



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Frau Stadtbaurätin
Prof. Dr. Elisabeth Merk
Blumenstraße 28 b
80331 München
Vorab per Fax: 233 27888

Dr. Detlev Sträter, Klaus Bäumler
Programmausschussvorsitzende
info@muenchner-forum.de

Tel. (089) 28 20 76
Fax (089) 280 55 32

München, 04. Juli 2019
(KB-AAA § 3 Abs. 2 TOP 2)

**Bebauungsplanverfahren Nr. 1975 a „Alte Akademie. Neuhauser Straße 8-10“
Einwendungen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB**

hier:

Verbindliche Klärung der Rechtmäßigkeit des Stadtratsbeschlusses vom 15.05.2019 Nr. 14-20 / V 13938 zum Teilverzicht auf ca. 400 qm Arkadenfläche durch die Stadt München gegen Zahlung einer Ablösesumme von sechs Millionen Euro durch die SIGNA

Anlage 1:

Standpunkte Ausgabe 4.2019; Sonderausgabe, Zweite Flugschrift „Alte Akademie“

Anlage 2:

MüFo-Schreiben vom 23.05.2019 an OB Dieter Reiter

Sehr geehrte Frau Stadtbaurätin,

innerhalb offener Auslegungsfrist von Freitag, 7. Juni bis Dienstag 9. Juli 2019 wird auf die bisherigen Einwendungen in den Schriftsätzen des Münchner Forums im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB Bezug genommen, welche hiermit vollinhaltlich in das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB eingebracht werden:

- Schriftsatz vom 26.07.2018
- Schriftsatz vom 02.08.2018
- „Appell“ vom 10./11.07.2018.

Zudem werden im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB weitere Einwendungen erhoben und der **Antrag gestellt:**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die Rechtmäßigkeit des Stadtratsbeschlusses vom 15.05.2019 Nr. 14-20 / V 13938 verbindlich zu klären. Es bestehen erhebliche rechtliche Bedenken, dass die Landeshauptstadt München in eigener Kompetenz für den Teilverzicht auf das Arkadenrecht im Umfang von rund 400 qm vom Investor SIGNA eine Ausgleichszahlung in Höhe von sechs Millionen Euro verlangen kann.

Begründung:

Mit Beschluss vom 15.05.2019 hat die Vollversammlung beschlossen, dass die SIGNA als Entgelt für den Teilverzicht der Stadt München auf das Arkadenrecht auf dem staatlichen Grundstück Neuhauser Straße 8-10 einen Ablösebetrag von sechs Millionen Euro zu entrichten hat.

Das Münchner Forum hat Oberbürgermeister Dieter Reiter mit Schreiben vom 23.05.2019 gebeten, diesen Beschluss der Vollversammlung gemäß Art. 59 Abs. 2 BayGO als rechtswidrig zu beanstanden. Das OB-Büro hat mitgeteilt, dass das MüFo-Schreiben an das Kommunalreferat weitergeleitet ist.

Auf das Schreiben des Münchner Forums vom 23.05.2019 wird vollinhaltlich Bezug genommen und dieses zum Gegenstand der Einwendungen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB gemacht.

Anlage 2:

Schreiben des Münchner Forums vom 23.05.2019.

Die Rechtmäßigkeit des Stadtratsbeschlusses vom 15.05.2019 ist eine entscheidungserhebliche Frage bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1975 a.

Der Stadtratsbeschluss vom 15.05.2019 ist rechtswidrig. Die Stadt kann aus eigener Kompetenz keinen Ablösebetrag von sechs Millionen Euro von der SIGNA fordern. Die beabsichtigte Verknüpfung zwischen der planerischen Reduzierung der Arkaden unter Erweiterung der Verkaufsflächen und der vom Stadtrat beabsichtigten Ablösezahlung ist damit rechtlich unzulässig. Wird der Satzungsbeschluss dennoch erlassen, kann die SIGNA öffentlich-rechtlich die Verkaufsflächen um 400 qm ausweiten, ohne dass der Stadt München ein finanzieller Gegenwert zufließt.

Die entscheidungserhebliche und damit unabdingbare Berücksichtigung der Ablöseproblematik im Bauleitplanverfahren ergibt sich aus folgenden Überlegungen:

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind private und öffentliche Belange zum Ausgleich zu bringen. Die öffentlichen Belange umfassen auch boden- und grundstückrechtliche Belange unter dem Aspekt der finanziellen Auswirkungen der Bauleitplanung.

Die Erheblichkeit des finanziellen Fragenkomplexes kommt im Billigungsbeschluss unter Punkt 9 „Offene rechtliche Fragen zum Bebauungsplanverfahren ...“ (a.a.O. S. 28, S. 30 am Ende) zum Ausdruck:

„Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Planung, insbesondere durch die Reduzierung der Arkadenflächen sind bereits in der Ausschusssitzung vom 31.01.2018 und der Vollversammlung vom 21.02.2018 intensiv diskutiert worden. Hieraus resultierte letztlich auch der Verhandlungsauftrag für das Kommunalreferat über eine diesbezügliche Nutzungsentschädigung für den Verzicht auf Ausübung des Arkadenrechts.“

Die enge sachliche Verknüpfung wird belegt durch Ausführungen unter Punkt 10 „Sozialgerechte Bodennutzung, Ablöse für Teilverzicht eines Arkadenrechts“ (Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans, S. 75/76):

„Das Kommunalreferat wurde im Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2018 gebeten, mit der Erbbauberechtigten die Verhandlungen hinsichtlich einer Entschädigung für die partielle Nutzungsüberlassung von bisher für die Nutzung durch Fußgänger gewidmeten Flächen der Arkaden an der Neuhauser Straße und Kapellenstraße zu führen.

Zu den geführten Verhandlungen wäre ... noch eine abschließende vertragliche Vereinbarung mit der Erbbauberechtigten zu schließen über einen auf die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags befristeten Verzicht auf Ausübung des anteiligen Arkadenrechts und die Zahlung einer Ablöse.“

An der Rechtmäßigkeit des Beschlusses der Vollversammlung vom 15. Mai 2019 bestehen erhebliche Zweifel. Dies ist im MüFO-Schreiben vom 23.05.2019 an OB Dieter Reiter (Anlage 2) im Detail begründet.

Ausgehend von den derzeit zugänglichen tatsächlichen und rechtlichen Fakten ergibt sich die Rechtswidrigkeit des Beschlusses der Vollversammlung schlüssig aus folgenden – bisher unwiderlegten – Gesichtspunkten:

Der Landeshauptstadt München fehlt die zivilrechtliche Kompetenz, eine Reduzierung der Arkadenflächen, welche ihr vom Freistaat Bayern 1965 zweckbestimmt vertraglich überlassen wurden, zu Gunsten der SIGNA Holding vorzunehmen.

Die Arkaden der Alten Akademie im Bereich Neuhauser Straße und Kapellenstraße beruhen auf dem rechtsverbindlichen Baulinienplan Nr. 4571 von 1954.

Der Freistaat Bayern hat der Stadt München mit zivilrechtlichem Vertrag vom 17./19. November 1965 eine ca. 600 qm große Teilfläche des staatlichen Grundstücks FINr. 162 ausschließlich zum Zweck der öffentlichen Nutzung dieser Arkadenflächen überlassen.

Bemessungsgrundlage der von der Stadt zu zahlenden Entschädigung für die Einräumung des Arkadenrechts war die Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsfläche (vgl. Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.09.1964).

Der Vertrag vom 17./19. November 1965 ist immer noch rechtsverbindlich und verpflichtet die Stadt München zivilrechtlich im Verhältnis zu ihrem Vertragspartner, dem Freistaat Bayern, die vertraglich überlassene Arkadenfläche von ca. 600 qm zweckbestimmt – also unverändert – als öffentliche Verkehrsfläche zur Nutzung durch die Bürgerschaft zu erhalten.

Die Stadt München verstößt mit dem beabsichtigten „Teilverzicht auf das Arkadenrecht“ gegen die im Vertrag vom November 1965 fixierte Zweckbestimmung, wenn sie auf eine Teilfläche von ca. 400 qm verzichtet und diese der SIGNA Holding zur Schaffung von Verkaufsflächen überlässt und damit die öffentliche Verkehrsfläche vertragswidrig in diesem Umfang reduziert.

Da der Stadt unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt die Verfügungsbefugnis über die ihr vom Freistaat 1965 vertraglich überlassene Arkadenfläche zusteht, folgt zwangsläufig weiter, dass die Stadt nicht legitimiert ist, gegenüber der SIGNA Holding eine Ablöseforderung geltend zu machen.

Die Stadt kann die vereinbarte Gegenleistung, also die Einräumung des Arkadenrechts, nicht erbringen. Auch insoweit erweist sich der Stadtratsbeschluss als mit der Rechtsordnung nicht vereinbar.

Der Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 15. Mai 2019 Nr. 14-20 / V 13938 beinhaltet somit eine rechtswidrige Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen, welche die Stadt im Vertrag vom November 1965 gegenüber dem Freistaat Bayern eingegangen ist.

Die Klärung der aufgeworfenen Rechtsfrage ist vorgreiflich. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1975 a kann erst dann seinen Fortgang nehmen, wenn die endgültige Klärung – in welchem Instanzenzug auch immer – erfolgt ist.

Angesichts der vielfältigen offenen Fragen kann von einer Planreife im Sinne des § 33 BauGB nicht ausgegangen werden.

Mit freundlichen Grüßen

[gez: Detlev Sträter]

[gez: Klaus Bäumler]

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

Klaus Bäumler
2.Vorsitzender

Anlage 1:

Standpunkte Ausgabe 4.2019; Sonderausgabe, Zweite Flugschrift „Alte Akademie“

Anlage 2:

MüFo-Schreiben vom 23.05.2019 an OB Dieter Reiter