

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung von Zweckentfremdungen von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange für das Anwesen der Forstenrieder Allee 250

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12516

Beschluss des Sozialausschusses vom 14.03.2024 (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, syrischen Flüchtlingen und Flüchtlingen 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• Forstenrieder Allee 250

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung von Zweckentfremdungen von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange für das Anwesen der Forstenrieder Allee 250

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12516

Beschluss des Sozialausschusses vom 14.03.2024 (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 140 - 150 Personen (Stand Februar 2024: 6.828 wohnungslose Personen).

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 der Vollversammlung vom 05.10.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06560).

Um die Unterbringungspflicht der Landeshauptstadt München zu erfüllen, muss auch auf Immobilien im städtischen Eigentum zurückgegriffen werden. Für die hier beabsichtigte Nutzung ist eine Genehmigung im öffentlichen Interesse entsprechend der Zweckentfremdungssatzung nötig.

1 Problemstellung/Anlass

Die Immobilie in der Forstenrieder Allee 250 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Es handelt sich bei diesem denkmalgeschützten Gebäude um ein freistehendes Hauptgebäude (EG, 1.OG und DG, 140 m² Wohnfläche) und ein Nebengebäude (EG, 1.OG, 108 m² Wohnfläche) mit einer Wohneinheit. Das EG mit ca. 108 m² Wohnfläche soll sieben Geflüchteten als Unterkunft dienen. Das OG ist aus Verkehrssicherungsgründen verschlossen. Die Remise, im hinteren Teil des Grundstücks bleibt ebenfalls verschlossen und wird nicht vermietet. Beide Gebäude befinden sich derzeit im Leerstand. Das denkmalgeschützte Haus befindet sich in einem guten Zustand. Die Landeshauptstadt München überlässt die Immobilie in ihrem jetzigen Zustand. Das Amt für Wohnen und Migration trägt die Verantwortung für Schönheitsreparaturen sowie Instandsetzung und Instandhaltung.

Durch die geplante Zwischennutzung bleiben gemäß Bebauungsplan der ortstypische Stadtcharakter der Siedlung erhalten. Eingriffe werden von Seiten des Amtes für Wohnen und Migration weitestgehend minimiert und erfolgen nur in dem für die Unterbringung der Zielgruppe erforderlichen Maß.

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 Angriffskriegs auf die Ukraine 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 Wohnung Eigentum ist 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 Überlassung an das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration werden dringend benötigte Plätze zur Unterbringung von Geflüchteten geschaffen.

Öffentliche Belange für die Rechtfertigung einer 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 Landesstraf- 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 13.11.2023 angehört.

Der Vorsitzende des Bezirksausschusses, Herr Dr. Ludwig Weidinger, teilte mit Schreiben vom 06.12.2023 mit, dass der Bezirksausschuss den Antrag zur Kenntnis genommen und einstimmig seine Zustimmung erteilt hat.

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

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM und § 45 Abs. 3 GeschO war aufgrund der Stellungnahme des BA 19 vom 06.12.2023 und der daraus resultierenden sozialreferatsinternen Abstimmung sowie erneuten Anpassungen der Sitzungsvorlage nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da die Bedarfslage für Unterbringungsplätze für die in der Sitzungsvorlage dargestellte Zielgruppe hoch und dringend ist, sodass hier möglichst zeitnah Abhilfe geschaffen werden muss. Zudem soll dem Anbieter des Objektes mit dem Standortbeschluss Planungssicherheit gegeben werden.

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

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Die Referentin

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/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Kommunalreferat
An den Migrationsbeirat
z. K.

Am