimension des Nutzungswandels zu vermitteln. Auch heute noch sind diese beiden Tafeln, wenn sie denn nach dem Umbau wieder angebracht werden, ein exzellentes Beispiel für die Vermittlung „sozio-kulturellen Wissens am historischen Ort“. Auch eine dritte Tafel (siehe Foto

## Nutzungsgeschichte der „Alten Akademie“

Aus der im Jahr 1890 an der Fassade angebrachten Tafel ist die vielfältige Nutzungsgeschichte des Gebäudes ablesbar.

„Das Wilhelminische oder Alte Akademie-Gebäude.

Die älteren Teile des Gebäudes dienten von ihrer Erbauung bis zur Aufhebung des Jesuiten-Ordens 1773 diesem Orden als Gymnasium und Kollegium.

Dann gelangten sie nach vorübergehender Benutzung durch den Maltheserorden und verschiedene kurfürstliche Behörden 1783 an die im Jahre 1759 gestiftete Akademie der Wissenschaften.

Neben der Akademie befanden sich noch folgende bedeutendere Hof- und Staatsanstalten im Gebäude:

Zentral- spätere Staatsbibliothek 1774-1843

Kadettenkorps 1775-1826

Landesarchiv 1784-1844

Kurfürstliche Maler-, Bildhauer- und Zeichenschule 1781-1809

Akademie der Bildenden Künste 1809-1885

Universität 1826-1840

Handelsministerium 1842-1866

Landtagsarchiv 1845-1868

Schwurgerichtshof 1844-1857

Heute teilen sich mit der K. Akademie der Wissenschaften und den wissenschaftlichen Sammlungen des Staates folgende Staatsstellen den Besitz des Gebäudes:

Oberstes Landesgericht und

Geheimes Staatsarchiv seit 1845

Rechnungskammer seit 1865

Oberlandesgericht seit 1879

eine Postfiliale seit 1887.“

S. 18), angebracht in der „Hettlage-Passage“, die an die Zerstörung 1944 und den Wiederaufbau in den Jahren 1953-55 durch den Freistaat Bayern „mit den gleichen Fassaden“ erinnert, verliert ihre Bedeutung nicht durch den jetzt geplanten Umbau und ist danach an gut sichtbarem Ort wieder anzubringen.

Die heutige Bezeichnung „Alte Akademie“ verengt die Wahrnehmung der Nutzungsvielfalt des Gebäudekomplexes und verdrängt dessen ursprüngliche Funktion. Der ursprüngliche Name „Wilhelminum“, der an Herzog Wilhelm V. erinnert, ist heute weitgehend in Vergessenheit geraten. Herzog Wilhelm V. errichtete in den Jahren 1585-98 das nach ihm benannte Gebäude, das „Wilhelminum“, in dem das „Jesuitencollegium“, also das bereits 1559 gegründete Gymnasium der Jesuiten, bis zur Auflösung des Ordens im Jahr 1773 untergebracht war.

Andreas Kraus, der das Gymnasium der Jesuiten unter vielen Aspekten untersucht hat, legt den immensen Einfluss der „Jesuitenschüler“ auf Politik, Verwaltung, Jurisprudenz, Klerus, Wissenschaft und Kunst in Bayern offen. Das Gymnasium der Jesuiten („Wilhelminum“) war die Kaderschmiede Bayerns. Über Jahrhunderte hinweg wurden hier Führungspersonlichkeiten ausgebildet, die auf den unterschiedlichsten Gebieten Leitungsfunktionen ausübten.

Unmittelbar in der Traditionslinie des „Wilhelminums“ steht das „Königliche Wilhelmsgymnasium“, das älteste Münchner Gymnasium, das erst unter König Ludwig II. den stattlichen Neubau im Lehel erhalten hat.

Die Bezeichnung „Alte Akademie“ erinnert heute zunächst an die Akademie der Bildenden Künste, die seit ihrer Gründung im Jahre 1808 ihren Sitz im „Wilhelminum“ hatte. Mit der Fertigstellung ihres Neubaus am Siegestor hat die Akademie der Bildenden Künste ihren Stammsitz im Gebäude an der Neuhauser Straße verlassen.

Der Begriff „Alte Akademie“ ist aber primär und eng mit der Geschichte der Bayerischen Akademie der Wissenschaften verknüpft und zeigt auf, dass die im Jahr 1759 gegründete Kurfürstliche Akademie der Wissenschaften („Alte Akademie“) unter König Max I. Joseph im Jahr 1807 als Königliche Akademie der Wissenschaften neu gegründet wurde.

Mit der Übersiedlung der Kurfürstlichen Akademie mit Bibliothek und Sammlungen im Jahr 1784 in

das „Wilhelminum“ wurde im Zentrum Münchens ein universitätsähnliches Bildungszentrum geschaffen, das den Ruf der Stadt als Zentrum der Wissenschaft und der Künste begründete. Der Begriff „Alte Akademie“ für das „Wilhelminum“ hat daher eine Wurzel, die unmittelbar auf das Jahr 1807 zurückgeht, in dem die Akademie als Königliche Akademie unter dem Einfluß des Grafen Montgelas neu organisiert und in ihrem Bedeutungsgehalt entscheidend gestärkt wurde.

Die Bayerische Akademie der Wissenschaften war bis zur Zerstörung des Gebäudes im Jahr 1944 ebenfalls im „Wilhelminum“ untergebracht und



Wiederaufbau Alte Akademie nach Kriegsschäden, Neuhauser Straße

fand ihre neue Heimstätte in der wiederaufgebauten Residenz. Manches deutet darauf hin, dass den in der Gegenwart verantwortlichen Persönlichkeiten der Bayerischen Akademie der Wissenschaften diese Traditionswurzel nicht hinreichend bekannt war. Denn nur so ist es zu erklären, dass deren Stimme in der Diskussion um die Nachnutzung der „Alten Akademie“ nach Auszug des Statistischen Landesamts nicht zu hören war.

*Klaus Bäumler ist Leiter des Arbeitskreises Öffentliches Grün und 2. Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums und Vorstandsmitglied der Montgelas-Gesellschaft e.V.*

#### **Zum Weiterlesen:**

*Andreas Kraus, Das Gymnasium der Jesuiten zu München 1559-1773. Staatspolitische, sozialgeschichtliche, behördengeschichtliche und kulturgeschichtliche Bedeutung. München: C.H. Beck 2001, 715 Seiten.*

*Wolf Bachmann, Die Attribute der Bayerischen Akademie der Wissenschaften 1807-1827, Münchener Historische Studien Abteilung Bayerische Geschichte, Hrsg. Max Spindler, Kallmünz 1966.*

QUELLE: © <https://www.statistik.bayern.de/>; WIKIMEDIA COMMONS



# „Münchens geplante Altstadt. Städtebau und Denkmalpflege ab 1944 für den Wiederaufbau“

## Die Arkaden der Alten Akademie: Zeugnis der Bau-Kultur des Wiederaufbaus in München

KLAUS BÄUMLER

Der Umgang mit den Arkaden der Alten Akademie ist unter verschiedenen Aspekten eine zentrale Frage, die zur Entscheidung ansteht. Die Erhaltung der Arkaden aus der Wiederaufbauzeit ist eine der Kernforderungen der vom Stadtrat im November 2015 beschlossenen Leitlinien für das Altstadt-Ensemble. Stadtheimatspfleger, Untere Denkmalschutzbehörde und die Spitze des Planungsreferats verteidigen die Arkaden der Alten Akademie vehement. Wenn überhaupt eine Reduzierung des 1957 verbindlich durch Baulinien festgesetzten Arkadenraums erfolgen soll, erfordert dies die Fortführung des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens und kann keinesfalls im Wege der Befreiung und damit ohne Bürgerbeteiligung erfolgen.



ABBILDUNG: © FRANZ SCHIERMEIER VERLAG

Titel: Münchens geplante Altstadt von Carmen M. Enss

### Die Haltung des Generalkonservators in der Arkadenfrage

Unter dem Aufmacher „Arkaden des Anstoßes“ berichtet Alfred Dürr in der Ausgabe der Süddeutschen Zeitung vom 26. Januar 2017 Nr. 21 über ein Gespräch mit dem obersten Denkmalschützer Bayerns, Generalkonservator Mathias Pfeil, und dessen Haltung in der Arkadenfrage:

„Aus denkmalpflegerischer Sicht habe man bisher große Planungserfolge für den bevorstehenden Umbau erzielt. Es könne nicht sein, dass es nun wegen einer Detailfrage zu einer Blockade des Genehmigungsverfahrens komme. Es sei bemerkenswert, was man in den bisherigen Verhandlungsrunden (...) erreicht habe. Der Generalkonservator sieht keinen Sinn darin, die Kapellenstraße zur Grundsatzfrage zu machen. Es müsse gelingen, eine ‚architektonisch überzeugende Lösung‘ für das Erdgeschoss des Hettlage-Baus zu finden. Dann könne der Denkmalschutz aus Pfeils Sicht

*mit dem Verlust des Durchgangs leben.“*

Diese Haltung des Generalkonservators hat allgemein großes Unverständnis ausgelöst, da – richtig verstanden – die Arkadenfrage primär soziale Belange im Umgang mit dem Öffentlichen Raum betrifft und daher außerhalb der Kernkompetenz des Generalkonservators liegt. Zugleich stellt sich zwingend die Frage, mit welcher Motivation der Generalkonservator Partei für den Investor bezieht und damit die konsequente Haltung des Stadtheimspflegers, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Spitze des Planungsreferats konterkariert. Mit einem – vom Generalkonservator unterstützten – Nachgeben gegenüber den wirtschaftlichen Interessen des Großinvestors würde ein Bezugsfall geschaffen, der die künftige Argumentation für die „gerichts feste“ Erhaltung der Arkadenkultur in der Münchner Innenstadt entscheidend schwächen würde. Ein solches Nachgeben stünde zudem in krasssem Widerspruch zum Grundsatzbeschluss „Leitlinien für das Altstadt-Ensemble“.

### **Die Arkaden der Alten Akademie: Ein Zeugnis der Münchner Kultur des Wiederaufbaus**

Mit seiner Haltung negiert der Generalkonservator den städtebaulichen Rang und den hohen Wert der Arkaden der Alten Akademie als wesentlichen Bestandteil des bürgerschaftlich genutzten Öffentlichen Raums. Zugleich lässt der Generalkonservator außer Acht, dass die Arkaden der Alten Akademie ein essentielles Zeugnis der spezifischen Münchner Kultur des Wiederaufbaus sind.

Dies belegt die neu erschienene Publikation von Carmen M. Enss „Münchens geplante Altstadt. Städtebau und Denkmalpflege ab 1944 für den Wiederaufbau“. Mit wissenschaftlicher Akribie erarbeitet Carmen M. Enss anhand bislang nicht ausgewerteter Primärquellen die wesentlichen Strukturen des Wiederaufbaus sowie die bereits vor 1945 entwickelten Leitbilder für den Wiederaufbau und erschließt zugleich das Netzwerk der im politisch-administrativen Bereich maßgeblichen Akteure. Planung und administratives Management des Wiederaufbaus dokumentiert und analysiert Enss mit erstaunlicher Tiefe. Obwohl sich ihre Forschung vordergründig auf den Schwerpunkt Kreuzviertel beschränkt, kann und muss diese wegweisende Arbeit zu allen spezifischen Fragen, die den Umgang mit dem historischen Kern Münchens betreffen, herangezogen werden. Mit dieser Publikation liegt jetzt ein Handbuch zum

Aus Gründen des Urheberrechts kann das Bild in der digitalen Fassung nicht aufgenommen werden.

„Abbruch von Teilen der Fassade der Alten Akademie, Ecke Neuhauser- / Kapellenstraße, August 1946“; aus Carmen M. Enss, Münchens geplante Altstadt. Städtebau und Denkmalpflege ab 1944 für den Wiederaufbau, Franz Schiermeier Verlag, Bild Nr. 57, Seite 76

Münchner Wiederaufbau vor, das Quellenwissen erschließt, welches bislang nur durch zeitraubende Archivrecherche zugänglich und verfügbar war. In den Hand-Bibliotheken von Denkmalpflegern, Stadtplanern, Verkehrsplanern, Architekturhistorikern und Kulturwissenschaftlern, aber auch für Entscheidungsträger im staatlichen und städtischen Bereich ist die Arbeit von Carmen M. Enss unverzichtbar.

Die aktuelle Diskussion um die Erhaltung der Arkaden der Alten Akademie wird durch die Arbeit von Carmen M. Enss mit guten Argumenten angereichert. In einem eigenen Kapitel stellt sie den frühen „Einbau von Arkaden in Vorkriegsbauten“ dar, wie zum Beispiel die Arkaden am Karlstor und im Bereich der Maffeistraße sowie im Umfeld Marienplatz/ Kaufingerstraße. Es war Stadtbaurat Karl Meitinger, der in seiner Denkschrift „Das neue München. Vorschläge zum Wiederaufbau“ bereits 1946 an Altstadtstraßen den Einbau von Arkaden forderte, „nicht um einem romantischen Historizismus zu dienen oder um Architekturmotive anzubringen, sondern weil es der

Verkehr erfordert“. Ausführlich analysiert Enss das Ringen um Erhaltung, Gestaltung und Nutzung der Alten Akademie im Wiederaufbau und das Spannungsverhältnis zwischen den Befürwortern der Tradition des malerisch-künstlerischen Städtebaus sowie den Vertretern einer modernen Architekturauffassung.

**Vor diesem Hintergrund stellt die von Josef Wiedemann entwickelte Konzeption der Verknüpfung partieller Rekonstruktion mit zeitgemäßem Neubau eine außerordentliche Leistung der Wiederaufbauzeit dar. Zu dieser Gesamtkonzeption gehören – als wichtiges Zeugnis der Wiederaufbauzeit – die Arkaden an der Neuhauser und Kapellenstraße mit der Öffnung des Kopfbaus, die bis heute signifikant das Erscheinungsbild der Alten Akademie prägen.**

Die vom Preisgericht befürwortete Schließung der Arkaden im Kopfbau ist kritisch zu hinterfragen. Durch die Schließung würde die Fassade des Kopfbaus zum Richard-Strauss-Brunnen hin in ihrem historischen Erscheinungsbild in restaurierender Weise wiederhergestellt. Insoweit berufen sich die Befürworter dieser Lösung darauf, die Schließung der Arkaden im Kopfbau entspräche den Zielen des Denkmalschutzes. Ein derartiger „restaurativer Ansatz“ im Umgang mit einem Baudenkmal widerspricht jedoch den heute gültigen Grundsätzen der Denkmalpflege. Nicht die restaurative Rekonstruktion ist das Ziel richtig verstandener Denkmalpflege. Vielmehr ist anerkannt, dass die typischen „Zeitschichten“, welche ein Baudenkmal im Laufe seiner „Geschichte“ prägen, ablesbar bleiben müssen. **Das Schließen der Arkaden im Kopfbau stellt ein bewusstes Ausblenden und Unkenntlichmachen der prägenden Wiederaufbauphase sowie der schöpferischen Leistung des Architekten Josef Wiedemann dar.**

Ohne die Qualitäten des Entwurfs des Preisträgers, Prof. Morger, Basel, mindern zu wollen, ist zu hinterfragen, ob die von ihm vorgeschlagene Schließung der Arkaden im Kopfbau unter Missachtung der Eckdaten des Wettbewerbs als Zeichen besonderen Muts gewürdigt werden kann, wie dies vereinzelt geschieht. Warum sollte es mutig sein, wenn mit der Schließung wertvollste Ladenflächen in einer Triple-A-Situation im Interesse des Investors gewonnen werden?

Hinterfragt werden muss auch, ob das mit der Schließung der Arkaden im Kopfbau verfolgte Ziel des „restaurativen Denkmalschutzes“ das Interesse der Bürgerschaft, den öffentlichen Raum ohne jegliche Einbuße zu erhalten, aufwiegt. Genügen tatsächlich „Gründe des restaurativen Denkmalschutzes“, um die Verkaufsflächen zu Gunsten des Investors zu

erweitern und zugleich den Öffentlichen Raum zu Lasten der Münchner Bürgerschaft um eine Fläche von über 400 qm zu reduzieren?


Um diese Kernfragen im Umgang mit der Alten Akademie einer objektiven Klärung zuzuführen, ist es angezeigt, das kompetente **Votum der Bayerischen Akademie der Schönen Künste** einzuholen, die 1948 vom Freistaat Bayern als „oberste Pflegestelle der Kunst“ geschaffen wurde. Der Auftrag der Akademie umfasst auf der Grundlage von Art. 140 Abs. 2 und Art. 141 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung auch die „Bau-Kunst“. Diese Kompetenz wurde von der Akademie in den nahezu siebzig Jahren ihres verdienstvollen Wirkens auch in städtebaulichen Fragen Münchens vielfach wahrgenommen.

Unabhängig hiervon darf die Entscheidung des Münchner Stadtrats in der Causa Alte Akademie mit Spannung erwartet werden. Die kommunalpolitischen Entscheidungen des Stadtrats beruhen auf dem doppelten Transparenzprinzip, also sowohl der Transparenz des Verfahrens als auch der Transparenz in Bezug auf die unterschiedlichen Interessen, durch welche die Entscheidungsfindung nachvollziehbar wird.

In der Causa Alte Akademie erfordert dies, dass der Stadtrat in der Arkadenfrage eine breite öffentliche Diskussion in den normierten und bewährten Leitlinien eines Bebauungsplanverfahrens ermöglicht und im Rahmen dieses Verfahrens die unterschiedlichen Interessen eingebracht, offengelegt sowie ergebnisoffen gewertet und abgewogen werden.

*Klaus Bäumler ist Leiter des Arbeitskreises Öffentliches Grün und 2. Vorsitzender des Programmausschusses des Münchner Forums*

#### **Zum Weiterlesen**

*Carmen M. Enss, Münchens geplante Altstadt. Städtebau und Denkmalpflege ab 1944 für den Wiederaufbau, München 2016, Franz Schiermeier Verlag München*  
[www.muenchens-geplante-altstadt.de](http://www.muenchens-geplante-altstadt.de) 

*Armin Nassehi, Bürgerbeteiligung beim Bauen. In: Bauen in Bayern, Edition Bayern, Hrsg. Haus der Bayerischen Geschichte, München 2014, S. 92-94.*

*Gründung der Bayerischen Akademie der Schönen Künste durch Verordnung vom 28. Februar 1948 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 79).*

*Architektur der Wunderkinder. Aufbruch und Verdrängung in Bayern 1945-1960, Hrsg. Winfried Nerdinger mit Inez Florschütz, 2005, Katalog der Ausstellung des Architektur Museums der TU München in der Pinakothek der Moderne.*



# Alte Akademie – Plädoyer für eine ausgewogene, gute städtebauliche Lösung

UDO BÜNNAGEL

Die Alte Akademie und die St. Michaelskirche in der Fußgängerzone sind die ersten Bauten der Renaissance nördlich der Alpen. Sie bilden ein Ensemble. Dies zu erhalten bzw. es wieder herzustellen und sie nicht dem Kommerz preiszugeben, sollte unser aller Ziel sein. Anders der bayerische Staat, der dieses „Tafelsilber“ wie auch den „Alten Hof“ wieder zu Geld machen wollte und es an einen österreichischen Investor für 65 Jahre verpachtet hat.



BILDNACHWEIS: MÜNCHNER STADTMUSEUM

Neuhauser Straße 1829, Heinrich Adam (1787-1862)

**U**m wenigstens eine Mitsprache bei Nutzung und baulicher Gestaltung zu haben, hat die Stadt für dieses Areal einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aufgestellt und Vorgaben für die Nutzung gemacht.

Statt der bisherigen Büronutzung des Statischen Landesamtes sollte nunmehr eine Mischung aus Büros, Läden, Gaststätten und Wohnen und die Öffnung des bisher nicht zugänglichen Innenhofes Grundlage für einen Architekten-Wettbewerb sein. Eine kulturelle Nutzung wie sie ganz früher entsprechend dem Namen Alte Akademie vorhanden war, ist nicht mehr gewollt und vorgesehen.

Der erste Preisträger, Morger Partner Architekten aus Basel, hat auf Grundlage der ausgeschriebenen Vorgaben vorgeschlagen, die 1955 von Architekt Wiedemann im Kopfbau der Alten Akademie eingefügte Passage zu entfernen und so die ursprüngliche, historische Gebäudestruktur und Gebäudefassade zur Neuhauser Straße wieder herzustellen. Mit diesem Vorschlag hat wieder einmal ein Schweizer Architekt, wie nach 1945 schon der Schweizer Architekt

Tino Walz\* bei Residenz und Siegestor, dazu beigetragen, ein Münchner Baudenkmal wiederherzustellen, ja es zu erhalten. Keiner der deutschen Wettbewerbsteilnehmer hatte hierzu den Mut oder die Sensibilität. Respekt!

Der an dieser Stelle in den 1950er Jahren vorhandene Engpass mit Tram, Kfz-Verkehr und Fußgängern, der wesentlich zur Planung der Passage beitrug, ist jetzt bei der Fußgängerzone nicht mehr vorhanden. Nun können die denkmalpflegerischen Aspekte den ihnen gemäßen Stellenwert bei der Neugestaltung gegenüber den damals wichtigeren verkehrlichen Bedingungen wieder einnehmen.

Stadtplanung erfordert immer das Abwägen vieler Einzelaspekte, ganz gleich, ob es sich um ein neu zu planendes Gebiet oder wie im Falle der Alten Akademie um einen vorhandenen Bestand handelt. Zu berücksichtigende Aspekte der Stadtplanung sind: die Vorgaben der Kommune hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, die räumlich-gestalterischen Aspekte, die verkehrlichen Rahmenbedingungen, die denkmalpflegerischen Aspekte und die landschaftsplanerischen und rechtlichen Grundlagen. Die einzelnen Aspekte werden entsprechend nach Planungsgebiet und Aufgabenstellung zu wichten sein. Wenn aber eine ausgewogene städtebauliche Lösung angestrebt wird, darf kein Teilaspekt andere dominieren. Bei wesentlichen Änderungen von Einzelaspekten muss deshalb die vorhandene städtebauliche Lösung überprüft und neu überdacht werden. Rechtliche Festlegungen sind immer nur Hilfsmittel, um städteplanerische, gestalterische Vorstellungen zu sichern. Sie dürfen niemals Selbstzweck sein. So ist der bestehende, rechtsgültige Baulinienplan von 1957 zu überprüfen, ob er den nun gewollten gestalterischen Intentionen dient oder

ob er entsprechend geändert werden muss.

Die strittige Frage, ob der bisher bestehende öffentliche Raum der Passagen im Kopfbau der Alten Akademie und in den „Hettlage-Passagen“ privatisiert werden darf, d.h. ob er dem öffentlichen Raum entzogen und dem Investor „geschenkt“ wird, wie behauptet wird, oder heutigen Vorgaben entsprechend zu einer anderen Lösung führen soll, kann nur und muss die Stadt, der Stadtrat entscheiden.

Hier sollte der Wettbewerbsentwurf von Morger Partner eine Entscheidungshilfe sein. Wie geplant sollte der Kopfbau der Alten Akademie wieder geschlossen werden, also ohne Passage, und einen Ausstellungsraum erhalten, wobei der Anteil der jetzigen Passage öffentlich zugänglich sein sollte. Eine ständige Ausstellung mit Videos, Bildern und Karten über Geschichte und Bedeutung der Alten Akademie als Ort der Renaissance, die eine Rückbesinnung auf die antiken Wurzeln unserer Kultur ist und als Ort der Gegenreformation in Bayern, wäre denkbar. Hier ist dann der Freistaat gefordert. Um auch lebendig für Jüngere zu sein, warum nicht auch mit einer „italienischen Espresso-Stehbar“, der andere Teil des Kopfbaus sollte dann Ausstellungshalle, Kunsthalle oder Ort für Veranstaltungen sein.

Die „Hettlage-Passagen“ an der Neuhauser Straße und der Kapellenstraße müssen erhalten bleiben. Sie sind Teil des Entwurfes von Wiedemann. Ob reduzierter oder mit der jetzigen Breite, hier ist ja dann kein Durchgangsverkehr mehr, sollte abgewägt werden, denn letztlich wird der jetzt geschlossene Schmuckhof der Alten Akademie ja zusätzlich öffentlicher Raum, sozusagen als Ausgleich.

Um dies auch festzuschreiben, sollte der Aufstellungsbeschluss ernst genommen werden. Denn nur ein Bebauungsplan und ein entsprechender städte-

baulicher Vertrag kann dies juristisch einwandfrei sichern. Ob ein einfacher Baulinienplan ausreicht, scheint ungewiss. Nach Baugesetzbuch (BauGB) wäre § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – das geeignete Instrumentarium. Dieser Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Die zeitaufwendigen Verfahrensschritte eines normalen Bebauungsplanes würden somit entfallen, aber:

Die Öffentlichkeit und wesentliche Träger öffentlicher Belange wären eingebunden, zumal alle Festsetzungen juristisch einwandfrei und nachvollziehbar begründet werden müssen. Transparenz fördert Akzeptanz! Eine intransparente Absprache zwischen Verwaltung, Stadtspitze und Investor dürfte dem Misstrauen, ja dem Ohnmachtsgefühl vieler Bürgerinnen und Bürgern sowie den Medien Vorschub leisten. Selbst der Stadtrat bliebe außen vor.

Würde der Entwurf Morger und Partner in der Form umgesetzt mit Ausstellungshalle, öffentlichem Schmuckhof und dem Platz vor der Alten Akademie mit Richard-Strauss-Brunnen als Oase der Ruhe neben dem geschäftigen Strom der Passanten in der Neuhauser Straße, wäre es eine win-win-Situation für alle, die Stadt, die Stadtgesellschaft und für den Investor.

*Udo Bünnagel ist Architekt und Stadtplaner. Er ist 2. Vorsitzender des Müncher Forums und leitet den Arbeitskreis Kulturbauten*

*\* Neben Tino Walz haben besonders Prof. Rudolf Esterer (TH München), sowie Otto Meitinger und Toni Beil sich wesentlich für den Wiederaufbau der Residenz eingesetzt.*

## Hinweis

### Webbloc „Alte Akademie?“

Jedem unbedingt zu empfehlen ist die Webseite „Alte Akademie?“, der auf dem Laufenden sein möchte über die Machenschaften um die Alte Akademie. Der Webbloc wird von der „Aktion gegen den faulen Zauber“ gepflegt. Dafür zeichnet Hans Hanfstingl aus Neuhausen verantwortlich, der sich der unendlichen Mühe unterzieht, die aktuellen Wendungen und Kapriolen um den Umbau der Alten Akademie für die Öffentlichkeit systematisch aufzubereiten.

Link: <https://alte-akademie.live/> 

PRESSE

BayernSPD Landtagsfraktion



München, 06.02.2017

## Nach Verkauf der Alten Akademie in München: Konsum statt Kunst und Kultur

**Bayerische Staatsregierung verkaufte das historische Gebäude in der Münchner Innenstadt an Immobiliengruppe - Nun sollen weitere Ladenflächen entstehen, anstatt die historischen Arkaden zu erhalten**

Die Alte Akademie in der Neuhauser Straße in München droht zum Konsumtempel zu verkommen. Diese Befürchtung hat die kulturpolitische Sprecherin der SPD-Landtagsfraktion **Isabell Zacharias**. Hintergrund: Der Investor des Gebäudes will die Arkaden an der Kapellenstraße zu Ladenflächen umbauen und liegt darüber derzeit mit der Stadt im Streit (siehe [☞](#)). "Das Gebäude war ursprünglich im Besitz des Freistaats, bevor es an die Signa-Holding verkauft wurde", erklärt Zacharias. "Die Alte Akademie hätte sich für eine Nutzung für Kunst und Kultur geradezu aufgedrängt. Der Verkauf war der reinste Sündenfall!"

Zacharias und die SPD-Abgeordnete **Helga Schmitt-Bussinger**, denkmalpolitische Sprecherin der SPD-Fraktion, haben sich jüngst mit der Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk getroffen und die volle Unterstützung von Seiten der SPD zugesagt.

"Hier wird das Gesicht eines historischen Gebäudes verschandelt und dem Kommerz geopfert", schimpft Schmitt-Bussinger. "Ich hoffe sehr, dass der Ensembleschutz der Münchner Altstadt zum Tragen kommt. Schließlich gehörten die angrenzende Michaelskirche und die Alte Akademie unzertrennlich zusammen!"





An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, den 06.03.2017

**Antrag:**

**Alte Akademie: Denkmalschutz ernst nehmen – Arkaden uneingeschränkt erhalten**

Der Stadtrat möge beschließen:

- 1) Der Stadtrat hält an den städtebaulichen Zielvorstellungen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1975 unverändert fest. Ganz zentral gehört dazu der Erhalt der Arkaden entlang der Alten Akademie zur Wahrung der historischen Situation.
- 2) Um diesen Zielvorstellungen angesichts der abweichenden Vorstellungen des Investors gerecht zu werden, muss die künftige Nutzung der Alten Akademie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit Beteiligung der Öffentlichkeit diskutiert und erarbeitet werden.
- 3) Grundlage hierfür soll nicht das Wettbewerbsergebnis sein, sondern die Bestandssituation. Denkmal- und Ensembleschutz sollten im Rahmen der weiteren Bearbeitung an erster Stelle stehen.

**Begründung:**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan 1975 wurde im Dezember 2005 einstimmig gefasst. Die Wahrung der historischen Situation und eine sensible Entwicklung mit neuer Nutzung war Konsens im Stadtrat. Denkmal- und Ensembleschutz sollten gesichert werden, der Erhalt der Arkaden war einer der wichtigsten Punkte.

Nach dem Verkauf des Grundstücks an einen Privatinvestor sind diese Ziele leider gefährdet. Gerade die Arkaden sollen zum größten Teil einer privaten, hochpreisigen Nutzung zugeführt werden. Der Stadtrat ist jedoch in der Pflicht, dies zu verhindern und die Arkaden als öffentlichen Raum für die Bürgerinnen und Bürger zu sichern. Die Arkaden an der Alten Akademie sind seit dem Jahr 1964 dinglich gesichert. Wenn der Stadtrat den Schutz der Altstadtarkaden an dieser Stelle aufgibt, so wird dies auch die zahlreichen anderen Arkaden, Passagen und Innenhöfe in der Münchner Altstadt gefährden.

**Brigitte Wolf (DIE LINKE)**

**Cetin Oraner (DIE LINKE)**

**DIE LINKE Stadtratsgruppe**

Rathaus, Marienplatz 8 • Stadtratsbüro: Zimmer 176 • 80331 München  
DIE LINKE: Telefon: 089 / 233 – 252 35 • E-Mail: [info@dielinke-muenchen-stadtrat.de](mailto:info@dielinke-muenchen-stadtrat.de)

# Erhaltung der Arkaden der Alten Akademie:

## Engagiertes Plädoyer des Münchner Heimatpflegers Gert Goergens

Im Gegensatz zum Chef des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Mathias Pfeil, der einem Nachgeben der Stadt in der Arkadenfrage das Wort redet, setzte sich Gert Goergens in seiner Amtszeit von 2000-2016 als Heimatpfleger der Landeshauptstadt München besonders für die Erhaltung der Arkaden der Alten Akademie ein. Die kursiv gesetzten Passagen sind seiner Stellungnahme in Sachen Alte Akademie für den Landesdenkmalrat entnommen, der sich am 4. November 2016 mit der Alten Akademie befasst hat.

In diesem Zusammenhang verweist Gert Goergens auf die eindeutigen Aussagen der vom Münchner Stadtrat im November 2015 beschlossenen „Leitlinien zum Planen und Bauen im Altstadt-Ensemble“ in der Arkadenfrage:

*„Münchens Altstadt verfügt über keine konsequent durchgängig angeordneten Arkadensysteme. In der Wiederaufbauphase wurden allerdings in unterschiedlichen Teilbereichen der Altstadt – dort, wo es durch Neubaumaßnahmen möglich war – Arkaden errichtet, um für Fußgänger attraktiven sicheren Bewegungsraum zu schaffen. Diese bis heute überlieferten Arkadenbereiche sind öffentlich gewidmet und bilden eine willkommene Aufweitung und Bereicherung des öffentlichen Raumes, Schutz vor Regen und Sonne und abwechselnde Raumerlebnisse. Eine Umwandlung von Arkadenflächen in Verkaufs- oder Gewerbeflächen konnte bisher in aller Regel vermieden werden. Der kommerzielle Druck ist inzwischen jedoch erheblich gestiegen. Die Erhaltung der Arkadenflächen in der überlieferten Form ist deshalb ein wichtiges Ziel des Ensembleschutzes.“*

Goergens verteidigt den prämierten Wettbewerbsentwurf der Architekten Morger und Partner. In die Entscheidungsfindung des Preisgerichts für die Umnutzung der Alten Akademie war Gert Goergens in seiner Eigenschaft als Stadtheimatpfleger eingebunden, da er in das Gremium als sachverständiger Berater – ohne Stimmrecht – berufen war.

In seiner Stellungnahme für die Behandlung der Alten Akademie im Landesdenkmalrat in der Sitzung vom 4. November 2016 fasst Goergens das Ergebnis der „Nachberatungen“ zusammen.

### Dissens in zwei wesentlichen Punkten: Arkaden und Fassade des Kopfbaus

*„In einer Vielzahl von Diskussionspunkten konnte, dank der engagierten, fachkundigen und sensiblen Bearbeitung der Architekten, ein Konsens erreicht werden. Übriggeblieben ist ein Dissens in zwei we-*

*sentlichen Punkten, die das äußere Erscheinungsbild wesentlich betreffen. Die Arkaden und die Fassaden des Kopfbaus des ehemaligen Jesuitenkollegs.“*

### Erhaltung der Arkaden

*„Beide Arkaden, sowohl an der Neuhauser Straße als auch an der Kapellenstraße, sind aus Sicht des Heimatpflegers zu erhalten. Der Siegerentwurf von Morger und Partner sollte hier ohne Einschränkungen umgesetzt werden.*

*(...) Die Arkaden im sogenannten Hettlagebau sind aus Sicht des Heimatpflegers von zentraler Bedeutung. Im Wettbewerbsentwurf wurden die Arkaden an der Kapellenstraße erhalten, die Arkaden an der Neuhauser Straße von 7,50 m auf 4,20 m reduziert. Der Bauherr möchte die Arkaden an der Kapellenstraße ganz aufgeben, an der Neuhauser Straße weiter reduzieren.*

*Folgende Gründe sprechen dafür, die Arkaden, wie im prämierten Wettbewerbsentwurf, zu erhalten:*

*1. Das Kaufhaus Hettlage ist städtebaulich gesehen ein Winkelbau und hat im Prinzip nur zwei Ansichten. In der Fassadenanmutung spielen die erdgeschößigen, hohen Arkaden, welche die mächtigen Stützen ablesbar machen, eine zentrale Rolle.*

*2. Die Fassaden sind nach Süden und Westen ausgerichtet. Das Licht- und Schattenspiel in den Arkaden ist ein wesentliches Element der Erlebbarkeit dieses Außenraumes. Ideal geeignet für Aufenthalt sowie Durchwegung bei zu starker Sonne oder bei Regen (oder gastronomische Außenbestuhlung).*

*3. Der Hettlagebau springt in der Kapellenstraße um die Arkadentiefe zzgl. Stützen vor. Der Fußweg im Osten der Kapellenstraße findet seine Fortsetzung wie selbstverständlich unter den Arkaden. Würde man die Arkaden – wie vom Bauherrn gewünscht – hier schließen, würde der Fußweg von Norden kommend gegen eine Wand laufen.*

*4. (...) Zudem wurden die Arkaden im Hettlagebau bei ihrer Errichtung von der Landeshauptstadt*

*München durch Zahlung an den Freistaat regelrecht käuflich erworben und seither der Öffentlichkeit gewidmet.“*

### **Dissens beim Kopfbau: Querungsmöglichkeit beim Kopfbau erhalten**

Zum besseren Verständnis ist vorzuschicken, dass beim prämierten Entwurf des Architekten Morger die Arkaden im Kopfbau im vollen Umfang geschlossen werden. Goergens fordert, dass aber zumindest eine Querungsmöglichkeit erhalten bleibt:

*„Im Bereich des Kopfbaus hat sich im Zuge des Wettbewerbs herausgestellt, dass die zentrale Ausstellungshalle als besonderer Raum geschützt werden sollte. Der Heimatpfleger hat sich hier der Aussage des Wettbewerbssiegers angeschlossen, fordert ergänzend jedoch die Beibehaltung einer Durchquerung im Bereich des ersten südlichen Portals,*

*weiterführend durch einen gleich dimensionierten Zugang zu den Arkaden an der Neuhauser Straße. Dies ist möglich unter Beibehaltung der lichten Arkadentiefe des Wettbewerbsbeitrages von 4,10 m.“*

### **Dissens bei der Fassadengestaltung des Kopfbaus**

*„Bei der nach Osten gerichteten Fassade des Kopfbaus sollte nach Auffassung des Heimatpflegers die Nachkriegsfassung von Prof. Wiedemann mit zwei Portalbögen unverändert beibehalten werden. Der Wettbewerbsbeitrag einer willkürlichen Rekonstruktion sollte nicht weiterverfolgt werden.“*

(KB)

Gert Goergens ist Architekt und Stadtplaner und war Stadtheimatpfleger von 2000-2016

## **Ein Leserbrief der nicht erschien**

### **Leserbrief zum Artikel „Eine Frage des Stils“ in der Süddeutschen Zeitung vom 18.1.2017 Stadträte dürfen sich nicht wegducken**

Die Arkaden sind das zentrale Streitthema beim Umbau der Alten Akademie. Kein Wunder! Sie sind auch zentral und prägend für die Münchner Innenstadt. Wenn die Arkaden der Alten Akademie geschlossen werden, ist das ein Dammbruch für alle anderen Arkaden, etwa am Stachus oder am Marienplatz. Das Ende vom Lied: eine austauschbare Fußgängerzone, in der sich die Glasfronten internationaler Modelabel aneinander reihen.

Die Stadträte müssen jetzt Farbe bekennen. Führen sie das Bebauungsplanverfahren fort und verhindern

diese Entwicklung – oder geben sie bei einem Milliarden-Investor klein bei und den öffentlichen Raum der Arkaden preis. Dass ein Investor jeden Quadratmeter Verkaufsfläche will, ist ihm nicht vorzuwerfen. Jetzt sind Stadträte mit Rückgrat gefragt, die sich auch für jeden Quadratmeter öffentlichen Raum einsetzen. Die Landeshauptstadt kann stolz sein auf die über Jahrhunderte gewachsene Münchner Altstadt mit ihrem ganz eigenen Charme, um den sie andere Großstädte beneiden. Jetzt müssen die Stadträte zeigen, dass sie auch für den Erhalt dieses Ensembles kämpfen.

VALENTIN AUER, MÜNCHEN-MAXVORSTADT

Valentin Auer ist Kreisgeschäftsführer der CSU München-Mitte

### **IMPRESSUM**

Standpunkte ISSN 1861-3004

Münchner Forum e.V., Diskussionsforum für Entwicklungsfragen, Schellingstr. 65, 80799 München  
fon 089/282076, fax 089/2805532, email: [info@muenchner-forum.de](mailto:info@muenchner-forum.de), [www.muenchner-forum.de](http://www.muenchner-forum.de)

V.i.S.d.P.: Ursula Ammermann,  
Redaktionsschluss: 06.03.2017

Redaktion: Ursula Ammermann (UA), Klaus Bäuml (KB), Detlev Sträter (DS), Barbara Specht (BS), Georg Kronawitter (GK), Udo Bünnagel (UB); Layout: Barbara Specht

Wir verfolgen den Fortgang der von uns aufgegriffenen Themen. Der Inhalt dieses Magazins entspricht daher nicht zwingend dem Diskussionsstand in unseren Arbeitskreisen. Sie können Aussagen gern wörtlich oder sinngemäß mit Quellenangabe zitieren. Sollten Sie unsere Standpunkte nicht mehr erhalten oder sie jemandem zukommen lassen wollen, genügt eine Mail an: [info@muenchner-forum.de](mailto:info@muenchner-forum.de)



## Dieter Wieland

An die  
Stadt München  
Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter  
Herrn Bürgermeister Josef Schmid

1. Dezember 2016

Sehr geehrte Herren Bürgermeister,

es ist mir ein Bedürfnis, Sie um Hilfe zu bitten für die Alte Akademie in München.

Ich habe den bayerischen Denkmalschutz noch selten in einer so aussichtslosen Position gesehen wie bei dieser krassen Zweckentfremdung und Zerstörung ausgerechnet eines der schönsten und wichtigsten Gebäude der bayerischen Geschichte.

In meiner Studienzeit bei Max Spindler sprachen wir vom bayerischen Escorial, vom Wittelsbacher Bollwerk der Gegenreformation, von der mächtigsten Demonstration des Katholizismus nördlich der Alpen.

Nicht die Jesuiten bauten diese grandiose Michaelskirche und das mächtige Klostergeviert, das erste in Bayern. Es war der Fürst, Wilhelm V., der Fromme, einer der größten Bauherren der Wittelsbacher, er errichtete diese politische Gottesburg mitten in der Stadt in nie gesehener Größe und in völlig neuen Renaissance-Formen. Eine Staatskirche, ein Staatskloster mit einem fürstlichen Bildungsauftrag, der in das ganze Land ausstrahlen sollte. Dies ist wirklich ein Haus der Bayerischen Geschichte. Es dokumentiert, warum Altbayern katholisch blieb, wie die Jesuitenspiele die Sonderformen des bayerischen Katholizismus prägten, Krippenspiele, Passionsspiele, Heilige Gräber, prunkvolle Fronleichnamsprozessionen und Hochämter mit der Musik Orlando di Lassos, Maria als Patrona Bavariae auf Straßen und Plätzen.

Und der in Italien ausgebildete Niederländer Friedrich Sustris schuf die auftrumpfende, einzigartige Architektur für diese Politik. Er hatte dem jungen verschwenderischen Fürsten und seiner Frau Renata von Lothringen bereits die Landshuter Burg Trausnitz in einen heiteren italienischen Palazzo verwandelt, später in München die schönsten Bauten der Zeit entwickelt, das Antiquarium und den Grottenhof der Residenz. Mit der Riesentonne und der grandiosen

Fürstenfassade von St. Michael und den prunkvollen Palastwänden des Jesuitenkollegs schuf er zum ersten Mal in München Architektur von römischer Größe. Der einspringende Platz mit dem Kopfbau und die Gesamtwirkung mit Augustiner Kirche und Frauentürmen ist städtebaulich das schönste Bild des alten München. Ein Bild, das München ausmacht schlechthin.

Sofort nach Kriegende war es genau diese Stelle, an der der Wiederaufbau mit größtem Idealismus, von der ganzen Bürgerschaft getragen, einsetzte. Ich schicke Ihnen als Zeitdokumente Bilder des städtischen Wiederaufbau-referats von 1952, die als Auftakt der erreichten Leistungen genau diese Si-tuation mit Jubel vorführen. Die Eindeckung von Bürgersaal, St. Michael, der Augustiner Kirche und dem Dom bis 1952 waren die wichtigsten Lebens-zeichen für die Menschen - das Kunstwerk München würde wiederauferstehen.

Neben vielen Anderen hat vor allem Josef Wiedemann darum gekämpft, diese stehengebliebene Palastfassade und den städtebaulich so wichtigen einsprin-genden Kopfbau zu erhalten und wiederherzustellen. Er wollte damit nach eigenen Worten eine Wiedergutmachung der Zerstörungen für die Münchner erreichen.

Er sagte einmal: "Meine Planung für den Wiederaufbau ging von zwei Voraus-setzungen aus:

1. Die Fassade zwischen Giebelbau und Michaelskirche soll in ihrer Substanz und Erscheinung unverändert erhalten bleiben.
2. Der vorspringende Giebelbau ist für den ganzen Straßenraum in dessen geschwungenem Verlauf von so bestimmender Wirkung, dass er in seiner bisherigen Gestalt wieder aufgebaut werden soll."

Er hat beides glücklich geschafft und verwirklichen können.

Leider ist die Akademie der Wissenschaften, seit Auflösung des Jesuitenor-dens Hauptnutzerin des Gebäudes, in die wiederaufgebaute Akademie nicht mehr eingezogen. Man brauchte damals wichtige Nutzer, um den Wiederauf-bau der Residenz zu rechtfertigen. Stattdessen wurde aus politischen Gründen der Westteil der Alten Akademie an das Kaufhaus Hettlage vergeben. Wiede-mann hat mit seinem Entwurf alles vermieden, was nach Kaufhaus aussah. Die Schaufenster wurden so weit zurückversetzt, dass sie nicht mehr für die Fassa-de wirksam waren. Die Befensterung und die farbliche Gestaltung der neu geschaffenen Fassade sollten das historische Gesamtkunstwerk Alte Akade-mie auch ohne Rekonstruktion so weit als möglich bewahren.

Die historischen Nutzungen bis 1944, Akademie der Wissenschaften, Univer-sität, Akademie der Bildenden Künste, Wilhelms-Gymnasium, hatten die Struktur des Sustris-Baues nie verändert. Auf historischen Photographien der Vorkriegszeit erscheint der Bau so exakt erhalten, wie zur Erbauungszeit. Zum Ensemble gehörte daneben die Wilhelminische Veste, die neue Residenz Wilhelms V. neben seinem Jesuitenkloster, die spätere Maxburg. Die vielen noch erhaltenen Reste wurden leider nach dem Krieg abgerissen.



Die Alte Akademie dagegen wurde mit dem Statistischen Landesamt adäquat genutzt. Auch 1952 waren keine Veränderungen an den erhaltenen Renaissance-Fassaden nötig. Erst jetzt, 2016, werden zum ersten Mal seit 450 Jahren Eingriffe in die historischen Fassaden gefordert. Zum ersten Mal in seiner Geschichte ist dieses einzigartige Gebäude für eine rein kommerzielle Nutzung freigegeben, die es nie hier gegeben hat und die den Charakter und die Stimmung dieses Bauwerks auf eine nie dagewesene Weise dramatisch verändert. Aus einem Gebäude der Wissenschaft wird ein Luxus-Kaufhaus plus Luxus-Gastronomie und Luxus-Wohnungen.

Die festliche, noble Architektur passt nicht mehr, in den Öffnungen nicht, in den Stockwerkshöhen nicht, in den großartigen ruhigen Dachflächen nicht. Gitter im Sockelgeschoß sollen entfernt werden, die Fenster aufgeschlitzt bis zum Boden für Schaufenster.

Die Zukunft eines Denkmals hängt immer davon ab, in welche Hände es letztlich gelangt und welche Nutzung der Besitzer dem Denkmal zumutet und abverlangt. Im Fall Alte Akademie liegen historische Denkmaleigenschaft und neue Nutzungsvorstellung meilenweit auseinander, Welten entfernt, krasser könnte es gar nicht sein. Verrückterweise haben wir diesen tragischen Konflikt ausgerechnet der bayerischen Staatsverwaltung zu verdanken, in Form der Immobilien Freistaat Bayern im Bayerischen Finanzministerium.

Auch die Diözese hat sich um die Alte Akademie beworben, den rückwärtigen Teil hat sie ja bereits gekauft. Geplant waren z.B. caritative Einrichtungen und Schuldnerberatung, eine ideale Nachnutzung für die Büros des Statistischen Landesamts. Man habe den Verkehrswert geboten, sagte ein Sprecher. Die Immobilien Freistaat hat anders entschieden. Ganz offensichtlich hat die CEO SIGNA Prime Selection AG Wien deutlich mehr geboten. Aus der Alten Akademie wurde die Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG.

Es müsste der Immobilien Freistaat bewusst gewesen sein, dass bei der hier geforderten Umnutzung in Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen in den beiden Denkmälern kein Stein auf dem andern bleiben würde. Die Alte Akademie wird für 65 Jahre Geldmaschine für Investoren und Immobilien-Kapitalanleger. Und das mit staatlicher Zustimmung.

Gibt es wirklich niemand, der bei so geschichtsträchtigen staatlichen Denkmälern mitentscheidet, wie der bestmögliche Nutzer aussehen muss? München leidet seit Jahren an Raummangel für die Musikschulen. Wäre das nicht ein ideales Haus für Musikstudenten gewesen? Mit der Möglichkeit, an dieser frequentierten Lage täglich Kammermusik anzubieten, wie in Prag. Seit Jahrzehnten verspricht der Staat der Graphischen Sammlung mit ihren weltberühmten Schätzen ein adäquates Quartier. Man neidet der Hypo-Kunsthalle die günstige Lage mitten in der Altstadt. Die Alte Akademie wäre eine



einzigartige Chance für Kunst und Kultur gewesen, unübersehbar mit ihrer großartigen Architektur.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Reiter, sehr geehrter Herr Bürgermeister Schmid, auch in den Stadtratsbeschlüssen zur Alten Akademie von 2005 und 2015 erscheint das Wort „Kultur“, eine inhaltliche Präzisierung kann ich bisher nicht erkennen. Ich bitte Sie aber beide inständig, darauf hinzuwirken, dass hier der Ensembleschutz der Münchner Altstadt voll und ganz zur Wirkung kommt.


Die Michaelskirche und die Alte Akademie gehören untrennbar zusammen.

An der historischen Erscheinung dieser Baudenkmäler, die so 1952 mit grösstem Idealismus wieder aufgebaut wurden, darf nichts verändert werden. Es darf in keiner Weise ein Kaufhauscharakter entstehen, keinerlei Werbeschriften, Neonreklamen, Werbefahnen, Schaufensteraufschlitzungen etc. Der städtebaulich so einzigartige Straßenraum mit dem grandiosen Richard-Strauß-Brunnen von Hans Wimmer darf nicht durch Vitriolen oder Gastronomie zum Kaufhausvorplatz degradiert werden. Die SIGNA-Immobilien GmbH ist schon eifrig und professionell damit beschäftigt, hier Tatsachen zu schaffen. Es ist bereits überdeutlich zu sehen, wie der Kommerz die Würde und Hoheit dieses Ortes beschädigt.

Sie, sehr geehrte Herren und die Stadträte von München, dürfen diese Degradierung und Entwertung dieses Herzstücks des alten München, dieses Juwels der bayerischen Geschichte nicht zulassen.

Darum bitte ich Sie.

Ihr  
Dieter Wieland

*Dieter Wieland ist Dokumentarfilmer und Autor. Er setzte sich als einer der ersten Fernsehjournalisten für den Denkmalschutz und für den Erhalt gewachsener Kulturlandschaften ein. Die Verschandelung der Natur, die Zersiedelung der Landschaft, die Unwirtlichkeit der Städte – all dies machte Dieter Wieland seit Anfang der 1970er Jahre zum Thema seiner großen Reihe „Topographie“ in der Reihe „Unter unserem Himmel“ des Bayerischen Fernsehens. Mit „Grün kaputt“ oder „Der Jodlerstil“ hat er Fernsehgeschichte geschrieben. Der Sender ARD-alpha wiederholt einige seiner besten Dokumentationen in der Woche vom 13. bis 20. März anlässlich des 80. Geburtstags von Dieter Wieland am 16. März 2017. Er hielt anlässlich der Verleihung der Bayerischen Verfassungsmedaille am 9. Dezember 2016 im Bayerischen Landtag den Festvortrag „Bayern ist ein Kulturstaat“ (Link [https://www.bayern.landtag.de/fileadmin/Internet\\_Dokumente/Sonstiges\\_Pf/Festvortrag\\_Verfassungsrede\\_Wieland.pdf](https://www.bayern.landtag.de/fileadmin/Internet_Dokumente/Sonstiges_Pf/Festvortrag_Verfassungsrede_Wieland.pdf) ). Dieter Wieland erhielt 2016 den Lessing-Preis für Kritik für sein filmisches Lebenswerk.*