

## **Stadt München und Freistaat Bayern sind in der Pflicht**

**Die Arkaden der Alten Akademie in der Neuhauser Straße sind unantastbar.  
Die Arkaden der Alten Akademie sind vor aktueller Begehrlichkeit zu retten.  
Der öffentliche Raum der Fußgängerzone ist unantastbar.**

**Appell** zur Erhaltung der Arkaden der Alten Akademie,  
Neuhauser Straße 8-10  
**vorgelegt in der Erörterungsveranstaltung**  
am Mittwoch, **10. Juli 2018**  
im Stadtmuseum, St.-Jakobs-Platz

Aufgrund der öffentlichen Erörterung des umstrittenen Bebauungsplanentwurfs  
Nr. 1975 a „Alte Akademie. Neuhauser Straße 8-10“

appelliert die Versammlung eindringlich

1. **an Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter,  
Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk  
und die Damen und Herren des Münchner Stadtrats,**

**die Arkaden der Alten Akademie im Kopfbau, im Hettlage-Bau an der Neuhauser Straße und an der Kapellenstraße in ihrer vorhandenen Breite und Länge zu erhalten und mit einer Dienstbarkeit in Form eines Gehrechts als Teil der Münchner Fußgängerzone zu sichern.**

2. **an Herrn Ministerpräsidenten Dr. Markus Söder,  
Herrn Staatsminister der Finanzen Albert Füracker  
und die Damen und Herren des Bayerischen Landtags,**

**ihre – trotz der Vergabe des Erbbaurechts an den Investor SIGNA – immer noch bestehende rechtliche und politische Verantwortung für die Erhaltung der gesamten Arkadenfläche auf dem staatlichen Grundstück der Alten Akademie wahrzunehmen**

**und**

**den zwischen Freistaat und Stadt München im Jahr 1965 geschlossenen Vertrag über Nutzung und Überlassung der ca. 600 qm großen Teilfläche des staatlichen Grundstücks als öffentliche Arkadenfläche nicht zu ändern.**

Der Freistaat Bayern hat mit zivilrechtlichem Vertrag vom 17. Dezember 1965 eine ca. 600 qm große Teilfläche des staatlichen Grundstücks der Stadt München ausschließlich zum Zweck der öffentlichen Nutzung als Arkadenfläche überlassen.

Dieser Vertrag vom 17. Dezember 1965 ist bis heute rechtsverbindlich und verpflichtet die Stadt München im Verhältnis zum Freistaat Bayern, die gesamte Arkadenfläche weiterhin unverändert als öffentliche Verkehrsfläche zur Nutzung durch die Bürgerschaft zu erhalten.

**Die Stadt München hat daher – unabhängig vom öffentlich-rechtlichen Planungsrecht - keine rechtliche Kompetenz, einseitig die Reduzierung der öffentlichen Arkadenfläche um ca. 400 qm zu Gunsten der gewerblichen Nutzung des Investors SIGNA vorzunehmen.**

**Die bis heute im Verhältnis von Stadt München und Freistaat Bayern vertraglich fixierte Zweckbestimmung der gesamten Arkadenfläche als öffentliche Fläche kann nur durch eine Modifizierung des 1965 geschlossenen Vertrags aufgehoben werden.**

**Dazu bedarf es der Mitwirkung des Freistaats Bayern unter Einbeziehung der zuständigen Gremien des Bayerischen Landtags.**

**Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund der vorliegenden besonderen Konstellation der Bayerische Landtag einer Änderung des zivilrechtlichen Vertrags vom 17. Dezember 1965 zustimmen wird.**

Die von der Stadt München auf Betreiben des Investors SIGNA beabsichtigte Umwandlung einer Teilfläche von 400 qm der öffentlichen Arkaden in eine gewerbliche Verkaufsfläche ist von enormer ökonomischer Bedeutung. Die Süddeutsche Zeitung vom 31. Januar 2018 titelt hierzu in einem Artikel von Alfred Dürr und Christian Krügel „**Stadtrat macht Investor Benko ein Millionengeschenk**“.

<http://www.sueddeutsche.de/muenchen/alte-akademie-stadtrat-macht-investor-benko-ein-millionengeschenk-1.3847785>

### **Die Versammlung appelliert weiter eindringlich**

- 3. an die Leitungsgremien der SIGNA Gruppe und insbesondere der München Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG**

**die beabsichtigte Reduzierung der Arkaden und damit des öffentlichen Raums der Fußgängerzone in diesem hochsensiblen städtebaulichen Bereich aufzugeben und die bestehenden Arkaden in voller Breite und Länge zu erhalten.**

Nur so ist eine zeitnahe Realisierung des Gesamtprojekts absehbar.

Auf den „Worst-Case“ des SIGNA-Projekts „Victoria-Karrée“ in Bonn und den erfolgreichen Bürgerentscheid der Bürgerinitiative Viva-Victoria e.V. wird verwiesen. Vorbildfunktion für die SIGNA sollte die Haltung der Bayerischen Hausbau bei der Realisierung des Projekts „Paloma-Viertel“ in Hamburg als „Best-Practice“ haben.

### **Die Versammlung appelliert weiter eindringlich**

- 4. an die Mitglieder der Stadtgestaltungskommission und des Landesdenkmalrats**

sich mit den Ergebnissen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB **noch vor dem Billigungsbeschluss des Münchner Stadtrats**, der voraussichtlich Ende 2018/ Anfang 2019 gefasst werden soll, zu befassen.

## **Begründung:**

Mit Stadtratsbeschluss vom 21. Februar 2018 hat die Stadtratsmehrheit von CSU und SPD die Eckdaten für den Bebauungsplan Nr. 1975 a entscheidend zu Gunsten des Investors SIGNA geändert.

Das Bebauungsplanverfahren für die Alte Akademie an der Neuhauser Straße wird nach dem Willen der Stadtratsmehrheit von CSU und SPD auf der Grundlage durchgeführt, dass die Arkaden – also der öffentliche Raum – zu Gunsten von Ladenflächen ganz erheblich reduziert werden.

Die Arkaden der Alten Akademie sind derzeit mit einer Gesamtfläche von ca. 600 qm als öffentlicher Straßenraum gewidmet und unverzichtbarer Bestandteil der Münchner Fußgängerzone.

Die Arkaden der Alten Akademie sind mit einer Gesamtfläche von ca. 600 qm durch den rechtsverbindlichen Baulinienplan Nr. 4571 vom November 1954 planungsrechtlich zu Gunsten der öffentlichen Nutzung des staatlichen Grundstücks der Alten Akademie gesichert.

Nach dem Willen der Stadtratsmehrheit von CSU und SPD soll die Arkadenfläche als Teil der Fußgängerzone um ca. 400 qm reduziert werden, um die Verkaufsfläche des Investors SIGNA exakt in diesem Umfang zu erweitern.

## **Die vom Stadtrat am 21. Februar 2018 beschlossenen Eckdaten sehen im Ergebnis vor:**

- die völlige Schließung der Arkaden im Kopfbau
- die Reduzierung der Arkaden entlang der Neuhauser Straße im Bereich des Hettlagebaus auf ein Maß von „4,00 m +x“
- die völlige Schließung der Arkaden an der Kapellenstraße
- den vollständigen Abbruch des als Baudenkmal geschützten Hettlagebaus, Neuhauser Straße 10 mit Ausnahme der Fassaden an Neuhauser Straße und Kapellenstraße

## **Diese Eckdaten und diese Planung sind dahingehend abzuändern, dass die Arkaden in voller Breite und Länge in ihrem bisherigen, rechtlich gesicherten Flächenumgriff erhalten bleiben:**

- Weil die vorgesehene Reduzierung des öffentlichen Raums der zivilrechtlich und öffentlich-rechtlich geschützten Arkaden in eklatantem Widerspruch zu den Altstadt-Leitlinien – vom Stadtrat im November 2015 beschlossen – steht.

Die Altstadt-Leitlinien sollen vorbildliches Bauen im Altstadt-Ensemble durchsetzen. Das Bemühen, die Altstadt-Leitlinien nachhaltig umzusetzen, wäre von Anfang an erschüttert, wenn in diesem spektakulären Fall die Stadt München selbst ohne zwingende Gründe den Begehrlichkeiten eines privaten Investors nachgeben würde. Durch einen derart flagranten Verstoß in einem wesentlichen Punkt werden die Leitlinien zur Makulatur.

- Weil die vorgesehene Reduzierung der Arkaden der Alten Akademie einen Präzedenzfall mit Dominoeffekt schafft.
- Weil die vorgesehene Reduzierung der Arkaden der Alten Akademie in wesentlichen Parametern von den Eckdaten des Aufstellungsbeschlusses abweicht und einer sachlich zwingenden Begründung entbehrt.
- Weil die vorgesehene Reduzierung der Arkaden der Alten Akademie von dem im Wettbewerb prämierten Entwurf abweicht.

- Weil die vorgesehene Reduzierung der Arkaden der Alten Akademie von den Vorgaben des Freistaats Bayern im Rahmen des Bieterverfahrens in einem entscheidenden Punkt abweicht.
- Weil sich die Stadt München durch die vorgesehene Reduzierung der Arkaden der Alten Akademie ohne Wenn und Aber den ökonomischen Begehrlichkeiten des Investors SIGNA unterwirft.
- Weil sich die Stadt München durch die vorgesehene Reduzierung der Arkaden der Alten Akademie ihrer Verantwortung für den öffentlichen Raum entzieht.

Die Stadt München überlässt das Ringen um die Erhaltung der Arkaden im Rahmen des Urheberrechts der Tochter des Architekten Josef Wiedemann, die das finanzielle Risiko einer rechtlichen Auseinandersetzung mit dem Investor SIGNA allein auf sich nehmen müsste.

- Weil die Stadt München durch die vorgesehene Reduzierung der Arkaden der Alten Akademie dem Investor SIGNA – ohne hierzu rechtlich verpflichtet zu sein – eine Mehrung seiner Verkaufsfläche um ca. 400 qm zu Lasten des öffentlichen Raums zubilligt.
- Weil die Stadt München durch die vorgesehene Reduzierung der Arkaden der Alten Akademie dem Investor SIGNA den wirtschaftlichen Ertrag dieses Flächenzuwachses in mehrstelliger Millionenhöhe verschafft.

Der Freistaat Bayern hat als Grundeigentümer dem Vernehmen nach in den Erbbaurechtsvertrag mit dem Investor SIGNA die verkehrsübliche Gleitklausel bei etwaiger Reduzierung der Arkaden nicht aufgenommen.

- Weil die Stadt München als Trägerin der Planungshoheit eine gewinnträchtige Reduzierung der Arkaden der Alten Akademie in **eigenständiger Verantwortung** zulässt.

Im Rahmen des Bieterverfahrens hat der Freistaat Bayern die Bewerber auf die rechtsverbindliche Absicherung der gesamten Arkadenfläche durch die Stadt München (Baulinienplan und Widmung) ausdrücklich hingewiesen. Hätte der Freistaat Bayern im Bieterverfahren einen Eingriff in den öffentlichen Raum durch Reduzierung der Arkaden für möglich erachtet, hätte er sich als Grundstückseigentümer zu Recht dem Vorwurf ausgesetzt, auf Kosten der Bürgerschaft Profit zu machen.

- Weil die Stadt München durch die vorgesehene Reduzierung der Arkaden der Alten Akademie zur Gewinnmaximierung des Investors SIGNA eine das Stadtbild prägende Situation aufgibt, welche unter Oberbürgermeister Thomas Wimmer geschaffen und in der Ära der Oberbürgermeister Dr. Hans-Jochen Vogel, Georg Kronawitter und Christian Ude bewahrt wurde.
- Weil angesichts des Wachstums der Stadt München der öffentliche Raum und damit die Arkaden der Alten Akademie an einer Schlüsselstelle der Fußgängerzone uneingeschränkt zu erhalten sind.
- Weil bereits 1801 die Bedeutung der Arkaden in der Stadt München erkannt worden ist. Schon damals scheiterte das beabsichtigte Schließen von Arkaden am Marienplatz am Einspruch der Aufsichtsbehörde mit einer heute noch aktuellen Begründung: *„Es könne nicht zugegeben werden, dass öffentliche Plätze zum Nachteil des Publikums ... so auffallend geschmälert werden, zumal die Volksmenge zunehme und daher nicht Verschmälerung, sondern die Erweiterung von Plätzen, Straßen und Passagen zu bezwecken sei“.*

- Weil die Stadt München selbst die Erhaltung der nur 30 qm großen Arkade des Anwesens Kaufingerstraße 4 von 1999 bis 2014, also über fünfzehn Jahre lang, in allen Instanzen vor den Zivil- und Verwaltungsgerichten im Wesentlichen mit folgenden Argumenten durchgesetzt hat:

*Arkaden sind trotz der Schaffung der Fußgängerzone weiterhin unverzichtbar.*

*Arkaden sind aus städtebaulichen Gründen zu erhalten; sie schützen gegen Witterungseinflüsse und stellen Verweilorte im Bereich der Fußgängerzone dar.*

*Arkaden sind von erheblicher Bedeutung für das städtebauliche Gesamtkonzept der Münchner Altstadt.*

*Arkaden sind wesentlicher Bestandteil des Maßnahmekonzepts Innenstadt.*

- Weil die Arkaden der Alten Akademie als Bestandteil „Münchens als Raumkunstwerk“ besonders schützenswert und deshalb zu bewahren sind.

Es ist an den Programmsatz des Architekten Adolf Loos (1870-1933) zu erinnern: *„Da wir vor unserer eigenen Zeit keine Hochachtung empfinden, so fehlt es uns auch für eine vorhergegangene. Wir gaben uns stets der glücklichen Täuschung hin, etwas besser machen zu können.“* (Der Baumeister, September 1928, S. 261).

- *„Weil Veränderungen am alten Stadtbild nur dann erlaubt sind, wenn es sich um Verbesserungen handelt. ... Eine Veränderung, die keine Verbesserung ist, ist eine Verschlechterung.“* (Adolf Loos, zitiert nach Friedrich Kurrent, „München bleibt München“, München 1996).

Die Schließung der Arkaden im Kopfbau und in der Kapellenstraße sowie die Reduzierung im Bereich Hettlagebau bedeuten unter vielen Aspekten eine Verschlechterung.

- Weil die von Josef Wiedemann realisierte Konzeption – die Verknüpfung partieller Rekonstruktion mit zeitgeschichtlichem Neubau – eine außerordentliche Leistung der Wiederaufbauzeit darstellt.

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 und die platzartige Erweiterung um den Richard-Strauss-Brunnen prägen.

- Weil das Schließen der Arkaden im Kopfbau ein bewußtes Ausblenden und Unkenntlichmachen der prägenden Wiederaufbauphase sowie der schöpferischen Leistung des Architekten Josef Wiedemanns darstellt.
- Weil die Erhaltung und Bewahrung typischer „Zeitschichten“ und deren Ablesbarkeit im öffentlichen Raum ein wichtiger Belang im Rahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes sind.<sup>1</sup>

Zu den typischen Zeitschichten der Münchner Wiederaufbaukultur zählt die Alte Akademie mit ihren Arkaden.

- *„Weil Arkaden und Passagen in München Tradition haben und ein wertvolles städtebauliches Gestaltungsmittel darstellen, das entsprechend dem vom Stadtrat beschlossenen Maßnahmekonzept zur Aufwertung der Münchner Innenstadt **grundsätzlich** erhalten und weiterentwickelt werden soll.“*

<sup>1</sup> Vgl. Gabriele Kautz, Die Europäische Stadt. Das Europäische Kulturerbejahr als Impuls, PlanerIn, Heft 1.2018, S. 11; Hartmut Drost, Kulturgut Europäische Stadt, a.a.O., S. 14.

So wörtlich Stadtbaurätin Prof. Dr. h.c. Christiane Thalgott in der Rathaus-Umschau bei Beantwortung der Stadtratsanfrage von Stadtrat Manfred Brunner (1947-2018) vom 04.08.2000 „Gestaltung der Südseite des Marienplatzes“.

**Schützenswerte Belange des Investors SIGNA in der Causa „Alte Akademie“, die es rechtfertigen würden, von obigem Grundsatz abzuweichen, sind nicht im Ansatz erkennbar.**

**Im Gegenteil:**

**Das Öffentliche Interesse an der uneingeschränkten Erhaltung des Öffentlichen Raums hat im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung überragendes Gewicht.**

**Daher sind die Arkaden der Alten Akademie in vollem Umfang und uneingeschränkt zu erhalten.**

- **Weil in München bereits vor siebenhundert Jahren (!) der besondere Wert des öffentlichen Raums für die Stadt erkannt und zu Gunsten der Bürgerschaft und der Gäste dieser Stadt in einzigartiger Weise geschützt wurde.**

Der spätere Kaiser Ludwig der Bayer (1282-1347) ordnete als König bereits im Jahr 1315 die Beseitigung von Gebäuden auf dem heutigen Marienplatz an und erließ zugleich ein Bauverbot für alle Zeit, damit der Markt, also der Marienplatz, „weder verschmälert noch verkleinert“ würde.

Durch diesen königlichen Rechtsakt wurde der heutige Marienplatz auf Dauer in seinem Bestand geschützt. Ludwig der Bayer formulierte in der Urkunde vom 4. Mai 1315 treffend und zukunftsweisend die zugrundeliegende Leitlinie für die Erhaltung des heutigen Marienplatzes als urbanes Herz Münchens mit dem Ziel, „*dass der Markt lustsamer, schöner und gemachsamer sei, für Herren, Bürger, Gäste und alle Leute, die darauf zu schaffen haben*“.<sup>2</sup>

Dieses erste überlieferte Rechts-Denkmal der Münchner Stadt-Planungs- und Bau-geschichte aus dem 14. Jahrhundert, geschaffen vor siebenhundert Jahren, als München gerade mal 10.000 Einwohner hatte, erlangt aktuelle Bedeutung, wenn die Arkaden der Alten Akademie gegen die Begehrlichkeiten des Investors SIGNA verteidigt werden müssen.

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts sind die Arkaden der Alten Akademie angesichts des Wachstums der Stadt für die Qualität der Münchner Fußgängerzone unverzichtbar, damit im Sinne von Ludwig dem Bayern für „*Herren, Bürger, Gäste und alle Leute, die hier zu schaffen haben*“, auch heute das Herz der Stadt „*lustsam, schön und gemachsamer*“ bleibt.

<sup>2</sup> Das Original der Urkunde vom 4. Mai 1315 findet sich im Stadtarchiv München. Eine offizielle Übersetzung ist bislang nicht publiziert.

Abdruck des Urkundentexts in Originalfassung bei: Pius Dirr, Denkmäler des Münchner Stadtrechts, München 1934, S. 74.

Vgl. 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, S.13/14 im Begleitband zum Nachdruck des „Topographischen Atlas von München von Gustav Wenng 1849/51“, München 2002;

Peter Acht und Michael Menzel (Hrsg.), Regesten Kaiser Ludwigs des Bayern (1314-1347), Heft 7: Die Urkunden aus den Archiven und Bibliotheken Ober- und Niederbayerns, Köln/Weimar/Wien 2003, S. 16 Nr. 32.