

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES FERIENAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 27.08.2025

FOLGENDE 7 FERIENAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Florian Schneider

Dritter Bürgermeister

Herr Stefan Angstl Vertretung für Fr. Dr. Jeschko

Stadtrat

Frau Johanna Schachtl

Frau Christa Seemann

Herr Bernhard Harrer

Herr Frank Kokott Vertretung für Herrn Zweiten
Bürgermeister Stranzinger

Herr Peter Schacherbauer

Berichterstatler

Herr Alfred Eiblmeier

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Zweiter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Stadtrat

Frau Dr. Julia Jeschko

Erster Bürgermeister Florian Schneider eröffnet um 12:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ferienausschusses und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird genehmigt. Die vorgetragenen Entschuldigungen werden anerkannt.

Mit allen 7 Stimmen

T a g e s o r d n u n g s p u n k t e :

1. Bauantrag durch die Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft m.b.H. Burghausen, Marktler Str. 61, Burghausen zur Errichtung eines Appartementhauses für studentisches Wohnen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2036/Teilfläche, Gemarkung Burghausen in der Mehringer Straße 56 b

1. **Bauantrag durch die Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft m.b.H. Burghausen, Marktler Str. 61, Burghausen zur Errichtung eines Appartementhauses für studentisches Wohnen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2036/Teilfläche, Gemarkung Burghausen in der Mehringer Straße 56 b**

Das Grundstück in der Mehringer Straße 56b liegt im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Das ehemalige Einfamilienwohnhaus wurde abgebrochen. Die nähere Umgebung zum Baugrundstück wird geprägt durch die vorhandene Bebauung südlich der Klausenstraße, westlich der Alexander-von-Humboldt-Straße, nördlich des Heckenweges, in der Mehringer Straße 51 - 57 und auch durch den bestehenden dreigeschossigen Wohnblock in der Mehringer Straße 56 und 56a. Die Eigenart der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung entspricht einem reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Ein Appartementhaus für studentisches Wohnen, d.h. ein Wohngebäude, das ausschließlich oder überwiegend für die Aufnahme von Studenten vorgesehen ist, fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Es soll Wohnraum (insgesamt 1.123 m² Wohnfläche) für 45 Studenten*innen entstehen:

- 25 1-Zimmer-Appartements mit ca. 23 m² Wohnfläche
- Fünf 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 95 m² bzw. 101 m²

Von den nach der städtischen Stellplatzsatzung (Stand 01.10.2025) erforderlichen 35 Kfz.-Stellplätzen werden nur 12 nichtüberdachte Parkplätze entlang der Mehringer Straße nachgewiesen. Außerdem sind 48 überdachte Fahrradabstellplätze westlich der Bestandgaragen vorgesehen. Wegen der fehlenden Kfz.-Stellplätze wird eine Abweichung nach § 6 der Stellplatzsatzung - begründet mit den konkreten individuellen Mobilitätsbedürfnissen vorwiegend ausländischer Studenten - beantragt.

Im Osten ist eine 2 m hohe und 36 m lange Mauer mit einem Meter Abstand zur Grundstücksgrenze geplant. Ein eingegrünter Müllsammelplatz zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe ist berücksichtigt. Die Pultdächer mit DN 8° werden nicht begrünt, nur der dreigeschossige Gebäudeteil wird mit PV-Anlagen versehen. Die Fassaden werden teilweise begrünt. Ein Freiflächengestaltungsplan liegt noch nicht vor.

Nur die Wohnungen im Erdgeschoss können barrierefrei erreicht werden. Die staatliche Förderung des Bauprojekts beschränkt sich auf eine maximale Größe der Appartements (ohne Nasszelle und Vorraum) von 13,0 m². Damit das Vorhaben wirtschaftlich darstellbar ist, kann über diese Größe nicht wesentlich hinausgegangen werden; eine barrierefreie Ausführung der Appartements nach DIN 18040 ist deshalb nicht möglich.

Es haben nicht alle Nachbarn dem Bauantrag die Zustimmung erteilt. Schriftliche Einwände liegen nicht vor.

Für die städtebauliche Entwicklung des gesamten Quartiers hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 15.05.2024, TOP 3.1 ö, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 beschlossen. Der Bebauungsplan hat die Planreife noch nicht erreicht; die GrobAbstimmung ist derzeit in Vorbereitung.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Harrer erwidert Herr Erster Bürgermeister Schneider, dass gemäß dem Förderprogramm „Förderung von Wohnraum für Studierende“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ein leistungsfreies Baudarlehen gewährt wird. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnungen für 40 Jahre für Studenten zur Verfügung gestellt werden müssen.

Herr Dr. Hackl (Geschäftsführer Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft Burghausen mbH) ergänzt, dass die Belegungsbindung entweder 25 oder 40 Jahre betragen kann. Der erhöhte Wohnzuschuss von 70.000 € pro Wohneinheit wird jedoch nur bei einer 40jährigen Belegungsbindung gewährt (45.000 € pro Wohnplatz bei einer 25-jährigen Belegungsbindung). Die geförderten Wohnplätze dürfen für die Dauer der Belegungsbindung nur an Studierende vergeben werden. Es können jedoch bis zu 20% der Wohnungen an Auszubildende vermietet werden, ohne dass sich dies förderschädlich auswirkt. Das Appartementhaus soll von der WiBG errichtet werden. Die Frage des Betreibers muss noch geklärt werden.

Die Frage von Frau Stadträtin Schachtl, dass in dem Komplex keine einzige barrierefreie Wohnung errichtet werden soll, bejaht Herr Eiblmeier (Leiter Untere Bauaufsichtsbehörde). Das Erdgeschoss ist noch barrierefrei erreichbar, die Wohnungen selbst sind jedoch nicht barrierefrei. Aufgrund der geringen Wohnungsgröße können die für Rollstuhlfahrer benötigten Radien nicht hergestellt werden.

Frau Stadträtin Schachtl hält es für problematisch, dass keine einzige barrierefreie Wohnung angeboten werden kann. Auch auf dem freien Wohnungsmarkt ist es jetzt schon schwierig, eine barrierefreie Wohnung zu bekommen.

Herr Erster Bürgermeister Schneider entgegnet, dass man dies bei Bedarf individuell lösen und versuchen muss, in dem zur Verfügung stehenden Wohnungs-Pool eine geeignete Wohnung zu finden.

Herr Dritter Bürgermeister Angstl hält die Lage aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof für ideal. Sehr erfreulich ist auch, dass die Fahrradständer überdacht werden sollen. Die Barrierefreiheit und Schaffung von größeren Wohnungen für die Bildung von Wohngemeinschaften könnten evtl. in dem bereits angedachten 2. Bauabschnitt Berücksichtigung finden.

Nach Ansicht von Herrn Stadtrat Schacherbauer sollte man das Projekt jetzt endlich zur Umsetzung bringen. Aufgrund der Inanspruchnahme des Förderprogramms können zwar gewisse Maßnahmen jetzt nicht realisiert werden. Es wird in Zukunft jedoch sicherlich noch andere Projekte für studentisches Wohnen geben. Es wäre sinnvoll, dann die ein oder andere Maßnahme umzusetzen, die jetzt nicht möglich ist.

Herr Stadtrat Kokott erkundigt sich bzgl. der fehlenden Nachbarunterschriften.

Herr Dr. Hackl erklärt, dass man einen Nachbarn trotz mehrmaliger Versuche nicht erreicht hat. Ein anderer Nachbar will dem Projekt und der damit verbundenen Nachverdichtung aus persönlichen Gründen nicht zustimmen, hat aber auch zugesagt, dass er nicht Klagen wird.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Das Einvernehmen zum Bauantrag und die benötigten Abweichungen von der städtischen Stellplatzsatzung und der vorgeschriebenen Barrierefreiheit (Art. 48 Bayerische Bauordnung) werden erteilt.


Mit allen 7 Stimmen

Ende der öffentlichen Sitzung: 12:15 Uhr

Burghausen, 27.08.2025

STADT BURGHAUSEN


Florian Schneider
Erster Bürgermeister


Christian Edenhoffer
Schriftführung