

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung der Zweckentfremdung durch die vorübergehende Nutzung des Anwesens Dantestraße 18 zu Quarantänezwecken

9. Stadtbezirk – Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00961

1 Anlage

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.07.2020

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Notwendigkeit zur möglichen kurzfristigen Bereitstellung von Quarantänekapazitäten zum Infektionsschutz vor dem Corona-Virus SARS-CoV-2 (COVID-19) für Geflüchtete und Wohnungslose• In Folge der Corona-Pandemie besteht ein sehr dringender und gesteigerter Bedarf an Bettplätzen für wohnungslose Personen.
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Anwesen / Wohnraum: Dantestraße 18• Stadtbezirk: 9 Neuhausen-Nymphenburg• Betroffene Mietparteien: 3• Öffentliches Interesse an der vorübergehenden Nutzung des Anwesens Dantestraße 18 zu Quarantänezwecken
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Zustimmung zur Genehmigung der Zweckentfremdung durch die vorübergehende Nutzung des Anwesens Dantestraße 18 zu Quarantänezwecken
Gesucht werden kann im	<ul style="list-style-type: none">• ZW EWG

RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• ZeS• Dantestraße 18• Quarantäne-Einrichtung
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">• 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg Dantestraße 18, 80637 München

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung der Zweckentfremdung durch die
vorübergehende Nutzung des Anwesens
Dantestraße 18 zu Quarantänezwecken

9. Stadtbezirk – Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00961

1 Anlage

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.07.2020 Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Vorlage ist direkt in der heutigen Vollversammlung noch vor der Sommerpause zu behandeln, da sonst die vom Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) geforderten Kapazitäten für Quarantäneeinrichtungen durch das Sozialreferat nicht erfüllt werden können.

Zusammenfassung

Am 20.05.2020 wurde das Sozialreferat vom RGU durch den Stab für außergewöhnliche Ereignisse beauftragt, schnellstmöglich Quarantäneplätze für mit COVID-19 infizierte Personen und deren Kontaktpersonen aus Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe und der städtischen dezentralen Unterkünfte vorzuhalten. Aufgrund der hohen regulären Auslastung der Unterbringungssysteme können die notwendigen Bettplatzressourcen nicht vollumfänglich im Bestand bereitgestellt werden. Daher wurde durch das Kommunalreferat das Objekt in der Dantestraße 18 zum 29.06.2020 angemietet (siehe auch Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18494, Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 29.04.2020). Die Nutzung zu Quarantänezwecken wird bis zum 31.12.2020 befristet (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00482, Beschluss der Vollversammlung vom 17.06.2020). Sollte jedoch eine zweite Welle von COVID-19-Infektionen auftreten, besteht die Möglichkeit, die Nutzung bis zum 30.06.2021 aufrecht zu erhalten. Grundsätzlich soll das Wohnhaus aber ab dem 01.01.2021 als Wohnmöglichkeit für junge erwerbstätige und ggf. in Ausbildung befindliche Einzelpersonen und Paare im Alter von 18 bis 27 Jahren verwendet werden.

1 Begründung

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die befristete Zwischennutzung zu Quarantäne-zwecken mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet. Bei dem Anwesen Dantestraße 18 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, bestehend aus Vorder- und Rückgebäude. Das Vordergebäude umfasst das Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. - 3. Obergeschoss sowie 1. und 2. Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 1.057 m². Im Rückgebäude befinden sich nur gewerbliche Räume. Im Vordergebäude sind zum Stand 10.07.2020 noch drei Wohneinheiten bewohnt (Appartement 202 im 2. Obergeschoss, Appartement 406 und 408 im Dachgeschoss).

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Dantestraße 18 liegt im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg. Das Anwesen ist in zwei Gebäudeeinheiten gegliedert. Das 1968 errichtete sechsgeschossige Vordergebäude und das im Jahr 2018 erbaute eingeschossige Rückgebäude.

Die umgebende Bebauung ist geprägt von überwiegend dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Der Standort verfügt über eine sehr gute soziale und gewerbliche Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Anlage).

2.2 Art

- Einfamilienhaus
- Wohnheim
- Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Dachwohnung
- Werk-/Dienstgebäude
- Wohn-/Geschäftshaus
- Mehrfamilienhaus

familiengerecht

ja nein

2.3 Beschaffenheit

Räume im EG:

- | | | | |
|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Baulicher Zustand | <input type="checkbox"/> schlecht | <input type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gut |
| Ausstattung | <input type="checkbox"/> schlecht | <input type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gut |
| Grundriss | <input type="checkbox"/> schlecht | <input type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> gut |
| Umweltbelastung | <input type="checkbox"/> stark | <input type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> gering |

Räume im OG:

Baulicher Zustand	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gut
Ausstattung	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gut
Grundriss	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> gut
Umweltbelastung	<input type="checkbox"/> stark	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> gering

Räume im DG:

Baulicher Zustand	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gut
Ausstattung	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gut
Grundriss	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> gut
Umweltbelastung	<input type="checkbox"/> stark	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> gering

3 Belange von Mieter*innen

Derzeit handelt es sich um zwei Haushalte, die die Wohnungen 406 und 408 im Dachgeschoss bewohnen. Diese Mietverträge waren bis August bzw. Oktober 2020 befristet, die Landeshauptstadt München hat den Betroffenen allerdings eine Verlängerungsmöglichkeit angeboten. Eine weitere Bestandsmieterin wohnt im Appartement 202 im 2. Obergeschoss des Anwesens.

Es wurde zu allen Mietparteien im Haus Kontakt gesucht und es besteht hier ein entsprechender Informationsaustausch.

Durch die vorübergehende Nutzung als Quarantäneeinrichtung werden die bestehenden Mietverhältnisse nicht berührt.

Es wurde in Abstimmung mit dem RGU ein die Belange der Bestandsmieter*innen besonders schützendes Hygienekonzept entworfen, das bei Aufnahme der Nutzung zum Einsatz kommen wird.

4 Belange einer Erhaltungssatzung

Das Anwesen befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

5 Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung**5.1 Stellungnahme des Sozialreferates**

Die Anzahl der anerkannten Flüchtlinge und Wohnungslosen bzw. Wohnungsnotstandsfälle, die von der Landeshauptstadt München untergebracht werden müssen, steigt seit Jahren kontinuierlich an. Das Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München zur Versorgung akut wohnungsloser Haushalte ist nach wie vor im Bereich einer Vollauslastung.

Aufgrund der besonderen Situation in Bezug auf die Corona-Pandemie ist der Bedarf an Bettplätzen weiter gestiegen.

Das Sofortunterbringungssystem für akut wohnungslose Personen umfasst derzeit inklusive Einrichtungen der freien Träger 67 Unterkünfte bzw. Einrichtungen mit einer Gesamtkapazität von 6.126 Bettplätzen (Stand 30.04.2020; Quelle: Datenbank „Wohnen in München“).

Gemäß der Empfehlung des RGU sollen 15 % der Plätze für Quarantänemaßnahmen reserviert werden. Demnach müssten allein im Sofortunterbringungssystem 919 Bettplätze beschafft bzw. vorgehalten werden, davon in nicht trägergeführten Einrichtungen 761 Bettplätze bei einer Kapazität von 5.074 Plätzen und in trägergeführten Einrichtungen 158 Bettplätze bei einer Kapazität von 1.052 Plätzen.

Im gesamten System sind jedoch mit Stand 30.04.2020 nur 281 Plätze belegbar. Diese werden auch dringend für die reguläre Versorgung vorsprechender wohnungsloser Haushalte benötigt.

Das System der dezentralen Unterbringung (dU) für Flüchtlinge umfasst derzeit 24 Unterkünfte mit einer Gesamtkapazität von aktuell 4.613 Bettplätzen.

Bei der Umsetzung der Forderung von 15 % Reserveplätzen müssten 692 Bettplätze (gemessen an der Kapazität) bzw. 502 Bettplätze (gemessen an der derzeitigen Belegung von 3.342 Untergebrachten; Stand: 30.04.2020) vorgehalten werden.

Die somit nach der Empfehlung des RGU insgesamt notwendigen 1.421 (919 - 15 % aus Sofortunterbringungssystem plus 502 - 15 % aus System dU für Flüchtlinge) zusätzlichen Bettplätze können in der Landeshauptstadt München nicht ohne Weiteres geschaffen werden.

Aufgrund der derzeitigen Auslastungszahlen und des anhaltenden Zugangs neuer Haushalte in das Sofortunterbringungssystem können in den weiteren Unterkünften die vom RGU geforderten Reservekapazitäten nicht bereitgestellt werden. Die Belegungsdichte in den Unterkünften kann aufgrund räumlicher Gegebenheiten nicht weiter erhöht werden. Ein Großteil der Unterkünfte verfügt darüber hinaus über Gemeinschaftssanitäreinrichtungen und -küchen oder teilweise über Zwischentüren in den Unterbringungszimmern und ist damit aus baulicher Sicht als Quarantäneeinrichtung ungeeignet.

Daher ist aus Sicht des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, Wohnungslosenhilfe und Prävention, Steuerung Wohnungslosenhilfe, Fachplanung Unterbringung (S-III-WP/S3) ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Einrichtung von Reserveplätzen zur Quarantäneunterbringung im Anwesen Dantestraße 18 gegeben.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bestätigte, dass die auf wenige Monate befristete Zwischennutzung zu Quarantäne Zwecken keiner gesonderten baurechtlichen Genehmigung bedarf.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Wohnungslosenhilfe und Prävention, Steuerung Wohnungslosenhilfe, Fachplanung Unterbringung (S-III-WP/S3) hat glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Einrichtung von Reserveplätzen zur Quarantäneunterbringung im Anwesen Dantestraße 18 dringend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wurde bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00482, Beschluss der Vollversammlung vom 17.06.2020 ausführlich dargelegt.

Die Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes ist somit nicht vermeidbar.

5.4 Rechtslage

Nach § 6 Abs. 1 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum sind vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (zum Beispiel für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (zum Beispiel ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

Die genannten Voraussetzungen sind vorliegend gegeben. Es wurde auch glaubhaft dargelegt, dass andere geeignete Flächen oder Räume für die Einrichtung von Reserveplätzen zur Quarantäneunterbringung nicht zur Verfügung stehen. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Schaffung der dringend benötigten Reserveplätze zur Quarantäneunterbringung an dieser Stelle daher als vorrangig zu bewerten.

5.5 Kurze rechtliche Würdigung

Nach Art. 1 und 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 84, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017 (GVBl. S. 182) in Verbindung mit der

Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 05.12.2017 (MüAbl. Nr. 34/2017 S. 494), zuletzt geändert durch Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 04.11.2019 (MüAbl. S. 452), ist der Sachverhalt wie folgt zu beurteilen:

Es liegen vorrangige öffentliche Belange vor, die eine Genehmigung der Zweckentfremdung rechtfertigen (§ 6 Abs. 1 ZeS).

Deshalb wird empfohlen, die Genehmigung zur Zweckentfremdung zu erteilen.

Die beabsichtigte Genehmigung wird ausdrücklich nur befristet erteilt, solange die vorübergehende Nutzung des Anwesens als Quarantäneeinrichtung benötigt wird.

5.6 Stellungnahme des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Neuhausen/Nymphenburg hat der Zwischennutzung zu Quarantänezwecken im Anwesen Dantestraße 18 zugestimmt.

Dem Korreferenten des Sozialreferats, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Gesundheit und Umwelt, der Gleichstellungsstelle für Frauen, der Vorsitzenden und den Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 9. Stadtbezirks und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung der Zweckentfremdung durch die vorübergehende Nutzung des Anwesens Dantestraße 18 zu Quarantänezwecken wird bis zum 31.12.2020 mit Verlängerungsoption bis 30.06.2021 für den Fall einer zweiten Welle von COVID-19-Erkrankungen erteilt.

Sollte die Verlängerung aufgrund einer zweiten Welle von COVID-19-Erkrankungen notwendig werden, ist keine erneute Befassung des Stadtrates notwendig.

2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dieter Reiter
Oberbürgermeister

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Direktorium, BAG Nord (3-fach)

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA IV-20V

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An das Kommunalreferat

z.K.

Am

I.A.