



Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirkes  
Frau Vorsitzende  
Adelheid Dietz-Will  
Lilienstr. 41  
81669 München

09.12.2014

Bürgerschaftliche Nutzung des Anwesens Einsteinstraße 42 - „Unionsbräu“  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 00406 des Bezirksausschusses des  
Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen vom 17.09.2014

Sehr geehrte Frau Dietz-Will,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in der Sitzung vom 17.09.2014 hatten Sie einstimmig folgenden Antrag beschlossen:

1. *„Der BA 5 spricht sich für eine bürgerschaftliche Vereinsnutzung (s. a. Sanierungsmittel) der Räume im ersten Stock des Anwesens Einsteinstr. 42 (Unionsbräu) aus.“*
2. *Der BA 5 ist übereinstimmend der Auffassung, dass die Eltern-Kind-Initiative „Kinderinsel e. V.“ bei ihrer Suche nach geeigneten Räumlichkeiten von den zuständigen städtischen Stellen (GWG, Referat für Bildung und Sport, Kommunalreferat etc.) unterstützt werden soll.“*
3. *Der BA 5 ist der Auffassung, dass in den Parterre-Räumen wieder ein Lokal im Sinne „Münchener Wirtschaft“ eingerichtet werden soll.“*
4. *Der BA 5 unterstützt betreffs Nutzung der Kellerräume die Vorschläge „Übungsräume für Musiker und Bands“, Theater- und Theaterprobenräume, Ausstellung zur Geschichte der Schüleins-/Unionsbrauerei (ist Februar/März 2015 im benachbarten Kulturzentrum Einstein-Kultur zu sehen in Zusammenhang mit der Anbringung der vom BA beantragten Erinnerungstafel) sowie dringend benötigte Lagerräume für das benachbarte Kulturzentrum EinsteinKultur.“*

Roßmarkt 3  
80331 München  
Telefon: 089 233-22871  
Telefax: 089 233-26057  
axel.markwardt@muenchen.de

Dieser Antrag betrifft eine Angelegenheit der laufenden Verwaltung nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung; die Behandlung erfolgt mit diesem Schreiben. Da die Federführung für die Beantwortung beim Kommunalreferat, als Eigentümer der Immobilie liegt, hat uns das Direktorium am 02.10.2014 Ihren Antrag zur Beantwortung zugeleitet.

Das stadteneigene Anwesen Einsteinstr. 42, ehemalige Unionsbräu, wird seit dem 01.01.2012 von der GWG München mbH verwaltet. Zu den verschiedenen Punkten Ihres Antrages hat uns die GWG München Folgendes mitgeteilt:

**Antrag 1:**

*Der BA 5 spricht sich für eine bürgerschaftliche Vereinsnutzung (s. a. Sanierungsmittel) der Räume im ersten Stock des Anwesens Einsteinstr. 42 (Unionsbräu) aus.*

**Antwort GWG:**

In allen Planungen der GWG München mbH werden ausreichend Räumlichkeiten für die vom Bezirksausschuss durchzuführenden und in der Vergangenheit bereits im Unionsbräu stattgefundenen Sitzungen berücksichtigt. Der hierfür vorgesehene Saal im 1. Obergeschoss kann durch den Bezirksausschuss Au-Haidhausen ohne gesondertes Entgelt genutzt werden. Ferner können die Landeshauptstadt München und ihre Referate (z. B. Kulturreferat) das 1. Obergeschoss unentgeltlich nutzen. Alle Veranstaltungen sind jeweils 10 Wochen vorher anzumelden.

**Antrag 2:**

*Der BA 5 ist übereinstimmend der Auffassung, dass die Eltern-Kind-Initiative „Kinderinsel e. V.“ bei ihrer Suche nach geeigneten Räumlichkeiten von den zuständigen städtischen Stellen (GWG, Referat für Bildung und Sport, Kommunalreferat etc.) unterstützt werden soll.*

**Antwort :**

Das Kommunalreferat und die GWG unterstützen die Kinderinsel e. V. bei der Suche nach Räumlichkeiten. Sofern zeitnah geeignete Objekte frei werden, können diese dem Verein angeboten werden.

**Antrag 3:**

*Der BA 5 ist der Auffassung, dass in den Parterre-Räumen wieder ein Lokal im Sinne „Münchener Wirtschaft“ eingerichtet werden soll.*

**Antwort GWG:**

Die GWG München mbH stellt sicher, dass im Rahmen der Mietvertragsgestaltung das Nutzungskonzept quartiersbezogen gutbürgerlich ist und die Speisen zu angemessenen günstigen Preisen angeboten werden.

**Antrag 4:**

*Der BA 5 unterstützt betreffs Nutzung der Kellerräume die Vorschläge „Übungsräume für Musiker und Bands“, Theater- und Theaterprobenräume, Ausstellung zur Geschichte der Schüleins-/Unionsbrauerei (ist Februar/März 2015 im benachbarten Kulturzentrum Einstein-Kultur zu sehen in Zusammenhang mit der Anbringung der vom BA beantragten Erinnerungstafel) sowie dringend benötigte Lagerräume für das benachbarte Kulturzentrum EinsteinKultur.*

**Antwort GWG:**

- Auf dem Objekt ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Löwenbräu AG zulässig eingetragen worden. Die Dienstbarkeitsberechtigte kann ein dingliches Recht dahingehend ableiten, dass ausschließlich ihr ein Recht für die Unterhaltung eines Gewerbebetriebes zusteht. Bei einer Neuvermietung muss die Dienstbarkeitsberechtigte miteinbezogen werden, da diese bei einem geplanten Gewerbebetrieb eines Dritten auf deren Rechte aus der eingetragenen Dienstbarkeit verzichten muss. Damit die Spaten-Löwenbräu GmbH die Eigentümerin für die Dauer des Mietverhältnisses freistellt, muss der Mieter einen sogenannten Bierlieferungsvertrag abschließen.
- Ferner ist bei einer Teilung des Objektes eine neue Baugenehmigung für die gesamte Fläche zu beantragen. Bereits vor Einreichen der Genehmigungsunterlagen sind Fachplaner hinzuziehen. Hierfür muss mit Kosten in sechsstelliger Höhe gerechnet werden.
- Bei der Gaststätte handelt es sich derzeit um eine Versammlungsstätte. Bei einer Änderung ist nicht sichergestellt, dass erneut die Versammlungsstättenverordnung zur Anwendung gebracht wird.
- Da es sich um ein Denkmalschutzobjekt handelt, kann nicht abgeschätzt werden, welche baulichen Änderungen im Rahmen einer Nutzungsänderung vorgenommen werden müssen, wie viel Zeit die Umsetzung in Anspruch nimmt und welche Kosten dadurch entstehen.
- Bei einem neuen Genehmigungsverfahren wird z. B. die erst kürzlich in Kraft getretene Energieeinsparverordnung zur Auflage gemacht, wonach die derzeit verbaute und funktionsfähige Haustechnik (u. a. Lüftungsanlage) den neuen Anforderungen angepasst werden muss.

Vor diesem Hintergrund sehen die GWG München mbH und das Kommunalreferat eine Nutzung des Unionsbräus als Großgastronomiebetrieb aufgrund der Gegebenheiten (Nutzungsänderung, Umbaumaßnahmen) als beste Möglichkeit an, das Objekt schnellstmöglich und ohne großen finanziellen Aufwand wiederzubeleben und der Bewohnerschaft zur Verfügung zu stellen.

Die Verhandlungen mit einem potentiellen Interessenten sind bereits sehr weit fortgeschritten.  
Es wird mit einer Eröffnung im 1. Quartal 2015 gerechnet.

Damit ist die Angelegenheit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Edwin Grodeke  
Vertreter des Referenten