

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung
des Wohnraumes Hofmannstraße 38
für die Einrichtung einer Jugendhilfeeinrichtung gemäß § 27 ff, § 41 und § 42 SGB VIII
(vollstationäre Inobhutnahmeeinrichtung für 16- und 17-jährige unbegleitete Flüchtlinge)

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00854

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.09.2014 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachverhalt

1.1 Antrag

Mit Antrag vom 22.11.2013 beantragte die Arbeiterwohlfahrt Kreisverband München Stadt e. V. (AWO) zusammen mit dem Kommunalreferat der Landeshauptstadt München die Erteilung der Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Wohnraumes Hofmannstraße 38 für die Einrichtung einer Jugendhilfeeinrichtung gemäß § 27 ff, § 41 und § 42 SGB VIII (vollstationäre Inobhutnahmeeinrichtung für 16- und 17-jährige unbegleitete Flüchtlinge).

1.2 Begründung

Der Antrag wurde mit **vorrangigen öffentlichen Belangen** wie folgt begründet:

„Bei der von uns in der Hofmannstr. 38 konzeptionierten Jugendhilfeeinrichtung nach § 42 SGB VIII handelt es sich um eine vollstationäre Inobhutnahmeeinrichtung für 16- und 17-jährige Flüchtlinge, die ohne Eltern nach Deutschland einreisen. Sie werden von den Jugendämtern in Obhut genommen und uns zugewiesen. Pädagogische Aufgabe ist die Abklärung des medizinischen und psychischen Gesundheitszustandes der Jugendlichen, und die Abklärung der weiteren Jugendhilfebedarfe und Bildungschancen. Darüber hinaus wird eine Beschulung organisiert und die Jugendlichen werden in lebenspraktischen und sozialen Fragestellungen geschult und begleitet. Die Dauer der Clearingphase beträgt i.d.R. drei Monate, die Verweildauer in der Einrichtung insgesamt drei bis sechs Monate.“

1.3 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

1.3.1 Lage

Das Anwesen Hofmannstraße 38 befindet sich im Stadtbezirk 19, Ortsteil Thalkirchen, zwischen der nördlich gelegenen Boschetsrieder Straße und der südlich gelegenen Gmunder Straße (Anlage 1).

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

Wohnfläche insgesamt: ca. 331 m² (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss)

Bestandspläne zum Anwesen sind nicht vorhanden.
(Anlage 2: Eingabepläne vom 05.11.2013)

1.3.3 Beschaffenheit

Baulicher Zustand	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gut
Ausstattung	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> gut
Grundriss	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> gut
Umweltbelastung	<input type="checkbox"/> stark	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> gering

2. Stellungnahme des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen, Obersendling, Forstenried, Fürstenried, Solln wurde mit Schreiben vom 19.02.2014 angehört. Er hat sich zur geplanten Maßnahme nicht geäußert. Auf Nachfrage des Sozialreferates wurde mitgeteilt, dass ein Ortstermin dort stattgefunden hat und alles zur Zufriedenheit des Bezirksausschusses vorgefunden wurde.

3. Belange von Mieterinnen und Mietern

Die für die Nutzungsänderung vorgesehenen Wohnräume im Anwesen stehen leer. Belange von Mieterinnen und Mietern sind nicht betroffen.

4. Belange einer Erhaltungssatzung

Der Wohnraum befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

5. Stellungnahme des Sozialreferats, Sozialplanung, S-Z-SP

„Die Hofmannstraße 38 befindet sich im Stadtbezirk 19. Das 3 Stockwerke umfassende Gebäude befindet sich auf einem Betriebsgrundstück der Landeshauptstadt, somit ist die Landeshauptstadt München hier Verfügungsberechtigte.

In diesem Gebäude sollen, als Nachfolge- für die Erstaufnahmeeinrichtung in der Bayernkaserne, 12 männliche, minderjährige Flüchtlinge zwischen 16 und 17 Jahren vollstationär untergebracht werden. Die minderjährigen Flüchtlinge, die ohne Begleitung der Eltern nach Deutschland gekommen sind, werden durch die Jugendämter in Obhut genommen und anschließend der AWO zur weiteren Betreuung überstellt.

Im Gebäude an der Hofmannstraße 38 sollen die Jugendlichen im I. und II. Stockwerk in Einzelzimmern untergebracht werden. Darüber hinaus befinden sich Gemeinschafts- sowie Gruppenräume und eine Wohnküche im Gebäude, im Keller sollen Waschräume zur Verfügung gestellt werden.

Die Jugendlichen werden engmaschig betreut. Jedem Jugendlichen wird eine pädagogische Fachkraft als Bezugsbetreuer zur Verfügung gestellt. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 42 SGB VIII (KJHG). Neben der Abklärung des medizinischen und psychologischen Gesundheitszustandes erfolgt an dieser Stelle auch die Abklärung der weiteren Jugendhilfebedarfe sowie der Bildungschancen der jugendlichen Flüchtlinge.

Der Aufenthalt der Jugendlichen in einer Clearingeinrichtung beträgt in der Regel 3, in Ausnahmefällen auch bis zu 6 Monaten. Nach der etwa 3 Monate dauernden Clearingphase werden die Jugendlichen je nach Ergebnis und Verfügbarkeit in weitere Jugendhilfeanschlussplätze weitervermittelt.

Nach Angaben des Trägers wurde das Gebäude bei einer Ortsbegehung mit Kommunal- sowie Sozialreferat für eine vollstationäre Einrichtung im Sinne einer Inobhutnahmegruppe als geeignet erachtet. Ein Pachtvertrag soll zunächst für 5 Jahre abgeschlossen werden.

Die vollstationäre Versorgung und Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen ist eine äußerst wichtige kommunale Aufgabe. Aufgrund fehlender Angebote und des derzeit sehr hohen Zuganges an unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen besteht zu der Unterbringung an der Hofmannstraße 38 keinerlei Alternative.

Das überwiegende öffentliche Interesse an der Umnutzung der Räumlichkeiten wird aufgrund o.g. Situation bestätigt. Eine erneute Prüfung sollte nach Ablauf des Pachtvertrages in 5 Jahren erfolgen.“

6. Stellungnahme des Sozialreferats, Interkulturelle Arbeit und Migration, S-III-M/WB-UF

„Angesichts des enormen Unterbringungsdrucks im Bereich unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge in der Landeshauptstadt München liegt der Antrag auf Nutzungsänderung jedenfalls im öffentlichen Interesse.“

7. Genehmigung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit bestätigt (Eingang der Mitteilung am 21.05.2014).

8. Beurteilung durch das Sozialreferat

8.1 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Die Antragsteller haben glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Einrichtung einer Jugendhilfeeinrichtung gemäß § 27 ff, § 41 und § 42 SGB VIII (vollstationäre Inobhutnahmeeinrichtung für 16- und 17-jährige unbegleitete Flüchtlinge) an diesem Standort dringend erforderlich ist. Die Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes ist somit nicht vermeidbar.

8.2 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 oben genannten Voraussetzungen sind gegeben. Es wurde auch glaubhaft dargelegt, dass geeignete andere Räume nicht zur Verfügung stehen.

In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Einrichtung einer Jugendhilfeeinrichtung gemäß § 27 ff, § 41 und § 42 SGB VIII (vollstationäre Inobhutnahmeeinrichtung für 16- und 17-jährige unbegleitete Flüchtlinge) an dieser Stelle daher als vorrangig zu bewerten.

8.3 Kurze rechtliche Würdigung:

Der Antrag ist nach Art. 1, 2 und 3 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl S. 864, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2013 (GVBl S. 77) in Verbindung mit der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 30.12.2013 (MüABl. Nr. 36/2013 S. 550) wie folgt zu beurteilen:

Es liegen vorrangige öffentliche Belange vor, die eine Genehmigung der Zweckentfremdung rechtfertigen (§ 6 Abs. 1 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum).
Deshalb sollte die Genehmigung zur Zweckentfremdung erteilt werden.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Frauengleichstellungsstelle, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie der Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprechern und der Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung in der Hofmannstraße 38 für die Einrichtung einer Jugendhilfeeinrichtung gemäß § 27 ff, § 41 und § 42 SGB VIII (vollstationäre Inobhutnahmeeinrichtung für 16- und 17-jährige unbegleitete Flüchtlinge) wird für die Dauer von 5 Jahren erteilt.
Der Wohnraum ist nach Beendigung der genannten Nutzung umgehend wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An die Frauengleichstellungsstelle**
An die Vorsitzende, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher,
die Kinder- und Jugendbeauftragte des 19. Stadtbezirkes (8-fach)
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/33 V
An das Kommunalreferat, KR-IM-VB-VGB
An das Sozialreferat, S-Z-SP
An das Sozialreferat, S-III-M
z. K.

Am

I.A.