

Umsetzung der Baugenehmigung Freischützgarten/An den Winterlinden

BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03086 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen vom 28.10.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18543

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 03086
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

Beschluss des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen vom 09.12.2025
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen hat am 28.10.2025 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 03086 (Anlage 1) beschlossen.

Mit der Empfehlung wird die Stadt München aufgefordert, tätig zu werden und mit allen rechtlichen Mitteln dafür zu sorgen, dass die gültige Baugenehmigung für den Komplex Johanneskirchner Straße 98 und 100/Freischützstraße 75-81 endlich umgesetzt wird.

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

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Bogenhausen, 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 (Vollzug der baurechtlichen Vorschriften – BauGB und BayBO) und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Für das Bauprojekt „Freischützgärten“ (auch bekannt als „An den Winterlinden“) an der Ecke Johanneskirchner- / Freischützstraße gibt es eine Baugenehmigung vom 07.03.2022 für den „Anbau von Balkonen und Loggien, Nutzungsänderung: Gewerbe zu Wohnen in Teilflächen des EGs sowie 1. und 2. OG sowie Umbauten im DG und KG (in 6 Wohn- und

Geschäftshäusern)“. Die Arbeiten an dem Bauprojekt ruhen bereits seit längerer Zeit. Letzte (kleinere) Bauaktivitäten hat es nach Sachlage im Frühjahr 2023 gegeben.

Die Situation ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bekannt und war auch bereits mehrfach Thema in verschiedenen Bürgeranfragen und in den Medien. Allerdings hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hier derzeit keine rechtliche Möglichkeit, die Fortsetzung der Bauarbeiten zu erzwingen. Nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben kann die Ausführung genehmigter Bauvorhaben bis zu vier Jahre unterbrochen werden, ohne dass damit die Geltung der Genehmigung erlischt bzw. in Frage gestellt wird. Auf Antrag des Bauherrn kann diese Frist sogar verlängert werden (Art. 69 der Bayerischen Bauordnung – BayBO).

Nach den zuletzt vorliegenden Informationen sollte es eigentlich 2025 weitergehen. Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegen aktuell keine Erkenntnisse vor, zu welchem Zeitpunkt die Bauarbeiten tatsächlich wieder aufgenommen werden. Die Lokalbaukommission wird jedoch bei Gelegenheit versuchen, mit dem Bauherrn Kontakt aufzunehmen und - im rechtlich zulässigen Rahmen - auf eine möglichst baldige Wiederaufnahme der Bauarbeiten hinzuwirken.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 03086 der Bürgerversammlung des 13. Stadtbezirkes - Bogenhausen am 28.10.2025 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau 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, wonach es seitens der Stadt München rechtlich keine Möglichkeit gibt, vom Bauherrn schnell die Umsetzung der Baugenehmigung zu verlangen bzw. anzuordnen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / 03086 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk Nr. 13 Stadtbezirkes Bogenhausen am 28.10.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen der Landeshauptstadt München

Der/ 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 13
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Ost
4. An das Direktorium HA II/V3
5. An das Direktorium Dokumentationsstelle
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.

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/30V

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 13 kann vollzogen werden
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 13 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/30V

i. A.

Betreff - Antrag

Freischützgärten/An den Winterlinden

Antrag zum Themengebiet Bau/ Planung

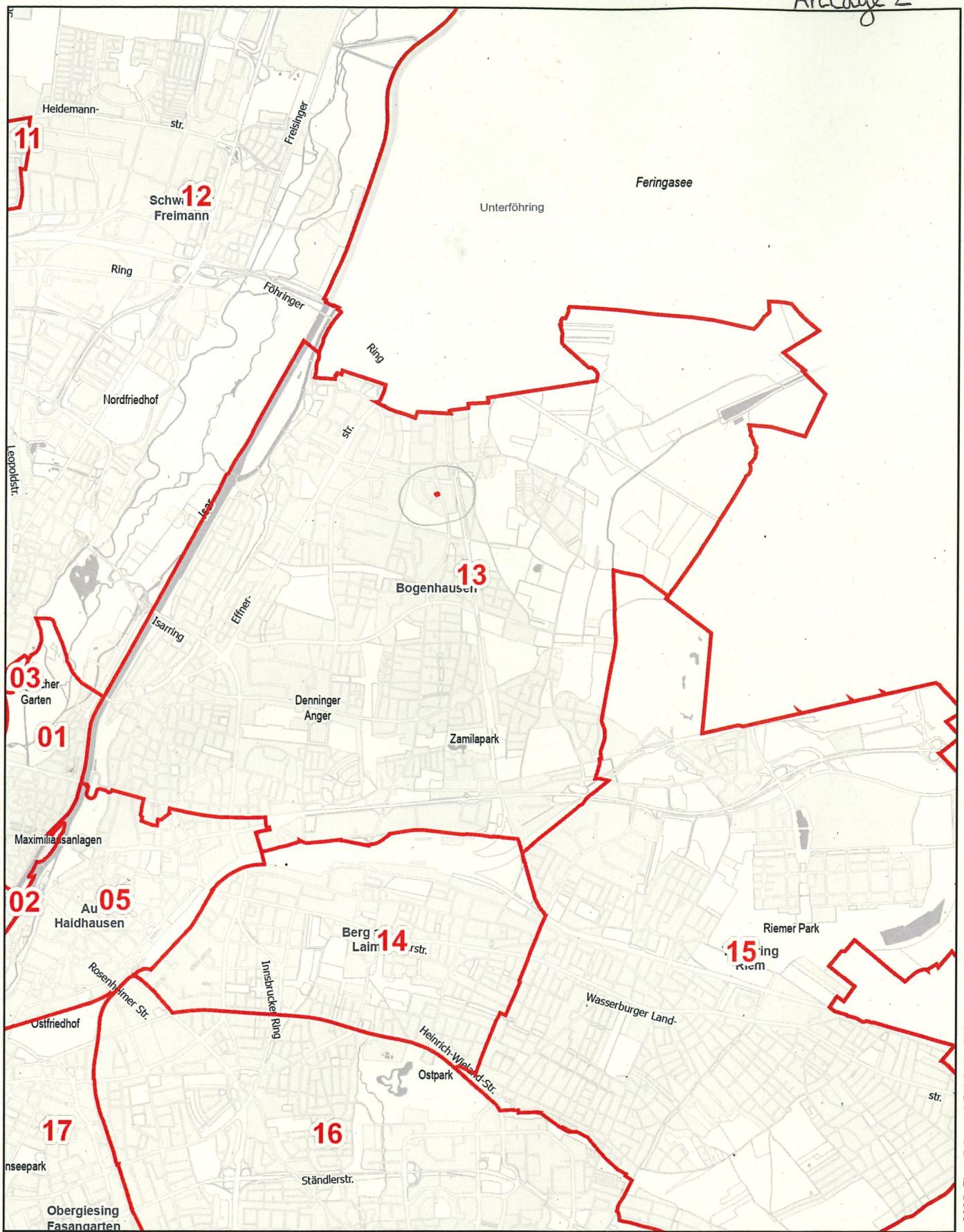
Seit 2016 steht der Komplex Johanneskrchner Straße 98 und 100/Freischützstraße 75-81 inzwischen leer - somit 9 Jahren. Zuletzt im Frühjahr 2021 hat der Besitzer des Wohn- und Gewerbebetriebs gewechselt- zum 4. Mal binnen 5 Jahren. Eigentümerin ist nun [REDACTED]

[REDACTED] Die Eigentümerin ging nach jahrelangem Stillstand noch Ende 2024 von einer Fortführung der Bauaktivitäten im Jahre 2025 aus. [REDACTED] sieht sich allerdings aktuell mit Ihrer Insolvenz konfrontiert. Die Baugenehmigung aus dem Frühjahr 2022 ist bis heute nicht umgesetzt. Somit warten ca. 80 Wohneinheiten und wichtiges Gewerbe noch auf Ihre Realisierung- ein Schandfleck mitten in Johanneskirchen. Für Stadt München bedeutet es auch, dass keine Gewerbesteuer durch nicht Zustandekommen der Ladengeschäfte eingenommen werden kann. Die Stadt München muss endlich tätig werden, mit allen rechtl.

Mitteln, dass die gültige Baugenehmigung endlich umgesetzt wird. Schnell!

Raum für Vermerke des Direktoriums

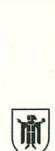
- ohne Gegenstimme angenommen mit Mehrheit angenommen
 ohne Gegenstimme abgelehnt mit Mehrheit abgelehnt



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:50 000
zur Maßentnahme nur bedingt geeignet
Erstellungsdatum 21.11.2025

0 2.320 m



Landeshauptstadt
München

