

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum
zum Betrieb eines Wohnprojektes für junge
erwerbstätige wohnungslose Haushalte am Standort
Dantestraße 18

9. Stadtbezirk – Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06936

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 29.09.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Antrag durch die Fachabteilung Bestandssicherung des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration (S-III-W/BS) auf Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzung der Wohneinheiten 001 und 002 als Büroräumlichkeiten zum Betrieb der Dantestraße 18 als Wohnprojekt für erwerbstätige Wohnungslose
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Anwesen/betroffener Wohnraum: Dantestraße 18, Vordergebäude, Erdgeschoss, Wohneinheiten 001 und 002● Stadtbezirk 9, Neuhausen-Nymphenburg● Antragstellerin: S-III-WP/S3● Antragseingang: 22.07.2020● keine betroffene Mietparteien● Öffentliches Interesse an der zweckfremden Nutzung der Wohnräume 001 und 002 in der Dantestraße 18 zur Versorgung wohnungsloser Haushalte
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Genehmigung der Zweckentfremdung der Wohneinheiten 001 und 002 im Anwesen Dantestraße 18 aus vorrangigem öffentlichen Interesse
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● ZwEWG● ZeS● Dantestraße 18● Wohnprojekt für junge Erwerbstätige
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg● Dantestraße 18, Vordergebäude, Erdgeschoss, Wohneinheiten 001 und 002

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum
zum Betrieb eines Wohnprojektes für junge
erwerbstätige wohnungslose Haushalte am Standort
Dantestraße 18

9. Stadtbezirk – Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06936

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 29.09.2022 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Das Anwesen Dantestraße 18 soll künftig – entsprechend der in Ziffer 1 genannten Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses – als Wohnprojekt für wohnungslose Haushalte genutzt werden. Die Anmietung der Anwesen erfolgte bereits. Zwischenzeitlich wurde das Anwesen als vorübergehende Quarantänestation genutzt. Nun soll die Nutzung entsprechend des ursprünglichen Anmietungszwecks, der Versorgung junger erwerbstätiger wohnungsloser Haushalte, erfolgen.

Zum Betrieb des geplanten Wohnprojekts ist die Nutzung der Wohneinheiten 001 und 002 als Büroräumlichkeiten erforderlich. Dies stellt eine Zweckentfremdung des Wohnraums dar und bedarf daher der Genehmigung.

Die Genehmigung der beantragten Zweckentfremdung ist zu erteilen, wenn ein anderweitiges öffentliches Interesse dem Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Der Stadtrat hat sich die Zustimmung zur Genehmigung der Zweckentfremdung aus vorrangigem öffentlichen Interesse vorbehalten. Diese soll im Rahmen des vorliegenden Beschlusses erteilt werden.

1 Anlass

Auf die grundlegenden Beschlüsse, einerseits über die zielgruppenspezifische Versorgung wohnungsloser Haushalte an den Standorten Hohenzollenplatz 7 und Dantestraße 18 (Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 29.04.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18267) und den entsprechenden

nichtöffentlichen Anmietungsbeschluss (Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 29.04.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18494) zu diesem Zweck, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Anwesen Dantestraße 18 soll ein Wohnprojekt für junge wohnungslose erwerbstätige Einzelpersonen und Paare im Alter von 18 bis 27 Jahren entstehen. Wie durch die genannten Beschlüsse beauftragt, wurde die detaillierte Planung und Konzeption der geplanten Nutzung auf die Erforderlichkeit einer Zweckentfremdungsgenehmigung geprüft. Im Anwesen Dantestraße 18 sollen die Wohnungen 001 und 002 als Büroräumlichkeiten genutzt werden. Die Räumlichkeiten sollen als Pforte, Sozial- bzw. Besprechungsräume und als Büro für die Hausverwaltung verwendet werden und müssen somit zwingend im Anwesen selbst liegen. Diese Art der Nutzung stellt eine Zweckentfremdung dar und bedarf somit der Genehmigung.

Die Genehmigung wurde von Amts wegen durch S-III-WP/S3 wegen vorrangigem öffentlichen Interesse an der Zweckentfremdung beantragt und unter Verweis auf die per Beschluss geplante Nutzung mit der zum Betrieb des Wohnprojekts erforderlichen Büroräumlichkeiten begründet.

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Umfang

Die zwei betroffenen Wohneinheiten umfassen zusammen 71 m². Bei Genehmigung geht dieser Wohnraum verloren.

2.2 Lage

Das Anwesen Dantestraße 18 liegt im Stadtbezirk 9 – Neuhausen-Nymphenburg. Das Anwesen ist in zwei Gebäudeeinheiten gegliedert. Das sechsgeschossige Vordergebäude wurde im Jahr 1968, das eingeschossige Rückgebäude im Jahr 2018 erbaut. Insgesamt beträgt die Grundfläche beider Gebäude 2.882 m². Im Vordergebäude befinden sich 42 Wohneinheiten, im Rückgebäude sind nur gewerbliche Räume vorhanden. Die betroffenen Wohneinheiten 001 und 002 liegen im Erdgeschoss des Vordergebäudes.

Die umgebende Bebauung ist geprägt von überwiegend dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Der Standort verfügt über eine gute soziale und gewerbliche Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Anlage 1).

2.3 Art

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

familiengerecht ja nein

2.4 Beschaffenheit

Die Appartements 001 und 002 befinden sich in einem guten Zustand.

3 Belange von Mieter*innen

Die betroffenen Wohneinheiten sind leerstehend. Belange von Mieter*innen sind daher nicht direkt betroffen.

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, S-III-WP/S3

Das betroffene Wohnhaus soll zur Versorgung wohnungsloser junger Einzelpersonen und Paare im Alter von 18 bis 27 Jahren genutzt werden.

Das so geplante und durch den Verwaltungs- und Personalausschuss beschlossene Wohnprojekt erfordert seiner Konzeption nach umfangreiche Tätigkeiten, die durch den Träger zu erbringen sind. Hierunter fallen Einrichtungsleitung, sozialpädagogische und sonstige Betreuung sowie Hausverwaltung inkl. Concierge-Service.

Hierfür sind Büroräumlichkeiten erforderlich.

Die Zweckentfremdung der Wohneinheiten 001 und 002 ist daher zum Betrieb des geplanten Wohnprojektes und damit zur Umsetzung der genannten Grundlagenbeschlüsse zwingend erforderlich.

Die Büroräumlichkeiten sind für das Tagesgeschäft der Wohnprojekte erforderlich und müssen somit in dem Anwesen selbst liegen.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der hier behandelten Nutzungsänderungen bestätigt.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Die geplante Nutzungsänderung und damit die Zweckentfremdung von Wohnraum ist wie dargestellt zur Betreuung der Bewohner*innen und Verwaltung des Wohnprojekts wohnungsloser Haushalte zwingend erforderlich. Andere Räume zur Erfüllung der genannten Aufgaben stehen nicht zur Verfügung.

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 (ZeS) 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 hier gegeben. Es wurde auch glaubhaft dargelegt, dass die Büroräumlichkeiten im Anwesen selbst erforderlich und somit ausschließlich wie geplant umgesetzt werden können, um den Betrieb der Wohnprojekte zu ermöglichen.

In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Nutzungsänderung zu Büroräumlichkeiten 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 01.09.2021 (MüABl. S. 495), wie folgt zu beurteilen:

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

Deshalb wird empfohlen, die beantragte Genehmigung der Zweckentfremdung zu erteilen.

Die beabsichtigte Genehmigung wird ausdrücklich befristet auf die Dauer des Betriebes des Anwesens Dantestraße 18 als Wohnprojekt für wohnungslose Haushalte.

Stellungnahme des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 9 Neuhausen-Nymphenburg wurde bezüglich der geplanten Nutzungsänderung angehört.

Das Gremium hat sich mit der Angelegenheit in seiner Sitzung am 26.04.2022 befasst und der Zweckentfremdung einstimmig zugestimmt.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

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

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

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung der Zweckentfremdung der Wohneinheiten 001 und 002 im Anwesen Dantestraße 18 durch Nutzung als Büroräumlichkeiten zum Betrieb des geplanten Wohnprojekts wird wegen des hieran bestehenden vorrangigen öffentlichen Interesses erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

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 Vorsitzenden, die Fraktionssprecher*innen, die Kinder- und Jugendbeauftragten des 9. Stadtbezirks

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

An das Kommunalreferat

z.K.

Am

I.A.