Landeshauptstadt
München
Referat für Arbeit und Wirtschaft

Dr. Christian Scharpf
Referent für Arbeit und Wirtschaft

I. Herr Stadtrat
Andreas Babor
CSU-FW-Stadtratsfraktion

Rathaus

11.08.2026

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Bahnwärterhäuschen Geiselgasteigstraße 265
Antrag Nr. 20-26 / A 05707 von Herrn StR Andreas Babor
vom 25.06.2025, eingegangen am 25.06.2025

Sehr geehrter Herr Stadtrat Babor,

mit dem o.g. Antrag soll eine Weisung an die Stadtwerke München GmbH (SWM) erfolgen um eine rechtliche Lösung für die Erschließung des Grundstücks an der Geiselgasteigstraße 265 (Bahnwärterhäuschen) zu finden, damit eine Baugenehmigung und damit Wiederbelebung und Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgen kann.

Ihr Antrag bezieht sich auf eine Angelegenheit, die in die Zuständigkeit der Geschäftsführung der SWM fällt. Ihr Einverständnis vorausgesetzt, teilen wir Ihnen auf diesem Weg Folgendes mit. Die verspätete Beantwortung bitten wir zu entschuldigen.

Das Grundstück mit dem ehemaligen Bahnwärterhaus befindet sich im sogenannten Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich nur unter engen Voraussetzungen zulässig. Insbesondere dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, und die ausreichende Erschließung muss gesichert sein.

Nach Art. 4 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) muss ein Grundstück in der Regel in einer angemessenen Breite an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Im Außenbereich genügt eine befahrbare, gegenüber der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg.

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Herzog-Wilhelm-Str. 15
80331 München
Telefon: 089 233-22858
Telefax: 089 233-25883

In Abstimmung mit den SWM, dem Mobilitätsreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die jeweils um Stellungnahme gebeten wurden, ergibt sich folgendes Bild:

Das Anwesen mit dem Bahnwärterhaus grenzt nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche. Eine rechtlich gesicherte Zufahrt im Sinne des Art. 4 Abs. 3 BayBO besteht ebenfalls nicht. Der Zugang ist nur über ein Grundstück der SWM möglich, auf dem sich eine aktiv für den öffentlichen Nahverkehr genutzte Tramwendeschleife befindet. Um den Zugang zum benachbarten Grundstück zu ermöglichen, wurde mit einem früheren Eigentümer ein Gestattungsvertrag vereinbart. Auch dem derzeitigen Eigentümer gewähren die SWM gerne diese Möglichkeit im Rahmen einer entsprechenden Vereinbarung.

Gemäß dem Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München ist darüber hinaus der neue Bahnhalt „Menterschwaige“ in Planung bzw. Bau. Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat hierzu eine Machbarkeitsstudie durchführen lassen, die im April 2024 veröffentlicht wurde. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der Bahnhalt einen hohen gesamtwirtschaftlichen Nutzen aufweist und weiterverfolgt werden soll.

Aus Sicht der Landeshauptstadt München ist vorrangig sicherzustellen, dass ein Bauvorhaben auf dem Bahnwärterhaus-Grundstück die geplanten verkehrlichen Maßnahmen, insbesondere die Anbindung an die bestehende Tramlinie, nicht beeinträchtigt und die betroffenen Flächen weiterhin vollständig für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich begrüßen die SWM selbstverständlich jede Initiative, Wohnraum in München zu schaffen – auch wenn dies auf dem betreffenden Grundstück nur in kleinerem Umfang geschehen kann. Die SWM sind bekanntlich selbst mit ihrer Werkswohnungsbauoffensive sehr engagiert dabei, auf eigenen Grundstücken Wohnraum zu schaffen. Auch der Denkmalschutz liegt den SWM sehr am Herzen – nicht umsonst wurden sie gerade erst im Oktober beim Oberbayerischen Denkmalpreis für die Sanierung des denkmalgeschützten Großhesseloher Wehrs geehrt.

Das genaue Vorhaben des Eigentümers ist den SWM nicht bekannt. Das Landgericht München hat jedenfalls in einem früheren Urteil aus dem Jahr 2012 in Bezug auf dieses Grundstück ausgeführt, dass das Baurecht für das Grundstück nicht durch eine Dienstbarkeit geprägt wird, sondern unabhängig von der Dienstbarkeit in gewissem Umfang besteht oder nicht besteht. Den SWM ist nicht bekannt, ob und inwieweit diesbezüglich bereits eine Klärung durch den bestehenden Eigentümer mit den zuständigen Behörden erfolgt ist.

Da in Zukunft neue Infrastrukturen auf dem betreffenden Grundstück errichtet werden sollen, würde die verbindliche Eintragung einer Dienstbarkeit – anders als eine gestattete Zufahrt – die Verwendung des Grundstücks durch SWM/MVG empfindlich beeinträchtigen: Für das Jahr 2029 ist ein Streckenumbau und für 2035 der Umbau der Wendeschleife geplant. Zudem kann künftig zumindest temporär auch eine Verwendung des Grundstücks als Abstellfläche erforderlich werden. Wir weisen darauf hin, dass die Zufahrt sowohl die beiden Gleise der Trambahnstrecke als auch die Trambahnwendeschleife queren muss. Durch die Bestellung einer Dienstbarkeit könnte die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben daher zu Lasten des öffentlichen Interesses erheblich beeinträchtigt, gegebenenfalls sogar verhindert werden. In jedem Fall könnten der öffentlichen Hand empfindliche zusätzliche Belastungen respektive zusätzliche Kosten entstehen.

Im Zuge einer ergänzenden Prüfung haben die SWM nachvollziehen können, dass die vom heutigen Eigentümer des Grundstücks des Bahnwärterhauses genannte Flurnummer 109/5,

[LHM-Schutzbedarf: 2]

zugunsten derer eine Dienstbarkeit für das Flurstück der SWM eingetragen war, im Jahr 1986 im Rahmen einer Gemarkungsänderung in die Flurnummer 12870/1 (Klinik Menterschweige) überführt wurde. Die ursprüngliche Eintragung der Dienstbarkeit datiert aus dem Jahr 1965 und erfolgte damit zu einem Zeitpunkt, zu dem die heutige Entwicklung und Komplexität des öffentlichen Nahverkehrs sowie die aktuellen und künftigen Ausbaumaßnahmen naturgemäß noch nicht absehbar waren.

Die Ausgangssituation hat sich seit 2006 nicht verändert. Auch wenn es wünschenswert wäre, das Gebäude einer Nachnutzung zuzuführen, reicht der bestehende Gestattungsvertrag – auch nach Auffassung der Gerichte – nicht aus, um eine ordnungsgemäße Erschließung sicherzustellen. Eine Weisung an die SWM würde den o.g. Interessen der Landeshauptstadt München widersprechen.

Da sich die technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen seit den früheren Verfahren nicht geändert haben, kann auch zum aktuellen Stadtratsantrag keine abweichende Bewertung vorgenommen werden.

Ich bitte Sie, von den vorstehenden Ausführungen Kenntnis zu nehmen und hoffe, dass Ihr Antrag hiermit zufriedenstellend beantwortet ist und als erledigt gelten darf.

Dieses Schreiben ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Mobilitätsreferat abgestimmt. Der Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching hat einen Abdruck erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

II. Vor Auslauf
Per Mail
an das Direktorium
zur Freigabe.

III. Abdruck von I.
an das Direktorium-HA II/V 1
an RS/BW
an die SWM
an den Bezirksausschuss 18 Untergiesing-Harlaching, BA-Geschäftsstelle Süd

per Mail an anlagen.ru@muenchen.de

jeweils z.K.

IV. S:\FB5\SWM\3 Gremien\1 Stadt\1 Stadtrat\2 Antraege\CSU\Babor Andreas\05707_Antwort_ V3.rtf

Dr. Christian Scharpf

[LHM-Schutzbedarf: 2]