

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Genehmigung von Zweckentfremdungen von
Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung
von Geflüchteten aufgrund vorrangiger
öffentlicher Belange für das Anwesen der
Wolfratshäuser Str. 61**

19. Stadtbezirk – Thalkirchen-Obersendling-
Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10835

Beschluss des Sozialausschusses vom 28.09.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten, Erforderlichkeit einer Zweckentfremdungsgenehmigung
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Öffentliches Interesse an einer Zweckentfremdung von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange• Gesteigerter Bedarf an Unterkünften für Geflüchtete unter Berücksichtigung des Resettlementprogramms, der Aufnahme von afghanischen Ortskräften und des Angriffskriegs in der Ukraine
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• ZwEWG• ZeS
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">• 19. Stadtbezirk – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln• Wolfratshäuser Str. 61

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Genehmigung von Zweckentfremdungen von
Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung
von Geflüchteten aufgrund vorrangiger
öffentlicher Belange für das Anwesen der
Wolfratshäuser Str. 61**

19. Stadtbezirk – Thalkirchen-Obersendling-
Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10835

Beschluss des Sozialausschusses vom 28.09.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Seit dem Jahr 2018 nimmt die Zahl der wohnungslosen Menschen in München kontinuierlich zu, insbesondere seit dem Jahr 2020 steigt deren Anzahl monatlich etwa um 80-90 Personen (Stand Juni 2023: 6.408 wohnungslose Personen).

Parallel hierzu müssen vor dem Hintergrund des Resettlementprogramms (Kontingent besonders schutzbedürftiger Geflüchteter seit dem Jahr 2012) sowie der Aufnahme von afghanischen Ortskräften und des Angriffskriegs auf die Ukraine, durch die Landeshauptstadt München gemeinsam mit der Regierung von Oberbayern zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Insbesondere als Partnerstadt von Kiew trägt die Landeshauptstadt München vor dem Hintergrund des Kriegs in der Ukraine eine besondere humanitäre Verantwortung. Die Schutzsuchenden aus der Ukraine und weiteren Herkunftsstaaten sollen in München auch weiterhin humanitäre Hilfe sowie Schutz vor Krieg und Gewalt in ihrer Heimat finden können.

Die Zuständigkeit und Verantwortung für die Erstunterbringung Geflüchteter in Bayern liegt in erster Linie beim Freistaat Bayern. Der Freistaat ist verpflichtet, die notwendige Zahl an Unterbringungsplätzen bereitzustellen. Wegen der großen Zahl schutzsuchender Menschen war die Regierung von Oberbayern (ROB) von Beginn an auf die Unterstützung der Kommunen angewiesen.

Der gesetzliche Auftrag zur Unterbringung der Geflüchteten wurde den Kommunen übertragen, indem die Regierung deren sekundäre Unterbringungspflicht in Anspruch nimmt. Ab Anfang März des Jahres 2022, wenige Tage nach Kriegsbeginn in der Ukraine,

wurden daher in kommunaler Zuständigkeit unter Hochdruck weitere Notunterbringungsmöglichkeiten für die vor dem Krieg Geflohenen geschaffen. Mangels anderer Strukturen und nach offizieller Aufforderung der Regierung von Oberbayern muss die Landeshauptstadt München zudem auch die Aufnahme und die Verteilung der Geflüchteten bayernweit wahrnehmen.

Um die Bedarfsdeckung sicherzustellen, mussten allein für Geflüchtete in diesem Zusammenhang durch die Landeshauptstadt München zusätzlich 5.625 weitere Bettplätze zur Verfügung gestellt werden.

1 Problemstellung/Anlass

1.1 Schaffung von Unterbringungsplätzen für Geflüchtete

Im Rahmen der gesetzlich-kommunalen Unterbringungspflicht wohnungsloser Haushalte und den gesetzlichen Vorgaben zur Unterbringung schutzbedürftiger Geflüchteter werden vom Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration derzeit etwa 1.200 Personen mit Fluchthintergrund in Wohnprojekten und angemieteten bzw. überlassenen Wohnungen untergebracht und betreut. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass der Bedarf an spezifischen Unterbringungsmöglichkeiten für vulnerable Personen kontinuierlich ansteigt und bedarfsgerechte Unterbringungsmöglichkeiten dringend benötigt werden (Gesamtplan IV, Beschluss des Sozialausschusses vom 29.09.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06560).

1.2 Eckdaten zur Zwischennutzung in der Wolfratshauer Str. 61

Die Immobilie in der Wolfratshauer Str. 61 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Es handelt sich bei diesem denkmalgeschützten Gebäude um ein freistehendes Hauptgebäude (Jagdhaus, EG, 1.OG und DG, 140 m² Wohnfläche) und ein grenzständiges Nebengebäude (ehemalige Remise, EG, 1.OG und Dachspitz, 35 m² Wohnfläche, nicht familiengerecht) mit einer Wohneinheit. Beide Gebäude befinden sich derzeit im Leerstand. Das denkmalgeschützte Haus befindet sich in einem guten Zustand.

1.3 Nutzungskonzept für Zwischennutzung

Plätze für Geflüchtete Personen: sechs
Zielgruppe: Geflüchtete Familien und Einzelpersonen mit besonderen Bedarfen

1.3.1 Unterbringung

Es werden vulnerablen Personen(-gruppen) untergebracht, bei denen besondere Bedarfe aufgrund von Krankheit und Behinderung bestehen, bzw. eine erhöhte Schutzbedürftigkeit aufgrund von Diskriminierung vorliegt. Die Personen schließen einen Nutzungsvertrag mit dem Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration, der zunächst auf ein Jahr befristet ist. Nach eingehender

Prüfung durch die*den Betreuer*in kann eine Verlängerung erfolgen. Insgesamt ist die Aufenthaltsdauer auf drei Jahre konzipiert, ggf. kann sie verlängert werden. Die Bereitschaft zur Mitwirkung im Rahmen der persönlichen Möglichkeiten ist grundlegende Voraussetzung für die Aufnahme.

1.3.2 Betreuung

Der Betreuungsschlüssel der sozialpädagogischen Fachkräfte beträgt bei Einzelpersonen 1:35, bei Familien findet eine Abstufung des Schlüssels je nach Familiengröße statt. Eine genaue Personalbemessung muss noch durchgeführt werden. Bei Erzieher*innen liegt der Betreuungsschlüssel bei 1:30 Kindern. Die Sozialpädagog*innen haben ihr Büro im Amt für Wohnen und Migration. Die Beratung findet bedarfsorientiert sowohl vor Ort als auch im Amt für Wohnen und Migration statt. Die Arbeit der Erzieher*innen findet überwiegend aufsuchend in Form von Hausbesuchen und Begleitungen statt. Im Rahmen der Einzelfallarbeit werden gemeinsame Ziele und Maßnahmen vereinbart, die regelmäßig überprüft und weiterverfolgt werden.

1.3.3 Ziele der Betreuung

- Sicherung der existenziellen Anliegen
- Abklärung des Gesundheitszustandes
- Erkennen, Aufzeigen und Unterstützen von spezifischen Erziehungsbedarfen bei Krankheit und Behinderung im Familiensystem, ggf. Anbindung an Beratungsstellen, Selbsthilfegruppen
- Vermittlung von Kontakten zur gesundheitlichen Versorgung sowie Anbindung bei medizinischen und psychischen Problemen an Ärzt*innen/Psychiater*innen, Psycholog*innen/Therapeut*innen
- Begleitung bei Partizipation und Integration in die Gesellschaft
- Unterstützung bei selbständiger Lebensführung
- Unterstützung bei der Unterbringung in geeignete Einrichtungen bzw. dauerhaften Wohnraum
- Unterstützung bei der Vermittlung in Schule und Ausbildung bzw. Lern- und Nachhilfe

2 Umsetzungsstrategie des Sozialreferates

Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration/Fachbereich Betreuung, Integration und Unterbringung von Geflüchteten (S-III-MF/BIU) betreut derzeit rund 1.200 Geflüchtete. Ursprünglich hatte der Fachbereich ausschließlich weibliche und männliche unbegleitete Flüchtlinge als Zielgruppe. Durch Heirat, Familiennachzug, Schwangerschaft und die Aufnahme und Unterbringung von Geflüchteten aus dem Resettlementprogramm sowie von afghanischen Ortskräften und geflüchteten Familien mit besonderen Bedarfen hat sich diese Zielgruppe um Familien mit Kindern

aller Altersstufen erweitert. Von den 1.200 Personen (Stand Dezember 2022) zählen aktuell ca. 800 zum Kreis der vulnerablen Personen(-gruppen), ca. 400 sind unbegleitete Heranwachsende (zwischen 18 und 27 Jahren). Der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten ist aufgrund des Ukraine-Kriegs zusätzlich gestiegen. Die Unterbringung erfolgte ursprünglich in Wohnprojekten und Wohngemeinschaften. Seit dem Jahr 2013 werden die Zielgruppen auch vermehrt in Objekten untergebracht, die über eine sogenannte Zwischennutzung belegt werden. Es handelt sich um Wohnungen und Häuser in städtischem Besitz bzw. angemietete/überlassene Objekte, die vorübergehend leer stehen und nunmehr zur Unterbringung genutzt werden, bis sie einer anderen Bestimmung zugeführt werden.

Die Belegung der Wohnungen durch S-III-MF/BIU erfolgt auf Grundlage der Benutzungssatzung für angemietete oder überlassene Wohnungen sowie der Satzung über die Benutzung der Wohnprojekte und Wohngemeinschaften zur Unterbringung von unbegleiteten heranwachsenden Flüchtlingen (UF) der Landeshauptstadt München (UF-Quartiere-Benutzungssatzung).

3 Zweckentfremdungsrechtliche Würdigung

Bei der genannten Unterbringung handelt es sich nicht um „Wohnen“ im Sinne der Satzung über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum der Landeshauptstadt München.

Nach § 5 Abs. 1 der Satzung über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum der Landeshauptstadt München darf Wohnraum nur mit Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden. Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangig öffentliche Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel dann gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen 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 angemieteten und überlassenen Wohnungen sind dringend nötig, um eine zielgruppenspezifische Unterbringung und Betreuung der Geflüchteten zu ermöglichen. Vulnerable Personen(-gruppen) können oft nicht in Gemeinschaftsunterkünften, Pensionen oder sonstigen Notunterkünften untergebracht werden. Sie sind aufgrund ihrer besonderen Bedarfe (Krankheit, Behinderung, erhöhte Schutzbedürftigkeit aufgrund von Diskriminierung) auf die Unterbringung in abgeschlossenen Wohnungen angewiesen. Mit der Anmietung der Wohnungen durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration werden dringend benötigte Plätze zur Unterbringung von Geflüchteten geschaffen.

Zudem wird Leerstand vermieden. Öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung (Unterbringung von Geflüchteten) sind somit gegeben.

Vor dem Hintergrund der prekären Situation und der Unterbringungsverpflichtung der Landeshauptstadt München (Art. 57 Gemeindeordnung i. V. m Art. 7 Abs. 2 Landesstraft- und Verordnungsgesetz) ist das öffentliche Interesse an der Unterbringung und Betreuung von Geflüchteten derzeit als vorrangig zu bewerten.

Anhörung des Bezirksausschusses

Der zuständige Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde mit Schreiben vom 19.04.2023 angehört.

Der Vorsitzende des Bezirksausschusses, Herr Dr. Ludwig Weidinger, teilte mit Schreiben vom 16.05.2023 mit, dass der Bezirksausschuss den Antrag zur Kenntnis genommen hat.

Der Korreferentin, Frau Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoğlu, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP (2x)
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 das Kommunalreferat
An den Migrationsbeirat
z. K.

Am