



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung II/21 P
Blumenstraße 28 b

80331 München

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

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

München, 9. Oktober 2020

per e-mail
plan.gkp@muenchen.de
vorab innerhalb der Frist.

Es wird gebeten, den Eingang dieses Schreibens und
der beiden beigefügten Stellungnahmen zu bestätigen.
Die analoge Version wird nachgereicht.

**Bebauungsplan Nr. 2102 Georg-Kronawitter-Platz und Sattlerstraße
Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Einwendungen des Münchner Forums**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Münchner Forum hat sich seit mehreren Jahren mit den Planungen des sog. Sattlerplatzes (heute: Georg-Kronawitter-Platz) befasst und diese aufmerksam – kritisch – konstruktiv begleitet.

Die besondere Bedeutung dieses Areals für die Stadtgesellschaft folgt nicht nur aus der zentralen Lage in der Altstadt, sondern auch daraus, dass von dem 9.500 qm umfassenden Planungsgebiet nur 2.150 qm im Eigentum eines privaten Eigentümers (ehemaliges Postgebäude Georg-Kronawitter-Platz 2 einschließlich davor liegender Freifläche) stehen. 7.350 qm und damit 80 % des Planungsgebiets befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Davon entfallen auf die Straßenverkehrsfläche ca. 4.900 qm. An dem 2.150 qm großen städtischen Grundstück FINr. 502 wurde einem Investor (Hirmer) im Jahr 2017 ein Erbbaurecht für 60 Jahre eingeräumt.

Hinsichtlich der umfassenden Aktivitäten des Münchner Forums, die Chance zu ergreifen, auf diesem weitgehend in kommunaler Hand befindlichen Areal einen innovativen Ort für vielfältige bürgerschaftliche, soziale und kulturelle Nutzungen zu gestalten, wird verwiesen:

Veranstaltung „Öffentlich versus Privat – Entwürfe für den Sattlerplatz in München“
Programm mit Ausstellung - am 11. März 2017

<https://muenchner-forum.de/veranstaltung/oeffentlich-versus-privat-entwuerfe-fuer-den-sattlerplatz-in-muenchen/>

Themenheft „Standpunkte 6.2017“ Schwerpunktthema „**Der Sattlerplatz in München**“

<https://muenchner-forum.de/2017/standpunkte-06-2017-der-sattlerplatz-in-muenchen/>

Pressemitteilung des Münchner Forums: „**Vorentscheid am Sattlerplatz: Teilareal soll an Hirmer gehen**“ vom 2. Nov. 2017

<https://muenchner-forum.de/2017/vorentscheid-am-sattlerplatz-teilareal-soll-an-hirmer-gehen/>

https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2017/11/Standpunkte_11_2017.pdf#page=27

Leserbrief „**Sattlerplatz: Das Pferd von hinten aufgezümt**“ in den Standpunkten 11.2017

<https://muenchner-forum.de/2017/das-pferd-von-hinten-aufgezaeumt/>

Pressemitteilung des Münchner Forums: „**Planungsprozess Georg-Kronawitter-Platz („Sattlerplatz“)**“ vom 2. Juni 2019

<https://muenchner-forum.de/2019/pressemitteilung-georg-kronawitter-platz/>

Der jetzt vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans basiert offensichtlich ausschließlich auf einem Masterplan der Architekten Foster & Partners, der – davon ist bis zum gegenteiligen Nachweis durch die Stadt München auszugehen – von den Investoren in Auftrag gegeben wurde. Es ist weiter davon auszugehen, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf vollständig 1:1 auf dem Masterplan beruht und diesen planerisch umsetzt.

Damit stellt sich im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die Frage, ob durch die vollständige Übernahme des Masterplans auf der Grundlage der Vereinbarungen zwischen den Investoren und der Stadt München in ihrer Doppelfunktion als Grundstückseigentümerin und zugleich Trägerin der Planungshoheit eine rechtlich unzulässige planerische Vorwegbindung eingetreten ist.

Eine unzulässige planerische Vorwegbindung ist nach der Rechtsprechung dann gegeben, wenn der Abwägungsvorgang durch vorherige Bindungen der Gemeinde sachwidrig verkürzt wird, Alternativen nicht geprüft werden und damit das Gebot einer gerechten Abwägung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen von § 1 Abs. 7 BauGB verletzt wird.

Im Planungsverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Zusagen und Verträge zwischen Kommune und Investoren können für eine sachgerechte Planung und Realisierung eines Vorhabens unerlässlich sein. Das Abwägungsgebot schließt grundsätzlich nicht aus, dass zwischen Kommune und Investoren kooperiert wird. Der Bebauungsplan muss aber auf einer eigenverantwortlichen und abgewogenen Willensentscheidung der Kommune beruhen. Das gilt auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Um auch nur den Anschein einer unzulässigen planerischen Vorwegbindung der Landeshauptstadt München zu widerlegen, bedarf es einer umfassenden Offenlegung der bisherigen Vorgänge im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens:

- Offenlegung der nicht-öffentlichen Beschlüsse zur Vergabe des Erbbaurechts
- Offenlegung des Erbbaurechtsvertrags
- Offenlegung etwaiger Vereinbarungen und/oder Absprachen hinsichtlich der Erstellung des Masterplans
- Offenlegung, welche Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung der Gebäude und des Freiraums entsprechend den Zielsetzungen der Stadtratsbeschlüsse und des Masterplans durch öffentliche und zivilrechtliche Verträge der Stadt München mit den privaten Grundstücksnutzern **außerhalb des Bebauungsplans** verbindlich geregelt werden.

Die Einwendungen aus der Mitte des Programmausschusses in Anlage 1 und Anlage 2 sind vollinhaltlich Gegenstand dieser Stellungnahme des Münchner Forums.

Mit freundlichen Grüßen



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

Klaus Bäumler
2.Vorsitzender

Anlage 1: Stellungnahme aus dem Programmausschuss

Anlage 2: Stellungnahme Arbeitskreis Innenstadt

Stellungnahme des Münchner Forums – Programmausschuss –

zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2102 „Georg-Kronawitter-Platz und Sattlerstraße“

Das Münchner Forum hat sich in den vergangenen Jahren mit Informations- und Diskussionsveranstaltungen, mit Pressemitteilungen und weiteren eigenen Veröffentlichungen (siehe z.B. STANDPUNKTE 6.2017) an der öffentlichen Debatte um die Widmung und planerische Gestaltung des sog. Sattlerplatzes, des heutigen „Georg-Kronawitter-Platzes“ und seines Umfelds kritisch und konstruktiv beteiligt.

Das Münchner Forum bewertet den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 2102 in der vorliegenden Darstellung sowohl in Hinblick auf das Verfahren und auch das Ergebnis außerordentlich kritisch und nimmt dazu wie folgt Stellung.

1 Zum planerischen Teil:

1.1 Die Höhenentwicklung des Areals, vor allem des mittleren Gebäudes ist gegenüber der Umgebungsbebauung überzogen und nicht begründet. Das betrifft sowohl die First- als auch die Traufhöhe von 24,4 m gegenüber 22,0 m. Die geplante Kerngebietsnutzung dieses Mittelbaus erlaubt in keiner Weise die Attitüde eines herausgehobenen Gebäudes in dieser zentralen Lage inmitten der Münchner Altstadt, könnte aber als Referenz für die weitere Höhenentwicklung in der Altstadt in den nächsten Jahren gelten und ist insofern kritisch zu sehen.

1.2 Im Bebauungsplan-Entwurf wird festgestellt, dass die Landeshauptstadt München das Entwurfsverfahren „begleitet“. Die Landeshauptstadt ist (resp. war) Grundeigentümerin sowohl des Parkhauses an der Sattlerstraße als auch der umgebenden Verkehrsflächen. Wenn die Landeshauptstadt als Haupteigentümerin des zur Debatte stehenden Areals das Verfahren lediglich „begleitet“, stellt sich die Frage, a) was die Landeshauptstadt als kommunaler Souverän dazu bewogen hat, auf ihre Gestaltungshoheit zu verzichten, und b) wer tatsächlich „Herr des Verfahrens“ ist und die Federführung im Verfahren hat. Im Sinne eines für die Bürgerschaft transparenten Planungsprozesses ist die Frage zu beantworten, wer die Masterplanung an Foster+ Partners beauftragt hat.

Bei einem derart herausgehobenen, exponierten Planungsfall im Zentrum von München sollte es eine Selbstverständlichkeit sein, dass die Landeshauptstadt den Planungsprozess nicht nur „begleitet“, sondern eingedenk ihrer Eigentümerstellung die Federführung dabei übernimmt. Es sollte ihr Anspruch sein, dies in aller Deutlichkeit zum Ausdruck und die öffentlichen Interessen im Verfahren zur Geltung zu bringen.

1.3 Der Bebauungsplan-Entwurf schlägt für die Aufteilung der baulichen Nutzfläche ein „Angebot“ von 20 Prozent-Wohnanteil, „hälftig“ davon für „preisgedämpfte“ Wohnungen

vor. Es ist nicht erkennbar, in welcher Weise dieses Angebot eines 20prozentigen Wohnanteils als Festsetzung gesichert wird.

Zudem bleibt offen, was unter „preisgedämpft“ verstanden wird: Gibt es darüber einen Konsens, wie ist dieser definiert und wie wird dieser Anteil vertraglich gesichert?

Die Erfahrungen der letzten Jahre in München und anderswo haben gezeigt, dass Zusagen von Investoren sich im Laufe von Planungsverfahren und während der Bauzeit verflüchtigen; unregelmäßige, unspezifische Zusagen sind zumeist nichts wert.

- 1.4 Derzeit nimmt der Erwerber des ehemaligen Postgebäudes, dessen vorgelagerte Parkierungsflächen Teil des „öffentlichen Raums“ des Georg-Kronawitter-Platzes sind, dort Eigentümerfunktionen wahr. Es ist klarzustellen, ob und wie der Georg-Kronawitter-Platz im Bauleitplanverfahren von der derzeit privaten Fläche, die dem früheren Postgebäude zugeordnet ist, in eine öffentlich gewidmete Fläche rechtlich verbindlich umgewidmet werden soll, auf der die Landeshauptstadt München das Hausrecht hat. Diese Widmung ist jedoch dringend geboten, damit der „öffentliche Raum“, wie er im Bebauungsplan angeführt wird, auch als Öffentlicher Raum tatsächlich Bestand hat. Dies ist zudem angemessen, weil der derzeitige Eigentümer durch erhebliche Erweiterungen seines Baurechts auf dem ehemaligen Postgrundstück leistungslose Gewinne erwarten kann.
- 1.5 Angesichts des dem Bebauungsplan vorgeschalteten Masterplans von Foster+ Partners bleibt für zwei der drei zu realisierenden Neubauten im Falle „geplanter“ Wettbewerbe nur noch ein geringer Planungs- und Gestaltungsspielraum für die teilnehmenden Architekten/Wettbewerbsteilnehmer. Daher sollte die Frage beantwortet werden, ob und wie die Durchführung dieser Architekten-Wettbewerbe gesichert ist und durch wen diese Wettbewerbe ausgelobt werden.

2 Zum Verfahren:

- 2.1 Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung wird der Bedeutung der Planungs- und Baumaßnahme im Zentrum der Münchner Altstadt nicht gerecht. Für das Münchner Forum ist es von herausragender Bedeutung, wie die Öffentlichkeitsbeteiligung sichergestellt wird, wenn im weiteren Verfahren der Bebauungsplan geändert oder ergänzt werden sollte. Das Münchner Forum legt Wert auf die Feststellung, dass dabei § 4a Abs. 3 BauGB Anwendung findet.
- 2.2 Der Bebauungsplan-Entwurf ist auf der Grundlage eines Masterplans und nicht von der dafür zuständigen Stadtplanung erstellt worden. Er wurde von den Investoren zur Gänze übernommen. Dementsprechend kann eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht erfolgen. Dort heißt es:
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“
Es ist zu klären, ob die Abwägung bei der Aufstellung des Masterplans erfolgt ist. Jedenfalls wird mit dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf dem BauGB an dieser Stelle nicht Genüge getan.

Fazit:

Aus den dargelegten Gründen kann dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2102 nicht zugestimmt werden.

Über den Bebauungsplan Nr. 2102 hinaus ist zu beobachten, dass bei bedeutenden Stadtentwicklungs-Entscheidungen in München durch vorgezogene Masterpläne Tatsachen geschaffen werden und die Öffentlichkeit nur noch randständig eingebunden wird. In bürgerschaftlicher Beobachtung ist wahrzunehmen, dass die öffentliche Hand und hier speziell die planende Verwaltung zunehmend Investoren-Planungen übernimmt – eine Kapitulation vor Investoren-Interessen? Öffentliche Planung ist damit auf dem Wege, sich überflüssig zu machen. Damit droht das gesetzlich vorgeschriebene und gebotene öffentliche Planungshandeln von innen ausgehöhlt zu werden.

München, den 8. Oktober 2020

für den Programmausschuss des Münchner Forums

Helmut Steyrer, Dr. Detlev Sträter, Klaus Bäumler
Mitglieder im Programmausschuss

Anlage 2 zum Schreiben des Münchner Forums vom 9.10.2020

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.2102 „Georg-Kronawitter-Platz und Sattlerstraße“ Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Das Münchner Forum – Arbeitskreis Innenstadt – äußert sich zu den ausliegenden Unterlagen (Plan und Text) wie folgt:

1. Eine effektive Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsprozess hat, entgegen der Ausführung im Textteil des Entwurfs, wonach “[d]ie interessierte Öffentlichkeit [...] über eine Informationsveranstaltung mit Beteiligung des Bezirksausschusses im Vorfeld eingebunden [wurde]“, nicht stattgefunden. Es wurde nicht versucht, eine breite Öffentlichkeit, die auch über den Stadtbezirk 1 hätte hinausgehen sollen, zu erreichen. Dieses hätte entsprechende Bekanntmachungen und Streuung von Einladungen erfordert, was jedoch nicht erfolgte. Wie ausgeführt, war es nicht gelungen und offenbar auch nicht beabsichtigt, eine breite Öffentlichkeit an den Planungen teilhaben zu lassen. Dementsprechend führten diese Planungen im Ergebnis zu dem dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegenden Masterplan, ausgearbeitet vom beauftragten Architekturbüro Norman Foster, begleitet von Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Verwaltung. Lediglich das Ergebnis dieses Planungsprozesses wurde öffentlich präsentiert, ohne dass die breite Öffentlichkeit die Möglichkeit gehabt hatte, an der Planung mitwirken zu können. Teilnehmer der Einwohnerversammlung waren neben Verwaltungsmitarbeiter/innen, Mitglieder des BA 1 und aus dem Kreis der Baubewerber 8 Bürger/innen.
2. Mit dem ausliegenden Masterplan wurde eine städtebauliche Lösung erstellt, mit der auf jedwede Planungsalternative verzichtet wurde. Entgegen bisheriger Planungspraxis in der Landeshauptstadt München für sensible und exponierte Lagen im Stadtgebiet, wie hier inmitten der Altstadt, wurden keine konkurrierenden Planungsverfahren wie städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt oder Plangutachten vergeben, mit denen ggf. bessere Ergebnisse hätten erzielt werden können. Die dem Masterplan zugrunde liegende Lösung mit 3 Baufeldern und einem mittig liegenden Solitärgebäude, das zudem noch die Höhe angrenzender Gebäude deutlich überragt, stellt nach Auffassung des Arbeitskreises Innenstadt des Münchner Forums keine akzeptable Baugestalt an dieser exponierten Lage in der Altstadt dar und wird deshalb abgelehnt.
3. Die folgenden Zitate aus des Stadtratsvorlagen und -beschlüssen dokumentieren den Wandel der administrativen Planungsabsichten am Georg-Kronawitter-Platz in einem kurzen Abriss:

17.5.2006: *„Prüfung der Möglichkeit, angrenzende Bereiche in ein gesamtplanerisches Konzept zu integrieren und diese stadtstrukturell an die Umgebung anzubinden (Parkhaus Färbergraben, Platz vor der Post, Hotterstraße)“ – „[Es] erscheint eine grundsätzliche Nutzungsverteilung bezogen auf die Geschossfläche von 1/3 Einzelhandelsflächen, 1/3 Arbeiten/Kultur/Gastronomie und 1/3 Wohnen an diesem Standort [...] als verträglich [...] Eine angebotene Nutzungsvielfalt aus Einzelhandel, Kultur, Gastronomie, privater und öffentlicher Verwaltung und Wohnen kann zu einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Umfeldes beitragen.“ – „Im Maßnahmenkonzept zur Aufwertung der Münchener Innenstadt [ist] der Färbergraben [eine] Sammelstraße.“ „Die Haupteerschließung wird und muss weiterhin über den Färbergraben erfolgen.“*

22.7.2009: *„Inhalte sind insbesondere die Eckdaten für die Umstrukturierung des Bereiches unter besonderer Berücksichtigung der stadträumlichen, funktionalen und historischen Zusammenhänge.“ – „Schaffung einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Ein-*

richtungen, Wohnen und Dienstleistung.“ – „Die Eigentümerinnen der Grundstücke sind bereit, ein gemeinsames Wettbewerbs-Verfahren unter Einbindung des Stadtrates und des Bezirksausschusses auszuloben.“

3.19.12.2015: *„Alle planerischen Zielsetzungen des o.g. Grundsatzbeschlusses behalten weiterhin Gültigkeit bis auf die Maßgabe unter Ziffer 4 des Vortrags, einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb für das Gesamtareal und einen Realisierungsteil für das Postareal durchzuführen. Der Bebauungsplanentwurf wird dann in Abstimmung mit den zuständigen Referaten als Grundlage für eine Vergabe des städtischen Grundstücks dienen. In der Vergabe soll die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für die Neubau-Maßnahme auf städtischem Grund unter Beteiligung der Landeshauptstadt München enthalten sein.“*

22.2.2017: *„Entsprechend der Beschlusslage vom 9.12.2015“ teilte die Plan-HAII-P mit, „soll der Bebauungsplan als Grundlage für die Vergabe des städtischen Grundstücks durch das Kommunalreferat dienen und die Durchführung eines Realisierungs-Wettbewerbs eine Leistung sein, die durch den Erwerber zu erbringen ist.“*

In dem vorgelegten Bebauungsplan wurden diese Beschlüsse zur Nachnutzung des städtischen Grundstücks und zum Verfahren bisher nicht berücksichtigt.

4. Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine städtebauliche Lösung vorliegt, die der Lage in der Altstadt Münchens keineswegs gerecht wird. Zudem fand bisher eine effiziente Beteiligung der Öffentlichkeit nicht statt. Das Münchner Forum – Arbeitskreis Innenstadt – lehnt deshalb sowohl den Masterplan als auch den Entwurf der Bebauungsplanes ab. Er plädiert dafür, den Planungsprozess mit alternativen Planungen unter Einbeziehung der Öffentlichkeit neu zu beginnen.

Der bisherige Planungsablauf lässt einen Paradigmenwechsel in der Münchner Planungskultur nach dem Motto „kompetenter Investor – prominenter (Star-)Architekt – spektakuläres Projekt“ erkennen.

Peter Arnold, Richard Adam, Münchner Forum – Arbeitskreis Innenstadt –