

Telefon: 0 233-26338  
Telefax: 0 233-989 26338

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Beteiligungsmanagement  
PLAN-HAIII-03

**GWG: Ehemalige Maschinenfabrik Strobel  
umnutzen zum Wohn- und Kreativquartier**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01181 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 -  
Schwanthalerhöhe am 02.05.2023

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12326**

Anlage: Empfehlung Nr. 20-26 / E 01181

**Beschluss des Bezirksausschusses des 08. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe vom  
14.05.2024**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe hat am 02.05.2023 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01181 beschlossen.

Danach wird die GWG München (nunmehr Münchner Wohnen) aufgefordert, die ehemalige Maschinenfabrik Strobel zum Wohn- Kreativquartier umzunutzen.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschussatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Stadtbezirk 08-Schwanthalerhöhe, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i. V. m. § 22 Abs.1 Ziffer 30 - Vollzug des Baugesetzbuches - der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen ist. Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des Stadtbezirk 08 - Schwanthalerhöhe führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Die ehemalige Nähmaschinenfabrik im Rückgebäude der Heimeranstraße 68 ist Teil eines Gesamtkonzeptes der Liegenschaften der Münchner Wohnen (vormals GWG) rund um die Angler- und Heimeranstraße.

Zum gesamten Areal zählen die Heimeranstraße 68 und 70, sowie die Anglerstraße 4, 6 und 8. Ziel der Münchner Wohnen ist es, mit dem Bestand behutsam umzugehen und ein innovatives neues Gesamtkonzept anzubieten. In enger Zusammenarbeit mit der LHM möchte die Münchner Wohnen neue Wohnkonzepte mit dem Fokus auf Schaffung von mehr bezahlbaren und innovativem Wohnraum entwickeln. Derzeit wird geprüft, ob zukünftig mehr gemeinschaftliche Flächen angeboten werden können wie z. B. eine Werkstatt, ein CoWorking-Raum und eine gemeinsame Dachterrasse. Die Münchner Wohnen leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung, aber auch zur übergeordneten Quartiersentwicklung.

Der Skelettbau der ehemaligen Nähmaschinenfabrik im Rückgebäude der Heimeranstraße 68 soll weiterhin gewerblich genutzt werden und ermöglicht im Grundriss eine flexible Raumgestaltung.

Das bereits bestehende kreative Flair im Hinblick auf die Geschichte des Areals soll erhalten bleiben bzw. neu interpretiert werden. Hierzu prüft die Münchner Wohnen zusammen mit dem Kulturreferat der Landeshauptstadt München, inwiefern Flächen für Künstler\*innen, Designer\*innen sowie Start Ups in bester Innenstadtlage angeboten werden können. Die Fläche des bestehenden Edeka in der Anglerstr. 4 und 6 im Erdgeschoß soll weiterhin der Nahversorgung dienen.

Durch die Nähe zum Heimeranplatz sowie die sehr gute bereits vorhandene Infrastruktur ist ein umfangreiches Mobilitätskonzept vorgesehen. Ein Ziel ist es, möglichst autofreie Innenhöfe zu gestalten und diese nachträglich zu begrünen. Dafür ist es notwendig, dass keine weiteren Stellplätze in den Innenhöfen nachgewiesen werden müssen. Hierzu befindet sich die Münchner Wohnen im Austausch mit dem Planungsreferat. Durch grünere Innenhöfe, Sitzmöglichkeiten und auch das Öffnen von Fassaden in den Erdgeschoßzonen soll zukünftig somit eine gemeinschaftliche Atmosphäre des Areals erzeugt werden.

Für das Vorhaben zur Sanierung der Bestandsgebäude mit teilweiser Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen (Variante A) oder Abbruch und Neubau der Vordergebäude 68 und 70 (Variante B) sowie Neubau mit Tiefgarage liegt am 22.11.2023 ein Vorbescheid vom 22.11.2023 vor. Die gestellten Fragen zur planungsrechtlichen sowie abstandsflächenrechtlichen Zulässigkeit wurden positiv beantwortet. Aktuell wird insbesondere das Rückgebäude Heimeranstraße 68 auf seine Denkmaleigenschaft durch das Landesamt für Denkmalpflege geprüft. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Die Frage zum Denkmalschutz konnte im Vorbescheid daher nicht beantwortet werden. Die Aussagen des Vorbescheides vom 22.11.2023 stehen aus diesem Grund vorerst unter dem Vorbehalt des Ergebnisses der Prüfung zur Denkmaleigenschaft.

Aufgrund der Komplexität des Projektes befindet sich die Münchner Wohnen ohnehin erst in der Projektentwicklung. Bezüglich des Rückgebäudes Heimeranstraße 68 steht die Gesellschaft in Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Der weitere Projektfortschritt hängt zeitlich stark von der Einstufung als Denkmal ab. Ein genauer Zeitpunkt für den Abschluss der denkmalschutzrechtlichen Prüfung kann derzeit nicht genannt werden.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01181 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 08-Schwanthalerhöhe am 02.05.2023 wird nach Maßgabe vorstehender Ausführungen entsprochen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach die laufenden Planungen der Münchner Wohnen im Sinne der Intention der Bürgerversammlungsempfehlung erfolgen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01181 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk 08 – Schwanthalerhöhe vom 02.05.2023 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes der Landeshauptstadt München  
Der/ die Vorsitzende Die Referentin

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

#### **IV. WV. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 06-Sendling
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Süd
4. An das Revisionsamt
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV-23V
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

#### **V. Abdruck von I. – IV.**

1. An das Referat  
Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen; der Beschluss betrifft auch Ihr Referat. Es wird um umgehende Mitteilung gebeten, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.
2. Zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/Team  
Der Beschluss vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 kann vollzogen werden  
 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung s. gesondertes Blatt)

#### **VI. An das Direktorium – D-II-BA**

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 10 kann vollzogen werden
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 10 kann/soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt)
- ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt)

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/Team

i. A.

**Betreff** (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Ehemalige Strobel-Fabrik

**Antrag** (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Ich beantrage, dass die GWG im Auftrag der Stadt München ein "urbanes Gebiet" mit einer Mischung aus Wohnen und Kleingewerbe entwickelt und realisiert!

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt