



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

**Stadtplanung
PLAN-HAII-11**

An den
Vorsitzenden des Bezirksausschusses 15 –
Trudering-Riem
Herrn Stefan Ziegler
Friedenstr. 40
81660 München

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 [REDACTED]
Telefax: 089 [REDACTED]
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha2-11@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
09.10.2024

Abgeschlossene Wohnraummindestgrößen festschreiben – prekäre Wohnverhältnisse vermeiden

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06896 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem vom 18.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 15 – Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Darin wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, Mittel und Wege aufzuzeigen, z.B. über entsprechende kommunale Satzungen, ein Mindestmaß von Appartementgrößen und Mindeststandards – unabhängig ob möbliert oder unmöbliert in § 34 (BauGB) Gebieten zu gewährleisten.

Begründet wird die Forderung mit der Notwendigkeit und der Brisanz, junge Menschen mit kostengünstigem Wohnraum zu versorgen und diese Nutzung dauerhaft beizubehalten.

In dem Antrag wird auf die zunehmende Tendenz privater Bauträger*innen hingewiesen, möblierte Mini-Tiny-Appartements für „Studenten“-Wohnen mit Wohnen, Schlafen, Küche, Bad und Flur auf 10 Quadratmeter zu errichten und zu verkaufen bzw. zu vermieten.

Der Bezirksausschuss kritisiert, dass sich durch die Errichtung und den Verkauf solcher Kleinstwohnungen zu überdurchschnittlich hohen Preisen der Münchner Wohnungsmarkt weiter verschlechtere und verteuere bis es zu Verhältnissen wie z.B. in San Francisco käme.

Angesichts der sehr kleinen Wohnungen sollten in dieser Wohnform auch für ausreichend Gemeinschafts- und Begegnungsflächen, wie gemeinsame Küche, Waschmaschinenraum, eine Art Lounge/Wohnzimmer und Grünfläche inkl. Bäume gesorgt sein, so wie dies in den meisten von Studentenwerken erstellten Wohnmöglichkeiten der Fall sei.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:
Neben der Notwendigkeit der Errichtung von ausreichendem Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt muss auch der einzelne Wohnraum bezahlbar sein und einem gewissem Standard entsprechen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist zuständig, im Rahmen der wohnungspolitischen Handlungsprogramme „Wohnen in München“ (WiM) die Wohnraumversorgung breiter Kreise der Bevölkerung sicherzustellen. Im Vordergrund stehen dabei die Schaffung von Wohnraum und insbesondere der geförderte und preisgedämpfte Wohnungsbau. Das Programm „Wohnen in München VII“ (WiM VII) mit den Handlungsfeldern „Zielgruppengerechtes Wohnen“, „Bodenpolitik & Neubau“, „Bestandssicherung & Bestandsförderung“ und „Klimaschutz & Qualitäten“ steht für bezahlbares, qualitativvolles und nachhaltiges Wohnen. Dabei ist es der Landeshauptstadt München wichtig, die erreichten Standards für qualitativvolles Wohnen für **alle** Zielgruppen zu erhalten. In der sozialen Wohnraumförderung sind die Zielgruppen nach § 1 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) Haushalte, „die sich am Markt nicht entsprechend mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“. Unter diesen Voraussetzungen unterstützt die Wohnraumförderung im Mietwohnungsbereich Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen.

Wohnungen speziell für Studierende werden vom Studierendenwerk München Oberbayern angeboten. Das Studierendenwerk hat nicht nur die Aufgabe, einen geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern insbesondere sich um die wirtschaftliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Förderung der Studierenden zu kümmern. Dazu verfügt das Studierendenwerk über Wohnanlagen mit mehr als 9.000 Zimmern und Appartements in München, Freising und Rosenheim.

Laut Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende (StudR 2023) sollen die Wohnflächen (Flächen der Einzelappartements, Wohngruppen, Eltern-Kind-Appartements), die zugehörigen Flächen für die Gemeinschaftsräume und die zugehörigen Verkehrsflächen insgesamt 25 m² je Wohnplatz nicht überschreiten. Gemäß Nr. 18.3 der Richtlinie müssen die Bemessung und die Ausstattung des Individualraums Möglichkeiten zum Studieren, Wohnen und Schlafen bieten. Der Individualraum darf nicht kleiner als 13 m² sein.

Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnungen für Studierende ist es notwendig, dass Wohnraum aber auch von privaten Eigentümer*innen angeboten und dieser zum Teil vom Studierendenwerk vermittelt wird. Dabei erfolgt aber keine Überprüfung der Vermieter*innen und der Wohnangebote z.B. hinsichtlich einer Mindestgröße.

Das für diese auf dem freien Wohnungsmarkt angebotenen Räume ebenfalls einschlägige Baurecht (für das gesamte Gebäude) ist das Baugesetzbuch (BauGB), die bauordnungsrechtlichen Grundlagen sind in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) normiert. Rechtliche Anforderungen an Mindestmaße von Appartementgrößen bzw. Wohnungen in Gebäuden in § 34-Gebieten sehen diese Gesetze nicht vor.

Im Hinblick auf die rechtlichen Mindeststandards einer Wohnung müssen diese gem. Art. 46 BayBO eine Küche oder Kochnische sowie zudem ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

Eine baurechtliche Beschränkung nach „unten“ (d.h. hinsichtlich einer Mindestgröße der einzelnen Wohnung) gibt es aber nicht.

Durch den rationalen Schnitt von z.B. Tiny-Häusern können die o.g. notwendigen Komponenten einer Wohneinheit (Wohnen, Waschen und Kochen) auch auf sehr kleinem Raum untergebracht werden.

Gemäß Art. 55 BayBO bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in Artt. 56 bis 58, 72 und 73 BayBO nichts anderes bestimmt ist.

Bei der Errichtung von sog. Tiny-Häusern ist je nach Größe der einzelnen Gebäude unter Umständen Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO anzuwenden, demnach sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von 75 m³ verfahrensfrei. Das bedeutet, dass für die Tiny-Häuser, die die 75 Kubikmeter Rauminhalt nicht überschreiten, kein Bauantrag gestellt werden muss. Somit besteht für die Bauberatung der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München auch keine Möglichkeit, die Bauherrenschaft auf eine etwaig vorgesehene, geringe Größe der Aufenthaltsräume hinzuweisen und zu versuchen, auf freiwilliger Basis eine Vergrößerung der Wohnung zu erreichen.

Zu den im BA-Antrag erwähnten Anwesen Bajuwarenstr. 46, Linnenbrüggerstr. 25, Heilwigstr. 14 und Deikestr. 36 können folgende Ausführungen gemacht werden:

Bajuwarenstr. 46:

Bei der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München beantragt ist der „Neubau eines Studentenwohnheims mit 30 Studentenappartements und 3 Duplexgaragen mit 6 Stellplätzen“. Die einzelnen Appartements bestehen aus einem Wohnraum mit Platz für eine Kochnische, einem separaten Badezimmer und Terrassen im Erdgeschoss bzw. zum größten Teil Balkone in den Obergeschossen. Ihre Grundfläche liegt zwischen 13,63 m² und 29,6 m², wobei die Größe der einzelnen Wohnräume zwischen 10,9 m² und 18,9 m² variiert. Im Untergeschoss werden den Studierenden ein Gemeinschaftsraum mit Küchen und Nebenraum, ein Raum für Sport, ein Waschraum und ein Abstellkeller angeboten. Der ebenfalls geplante Garten beinhaltet einen Sitz- und Grillplatz. Hier handelt es sich jedoch nicht um sog. Tiny-Häuser, sondern um ein Wohnheim mit Gemeinschaftsräumen.

Linnenbrüggerstr. 25 (nicht wie im Antrag irrtümlich genannt Hausnr. 24):

Beantragt ist der „Neubau eines Studentenwohnheims mit 18 Studentenappartements sowie zwei Duplexgaragen mit vier Stellplätzen“. Die Appartements bestehen jeweils aus einem Wohnraum mit Platz für eine Kochnische und einem separaten Badezimmer. Sie haben im Erdgeschoss Terrassen bzw. in den Obergeschossen teilweise Balkone.

Ihre Grundflächen liegt zwischen 17,8 m² und 49,4 m², wobei die Größe der einzelnen Wohnräume zwischen 11,5 m² und 21,0 m² variiert.

Im Untergeschoss befinden sich ein Gemeinschaftsraum mit Küchen, Hobbyräume, ein Sportraum, ein Waschraum und ein Abstellkeller.

Auch hierbei handelt es sich nicht um sog. Tiny-Häuser, sondern um ein Wohnheim mit Gemeinschaftsräumen.

Heilwigstr. 14:

Die im Antrag genannten 10 m² für Wohnen/Schlafen/Küche/Bad treffen für das bereits genehmigte Wohnheim für Studierende und Auszubildende Heilwigstr. 14 nicht zu. Die kleinsten Appartements sind hier 15,75 m² groß.

Deikestr. 36:

Bei der Lokalbaukommission beantragt wurde (anstatt ursprünglich eines „Neubaus von zwei Doppelhäusern mit Carports“) nun der „Neubau eines Studentenwohnheims mit Duplexgaragen“. Der Antrag befindet sich noch in der Überprüfungsphase. Einzelheiten zur Wohnungsgröße können zum jetzigen Zeitpunkt daher noch nicht dargestellt werden.

Manche Bundesländer machen von dem Recht, bestimmte Wohnungsgrößen festzulegen, durch ein anderes Instrument Gebrauch, dem sog. Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG). Auch in Bayern wurden z.B. Wohnungsmisstände in der Vergangenheit auf Grundlage dieses Gesetzes geregelt.

2004 entschloss sich die Bayerische Staatsregierung jedoch dazu, dieses Gesetz vollständig aufzuheben. Begründet wurde es damit, dass für eine Beibehaltung der wohnungsaufsichtlichen Bestimmungen des WoAufG keine zwingenden Gründe mehr bestünden, die zivilrechtlichen Möglichkeiten des Mietrechts und das sicherheitsrechtliche Instrumentarium vielmehr ausreichend seien und dass durch die vollständige Aufhebung des im WoAufG enthaltenen Wohnungsaufsichtsrechts die Gemeinden von entsprechenden gesetzlichen Regularien entlastet werden würden.

Das Sozialreferat der Landeshauptstadt München fordert seit Jahren die Wiedereinführung dieses Gesetzes in Bayern, bislang jedoch ohne Erfolg.

Der BA 15 bittet abschließend um Beantwortung folgender Fragen:

Frage: Was kann die LHM tun, um Mindestgrößen/standards für privat finanziertes Studierendenwohnen (in § 34-Gebieten) zu gewährleisten? Das gilt selbstredend auch für BPlan-Gebiete.

Antwort:

Gemäß Art. 81 BayBO kann die Gemeinde im Rahmen ihres eigenen Wirkungskreises örtliche Bauvorschriften erlassen, z. B. zur Regelung besonderer Anforderungen an die **äußere** Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes oder zur Regelung von Abstandsflächen, Stellplätzen, Spielplätzen etc.

Diese Ermächtigungsgrundlage bietet aber nicht die Möglichkeit, die innere Gestaltung von Räumen bzw. ihre Größe oder ihren Standard zu regeln.

In Bebauungsplangebieten kann durch die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB lediglich die Mindestgröße eines Grundstückes und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen/Wohneinheiten in Wohngebäuden festgelegt werden, nicht aber die Begrenzung der Wohnungsanzahl je Baugrundstück. Auch die (Mindest-)größe einer Wohnung auf einem Grundstück kann nicht festgesetzt werden (VGH München, Urteil vom 08.02.2022 – 1 N 20.16).

Der Festsetzungskatalog für Bebauungspläne bietet auch darüber hinaus keine Möglichkeiten, die innere Raumgestaltung von Gebäuden zu präzisieren, zumal der stets notwendige konkrete bodenrechtliche Aspekt nicht vorhanden ist.

Die geltenden Vorschriften des Baurechts lassen somit keine Vorgaben bestimmter Wohnungsgrößen für bestimmte Nutzungen zu.

Frage: Welche Möglichkeiten hat die LHM um die oben erwähnten Gemeinschaftsflächen sicherzustellen?

Antwort: Außerhalb der Wohnungen, die vom Studierendenwerk Oberbayern speziell für die Nutzung von Studierenden errichtet wurden und entsprechend genutzt werden, gibt es keine rechtlichen Möglichkeiten, in Gebieten nach § 34 BauGB Gemeinschaftsflächen für frei finanzierte Wohnungen und Häuser verpflichtend festzulegen. Allenfalls über die Freiflächengestaltungssatzung können für die Bewohner*innen ab drei Wohneinheiten begrünte Außenflächen und Kinderspielflächen festgelegt werden.

Frage: Welche rechtlichen Regelungen bestehen beim Studierendenwohnen für die Erstellung von Stellplätzen (reduzierter Stellplatzschlüssel)?

Antwort:

Grundsätzlich regelt Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO, dass bei Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird durch die Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge geregelt.

Für Studierendenwohnheime wird pro 5 Betten ein Stellplatz nach der derzeit gültigen Stellplatzsatzung (StPIS Anlage 1) verlangt.

Frage: Wie kann dauerhaft sichergestellt werden, dass diese Gebäude tatsächlich von Studierenden / Azubis bewohnt werden? Der reduzierte Stellplatzschlüssel soll nicht durch nachträglichen Wechsel der Bewohnerschaft zu Problemen in den umliegenden Anwohnerstraßen führen.

Antwort:

Zur dauerhaften Sicherung der beantragten Nutzung ist die dem Antrag beizubringende Betriebsbeschreibung maßgeblich und Gegenstand der Baugenehmigung. Abweichende Nutzungen sind in der Folge genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen. Die Lokalbaukommission fordert im Rahmen der Baugenehmigung ggf. eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt München, mit der Beschränkung der Nutzung für Studierende.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 06896 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

