



Prof. **Elisabeth Merk**  
Stadtbaurätin

- I. An Frau 2. Bürgermeisterin Katrin Habenschaden – Rathaus  
An Herrn StR Paul Bickelbacher – Rathaus  
An Herrn StR Manuel Pretzl – Rathaus  
An Herrn StR Sebastian Schall – Rathaus  
An Frau StRin Alexandra Gaßmann – Rathaus  
An Frau StRin Heike Kainz – Rathaus

15.07.2020

### **Mobile PopUp Dorms**

**Antrag Nr. 14-20/A06316 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Katrin Habenschaden, Frau StRin Sabine Krieger, Herrn StR Herbert Danner, Herrn StR Paul Bickelbacher vom 02.12.2019, eingegangen am 02.12.2019**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

mit Schreiben vom 02.12.2019 an den Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter fordern Sie die Verwaltung sowie die Beteiligungsgesellschaften, insbesondere das Klinikum München und die SWM GmbH auf zu prüfen, welche Flächen zur Zwischennutzung mit sog. PopUp Dorms in Plusenergiestandard oder mindestens Passivhausstandard für Auszubildende der städtischen Gesellschaften und der LH München und erwachsene Schüler\*innen der städtischen Berufs- und Berufsfachschulen genutzt werden können und wie viele der PopUp Dorms wirtschaftlich sinnvoll in München zum Einsatz kommen können.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages fällt jedoch in den Geschäftsbereich der Beteiligungsgesellschaften bzw. betrifft eine laufende Angelegenheit (Vollzug des Baugesetzbuches sowie der Bayerischen Bauordnung), deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 02.12.2019 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Für den Ausbildungs- und Wirtschaftsstandort München ist es von großer Bedeutung, dass ausreichend qualifizierte Nachwuchskräfte ausgebildet werden und die Stadt ein überregional attraktiver Ausbildungsstandort bleibt – nicht zuletzt, um dem immer wieder beklagten Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung bilden junge Erwachsene gleichsam ein Gegengewicht zur Überalterung der Gesellschaft mit all ihren Folgen und stellen die potentielle Elterngeneration der Stadt dar. Somit sind sie eine wichtige Zielgruppe der Wohnungspolitik. Die Prognosen zur Bevölkerungs- und Erwerbstätigenent-

wicklung lassen für die Zukunft einen weiteren deutlichen Anstieg der Wohnraumnachfrage erwarten, der angesichts der Flächenknappheit kein adäquates Wohnungsangebot gegenübersteht. Bereits in der Vergangenheit gaben Auszubildende monatlich den höchsten Betrag ihres Budgets für die Miete aus. Die Wohnungsmarktbeobachtung zeigt, dass Wohnen für eine wachsende Zahl Studierender und Auszubildender immer teurer wird. Die Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem Wohnraum ist zu einer der zentralen sozialpolitischen Herausforderungen geworden. Es ist demnach ein gesamtstädtisches Ziel, ausreichend Wohnraum, insbesondere für Auszubildende und Schüler\*innen zu schaffen.

Die Mobilen PopUp Dorms bieten grundsätzlich einen sehr interessanten Lösungsansatz für diese Herausforderung und repräsentieren eine neue, innovative Art des Bauens. Um einschätzen zu können, wo und wie diese realisiert werden könnten, wurden umfangreiche Abstimmungen durchgeführt mit den städtischen Beteiligungsgesellschaften Klinikum München und SWM GmbH, den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat sowie dem Studentenwerk München.

Diese Abstimmungen führten zwar zu dem Ergebnis, dass auf Seiten der Landeshauptstadt und ihrer Beteiligungsgesellschaften derzeit keine geeigneten Flächen für diese Art der temporären Unterbringung zur Verfügung stehen. Jedoch wurden und werden seitens der Stadt und ihrer städtischen Unternehmen andere sehr gelungene Projekte durchgeführt, um der Wohnungsnot des oben genannten Adressatenkreises zu begegnen.

Dazu wie folgt im Einzelnen:

### 1. Realisierungsmöglichkeiten durch städtische Beteiligungsgesellschaften

#### a) Klinikum München

„Das Angebot an bezahlbaren Wohnungen ist für die Personalakquise in der München Klinik essentiell. Daher legt die München Klinik großen Wert darauf, Wohnungen insbesondere für Beschäftigte der Mangelberufe wie z.B. Gesundheits- und Krankenpfleger\*innen, MTRA, OTA/ATA und Hebammen, anbieten zu können. Auch werden 218 Unterkünfte in Wohnheimen, vorzugsweise an Schüler\*innen der Akademie vermittelt. Weiterhin bietet das Unternehmen neuen Mitarbeitenden nach der Einstellung Unterstützung bei der Wohnungssuche. Darüber hinaus verfügt die München Klinik über Personalunterkünfte als temporäre Lösung, um die Zeit zu überbrücken, bis eine eigene Wohnung gefunden ist.

Die Geschäftsführung unternimmt große Anstrengungen, den Bedarf an Wohnungen zu decken und erschließt fortwährend neue Wege, um das Wohnungskontingent für Beschäftigte der München Klinik zu erhöhen. Dazu werden z. B. Betreiber von Boardinghäusern, Wohnbaugesellschaften, Genossenschaften und städtische Gesellschaften kontaktiert und wenn möglich Vereinbarungen getroffen. Die München Klinik verfügt aktuell über Bezugsrechte bei rund 1.000 Wohnungen im Stadtgebiet. Pro Jahr kommen rund 30 weitere Bezugsrechte hinzu. Zusätzlich nimmt die München Klinik am Städtischen Wohnungsprogramm teil. Der vergünstigte Wohnraum ist für bestehende und neue Mitarbeitende vorgesehen und verteilt sich über das gesamte Stadtgebiet sowie an den Klinikstandorten.

Die Liegenschaften der München Kliniken gehören der Stadt und werden im Rahmen von Erbbaurechten überlassen. Wenn Gebäude nicht mehr für die Krankenversorgung benötigt werden, werden sie an die Stadt zurück gegeben. Die Stadt kann dann entscheiden, was sie mit

den Gebäuden macht und sie ggf. zu Wohnraum umgestalten, wie dies auf dem Gelände des Klinikums Schwabing für Haus 1 und Haus 2 geplant ist. Die München Klinik unterstützt dieses Engagement ausdrücklich und stellt aus tiefer Überzeugung dafür gerne, wo es möglich gemacht werden kann, Flächen oder Bestandsliegenschaften zur Verfügung. Das zeigen nicht zuletzt die aktuellen Pläne am Klinikstandort Schwabing.

Auch am Klinikstandort Harlaching sind bereits vor zwei Jahren eine Vielzahl an Wohnungen entstanden und an Mitarbeitende vergeben worden – jeder weitere Ausbau ist zu begrüßen. Gerade bezahlbare 2-3 Zimmer-Wohnungen sind besonders gefragt.

Wenn die München Klinik Neubauten errichtet, sind dies dem Versorgungsauftrag entsprechend ausschließlich Kliniken bzw. medizinische Einrichtungen. Das Engagement der München Klinik im Bereich „günstiger Wohnraum für Mitarbeitende“ ist umfangreich. Als Bauherr eigene Wohnungen zu errichten übersteigt den originären Versorgungsauftrag der München Klinik und kann daher zusätzlich zu dem bestehenden Engagement nicht umgesetzt werden. Im Rahmen weiterer Überlegungen zur Schaffung von Wohnraum für Mitarbeitende wurde im letzten Jahr auch bereits die Verortung von sog. Stelzenhäusern und Tinyhouses an den Standorten der MüK, insbesondere München Klinik Schwabing und München Klinik Harlaching, geprüft und als aktuell aufgrund der laufenden Großbaumaßnahmen auf den Klinikgeländen und/oder mangels passender Flächen als nicht durchführbar beantwortet. Da diese Wohnmodelle einem Mobilen PopUp Dorm relativ nahe kommen, kann das Ergebnis der Prüfung auch auf dieses übertragen werden.“

#### b) SWM GmbH

„Die SWM halten die Errichtung von Mobilen PopUp Dorms für zeitlich beschränkte Wohnnutzungen grundsätzlich für begrüßenswert. Auf ihren für Wohnen bereits entwickelten Flächen disponieren die SWM in den nächsten Jahren sukzessive mit einer Bebauung für Werkswohnungen (z. B. Hanauer Straße, Kreativquartier, Westend-/Zschokkestraße u. a.). Diverse Wohnungsbauprojekte sind bereits in Realisierung. Soweit dies noch nicht der Fall ist, sind die Areale überwiegend noch mit betrieblichen Nutzungen belegt und können erst zeitnah zum Baubeginn frei gezogen werden, was die Möglichkeit einer zeitlich beschränkten Nutzung stark reduziert.

Wegen der erheblichen eigenen Bedarfe der SWM, beispielsweise für temporäre Abstellung von Bussen, können diese Flächen nicht anderweitig belegt werden. Aus sicherheitsrechtlichen Erwägungen können zudem rein technisch genutzte Standorte für die Bebauung mit PopUp Dorms leider nicht zur Verfügung gestellt werden. Die SWM bedauern, dass auf ihren Flächen deshalb derzeit keine Möglichkeiten zur Realisierung solcher Projekte gegeben sind.“

#### c) Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG begrüßt ebenfalls eine Zwischennutzung von brachliegenden Flächen und auch die Idee, mit vorgefertigten Modulen eine größtmögliche Nutzungsflexibilität zu erreichen. Eigene, geeignete Flächen stehen der GEWOFAG jedoch derzeit nicht zur Verfügung.

Auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG beschäftigt sich schon seit längerem mit seriellem Bauen in Modulbauweise, um schnell Wohnraum zu erstellen. Allerdings wird hierbei eine dauerhafte, langlebige Ausführung angestrebt. Dies ist jedoch mit dem Konzept der PopUp Dorms, die gerade mobil verwendet und mehrfach umgesetzt werden sollen, nicht vereinbar.

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften weisen zudem darauf hin, dass im Falle einer Zwischennutzung umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich und baurechtliche Anforderungen einzuhalten sind. Abgesehen von den reinen Herstellungskosten der Module werden zusätzliche Kosten im Bereich der Gründung (Fundament), Erschließung, Freiflächen und Stellplatznachweise sowie Baunebenkosten entstehen. Die Erschließung umfasst insbesondere die Verfügbarkeit und die Herstellung der Anschlüsse an alle erforderlichen Medien, wie Wasser- und Abwasser, Strom, Telekom und Fernwärme.

Abgesehen von den derzeit nicht kalkulierbaren Kosten stellt wie oben erwähnt die Verfügbarkeit von Flächen ein großes Problem dar. Auch die Stadt kann den städtischen Gesellschaften keine geeigneten Flächen zur Verfügung stellen. Wie das Kommunalreferat mitteilte, besteht bereits jetzt schon innerhalb der Stadtverwaltung eine hohe Nachfrage nach den stadteigenen Flächen. So werden diese beispielsweise für die Errichtung von Schulen, Kindertagesstätten oder Sozialeinrichtungen benötigt. Weitere unbebaute Flächen im Stadtgebiet sind zum größten Teil auch nicht ohne Grund unbebaut, da diese z.B. als Grün-, Verkehrs- und Splitterflächen dienen.

## 2. Realisierungsmöglichkeiten durch das Studentenwerk München

Auch das Studentenwerk München wurde zu Ihrem Antrag um Stellungnahme gebeten und hat wie folgt geantwortet:

„Das Studentenwerk München saniert und verdichtet seit vielen Jahren bestehende Wohnheimstandorte, wie an der Chiemgaustraße / Sintpertstraße und an der Schwere-Reiter-Straße / Lissi-Kaeser-Straße. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, wird das Vorhaben umgesetzt. Über brach liegende Grundstücke mit Baurecht verfügt das Studentenwerk leider nicht.“

In der Studentenstadt Freimann wird das Studentenwerk in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen städtebaulichen Architektenwettbewerb in diesem Jahr ausloben. Ziel des Wettbewerbs ist eine qualitätvolle Nachverdichtung des studentischen Wohnquartiers. Da der Fokus zunächst auf der Sanierung oder dem Ersatzbau von bestehenden Wohnanlagen liegen wird, wird das Studentenwerk gerne eine Zwischennutzung von Grundstücksbereichen mit PopUp Dorms prüfen, analog der temporären Wohnanlagen im Bezirk Seestadt Aspern der Stadt Wien. Der bestehende Bebauungsplan weist aber kein Nachverdichtungspotenzial auf.“

## 3. Generelle Überlegungen zur Realisierung von Mobilien PopUp Dorms

Seitens der Stadtverwaltung wurden des Weiteren folgende generellen Einschätzungen zur Realisierbarkeit von Mobilien PopUp Dorms getroffen, die unabhängig davon gelten, wer sie realisiert:

### a) Rechtliche Beurteilung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens

Die Mobilien PopUp Dorms wie sie in Ihrem Antrag beschrieben werden, sind als bauliche Anlagen zu qualifizieren, welche in ihrer Größe über die bauordnungsrechtlich verfahrensfreien baulichen Anlagen hinausgehen und somit einer Genehmigung bedürfen.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Frage der Genehmigungsfähigkeit von Mobilien PopUp Dorms um eine Betrachtung im Einzelfall, der in seiner spezifischen Eigenart zu beurteilen ist.

Mobile PopUpDorms sind, da sie dauerhaft zum Zwecke des Wohnens, hier z. B. als studentisches Wohnen, Werkwohnungen o. ä. genutzt werden sollen, als bauliche Anlage zu beurteilen, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens überprüft wird.

#### b) Klimaschutz

Aus Sicht des Klimaschutzes und der vom Stadtrat am 18.12.2019 beschlossenen Klimaneutralität sind Lösungen wie die Mobilen PopUp Dorms aus Wien sowie ähnliche Lösungen auf gleichem energetischen Niveau zu begrüßen.

Die hohe Qualität stellt sicher, dass keine aufwendigen Lösungen zur Energieerzeugung für die Wohnheime erforderlich sind. Durch die Konstruktion ist nur ein minimaler energetischer Einsatz erforderlich, um die Wohnheime an einen anderen Standort zu verlagern.

Durch die Verlagerungsmöglichkeit ist auch hinsichtlich der grauen Energie eine gute Einsatzmöglichkeit bei Zwischennutzungen gewährleistet. Unter „grauer Energie“ versteht man den energetischen Aufwand, der im Herstellungsprozess erforderlich ist, um ein Produkt (in diesem Fall die Mobilen PopUpDorms) inklusive aller Vorprozesse herzustellen. Der Aufwand für diese Prozesse ist häufig größer als der jeweilige laufende Energieverbrauch, insbesondere bei sehr energieeffizienten Passiv-, Plus- oder Niedrigstenergiehäusern. Deshalb ist bei temporären Nutzungen ein besonderes Augenmerk auf den Energieverbrauch im Herstellungsprozess zu legen.

#### c) Realisierungsdauer für Mobile PopUp Dorms

Abhängig von der jeweils aufgeführten Nutzungsart (Studentenwohnheim, Azubi-Wohnheim, Flüchtlingsunterkunft, Werkwohnungen) ist eine andere Größe und Strukturierung der Mobilen PopUp Dorms notwendig. Sofern das Grundstück nicht zeitgleich mit mehreren Schwerlasttransportern angefahren werden kann, verlängert sich der Aufbau auf ca. 3 Monate. Die Erschließung des Grundstückes an die jeweilige Aufbaustruktur des Mobile PopUp Dorms sowie die Verbindung der Medien müssen hier mit mindestens 3 bis 5 Monaten angesetzt werden. Die sichere Zuwegung zum Gelände muss mit weiteren 2 Monaten veranschlagt werden. Die Realisierung eines Mobile PopUp Dorms wäre somit in 10 bis 12 Monaten als realistisch anzusehen. Hinzu kommt die Zeit für die notwendigen Genehmigungen und ggf. Stadtratsbeschlüsse, so dass ab Planungsstart in einem regulären Verfahren mit mindestens 18 Monaten zu rechnen ist.

#### d) Vergleichbare Zwischennutzungen

Bereits in der jüngeren Vergangenheit wurde im Rahmen der Diskussion zur Verwertung städtischer Einzelflächen für Wohnbauvorhaben auch das Thema möglicher Zwischennutzungen durch private Dritte erörtert. Gegenstand der Diskussion war eine Anfrage zur temporären Überlassung von städtischen Grundstücken für sog. Tiny Houses, welche vergleichbar mit den beantragten Mobilen PopUp Dorms sind. Die gewissenhafte Prüfung, zuletzt im Januar 2019, ergab, dass diese temporäre Überlassung in einer verdichteten Stadt wie München keine echte Alternative bei der Wohnraumschaffung, sondern eine Sonderform, darstellt. Zum einen wird die Bindung der Grundstücke für eine gewisse Mindestdauer kritisch gesehen, da das vorhandene Baurecht so auf Dauer gesehen kaum ausgenutzt wird und zum anderen muss auch nach Beendigung der Zwischennutzung eine neue Fläche vorgehalten werden, sodass temporäre Unterbringungen in Form von Tiny Houses oder wie hier Mobile PopUp Dorms nicht ohne Weiteres als praktikabel erscheinen.

Zwischennutzungen für beispielsweise soziale oder kulturelle Bedarfe wurden hingegen als positiv beurteilt. So wurde sich z. B. im Falle des als Entwicklungsfläche vorgehaltenen Grundstücks Garmischer Straße nach Rücksprache mit dem Sozialreferat dafür ausgesprochen, eine Zwischennutzung für einen Jugendtreff zu ermöglichen. Kulturelle Zwischennutzungen wurden zudem auch bei den Flächen Schäftlarnstraße 178 und Fraunbergstraße 4 durch das Kommunalreferat ermöglicht.

Die Frage möglicher Zwischennutzungen städtischer Grundstücke ist jedoch immer im Einzelfall bezogen auf das jeweilige Grundstück zu sehen und wird stets mit einer positiven Herangehensweise geprüft.

#### 4. Bereits laufende städtische Projekte: Wohnen für Auszubildende und Schüler\*innen

Zum Thema „Wohnen für Auszubildende und Schüler\*innen“ hat die Stadt erkannt, dass es neuer Lösungsansätze bedarf und hat in verschiedenen Projekten bereits darauf reagiert. So hat die Stadt zusammen mit der GEWOFAG ein Modellprojekt „Azubi-Wohnen“ für Auszubildende am Innsbrucker Ring mit 91 Einzel- und Doppelappartements realisiert, was auf rege Nachfrage gestoßen ist. Zudem wurde mit Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V15445) ein weiteres Vorhaben „Azubi-Wohnen“ mit 221 Appartements am Hanns-Seidel-Platz auf den Weg gebracht. Bei diesem Vorhaben ist Teil des Konzeptes, dass die jeweiligen Ausbildungsbetriebe einen monatlichen Finanzierungskostenzuschuss leisten. Berufsfachschüler\*innen, die über keinen Arbeitgeber verfügen, können dieses Angebot ebenfalls nutzen. In der ehemaligen Funkkaserne wurden die Bauquartiere WA 16 und WA 18 speziell mit Bindungen für Studenten- und Auszubildendenwohnungen ausgeschrieben. Das Vorhaben wurde von der EUKIA Wohn- und Industriebau Baubetreuungs GmbH umgesetzt. Das Studenten- und Auszubildendenwohnheim mit ca. 143 Appartements ist im Oktober 2019 seiner Bestimmung übergeben worden. Außerdem wurde mit Stadtratsbeschluss vom 04.12.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V04717) ein Modellprojekt „Azubi-Wohnen für Berufsfachschüler\*innen“ ins Leben gerufen. Wohlfahrtsverbänden soll in diesem Rahmen zur Realisierung dieses Modellprojekts ein unbebautes städtisches Grundstück zu einem reduzierten Verkehrswert zur Verfügung gestellt werden, welches im Erbbaurecht vergeben wird. In Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat wird hier derzeit ein geeignetes Grundstück gesucht, das dann dem Stadtrat zur Vergabe vorgeschlagen werden wird.

#### 5. Fazit

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Zwischennutzung der Grundstücke mit Mobilien PopUp Dorms ein geeigneter Ansatz gesehen wird, dem Wohnungsmangel und insbesondere der Wohnungsnot von Auszubildenden und Schüler\*innen entgegenzuwirken. Zwar sind derzeit leider keine Flächen bei den städtischen Beteiligungsgesellschaften und der Stadt selbst vorhanden, um ein konkretes Projekt für Mobile PopUp Dorms weiterzuverfolgen. Wir werden diese aber gerne in den regelmäßigen stadtinternen Austausch für die Verwendung städtischer Grundstücke aufnehmen und bei in Frage kommenden Flächen eine Realisierbarkeit prüfen. Gleichzeitig werden wir auch bei Beratungen von privaten Grundstückseigentümer\*innen und gemeinsamen Entwicklungen mit diesen die temporäre Flächennutzung mit Mobilien PopUp Dorms ansprechen und hierfür werben.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.  
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin