Telefon: 0 233-25011

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Verwaltung zu Team 22 Technik - Stadtbezirke 3, 4, 9
PLAN-HAIV-22V

Unzumutbare Verschlechterung des bestehenden Wohnraums
BV-Empfehlung Nr. 26-32 / E 00051
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West vom 07.07.2026

Sitzungsvorlage Nr. 26 -32 / V 01578

Anlagen:
1. BV-Empfehlung Nr. 26-32 / E 00051
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West vom 21.10.2026

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West hat am 07.07.2026 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00051 (Anlage 1) beschlossen.

In der Empfehlung wird folgendes dargelegt:

Der Bezirksausschuss und dessen Bewohner werden nachstehendes gefragt:
Wie soll nachgewiesen werden, dass die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB für Familien weiterhin eingehalten werden, wenn bestehende Wohnungen den Löwenanteil an Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten verlieren? Ebenso stellt sich die Frage, weshalb der Bauvorbescheid vom 26.01.2021 nach mehreren Jahren weiterhin schon wieder verlängert wurde, obwohl sich die städtebaulichen, klimapolitischen- und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erheblich verändert hätten.

Der Bezirksausschuss München 04 wird hiermit aufgefordert, sich erneut gegen dieses Vorhaben auszusprechen und gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nachweislich die unverzügliche Beendigung des Bauvorbescheides anzuregen.
Weitere Einreichungen von Folgebescheide seien aus oben genannten Gründen sorgfältig zu prüfen / Gebäudeausmaße zu kürzen / die Bestandmaße vor dem Abriss seien unverzüglich einzuhalten. Ebenso sei in diesem Karree nachweislich genügend Platz für junge Familien vertraglich vorzusehen/einzurichten und nicht nur wie auf den Plänen zu sehen 1 Zimmer Wohnungen (mit 2-Jahresmitvertrag).
Eine grobe Nachverdichtung durch diese Investoren dürfe nicht zulasten der Gesundheit, der Eigentumsrechte und der bestehenden Wohnqualität der bereits dort lebenden Bürger erfolgen.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 5 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung

[LHM-intern]

vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist, und es hier um eine baurechtliche Angelegenheit handelt.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.
Zur Information des Bezirksausschusses des Stadtbezirk Nr. 04 - Schwabing West führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Der genannte Vorbescheid vom 26.01.2021 wurde seinerzeit negativ verbeschieden. Der Bescheid wurde jedoch durch einen nachfolgend modifizierten Vorbescheid vom 24.06.2021 als überwiegend möglich gesehen und mit Bescheid vom 09.07.2024 bis einschließlich 29.06.2026 verlängert. Durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bezüglich der Geltungsdauern von Bescheiden gilt die Verlängerung ohne weiteren Antrag bis einschließlich 29.06.2028. Seitens der Lokalbaukommission besteht also derzeit keine Handlungsmöglichkeit.

Bei der Behandlung derartiger Verfahren kann aufgrund der genannten gesetzlichen Vorgaben den Einwendungen des Bezirksausschusses gegen die Maßnahmen vorliegend nicht entsprochen werden. Bestehendes oder durch Bescheide zugesprochenes Baurecht kann nicht nachträglich verweigert oder verringert werden, solange es geltenden Gesetzen nicht widerspricht. Anderenfalls stünden zudem hohe Schadensersatz-forderungen gegenüber der Stadt im Raum.
Selbstverständlich aber wird jeder Antrag, auch jede Verlängerung, wie im vorliegenden Fall anhand der jeweils aktuell geltenden Rechtslage (erneut) geprüft. In Frage kämen hier u. a. beispielsweise die Änderungen der BayBO bzw. der damit zusammenhängenden Münchner Satzungen zu Stellplätzen, Kinderspielplätzen und Abstandsflächen. Die Verkürzung der Abstandsflächen von 1,0 H auf 0,4 H, die eingeführt wurde, um die Schaffung dringend benötigten Wohnraums zu erleichtern, wirkt sich hier so aus, dass die bisher mittels Abweichung zugelassene Überschreitung der Straßenmitte entfällt, das Vorhaben also seine Abstandsflächen vollständig regelkonform einhält.
Wenn die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten sind, geht der Gesetzgeber und die Rechtsprechung davon aus, dass in aller Regel sowohl die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme gewahrt sind.

Zu den weiteren genannten Aspekten weist die Lokalbaukommission darauf hin, dass die Bereitstellung von Luftschneisen im gesamtstädtischen Kontext zu lösen ist. So wurden beispielsweise durch die Münchner Klimaanpassungsstrategie gesamtstädtische Ziele verfolgt.
Mit dem angesprochenen Vorhaben Kathi-Kobus-Str. 22 und 24 / Theo-Prosel-Weg 11 und 13 würde sich die Begrünungssituation im Geviert sogar verbessern, wenn die Planungen des Vorbescheids in eine Genehmigungsplanung fortgeführt und umgesetzt würden.
Auf der Tiefgaragenüberdeckung sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Dachflächen sollen durch das geplante Vorhaben extensiv begrünt werden, ebenso teilweise die Wände.

[LHM-intern]

Das Grundstück war im Übrigen seit den 1950er Jahren gewerblich genutzt und voll versiegelt. Erst Mitte der 1990er entstanden mit einem Neubau (Wohnen) im Ostteil des Grundstücks kleine Baumstandorte. An der Kathi-Kobus-Straße stand ein 9-geschossiges Hotel. Mittlerweile ist die gesamte Fläche wieder geräumt.

Im Ergebnis wird also kein Naturraum versiegelt, sondern Wohnraum auf ohnehin genutzten Flächen geschaffen.
Einen Einfluss der Stadt, Familienwohnungen zu fordern, gibt es in diesem Fall nicht. Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan. Daher sind für die o.g. Vorhaben auch keine Befreiungen erforderlich, welche eine Voraussetzung für die Festsetzung von Förderanteilen oder bestimmten Wohnungstypen gewesen wären.
Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08526) zur Ablehnung eines Sektoralen Bebauungsplans wurde zudem bereits festgestellt, dass das Risiko von Entschädigungsansprüchen wegen zu erwartender, nicht nur unwesentlicher Wertminderungen der betroffenen Grundstücke das mögliche Ergebnis an geförderten Wohnungen überwiegt. Baurecht für Wohnen war im vorgesehenen Umgriff bereits in erheblichem Umfang durch Vorbescheide der vorangegangenen Jahre gesichert. Die Anzahl der Wohnungen an sich hat im Übrigen für die planungsrechtliche Zulässigkeit keine Relevanz. Ein Eingriff in die Eigentumsrechte von Nachbarn oder die Gesundheit ist insofern vorliegend nicht ersichtlich.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00051 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 07.07.2026 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem oder der Korreferent*in, Herrn Stadtrat Dr. Christian Köning und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Schönemann, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach ein Vorhaben hinsichtlich der im Vorbescheid positiv beantwortenden Fragen zulässig ist.

2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00051 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West am 07.07.2026 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West der Landeshauptstadt München

[LHM-intern]

Der/Die Vorsitzende | Die Referentin

Gesa Tiedemann | Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 04 - Schwabing West
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Mitte
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
5. An die HA I, HA II und HA III
   mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Abdruck von I. – IV.

1. An das Referat
   Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen; der Beschluss betrifft auch Ihr Referat. Es wird um umgehende Mitteilung gebeten, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/Team

   Der Beschluss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

   ☐ kann vollzogen werden

   ☐ kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

VI. An das Direktorium – D-II-BA

☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses Stadtbezirk Nr. kann vollzogen werden

☐ Der Beschluss des Bezirksausschusses Stadtbezirk Nr. kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)

☐ ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/ 22 V

i. A.

[LHM-intern]

Anlage 1

München, 07.07.2026

Sehr geehrte BA4 Mitbewohner*innen,

sehr geehrtes leitendes Stadtratsmitglied,

Unzumutbare Verschlechterung des bestehenden Wohnraums

mit dem erneuten Baubeginn auf dem Gelände des ehemaligen Vitalis-Hotels, Kathi-Kobus-Straße 24, 80797 München (s. Foto Seite 3) wird offenbar auch die Aufstockung der Bestandsbebauung vom angrenzenden Wohngebäude Theo-Prosel-Weg 1–3 wieder aktuell ;

wir möchten den Bezirksausschuss München 4 ausdrücklich darauf hinweisen, dass hier nicht lediglich über zusätzliche Wohnflächen entschieden wird, sondern über einen massiven Eingriff in bestehende, funktionierende Mehrgenerationen Wohnverhältnisse.

Nach den vorliegenden Planungen wären mehrere bestehende Fenster von Wohnungen am Wohngebäude Theo-Prosel-Weg 1 betroffen, darunter Fenster von Kinderzimmern und Küchen. Bewohnter Wohnraum würde dadurch hinsichtlich Belichtung, Belüftung verlieren (Wohnungen würden viel heißer werden) und Wohnqualität erheblich verschlechtert.

Derartige Eingriffe berühren unmittelbar die durch Art. 14 Grundgesetz geschützten Rechte sowie das Gebot gesunder Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Vor dem Abriss des Hotels Vitalis bestanden nachweislich große ausreichende Gebäudeabstände – die nun angestrebte größenwahnsinnige Verdichtung (lauter 1 Zimmer Wohnungen mit befristeten 2-Jahres Mietvertrag …) führt dazu, dass die Bestandsgebäude nachträglich in eine Situation gedrängt werden, die bei ihrer Errichtung 1960 nie bestanden hat. Besonders kritisch ist zudem die klimatische Situation.
Während der jüngsten Hitzeperiode wurden im Umfeld Theo-Prosel-Weg / Kathi-Kobus-Straße (Baustelle ehemaliges „Haus international) nachweislich außergewöhnlich hohe Oberflächentemperaturen festgestellt.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Klimaschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erscheint eine weitere Vollversiegelung und Verringerung von Luftschneisen kaum vertretbar.

Wir fragen daher den Bezirksausschuss und dessen Bewohner:

Wie soll nachgewiesen werden, dass die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB für Familien weiterhin eingehalten werden,

wenn bestehende Wohnungen den Löwenanteil an Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten verlieren?

Ebenso stellt sich die Frage, weshalb der **Bauvorbescheid** [redacted] **vom 26.01.2021** nach mehreren Jahren weiterhin schon wieder verlängert wurde, obwohl sich die städtebaulichen, klimapolitischen- und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erheblich verändert haben.

- Wir forderen bitte hiermit den Bezirksausschuss München 04 auf, sich erneut gegen dieses Vorhaben auszusprechen und gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nachweislich die unverzügliche Beendigung des Bauvorbescheides anzuregen.

- Weitere Einreichungen von Folgebescheide sind aus oben genannten Gründen sorgfältig zu prüfen / Gebäudeausmaße zu kürzen / die Bestandmaße vor dem Abriss sind unverzüglich einzuhalten.

- Ebenso ist in diesem Karre nachweislich genügend Platz für junge Familien vertraglich vorzusehen/einzurichten und nicht nur wie auf den Plänen zu sehen 1 Zimmer Wohnungen (mit 2-Jahresmitvertrag).

- Eine grobe Nachverdichtung durch diese Investoren darf nicht zulasten der Gesundheit, der Eigentumsrechte und der bestehenden Wohnqualität der bereits dort lebenden Bürger erfolgen.

Vielen Dank

Zur Verwendung:

- **§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB** (gesunde Wohnverhältnisse),
- **§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB** (Klima- und Umweltschutz),
- **bauplanungsrechtliches Rücksichtnahmegebot**,
- **Art. 14 GG (Eigentumsschutz)**.

Anlage 2



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:5 000

zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Erstellungsdatum 17.09.2026

0 200 m

N

Landeshauptstadt München

© Landeshauptstadt München 2026, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Erstellt mit GeoInfoWeb - geoinfoweb.muenchen.de