

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum
zur Unterbringung wohnungsloser Frauen und ihren Kindern
Neubau eines Flexi-Heimes, Variante 1
Betrieb und Betreuung durch HORIZONT e. V.**

10. Stadtbezirk - Moosach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13229
Beschluss des Sozialausschusses vom 20.06.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsplätzen für wohnungslose Haushalte Stadtratsauftrag zur Schaffung von 5.000 Bettplätzen in Flexi-Heimen
Inhalt	Anwesen/betroffener Wohnraum: Dachauer Str. 334a, 1. und 2. Obergeschoss, 6 Wohneinheiten Stadtbezirk 10 - Moosach Keine betroffenen Mietparteien Nutzung des geplanten Neubaus in der Dachauer Str. 334a als Flexi-Heim Überwiegendes öffentliches Interesse an der zweckfremden Nutzung des Wohnraums zur Versorgung und Unterbringung wohnungsloser Frauen mit ihren Kindern
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Zustimmung zur Genehmigung der Zweckentfremdung des Wohnraums im Anwesen Dachauer Str. 334a aus vorrangigem öffentlichen Interesse
Gesucht werden kann im RIS auch unter	ZwEWG ZeS
Ortsangabe	10. Stadtbezirk, Moosach Dachauer Str. 334a

Telefon: 089 233-40400

Sozialreferat

Amt für Wohnen und Migration

Wohnraumerhalt

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum
zur Unterbringung wohnungsloser Frauen und ihren Kindern
Neubau eines Flexi-Heimes, Variante 1
Betrieb und Betreuung durch HORIZONT e. V.**

10. Stadtbezirk - Moosach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13229

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.06.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Zusammenfassung

Das Anwesen Dachauer Str. 334a soll künftig zur Unterbringung wohnungsloser Frauen und ihren Kindern genutzt werden.

Zum Betrieb des geplanten Projekts ist die Nutzung der Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss als Behandlungs- und Therapieräume 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 öffentlichem Interesse vorbehalten. Diese soll im Rahmen des vorliegenden Beschlusses erteilt werden.

2. Anlass

Das Sofortunterbringungssystem für akut wohnungslose Personen ist auch weiterhin am Rande seiner Auslastungsgrenze. Zum Stand 30.11.2023 befanden sich 5.249 Personen in Wohnungsloseneinrichtungen inkl. der verbandlich geführten Häuser.

Hinzu kommen noch 1.994 anerkannte Flüchtlinge in den dezentralen Unterbringungen und Einrichtungen der Regierung von Oberbayern, für deren Unterbringung die Landeshauptstadt München ebenfalls zuständig wäre. Zusätzlich leben ca. 550 Personen tatsächlich auf der Straße. Diesen insgesamt rund 8.000 Personen standen Ende November 2023 aber nur 5.119 verfügbare Plätze im Sofortunterbringungssystem für akut Wohnungslose der Landeshauptstadt München gegenüber; davon waren 5.015 Plätze belegt. Das bedeutet, dass kaum noch freie Plätze zur Verfügung stehen und im System kein ausreichender Gestaltungsspielraum mehr besteht. Wohnungslose Frauen und ihre Kinder stellen innerhalb des Systems einen besonders schutzwürdigen und sensiblen Personenkreis dar.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 26.07.2017 im Rahmen des Beschlusses zum Gesamtplan III München und Region (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) den Grundsatzbeschluss für den Ausbau von Flexi-Heimen verabschiedet. Ziel ist, jährlich ca. 625 Plätze in Flexi-Heimen zu schaffen. In diesem Beschluss wurden auch die Konzepte der Flexi-Heime Variante 1 und Variante 2 ausführlich dargestellt.

Der gemeinnützige Verein HORIZONT e. V. wurde 1997 von der Schauspielerin Jutta Speidel in München gegründet, um Müttern mit ihren Kindern ohne festen Wohnsitz effektiv zu helfen. HORIZONT e. V. betreibt in München derzeit bereits zwei HORIZONT-Häuser für wohnungslose Mütter mit ihren Kindern und sozial benachteiligte Frauen. Auf dem Grundstück in der Dachauer Str. 334a ist ein drittes Haus für wohnungslose Frauen und deren Kinder geplant.

Auf den Standortbeschluss zur Unterbringung wohnungsloser Frauen mit ihren Kindern, Neubau eines Flexi-Heimes, Betrieb und Betreuung durch HORIZONT e. V. (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05934) wird verwiesen.

2.1 Eckdaten zum Objekt

HORIZONT e. V. hat das Grundstück, auf dem der Neubau entstehen soll, geerbt. Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit noch ein älteres Haus, das hier betroffene Anwesen, welches dem Neubau weichen soll. Der zur Zweckentfremdung vorgesehen Wohnraum umfasst 6 Wohneinheiten mit 337 m² Wohnfläche.

Die Erblasserin hat verfügt, dass die Nutzung des Standorts alleinstehenden, wohnungslosen Frauen mit ihren Kindern zugutekommen soll. HORIZONT e. V. wird an diesem Standort den Wunsch der Erblasserin verwirklichen und ein drittes Haus mit geschütztem Wohnraum auf Zeit etablieren. Es ist vorgesehen, das Objekt als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von ca. 75 wohnungslosen Frauen und ihren Kindern zu nutzen.

Der aktuelle Planungsstand umfasst derzeit 20 Apartments mit insgesamt 75 Bettplätzen, verteilt auf ca. 1.239,50 m² Wohnfläche. Die einzelnen Wohnungen bieten Raum für je eine Mutter mit einem bis vier Kindern.

HORIZONT e. V. plant die Umsetzung eines ganzheitlichen pädagogischen Konzepts, das der Verein mit großem Erfolg in seinen anderen zwei Häusern etabliert hat. Das Leistungsspektrum richtet sich nach den fachlichen Vorgaben sowie dem Personalschlüssel für die pädagogische Betreuung im Flexi-Heim-Konzept.

Eigenständig und entkoppelt vom Flexi-Heim-Konzept ist ein Gesundheits- und Therapiezentrum geplant. Ziel ist es, die Bewohner*innen und deren Kinder ärztlich und therapeutisch gut betreuen zu können sowie verschiedene Therapieangebote zur Verfügung stellen zu können, um Mütter und Kinder auf ihrem Weg zu stärken. Langfristig ist eine Öffnung des Gesundheits- und Therapiezentrums für den Sozialraum angedacht. Das Gesundheits- und Therapiezentrum wird von HORIZONT e. V. komplett eigenständig finanziert und betrieben.

Das Flexi-Heim muss ein in sich geschlossener Baukörper sein. Eine Mischnutzung im Gebäude ist möglich, wenn es getrennte Zugänge und getrennte Treppenhäuser und keine gemeinsamen Flure gibt. Eine Mischung der Räume (Büros, Betreuungsräume) von Gesundheitszentrum und Flexi-Heim auf einem Stockwerk ist nicht möglich. Mögliche zusätzliche Räume (z.B. Räume für die Geschäftsführung etc.) im Flexi-Heim sind nach den Richtlinien nicht zulässig und müssten ggf. im Gesundheitszentrumstrakt angesiedelt werden. Externe Personen dürfen keinen Zutritt zum Flexi-Heim außerhalb des Pfortenzugangs haben.

2.2 Größe und Anzahl der Apartments

Es ist vorgesehen, das Objekt als Flexi-Heim Variante 1 zur Unterbringung von ca. 75 wohnungslosen Frauen mit ihren Kindern zu nutzen. Die Unterbringung der Bewohner*innen ist in 20 abgeschlossenen Apartmenteinheiten mit Einzelbelegung der Frauen und ihren Kindern vorgesehen. Jede Einheit wird über einen eigenen Sanitärbereich und eine Küchenzeile verfügen. Im Objekt wird auch ein Gemeinschaftsraum mit Küche für die Bewohner*innen vorhanden sein. Dieser soll für gemeinsame Veranstaltungen genutzt werden und das Miteinander im Haus fördern.

3. Kurzbeschreibung und Lage des verloren gehenden Wohnraums

Das betroffene Anwesen Dachauer Str. 334a liegt im 10. Stadtbezirk Moosach. Das Anwesen ist aufgeteilt in eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie insgesamt sechs Wohneinheiten in den 1. und 2. Obergeschossen. Der Standort verfügt über eine gute soziale und gewerbliche Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Einrichtungen sozialer Infrastruktur in Moosach sind der Nachbarschaftstreff in der Untermenzinger Straße sowie „Die Arche“ – Kinderstiftung Christliches Kinder- und Jugendwerk. Diese Einrichtungen sind 1,2 km und 1,5 km vom Objektstandort entfernt. Weitere Einrichtungen sozialer Infrastruktur konzentrieren sich unterhalb der Bahnlinie, nahe des Moosacher Bahnhofs. Alten- und Service-Zentrum, Diakonie Moosach, Nachbarschaftstreff Karlingerstraße sind somit 1,2 km vom Objekt entfernt. Der Jugendtreff Mooskito ist ca. 1,5 km entfernt.

Gleich im Nachbarhaus, Dachauer Straße 334, befindet sich bereits ein Beherbergungsbetrieb für wohnungslose Familien mit der Kapazität von 152 Betten.

Auch Geschäfte zur Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Art

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

familiengerecht ja nein

Beschaffenheit

Räume im 1. OG:

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 checked="" type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> gut
Umweltbelastung	<input type="checkbox"/> stark	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> gering

Räume im 2. OG:

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 checked="" type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> gut
Umweltbelastung	<input type="checkbox"/> stark	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> gering

4. Belange von Mieter*innen

Die betroffenen Wohneinheiten sind leerstehend. Belange von Mieter*innen sind daher nicht betroffen.

5. Belange einer Erhaltungssatzung

Das Anwesen befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

6. Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung

6.1 Stellungnahme des Sozialreferates

Das Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München zur Versorgung akut wohnungsloser Haushalte ist nach wie vor im Bereich einer Vollauslastung.

Es stehen kaum noch freie Plätze zur Verfügung und im System besteht kein ausreichender Gestaltungsspielraum mehr. Insbesondere wohnungslose Frauen und ihre Kinder stellen innerhalb dieses Systems einen schutzwürdigen und sensiblen Personenkreis dar.

Ziel ist es, jährlich ca. 625 Plätze in Flexi-Heimen zu schaffen. Daher ist aus Sicht des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, Wohnraumerhalt (S-III-W/BS) ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Einrichtung des Flexi-Heimes zur Unterbringung wohnungsloser Frauen mit Ihren Kindern im Anwesen Dachauer Str. 334a

gegeben.

6.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde eine Genehmigung zur Nutzungsänderung von Wohnen in ein Flexi-Heim zur Unterbringung wohnungsloser Frauen mit ihren Kindern am 20.03.2024 erlassen.

6.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Die*Der Antragsteller*in hat glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Einrichtung des Flexi-Heimes zur Unterbringung wohnungsloser Frauen mit ihren Kindern dringend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wurde bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05934, Beschluss des Sozialausschusses vom 21.07.2022 ausführlich dargelegt.

Die Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes ist somit nicht vermeidbar.

6.4 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 Unterbringungsplätzen für wohnungslose Frauen mit ihren Kindern nicht zur Verfügung stehen. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Schaffung der dringend benötigten Unterbringungsplätze für wohnungslose Frauen mit ihren Kindern an dieser Stelle daher als vorrangig zu bewerten.

6.5 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 (MüABI. 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.

7. Klimaprüfung

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

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung 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. Diese ist als Anlage dieser Beschlussvorlage beigegeben.

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 Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirks haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung wohnungsloser Frauen und ihren Kindern als Flexi-Heim Variante 1 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 10. Stadtbezirks
An das Kommunalreferat
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA IV-20V
z.K.

Am.....