

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum zur
Unterbringung von vulnerablen Geflüchteten aufgrund
vorrangiger öffentlicher Belange für das Anwesen in der
Joergstraße 78**

25. Stadtbezirk - Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14687

Beschluss des Sozialausschusses vom 14.11.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Nutzung von Wohnraum zur Unterbringung von vulnerablen Geflüchteten, Erforderlichkeit einer Zweckentfremdungsgenehmigung
Inhalt	Öffentliches Interesse an einer Zweckentfremdung von Wohnraum zur Unterbringung von vulnerablen Geflüchteten aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange Gesteigerter Bedarf an Unterkünften für Geflüchtete unter Berücksichtigung des Resettlementprogramms, der Aufnahme von afghanischen Ortskräften, syrischen Geflüchteten und Geflüchteten aufgrund des Angriffskriegs in der Ukraine
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum für ein Wohnprojekt für vulnerable Geflüchtete mit bis zu 40 Bettplätzen wird aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange erteilt
Gesucht werden kann im RIS auch unter	ZwEWG ZeS
Ortsangabe	25. Stadtbezirk, Laim Joergstraße 78

Telefon: 089 233-40400

Sozialreferat

Amt für Wohnen und Migration

Wohnraumerhalt

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum zur
Unterbringung von vulnerablen Geflüchteten aufgrund
vorrangiger öffentlicher Belange für das Anwesen in der
Joergstraße 78**

25. Stadtbezirk - Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14687

Beschluss des Sozialausschusses vom 14.11.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. 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 Juni 2024: 7.070 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 1.300 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, besteht die Notwendigkeit zusätzliche Anwesen anzumieten. Für die hier beabsichtigte Nutzung ist eine Genehmigung im öffentlichen Interesse entsprechend der Zweckentfremdungssatzung nötig.

2. Problemstellung/Anlass

Die Immobilie in der Joergstraße 78 wurde von der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration angemietet. Es handelt sich bei diesem Gebäude um ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 753 m².

3. Umsetzungsstrategie des Sozialreferates

Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration/Fachbereich Betreuung, Integration und Unterbringung von Geflüchteten (S-III-MF/BIU) betreut derzeit rund 1.300 Geflüchtete. Ursprünglich hatte der Fachbereich ausschließlich weibliche und männliche unbegleitete Geflüchtete 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. Der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten ist aufgrund des Angriffskrieges auf die Ukraine zusätzlich gestiegen.

Die Unterbringung erfolgte ursprünglich in Wohnprojekten und Wohngemeinschaften.

Die Zielgruppen werden auch vermehrt in Objekten untergebracht, für die eine Zwischennutzung möglich ist. 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.

4. Belange einer Erhaltungssatzung

Das Anwesen befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

5. Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung

5.1 Stellungnahme des Sozialreferates

Die angemieteten und überlassenen Räumlichkeiten 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 des Anwesens in der Joergstraße 78 durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, werden dringend benötigte Plätze zur Unterbringung von vulnerablen Geflüchteten geschaffen.

5.2 Rechtslage

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

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.

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.

5.3 Kurze rechtliche Würdigung

Nach Art. 1 und 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) in Verbindung mit der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS), 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.

6. Klimaprüfung

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

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 die Angelegenheit einstimmig zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat, dem Vorsitzenden und die Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 25. Stadtbezirk, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum zur Unterbringung von vulnerablen Geflüchteten 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 Kommunalreferat

An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 25. Stadtbezirks

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA IV-23V

z. K.

Am.....