Interfraktioneller Antrag des BA 1
im BA 1 Altstadt-Lehel
Antrag für die BA-Sitzung am 22.10.2026
Initiative: UA „Planen, Bauen, Wohnen & Infrastruktur“

Dauerhaftes Wohnen und quartiersbezogene Gewerbeflächen statt weiterer Kurzzeitapartments unter Berücksichtigung von Förderungen des Bundes

Der BA1 Altstadt-Lehel beschließt:

Der Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel spricht sich gegen die weitere Verdrängung von dauerhaftem Wohnen und quartiersbezogenen Gewerbeflächen durch Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Boardinghouses, Long-Stay-Angebote und vergleichbare Kurzzeitunterkünfte aus.
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten,

- bei entsprechenden Bauanträgen auf Nutzungsänderung von Gewerbe zu Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Boardinghouses, Long-Stay-Angebote oder vergleichbare Kurzzeitunterkünfte alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen bzw. neue Instrumente zu entwickeln/aufzusetzen, um städtebaulich unverträgliche Kurzzeitunterkünfte zu verhindern; um die Umwandlung von Gewerbeflächen in touristische oder gewerbliche Kurzzeitunterkünfte zu verhindern und stattdessen dauerhaften Wohnraum oder das lokale Gewerbe zu schützen.
- insbesondere sorgfältig zu prüfen, ob sich die beantragte Nutzung nach Art und Umfang in die nähere Umgebung und den bestehenden Nutzungsmix einfügt, gebietsverträglich ist und ob relevante Belastungen für die Hausgemeinschaft und die Nachbarschaft zu erwarten sind;
- Ausnahmen und Befreiungen nur in städtebaulich besonders begründeten Einzelfällen und unter Wahrung der gesetzlichen Voraussetzungen zu erteilen;
- bei geeigneten Flächen im Rahmen der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten auf die Schaffung dauerhaften Wohnraums beziehungsweise den Erhalt quartiersbezogener Gewerbenutzungen hinzuwirken und Eigentümer bzw. Antragsteller auf bestehende Fördermöglichkeiten (z.B. KfW Förderung) für die Umwandlung von Gewerbe- in dauerhaften Wohnraum hinzuweisen;
- darzustellen, mit welchen planungsrechtlichen Instrumenten – insbesondere durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen – die weitere Ausbreitung von Kurzzeitunterkünften im Stadtbezirk begrenzt werden kann;
- gegen ungenehmigte genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen konsequent einzuschreiten und, soweit die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, Nutzungsuntersagungen zu erlassen.

Begründung:

In Altstadt-Lehel werden wiederholt Büro-, Laden- und Gewerberäume in Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Boardinghouses oder andere Formen der Kurzzeitunterbringung umgewandelt.

Beispiele:
<u>Vorhaben in der aktuellen BA-Periode</u>
Heiliggeiststraße 1 (26-32 / T 007400)
Sendlinger Str. 17 (26-32 / T 007403)
Sendlinger Str. 11 (26-32 / T 005883)
Tal 39 (26-32 / T 003897)

<u>Vorhaben in der ehemalige BA-Periode</u>
Mariannenstr. 5
(20-26 / T 090987) (20-26 / T 088806), (20-26 / T 084410), (20-26 / T 078552)
(20-26 / T 076593) (20-26 / T 078029) (20-26 / T 075369)
Herrnstr. 13 (20-26 / T 076592)

Diese Entwicklung ist aus Sicht des Bezirksausschusses städtebaulich nicht wünschenswert. München benötigt dringend dauerhaft verfügbaren Wohnraum. Gleichzeitig braucht die Innenstadt weiterhin Einzelhandel, Dienstleistungen, Büros und wohnortnahe Gewerbebetriebe. Kurzzeitunterkünfte dürfen weder regulären Wohnraum noch die für ein lebendiges und funktionierendes Stadtviertel notwendigen Gewerbeflächen verdrängen.
Gerade bei nicht mehr benötigten oder dauerhaft nicht wirtschaftlich nutzbaren Gewerbeflächen besteht mit der Umwandlung in regulären Wohnraum eine städtebaulich sinnvolle Alternative zur Nutzung als Kurzzeitunterkunft. Der Bund unterstützt diese Entwicklung seit Juli 2026 mit dem KfW-Programm 266 „Gewerbe zu Wohnen“. Gefördert wird die Umwandlung beheizter Nichtwohngebäude und Nichtwohnflächen – beispielsweise Büro-, Praxis- und Handelsflächen – in dauerhaften Wohnraum. Der Zuschuss kann bis zu 30.000 Euro je neu geschaffener Wohneinheit betragen. Die geförderten Wohneinheiten müssen nach Abschluss des Vorhabens mindestens zehn Jahre zu Wohnzwecken genutzt werden.
Damit besteht neben den bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten auch ein konkreter finanzieller Anreiz, geeignete Gewerbeflächen nicht in Ferien- oder Kurzzeitapartments, sondern in dauerhaft verfügbaren Wohnraum umzuwandeln.
Ferienwohnungen stellen bauplanungsrechtlich grundsätzlich keine Wohnnutzung im klassischen Sinne dar. Ihre konkrete bauplanungsrechtliche Einordnung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben und den Umständen des Einzelfalls. Auch Serviced Apartments, Boardinghouses und Long-Stay-Angebote sind anhand ihres tatsächlichen Nutzungskonzepts einzuordnen. Maßgeblich sind insbesondere Aufenthaltsdauer, Möglichkeit einer eigenständigen Haushaltsführung, Umfang angebotener Serviceleistungen und der tatsächliche Charakter der Nutzung.
Soweit bestehender Wohnraum für Ferienwohnungen oder vergleichbare Kurzzeitunterkünfte genutzt wird, sind zusätzlich die Vorschriften des Zweckentfremdungsrechts zu beachten.
Entscheidend ist deshalb eine sorgfältige Prüfung jedes Einzelfalls – insbesondere hinsichtlich der Gebietsverträglichkeit, des vorhandenen Nutzungsmixes, des Gebots der Rücksichtnahme und möglicher Auswirkungen auf die Hausgemeinschaft und die Nachbarschaft.

Altstadt-Lehel soll auch künftig Wohn- und Lebensort sowie Standort eines vielfältigen, quartiersbezogenen Gewerbes bleiben und sich nicht zunehmend zu einem flächendeckenden Übernachtungsstandort entwickeln.
Der Bezirksausschuss setzt sich deshalb dafür ein, dauerhaften Wohnraum, lokale Gewerbeflächen und die gewachsene Nutzungsmischung im Stadtbezirk zu schützen.

Die Mitglieder des UA „Planen, Bauen, Wohnen & Infrastruktur“
für den BA Altstadt-Lehel