

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung von Zweckentfremdungen von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange für die Anwesen:

- Haldenbergerstraße 11
- Haldenbergerstraße 12
- Schlehbuschstraße 30
- Waldhornstraße 15
- Hofmannstraße 22

- 10. Stadtbezirk - Moosach
- 21. Stadtbezirk - Pasing-Obermenzing
- 19. Stadtbezirk - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10194

5 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.07.2023 (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 Zweckentfremdungen 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 auf die Ukraine
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Die Genehmigungen zur Zweckentfremdung von

	Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange werden erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● ZWEG● ZeS
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● Haldenbergerstraße 11 – 10. Stadtbezirk Moosach● Haldenbergerstraße 12 – 10. Stadtbezirk Moosach● Schlehbuschstraße 30 – 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing● Waldhornstraße 15 – 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing● Hofmannstraße 22 – 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung von Zweckentfremdungen von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange für die Anwesen:

- Haldenbergerstraße 11
- Haldenbergerstraße 12
- Schlehbuschstraße 30
- Waldhornstraße 15
- Hofmannstraße 22

10. Stadtbezirk - Moosach

21. Stadtbezirk - Pasing-Obermenzing

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10194

5 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 20.07.2023 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Vorbemerkungen

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 Dezember 2022: 6.437 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 völkerrechtswidrigen Angriffskriegs der Russischen Föderation gegen 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 Angriffskriegs auf die 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 Beginn des Angriffskrieges auf die 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, müssen 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 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).

Die Immobilien in Hartmannshofen eignen sich für die Unterbringung von Familien bestehend aus 5 - 10 Personen pro Haushalt je nach Objekt- bzw. Wohnungsgröße. Insgesamt können in den angemieteten bzw. überlassenen Immobilien abhängig von der jeweiligen Familiengröße bis zu 148 Bettplätze geschaffen werden, davon für bis zu ca. 80 Kinder. Zur Zielgruppe zählen Menschen mit Behinderung/Pflegebedarf, Menschen mit schweren Erkrankungen und Bedarf an medizinischer Versorgung und Menschen mit psychischen Erkrankungen. Die Vermittlung in Anschlusswohnraum ist für diese Personen besonders schwierig, woraus sich eine überdurchschnittlich lange Verweildauer in den dezentralen Unterkünften ergibt. Durch die zielgruppenspezifische Betreuung in abgeschlossenen Wohneinheiten wird das dezentrale Unterbringungssystem entlastet und gleichzeitig die Integration und Versorgung der untergebrachten Personen gefördert und begleitet.

1.2 Eckdaten zur Zwischennutzung in Hartmannshofen

Bei den angebotenen Immobilien in Hartmannshofen handelt es sich um Einfamilienhäuser inkl. Grundstücke. Die Objekte befinden sich in Besitz des Freistaats Bayern und stehen teilweise seit mehreren Jahren leer. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, plant zunächst die Belegung von vier Immobilien in Hartmannshofen ab Juli 2023 für die Dauer von fünf Jahren. Für die ersten drei Monate der Überlassung fallen gem. Überlassungsvereinbarung keine Kosten an. Eine Belegung ist nach Herstellung der Bezugsfertigkeit voraussichtlich ab August 2023 möglich. Es ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der zur Verfügung stehenden Objekte perspektivisch erhöhen wird, da in Hartmannshofen noch weitere Immobilien leerstehen.

Der Freistaat Bayern überlässt die Immobilien in ihrem jetzigen Zustand. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, trägt die Verantwortung für Schönheitsreparaturen sowie Instandsetzung und Instandhaltung. Die Verkehrssicherheit des Baumbestandes obliegt weiterhin der Zuständigkeit des Freistaats Bayern. Durch die geplante Zwischennutzung bleiben gemäß Bebauungsplan der ortstypische Gartenstadtcharakter und die schützenswerten Gehölzbestände der Siedlung erhalten. Eingriffe werden von Seiten des Sozialreferats, Amt für Wohnen und Migration, weitestgehend minimiert und erfolgen nur in dem für die Unterbringung der Zielgruppe erforderlichen Maß.

Ab Juli 2023 sollen zunächst vier Grundstücke überlassen werden:

Adresse	Grundstücksgröße in qm	Wohnfläche in qm	Kosten / Monat in Euro
Haldenbergerstr. 11 FIST. 1985/58, Gemarkung München- Moosach	1.296	125	425,00
Haldenbergerstr. 12 FIST. 1985/44, Gemarkung München- Moosach	1.147	140	415,00
Waldhornstr. 15 FIST. 342/4, Gemarkung München- Obermenzing	2.765	185	405,00
Schlehubuschstr. 30 FIST. 338/3, Gemarkung München- Obermenzing	2.158	185	415,00

1.3 Eckdaten zur Anmietung Hofmannstraße 22

Die Immobilie in der Hofmannstr. 22, 81379 München befindet sich im Eigentum der Sparkasse Dachau. Es liegt im Interesse der Eigentümerin, sämtliche freien und frei werdenden Wohnungen möglichst langfristig und einheitlich zu vermieten, weshalb sie an die Landeshauptstadt München herangetreten ist. Im Objekt befinden sich insgesamt zehn Wohnungen, wovon dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, sechs zur Anmietung ab Juli 2023 angeboten wurden. Aufgrund des kurzfristigen Angebots, das andernfalls verfallen wäre, konnte mit den Vertragsverhandlungen nicht bis zur Beschlussfassung gewartet werden. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, muss dringend Bettplätze für die Unterbringung von Geflüchteten schaffen. Weitere vier Wohnungen sind derzeit noch mit Bestandsmieter*innen belegt. Sobald die Wohnungen frei werden, ist ebenfalls eine Anmietung durch die Landeshauptstadt München vorgesehen. Der genaue Zeitpunkt ist jedoch nicht planbar.

Die künftigen Bewohner*innen haben in der Regel eine Anerkennung und einen bestehenden Bescheid für eine geförderte Wohnung, insofern sind sie anderen Menschen mit entsprechenden Bescheiden gleichzustellen. Die besondere Form der geplanten Nutzung liegt daran, dass hier diese Familien bei der Aufnahme eines reguläres Mietverhältnisses unterstützt werden und auf die spezifischen Bedarfe eingegangen wird. Da dies im Rahmen des Satzungsvollzugs passiert und nicht mit Mietvertrag, ist dieser Beschluss notwendig.

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 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 Angriffskrieges 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 Satzung über die Benutzung der angemieteten und überlassenen Wohnungen (Angemietete und überlassene Wohnungen Benutzungssatzung) 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 GO i.V.m Art. 7 Abs. 2 LStVG) ist das öffentliche Interesse an der Unterbringung und Betreuung von Geflüchteten derzeit als vorrangig zu bewerten.

4 Anhörung der Bezirksausschüsse

Die jeweilig zuständigen Gremien wurden in jedem Einzelfall in den laufenden Verfahren angehört. Der Bezirksausschuss 10 wurde mit Schreiben vom 22.03.2023 bzgl. der Anwesen Haldenbergerstraße 11 und 12 angehört. Der beabsichtigten Nutzungsänderung wurde in der Sitzung vom 24.04.2023 einstimmig zugestimmt. Der Bezirksausschuss 19 wurde mit Schreiben vom 22.03.2023 bzgl. der Hofmannstraße 22 angehört. Dieser äußerte mit Schreiben vom 18.04.2023 grundsätzliche Bedenken gegenüber der geplanten Nutzungsänderung als Flüchtlingsunterkunft. Um ein mögliches Konfliktpotenzial zu minimieren, sprach sich der Bezirksausschuss für eine konkrete Überlassung der Immobilie an sechs Familien von Geflüchteten außerhalb von Aufnahmeeinrichtungen aus. Der zuständige Fachbereich wird selbstverständlich eine geeignete Belegung im Blick haben und auf die Belange der vorhandenen Mieter*innen eingehen. Der Bezirksausschuss wurde hierüber nochmals informiert. Zudem setzt sich der Bezirksausschuss 19 dafür ein, den Bestandsmieter*innen der Immobilie die Möglichkeit zu geben, so lange sie es wollen, zu den bisherigen Mietkonditionen in der Immobilie wohnen zu bleiben.

Der Bezirksausschuss 21 wurde mit Schreiben vom 27.03.2023 bzgl. der Anwesen Schlehbuschstraße 30 und Waldhornstraße 15 angehört. In der Sitzung vom 02.05.2023 wurde einstimmig zugestimmt.

Der stellvertretenden Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoğlu, der Stadtkämmerei, dem Direktorium-Rechtsabteilung, 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 Genehmigungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Geflüchteten aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange werden für die Immobilien
 - Haldenbergerstraße 11
 - Haldenbergerstraße 12
 - Schlehbuschstraße 30
 - Waldhornstraße 15
 - Hofmannstraße 22erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP (2x)

an das Revisionsamt

an das Direktorium-Rechtsabteilung

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Überstimmung 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