

**Ausführliche Information von  
Kreisverwaltungsreferat und Lokalbaukommission  
zur Umwandlung Haus im Tal 38 in Gastronomie**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01231 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-  
Lehel am 03.05.2023

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10761**

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01231
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Bezirksausschusses des 01. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel vom  
14.12.2023**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 - Altstadt-Lehel hat am 03.05.2023 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01231 (Anlage 1) beschlossen.

Es wird die ausführliche Information zur Umwandlung der Nutzung des Hauses im Tal 38 in Gastronomie beantragt. Hier werden explizit die Themen Be- und Entsorgung des Großlokals, Aufenthaltsmöglichkeiten für die Mitarbeitenden, Standort der Abluft- und Klimatechnik, Antragstellung beim Kreisverwaltungsreferat und bei der Lokalbaukommission aufgeführt sowie die Beantragung einer Sperrstunde ab 23 Uhr.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 Altstadt-Lehel, 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. Es handelt sich hier um einen Fall des Baurechts bzw. um ein geplantes Bauvorhaben.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter. Zur Information des Bezirksausschusses des 01. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Für das Anwesen Tal 38 wurde am 08.05.2023 ein Bauantrag gestellt mit Änderungsantrag vom 26.05.2023. Beide Anträge wurden gemeinsam behandelt und konnten nach vollständigem Vorliegen der Stellungnahmen beteiligter Fachstellen am 07.11.2023 genehmigt werden. Die Baugenehmigung erging mit aufschiebender Bedingung zur Standsicherheit sowie Auflagen zu Kfz-Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen, Auflagen zum Denkmalschutz und zum Immissionsschutz.

Zu den einzelnen Themen können auf Grundlage der erteilten Baugenehmigung mit den dazugehörigen Unterlagen wie folgt Auskünfte erteilt werden.

1. Wie findet die notwendige Be- und Entsorgung für das Großlokal statt?

Die Belieferung und Entsorgung der Gaststätte wird analog zum Oktoberfestmuseum zu den gesetzlichen Ladenöffnungszeiten (nicht an Wochenend-/Feiertagen) und primär vormittags abgewickelt. Die Anfahrt erfolgt dabei über die Westenriederstraße oder das Tal zum Lieferanteneingang in der Sterneckerstraße. Nach zukünftiger Nutzungsänderung des Tals zur Fußgängerzone werden die dafür vorgesehenen Zeiten genutzt werden.

2. Wo haben die Mitarbeiter ihre Aufenthaltsmöglichkeiten?

Eine Aufenthaltsmöglichkeit für das Personal befindet sich im Innenbereich des Lokals. Als Außenfläche dient in den Sommermonaten die geplante Freischankfläche im Tal. Der Innenhof wird weder von Mitarbeiter\*innen noch von Gästen genutzt. Hier sollte eine Verbesserung für die Anwohnenden gegeben sein, wenn der vorherige Mieter den Innenhof für Pausen nutzte.

3. Wo kommt die Abluft- und Klimatechnik hin?

Die Ablufttechnik befindet sich in den Innenräumen. Im Außenbereich werden schallgedämmte Leiseläufer modernster Technik verwendet. Die nötigen Kanäle werden über das Dach geführt. Die gesetzlichen Vorgaben an den Schallschutz werden daher eingehalten. Negative Auswirkungen auf die Wohnungen und deren Balkone sind somit nicht zu erwarten. Die in der Empfehlung erwähnte störende Klimaanlage des Vormieters wird demontiert und nicht wiederverwendet, da in den Räumlichkeiten keine Klimatisierung vorgesehen ist.

4. Wurde ein Antrag auf Umwandlung von Gewerbe zu Gastronomie gestellt?

Der Bauantrag zur Nutzungsänderung wurde am 08.05.2023 bei der Lokalbaukommission eingereicht und am 07.11.2023 genehmigt. Ein gaststättenrechtlicher Antrag zur Erteilung der Konzession wird noch beim Kreisverwaltungsreferat gestellt werden.

5. Wurde schon ein Bauantrag für die Umgestaltung gestellt?

Ein Bauantrag für die Umgestaltung ist nicht notwendig. Der Bauantrag für die Nutzungsänderung ist am 07.11.2023 genehmigt worden. Die vorab erfolgten Arbeiten im Objekt betrafen lediglich den Rückbau der Trockenbaueinbauten des Vormieters und des vorangegangenen Möbeleinzelhändlers und waren als verfahrensfrei zu betrachten.

6. Antrag auf Sperrstunde ab 23 Uhr

Der Innenraum wird mit höchsten Anforderungen an den Schallschutz ausgebaut, ein Schallschutzgutachten liegt der Lokalbaukommission vor. Neue hochwertige Fenster werden nach Vorgabe des Schallschutzgutachtens verbaut. Damit wird der Schallschutz im Rahmen des Gutachtens eingehalten und verbessert. Eine Beeinträchtigung der über der Gaststätte liegenden Etagen ist nicht zu erwarten.

Die beantragten Öffnungszeiten der Gaststätte sind für den Innenbereich mit 09.00 Uhr bis 01.00 Uhr beantragt. Der Straßenverkauf sowie der Außenbereich sollen bis 23.00 Uhr geöffnet sein.

Ein friedliches Miteinander der Gaststättenbetreiber, der Gäste der Gaststätte sowie aller Anwohnenden ohne Störungen ist wünschenswert. Sollte es nach Erteilung der Baugenehmigung und Umsetzung des Bauvorhabens trotz aller oben beschriebenen Maßnahmen zu Störungen kommen, muss fallbezogen geprüft werden, ob öffentlich-rechtliche Eingriffsmaßnahmen gegeben sind und dann entsprechend agiert werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission ist verpflichtet, die Baugenehmigung zu erteilen, wenn keine gesetzlichen Ablehnungsgründe vorliegen. Nachdem auch die beteiligten Fachstellen zustimmende Stellungnahmen abgegeben haben, wurde die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung erteilt.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01231 der Bürgerversammlung des 01. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel am 03.05.2023 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Dem Korreferent, Stadtrat Paul Bickelbacher und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Veronika Mirlach 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. Die Lokalbaukommission nimmt die Befürchtungen der Anwohnenden sehr ernst und behandelt diese im Rahmen der Baugesetze.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01231 der Bürgerversammlung des 01. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel am 03.05.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 Altstadt-Lehel der Landeshauptstadt  
München  
Die Vorsitzende

Die Referentin

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

#### **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 01 Altstadt-Lehel
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Mitte
4. An das Revisionsamt
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung/ HA IV Team 21  
zum Vollzug des Beschlusses

#### **V. An das Direktorium – D-II-BA**

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 01 kann vollzogen werden
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 01 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 SG 3

i. A.

**Antrag an die Bürgerversammlung des 1. Stadtbezirks Altstadt/  
Lehel am 03.05.2023**

**Betreff:** Information zur Umwandlung des bisherigen Gewerbes im EG des Anwesens Tal 38 in einen gastronomischen Betrieb

**Als Anwohnerin und Mitwirkende in der BI Altstadt** stelle ich den Antrag zur ausführlichen Information über folgende Fragen an das KVR und die Lokalbaukommission

- wie findet die notwendige Be- und Entsorgung für das Großlokal statt
- wo haben die Mitarbeiter\_innen des Großlokals ihre Aufenthaltsmöglichkeiten (der letzte Mieter Gravis ließ seine Mitarbeitenden im Innenhof Pausen einlegen, was die Aufenthaltsqualität für die Wohnungen zum Innenhof schon eingeschränkt hat)
- wo kommt die Ablüftungs- und Klimatechnik hin (der letzte Mieter Gravis hatte eine Klimaanlage im Innenhof installiert, die mit der Zeit immer lauter wurde was die Aufenthaltsqualität für die Wohnungen zum Innenhof schon eingeschränkt hat, obwohl sie nur tagsüber in Betrieb war)
- wurde schon ein Antrag zur Umwandlung von Gewerbe zu Gastronomie gestellt - der BA Altstadt-Lehel1 hatte sich zuletzt gegen weitere Restaurants und gastronomische Lokale im Tal ausgesprochen
- wurde schon ein Bauantrag für die Umgestaltung gestellt - der Umbau läuft schon seit über 4 Wochen, nach Zeitungsberichten sollte der Antrag bis Ende April gestellt werden

Weiterhin stelle ich den Antrag auf eine Sperrstunde ab 23h für das neue gastronomische Großlokal.

## **Begründung**

Das Haus Tal 38 ist ein Wohnhaus mit 14 Wohnungen und 1 Arztpraxis, in dem 27 Menschen, darunter 5 Kinder wohnen. Ich selbst wohne bereits seit 29 Jahren hier und auch die anderen Mieter wohnen überwiegend schon sehr viele Jahre in dem Haus.

Wir alle und auch die Anwohnenden der Sterneckerstr. 1 und der Westenriederstraße 45, die sich mit uns den Innenhof teilen, werden von einem bayerischen Lokal für circa 400 Gäste extrem betroffen sein. Unser sehr enger Innenhof dient derzeit zum Abstellen der Mülltonnen und der Fahrräder für die Anwohnenden der drei Häuser. Zudem gehen von einigen Wohnungen hier die Balkone raus, eine Ruhezone für die Bewohner in der immer lebendiger werdenden Innenstadt.