




### Zum Weiterlesen

Isocarp Durban Congress 2016 Paper: <http://isocarp.org/52nd-isocarp-congress/2016paper-platform/>   
Isocarp Portland Congress 24.-27.10.2017 in Portland/Orgeon: <http://isocarp.org/>   
The World Migration Report (WMR) 2015: Migrants and Cities: [www.iom.int/world-migration-report-2015](http://www.iom.int/world-migration-report-2015)   
Nadine Gordimer: Keine Zeit wie diese. Berlin 2012, S. 366.  
Münchner Forum zum Schwerpunktthema Boden und Sozialpflichtigkeit: Online-Magazin "Standpunkte" Heft 01.2014, S. 7-11.

im Wohnungs- wie im Städtebau. Vor 40 Jahren hat das Städtebauförderungsgesetz (heute BauGB) gefordert, die nachteiligen Auswirkungen von Stadterneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten auszugleichen. München hat vor 20 Jahren bei Bauleitplanungen die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) eingeführt. Heute vollziehen sich bauliche Entwicklungen mit sozialen Folgen oft

im kleinen Maßstab im Bestand: durch hochwertige Dachausbauten, Aufstockungen, Hoferweiterungen und Umnutzungen. Warum sollten die erheblichen Wertsteigerungen teilweise nicht auch zur Mietpreisreduktion für einkommensschwache Mieter im Haus eingesetzt werden? Man mag skeptisch sein, ob das rechtlich möglich ist. Ein Freibrief für Untätigkeit ist das nicht. Stadtplaner dürfen sich strategisch nicht aus der Verantwortung stehlen. „Social Justice“ ist ein hohes Ideal. Dass München zu mehr Humanität und Gemeinsinn im Stande ist, hat die Stadt bei Ankunft der Flüchtlinge 2015/2016 bewiesen. Wir sollten nicht warten, bis uns eine neue Migrationswelle erreicht. Wir brauchen den permanenten Mentalitätswandel zu mehr Offenheit, Lockerheit und unverkrampftem Umgang mit Instrumenten des sozialen Ausgleichs heute.

MARTIN FÜRSTENBERG

*Martin Fürstenberg ist Mitglied der Internationalen Gesellschaft der Stadt- und Regionalplaner (Isocarp) und Leiter des AK Maxvorstadt/Kunstareal im Münchner Forum.*

## Arkaden der Alten Akademie im Brennpunkt der Begehrlichkeit


Handlungswissen für Bürger und Investoren



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*  hervorgehoben, 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 vergilbter 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 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

### 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

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 Erbbauzins 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, Seite 27). 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



FOTO: ILAUS BÄUMLER

Arkaden Kaufingerstraße 4, Zustand 2016 mit abgeschrägter Ecksituation, reduziert um 9 qm.

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.

## 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.“*

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 Arkaden gänzlich aushebeln würde.

Vor den Zivil- und Verwaltungsgerichten hat sich die Stadt München bei der Verteidigung der „Arkaden Kaufingerstraße 4“ in insgesamt elf (!) Gerichtsverfahren im Wesentlichen mit folgenden Argumenten durchgesetzt:

- Arkaden sind trotz der Schaffung der Fußgängerzone weiterhin unverzichtbar,
- Erhaltung der Arkaden aus städtebaulichen Gründen zum Schutz gegen Witterungseinflüsse und als Verweilorte im Bereich der Fußgängerzone,
- Arkaden sind von erheblicher Bedeutung für das städtebauliche Gesamtkonzept der Münchner Altstadt,
- Arkaden sind wesentlicher Bestandteil des „Maßnahmekonzepts Innenstadt“,
- Schutz der Arkaden durch das „Arkadenkonzept. Marienplatz und Fußgängerzone“.

Mit Entscheidung vom 28. November 2013 verpflichtete der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Stadt München im Verfahren „Arkaden Kaufingerstraße 4“, eine Ladenerweiterung unter Reduzierung der Arkadenfläche um neun Quadratmeter zu genehmigen. Es handelte sich um eine atypische Situation, da die Arkade Kaufingerstraße 4 am Nachbaranwesen Kaufingerstraße 6 endet. Die gerichtlich zugebilligten 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 erhalten und weiterentwickelt werden.

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

### 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 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.

Quelle: Altstadtensemble München. Leitlinien zum Planen und Bauen, Hrsg. Referat für Bauordnung und Stadtplanung, München S. 34, Stadtratsbeschluß vom 11. Nov. 2015

fen und ausgedruckt werden.

Ob und inwieweit Stadtverwaltung und Stadtrat den Begehrlichkeiten der Signa Gruppe, die Arkaden der Alten Akademie ganz oder teilweise zu schließen, 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 Verteidigungsstrategie vor und liefert nicht nur juristische Argumente, sondern zugleich die politisch-administrativen 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 Mitgliedern 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 bisherige Strategie der Stadt zur Verteidigung der Arkaden um einen wichtigen juristischen Baustein.

KLAUS BÄUMLER

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 Akademie: 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/> [↗](#)

## Buchtipps

Noch auf der Suche nach einem anspruchsvollen Weihnachtsgeschenk?

### München nicht wie geplant – Stadtpolitik, Bürgerwille und die Macht der Medien von Karl Klühspies

Herausgegeben vom Münchner Forum

„München wie geplant“ war der Titel einer Ausstellung, die 2004/05 im Münchner Stadtmuseum die Entwicklung der Stadt von 1158 bis 2008 nachzeichnete. Die Mitglieder des Münchner Forums vermissten dabei eine eingehende Untersuchung des Einflusses der Bürgerschaft auf die Planungspolitik, die speziell in den Jahren 1963 bis 1973 zur Annullierung des Stadtentwicklungsplans von 1963 und zur Neuausrichtung der Münchner Stadtentwicklung führte, und wollen mit der nun vorgelegten Publikation, die bewusst den Titel der Ausstellung in Abwandlung trägt, die Lücke in der umfassenden offiziellen Darstellung zur Münchner Planungsgeschichte schließen. Dazu wurde eine Fülle von Beispielen und Dokumenten zusammengestellt, die vor allem die inzwischen rund 50 Jahre währende Arbeit des Münchner Forums, aber auch anderer Organisationen, in Erinnerung rufen soll. Als „notwendige Ergänzung und für jedermann verständlich [sollte] dargestellt werden, was der Stadt drohte und was aus München geworden wäre, wenn es dieses Engagement nicht