

**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 Außentreppen 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 Aufenthalträumen 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\_Anichten,Schnitt
- 5 - Errichtung\_Studentenwohnheime\_Wasserturmstraße\_17\_Betriebsbeschreibung