

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum
zum Betrieb eines Wohnprojektes für erwerbstätige
wohnungslose Haushalte am Standort
Hohenzollernplatz 7

4. Stadtbezirk – Schwabing-West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07680

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 15.12.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Antrag durch die Fachabteilung Wohnungslosenhilfe und Prävention (S-III-WP/S3) auf Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzung als Büroräumlichkeiten zum Betrieb des Hohenzollernplatz 7 als Wohnprojekt für erwerbstätige Wohnungslose
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Anwesen/betroffener Wohnraum: Hohenzollernplatz 7, 1. Obergeschoss, Wohneinheit 110● Stadtbezirk 4 – Schwabing-West● Antragseingang: 22.07.2020● keine betroffene Mietparteien● Überwiegendes öffentliches Interesse an der zweckfremden Nutzung des Wohnraums zur Versorgung erwerbstätiger wohnungsloser Haushalte
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Genehmigung der Zweckentfremdung der Wohneinheit 110 im Anwesen Hohenzollernplatz 7 aus vorrangigem öffentlichen Interesse

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● ZwEWG● ZeS
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 4. Stadtbezirk – Schwabing-West● Hohenzollernplatz 7, 1. Obergeschoss, Wohneinheit 110, 80796 München

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum
zum Betrieb eines Wohnprojektes für erwerbstätige
wohnungslöse Haushalte am Standort
Hohenzollernplatz 7

4. Stadtbezirk – Schwabing-West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07680

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 15.12.2022 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Das Anwesen Hohenzollernplatz 7 soll künftig – entsprechend der in Ziffer 1 genannten Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses – als Wohnprojekt für erwerbstätige wohnungslose Haushalte genutzt werden. Die Anmietung des Anwesens erfolgte bereits.

Zum Betrieb des geplanten Wohnprojekts ist die Nutzung der Wohneinheit 110 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 Hohenzollernplatz 7 und Dantestraße 18 (Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 29.04.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18267) und dem entsprechenden nichtöffentlichen Anmietungsbeschluss (Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 29.04.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18494) zu diesem Zweck, wird verwiesen.

Im Anwesen Hohenzollernplatz 7 soll ein Wohnprojekt für erwerbstätige wohnungslose Einzelpersonen und Paare entstehen.

Wie durch die genannten Beschlüsse beauftragt, wurde die detaillierte Planung und Konzeption der geplanten Nutzung auf die Erforderlichkeit einer Zweckentfremdungsgenehmigung geprüft. Im Anwesen Hohenzollernplatz 7 soll die Wohnung 110 als Büroräumlichkeiten genutzt werden. Die Räumlichkeiten sind für die Tätigkeiten des Trägers als Besprechungsraum erforderlich 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 die Fachabteilung Wohnungslosenhilfe und Prävention (S-III-WP/S3) des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration 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 betroffene Wohneinheit umfasst 46 m². Bei Genehmigung geht dieser Wohnraum verloren.

2.2 Lage

Das Anwesen Hohenzollernplatz 7 liegt im Stadtbezirk 4 – Schwabing-West. Der Standort liegt in einem Gebiet mit geringen sozialen Herausforderungen und verfügt über eine sehr gute soziale und gewerbliche Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Anlage).

2.3 Art

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

familiengerecht ja nein

2.4 Beschaffenheit

Die Apartments befinden sich in einem sehr guten Zustand und sind teilweise hochwertig ausgestattet.

3 Belange von Mieter*innen

Die betroffene Wohneinheit ist leerstehend. Belange von Mieter*innen sind daher nicht direkt betroffen.

4 Belange einer Erhaltungssatzung

Das Anwesen befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“.

Durch die geplante Nutzungsänderung ist die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Satzungsgebietes jedoch nicht als gefährdet anzusehen. Die Maßnahme ist daher erhaltungssatzungsrechtlich genehmigungsfähig.

5 Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung

5.1 Stellungnahme des Sozialreferates, S-III-WP/S3

Das Wohnprojekt soll der Versorgung von erwerbstätigen wohnungslosen Haushalten mit Wohnraum dienen, die für die Kosten der Unterkunft selbst aufkommen.

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 im Anwesen selbst, insbesondere ein Besprechungsraum, erforderlich. Der Besprechungsraum ist für das Tagesgeschäft des Wohnprojektes erforderlich und muss somit in dem Anwesen selbst liegen.

Die Zweckentfremdung der Wohneinheit 110 ist daher zum Betrieb des geplanten Wohnprojektes und damit zur Umsetzung der genannten Grundlagenbeschlüsse zwingend erforderlich.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Bescheid vom 13.12.2010 bereits für eine frühere gewerbliche Nutzung der Wohneinheit 110 eine entsprechende Genehmigung erteilt.

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 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 des Wohnprojektes 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 Hohenzollernplatz 7 als Wohnprojekt für wohnungslose Haushalte.

Stellungnahme des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 4 – Schwabing-West wurde bezüglich der geplanten Nutzungsänderung angehört.

Das Gremium hat sich mit der Angelegenheit in seiner Sitzung am 20.01.2021 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, dem Migrationsbeirat sowie der Vorsitzenden und den Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirks ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung der Zweckentfremdung der Wohneinheit 110 im Anwesen Hohenzollernplatz 7 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 Vorsitzende des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirks

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

An das Kommunalreferat

An den Migrationsbeirat

z. K.

Am

I. A.