

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum

durch die Nutzung des Anwesens Keferstr. 24c zu Absonderungszwecken

12. Stadtbezirk - Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14850

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Erhöhter Mehrbedarf des Sozialreferates an Absonderungseinrichtungen Notwendigkeit der Bereitstellung von Absonderungsplätzen zum Infektionsschutz für Geflüchtete und Wohnungslose
Inhalt	Nutzung des Anwesens in der Keferstr. 24c als Absonderungseinrichtung Öffentliches Interesse an der zweckfremden Nutzung des Wohnraums zu Absonderungszwecken
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Zustimmung zur Genehmigung der Zweckentfremdung durch die Nutzung des Anwesens Keferstr. 24c zu Absonderungszwecken
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Infektionsschutz Versorgung Wohnungsloser und Geflüchteter ZwEWG/ZeS
Ortsangabe	12. Stadtbezirk, Schwabing-Freimann Keferstr. 24c

Telefon: 089 233-40400

Sozialreferat

Amt für Wohnen und Migration

Wohnraumerhalt

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum
durch die Nutzung des Anwesens Keferstr. 24c zu Absonderungszwecken**

12. Stadtbezirk – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14850

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Zusammenfassung

Zur Verhinderung der Weiterverbreitung übertragbarer Krankheiten und um damit die Gesundheit aller Bürger*innen zu gewährleisten, sieht sich das Sozialreferat in der Verantwortung, Absonderungs-Kapazitäten vorzuhalten. Die rechtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für Absonderungen sind in § 30 Infektionsschutzgesetz (IfSG) geregelt. Das Erfordernis sowie die Dauer einer Absonderung richten sich dabei nach den Umständen des Einzelfalls, wobei unter anderem die Infektiosität der konkreten Krankheit, die Ansteckungswege sowie die individuelle sowie gesamtgesellschaftliche Schwere zu berücksichtigen sind.

Um die Weiterverbreitung absonderungsbedürftiger Infektionskrankheiten erfolgreich zu verhindern, soll das Anwesen Keferstr. 24c künftig als Absonderungseinrichtung genutzt werden. Zur Umsetzung einer solchen Absonderungseinrichtung ist die Nutzung der Wohneinheit im Erdgeschoss/Parterre erforderlich. Dies stellt eine Zweckentfremdung von Wohnraum 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.

2. Anlass

Zur schnellen Unterbrechung von Infektionsketten nach dem Infektionsschutzgesetz im Bereich der städtischen Wohnungslosen- und Flüchtlingsunterbringung sollten weiterhin Absonderungskapazitäten vorgehalten werden. Aufgrund der hohen regulären Auslastung der Unterbringungssysteme können die notwendigen Bettplatzressourcen nicht vollumfänglich im Bestand bereitgestellt werden.

In Anbetracht der Zielsetzung, Infektionsketten schnellstmöglich zu unterbrechen, um Bewohner*innen zu schützen sowie die Absonderung ganzer Unterkünfte zu vermeiden, ist die Nutzung des Anwesens Keferstr. 24c als Reserve an Absonderungsplätzen für wohnungslose Haushalte und Geflüchtete vorliegend geboten.

2.1 Eckdaten zum Objekt

Das Anwesen Keferstr. 24c befindet sich im Besitz der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Stiftungsverwaltung und wird von der Münchner Wohnen GmbH verwaltet.

2.2 Größe der Wohnung

Der zur Zweckentfremdung vorgesehene Wohnraum umfasst eine Wohneinheit mit ca. 48 m² Wohnfläche. Es gibt eine bauliche Verbindung zur Hausnummer 24b.

Es ist vorgesehen, das Anwesen als Absonderungseinrichtung zur Unterbringung von wohnungslosen Haushalten und Geflüchteten zu nutzen. Die Wohneinheit hat einen eigenen nördlich gelegenen Hauseingang und ist mit einem Badezimmer und einer Küche/Kochnische ausgestattet.

3. Kurzbeschreibung und Lage des verloren gehenden Wohnraums

Das betroffene Anwesen Keferstr. 24c liegt im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann.

Das Grundstück befindet sich in einem Wohnviertel mit vorwiegend zwei- bis

dreigeschossigen Wohngebäuden, Stadtvillen und Reihenhäusern. Der um 1970 angebaute, erdgeschossige Baukörper (ca. 10,11 m x 5,20 m) ist nicht unterkellert.

Art des Anwesens:

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

familiengerecht ja nein

Beschaffenheit der betroffenen Wohnung im Erdgeschoss links:

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

4. Finanzierung

Das Personal für die Einrichtungsführung kann weiterhin durch die Abteilung Unterkünfte Planung und Betrieb des Amtes für Wohnen und Migration gestellt werden. Weitere Finanzmittel sind für die Absonderungsplätze in der Keferstr. 24c nicht notwendig.

5. Belange von Mieter*innen

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

6. Belange einer Erhaltungssatzung

Das Anwesen befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

7. Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung

7.1 Stellungnahme des Sozialreferates

Es wird dringend Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von wohnungslosen Haushalten und Geflüchteten, die sich in Absonderung begeben müssen, benötigt. Das Objekt ist hierfür gut geeignet, da sich die Belegungen jeweils nur über kurze Zeiträume erstrecken und es durch die Erdgeschosslage mit eigenem Zugang über den Innenhof direkt betreten werden kann. Kontakte mit anderen Haus- bzw. Unterkunftsbewohner*innen wie in anderen Unterkünften können dadurch vermieden werden.

Aufgrund der Lage und Gegebenheit des Objekts ist aus Sicht des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, Wohnraumerhalt (S-III-W/BS) ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Schaffung dieser Absonderungseinrichtung zur Unterbringung von Personen im Wohnungslosen- und Geflüchtetenbereich im Anwesen Keferstraße 24c gegeben.

7.2 Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat keine Einwände gegen die Nutzung der Wohnung zu Absonderungszwecken für wohnungslose Haushalte und Geflüchtete.

Es liegt keine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vor. Die Nutzung bleibt aus bauordnungsrechtlichen Gründen gleich.

7.3 Abstimmung mit dem Gesundheitsreferat

Das Gesundheitsreferat hat auf Anfrage des Sozialreferates vom 27.06.2023 bezüglich der Nutzung der Erdgeschosswohnung in der Keferstraße 24c zu Absonderungszwecken nach dem Infektionsschutzgesetz (IfSG) am 18.07.2023 wie folgt Stellung genommen:

„Das Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses, bei dem die Zweckentfremdung einer solchen Wohneinheit nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZwEWG zu genehmigen ist, konnte prinzipiell bejaht werden, da die Absonderung erkrankter bzw. krankheitsverdächtiger Personen gemäß § 30 Infektionsschutzgesetz (IfSG) dem Schutz der Bevölkerung vor schwerwiegenden Infektionserkrankungen dient. Allerdings bestehen seitens des Gesundheitsreferates aufgrund des geschilderten Sanierungsbedarfs der in Rede stehenden Wohnung ganz erhebliche Zweifel, dass diese zum Zwecke einer Absonderung bei Kenntnis bestehender Gesundheitsgefahren geeignet ist.“

Nachdem die Bezugsfertigkeit der Wohnung inzwischen hergestellt ist, hat das Gesundheitsreferat auf die erneute Anfrage des Sozialreferats am 30.07.2024 ergänzend Stellung genommen und das Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses weiterhin prinzipiell bejaht, jedoch darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Sozialreferats liege, sich in geeigneter Weise in Kenntnis über die ordnungsgemäße, fachgerechte und vollständige Sanierung zu setzen. Diese sei Voraussetzung dafür, dass keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen mehr durch die Nutzung der Wohnung zu erwarten sind.

Nach Prüfung der fachgerechten, ordnungsgemäßen und vollständig erfolgten Sanierung durch das Sozialreferat kann nun davon ausgegangen werden, dass eine Eignung der Wohneinheit zum Zwecke einer Absonderung bei Kenntnis bestehender Gesundheitsgefahren besteht. Das Sozialreferat wird sich selbstverständlich auch weiter Kenntnis darüber verschaffen und darauf hinwirken, dass keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen mehr durch die Nutzung der Wohnung zu erwarten sind.

7.4 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Die*Der Antragsteller*in hat glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Einrichtung der Absonderungseinrichtung zur Unterbringung von wohnungslosen Haushalten und Geflüchteten dringend erforderlich ist.

Die Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes ist somit nicht vermeidbar.

7.5 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 Absonderung nicht zur Verfügung stehen. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Schaffung der benötigten Reserveplätze zur Absonderung an dieser Stelle daher als vorrangig zu bewerten.

7.6 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.

8. Klimaprüfung

Laut Leitfaden Vorauswahl Klimarelevanz ist das Thema des Vorhabens nicht klimarelevant. Eine Einbindung des RKU ist nicht erforderlich.

9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

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

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Der Bezirksausschuss hat der zukünftigen Nutzung zugestimmt.

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Migrationsbeirat, die Stadtkämmerei, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Gleichstellungsstelle für Frauen, das Sozialreferat/ Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, der Vorsitzende und die Fraktions-sprecher*innen des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirks haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Nutzung der Wohneinheit im Erdgeschoss links in der Keferstraße 24c zu Absonderungszwecken aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange wird erteilt.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Direktorium, BAG Nord (3-fach)
An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirks
An das Gesundheitsreferat
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA IV-41V
An das Sozialreferat, S-III-U
An das Sozialreferat, S-III-WP
z.K.

Am.....