



**An die Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die Partei  
Rathaus**

07.07.2023

**Abriss und Neubau der Garmischer Straße 8 – Wird eine gute Bausubstanz mitten in der Stadt vernichtet?**

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 00723 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die Partei vom 09.06.2023, eingegangen am 09.06.2023

Sehr geehrte Kolleg\*innen,

mit Schreiben vom 09.06.2023 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 ehemalige Sheraton-Komplex im Münchner Westen in der Garmischer Straße 8 mit rund 31.000 qm Mietfläche hat durchaus noch eine gute Bausubstanz. Seit längerem wird spekuliert, ob der Komplex abgerissen werden wird. Aus unserer Sicht müsste alles dafür getan werden, dass dieses Gebäude erhalten bleibt.

Aus Klima- und Umweltschutzgründen ist schon lange klar, dass die Sanierung von Wohnraum dem Abriss und Neubau vorgezogen werden muss. Wie eine aktuelle Studie des Wuppertal Instituts zeigt, verursacht ein Neubau im Vergleich zu einer energetischen Sanierung im Schnitt doppelt so viele CO<sub>2</sub>-Emissionen. Bei der Errichtung, der Entsorgung und der Herstellung von Gebäuden und derer Bauprodukte entstehen aktuell 10 Prozent der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen Deutschlands. Mit einer Sanierung wird stattdessen graue Energie gespart, Ressourcen geschont und Abfall vermieden.

Frage 1

"Welche Planungen sind der Verwaltung seitens der Eigentümer für das o.g. Grundstück bekannt – zum Beispiel Bauvolumen, Nutzungsart, Miet- oder Verkaufspreise, etc.?"

Antwort

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist das privatrechtliche Vorhaben Garmischer Straße 2-12 bekannt.

Im Zeitraum von 2020 bis 2022 fanden diverse Beratungen unterschiedlicher Architekten mit unterschiedlichen Konzepten bei der städtebaulichen Begutachtung Mitte für den betreffenden Bereich Garmischer Str. 2-12 statt. Diese Konzepte reichten von Aufstockung und Ergänzung durch Erweiterungsbauten bis hin zu Abriss und Neubau. Teile des Komplexes werden derzeit von der Regierung von Oberbayern zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern genutzt. Ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Beratungen bezog sich dabei stets auf das Thema Nachnutzung bzw. Nutzung eines möglichst hohen Anteils der Bestandsgebäude und den Erhalt der sogenannten „grauen Energie“. Der Anteil der Nachnutzungsmöglichkeiten der Gebäudesubstanz unterliegt jedoch diversen Faktoren, beispielsweise dem Zustand der Bausubstanz, der Tragfähigkeit für Erweiterungsmöglichkeiten, einer

Geeignetheit der vorhandenen Strukturen für die geplante Nachnutzung. Da es sich zudem, wie bereits dargestellt, um ein privates Vorhaben handelt, sind hier die Einflussmöglichkeiten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung begrenzt und im Wesentlichen auf eine diesbezügliche Beratung beschränkt.

Frage 2

"Wie stellt sich die planungsrechtliche Situation auf dem o.g. Grundstück dar und wann wurde diese letztmals wie geändert?"

Antwort

Die Bebauung des Bereichs wird durch den seit 30.09.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80d geregelt. Dieser setzt im Wesentlichen ein Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 3,05, einer Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine bis zu 11-geschossige Bebauung mit 35m Traufhöhe im zentralen Bereich und eine 6-geschossige Bebauung mit 21 m Traufhöhe zur Bildung eines einfassenden Sockels in den Randbereichen fest.

Frage 3

"Gibt es Anträge oder Gespräche zwischen dem Eigentümer und der Verwaltung, die einen Abriss des Komplexes auf o.g. Grundstück zur Folge hätte?"

Antwort

Siehe Beantwortung zu Frage 1

Frage 4

"Liegen für die Planungen der Eigentümer eine Bauvoranfrage bzw. eine Baugenehmigung vor? "

Antwort

Nein

Frage 5

"Wie ist der aktuelle Stand der Entwicklung auf dem Grundstück? Hält die Verwaltung es für realistisch, dass in absehbarer Zeit Bautätigkeiten aufgenommen werden – dies insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklung?"

Antwort

Hierüber liegen keine Informationen vor.

Frage 6

"Nutzt die Verwaltung alle rechtlichen Möglichkeiten, um Abrissvorhaben zu verhindern, und wenn ja, welche? "

Antwort

Für die Verhinderung einer zulässigen Neubebauung liegen keine Rechtsgrundlagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin