



Gabriele Friderich
Kommunalreferentin

Herrn Stadtrat
Tobias Weiß
CSU-Stadtratsfraktion
Marienplatz 8
80331 München

29.10.2009

**Wie geht es weiter auf dem städtischen
ehemaligen Junkersgelände?**

Ihre schriftliche Anfrage nach § 68 GeschO
vom 17.09.2009, eingegangen am 17.09.2009

Sehr geehrter Herr Stadtrat Weiß,

Ihre Anfrage zum städtischen ehemaligen „Junkersgelände“ wurde dem Kommunalreferat zur federführenden Beantwortung übergeben. Zur Beantwortung des Fragenkatalogs war die Einschaltung mehrerer Dienststellen erforderlich, weshalb eine Bearbeitung in der nach der Geschäftsordnung vorgesehenen Frist nicht möglich war. Für die eingeräumte Fristverlängerung danke ich Ihnen.

Nachdem die Planungen für die städtischen Grundstücke westlich der Schöllstraße für das KomproB-Projekt, das München-Modell und den städtischen Hort abgeschlossen sind und die Bebauung bevorsteht, steht die Entwicklung des östlich der Schöllstraße gelegenen „Junkersgeländes“ noch aus.

Ihre diesbezüglichen Fragen kann ich nach Stellungnahme der für die einzelnen Punkte zuständigen Referate wie folgt beantworten:

Frage 1:

Bisher ist das Gelände bis auf einen kleineren Teil im Flächennutzungsplan als einfaches Gewerbegebiet ausgewiesen. Welche Firmen aus welchen Branchen sind momentan Mieter von Grundstücksflächen und Gebäuden?

Antwort:

Das angesprochene Gelände ist nach Auskunft des Planungsreferates im Flächennutzungsplan überwiegend als Industriegebiet (GI) dargestellt. Östlich der Schöllstraße ist zur Abschirmung der Wohnnutzung an der Schöllstraße ein Streifen des Industriegebietes als sonstige Grünfläche (SG) dargestellt.

Derzeit befinden sich mehrere Handwerksbetriebe auf dem Gelände. Unter anderem ein Stukateur, eine Messebaufirma, ein Containerdienst sowie eine Elektrofirma.

Frage 2:

Handelt es sich dabei um Firmen des einfachen Gewerbes?

Antwort:

Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich um Firmen, die dem einfachen Gewerbe zuzuordnen sind.

Frage 3:

Wie ist der Zustand der denkmalgeschützten Halle und was hat die Landeshauptstadt in den letzten Jahren unternommen, die historische Substanz zu schützen und zu erhalten?

Antwort:

Die beiden denkmalgeschützten Tonnen-Hallen befinden sich in einem ihrem Baualter (Baujahr ca. 1935) entsprechenden Zustand, der insgesamt als gut bezeichnet werden kann. Seit Übernahme des Areals durch die Stadt München beschränkte sich der Bauunterhalt auf die erforderlichen Reparaturmaßnahmen. Eine umfassende Sanierung sollte mittelfristig durchgeführt werden, um eine dauerhafte Nutzung sicherstellen zu können. 2007 wurde eine Bestandsuntersuchung zur Prüfung der Standsicherheit und Bausubstanz durchgeführt. Hierbei wurden keine gravierenden Mängel festgestellt.

Frage 4:

Besteht die Möglichkeit in Zukunft die denkmalgeschützte Halle bspw. als Geschichtswerkstatt, Künstleratelier oder Veranstaltungsraum zu nutzen?

Antwort:

Nach Auskunft des Planungsreferates ist das Gebiet, in dem sich die beiden denkmalgeschützten Hallen befinden (lt. Denkmalliste Schöllstraße 8), planungsrechtlich nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen. Bei der genannten GI-Fläche handelt es sich laut Gewerbeflächenentwicklungsprogramm um eine A-Fläche für klassisches Gewerbe. Außerdem gibt es einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1751 (siehe dazu auch Frage 9).

Im GI können Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Sowohl die Frage, ob diese Ausnahme erteilt werden kann, als auch die tatsächliche Einstufung des Gebiets nach Gebietscharakter kann nur im Rahmen eines Vorbescheids oder eines Bauantrags geklärt werden.

Das Kulturreferat unterstützt im Stadtbezirk Allach-Untermenzing als kulturelle Einrichtung das Vereinsheim an der Eversbuschstraße. Aus Kreisen des dortigen Kulturvereins kommen immer wieder vorsichtige Nachfragen, inwieweit im Umfeld größere und/oder auch kleinere Veranstaltungsräume zur Verfügung stünden. Ein Bedarf an Flächen für eine kulturelle Nutzung in diesem Stadtteil kann aus diesem Grund nicht grundsätzlich verneint werden.

Jedoch hat der örtliche Entscheidungsträger Bezirksausschuss Allach-Untermenzing bisher keinen Antrag für eine diesbezügliche Nutzung mit fundierten Bedarfen und Inhalten formuliert. Grundsätzlich wäre eine kulturelle Nachnutzung eines Teilbereichs einer der Hallen denkbar, sofern die Investitionskosten für die dafür notwendigen Einbauten finanzierbar sind. Für konkrete Planungen gibt es derzeit aber keinen Anlass.

Die kulturelle Nutzung einer gesamten bzw. sogar beider Hallen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.500 m² im Sinne eines „Kreativquartiers“ scheidet aber aufgrund der dezentralen Lage ohne direkten S- bzw. U-Bahnanschluss aus.

Frage 5:

Sind die Grundstücksverhandlungen mit Hochtief zum Grunderwerb für eine Stichstraße von der Ludwigsfelder Straße aus abgeschlossen?

Antwort:

Die Verhandlungen zum Grunderwerb sind abgeschlossen. Der Kauf ist beurkundet und im Grundbuch vollzogen.

Frage 6:

Wenn ja, wann wird diese Stichstraße errichtet und ist dabei auch vorgesehen, diese Stichstraße bis zur Pasteurstraße zu verlängern, um die dahinterliegenden Gewerbeflächen somit an die Ludwigsfelder Straße anzuschließen?

Antwort:

Der Ausbau der Stichstraße erfolgt nach Auskunft des Planungsreferates zu gegebenem Zeitpunkt im Rahmen des Planungsprozesses der rückwärtigen Gewerbeflächen bzw. im Benehmen mit den benachbarten Eigentümern, sollte im Zuge der dortigen Neubebauung von dieser Seite ein Bedarf angezeigt werden.

Grundsätzlich ist vorgesehen, das sogenannte Junkers-/Hochtief-Gelände ausschließlich von der Ludwigsfelder Straße aus, ohne Verbindung zur Schöllstraße zu erschließen.

Allerdings ist die Planung der verkehrlichen inneren Erschließung abhängig von mehreren Faktoren und Randbedingungen, die im Rahmen des durchzuführenden Planungsverfahrens abzuwägen und dementsprechend aufeinander abzustimmen sind. In diesem Zusammenhang wird auch zu gegebener Zeit geprüft, ob und inwieweit eine Erschließung der nördlich des Planungsgebietes an der Pasteurstraße angrenzenden Nutzungen über die o.g. neue, interne

Straßenplanung erfolgen kann.

Frage 7:

Wenn nein, wann ist mit dem Abschluss der Verhandlungen zu rechnen?

Antwort:

Entfällt, da Frage 5 mit ja beantwortet wurde.

Frage 8:

Welche Überlegungen gibt es zur Verwertung des Grundstücks?

Antwort:

Das städtische Junkersgelände ist nach Auskunft des Referates für Arbeit und Wirtschaft im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München als A-Fläche dargestellt und wird weitgehend von klassischen Gewerbetrieben und Handwerksbetrieben genutzt.

Neben der Entwicklung und der Sicherung bedarfsgerechter Gewerbestandorte und der Erhaltung der Münchner Mischung aus Produktion, Handwerk und Dienstleistungen spielt eine gezielte Ansiedlungspolitik und eine gezielte Vergabe städtischer Gewerbeflächen durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft eine bedeutende Rolle bei der Sicherung und Förderung wirtschaftlicher Prosperität. Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung zeigt auch, dass der sekundäre Sektor und der Mittelstand sich stabilisierend auf Konjunkturschwankungen auswirken und für die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes München eine wichtige Rolle spielen.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass dem Referat für Arbeit und Wirtschaft zur Verfolgung der o.g. wirtschaftspolitischen Ziele ein ausreichendes Flächenangebot für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe zur Verfügung steht. Insoweit wird weiterhin die Notwendigkeit gesehen, das ehemalige Junkersgelände als klassische Gewerbefläche zu entwickeln und die erschließungstechnischen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Parzellierung zu schaffen, damit das Gelände nach Abschluss der Planung an die ausgewählten Unternehmen vergeben werden kann.

Frage 9:

Ist seitens der Stadtverwaltungen beabsichtigt, für das komplette Areal zwischen Pasteurstraße südlich, Ludwigsfelder Straße nördlich und Schöllstraße östlich bis zur Bahnlinie einen Bebauungsplan aufzustellen?

Antwort:

Seitens des Planungsreferates ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des vom Stadtrat am 17.03.1993 gefassten Aufstellungsbeschlusses Nr. 1751 zu gegebener Zeit weiter zu verfolgen.

Frage 10:

Ist auf dem Gelände mit Altlasten aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung zu rechnen und wurden diese bisher bereits untersucht?

Antwort:

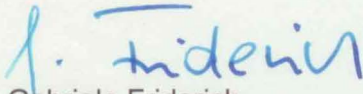
Das o.g. Areal ist nach Auskunft des Referates für Gesundheit und Umwelt aufgrund der diversen früheren Nutzungen als Altlastverdachtsfläche verzeichnet.

1989 wurde im Auftrag der damaligen Eigentümerin eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt. Die chemischen Analysen der Bodenproben wiesen i.d.R. geringe Schadstoffkonzentrationen nach. In der ehemaligen Schmiede sowie im Sickerbereich einer Versitzgrube wurden jedoch Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen ermittelt. Des Weiteren waren in mehreren Proben die Konzentrationen an Cadmium sowie in einer Probe der Zinkgehalt etwas erhöht.

Die entnommenen Grundwasserproben ergaben keine Hinweise auf vom Untersuchungsgebiet ausgehende Grundwasserverunreinigungen. Die Bausubstanz wurde nicht untersucht.

Im Vorfeld einer Umnutzung sind jedoch noch weitergehende Erkundungsmaßnahmen erforderlich, um das Schadstoffpotential in bislang nicht ausreichend untersuchten Teilflächen zu ermitteln bzw. bekannte Bodenbelastungen abzugrenzen.

Mit freundlichen Grüßen


Gabriele Friderich
Kommunalreferentin