



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstraße 28b, 80331 München

BA-Geschäftsstelle Mitte  
Stadtbezirk 3  
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz  
Tal 13  
80331 München

**Lokalbaukommission  
Baumschutz  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HAIV-22V**

Telefon: (089) [REDACTED]  
Telefax: (089) 233 -  
plan.ha4-22@muenchen.de  
Dienstgebäude:  
Blumenstraße 19  
Zimmer:  
Sachbearbeitung:  
[REDACTED]  
Sprechzeiten nach telefonischer  
Vereinbarung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum  
24.02.2026

**Hiltenspergerstr. 11 - 13 , Fl.Nr. 4870/21, Gemarkung Sektion III**  
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08679 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 10.02.2026- Luxuspensionen  
**Aktenzeichen: 0262-5.1-2026-3077-22**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu ihren in der BA-Sitzung vom 17.02.2025 aufgeworfenen Fragen in Bezug auf die BA Vorlage  
„Antrag zur Baugenehmigung“ – Nutzungsänderung von Büro zu Pension in der  
Hiltensperger Str. 11 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wurde die Pension/Ferienwohnung von der LHM genehmigt?

Die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Büro zu Pension wurde mit Bescheid  
vom 11.09.2025 erteilt.

2. Mit welcher Begründung und aufgrund welcher rechtlichen Grundlage wurde die  
Genehmigung erteilt?

Die Baugenehmigung wurde gemäß Art. 59 und Art. 68 Bayerische Bauordnung (BayBO)  
im vereinfachten Genehmigungsverfahren erteilt.

U-Bahn U1 / U2 / U7  
Haltestelle Fraunhoferstraße  
U-Bahn U1 / U2 / U3 / U6 / U7 / U8  
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linien 16 / 17 / 18  
Haltestelle Müllerstraße  
Metrobus: Linien 52 / 62  
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten im Servicezentrum:  
Blumenstr. 19, Erdgeschoss  
Die aktuellen Sprechzeiten für eine  
telefonische oder persönliche Beratung  
finden Sie im Internet.

Internet:  
[www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk)  
Elektronische Kommunikation mit der  
Stadtverwaltung München:  
Siehe [www.muenchen.de/ekomm](http://www.muenchen.de/ekomm)

Eine Ausnahme gemäß Art. 63 Abs. 2 BayBO von § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde erteilt, da nach dieser Vorschrift eine ausnahmsweise Nutzung von Beherbergungsbetrieben in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Die Begründung hierfür lautet:

Im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO ist die Nutzung als kleine Pension gebietsverträglich und mit der Eigenart des allgemeinen Wohngebiets vereinbar. Die bisherige Nutzung der betreffenden Einheit erfolgte als Büro, das Gebäude selbst weist eine Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten auf. Vor diesem Hintergrund stellt die vorgesehene Nutzung als Beherbergungsbetrieb eine maßvolle und unauffällige Ergänzung des bestehenden Nutzungsmix dar. Die bauliche Struktur des Gebäudes bleibt unverändert, äußere Veränderungen sind nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft oder Störungen des Gebietscharakters sind nicht zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

■

■