



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Ruth Müller SPD**
vom 02.05.2016

Meldungen über Missstände und Probleme im Landshuter Wohnkomplex „Drachenburg“

In den vergangenen Tagen häuften sich – teilweise widersprüchliche – Presseberichte zu Missständen und Problemen im Wohnkomplex „Drachenburg“ in der Landshuter Luitpoldstraße.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Staatsregierung:

1. a) Ist der Staatsregierung bekannt, wie sich die derzeitige Vermietungssituation in der „Drachenburg“ gestaltet, das heißt, wie viele Wohnungen es gibt,
 - b) wie viele davon aktuell bewohnt sind,
 - c) wie viele im Auftrag welcher Firmen untervermietet sind?
2. a) Hat die Staatsregierung Informationen darüber, ob und inwiefern es eine sachliche Grundlage für Medienberichte gibt, die nahelegen, dass im Fall der „Drachenburg“ ein sogenannter „Hartz-IV-Tourismus“ zu beobachten sei und die Kinder, die in diesem Wohnkomplex wohnhaft seien, nur unregelmäßig die Schule besuchen würden?
 - b) Falls die Staatsregierung die entsprechenden Berichte vollständig oder teilweise bestätigen kann, hat sie Kenntnis davon, ob (und wenn ja, welche und von wem) Gegenmaßnahmen ergriffen wurden bzw. gab es (z. B. vonseiten der Kommune) eine entsprechende Anfrage oder Bitte an den Freistaat, hier tätig zu werden?
3. a) Wie bewertet die Staatsregierung die wohnlichen Rahmenbedingungen des Komplexes? Kann sie (ggf. nach Rücksprache mit der kommunalen Verwaltung) Berichte bestätigen, wonach diesbezüglich eklatante Mängel festzustellen seien?
 - b) Sieht die Staatsregierung – ggf. vor dem Hintergrund der Bewertung des konkreten Falls, aber auch vor dem Hintergrund einer generellen Einschätzung – die Notwendigkeit für eine gesetzliche Regelung der Wohnraumaufsicht in Bayern?
4. a) Welche Interventionsmöglichkeiten besitzt das Gesundheitsamt, sofern es Mängel feststellt?
 - b) Musste bzw. konnte das Gesundheitsamt in der Vergangenheit im Fall der „Drachenburg“ bereits einschreiten?
 - c) Sieht die Staatsregierung – ggf. vor dem Hintergrund der Bewertung des konkreten Falls, aber auch vor dem Hintergrund einer generellen Einschätzung – die Not-

wendigkeit, die gesundheitsamtlichen Interventionsmöglichkeiten zu stärken?

Antwort

des Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration
vom 16.06.2016

Für die Beantwortung der Fragen wurden die Stadt Landshut (Fragen 1 a–c), das Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst (Fragen 2 a– b), das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Fragen 3 a–b) sowie das Staatsministerium für Gesundheit und Pflege (Fragen 4 a–b) beteiligt.

1. a) **Ist der Staatsregierung bekannt, wie sich die derzeitige Vermietungssituation in der „Drachenburg“ gestaltet, das heißt, wie viele Wohnungen es gibt,**
 - b) **wie viele davon aktuell bewohnt sind,**
 - c) **wie viele im Auftrag welcher Firmen untervermietet sind?**

Aufsichtsrechte des Freistaates Bayern bestehen insoweit nicht. Es handelt sich um privatrechtliche Vertragsangelegenheiten. Die folgenden Auskünfte erfolgen rein informativ.

Nach Auskunft der Stadt Landshut existieren in der Wohnanlage Luitpoldstraße 32 (sog. „Drachenburg“) nach den der Stadt zur Verfügung stehenden Bauplänen 70 Wohnungen. Der Begriff „Wohnung“ sei im § 20 des Bundesmeldegesetzes nicht konkretisiert. Als Wohnung gelte jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werde. Entsprechend der Unterlagen der Stadt Landshut seien derzeit mind. 50 Wohnungen bewohnt. Im Einwohnermeldeamt der Stadt Landshut werde seit 01.11.2015 (= Inkrafttreten des Bundesmeldegesetzes) eine Wohnungsbestätigung verlangt. Aus dieser seien Wohnungsgeber, der Eigentümer der Wohnung und die vom Wohnungsgeber beauftragte Person ersichtlich. Aus diesen Wohnungsgeberbestätigungen sei derzeit die Untervermietung von 29 Wohnungen durch die LA Mari GmbH, und je eine Wohnung durch die Firma Teampartner GmbH und durch den Freistaat Bayern ersichtlich.

2. a) **Hat die Staatsregierung Informationen darüber, ob und inwiefern es eine sachliche Grundlage für Medienberichte gibt, die nahelegen, dass im Fall der „Drachenburg“ ein sogenannter „Hartz-IV-Tourismus“ zu beobachten sei und die Kinder, die in**

diesem Wohnkomplex wohnhaft seien, nur unregelmäßig die Schule besuchen würden?

- b) Falls die Staatsregierung die entsprechenden Berichte vollständig oder teilweise bestätigen kann, hat sie Kenntnis davon, ob (und wenn ja, welche und von wem) Gegenmaßnahmen ergriffen wurden bzw. gab es (z. B. vonseiten der Kommune) eine entsprechende Anfrage oder Bitte an den Freistaat, hier tätig zu werden?**

Erkenntnisse zu einem sog. „Hartz-IV-Tourismus“ liegen nicht vor.

Die Rechtsaufsicht über die als gemeinsame Einrichtung betriebenen Jobcenter – so auch das Jobcenter Landshut – liegt beim Bundesministerium für Arbeit und Soziales. Die Staatsregierung hat insoweit mangels Aufsichtsrechten auch keinen Informationsanspruch.

Auffälligkeiten bezüglich des Schulbesuches der in dem genannten Wohnkomplex gemeldeten Kinder sind weder der Regierung von Niederbayern, dem Staatlichen Schulamt in der Stadt Landshut noch dem Schulverwaltungsamt der Stadt Landshut (zuständige Bußgeldstelle bei Schulver-säumnissen) bekannt geworden. Bezüglich des Schulbesuchs bestand deshalb keine Notwendigkeit für Gegenmaßnahmen.

- 3. a) Wie bewertet die Staatsregierung die wohnlichen Rahmenbedingungen des Komplexes? Kann sie (ggf. nach Rücksprache mit der kommunalen Verwaltung) Berichte bestätigen, wonach diesbezüglich eklatante Mängel festzustellen seien?**

Nach Auskunft der Stadt Landshut als unterer Bauaufsichtsbehörde war das Objekt seit dem Jahr 2009 mehrfach Gegenstand ordnungsrechtlicher Maßnahmen. Da das Objekt auch im äußeren Erscheinungsbild nicht den in Bayern üblichen Standards entspräche, hätten zur Gefährdungsbeurteilung wiederholt Begehungen der Gebäude stattgefunden, die teilweise bauaufsichtsrechtliche Aufforderungen oder Anordnungen nach sich gezogen hätten. So sei zuletzt am 27.06.2014 die Anordnung an den Eigentümer ergangen, den Zutritt zu insgesamt 13 Wohnungen zu sperren. Die Durchführung der Abhilfemaßnahmen sei jeweils überwacht worden. Ein bauaufsichtliches Einschreiten wäre aufgrund der letzten Baukontrolle am 01.04.2016 nicht mehr erforderlich. Nach Art. 54 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) könne bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen nur dann bauaufsichtliche Anforderungen gestellt werden, wenn dies zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig sei.

Der Bauantrag zur Generalsanierung und Aufstockung des Gebäudekomplexes sei Mitte Februar 2016 genehmigt worden.

Von der Baugenehmigung wurde nach den Erkenntnissen der Staatsregierung bisher noch kein Gebrauch gemacht.

- b) Sieht die Staatsregierung – ggf. vor dem Hintergrund der Bewertung des konkreten Falls, aber auch vor dem Hintergrund einer generellen Einschätzung – die Notwendigkeit für eine gesetzliche Regelung der Wohnraumaufsicht in Bayern?**

Es besteht keine Notwendigkeit für eine gesetzliche Regelung der Wohnraumaufsicht in Bayern. Den Gemeinden bzw. Kreisverwaltungsbehörden stehen ausreichend öffentlich-

rechtliche Befugnisse zur Verfügung, um bekannt gewordenen Wohnungsmissständen zu begegnen. Sie können insbesondere mit den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung, dem Landesstraf- und Verordnungsgesetz, dem Seuchen- bzw. Infektionsschutzrecht, mit entsprechender Satzung (so z. B. in der Landeshauptstadt München) auch über das Zweckentfremdungsrecht gegen Wohnungsmissstände vorgehen.

Der Landtag hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.10.2015 den Gesetzentwurf der Abgeordneten Markus Rinderspacher u. a. und Fraktion (SPD) eines Bayerischen Wohnraumaufsichtsgesetzes (BayWohnAufsG) beraten und Ablehnung beschlossen (Drucksache 17/8517).

- 4. a) Welche Interventionsmöglichkeiten besitzt das Gesundheitsamt, sofern es Mängel feststellt?**

Die gesetzliche Grundlage einer Interventionsmöglichkeit des Gesundheitsamtes bildet das Infektionsschutzgesetz.

Durch das Gesundheitsamt (GA) wären infektionsschutzrechtliche Maßnahmen im konkreten Fall dann zu veranlassen, wenn:

- eine übertragbare Erkrankung beim Menschen vorläge und Schutzmaßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung dieser Krankheiten (auf die Bevölkerung) erforderlich wären (vgl. §§ 28 ff. des Infektionsschutzgesetzes – IfSG),

oder

- Tatsachen festgestellt würden, die zum Auftreten einer übertragbaren Krankheit (in der Bevölkerung) führen könnten und deshalb geeignete Präventionsmaßnahmen (z. B. Schädlingsbekämpfung) erforderlich machten (vgl. § 16 IfSG).

Nach Auskunft des Gesundheitsamtes Landshut und der Regierung von Niederbayern liegen derzeit keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von derartigen medizinischen oder hygienischen Missständen im Wohnkomplex Drachenburg vor.

- b) Musste bzw. konnte das Gesundheitsamt in der Vergangenheit im Fall der „Drachenburg“ bereits einschreiten?**

Im Jahr 2012 führte das Gesundheitsamt Landshut zusammen mit Vertretern der Stadt Landshut eine Ortsbegehung des „Wohnkomplexes-Drachenburg“ durch, wobei bauliche und technische Mängel festgestellt wurden.

Tatsachen, die zum Auftreten einer übertragbaren Krankheit hätten führen können, wurden nicht festgestellt, sodass Maßnahmen nach dem Infektionsschutzgesetz nicht gegeben waren. Es besteht weiterhin eine enge Abstimmung zwischen dem GA Landshut und den in den Vorgang involvierten Vertretern der Stadt Landshut. Sachverhalte, die ein Einschreiten des Gesundheitsamtes auf Basis des Infektionsschutzgesetzes hätten notwendig erscheinen lassen, sind dem Gesundheitsamt nicht bekannt.

- c) Sieht die Staatsregierung – ggf. vor dem Hintergrund der Bewertung des konkreten Falls, aber auch vor dem Hintergrund einer generellen Einschätzung – die Notwendigkeit, die gesundheitsamtlichen Interventionsmöglichkeiten zu stärken?**

Die Staatsregierung sieht hierzu keinen weiteren Handlungsbedarf.