



Schriftliche Anfrage

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

Studentenstadt Freimann und studentisches Wohnen I

Die Staatsregierung wird gefragt:

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Gibt es ein Gesamtkonzept für die Sanierung und Nachverdichtung der Wohnanlage Studentenstadt Freimann? | 3 |
| 1.2 | Falls ja in Frage 1.1, wie viele zusätzliche Wohnplätze sollen darin geschaffen werden? | 3 |
| 2.1 | Welche Untersuchungen zum Nachverdichtungspotenzial der Wohnanlage Studentenstadt Freimann sind der Staatsregierung (oder auch dem Studierendenwerk München Oberbayern) bekannt (bitte aufzählen und nach Wohnplätzen aufschlüsseln)? | 3 |
| 2.2 | Welche abgeschlossenen und laufenden Untersuchungen zum Nachverdichtungspotenzial dienen als Basis für das Nachverdichtungsvorhaben (bitte aufzählen)? | 3 |
| 3.1 | Welche konkreten Planungen gibt es, durch eine Nachverdichtung im Bestand und/oder durch Neubau in der Studentenstadt Freimann neue Wohnplätze zu schaffen (bitte getrennt nach Nachverdichtung im Bestand und Neubau sowie nach Altstadt und Neustadt aufschlüsseln)? | 3 |
| 3.2 | Wie viele Wohnplätze sollen durch eine Nachverdichtung im Bestand und/oder durch Neubau in der Studentenstadt Freimann geschaffen werden (bitte getrennt nach Nachverdichtung im Bestand und Neubau sowie nach Altstadt und Neustadt aufschlüsseln)? | 4 |
| 3.3 | In welchen Abschnitten (örtlich und zeitlich – bitte auch Zeitraum angeben) sollen die Vorhaben in der Studentenstadt Freimann umgesetzt werden (bitte einzeln aufführen und getrennt nach Nachverdichtung im Bestand und Neubau sowie nach Altstadt und Neustadt aufschlüsseln)? | 4 |
| 4.1 | Wann wird der städtebauliche Wettbewerb für die Studentenstadt Freimann ausgeschrieben? | 4 |
| 4.2 | Wann beginnt der städtebauliche Wettbewerb? | 4 |
| 4.3 | Behandeln der Ausschreibungsprozess und das Nachverdichtungsverfahren die Studentenstadt Freimann als Ganzes (falls nicht, bitte einzeln aufführen)? | 4 |

5.1	Haben die BayernHeim GmbH oder das Studierendenwerk München Oberbayern Gutachten erstellen lassen, ob eine direkte Nachverdichtung auf dem sanierungsbedürftigen Haus 12 hinsichtlich baulicher, genehmigungsrechtlicher und wirtschaftlicher Aspekte möglich ist?	5
5.2	Falls alle oder Teile der in Frage 5.1 aufgeführten Aspekte geprüft wurden, was sind die Ergebnisse der Gutachten (bitte mit Begründung darstellen)?	5
5.3	Sieht die BayernHeim GmbH vor, den im Zuge des Genehmigungsverfahrens erforderlichen Zeitrahmen zu nutzen und für das Haus 12 in der Studentenstadt Freimann eine Aufstockung zu beantragen?	5
6.1	Falls ja in Frage 5.3, um wie viele Wohnplätze und Stockwerke?	5
6.2	Falls nein in Frage 5.3, falls also keine Aufstockung von Haus 12 geplant ist, welche Gründe gibt es dafür?	5
7.1	Mit welchen Finanzmitteln wird die Finanzierung der Sanierung der Häuser 9 und 12 umgesetzt (bitte Höhe der Mittel, Herkunft der Mittel und Darstellung im Haushaltsplan darlegen)?	5
7.2	Welche Mittel stehen für die Sanierung der Häuser 9 und 12 zur Verfügung (bitte jeweilige Summen angeben)?	5
7.3	Hat das Studierendenwerk München Oberbayern und/oder die Staatsregierung Gutachten erstellen lassen, ob eine direkte Nachverdichtung auf dem sanierungsbedürftigen Haus 13 hinsichtlich baulicher, genehmigungsrechtlicher und wirtschaftlicher Aspekte möglich ist?	6
8.1	Falls alle oder Teile der in Frage 7.3 aufgeführten Aspekte geprüft wurden, was sind die Ergebnisse der Gutachten (bitte mit Begründung darstellen)?	6
8.2	Sieht die Planung des Studierendenwerks München Oberbayern und/oder der Staatsregierung für das Haus 13 in der Studentenstadt Freimann eine Aufstockung des Gebäudes zur Nachverdichtung vor (falls ja, bitte Anzahl der Wohnplätze angeben)?	6
8.3	Falls keine Aufstockung zur Nachverdichtung für Haus 13 geplant ist, weshalb nicht?	6
	Hinweise des Landtagsamts	7

Antwort

des Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst auf Grundlage der Rückmeldungen des Studierendenwerks und in Abstimmung mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 23.04.2024

1.1 Gibt es ein Gesamtkonzept für die Sanierung und Nachverdichtung der Wohnanlage Studentenstadt Freimann?

1.2 Falls ja in Frage 1.1, wie viele zusätzliche Wohnplätze sollen darin geschaffen werden?

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

Für die Sanierung und Nachverdichtung der Studentenstadt Freimann liegt noch kein Gesamtkonzept vor. Träger der Planungshoheit ist die Landeshauptstadt München. Nur mittels Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs und einem anschließenden Bauleitplanverfahren wird sich Art und Maß der Nutzung als Gesamtkonzept finden lassen.

2.1 Welche Untersuchungen zum Nachverdichtungspotenzial der Wohnanlage Studentenstadt Freimann sind der Staatsregierung (oder auch dem Studierendenwerk München Oberbayern) bekannt (bitte aufzählen und nach Wohnplätzen aufschlüsseln)?

In den Jahren 2018 und 2019 fanden Gespräche zwischen Vertretern des Studierendenwerks, des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München und Vertretern des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über mögliche Planungsparameter als Grundlage zur Auslobung des städtebaulichen Architektenwettbewerbs statt. Im Rahmen dieser Gespräche wurde eine städtebauliche Untersuchung eines durch das Studierendenwerk beauftragten Architekturbüros erörtert, die auf dem gesamten Gelände ein Nachverdichtungspotenzial von 1 000 Wohnplätzen identifizierte.

2.2 Welche abgeschlossenen und laufenden Untersuchungen zum Nachverdichtungspotenzial dienen als Basis für das Nachverdichtungsvorhaben (bitte aufzählen)?

Die maßgeblichen städtebaulichen Ziele werden in Abstimmung zwischen dem Studierendenwerk und Vertretern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München noch erörtert und bestimmt.

3.1 Welche konkreten Planungen gibt es, durch eine Nachverdichtung im Bestand und/oder durch Neubau in der Studentenstadt Freimann neue Wohnplätze zu schaffen (bitte getrennt nach Nachverdichtung im Bestand und Neubau sowie nach Altstadt und Neustadt aufschlüsseln)?

Bei Bauvorhaben in der Studentenstadt wird das jeweilige Nachverdichtungspotenzial unter städtebaulichen, bautechnischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft und bewertet.

3.2 Wie viele Wohnplätze sollen durch eine Nachverdichtung im Bestand und/oder durch Neubau in der Studentenstadt Freimann geschaffen werden (bitte getrennt nach Nachverdichtung im Bestand und Neubau sowie nach Altstadt und Neustadt aufschlüsseln)?

Priorität liegt aktuell auf der Sanierung der Bestandsgebäude in der Neustadt, um die Wohneinheiten dem studentischen Wohnungsmarkt so schnell wie möglich wieder zur Verfügung stellen zu können.

3.3 In welchen Abschnitten (örtlich und zeitlich – bitte auch Zeitraum angeben) sollen die Vorhaben in der Studentenstadt Freimann umgesetzt werden (bitte einzeln auflühren und getrennt nach Nachverdichtung im Bestand und Neubau sowie nach Altstadt und Neustadt aufschlüsseln)?

Bislang sind die folgenden Bauvorhaben in der Neustadt geplant:

- Sanierung der Hans-Scholl-Halle als zentrale Gemeinschaftseinrichtung durch das Studierendenwerk bis Mai 2025;
- Sanierung von Haus 9 und Haus 12 durch die BayernHeim GmbH bis Ende 2028 bzw. Ende 2027;
- Sanierung von Haus 10 und Haus 13 durch das Studierendenwerk bis 2027.

Weitere Bauvorhaben können erst auf Grundlage eines städtebaulichen Architektenwettbewerbes terminiert werden.

4.1 Wann wird der städtebauliche Wettbewerb für die Studentenstadt Freimann ausgeschrieben?

4.2 Wann beginnt der städtebauliche Wettbewerb?

Die Fragen 4.1 bis 4.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Abstimmungsgespräche zum städtebaulichen Wettbewerb zwischen dem Studierendenwerk und den Vertretern der Landeshauptstadt München sollen in diesem Jahr stattfinden. Mit der Auslobung des Wettbewerbs kann dann im Frühjahr 2025 gerechnet werden.

4.3 Behandeln der Ausschreibungsprozess und das Nachverdichtungsverfahren die Studentenstadt Freimann als Ganzes (falls nicht, bitte einzeln auflühren)?

Das Ergebnis des städtebaulichen Architektenwettbewerbs wird die Grundlage für die Entwicklung des Gesamtgeländes der Studentenstadt Freimann bilden. Der Planungsumgriff für den Wettbewerb wird im Detail vom Studierendenwerk zusammen mit den Vertretern des Planungsreferats der Landeshauptstadt München festgelegt.

-
- 5.1 Haben die BayernHeim GmbH oder das Studierendenwerk München Oberbayern Gutachten erstellen lassen, ob eine direkte Nachverdichtung auf dem sanierungsbedürftigen Haus 12 hinsichtlich baulicher, genehmigungsrechtlicher und wirtschaftlicher Aspekte möglich ist?**
- 5.2 Falls alle oder Teile der in Frage 5.1 aufgeführten Aspekte geprüft wurden, was sind die Ergebnisse der Gutachten (bitte mit Begründung darstellen)?**
- 5.3 Sieht die BayernHeim GmbH vor, den im Zuge des Genehmigungsverfahrens erforderlichen Zeitrahmen zu nutzen und für das Haus 12 in der Studentenstadt Freimann eine Aufstockung zu beantragen?**
- 6.1 Falls ja in Frage 5.3, um wie viele Wohnplätze und Stockwerke?**
- 6.2 Falls nein in Frage 5.3, falls also keine Aufstockung von Haus 12 geplant ist, welche Gründe gibt es dafür?**

Die Fragen 5.1 bis 6.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Studierendenwerk hat statische Voruntersuchungen für eine mögliche Aufstockung durchführen lassen. Die statische Voruntersuchung ergab, dass die Möglichkeit einer Aufstockung des Gebäudes in Leichtbauweise mit zwei Geschossen bestünde, dies aber noch mit einer detaillierten statischen Untersuchung verifiziert werden müsste. Die BayernHeim GmbH konzentriert sich auf eine beschleunigte Gesamtsanierung, damit die Wohnheimplätze schnellstmöglich wieder zur Verfügung stehen.

Bezüglich der städtebaulichen Überlegungen zur Aufstockung wird auf die Antwort zu Frage 8.3 verwiesen.

- 7.1 Mit welchen Finanzmitteln wird die Finanzierung der Sanierung der Häuser 9 und 12 umgesetzt (bitte Höhe der Mittel, Herkunft der Mittel und Darstellung im Haushaltsplan darlegen)?**
- 7.2 Welche Mittel stehen für die Sanierung der Häuser 9 und 12 zur Verfügung (bitte jeweilige Summen angeben)?**

Die Fragen 7.1 bis 7.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Im Haushaltsplan 2023 ist für den Geschäftsbereich des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr unter Kapitel/Titel 09 04/893 69-1 (FKZ 411) der Zuschuss an die BayernHeim GmbH zur Sanierung der Häuser 9 und 12 der Studentenstadt Freimann aufgeführt mit dem Vermerk „Einseitig deckungsfähig bis 32.400.000 Euro zuzulasten 15 06/748 11“.

Die weitere erforderliche Finanzierung erfolgt durch die BayernHeim GmbH.

Der Freistaat fördert die Schaffung und den Erhalt von Wohnplätzen für Studierende im Rahmen der bestehenden Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende (StudR 2023) (Kapitel/Titel 09 04/893 68). Bei einer 40-jährigen Belegungsbindung beträgt die Förderhöhe bis zu 75.000 Euro je Wohnplatz. Zudem können weitere Darlehen für erforderliche Hoch- bzw. Tiefgaragen, außergewöhnliche projektbedingte Maßnahmen, besonders nachhaltige ökologische Maßnahmen sowie einen erhöhten Planungsaufwand und Architektenwettbewerbe ausgereicht werden.

Eine Aussage zur konkreten Höhe der Förderung kann erst mit Vorlage eines Förderantrags getroffen werden. Für die anstehenden Förderungen werden voraussichtlich sowohl Mittel des Bundes als auch Mittel des Landes eingesetzt.

7.3 Hat das Studierendenwerk München Oberbayern und/oder die Staatsregierung Gutachten erstellen lassen, ob eine direkte Nachverdichtung auf dem sanierungsbedürftigen Haus 13 hinsichtlich baulicher, genehmigungsrechtlicher und wirtschaftlicher Aspekte möglich ist?

8.1 Falls alle oder Teile der in Frage 7.3 aufgeführten Aspekte geprüft wurden, was sind die Ergebnisse der Gutachten (bitte mit Begründung darstellen)?

Die Fragen 7.3 und 8.1 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Hinsichtlich der Nachverdichtung auf dem Haus 13 bestehen keine entsprechenden Gutachten.

8.2 Sieht die Planung des Studierendenwerks München Oberbayern und/oder der Staatsregierung für das Haus 13 in der Studentenstadt Freimann eine Aufstockung des Gebäudes zur Nachverdichtung vor (falls ja, bitte Anzahl der Wohnplätze angeben)?

Die derzeitigen Planungsüberlegungen gehen von keiner Aufstockung von Haus 13 im Zuge der Sanierung aus.

8.3 Falls keine Aufstockung zur Nachverdichtung für Haus 13 geplant ist, weshalb nicht?

Das Hochhausensemble (Haus 11, Haus 12 und Haus 13) wurde Anfang der Siebzigerjahre des 20. Jahrhunderts durch den namhaften Architekten Ernst-Maria Lang und seinen Büropartner Sepp Pogadl geplant. Nach über 50 Jahren stellen diese eine städtebaulich überzeugende Gebäudewand gegenüber der Ungererstraße und der Autobahn in Hochlage dar. Die Entscheidung, ob diese bauliche Strenge durch unterschiedliche Aufstockungen aufgeweicht werden sollte, ist nicht nur bautechnisch und wirtschaftlich, sondern auch städtebaulich zu bewerten.

Haus 11 wurde bereits – ohne Aufstockung – generalsaniert und ist damit gestalterisch richtungweisend für die Sanierungskonzepte der Häuser 12 und 13.

Hinzu kommt, dass die Sanierung möglichst zügig umgesetzt werden soll, um den Studierenden den dringend benötigten Wohnraum so schnell wie möglich wieder zur Verfügung stellen zu können.

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.