

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Genehmigung von Zweckentfremdungen von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Wohnungslosen aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01244

Beschluss des Sozialausschusses vom 06.11.2014 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachverhalt

Seit 2010 nimmt die Zahl der wohnungslosen Menschen in München kontinuierlich zu, insbesondere seit Januar 2014 steigt deren Anzahl monatlich etwa um 50 - 60 Personen (Stand Mai 2014: 4.361 wohnungslose Personen). Dieser Zuwachs bedeutet, dass im Jahr 2014 zusätzlich etwa sechs neue Unterkünfte mit je etwa 100 Betten für Wohnungslose eröffnet werden müssen.

Parallel hierzu müssen durch die Landeshauptstadt München für das Jahr 2014 gemeinsam mit der Regierung von Oberbayern Unterbringungsmöglichkeiten für 200 Flüchtlinge pro Monat geschaffen werden. Um die Bedarfsdeckung sicherzustellen, müssen allein für Flüchtlinge daher zusätzlich monatlich zwei Einrichtungen mit je 100 Betten in München bereitgestellt werden.

Aufgrund des sprunghaft angestiegenen Bedarfs mussten wiederholt Verdichtungsmaßnahmen in den Beherbergungsbetrieben und Notquartieren vorgenommen werden. Zur Überbrückung gravierender Engpässe mussten auch Bettenplätze im freien Beherbergungsgewerbe, die bisher keine Standardvereinbarung mit der Landeshauptstadt hatten, genutzt werden.

Im Wesentlichen wird der Fokus jedoch auf die Gewinnung neuer Bettplatzressourcen gerichtet. Die diesbezügliche Akquise erweist sich jedoch vor dem Hintergrund des in jeder Hinsicht angespannten Münchner Immobilienmarktes als besonders schwierig. Im bestehenden Markt des Beherbergungsgewerbes waren und sind kaum neue Ressourcen für die Unterbringung wohnungsloser Haushalte zu gewinnen, da diese aufgrund der boomenden Wirtschaftslage auf lange Sicht verplant und ausgelastet sind.

Dem Amt für Wohnen und Migration werden jedoch immer wieder z.B. ehemalige Wohnheime oder Appartementshäuser angeboten, die mit geeigneten Betreibern zu Beherbergungsstätten für Wohnungslose umgewandelt werden und einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Versorgungsengpasses leisten könnten.

Eine zeitnahe Anmietung scheidet aber oft daran, dass in diesen Fällen eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung für die Umwandlung von Wohnraum in einen Beherbergungsbetrieb aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange erforderlich ist. 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 dann gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (zum Beispiel für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtige 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 Erteilung dieser Genehmigung hat sich der Stadtrat vorbehalten (§ 22 Nr. 34 c)bb) der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München).

Zwischen einem (überprüften) Angebot und einem möglichen Vertragsabschluss liegen also mindestens 4 bis 6 Monate (Vorlaufzeit bei Stadtratsvorlagen). Ein möglicher Vermieter oder/und Betreiber lässt sich aber nur in seltensten Fällen auf eine derartige lange Phase der Ungewissheit ein.

Vor dem Hintergrund der geschilderten prekären Situation im Sofortunterbringungssystem und der Unterbringungsverpflichtung der Landeshauptstadt München (Art. 57 GO i.V.m. Art. 7 Abs. 2 LStVG) ist das öffentliche Interesse an der Einrichtung von Beherbergungsbetrieben für Wohnungslose derzeit als vorrangig zu bewerten. Das für den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung zuständige Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration bittet daher den Stadtrat um Erteilung einer Vollmacht bis zum 31.12.2016, Zweckentfremdungsgenehmigungen im öffentlichen Interesse zur Unterbringung Wohnungsloser nach eingehender Prüfung und Anhörung des jeweils betroffenen Bezirksausschusses in eigener Zuständigkeit zu erteilen.

Dem Stadtrat wird jährlich, zusammen mit den Statistikzahlen, über die erteilten Genehmigungen berichtet.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung der Bezirksausschüsse nicht vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die jeweilig zuständigen Gremien werden in jedem Einzelfall in den laufenden Verfahren angehört. Die Bezirksausschüsse können dann ihre Stellungnahmen zu den jeweiligen Einzelfällen abgeben.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Direktorium-Rechtsabteilung, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration wird bevollmächtigt, Genehmigungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Wohnungslosen aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange bis 31.12.2016 in eigener Zuständigkeit zu erteilen.
2. Dem Stadtrat wird jährlich über die erteilten Genehmigungen berichtet.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
an das Direktorium-Rechtsabteilung
z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Sozialreferat, S-III-M
An die Frauengleichstellungsstelle
z.K.

Am

I.A.