



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Christian Hierneis, Florian Siekmann BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 26.03.2024

Studentenstadt Freimann und studentisches Wohnen II

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.1 Nachdem vor fast einer Dekade für Haus 10 der Abriss vorgesehen wurde, vertritt die Staatsregierung bzw. das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr noch die damalige Ansicht, dass das Haus 10 in der Studentenstadt Freimann aufgrund der geringen Höhe und unzureichenden städtebaulichen Einbindung an zentraler Stelle nicht saniert werden sollte, sondern im Zuge einer Nachverdichtung einem höheren Neubau mit einer signifikant größeren Zahl an Wohnplätzen weichen sollte (bitte begründen)? 4
- 1.2 Mit wie vielen potenziellen Wohnplätzen auf der Fläche von Haus 10 im Falle eines Neubaus kalkulieren die Staatsregierung oder das Studierendenwerk München Oberbayern (falls es mehrere Untersuchungen dazu gibt, bitte nach Datum und Wohnplätzen aufschlüsseln)? 4
- 2.1 Nachdem am 07.03.2024 vom Studierendenwerk München Oberbayern erklärt wurde, dass der Fernwärmeverteiler neu dimensioniert wird und diese neue Dimensionierung des Fernwärmeverteilersystems eine Limitierung für zukünftige Nachverdichtungsvorhaben darstellen dürfte, für wie viele Bewohner wird die neue Anlage insgesamt ausgelegt? 4
- 2.2 Um wie viele ohne diese neue Dimensionierung des Fernwärmeverteilersystems mögliche Wohnplätze reduziert sich die Zahl der Wohnplätze durch diese neue Dimensionierung des Fernwärmeverteilersystems? 5
- 3.1 Über welche finanziellen Mittel verfügt das Studierendenwerk München Oberbayern, um eine umfangreichere Nachverdichtung in der Studentenstadt Freimann durchzuführen (bitte Höhe der finanziellen Mittel angeben)? 5
- 3.2 Hat das Studierendenwerk München Oberbayern zusätzliche Fördermittel für anstehende Bauvorhaben zur Verfügung, um eine umfangreichere Nachverdichtung in der Studentenstadt Freimann durchzuführen (bitte auch Höhe der jeweiligen Fördermittel sowie das jeweilige Jahr der möglichen Förderung angeben)? 5

3.3	Hat das Studierendenwerk München Oberbayern Fördermittel für anstehende Bauvorhaben beantragt, um eine Nachverdichtung in der Studentenstadt Freimann früher vorzubereiten und damit schneller planen und umsetzen zu können (bitte Jahr der Beantragung und Höhe der beantragten Fördermittel mit jeweiligem Verwendungszweck angeben)?	6
4.1	Bereiten das Studierendenwerk München Oberbayern bzw. die Staatsregierung eine weitere Übergabe von Flächen und Häusern zum Zwecke der schnelleren Sanierung und Nachverdichtung an Dritte vor (bitte die Dritten benennen)?	6
4.2	Sollte das Studierendenwerk München Oberbayern weder die finanziellen noch organisatorischen Mittel zur Verfügung haben und auch nicht die notwendigen Fördermittel erhalten, um Sanierungen und/oder Nachverdichtungen in der Studentenstadt Freimann umzusetzen, durch wen werden Sanierungen und/oder Nachverdichtungen in der Studentenstadt Freimann dann umgesetzt (bitte einzeln mit den jeweils zur Verfügung stehenden Finanzmitteln und deren Herkunft auführen)?	6
5.1	Sind in den Erdgeschossflächen der Häuser 9, 12 und 13 Gemeinschaftseinrichtungen geplant?	6
5.2	Welche Nutzung ist zum jetzigen Planungsstand für die ehemaligen Gemeinschaftseinrichtungen in den Stockwerken 20 und 21 und die Flächen der Dachterrassen geplant?	6
5.3	Welches städtebauliche Konzept verfolgen das Studierendenwerk München Oberbayern und/oder die Staatsregierung in der Neustadt, um das kulturelle und soziale Leben in der Studentenstadt Freimann zu fördern?	7
6.1	Wie viele Gemeinschaftsflächen gibt es in der Neustadt der Studentenstadt Freimann (bitte nach Häusern, jeweiliger Flächengröße und Art/Nutzung aufschlüsseln)?	7
6.2	Wie viele Gemeinschaftsflächen gibt es in der Altstadt der Studentenstadt Freimann (bitte nach Häusern, jeweiliger Flächengröße und Art/Nutzung aufschlüsseln)?	7
6.3	Wie viele vom Freistaat Bayern geförderte Gemeinschaftsflächen bietet das Hans-Scholl-Gebäude nach der Sanierung (bitte nach jeweiliger Flächengröße und Art/Nutzung aufschlüsseln)?	7
7.1	Unter welchen Haushaltstiteln im Entwurf des Doppelhaushalts 2024/2025 sind die Mittel für die Sanierung und Nachverdichtung der Studentenstadt Freimann eingestellt (bitte einzeln mit jeweiligen Beträgen angeben)?	8
7.2	Unter welchen Haushaltstiteln im Entwurf des Doppelhaushalts 2024/2025 sind die Mittel für Sanierung und Neubau von Wohnplätzen für Studierende in München eingestellt (bitte einzeln mit jeweiligen Beträgen angeben)?	8

7.3	Unter welchen Haushaltstiteln im Entwurf des Doppelhaushalts 2024/2025 sind die Mittel für Sanierung und Neubau von Wohnplätzen für Studierende in Bayern eingestellt (bitte einzeln mit jeweiligen Beträgen angeben)?	8
8.1	Welche Planungen zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum für Studierende und Auszubildende hat die Staatsregierung für die nächsten fünf und zehn Jahre in München (z. B. Flächenankauf, Neubau, Nachverdichtung, Sanierung etc. – bitte Planungen mit konkreter Benennung der Maßnahmen, der Örtlichkeit und des jeweiligen Zeitraums aufzählen)?	8
8.2	Welche Planungen zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum für Studierende und Auszubildende hat die Staatsregierung für die nächsten fünf und zehn Jahre bayernweit (z. B. Flächenankauf, Neubau, Nachverdichtung, Sanierung etc. – bitte Planungen mit konkreter Benennung der Maßnahmen, der Örtlichkeit und des jeweiligen Zeitraums aufzählen)?	9
	Hinweise des Landtagsamts	10

Antwort

des Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst nach Rückmeldung des Studierendenwerks und in Abstimmung mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 23.04.2024

- 1.1 Nachdem vor fast einer Dekade für Haus 10 der Abriss vorgesehen wurde, vertritt die Staatsregierung bzw. das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr noch die damalige Ansicht, dass das Haus 10 in der Studentenstadt Freimann aufgrund der geringen Höhe und unzureichenden städtebaulichen Einbindung an zentraler Stelle nicht saniert werden sollte, sondern im Zuge einer Nachverdichtung einem höheren Neubau mit einer signifikant größeren Zahl an Wohnplätzen weichen sollte (bitte begründen)?**

- 1.2 Mit wie vielen potenziellen Wohnplätzen auf der Fläche von Haus 10 im Falle eines Neubaus kalkulieren die Staatsregierung oder das Studierendenwerk München Oberbayern (falls es mehrere Untersuchungen dazu gibt, bitte nach Datum und Wohnplätzen aufschlüsseln)?**

Die Fragen 1.1 und 1.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Staatsregierung ist der Auffassung, dass im Bereich Haus 10 ein mögliches Nachverdichtungspotenzial besteht, da dieses aktuell deutlich von den anderen umgebenden Volumen (in Höhe und Anzahl der Wohnplätze) abweicht.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass Haus 10 mit seiner großen Technikzentrale eine zentrale Fernwärmeunterverteilung zur Versorgung auch von Haus 9 und der Hans-Scholl-Halle aufweist. In dem Haus 9 (616 Wohnplätze) befindet sich nur ein Kriechkeller, der keine Haustechnik aufnehmen kann. Deshalb kommt dem Haus 10 eine zentrale Versorgungsfunktion für die beiden genannten Gebäude zu. Um die Inbetriebnahme dieser beiden Gebäude nach deren Sanierung zu ermöglichen, muss das Haus 10 parallel saniert und der Technikkeller instandgesetzt werden. Dies schließt einen Abriss und einen Ersatzneubau aus.

Durch diese versorgungstechnische Abhängigkeit zwischen den Gebäuden wird das Studierendenwerk ausschließlich die Aufstockung von Haus 10 prüfen lassen.

- 2.1 Nachdem am 07.03.2024 vom Studierendenwerk München Oberbayern erklärt wurde, dass der Fernwärmeverteiler neu dimensioniert wird und diese neue Dimensionierung des Fernwärmeverteilersystems eine Limitierung für zukünftige Nachverdichtungsprojekte darstellen dürfte, für wie viele Bewohner wird die neue Anlage insgesamt ausgelegt?**

2.2 Um wie viele ohne diese neue Dimensionierung des Fernwärmeverteilersystems mögliche Wohnplätze reduziert sich die Zahl der Wohnplätze durch diese neue Dimensionierung des Fernwärmeverteilersystems?

Die Fragen 2.1 und 2.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die sanierten Gebäude werden einen geringeren Wärmebedarf als die Bestandsgebäude haben. Bei einer umfangreichen Nachverdichtung werden neue Übergabestationen für die Fernwärmeversorgung geschaffen werden müssen. Die Fernwärmeversorgung wird dabei kein limitierender Faktor für das Maß der Nachverdichtung sein.

3.1 Über welche finanziellen Mittel verfügt das Studierendenwerk München Oberbayern, um eine umfangreichere Nachverdichtung in der Studentenstadt Freimann durchzuführen (bitte Höhe der finanziellen Mittel angeben)?

3.2 Hat das Studierendenwerk München Oberbayern zusätzliche Fördermittel für anstehende Bauvorhaben zur Verfügung, um eine umfangreichere Nachverdichtung in der Studentenstadt Freimann durchzuführen (bitte auch Höhe der jeweiligen Fördermittel sowie das jeweilige Jahr der möglichen Förderung angeben)?

Die Fragen 3.1 und 3.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Finanzierung von Wohnheimbaumaßnahmen besteht aus drei Pfeilern: den Eigenmitteln des Studierendenwerks, den Fördermitteln des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr nach den bestehenden Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende (StudR 2023) und Kapitalmarktdarlehen.

Der Eigenmittelanteil wird dabei in der Regel aus der Wohnheimbaurücklage bestritten. Das Studierendenwerk München Oberbayern wies zum 31.12.2022, dem aktuellsten vorliegenden Jahresabschluss des Studierendenwerks, eine Wohnheimbaurücklage in Höhe von rund 36,1 Mio. Euro aus. Zudem beabsichtigt das Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst – vorbehaltlich der Entscheidung des Haushaltsgesetzgebers über den Doppelhaushalt 2024/2025 –, aus den im Haushaltsjahr 2024 neu bei Kap. 15 06 Tit. 831 01 (Stärkung der Eigenkapitalbasis der bayerischen Studierendenwerke – Zuführung zur Investitionsrücklage) auszubringenden Mitteln dem Studierendenwerk München Oberbayern einen Betrag in Höhe von 22,0 Mio. Euro zuzuführen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Mittel der Wohnheimbaurücklage wie auch die Mittel der in 2024 beim Studierendenwerk neu zu schaffenden Investitionsrücklage nicht ausschließlich für die Studentenstadt Freimann zur Verfügung stehen, sondern auch für andere Wohnheimbauprojekte eingesetzt werden müssen.

Zur Höhe von Fördermitteln des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr kann derzeit keine Aussage getroffen werden, da Anträge für Fördermittel erst gestellt werden können, wenn eine Baugenehmigung vorliegt oder diese zumindest in Aussicht gestellt wurde. Für umfangreiche Nachverdichtungsmaßnahmen wird außerdem die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs und eine entsprechende Bauleitplanung erforderlich sein.

- 3.3 Hat das Studierendenwerk München Oberbayern Fördermittel für anstehende Bauvorhaben beantragt, um eine Nachverdichtung in der Studentenstadt Freimann früher vorzubereiten und damit schneller planen und umsetzen zu können (bitte Jahr der Beantragung und Höhe der beantragten Fördermittel mit jeweiligem Verwendungszweck angeben)?**

2024 wurden durch das Studierendenwerk München Oberbayern beim Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bisher keine Fördermittel für anstehende Maßnahmen zur Nachverdichtung in der Studentenstadt beantragt.

- 4.1 Bereiten das Studierendenwerk München Oberbayern bzw. die Staatsregierung eine weitere Übergabe von Flächen und Häusern zum Zwecke der schnelleren Sanierung und Nachverdichtung an Dritte vor (bitte die Dritten benennen)?**

Nein.

- 4.2 Sollte das Studierendenwerk München Oberbayern weder die finanziellen noch organisatorischen Mittel zur Verfügung haben und auch nicht die notwendigen Fördermittel erhalten, um Sanierungen und/oder Nachverdichtungen in der Studentenstadt Freimann umzusetzen, durch wen werden Sanierungen und/oder Nachverdichtungen in der Studentenstadt Freimann dann umgesetzt (bitte einzeln mit den jeweils zur Verfügung stehenden Finanzmitteln und deren Herkunft aufführen)?**

Siehe Antwort zu den Fragen 3.1 und 3.2: Die Staatsregierung beabsichtigt – vorbehaltlich der Entscheidung des Haushaltsgesetzgebers über den Doppelhaushalt 2024/2025 –, das Studierendenwerk kraftvoll zu unterstützen, damit die nächsten Wohnheimbaumaßnahmen in Angriff genommen werden können.

Grundsätzlich ist aber anzumerken: Die Erneuerung der Studentenstadt Freimann kann nur sukzessive erfolgen. Zum einen sind die personellen wie finanziellen Kapazitäten des Studierendenwerks begrenzt, zum anderen ist für umfangreiche Nachverdichtungsmaßnahmen eine entsprechende Bauleitplanung erforderlich. Hinzu kommt, dass parallel zu den Hochbaumaßnahmen die Erschließungsmedien (Fernwärme, Abwasser, Wasser und Strom) erneuert werden müssen.

- 5.1 Sind in den Erdgeschossflächen der Häuser 9, 12 und 13 Gemeinschaftseinrichtungen geplant?**

- 5.2 Welche Nutzung ist zum jetzigen Planungsstand für die ehemaligen Gemeinschaftseinrichtungen in den Stockwerken 20 und 21 und die Flächen der Dachterrassen geplant?**

Die Fragen 5.1 und 5.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

In Haus 9 werden vom Erdgeschoss (EG) bis einschließlich 21. Obergeschoss (OG) jeweils Studentenapartments mit je einem Gemeinschaftsraum pro Geschoss geplant. Die Dachterrassenflächen werden aus Sicherheitsgründen nicht mehr öffentlich zu-

gänglich sein. In Haus 12 sind vom EG bis einschließlich 12. OG jeweils Studentenapartments mit je einem Gemeinschaftsraum pro Geschoss geplant. In Haus 13 sind vom EG bis einschließlich 6. OG jeweils Studentenapartments mit je einem Gemeinschaftsraum pro Geschoss geplant.

Weitere Gemeinschaftseinrichtungen werden in der Hans-Scholl-Halle geplant und dort anteilig für die Gebäude 9, 12 und 13 nachgewiesen.

5.3 Welches städtebauliche Konzept verfolgen das Studierendenwerk München Oberbayern und/oder die Staatsregierung in der Neustadt, um das kulturelle und soziale Leben in der Studentenstadt Freimann zu fördern?

Das Angebot an Gemeinschaftsflächen in der Neustadt besteht aus einem dezentralen kleinräumigen Angebot aus sogenannten Gemeinschaftsapartments („Gaps“ genannt) und der großen, zentralen Hans-Scholl-Halle, bestehend aus einer Sporthalle, die baurechtlich auch als Versammlungsstätte mit einer Belegung mit bis zu 400 Personen genehmigt ist, und einer studentischen Gastronomieeinrichtung.

Die sogenannten Saalvorbauten in der Altstadt umfassen weitere rund 750 m² Gemeinschaftsfläche, die allen Bewohnern der Studentenstadt zur Verfügung steht.

6.1 Wie viele Gemeinschaftsflächen gibt es in der Neustadt der Studentenstadt Freimann (bitte nach Häusern, jeweiliger Flächengröße und Art/Nutzung aufschlüsseln)?

Die Nutzungskonzepte und damit die Anzahl und Größe der Gemeinschaftsflächen für die zu sanierenden Häuser 9 und 12 sowie 10 und 13 sind noch nicht finalisiert.

Die Hans-Scholl-Halle weist 1 145 m² Gemeinschaftsfläche inkl. Verkehrsflächen auf.

Im Haus 11 werden in Form von Gemeinschaftsapartments 160 m² Gemeinschaftsflächen nachgewiesen.

6.2 Wie viele Gemeinschaftsflächen gibt es in der Altstadt der Studentenstadt Freimann (bitte nach Häusern, jeweiliger Flächengröße und Art/Nutzung aufschlüsseln)?

Auch in der Altstadt gibt es in den Häusern dezentrale „Gaps“ für die jeweilige Hausgemeinschaft und in den sogenannten Saalvorbauten größere Gemeinschaftsflächen mit insgesamt ca. 750 m², die allen Bewohnern der Studentenstadt zur Verfügung stehen.

Daneben bietet die Hans-Scholl-Halle 1 145 m² Gemeinschaftsfläche, die von allen Bewohnern der Studentenstadt genutzt werden kann.

6.3 Wie viele vom Freistaat Bayern geförderte Gemeinschaftsflächen bietet das Hans-Scholl-Gebäude nach der Sanierung (bitte nach jeweiliger Flächengröße und Art/Nutzung aufschlüsseln)?

Die Hans-Scholl-Halle bietet 838 m² Gemeinschaftsfläche zzgl. zugehöriger Verkehrsfläche von 207 m² und damit eine Gesamtfläche von 1 145 m².

- 7.1 Unter welchen Haushaltstiteln im Entwurf des Doppelhaushalts 2024/2025 sind die Mittel für die Sanierung und Nachverdichtung der Studentenstadt Freimann eingestellt (bitte einzeln mit jeweiligen Beträgen angeben)?**
- 7.2 Unter welchen Haushaltstiteln im Entwurf des Doppelhaushalts 2024/2025 sind die Mittel für Sanierung und Neubau von Wohnplätzen für Studierende in München eingestellt (bitte einzeln mit jeweiligen Beträgen angeben)?**
- 7.3 Unter welchen Haushaltstiteln im Entwurf des Doppelhaushalts 2024/2025 sind die Mittel für Sanierung und Neubau von Wohnplätzen für Studierende in Bayern eingestellt (bitte einzeln mit jeweiligen Beträgen angeben)?**

Die Fragen 7.1 bis 7.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Für die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum für Studierende stehen mit Kapitel/ Titel 09 04/893 68 im Doppelhaushalt 2024/2025 jeweils 38 Mio. Euro zur Verfügung.

Im Rahmen der Bereitstellung der Mittel des Bundes für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus (Haushaltsansatz bei 09 04/893 01 über 490.162.000 Euro in 2024 und 544.625.000 Euro in 2025) stellt der Bund für die Jahre 2024 und 2025 voraussichtlich einen Teilbetrag in Höhe von jeweils 77,8 Mio. Euro für die Förderung des Jungen Wohnens (studentisches Wohnen und Wohnen für Auszubildende) bereit. Hierfür wurde bei Kapitel 09 04 ein Titel 893 02 mit der Zweckbestimmung „Zuschüsse aus Bundesmitteln zur Förderung von Jungem Wohnen an Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Erwerber einschließlich Kommunen“ ausgebracht.

Die Mittel werden entsprechend den eingehenden Anträgen für Projekte an nahezu allen bayerischen Hochschulstandorten ausgereicht.

Hinzu kommen Mittel in Höhe von insgesamt 50,0 Mio. Euro, die den bayerischen Studierendenwerken im Haushaltsjahr 2024 zur Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis zur Verfügung gestellt werden sollen (siehe hierzu auch Antwort zu den Fragen 3.1 und 3.2).

- 8.1 Welche Planungen zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum für Studierende und Auszubildende hat die Staatsregierung für die nächsten fünf und zehn Jahre in München (z. B. Flächenankauf, Neubau, Nachverdichtung, Sanierung etc. – bitte Planungen mit konkreter Benennung der Maßnahmen, der Örtlichkeit und des jeweiligen Zeitraums aufzählen)?**

8.2 Welche Planungen zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum für Studierende und Auszubildende hat die Staatsregierung für die nächsten fünf und zehn Jahre bayernweit (z. B. Flächenankauf, Neubau, Nachverdichtung, Sanierung etc. – bitte Planungen mit konkreter Benennung der Maßnahmen, der Örtlichkeit und des jeweiligen Zeitraums aufzählen)?

Die Fragen 8.1 und 8.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Erhalt und die Schaffung von Wohnraum für Studierende ist ein wichtiges Anliegen der Staatsregierung. Seit Jahren stellt der Landtag daher beträchtliche Mittel für diesen Zweck zu Verfügung. In den vergangenen zehn Jahren konnten rund 10 000 Wohnplätze mit mehr als 360 Mio. Euro Fördermitteln unterstützt werden.

Mit seinem Sonderprogramm „Junges Wohnen“ unterstützt auch der Bund seit 2023 die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum für Studierende und Auszubildende.

Zum 15.02.2024 wurde daher in Bayern mit den neuen Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende (AzubiR 2024) die Förderung von Wohnraum für Auszubildende in die Förderkulisse aufgenommen. Für die Umsetzung der Richtlinien sind die örtlich zuständigen Bezirksregierungen verantwortlich.

Im Jahr 2024 stehen für die Förderung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende Landesmittel in Höhe von 38 Mio. Euro sowie Bundesmittel in Höhe von 77,8 Mio. Euro zur Verfügung. Diese Mittelansätze sind auch für das Haushaltsjahr 2025 eingeplant.

Die Fördermittel werden im Jahr 2024 entsprechend den eingehenden bzw. vorgeschlagenen Anträgen für Projekte und entsprechend dem erforderlichen Bedarf vor Ort ausgereicht.

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.