



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An
Frau Stadträtin Gülseren Demirel,
Frau Stadträtin Sabine Krieger,
Herrn Stadtrat Herbert Danner
Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher
Frau Stadträtin Katrin Habenschaden
Rathaus

18. SEP. 2017

Arnulfstr. 62: Muss es hier ein Hotel sein?
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 00953 von Frau StRin Gülseren Demirel,
Frau StRin Sabine Krieger, Herrn StR Danner,
Herrn StR Paul Bickelbacher, Frau StRin Karin Habenschaden
vom 06.07.2017, eingegangen am 06.07.2017

Sehr geehrte Kolleginnen,
sehr geehrte Kollegen,

mit Schreiben vom 06.07.2017 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn
Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt
beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„Der Grundsatzbeschluss für die Nutzung der Gemeinbedarfsflächen an der Arnulfstraße
(ehem. Postnutzung) liegt bereits mehr als 10 Jahre zurück. In dieser Zeit hat sich sowohl die
Lage auf dem Wohnungs- als auch auf dem Hotelmarkt deutlich verändert. Der Bedarf an
günstigen Wohnraum ist erheblich dringender als der an Luxus-Hotels. Dennoch soll an der
Arnulfstraße 62, basierend auf dem alten Grundsatzbeschluss sowie einem Bauvorbescheid
aus dem Jahr 2010, ein Luxushotel gebaut werden.“

Vor Beantwortung der Fragen wird Folgendes vorgemerkt:

Der Vorbescheid vom 19.03.2010, welcher bis 19.03.2019 verlängert wurde, basiert auf
folgender planungsrechtlichen Situation und Beurteilung:

Das beantragte Vorhaben befindet sich in einem Teilbereich des ehemaligen
Paketzustellamtes der Post in der Arnulfstr.62, das als Gesamtanlage in der Denkmalliste
erfasst ist.

Für diesen Bereich gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan nach §30 Abs.1 BauGB. Die Beurteilung des Vorhabens richtete sich daher nach 34 BauGB. Danach ist die Hotelnutzung nach der Art der Nutzung zulässig. Die Fragen des Vorbescheides vom 19.03.2010 wurden dem entsprechend positiv beantwortet. Der Bauantrag für die Maßnahme wurde am 27.03.2017 eingereicht und befindet sich derzeit noch in Bearbeitung.

Beantwortung der Fragen:

Frage 1:

„Wie hat sich das Angebot auf dem Hotelmarkt in München in den letzten 10 Jahren entwickelt? (Differenziert nach Kategorien und räumlicher Verteilung: Anzahl Beherbergungsbetriebe, angebotene Gästebetten).“

Antwort:

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft führt seit 2002 eine Übersicht der geplanten Hotelprojekte und der eröffneten Hotels. Zur Beantwortung der Anfrage hinsichtlich der Frage 1 gibt Ihnen das Referat für Arbeit und Wirtschaft die Übersicht der eröffneten Hotels, der Kategorie, des Eröffnungsjahres, Anzahl der Zimmer und eine aktuelle Übersicht der geplanten Hotelprojekte 2017 ff zur Kenntnis. (Anlage 1)

Die aktuelle, weltweit geführte Diskussion um die Kehrseiten allzu rasanten touristischen Wachstums ist in alle strategischen Überlegungen zur Tourismusstrategie Münchens mit eingeflossen. Auch im Sinne der Münchner Bürger und Bürgerinnen haben sich die Stadt München gemeinsam mit dem Tourismus Initiative München (TIM) e. V. auf die Vision eines kontrollierten, verträglichen Wachstums verständigt.

Die langjährige Entwicklung der Übernachtungszahlen in München korreliert mit der Entwicklung der Bettenzahlen und lag bis einschließlich 2016 in beiden Bereichen bei etwa 2 % im Jahr.

Die aktuelle Marktsituation zeigt, dass in 2017 acht neue Hotelprojekte mit einem Zimmervolumen von etwa 2.000 neuen Zimmern fertiggestellt werden. Im Durchschnitt ist jedes Hotelzimmer in München mit 1,8 Betten belegt und somit erhöht sich das Bettenvolumen in München um ca. 3.500 Betten. Das entspricht einer Zunahme der Bettenzahl um 5 %.

Soll das strategische Ziel, die neuen Betten mit der gleichen Auslastung zu belegen wie die vorhandenen Betten, erreicht werden, müsste die Zahl der Übernachtungen um ca. 500.000 gegenüber 2016 gesteigert werden, was einer Zunahme von ca. 3,5 % entspricht.

Die Situation wird sich auch 2018 verändern (15 Hotelprojekte mit ca. 3.000 Zimmer bzw. 5.400 Betten) und führt zu einem überdurchschnittlichen Anstieg der Übernachtungszahlen und/oder sinkender Auslastungszahlen.

Frage 2:

„Wie viele weitere Gästebetten sind der Verwaltung durch Bauvoranfragen bzw. Genehmigungen bekannt geworden?“

Antwort:

Siehe beiliegende Liste des Referates für Arbeit und Wirtschaft, welche als Anlage 1 beiliegt.

Frage 3:

„In der Antwort auf den Antrag "Wohnungen statt immer mehr Hotels" (Antrag Nr. 14-20 / A 02556 vom 20.10.2016) wird die rechtliche Situation in Gewerbe-, Misch- und Kerngebieten dargelegt. Wie stellt sich diese bei Gemeinbedarfsflächen dar?“

Antwort:

Nach Aufgabe der Postnutzung, die viele Jahre zurückliegt, konnte nicht mehr von einer Gemeinbedarfsfläche ausgegangen werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist insoweit überholt. Das Grundstück erfährt heute eine Prägung aus den umliegenden Nutzungen.

Frage 4:

„Wie oft kann ein Bauvorbescheid verlängert werden?“

Antwort:

Gemäß Art. 69 Abs. 2 BayBO kann ein Vorbescheid so oft verlängert werden, wie er beantragt wird. Er ist zu verlängern, wenn sich keine neuen Gesichtspunkte in der rechtlichen Beurteilung ergeben haben.

Frage 5:

„Fließen bei einer baurechtlichen Beurteilung auch die geänderten Rahmenbedingungen und Bedarfe am Wohnungs- bzw. Hotelmarkt mit ein?“

Antwort:

Nein.

Ein Bauvorhaben beurteilt sich nur nach der aktuellen Rechtslage (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB), wie sie planungsrechtlich vom Bundesgesetzgeber vorgegeben ist. Eine Gemeinde könnte auf geänderte Bedarfslagen allenfalls durch Erlass eines Bebauungsplans reagieren.

Frage 6:

„Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hat die Festsetzung einer Nutzung in einem Flächennutzungsplan bei der Bewertung dabei mehr als nur empfehlenden Charakter?“

Antwort:

Im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan wird die beabsichtigte Art der Bodennutzung lediglich dargestellt. Eine verbindliche Festsetzung findet im Flächennutzungsplan nicht statt. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB kein Beurteilungskriterium. Er kommt allenfalls bei Ermessensvorschriften zum Tragen.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

Anlage
Liste über eröffnete Hotels 2002-2016
Liste über Hotelprojekte 2017-2019

Tabelle1

Eröffnete Hotels in München 2002 – 2016			
Jahr	Anzahl der Hotels	Kategorie/Sterne	Anzahl Betten
2002	1	5 Sterne	380
	2	4 Sterne	148
	1	3 Sterne	74
			602
2003	Fehlanzeige		
2004	1	5 Sterne	400
	1	4 Sterne	270
	1	3 Sterne	309
			979
2005	1	4 Sterne	160
	1	3 Sterne	150
	1	2 Sterne	150
			460
2006	1	4 Sterne	113
	1	3 Sterne	240
			353
2007	1	5 Sterne	170
	1	2 Sterne	221
			391
2008	2	4 Sterne	234
	1	3 Sterne	146
	2	2/3 Sterne	253
			633
2009	1	4/5 Sterne	72
	2	4 Sterne	376
	1	2/3 Sterne	244
	1	2 Sterne	200
			892
2010	2	2 Sterne	450
2011	3	4 Sterne	847
	2	2/3 Sterne	593
			1440
2012	1	4 Sterne	200
	1	2 Sterne	133
2013	1	4 Sterne	207
2014	2	4 Sterne	450
	1	3 Sterne	96
	2	2/3 Sterne	365
	2	2 Sterne	322
			1233

Tabelle1

2015	2	4 Sterne	369
	3	3 Sterne	452
	1	2/3 Sterne	204
	2	2 Sterne	304
			1329

Stand: Juni 2017

Referat für Arbeit und Wirtschaft
 Herzog-Wilhelm-Straße 15
 80331 München

Tabelle1

Hotelprojekte in München 2017 ff			
Jahr	Anzahl der Hotels	Kategorie/Sterne	Anzahl Betten
2017	1	5 Sterne	292
	2	4 Sterne	510
	1	3+ Sterne	220
	3	3 Sterne	774
	1	2 Sterne	143
			1939
2018	2	5 Sterne	500
	6	4 Sterne	942
	6	3 Sterne	1390
	1	2 Sterne	173
			3005
2019	1	5 Sterne	95
	2	4 Sterne	377
	1	3 Sterne	
	2	2 Sterne	373
			845

k. A.

Stand: Juni 2017

Referat für Arbeit und Wirtschaft
 Herzog-Wilhelm-Straße 15
 80331 München

