

## **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung  
von Wohnraum durch Nutzungsänderung im  
Anwesen Josef-Sterr-Str. 6, Wohnung Nr. 46  
für die kurzzeitige Unterbringung von Angehörigen von  
Krebspatienten des Klinikums Großhadern

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10846**

2 Anlagen

### **Beschluss des Sozialausschusses vom 19.04.2018 (SB)** Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

##### **1. Sachverhalt**

###### **1.1 Antrag**

Mit Antrag vom 17.07.2017 (eingegangen am 18.07.2017) beantragte die Deutsche José Carreras Leukämie-Stiftung e.V. die Erteilung der Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 46 des Anwesens Josef-Sterr-Str. 6.

In der Wohnung sollen Angehörige von Krebspatienten, welche im Klinikum Großhadern nach einer Knochenmark- oder Stammzelltransplantation behandelt werden, kurzzeitig untergebracht werden.

###### **1.2 Begründung**

Der Antrag wurde mit **vorrangigen öffentlichen Belangen** begründet. Im Wesentlichen hat die Antragstellerin folgende Argumente vorgetragen:

Bei der Wohnung im Anwesen Josef-Sterr-Str. 6, EG links handelt es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 95 m².

Das Anwesen liegt in einem allgemeinen Wohngebiet in Hadern. Das Wohngebiet schließt sich südlich an den Campus des Klinikums Großhadern an. Von der Klinik aus ist die betroffene Wohnung fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel über die Haltestelle Klinikum Großhadern ist von der Wohnung aus zu Fuß in gut 5 Minuten erreichbar. Gewerbliche Räume für eine derartige Unterbringung der Angehörigen von Patienten sind nicht dienlich. Eine Unterbringung der Angehörigen im Klinikum selbst ist nicht möglich.

### **1.3 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes**

#### **1.3.1 Lage**

Die betroffene Wohnung im Anwesen Josef-Sterr-Str. 6 liegt im Stadtbezirk 20 (Hadern). Das Wohngebiet, in dem sich das Anwesen befindet, wird im Norden von der Prälat-Wellenhofer-Straße und im Osten von der Sauerbruchstraße eingerahmt und bildet die Form eines Dreiecks. Im Süd-Westen schließt sich Gemeindewald an die Bebauung an (Anlage 1).

#### **1.3.2. Art**

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

familiengerecht ☐ ja ☐ nein

1 WE, ca. 95 m², 4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Terrasse (Anlage 2)

#### **1.3.3 Beschaffenheit**

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

### **2. Stellungnahme des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 20 Hadern wurde mit Schreiben vom 28.09.2017 angehört.

Er hat dem Antrag mit Schreiben vom 21.11.2017 zugestimmt.

### **3. Belange von Mieterinnen und Mietern**

Die beantragte Nutzungsänderung wird bereits ausgeführt. Belange von Mieterinnen und Mietern sind damit nicht betroffen.

#### **4. Belange einer Erhaltungssatzung**

Das Anwesen befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

#### **5. Öffentliches Interesse**

Das öffentliche Interesse an der kurzzeitigen Unterbringung für Angehörige von Krebspatientinnen und -patienten, die im Klinikum Großhadern im Rahmen einer Knochenmark- oder Stammzelltransplantation behandelt werden, wurde durch das Referat für Gesundheit und Umwelt am 20.09.2017 bestätigt:

„Knochenmark- oder Blutstammzelltransplantationseinheiten stehen deutschlandweit nur in Großstädten zur Verfügung. Es handelt sich hierbei um einen hochspezialisierten Bereich der medizinischen Versorgung. In Bayern gibt es solche Transplantationseinheiten in München, Regensburg, Augsburg, Nürnberg und Erlangen. Das Zentrum für Hämatopoetische Zelltransplantation im Klinikum Großhadern ist deutschlandweit eines der größten. Seit 1979 werden hier Menschen mit einer Knochenmarktransplantation bzw. Blutstammzell-Transplantation behandelt. Sie haben große Erfahrung in der Knochenmarktransplantation bzw. Blutsammzell-Transplantation. Entsprechend reicht das Einzugsgebiet der betroffenen Patientinnen und Patienten weit über die Grenzen Münchens hinaus.

Wir können die Aussage von der Deutschen José Carreras Leukämie-Stiftung e.V. aus fachlicher Sicht absolut bekräftigen. Die Behandlung einer Leukämie oder anderer bösartigen Bluterkrankung, die mit einer Knochenmark- oder Stammzelltransplantation einhergeht, erfordert einen langfristigen Krankenhausaufenthalt, während dem jederzeit eine lebensgefährliche Komplikation eintreten kann. In dieser Zeit sind die Patientinnen und Patienten sehr schwach und auf Intensivstationen mit Einzelzimmern und sogenannter Umkehrisolation untergebracht. Eine enge Betreuung durch nahestehende Angehörige ist bei diesen Erkrankungen von sehr hoher Bedeutung.

Entsprechend besitzt die Angehörigenwohnung der Deutschen José Carreras Leukämie-Stiftung erhebliche Bedeutung im Sinne eines überwiegenden öffentlichen Interesses. Diese Wohnung sollte unbedingt für die Angehörigen von Patientinnen und Patienten mit Knochenmark- oder Stammzelltransplantation bestehen bleiben. Sie ist besonders für Angehörige, die mehrere 100 km entfernt wohnen, sehr entlastend. Die unmittelbare Nähe der Wohnung zum Klinikum Großhadern ist von großem Vorteil, da es den Angehörigen ermöglicht, häufigere Besuche am Tag durchzuführen und in schwierigen und lebensbedrohlichen Phasen schnell bei „ihren“ Patientinnen und Patienten zu sein.“

Das öffentliche Interesse an der kurzzeitigen Unterbringung von Angehörigen von Krebspatienten des Klinikums Großhadern wurde durch die Sozialplanung des Sozialreferates, S-GL-SP am 16.10.2017 bestätigt.

Aus Sicht der Sozialplanung besteht an der auf Dauer der Behandlung begrenzten Unterbringungsmöglichkeit der Angehörigen von Krebspatienten, die im Klinikum Großhadern behandelt werden, ein besonderes öffentliches Interesse. Der Bedarf ist überregional, bedarf jedoch einer kommunalen Lösung. Es wird seitens des Sozialreferates an dieser Stelle keine Möglichkeit gesehen, wie dieser anders zielgerecht gedeckt werden kann.

#### **6. Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung**

Der Antragsteller hat glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die kurzzeitige Unterbringung von Angehörigen von Krebspatienten des Klinikums Großhadern in der Wohnung Josef-Sterr-Str. 6, EG links an diesem Standort dringend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wird durch die positiven Stellungnahmen des Referates für Gesundheit und Umwelt und des Sozialreferats gestützt. Ebenso unterstützt der Bezirksausschuss 20 Hadern die Fortführung der Einrichtung. Die Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes ist somit nicht vermeidbar.

#### **7. 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 hier gegeben. Es wurde auch glaubhaft dargelegt, dass andere geeignete Räume nicht zur Verfügung stehen.

In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der kurzzeitigen Unterbringung von Angehörigen von Krebspatienten des Klinikums Großhadern an dieser Stelle daher als vorrangig zu bewerten.

## **8. 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) 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.

## **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Referat für Gesundheit und Umwelt, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie der Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprechern und der Gesundheitsbeauftragten des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirks ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 46 des Anwesens Josef-Sterr-Str. 6 durch die kurzzeitigen Unterbringung von Angehörigen von Krebspatienten des Klinikums Großhadern 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

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

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, S-III-MI/IK**

**An die Frauengleichstellungsstelle**

**An die Vorsitzende, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher und an die Gesundheitsbeauftragte des 20. Stadtbezirks**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/31 T**

**An das Referat für Bildung und Sport, KBS-FB3**

**An das Referat für Gesundheit und Umwelt**

**An das Sozialreferat, S-GL-SP**

z.K.

Am

I.A.