

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Fürstenstraße 7 (Vordergebäude) für die Einrichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen*

3. Stadtbezirk – Maxvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02415

3 Anlagen

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Einrichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen* durch die Regierung von Oberbayern auf dem Grundstück Fürstenstraße 7 (Vordergebäude)● Antrag vom 16.11.2020 auf Zweckentfremdung des oben genannten Wohnraumes
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Antrag vom 16.11.2020 auf Zweckentfremdung und Begründung● Beschreibung des Wohnraums Fürstenstraße 7 (Vordergebäude)● Rechtslage● rechtliche Würdigung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zu dem Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Fürstenstraße 7 (Vordergebäude) für die Einrichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen*
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● ZWEG● ZeS
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 3. Stadtbezirk Maxvorstadt● Fürstenstraße 7, Vordergebäude

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Fürstenstraße 7 (Vordergebäude) für die Einrichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen*

3. Stadtbezirk – Maxvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02415

3 Anlagen

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021 Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Aufgrund der derzeitigen COVID-19 Pandemielage sind im Januar 2021 keine Ausschusssitzungen (mit Ausnahme der Sitzungen des Kinder- und Jugendhilfeausschusses) anberaumt. Eine Vorberatung bzw. Beschlussfassung im eigentlich zuständigen Sozialausschuss konnte deshalb nicht erfolgen. Selbst wenn ein bestimmtes Sachgebiet einem beschließenden Ausschuss durch Geschäftsordnungsbestimmung übertragen worden ist, kann die Vollversammlung die Beschlussfassung in einer bestimmten Angelegenheit jederzeit an sich ziehen. Da noch im Januar 2021 eine Entscheidung zu treffen ist, wird die Angelegenheit unmittelbar in die heutige Vollversammlung eingebracht.

Zusammenfassung

Mit Antrag vom 16.11.2020 wurde die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Fürstenstraße 7 (Vordergebäude) beantragt.

In den Wohnungen des Vordergebäudes soll eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen* durch die Regierung von Oberbayern eingerichtet werden. Dort sollen bis zu 62 Personen untergebracht und versorgt werden. Die Unterkunft soll mit Frauen* (mit/ohne Kinder) aus besonders vulnerablen Personengruppen belegt werden.

1 Begründung

Der Antrag wurde mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 997 m². Das Gebäude ist nicht bewohnt.

Um die Erfüllung der gesetzlich vorgegebenen Quote zur Unterbringung von Asylsuchenden zu verbessern und die Unterbringungskapazitäten im Regierungsbezirk Oberbayern zu erhöhen, ist die Einrichtung der Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen* in der Fürstenstraße 7 (Vordergebäude) dringend erforderlich.

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das Anwesen Fürstenstraße 7 liegt im 3. Stadtbezirk Maxvorstadt. Das Gebäude befindet sich direkt an der Kreuzung Fürstenstraße – Rheinbergerstraße (Anlage 1) und ist in einem bzw. im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gelegen.

Das Vordergebäude umfasst im Erdgeschoss verschiedene Gewerberäume und ein 1-Zimmerapartment mit ca. 25 m² Wohnfläche. Im 1. bis 4. Obergeschoss gibt es jeweils zwei 4-Zimmerwohnungen mit ca. 105 m² Wohnfläche und im Dachgeschoss weitere zwei 4-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 67 m². Damit umfasst das Vordergebäude insgesamt ca. 997 m² Wohnfläche. Das Rückgebäude ist ausschließlich als Gewerbe- bzw. Technikgebäude genehmigt.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend von Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die beiden Bushaltestellen Amalienstraße und Oskar-von-Miller-Ring gegeben.

2.2 Art

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

familiengerecht ja nein

11 WE, davon acht familiengerechte WE, ca. 997 m² (Anlage 2)

2.3 Beschaffenheit

Wohnräume im Vordergebäude

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

Der zur Nutzungsänderung vorgesehene Wohnraum steht leer. Belange von Mieter*innen sind damit direkt nicht betroffen.

4 Belange einer Erhaltungssatzung

Das Anwesen befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

5 Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung

5.1 Stellungnahme der Stabsstelle Flüchtlinge und Wohnungslose des Sozialreferates

In der Fürstenstraße 7 plant die Regierung von Oberbayern (ROB) die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft (GU), die mit Frauen* (mit/ohne Kinder) aus besonders vulnerablen Personengruppen belegt werden soll.

Laut ROB liegt zum Stand 19.11.2020 für die Landeshauptstadt München (LHM) bzgl. der GUs eine Auslastung von über 80 % vor, selbst bei Einrechnung der Unterkunft in der Centa-Hafenbrädl-Straße 50 (aktuell nach Abverlegungen, wegen befürchteter Schließung, und Nutzung der freien Kapazitäten als Quarantäneflächen). Das entspricht gemäß dem obersten Rechnungshof einer Vollauslastung. Ohne die niedrige Auslastung der Centa-Hafenbrädl-Straße 50 beträgt die Auslastung sogar über 90 %. Die GU in der Karl-Schmid-Straße 8 wurde nicht berücksichtigt, da auch diese momentan ausschließlich als Quarantäneeinrichtung genutzt wird.

Die LHM zählt bzgl. der Unterbringung von Geflüchteten mit einer Quotenerfüllung von 85,48 % zu den sogenannten Quotenuntererfüllern. Sie belegt damit - laut ROB - momentan Platz 5 der Untererfüllern. Gerade angesichts der hohen Sollquote bedeutet dies eine hohe Bettplatzanzahl, die für das Erreichen dieser 100 % notwendig ist. Gemessen an den fehlenden Bettplätzen in absoluten Zahlen belegt die LHM sogar den ersten Platz. Konkret müssten - laut ROB - in der LHM 1.819 Plätze geschaffen werden, um zu der gewünschten Quotenerfüllung von 100 % zu gelangen.

Wir verweisen hierzu auf den Beschluss des Sozialausschusses vom 10.12.2020 „Einflussfaktoren auf die Erfüllungsquote nach § 3 DVAsyl und Darstellung der Auswirkungen daraus für die Unterbringung von Geflüchteten; Handlungsbedarf der Landeshauptstadt München" (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01807).

In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Akquise von geeigneten Objekten im angespannten oberbayerischen und vor allem Münchner Immobilienmarkt überaus schwierig gestaltet und neue Kapazitäten aufgrund der vorgebrachten Auslastungslage dringend geschaffen werden müssen, ist die geplante Unterkunft in der Fürstenstraße 7 nahezu alternativlos. Ähnlich geeignete, wirtschaftliche und zeitnah umsetzbare Objekte sind nicht ersichtlich.

Außerdem besteht eine gesetzlich kurze Frist zur Abverlegung von Minderjährigen mit ihren Kernfamilien aus dem ANKER Oberbayern. Um diese Frist einzuhalten, werden dringend zusätzliche Kapazitäten benötigt. Des Weiteren dient die Schaffung erforderlicher Plätze in einem Zustand der Vollauslastung „der Erfüllung rechtlicher und humanitärer Verpflichtungen des Landes gegenüber Personen, die im Bundesgebiet Schutz suchen“ i. S. d. § 1 Abs. 1 Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG BW) und ist „getragen vom Grundsatz eines menschenwürdigen Umgangs mit Flüchtlingen“.

Der Standort Fürstenstraße 7 liegt im 3. Stadtbezirk Maxvorstadt. Im 3. Stadtbezirk gibt es derzeit zwei Standorte zur Unterbringung von Wohnungslosen (>48 Bettplätze):

- Karlstraße 51 und 40 mit 55 Bettplätzen
- Gabelsbergerstraße 72 mit 70 Bettplätzen

Der Standort wurde in der Task Force Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen (UFW) geprüft und die Sozialverträglichkeit von der Sozialplanung des Sozialreferates bestätigt.

Aus Sicht der Stabsstelle Flüchtlinge und Wohnungslose des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration besteht daher ein überwiegend öffentliches Interesse, die Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen* im Vordergebäude der Fürstenstraße 7 einzurichten.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Mit Schreiben vom 11.11.2020 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bestätigt, dass die Nutzung der Wohnungen als Gemeinschaftsunterkunft keiner baurechtlichen Nutzungsänderung bedarf.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Es wurde glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Einrichtung der Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen* in der Fürstenstraße 7 dringend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wird durch eine entsprechende positive Stellungnahme der Stabsstelle Flüchtlinge und Wohnungslose des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration gestützt.

Um die Erfüllung der gesetzlich vorgegebenen Quote zur Unterbringung von Asylsuchenden zu verbessern und die Unterbringungskapazitäten im Regierungsbezirk Oberbayern zu erhöhen, ist die Einrichtung der Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen* im Vordergebäude der Fürstenstraße 7 begründet.

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 (z. B. 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 hier gegeben. Es wurde auch glaubhaft dargelegt, dass andere geeignete Flächen oder Räume für die Einrichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen* nicht zur Verfügung stehen. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Einrichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen* an dieser Stelle daher als vorrangig zu bewerten.

5.5 Kurze rechtliche Würdigung

Der Antrag ist nach Art. 1 und 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, 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), wie folgt zu beurteilen:

Es liegen vorrangige öffentliche Belange vor, die eine Genehmigung der Zweckentfremdung rechtfertigen (§ 6 Abs. 1 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum). Deshalb sollte die Genehmigung zur Zweckentfremdung erteilt werden.

5.6 Stellungnahme des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 3 - Maxvorstadt wurde mit Schreiben vom 18.11.2020 angehört. In seiner Stellungnahme vom 21.12.2020 (Anlage 3) begrüßt der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 3 - Maxvorstadt grundsätzlich die Unterbringung von Asylbewerber*innen in der Maxvorstadt. Des Weiteren merkt der Bezirksausschuss an, dass vor der nun geplanten Anmietung eine Entmietung alteingesessener Bewohner*innen stattfand und damit im Ergebnis günstiger Wohnraum verloren ging. Zudem wünsche man sich eine langfristige Lösung zur Unterbringung von Asylbewerber*innen.

Das Sozialreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Für den ursprünglich geplanten Abriss bestand zum beantragten Zeitpunkt ein Anspruch auf Genehmigung gem. der städtischen Zweckentfremdungssatzung. Bei Bau-, Renovierungs- oder Neubauprojekten sind Veränderungen oder Umplanungen der Bauherr*innen bzw. Eigentümer*innen nicht untypisch. Städtische Eingriffsmöglichkeiten bestehen hier aber nicht. Die Regierung von Oberbayern beabsichtigt, das Anwesen für zehn Jahre anzumieten. Aus Sicht des Sozialreferates liegt somit keine kurzfristige Lösung vor. Der anberaumte Zeitrahmen ermöglicht deutliche und dringend benötigte Entlastungen der derzeit vorhandenen Kapazitäten und zielt nicht auf eine kurzfristige Unterbringung von wenigen Monaten oder Jahren ab.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecher*innen und der Kinderbeauftragten und der Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 3. Stadtbezirks ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Fürstenstraße 7 (Vordergebäude) für die Einrichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerberinnen* wird erteilt.

Der Wohnraum ist nach Beendigung der genannten Nutzung wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/in

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 die BAG des 3. Stadtbezirks (1x)

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/22V

An das Sozialreferat, S-III-L/FW

z.K.

Am

I.A.