

Telefon: 0 089 233-24009
Telefax: 0 089 233-23704
Az.: 912/94/S/2014

Kommunalreferat
Immobilienervice

010

Belegexemplar

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Entwicklung Viehhofgelände
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Am **10. Okt. 2024**
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Öffentliches Planungsverfahren zur Zukunft des Schlachthofs
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06184 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 -
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 14.11.2023

Masterplan Schlachthof – Viehhof – Großmarkt
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01762 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 -
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 23.11.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13125

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.10.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Grundsatz- und Eckdatenbeschluss aus der Sitzung der Vollversammlung vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09202), Stadtratsbeschluss aus der Sitzung des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15330), Antrag Nr. 20-26 / B 06184 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 vom 14.11.2023 und Empfehlung Nr. 20-26 / E 01762 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 vom 23.11.2023
Inhalt	Sachstandsbericht zur Freimachung des Viehhofgeländes, Verlagerung der Wagenwaschanlage und weiteren Entwicklung des Areals
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	./.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	- keine Verlagerung der Wagenwaschanlage

	<ul style="list-style-type: none"> - gesamtheitliche Entwicklung des Viehhofgeländes ab 2040 im Gesamtkontext mit der Überplanung des Schlachthofgeländes und der Realisierung der neuen Großmarkthalle - Möglichkeit der Verlängerung der bestehenden Vertragsverhältnisse auf dem Viehhof bis 2040
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Viehhofgelände, Schlacht- und Viehhof, Wagenwaschanlage
Ortsangabe	Zenettistraße, Thalkirchner Straße, Tumblingerstraße

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage	1
2. Sachstandsbericht	2
2.1 Masterplan	2
2.2 Freimachungskonzept	2
2.2.1 Nutzungsverhältnisse auf dem Viehhofgelände	2
2.2.2 Freimachung der Gewerbehallen	3
2.2.3 Verlagerung der Wagenwaschanlage	4
3. BA-Antrag und Bürgerversammlungsempfehlung	5
3.1 BA-Antrag Nr. 20-26 / B 06184 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 14.11.2023	5
3.2 Empfehlung Nr. 20-26 / E 01762 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 23.11.2023	5
3.3 Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung	5
3.4 Zusammenfassung/Ergebnis	6
4. Entscheidungsvorschlag	6
5. Beteiligung der Bezirksausschüsse	7
6. Beteiligung anderer Referate	7
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	7
8. Klimaprüfung	7
9. Beschlussvollzugskontrolle	7

II. Antrag der Referentin 7**III. Beschluss** 8

Telefon: 0 089 233-24009
Telefax: 0 089 233-23704
Az.: 912/94/S/2014

Kommunalreferat
Immobilienervice

Entwicklung Viehhofgelände

2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Öffentliches Planungsverfahren zur Zukunft des Schlachthofs

**BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06184 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 -
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 14.11.2023**

Masterplan Schlachthof – Viehhof – Großmarkt

**Empfehlung Nr. 20-26 / E 01762 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 -
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 23.11.2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13125

6 Anlagen:

1. Lageplan
2. Umgebungsplan
3. Masterplan
4. BA-Antrag Nr. 20-26 / B 06184 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 14.11.2023
5. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01762 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 23.11.2023
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
vom 17.09.2024

Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.10.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Mit dem Grundsatz- und Eckdatenbeschluss zur weiteren Entwicklung des Viehhofgeländes wurde in der Sitzung der Vollversammlung vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-

20 / V 09202) die Stadtverwaltung mit der weiteren Planung und Entwicklung des Viehhofareals beauftragt. Hierzu legte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) mit Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15268) einen Masterplan mit einem Konzept zum weiteren Vorgehen bezüglich der Planung vor. Weiter wurde das Kommunalreferat (KR) mit Stadtratsbeschluss in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15330) beauftragt, die Freimachung des Viehhofgeländes in Abhängigkeit zur Nachnutzung des Großmarktgeländes weiter zu verfolgen. Zudem sollte die Genehmigungsfähigkeit für einen Alternativstandort der Wagenwaschanlage mittels Bauvoranfrage bei der Lokalbaukommission (LBK) geklärt werden.

Außerdem hat der Stadtrat in seiner Beschlussfassung zur Fortschreibung des Gewerbehofprogramms in der Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 06.02.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09951) das Viehhofgelände als konkreten Standort zur Errichtung eines Gewerbehofes aufgeführt.

2. Sachstandsbericht

Zu den einzelnen Punkten des Stadtratsbeschlusses vom 04.07.2019 wird nachfolgender Sachstand berichtet:

2.1 Masterplan

Das PLAN hat für das Viehhofgelände einen Masterplan entwickelt, der am 03.07.2019 dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bekannt gegeben wurde (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15268). Demnach besteht auf dem Viehhofgelände neben dem bereits gebauten Münchner Volkstheater Potenzial für ca. **56.700 m² Geschossfläche (GF) Wohnbauflächen, das entspricht rd. 600 Wohneinheiten.** Weiterhin könnten ca. **18.300 m² GF Gewerbeflächen** generiert werden. Nähere Details können der Sitzungsvorlage des PLAN sowie in Kurzform dem beiliegenden Plan (Anlage 3) entnommen werden. Der Masterplan sollte Grundlage für ein noch durchzuführendes Bebauungsplanverfahren sein.

2.2 Freimachungskonzept

Das Freimachungskonzept wurde bereits im Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 beschrieben. Dem Konzept liegen zwei wesentliche Faktoren zugrunde, zum einen die Freimachung der Gewerbehallen und zum anderen die Verlagerung der Wagenwaschanlage auf das Schlachthofgelände.

2.2.1 Nutzungsverhältnisse auf dem Viehhofgelände

Derzeit gibt es rund 50 Nutzungsverhältnisse auf dem Betriebsgelände "Viehhof". Die privat- oder öffentlich-rechtlichen Verträge werden seit dem Beschluss zur Planung und Entwicklung des Viehhof-Areals durch die Märkte München (MM) (weiter-)befristet bzw. bei Neuvergabe entsprechend dem Entwicklungsfortschritt abgeschlossen. Die verschiedenen Firmen des Klein- und Mittelstands erstrecken sich im Segment Lebensmittel von der Produktion über den Groß- und Einzelhandel, dem produktnahen Handwerk bzw. Dienstleistung bis hin zu gastronomischen Betrieben. Es handelt sich um ein sensibles

Firmengeflecht. Die Unternehmungen bedingen einander und stehen teils in Abhängigkeit von den im Schlachthof angesiedelten Betrieben. Eine übereilte Freimachung des Viehhofs würde daher die Existenz vieler klein- und mittelständischer Betriebe erheblich gefährden.

Im Bereich Lebensmittel sind aufgrund hygienerechtlicher Vorgaben stetig hohe Investitionen ins Inventar bzw. in die Produktionsmittel zu leisten, um die Sicherheit der Verbraucher_innen zu gewährleisten. Diese wurden von den Unternehmen in der Vergangenheit geleistet.

Die ansässigen Betriebe beabsichtigen auch zukünftig zu investieren, um den Anforderungen des Klima- und Umweltschutzes gerecht zu werden. Vier Betriebe haben z.B. aktuell Interesse, eine Photovoltaikanlage zu errichten. Diese Maßnahme liegt auch im Interesse der Landeshauptstadt München (LHM). Ein solches Vorhaben kann von einem Betrieb nur umgesetzt werden, wenn sich die Investition aufgrund der Laufzeit der Anlage amortisiert. Hierfür benötigen die Nutzer_innen dringend Perspektive und Planungssicherheit. Gleiches gilt für die Instandsetzung der Gebäude. Aufgrund der ungewissen Laufzeit beschränken sich auch städtische Maßnahmen in den letzten Jahren auf Maßnahmen zur Sicherstellung des Betriebes.

Die übrigen Nutzer_innen sind dem Baugewerbe oder der Kunst- und Kulturszene zuzurechnen. Derzeit befindet sich mit dem „Bahnwärter Thiel“ auf einer Fläche von ca. 3.000 m² eine kulturwirtschaftliche Einrichtung in Form einer Zwischennutzung auf dem Viehhofareal. Trotz der stetigen Konkurrenzsituationen mit den im Betriebszweck liegenden Nutzungen hat sich der „Bahnwärter Thiel“ als sozio-kultureller Hotspot in der Stadt etabliert. Bei einer längerfristigen Nutzung sind bauliche Maßnahmen zur Erfüllung baurechtlicher Vorgaben erforderlich.

2.2.2 Freimachung der Gewerbehallen

Der Stadtrat hat in seiner Beschlussfassung zur Fortschreibung des Gewerbehofprogramms vom 06.02.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09951) das Viehhofgelände als konkreten Standort zur Errichtung eines Gewerbehofes aufgeführt. Um diesen Gewerbehof zu realisieren, müssen die entsprechenden Flächen auf dem Viehhofgelände freigegeben werden. Wie bereits im Beschluss vom 04.07.2019 dargelegt, wies das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) darauf hin, dass nur rund 40 % der betroffenen Firmen aus dem Viehhof Ersatzflächen im neuen Gewerbehof angeboten werden könnten. Dies gelte in erster Linie für Betriebe aus dem Bereich „klassisches Gewerbe“ und in untergeordnetem Umfang ggf. für Betriebe mit kreativwirtschaftlichen Nutzungen.

Die größten Schwierigkeiten bereitet die Unterbringung der Betriebe aus dem Bereich Lebensmittelgroß-/Einzelhandel und Gastronomie. Die Stadt verfügt nahezu über keine eigenen Gewerbeareale mehr. Abgesehen davon ist in Gewerbegebieten oftmals Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt möglich. Die Ansiedlung in einem Gewerbehof ist aufgrund der hohen logistischen Anforderungen an das Umfeld äußerst herausfordernd. Im Übrigen ist bei vielen Betrieben des Viehhofs von einer Standortbindung zum Schlachthof auszugehen. Um diesen Betrieben eine Zukunftsperspektive aufzeigen zu können, ist die Einbeziehung der freiwerdenden Großmarktfächen nach

dem Neubau der Großmarkthalle in die weitergehenden Untersuchungen zum Freimachungskonzept des Viehhofes unumgänglich.

2.2.3 Verlagerung der Wagenwaschanlage

Die Machbarkeit der Verlagerung der Wagenwaschanlage auf das Schlachthofgelände wurde mittlerweile geprüft. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit wurde mit Vorbescheid der LBK vom 21.12.2021 in Aussicht gestellt.

Eine Verlagerung der Wagenwaschanlage wird jedoch aus folgenden Gründen als nicht zielführend betrachtet:

Spätestens im Jahr 2040 enden alle bisher noch bestehenden Erbbaurechtsverträge auf dem Schlachthofgelände. Die künftige Entwicklung der Schlacht- und Zerlegebetriebe am Schlachthof ist schwer einschätzbar, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Betriebe schon vor 2040 neu orientieren. Die Schweineschlachtung München GmbH meldete am 10.08.2023 Insolvenz an und stellte bereits im Juni 2023 ihren Schlachtbetrieb ein. Daher wird die Wagenwaschanlage von der Schweineschlachtung aktuell nicht mehr benötigt. Dies kann sich ggf. – je nach Fortgang des Insolvenzverfahrens – wieder ändern. Die Rinderschlachtung besteht nach wie vor fort.

Zudem wäre für die Realisierung der Wagenwaschanlage auf dem Schlachthofgelände die Mitwirkung sämtlicher Erbbauberechtigten am Schlachthof erforderlich, was sich erfahrungsgemäß schwierig und zeitaufwendig gestalten könnte. Die bisherigen Planungen wurden von den Erbbauberechtigten als nicht gewünscht eingestuft.

Nach Entscheidungsfindung und Beschlussfassung im Stadtrat würde der Neubau einer Wagenwaschanlage mit einer Planungs- und Bauzeit von mind. fünf Jahren kalkuliert, so dass nach Fertigstellung nur eine sehr geringe Nutzungsdauer bis 2040 verbleiben würde.

Die finanzielle Belastung des Neubaus in zweistelliger Millionenhöhe wirkt sich bei einer kurzen Nutzungsperspektive bis 2040 negativ auf die Rentabilität aus. Die Bereitstellung finanzieller Mittel im städtischen Haushalt wäre mit der Stadtkämmerei (SKA) zudem angesichts der städtischen Haushaltslage noch zu klären. In Anbetracht der Unwirtschaftlichkeit des Projekts könnte eine Bewilligung schwierig sein.

Zudem würden durch die Verlagerung der Wagenwaschanlage baurechtlich erforderliche Stellplätze auf dem Schlachthofgelände wegfallen.

Der Betrieb der bisherigen Wagenwaschanlage ist bei entsprechendem Bauunterhalt bis 2040 grundsätzlich möglich. Auch eine Überdachung des Bestands wäre im Bedarfsfall möglich. Derzeit sind keine Sanierungsmaßnahmen geplant. Wenn der angedachte Neubau einer Wagenwaschanlage entfällt, können Mittel im unteren zweistelligen Millionenbereich eingespart werden, auch wenn Maßnahmen an der Altanlage erforderlich würden.

3. BA-Antrag und Bürgerversammlungsempfehlung

3.1 BA-Antrag Nr. 20-26 / B 06184 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 14.11.2023

Mit o.g. Antrag hat der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt folgenden Auftrag formuliert (s. Anlage 4):

Die Stadt soll ein Planungsverfahren aufsetzen, zur Zukunft des Schlachthofs, bei dem alle Beteiligten einbezogen werden. In Ergänzung zum Masterplan für den Viehhof soll auch für den Schlachthof ein Konzept zur Nutzung des Geländes bei Auslaufen der Pachtverträge (2040) erarbeitet werden.

3.2 Empfehlung Nr. 20-26 / E 01762 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 23.11.2023

Im Rahmen der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt am 23.11.2023 wurde der Antrag eines Bürgers mehrheitlich angenommen, der einen Masterplan Schlachthof-Viehhof-Großmarkt fordert (s. Anlage 5). Im Wesentlichen zielt die Anregung aus der Bürgerversammlung darauf ab, die einzelnen Bereiche der Stadt (Schlachthof-Viehhof-Großmarkt) im Rahmen eines Gesamtkonzepts zu entwickeln, das auf alle Belange wie z.B. bezahlbaren Wohnraum, Gewerbeentwicklung, Großmarkt, bestehenden Denkmalschutz und Freiraumentwicklung Rücksicht nimmt.

3.3 Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Die o.g. Initiativen (BA-Antrag, BV-Empfehlung) sind im Sinne der städtebaulichen Weiterentwicklung dieser mehrheitlich im städtischen Eigentum befindlichen innerstädtischen Flächen in ihrer Zielsetzung durchaus nachvollziehbar und decken sich überwiegend auch mit den Zielen des PLAN. Bisherige Überlegungen zu einer Gesamtentwicklung der Flächen waren immer von der jeweiligen Flächenverfügbarkeit geprägt. Ein Großteil der Flächen steht langfristig bis ca. zum Jahr 2040 nicht für eine Entwicklung zur Verfügung, da die Flächen seitens der LHM durch langfristige Miet-, Pacht- oder Erbbaurechtsverträge unterschiedlichen Nutzern überlassen wurden. Obwohl im PLAN in den letzten Jahrzehnten Überlegungen und Untersuchungen zu einer Gesamtentwicklung der Flächen angestellt wurden, lag der Fokus vielmehr auf einer Entwicklung von Teilflächen, bei denen eine absehbare Freimachung und somit Reorganisation im Raum stand (siehe der Neubau der Großmarkthalle oder der Neubau des Volkstheaters).

Konzepte zu erarbeiten, welche auf einen langfristigen Zeithorizont (+ 15 Jahre) ausgerichtet sind, birgt die Problematik, dass Bedarfe noch nicht ausreichend präzise abgeschätzt werden können bzw. gänzlich unbekannt sind und somit eine Planung nicht in der erforderlichen Tiefe erfolgen kann. Dieser Umstand kann bereits jetzt am Beispiel des Masterplans zum Viehhofgelände beobachtet werden, wo die 2019 durchgeführten Untersuchungen und planerischen Ideen vor dem Hintergrund einer möglichen Umsetzung um das Jahr 2040 zu einem späteren Zeitpunkt nochmals aktualisiert und überarbeitet werden müssen. Insofern ist es aus Sicht des PLAN sinnvoll, rechtzeitig, jedoch erst in einem

absehbaren zeitlichen Zusammenhang zur jeweiligen Umsetzbarkeit mit der Untersuchung und Überplanung dieser Flächen zu beginnen. Dies kann selbstverständlich nur unter Einbeziehung einer breiten Öffentlichkeit sowie der Politik erfolgen.

Das PLAN hat auch bei den bisher erfolgten Überlegungen und Planungen immer alle Flächen im Gesamtzusammenhang gesehen. Analog zum bisherigen Vorgehen werden auch weiterhin städtebauliche Entwicklungen – selbst, wenn dies nur Teilbereiche oder Interimsnutzungen umfassen sollte - vor dem Hintergrund der vorherrschenden Flächenknappheit aktiv, effizient und unter Berücksichtigung von naheliegenden Synergien begleitet und vorangetrieben, sobald sich hierfür die jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten auch schon im Vorfeld ergeben.

3.4 Zusammenfassung/Ergebnis

Wie in Ziff. 3.3 seitens des PLAN ausgeführt, decken sich die Intentionen des BA-Antrags und der BV-Empfehlung grundsätzlich mit den Zielen der Stadtplanung. Aufgrund des Zeithorizonts einer Flächenverfügbarkeit des Schlachthofs von voraussichtlich erst ab 2040 kommt die Entwicklung eines Masterplans über das gesamte Areal jedoch zu früh. Entsprechende Untersuchungen und Überplanungen sind erst ab einem Zeitpunkt sinnvoll, an dem nach Abschluss der Planungen auch mit der Realisierung begonnen werden kann.

Da die in Rede stehenden Areale (Schlachthof, Viehhof und Großmarkt) schon bedingt durch ihre zentrale Lage im Stadtgebiet eine große Bedeutung für die künftige Stadtentwicklung haben, haben sowohl die Politik als auch die betroffenen Referate der LHM einen hohen Fokus auf dieses Gebiet, so dass sichergestellt ist, dass mit einem ganzheitlichen Entwicklungskonzept unter Einbeziehung der Öffentlichkeit und der Politik rechtzeitig, aber auch zum richtigen Zeitpunkt begonnen wird.

Insofern wird den Intentionen des BA-Antrags und der BV-Empfehlung grundsätzlich gefolgt. Aufgrund des Zeithorizonts der Flächenverfügbarkeit ist die Erstellung einer Masterplanung zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch zu früh. Den Anträgen kann somit derzeit nicht entsprochen werden. Der BA-Antrag ist somit satzungsgemäß behandelt. Die BV-Empfehlung ist somit gem. Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

4. Entscheidungsvorschlag

Eine Verlagerung der Betriebe des Viehhofgeländes und damit eine vorzeitige Freimachung des Areals ist aus den dargestellten Gründen kaum möglich. Die Betriebe benötigen dringend eine Perspektive und Planungssicherheit.

Die Entwicklung des Viehhofgeländes steht in starker Abhängigkeit zur Nachnutzung des Schlachthofareals und des Großmarktgeländes. Sie soll daher gemeinsam mit der Entwicklung des Schlachthofes und dem Gelände der Großmarkthalle erfolgen. Eine ganzheitliche planerische Betrachtung aller drei Flächen ist auch stadtplanerisch sinnvoll. Deshalb wird das Viehhofgelände nicht vor 2040 entwickelt.

Eine Verlagerung der Wagenwaschanlage erfolgt aufgrund Unwirtschaftlichkeit nicht. Ihr Betrieb bis 2040 kann sichergestellt werden.

Die vorhandenen Nutzungsverhältnisse auf dem Viehhofgelände können analog zu den Erbbaurechtsverträgen auf dem Schlachthofareal durch die MM grundsätzlich bis 2040 verlängert werden.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt erfolgte am 17.09.2024 (s. Anlage 6). Der Bezirksausschuss fordert die Festsetzung eines Termins, ab wann die Bürgerbeteiligung und die Planung für das Viehhofgelände beginnt.

Wie bereits unter Ziffer 3.3 erläutert wird, bergen Konzepte, die auf einen weit in der Zukunft liegenden Umsetzungshorizont (hier > 2040) ausgerichtet sind, die Gefahr, dass Bedarfe noch nicht ausreichend präzise abgeschätzt werden können bzw. gänzlich unbekannt sind und somit am Bedarf und an den Anforderungen vorbeigeplant wird. Daher kann eine Planung in der erforderlichen Tiefe derzeit bzw. kurzfristig nicht begonnen werden, sondern erst in einem absehbaren zeitlichen Zusammenhang zur jeweiligen Umsetzbarkeit. Selbstverständlich kann dies dann nur unter Einbeziehung einer breiten Öffentlichkeit sowie der Politik erfolgen. Der Forderung des Bezirksausschusses, jetzt schon einen Starttermin für die Bürgerbeteiligung zu benennen, kann aktuell daher noch nicht erfolgen.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem PLAN und dem RAW abgestimmt.

7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Klimaprüfung

Laut Leitfaden Vorauswahl Klimarelevanz ist das Thema des Vorhabens nicht klimarelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil in der Vorlage lediglich ein Sachstandsbericht zu verschiedenen Themen wiedergegeben und der Stadtrat bei den weiteren grundstücksrelevanten Entscheidungen ohnehin wieder eingebunden wird.

II. Antrag der Referentin

1. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Entwicklung des Viehhofgeländes mit der Entwicklung des Schlachthofgeländes und der Großmarktf Flächen ab 2040 vorzusehen.
2. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die vorhandenen Nutzungsverhältnisse auf dem Viehhofgelände bei Bedarf bis 2040 zu verlängern und die Instandhaltungen auf dem Viehhofgelände laufend zu prüfen bzw. durchzuführen.
3. Die Planungen zur Verlagerung der Wagenwaschanlage werden eingestellt.
4. Dem Antrag Nr. 20-26 / B 06184 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 14.11.2023 wird hiermit nicht entsprochen, dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.
5. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01762 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 23.11.2023 wird nicht gefolgt. Sie ist somit gem. Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss siehe Beschlussseite

~~_____~~

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Jacqueline Charlier ¹¹ 010
Berufsmäßige Stadträtin

Beschluss (gegen die Stimme von FDP BAYERNPARTEI):

1. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Entwicklung des Viehhofgeländes **gemeinsam** mit der Entwicklung des Schlachthofgeländes und der Großmarktflächen **spätestens** ab 2040 vorzusehen.
Das Kommunalreferat wird beauftragt und das Planungsreferat gebeten, ein Verfahren abzustimmen, mit dem bis spätestens 2027 ein Zielbild für das gesamte Gebiet mit einer zukünftigen gemischten Nutzung vorgelegt wird. Dabei sollen Zwischenziele für die Jahre 2030, 2035 und 2040, in denen bereit in Teilbereichen Umnutzungen und Umbauten erfolgen können, erarbeitet und festgelegt werden.
2. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die vorhandenen Nutzungsverhältnisse auf dem Viehhofgelände bei Bedarf bis **maximal** 2040 zu verlängern und die Instandhaltungen auf dem Viehhofgelände laufend zu prüfen bzw. durchzuführen.
Für Flächen, die schon früher an die Stadt zurückfallen, soll weiterhin durch Zwischennutzungen ein Leerstand verhindert werden.
3. Die Planungen zur Verlagerung der Wagenwaschanlage werden eingestellt.
4. Dem Antrag Nr. 20-26 / B 06184 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 14.11.2023 wird hiermit nicht entsprochen, dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.
5. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01762 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 02 -Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 23.11.2023 wird nicht gefolgt. Sie ist somit gem. Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss der Kommunalausschusses vom 10.10.2024

Öffentliche Sitzung TOP 10

**Entwicklung Viehhofgelände
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13125
Änderungs-/Ergänzungsantrag**

Der Antrag der Referentin wird wie folgt ergänzt / geändert:

Punkt 1 neu	Das Kommunalreferat wird gebeten, die Entwicklung des Viehhofgeländes gemeinsam mit der Entwicklung des Schlachthofgeländes und der Großmarktflächen ab spätestens 2040 vorzusehen. Das Kommunalreferat wird beauftragt und das Planungsreferat gebeten, ein Verfahren abzustimmen, mit dem bis spätestens 2027 ein Zielbild für das gesamte Gebiet mit einer zukünftigen gemischten Nutzung vorgelegt wird. Dabei sollen Zwischenziele für die Jahre 2030, 2035 und 2040, in denen bereits in Teilbereichen Umnutzungen und Umbauten erfolgen können, erarbeitet und festgelegt werden.
Punkt 2 neu	Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die vorhandenen Nutzungsverhältnisse auf dem Viehhofgelände bei Bedarf bis maximal 2040 zu verlängern und die Instandhaltungen auf dem Viehhofgelände laufend zu prüfen bzw. durchzuführen. Für Flächen, die schon früher an die Stadt zurückfallen, soll weiterhin durch Zwischennutzungen ein Leerstand verhindert werden.
Punkt 3-6	wie im Antrag der Referentin

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Anna Hanusch
Sibylle Stöhr
Gudrun Lux
Angelika Pilz-Strasser
Paul Bickelbacher
Christian Smolka
Mitglieder des Stadtrates

SPD/Volt-Fraktion

Kathrin Abele
Christian Vorländer
Lena Odell
Lars Mentrup
Nikolaus Gradl

Mitglieder des Stadtrates

IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/IV – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

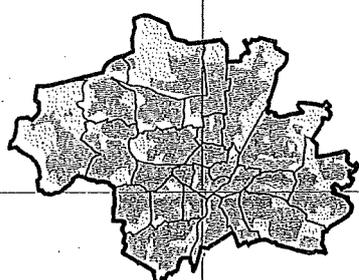
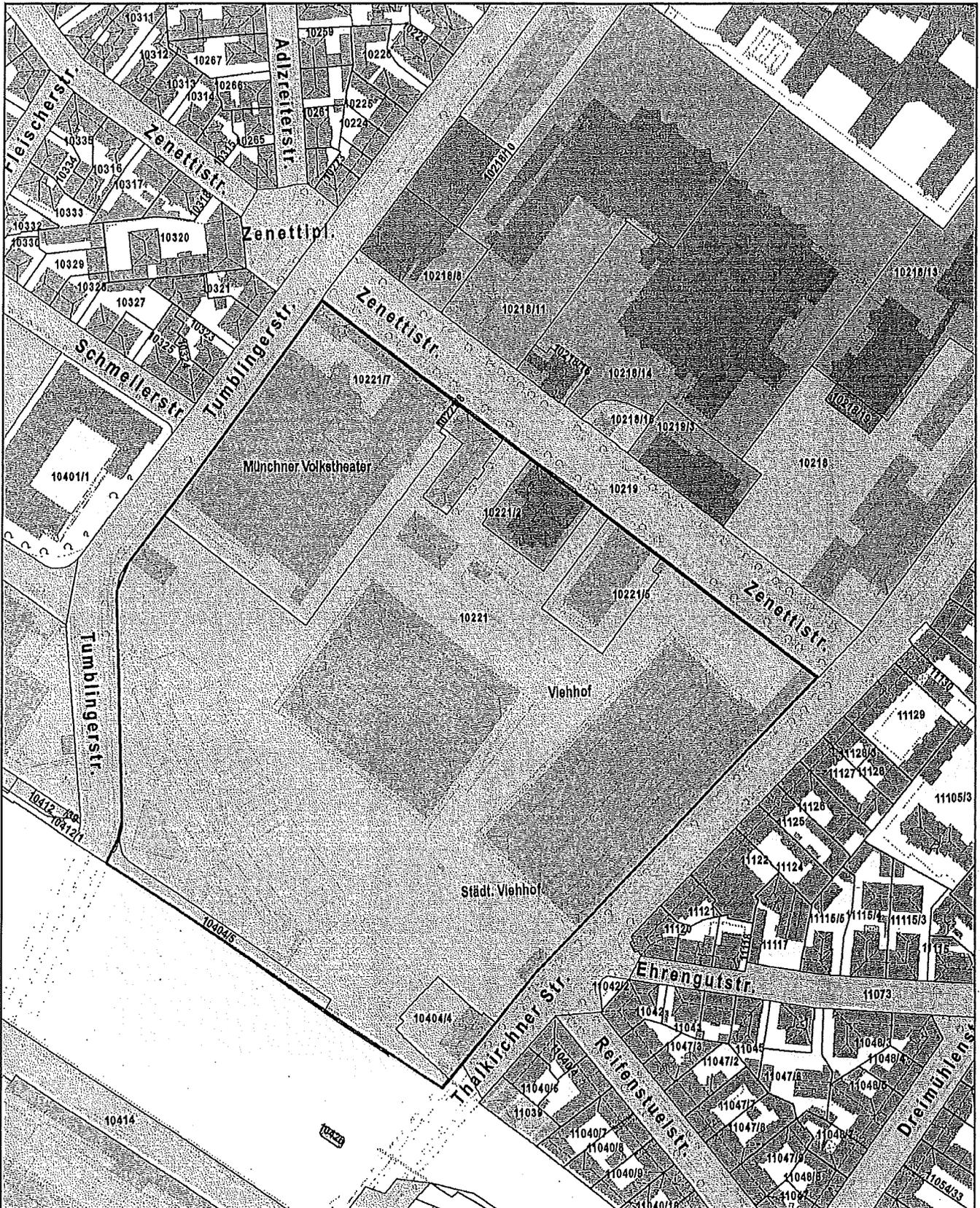
V. Ww. Kommunalreferat - Immobilienservice - Grundstücksverkehr Süd

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

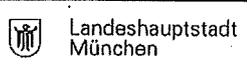
II. An
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/23P
das Referat für Arbeit und Wirtschaft
die Märkte München
z.K.

Am _____



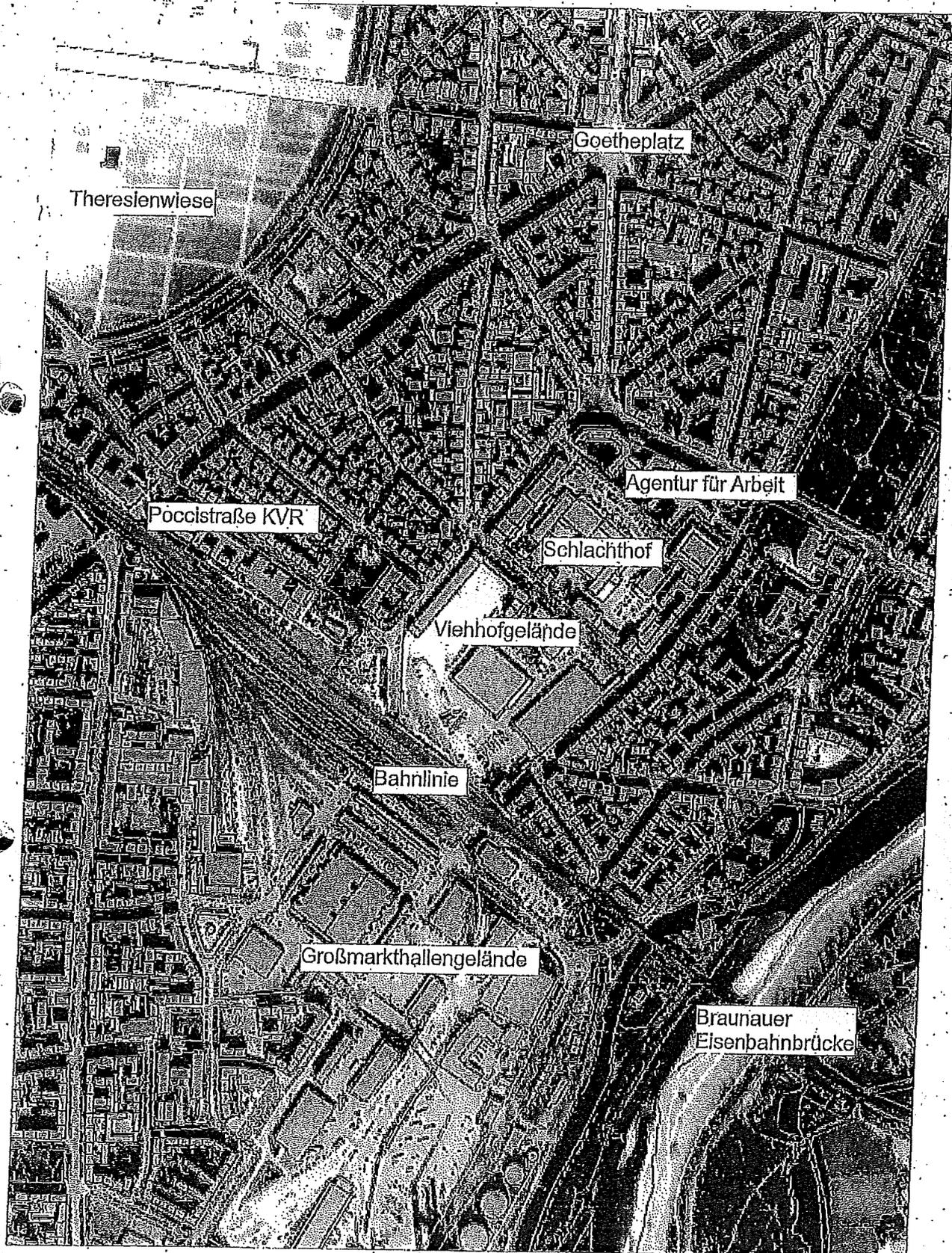
Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:2 500
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

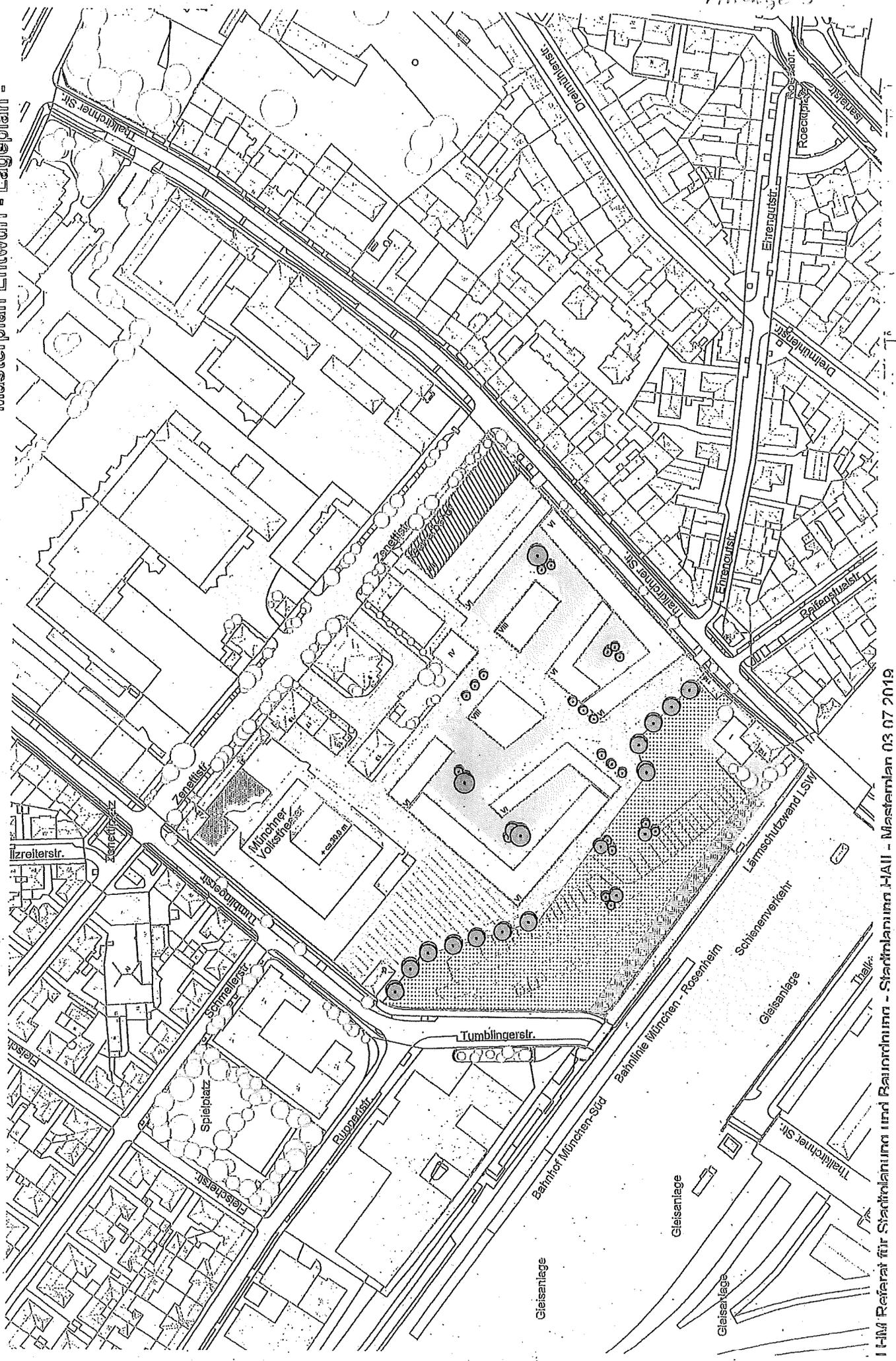


Ersteller
 Erstellungsdatum 16.10.2023





Masterplan Entwurf - Lageplan -



Die SPD-Fraktion im Bezirksausschuss 2

Isarvorstadt-Ludwigsvorstadt



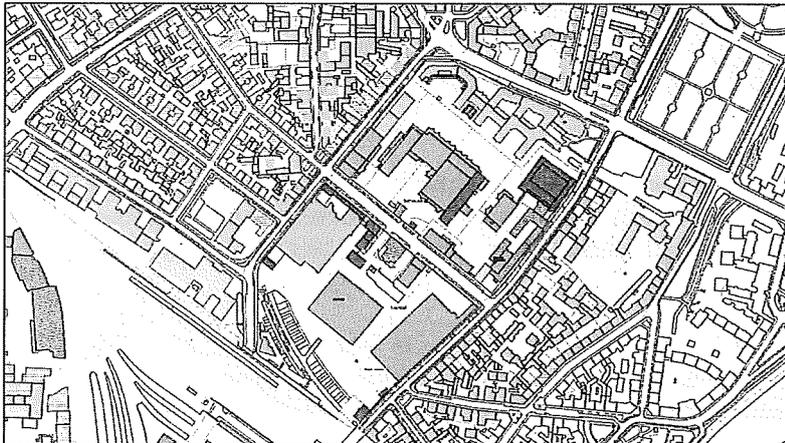
1.11.2023

Antrag: Öffentliches Planungsverfahren zur Zukunft des Schlachthofs

Die Stadt soll ein Planungsverfahren aufsetzen zur Zukunft des Schlachthofs, bei dem alle Beteiligten einbezogen werden. In Ergänzung zum Generalplan für den Viehhof muss auch für den Schlachthof ein Konzept zur Nutzung des Geländes bei Auslauf der Pachtverträge (2040) erarbeitet werden.

Begründung:

Das Areal zwischen Kapuzinerstraße und Bahnlinie, Tumblingerstraße und Thalkirchnerstraße ist nicht nur ein innerstädtisches „Filetstück“, sondern auch Kern der Lebensmittelversorgung Münchens. 2040 laufen die Pachtverträge für den Schlachthof aus. Deshalb müssen wir jetzt planen, wie die Transformation des vor allem handwerklich-industriell genutzten Innenstadtareals nachhaltig gestaltet werden kann.



Ausschnitt LHM Referat für
Stadtplanung und Bauordnung -
Stadtplanung HAII - Masterplan
03.07.2019
Aus RIS 14-20 V.15268 Anlage 4

Eine frühzeitige und offene Planung für die Transformation des Schlachthofes ist dringend geboten. Da es hierbei viele Aspekte zu berücksichtigen gilt, sollten möglichst viele Beteiligte eingebunden sein, um zu einem tragfähigen, zukunftsorientierten Konzept zu kommen. Inzwischen gibt es entsprechende Moderationsformate um unterschiedliche Interessen sichtbar zu machen und abzuwägen. Zudem wünschen sich viele AnwohnerInnen mehr Informationen über den aktuellen Stand der Vieh- und Schlachthof-Entwicklung und mehr Transparenz hinsichtlich bestehender Abhängigkeiten (z.B. Pachtverträge), was hierdurch auch erreicht werden kann.

SPD Fraktion im Bezirksausschuss 2

Dr. Barbara Turczynski-Hartje
Beate Bidjanbeg

Franz Bruckmeir
Martina Weinberger

BA-Geschäftsstelle

bag-mitte.dir@muenchen.de

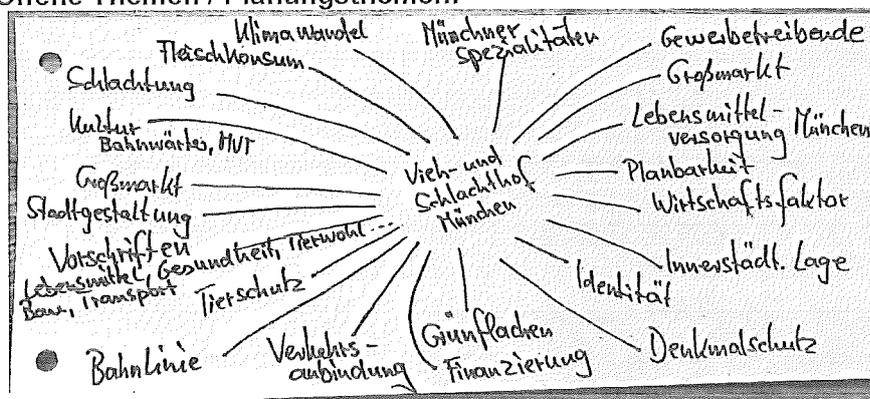
Hintergrund-Informationen zur bisherigen Entwicklung:

- 2006 letzter Pferdemarkt auf dem Viehhof, danach Viehhof-Kino, Wannda etc.
- 2014 IdeenWerkstatt „Zukunft Viehhof“ des BA2 mit ca 150 BürgerInnen
- 2019 Generalplan „Zukunft Viehhof“ basierend auf den Ergebnissen der Ideenwerkstatt im Stadtrat beschlossen. Der Plan sieht vor: ca 600 bezahlbare Wohnungen, Kleingewerbe, Durchwegung, Grünfläche an der Rampe, Bewahrung der Identität
- 2021 Bau Volkstheater beendet; Umbau Kühlhalle in Lebensmittelmarkt (Zenetti20)

Nutzer aktuell:

Im Vieh- und Schlachthof sind ca 150 Gewerbetreibende mit ca 600 Beschäftigten mit einem Umsatz von ca 500 Mio. Euro. Dazu kommen ca 150 ParkplatzmieterInnen; ca 60 SüdgartlerInnen, ca 100 UntermieterInnen beim Bahnwärter Thiel. Weiter gibt es eine große Anzahl von Lieferanten; Kunden und Besuchern. Der südliche Teil des Viehhofs wird auch von Jugendlichen als informeller Treff zum Sprayen, Chillen etc. genutzt.

Offene Themen / Planungsthemen:



© Beate Bidjanbeg

- **Denkmalgeschützte Gebäude mit Sanierungsbedarf:** einige der denkmalgeschützten Bauten im Besitz der Stadt wie Viehmarktbank und Tröpferbad sind sehr sanierungsbedürftig, die Unterhaltskosten steigen, die Nutzung ist eingeschränkt – hier gehen jedes Jahr Werte verloren!
- **Wagenwaschanlage und Umsetzung des Viehhof-Plans:** die für den Schlachthof notwendige Wagenwaschanlage, die sich basierend auf Ausnahmegenehmigungen im Viehhof befindet, verhindert die Umsetzung der bereits erarbeiteten Viehhof-Pläne. Für eine Versetzung muss aber klar sein, wo und wie in München in Zukunft geschlachtet werden soll. Erst dann können die Durchwegung und die schrittweise Weiterentwicklung des Bahnwärters und des Südgartens zum Kulturpark vorangetrieben werden, um endlich die dringend nötigen Freiflächen im Stadtbezirk 2 herzustellen! Auch die Sanierung und Nutzung der Viehmarktbank könnte im Kontext der Wohnbebauung und der Gewerbeflächenerneuerung entwickelt und finanziert werden.
- **Fleischkonsum / artgerechte Behandlung von Tieren:** zunehmend gibt es Kritik an den innerstädtischen Routen für die Lebendtransport-Anlieferungen per LKW, nicht nur von VeganerInnen und TierschützerInnen, sondern auch von Menschen, die unnötiges Tierleid bei der Fleischproduktion vermeiden wollen. Der Fleischkonsum geht zurück, neue Fleischverarbeitungstechnologien entwickeln sich.
- **Wirtschaftsfaktor „Münchener Spezialitäten“:** die MetzgerInnen und Fleisch verarbeitenden Betriebe sehen Gründe für den Verbleib eines Schlachthofs in München (unabhängig von seinem Standort – sie können sich auch einen anderen Standort vorstellen, z.B. auf dem Großmarkthallengelände direkt am Mittleren Ring) u.a. in der Verfügbarkeit von Zutaten für die Münchener Spezialitäten (Weißwurst, Blut- und Leberwurst etc), sei es

„Warmfleisch, Innereien oder Blut und Därme etc. Bei weiteren Wegen ist die Qualität nicht sicher zu stellen. Ein Münchner Markenkern würde entfallen.

- **Investitionsplanungen der Gewerbetreibenden:** die Gewerbetreibenden kämpfen alle mit den für ihre Investitionsplanungen zu kurzen Zeithorizonten (=rentiert es sich noch zu investieren oder nicht); es gibt unterschiedliche Miet-, Pacht- und Zuweisungsverträge mit unterschiedlichen Laufzeiten, Konditionen und Verlängerungsoptionen. Der Pachtvertrag für die Rinderschlachtung soll 2040 auslaufen. Die Unternehmen brauchen aber jetzt schon Perspektiven.
- **Einzelinteressen:** die bestehenden Verträge dürfen nicht dazu führen, dass Einzelinteressen im Vordergrund stehen und ggf gegeneinander ausgespielt werden. Deshalb ist für die Planung Öffentlichkeit herzustellen und Klarheit über die von der Stadt gewünschte Zukunft des Areals zu schaffen.
- **Großmarkthallengelände einbeziehen:** noch gibt es die Möglichkeit das Großmarkthallengelände in die Planungen einzubeziehen. Es gab Vorschläge den Schlachthof samt neuer Wagenwaschanlage in den Süden des Großmarkts bzw. an die Schäftlarnstraße zu verlegen, vor allem bezüglich der jetzigen zu engen Zufahrtsstraßen (teils ohne Radwege) und der zu niedrigen Brücken wäre dies eine Option. Auch weitere Möglichkeiten einer Ansiedlung am Stadtrand oder im Umland, ähnlich der nicht realisierbaren Variante in Aschheim sollten nochmals analysiert werden.
- **Finanzierung / Investment / Unterhaltskosten:** die Kosten für den Unterhalt und nötige Reparaturen steigen jedes Jahr! Schaut man auf die Gesamtbilanz ist ersichtlich, dass sich verschleppte Investitionen nie rentieren. Die Zeit für günstige Kredite haben wir schon verstreichen lassen. Deshalb muss auch die Finanz- und Investitionsplanung wieder auf den Tisch. Auch hierfür gibt es inzwischen weitere Optionen als nur den „Stadtsäckel“ oder Privatisierung.

Initiative

Beate Bidjanbeg, BA2 – SPD-Fraktion

SPD Fraktion im Bezirksausschuss 2

Dr. Barbara Turczynski-Hartje
Beate Bidjanbeg

Franz Bruckmeir
Martina Weinberger

BA-Geschäftsstelle

bag-mitte.dir@muenchen.de



Landeshauptstadt
München
Direktorium

Persönliche Angaben

Anrede

Vorname

Nachname

Straße

Hausnummer

Postleitzahl

Ort

Stadtbezirk

E-Mail-Adresse

Telefonnummer

Anliegen

Betreff

Antrag

**MASTERPLAN SCHLACHTHOF-VIEHHOF-
GROSSMARKT**

Themengebiet

Bau/ Planung

Wohnen Sie zum Zeitpunkt der Bürgerversammlung im Stadtbezirk? **ja**

Haben Sie einen Gewerbebetrieb bzw. eine berufliche Niederlassung im Stadtbezirk Ludwigvorstadt-Isarvorstadt (nicht als juristische Person)?

Ich möchte mein Anliegen

selbst vortragen

Ich bin damit einverstanden, dass die Landeshauptstadt München meinen umseitigen Antrag einschließlich evtl. beigefügter Unterlagen im Internet ohne Nennung meines Namens und sonstiger persönlichen Angaben veröffentlicht. Ich sichere zu, dass ich hinsichtlich der von mir zur Verfügung gestellten Unterlagen Inhaber aller erforderlichen Rechte bin und dass durch die Veröffentlichung dieser Unterlagen durch die Landeshauptstadt München keine gesetzlichen Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt werden.

23.11.2023

Datum, Unterschrift



Betreff - Antrag

MASTERPLAN SCHLACHTHOF-VIEHHOF-GROSSMARKT

Antrag zum Themengebiet Bau/ Planung

Größte Städtebauliche Chance im 21. Jahrhundert; Was wurde aus den Plänen der Neuen GROSSMARKTHALLE: Logistik-Komplex mit Bürotürmen darüber; Logistik-Komplex mit Wohnungen / Wohntürmen darüber; aktuell Logistik-Komplex als einfache Lagerhalle - Investorenmodell; Planungsdauer mehr als 10 Jahre;

VIEHHOF SCHLACHTHOF: Planungen Viehhof seit 10 Jahren: Ergebnis Masterplan Viehhof von 2019 (Kleinstadt-Niveau!); 2021 Volkstheater und LUISE; Stand 2023: Verwaltung bis 2040 verzettelt zwischen Pachtverträgen und Misthaufen der Tiertransporter.

ANREGUNGEN: Großmarkt mit Gemüse, Obst, Blumen UND Fleisch UND Wurst UND Lebensmittel-Gewerbe; S-BAHNHOF mit Stadtteilzentrum; Brauauer Fahrrad- und Fußgänger-Brücke; Zenettistraße als zentraler grüner Platz; Konzept für Denkmal-Gebäude v.a. Großmarkt Halle 1, Schweineschlachtung, Viehhof-Bank; FINANZIERUNG: Stadt als Bauherr für Wohnungen mit Kostenübernahme für Sobon-Wohnungsmix und Gewerbehöfe; TERMINPLAN mit Wettbewerben; Planungsphase; Bauphase;

Raum für Vermerke des Direktoriums

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

Von: bag-mitte.dir <bag-mitte.dir@muenchen.de>

Gesendet: Dienstag, 17. September 2024 12:41

Betreff: AW: Anhörung Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13125

Sehr geehrte

der BA2 hat in seiner Sitzung vom 10.9.24 folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

Wir fordern die Festsetzung eines Termins, ab wann die Bürgerbeteiligung und die Planung für das Gelände beginnt.

Mit freundlichen Grüßen