

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0036/2024-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 25.02.2025

Antrag auf Errichtung von zwei Studentenwohnheimen in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/15, 1124/23

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
18.03.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von zwei Studentenwohnheimen in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/15, 1124/23. In der BPU-Sitzung vom 21.01.2025 wurde bereits über die dazugehörige Bauvoranfrage beraten und entschieden. Die damalige Voranfrage wurde einstimmig abgelehnt. Der Bauherr hat nun den Bauantrag mit geänderten Plänen eingereicht.

Geplant sind weiterhin 2 Studentenwohnheime, wobei diese laut Landratsamt München als eine Wohnanlage zu werten sind. Die in der Voranfrage auf der Westseite geplanten Treppenhäuser und Aufzüge wurden entfernt. Die Erschließung der Ober- und Untergeschosse soll nun über Außentreppen auf der Ostseite und über Aufzüge, welche nun im Gebäude geplant sind, erfolgen. Hierdurch verringert sich die Anzahl der Einheiten auf insgesamt 29 statt vormals 30. Auch fallen durch die Änderungen die notwendigen Befreiungen wegen der Bauraumüberschreitungen durch Treppenhäuser und Aufzüge weg. In Folge der Voranfrage wurde die Angelegenheit mit unserer Rechtsberatung und dem Landratsamt besprochen. Hier wurde klar, dass entgegen der ersten Auffassung des Landratsamtes eine Wohnheimnutzung nur angenommen werden kann, wenn auch mindestens ein Gemeinschaftsraum für die Gesamtanlage hergestellt wird. Dieser und zusätzlich zwei Räume für Hausmeister und Hausverwaltung sollen im Untergeschoss des nördlichen Gebäudes realisiert werden. Die ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie die Rettungswege erfolgen über Abgrabungen bzw. über die Außentreppe auf der Ostseite. Der Bauherr hat nun auch eine Betriebsbeschreibung, aus der die Verwaltung der Anlage hervorgeht, eingereicht. Weitere Änderungen, insbesondere in den Freiflächen, wurden mit Ausnahme der Verlegung von offenen Fahrradstellplätzen nicht vorgenommen.

Es werden weiterhin Befreiungen wegen der Überschreitung der GFZ von 0,7 auf 0,75 und wegen der Überschreitung der Baugrenzen durch das Mülltonnenhaus und das Fahrradhaus benötigt.

Den Befreiungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Die GFZ-Überschreitung ist geringfügig und entsteht nur aufgrund der Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, welche nach heutigen Recht nicht mehr notwendig wäre. Die Bauraumüberschreitungen durch das Fahrradhaus und das Mülltonnenhaus könnten durch Streichung der beiden Nebenanlagen wegfallen. Die Verwaltung sieht jedoch für einen sinnvollen Betrieb der Anlage eine eingehauste Lösung für Fahrräder und Müll als notwendig an.

Die nun vorliegende Planung ist auch gemäß Landratsamt genehmigungsfähig. Eine Verhinderung wäre nur durch die Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans möglich. Eine Möglichkeit wäre hier die Begrenzung der Wohneinheiten. Es ist jedoch klarzustellen, dass eine Überbelegung der Wohneinheiten nicht verhindert werden kann, da eine WG-Nutzung zulässig ist. Die jetzige Planung in Verbindung mit der Betriebsbeschreibung stellt eine geordnete Nutzung dar, welche durch die Baukontrolle überwacht werden kann und bei Verstößen einen Eingriff möglich macht.

Daher schlägt die Verwaltung nochmals die Zustimmung zum Vorhaben vor.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Einvernehmen zur Errichtung von zwei Studentenwohnheimen in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/15, 1124/23 mit den Befreiungen zur Überschreitung der GFZ auf 0,75 und zu den Bauraumüberschreitungen durch das Fahrradhaus und das Mülltonnenhaus wird erteilt.

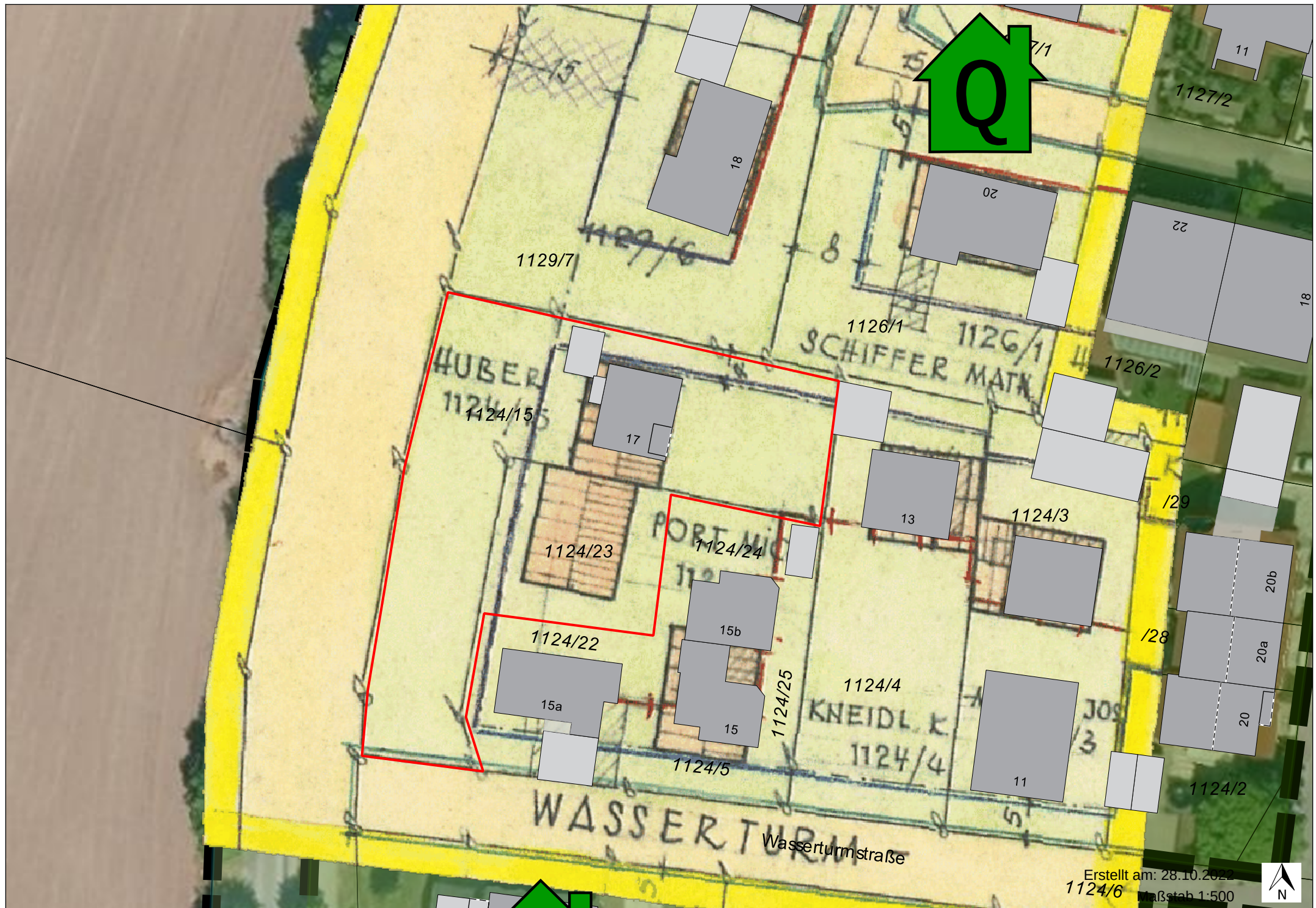
Anlage/n:

- 1 - Errichtung_Studentenwohnheime_Wasserturmstraße_17_Lageplan
- 2 - Errichtung_Studentenwohnheime_Wasserturmstraße_17_BPlan
- 3 - Errichtung_Studentenwohnheime_Wasserturmstraße_17_Freiflächenplan
- 4 - Errichtung_Studentenwohnheime_Wasserturmstraße_17_Ansichten,Schnitt
- 5 - Errichtung_Studentenwohnheime_Wasserturmstraße_17_Betriebsbeschreibung



Erstellt am 28.10.2022
Maßstab 1:1000



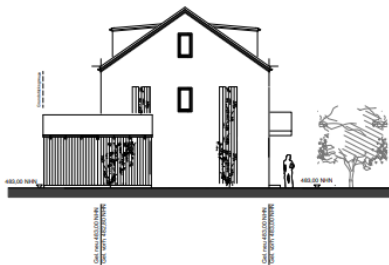


Freiflächenplan



Erdgeschoss

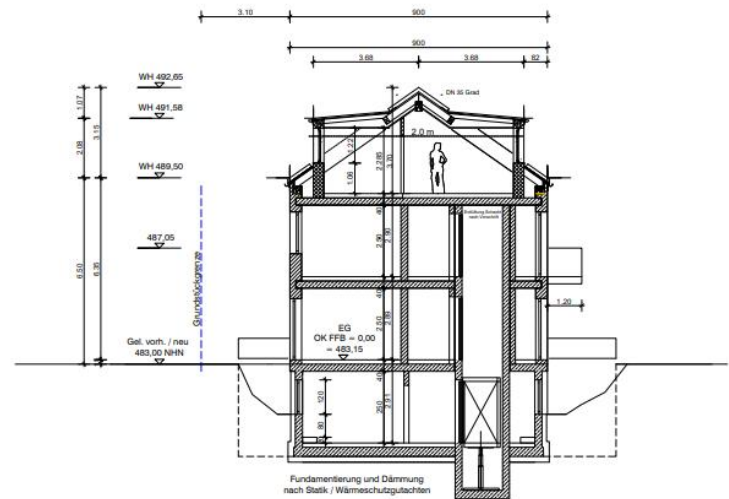
Ansichten, Schnitt



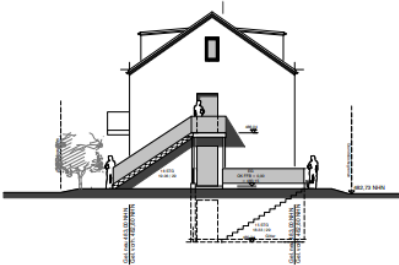
Hinterhaus - Ansicht West



Hinterhaus - Ansicht Süd



Schnitt B



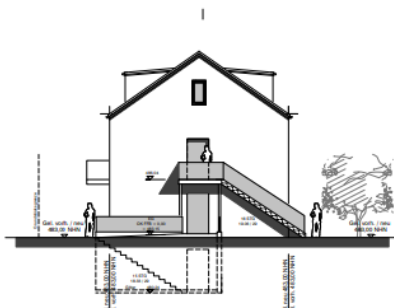
Hinterhaus - Ansicht Ost



Hinterhaus - Ansicht Nord



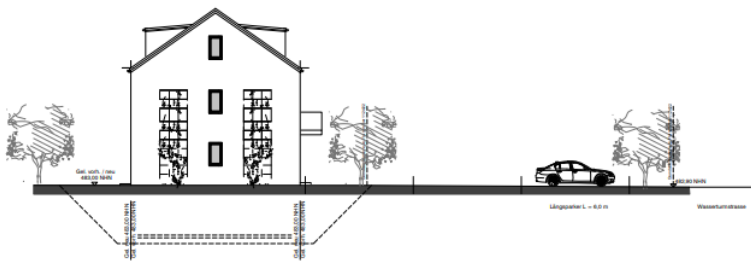
Vorderhaus - Ansicht Nord



Vorderhaus - Ansicht Ost



Vorderhaus - Ansicht Süd



Vorderhaus - Ansicht West

Betreiberkonzept:

Geplant ist der Erwerb und Betrieb des fertiggestellten Studentenwohnheimes durch einen Investor, der bereits als Betreiber mehrerer Studentenwohnheime spezialisierte Erfahrung in der Verwaltung und im Betrieb hat.

Die Vermietung und Betreuung der einzelnen Appartements sowie der gesamten Anlage incl. der Außenbereiche wird durch eine spezialisierte Hausverwaltung übernommen.

Eine Hausordnung für das Studentenwohnheim sorgt für die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten sowie für die Einhaltung aller anderen notwendigen Vorschriften und Regelungen.

Ein für das Wohnheim zuständiger Hausmeisterdienst steht den Studierenden für die Betreuung der Appartements 24 Stunden zur Verfügung und wird auch die Frei- und Außenflächen gärtnerisch pflegen und betreuen, den Schnee- und Räumdienst übernehmen, und für Sauberkeit sorgen.

Für die Hausverwaltung und den Hausmeisterdienst sind eigene Räumlichkeiten im Gebäude vorgesehen.

Die Appartements im Erdgeschoss besitzen jeweils einen eigenen kleinen vorgelagerten Grünbereich der gemeinschaftlich durch den Hausmeisterservice gepflegt wird. Die restliche Grünanlage sowie die geplante Gebäudebegrünung werden ebenfalls gemeinschaftlich durch den Hausmeisterservice regelmäßig betreut.

Betriebsbeschreibung:

Ein Studentenwohnheim ist eine Unterkunft für Studenten der weiterführenden Schulen und Universitäten. Die Studenten können hier in Einzelzimmern voll ausgestattet jeweils mit einer eigenen Sanitärzelle sowie eigener Küchenzeile Ihrer Lerntätigkeit sowie Ihrer wissenschaftlichen Forschungstätigkeit nachgehen.

Die Größen der 29 Appartements betragen zwischen 18 qm und 35 qm und sind durch großzügige Fensterflächen ausreichend belichtet und belüftet.

12 Appartements im Erdgeschoss sind direkt jeweils mit einem eigenen Zugang barrierefrei zugänglich, die Appartements im Obergeschoss werden durch eine Außentreppe und einem innenliegenden Aufzug ebenfalls barrierefrei erschlossen. Die übrigen 12 Appartements im Obergeschoss besitzen im Obergeschoss einen Wohn- und Küchenbereich und sind durch eine interne Treppe mit der dazugehörigen Fläche im Dachgeschoss (Schlafen und Bad) verbunden. Hier kann im Bedarfsfall ein Treppenlift nachgerüstet werden. Durch diese Anordnung und Ausgestaltung der Appartements ist eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Fläche durch Minimierung der Verkehrsflächen gegeben.

Im Untergeschoss sind neben den notwendigen Technikräumen auch Abstellbereiche für die einzelnen Appartements und die Räumlichkeiten für die Hausverwaltung und den Hausmeisterdienst geplant. Ein Gemeinschaftsraum im Untergeschoss steht den Studierenden für gemeinsames Lernen und gemeinschaftlichen Veranstaltungen zur Verfügung.