

Mathäser Filmpalast muss erhalten bleiben!

Antrag Nr. 20-26 / A 06352 von der Stadtratsfraktion Die Grüne/Rosa Liste/Volt
vom 30.01.2026, eingegangen am 30.01.2026

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00430

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.10.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Antrag Nr. 20-26 / A 06352 von der Stadtratsfraktion Die Grüne/Rosa Liste/Volt vom 30.01.2026, eingegangen am 30.01.2026
Inhalt	Aufforderung, den Erhalt des Kinos „Mathäser Filmpalast“ durch den Erlass einer Veränderungssperre oder alternativer Instrumente sicherzustellen.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen im Antrag der Referentin zur Prüfung rechtlicher Instrumente sowie der planungsrechtlichen Bestandssituation zur Kenntnis und stimmt den Ausführungen zu. 2. Von dem Erlass einer Veränderungssperre und der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird abgesehen. 3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kulturreferat werden gebeten, mit dem Grundeigentümer Kontakt aufzunehmen und sich bei ihm für den Erhalt des Kinos einzusetzen. 4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 06352 der Stadtratsfraktion Die Grüne/Rosa Liste/Volt vom 30.01.2026 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Antrag Nr. 20-26 / A 06352, Mathäser Filmpalast
Ortsangabe	Stadtbezirk 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Bayerstraße 3-5

Mathäser Filmpalast muss erhalten bleiben!

Antrag Nr. 20-26 / A 06352 von der Stadtratsfraktion Die Grüne/Rosa Liste/Volt
vom 30.01.2026, eingegangen am 30.01.2026

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00430

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Übersichtsplan
3. Antrag Nr. 20-26 / A 06352
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 02 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 17.07.2026

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.10.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion Die Grüne/Rosa Liste/Volt hat am 30.01.2026 den anliegenden Antrag Nr. 20-26 / A 06352 (Anlage 3) gestellt. Darin wird Folgendes ausgeführt:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das Areal der Bayerstraße 3-5 (Mathäser Filmpalast) das Instrument einer Veränderungssperre oder ggf. alternative Instrumente zu prüfen, die geeignet sind, den Mathäser Filmpalast zu erhalten und eine neue Mega-Baustelle im Bahnhofsumfeld abzuwenden.“

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die Vorlage eine Angelegenheit der Bauleitplanung zum Inhalt hat. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zum Antrag Nr. 20-26 / A 06352 wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Ausgangslage für den oben genannten Antrag sind Berichte in den Printmedien sowie eine Bauvoranfrage zur Umplanung des Geviert Bayerstraße, Zweigstraße und

Schlosserstraße, in dem auch der Mathäser Filmpalast mit Kino- und Veranstaltungssälen verortet ist.

In den Medien wurde erläutert, dass der Grundeigentümer den Abriss und Neubau des Gebäudekomplexes mit dem Mathäser Filmpalast in Erwägung zieht und hierfür die Entwicklungs- und Nutzungspotenziale ermitteln lässt. Die Untersuchungen beziehen sich dabei auf einen Entwicklungshorizont für die 2030er Jahre.

Die Entwicklungspotenziale wurden im Rahmen einer Bauvoranfrage in zwei Varianten für einen Neubau nach Abbruch abgefragt. Die Fragen betreffen Bauplanungsrecht, Abstandsflächen, Baumfällungen und Denkmalschutz.

Mit dem Stadtratsantrag der Fraktion DIE GRÜNEN-Rosa Liste-Volt vom 30.01.2026 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, geeignete plan- und bauordnungsrechtliche Instrumente zu prüfen, um den Mathäser Filmpalast zu erhalten und eine neue Großbaustelle abzuwenden. Der Mathäser Filmpalast sei einer der wichtigsten und besucherstärksten Kinos Europas. Er habe für München und den Filmstandort München als Veranstaltungsort hohe Bedeutung, wie z. B. für die vielen internationalen und nationalen Filmpremieren und die jährlich stattfindende Münchner Filmwoche. Mit dem Abriss würde das letzte große Kino in München wegfallen, einen adäquaten Ersatzstandort gibt es nicht.

2. Planungsrecht

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 1756 vom 20.08.1996. Dieser setzt nur die Art der Nutzung (hier Kerngebiet MK mit Ausschluss von Vergnügungsstätten) fest. Das Maß der Nutzung beurteilt sich daher gemäß § 34 BauGB aus der städtebaulichen Umgebung. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind entsprechend dem Bebauungsplan Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. An diesem Nutzungskatalog werden alle Anträge auf Genehmigung geprüft.

3. Fazit

Das vorhandene Baurecht steht dem Vorhaben nicht entgegen. Die in der Bauvoranfrage dargestellten Planungen, die eine Mischung aus Einzelhandel, Büronutzung, Flächen für kulturelle Nutzung sowie untergeordnet Wohnnutzung zum Inhalt haben, und in Varianten das Maß der Nutzung betreffen, sind hinsichtlich der dortigen Fragestellungen bauordnungs- und planungsrechtlich zulässig. Sowohl das Kino als auch die abgefragten Nutzungen und baulichen Entwicklungen bewegen sich innerhalb des zulässigen Rahmens und können nicht abgelehnt werden. Die Bauvoranfrage wurde daher mit Bescheid vom 01.04.2026 zu Fragen der Art der Nutzung grundsätzlich positiv, zu Fragen des Maßes der Nutzung teilweise negativ beantwortet.

Das Instrumentarium der Zurückstellung bzw. einer Veränderungssperre, konnte hier nicht zur Anwendung kommen. Der Erlass einer Veränderungssperre setzt als Grundlage eine gewollte städtebauliche Neuordnung, der das geplante Vorhaben entgegensteht, voraus. Eine reine Verhinderung eines zulässigen Vorhabens darf nicht erfolgen. Der Mathäser Filmpalast ist in seinem Umfang und seiner Größe genehmigt und zulässig, er ist dies auch nach geltender Rechtslage (Bebauungsplan). Auch die im Vorbescheid abgefragten Nutzungen werden als möglich erachtet und lösen für sich gesehen

keinen Planungsbedarf aus. Eine Veränderungssperre bzw. die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes hätte somit nicht das Ziel den Filmpalast zu ermöglichen (der ja bereits zulässig ist), sondern andere Nutzungen auszuschließen. Dies wäre nur zulässig, wenn negative städtebauliche Folgen zu erkennen wären, die durch ein Auslaufen des Mietvertrags nicht begründet werden können. So hat auch der Bayerische Verwaltungsgerichtshof jüngst in einem Normenkontrollverfahren mit Urteil vom 23.07.25, Az. 9N 23.1788, klargestellt, dass Voraussetzung für die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans sei, dass der Planung ein realisierbares städtebauliches Konzept zugrunde liege und der Bebauungsplan der Verwirklichung dieses Konzepts diene. Nicht erforderlich im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB sei ein Bebauungsplan, der einer positiven Planungskonzeption entbehre, mithin keine nachvollziehbare, in sich widerspruchsfreie städtebauliche Konzeption erkennen lasse. Andere bauplanungsrechtliche oder sonstige Instrumente zum Erhalt des Mathäser Filmpalast gibt es nach aktueller Gesetzeslage nicht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist dem Auftrag des Antrages zur Prüfung gefolgt, empfiehlt aber weder die Veränderungssperre noch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich. Hier kann nur auf privatem Verhandlungsweg die Fortführung dieser für die Stadt wichtigen und bedeutenden Kultureinrichtung erreicht werden.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

4. Anhörung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat folgende Stellungnahme (Anlage 4) abgegeben.

Er fordert den Oberbürgermeister zusammen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Kulturreferat auf, mit den Grundeigentümer Kontakt aufzunehmen und sich bei ihm für den Erhalt des Kinos einzusetzen. Dies ist aufgrund seiner Bedeutung für die Kinolandschaft in München und Deutschland, für die Filmschaffenden und als Ort für viele Filmpremieren geboten.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Der Verwaltung ist die hohe Bedeutung des Mathäser Filmpalasts bewusst. Wie dem Vortrag der Referentin entnommen werden kann, gibt es keine bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten, den Erhalt einzufordern.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird die Stellungnahme des Bezirksausschusses 02 mit der Bitte an das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kulturreferat weitergegeben, Gespräche mit dem Eigentümer zu suchen.

Dem Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 – Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt ist ein Abdruck der Vorlage zugeleitet worden.

Die Sitzungsvorlage wurde vom Referat für Arbeit und Wirtschaft und Kulturreferat mitgezeichnet.

Dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Kulturreferat ist jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Herrn Stadtrat Dr. Christian Köning und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Sebastian Kriesel ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen im Antrag der Referentin zur Prüfung rechtlicher Instrumente sowie der planungsrechtlichen Bestandssituation zur Kenntnis und stimmt den Ausführungen zu.
2. Von dem Erlass einer Veränderungssperre und der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird abgesehen.
3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kulturreferat werden gebeten, mit dem Grundeigentümer Kontakt aufzunehmen und sich bei ihm für den Erhalt des Kinos einzusetzen.
4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 06352 der Stadtratsfraktion Die Grüne/Rosa Liste/Volt vom 30.01.2026 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII-20V

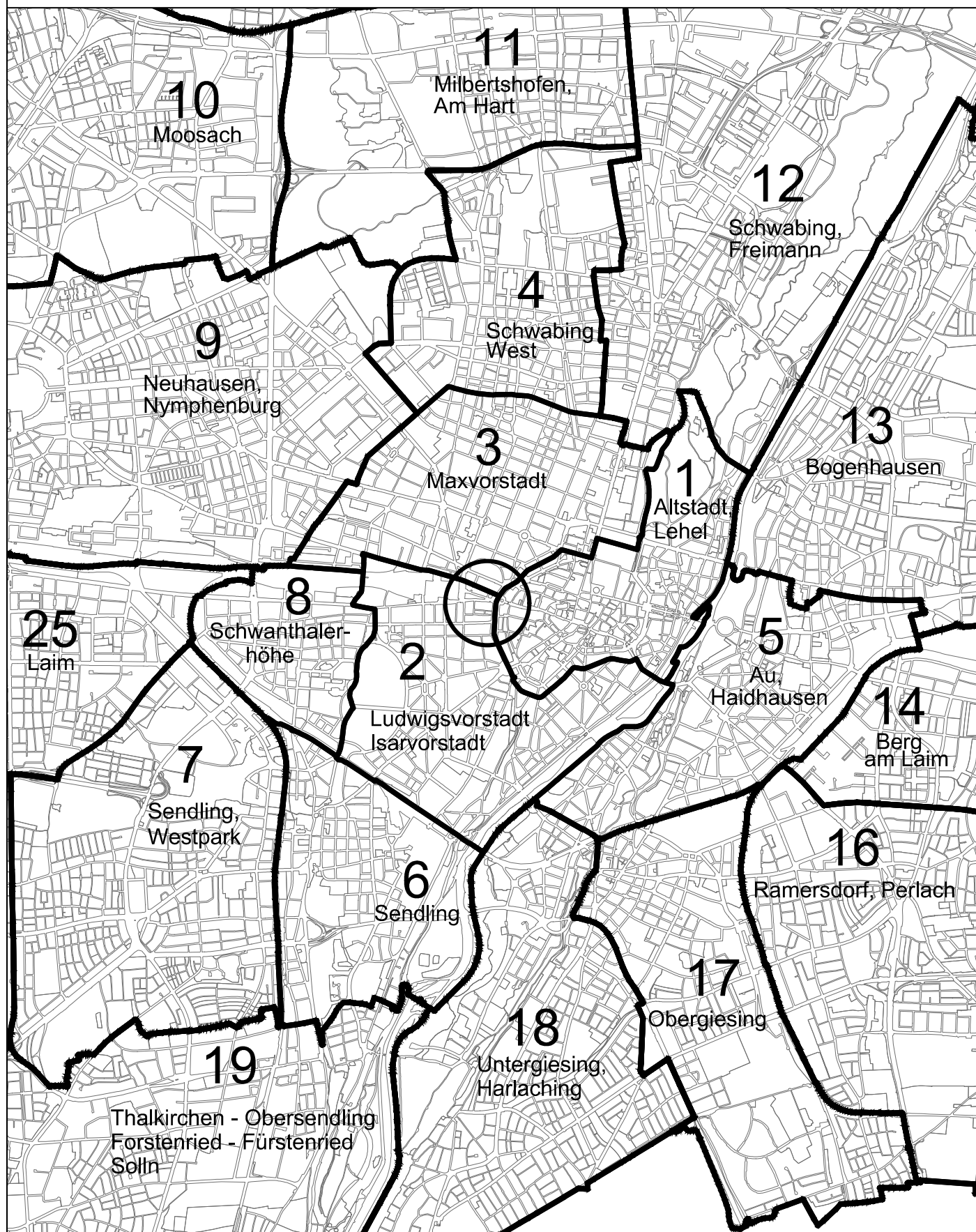
1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II - BA (Geschäftsstelle Mitte)
3. An den Bezirksausschuss 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
4. An das Kulturreferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21P
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2

z. K.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/20V
Zum Vollzug des Beschlusses

Am

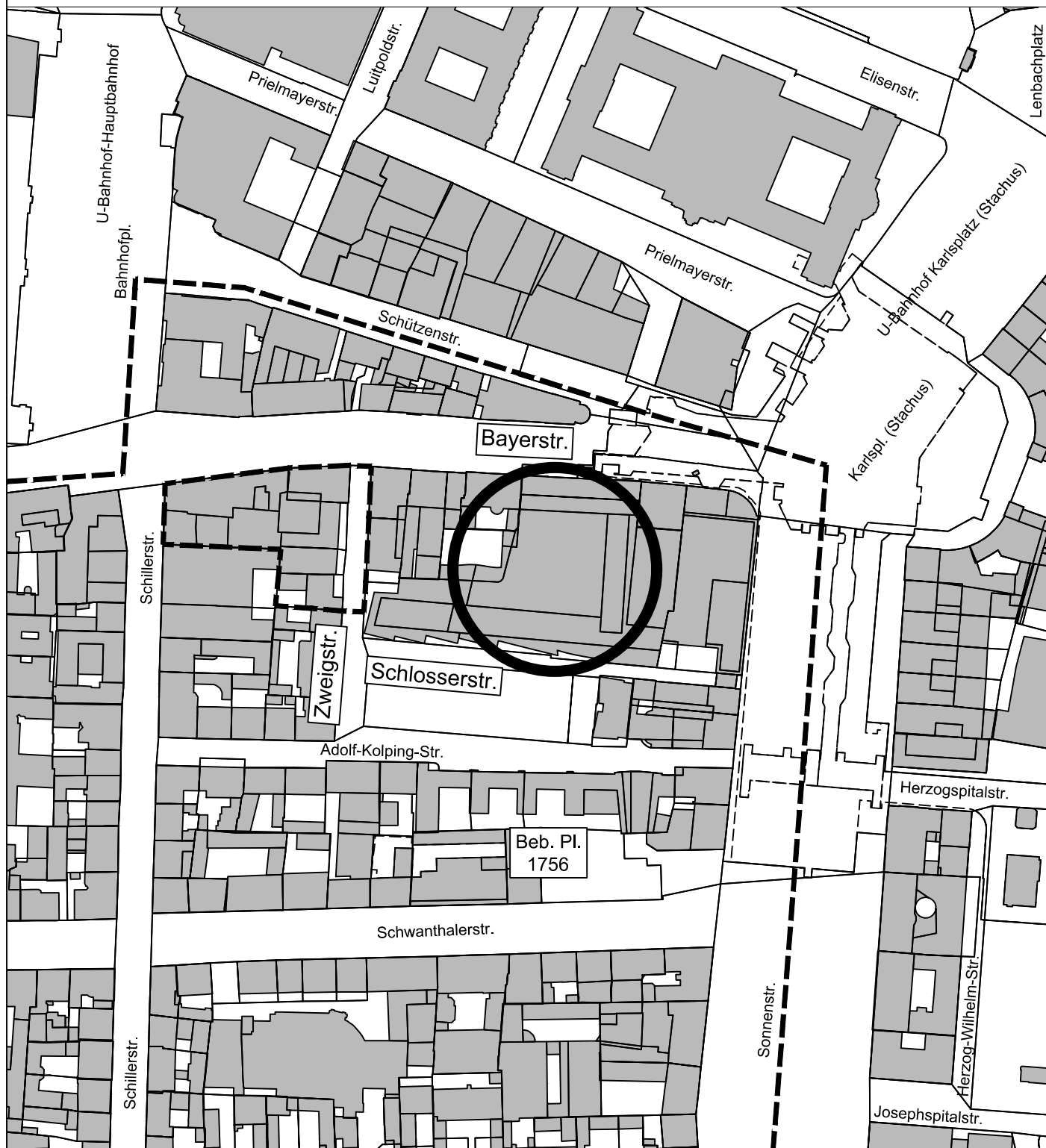
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3



M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

○ Lage im Stadtgebiet



© Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:



Lage des beschlussrelevanten Bereichs

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:



Rechtsverbindl. Beb. Pl. Nr. 1756



M = 1 : 2500

0

125

Übersichtsplan zur Beschlussvorlage

Bereich:

Zweigstraße (östlich),
Bayerstraße (südlich),
Schlosserstraße (nördlich)

- Mathäuser Filmpalast -

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 23 V

am 25.03.2026



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 30.01.2026

Mathäser Filmpalast muss erhalten bleiben!

Antrag

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das Areal der Bayerstraße 3-5 (Mathäser Filmpalast) das Instrument einer Veränderungssperre oder ggf. alternative Instrumente zu prüfen, die geeignet sind, den Mathäser Filmpalast zu erhalten und eine neue Mega-Baustelle im Bahnhofsumfeld abzuwenden.

Begründung:

Münchens größtem Kino droht der Abriss. Entsprechende Pläne wurden dem Bezirksausschuss Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vorgestellt und medial aufgegriffen¹. Der Investor hat vor, den Kinobau durch einen Neubau mit Büros, Wohnungen und Geschäften zu ersetzen. Filmvorführungen wären wenn dann nur in einem deutlich kleineren Rahmen möglich. Das hätte negative Folgen für Münchens Kinolandschaft, aber auch für die Attraktivität der Innenstadt.

Selbst wenn die betroffenen Investoren versichern, in absehbarer Zeit keine Änderungen vorzunehmen, so gewährt eine positiv beantwortete Bauvoranfrage (Vorbescheid) bereits neues Baurecht.

Der Wegfall des Mathäser Filmpalastes mit fast 4.000 Sitzplätzen in 14 Sälen und des damit größten Kinos Münchens wäre ein dramatischer Verlust für die Filmstadt München, die deutsche Kinobranche, sowie die kulturelle Vielfalt und Attraktivität der Münchner Innenstadt. Er ist eines der umsatzstärksten Kinos in Deutschland, mit modernster technischer Ausstattung, vielfältigem Programm, zahlreichen Premieren-, Sonder- und Branchenveranstaltungen und noch dazu mit hervorragender ÖPNV Anbindung auch ins Münchner Umland, Ein adäquater Ersatz ist kaum vorstellbar.

¹ <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-mathaeser-kino-abriss-plaene-investor-li.3373155>

Während die Fachwelt über graue Energie und Umbau statt Neubau debattiert, werden auf der wirtschaftlichen Ebene exakt gegenteilige Fakten geschaffen und Gebäude weit vor Ablauf ihrer technischen Lebensdauer „entsorgt“. Der Mathäser Filmpalast wurde erst im Mai 2003 eröffnet und würde durch einen Neubau ersetzt.

Durch einen Abriss des Kinos würde die Dauerbaustelle rund um den Hauptbahnhof zudem noch größer und langfristiger. Die Gegend um den Hauptbahnhof ist ohnehin geprägt von vielen Baustellen, die zu massiven Herausforderungen führen. Die hohe bauliche Verdichtung, langjährige Großprojekte und temporäre Verkehrsführungen belasten den öffentlichen Raum erheblich und stellen Verwaltung, Stadtgesellschaft und lokale Akteur*innen vor große organisatorische, soziale und wirtschaftliche Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund ist es dringend geboten, weitere großflächige Baustellen im unmittelbaren Umfeld zu vermeiden und vorhandene Strukturen mit Augenmaß, Verantwortung und langfristiger Perspektive zu sichern.

Fraktion Die Grünen/Rosa Liste/Volt

Paul Bickelbacher

Angelika Pilz-Strasser

Ursula Harper

Sibylle Stöhr

Christian Smolka

Sebastian Weisenburger

Florian Schönemann

Mona Fuchs

Mitglieder des Stadtrates

Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirks
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium,
BA-Geschäftsstelle Mitte, Marienplatz 8, 80331 München

I. Per Email:

plan.ha2-23v@muenchen.de

Vorsitzender

Benoît Blaser

E-Mail: benoitblaser.ba2@gmail.com

Geschäftsstelle:

Marienplatz 8, 80331 München

Telefon: 089 233 - 21322

ba2@muenchen.de

München, den 17.07.2026

Erhalt des Kinos „Mathäser Filmpalast“ durch den Erlass einer Veränderungssperre oder alternativer Instrumente, Frist: 07.08.26

Mathäser Filmpalast muss erhalten bleiben!

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00430

Unser Zeichen: 26.07 C 3.3.2

Guten Tag,

der Bezirksausschuss 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt befasste sich in seiner Sitzung am 14.07.2026 mit o.g. Anliegen.

Wir fordern den Oberbürgermeister zusammen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Kulturreferat auf mit den Grundeigentümer Kontakt aufzunehmen und sich bei ihm für den Erhalt des Kinos einzusetzen. Dies ist aufgrund seiner Bedeutung für die Kinolandschaft in München und Deutschland, für die Filmschaffenden und als Ort für viele Filmpremieren geboten.

Mit freundlichen Grüßen



Benoît Blaser
Vorsitzender