

## **Büroraum temporär als Wohnung nutzen**

Antrag Nr. 14-20 / A 00556 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Michael Kuffer vom 16.12.2014

### **Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 02931**

1 Anlage

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 18.06.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Mit Antrag vom 16.12.2014 der Stadträte Hans Podiuk und Michael Kuffer wird die Verwaltung aufgefordert dem Stadtrat darzustellen, ob und unter welchen Bedingungen Büroraum temporär in Wohnungen umgewandelt werden und eine spätere oder erneute Nutzung als Büro wieder möglich sein kann (siehe Anlage).

#### **Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, führt hierzu aus:**

Im Rahmen des Vollzugs des Zweckentfremdungsrechtes gibt es folgende Möglichkeiten, eine temporäre, rückabwickelbare Nutzungsänderung von Gewerbe- in Wohnraum durchzuführen:

- § 5 Nr. 4 Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) legt fest, dass es einer Genehmigung zur Zweckentfremdung nicht bedarf, wenn Wohnraum anderweitig verwendet wird, der nach dem 31.05.1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.  
Hintergrund dieser Regelung ist eben die Sorge, dass insbesondere leerstehende gewerbliche Räume, die – wenn auch nur vorübergehend – den Wohnungsmarkt entlasten könnten, häufig nur deshalb nicht zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden, weil die Verfügungsberechtigten befürchten, dass die spätere Rückführung in die gewerbliche Nutzung durch ein Zweckentfremdungsverbot behindert werden könnte. Diese Ausnahmeregelung soll solchen Befürchtungen entgegenwirken und bestimmt, dass insbesondere auch die Wiederverwendung zu gewerblichen Zwecken uneingeschränkt zulässig ist, wenn der Wohnraum nach 31.05.1990 durch bauliche Umbaumaßnahmen geschaffen wurde.  
Als „wesentlicher Bauaufwand“ ist nach Praxis der Fachabteilung z.B. der Einbau von Bädern anzusehen.

- In den Fällen, in denen für die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum kein wesentlicher Bauaufwand erforderlich ist, genügt es gemäß ständiger Verwaltungspraxis, dass die Verfügungsberechtigten von Anfang an gegenüber dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, klar stellen, dass die Räumlichkeiten nicht zu Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsrechtes umgewidmet werden sollen.

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration stellt dann auf Anforderung eine Bestätigung darüber aus, dass eine Wohnnutzung auf die Dauer von bis zu sieben Jahren nicht zu einer Umwidmung der Flächen zu Wohnraum führt.

- In allen anderen Fällen hat die Verwaltung die Möglichkeit zu prüfen, ob schutzwürdige private Interessen im Sinne des § 6 Abs. 2 ZeS vorliegen. Durch die Formulierung „insbesondere“ ist hier die Möglichkeit eröffnet, in Situationen, in denen einerseits Wohnraummangel und andererseits ein Überangebot an Gewerbeflächen herrscht, eine – auch nur vorübergehende – Nutzung als Wohnraum von Gewerbe- und Büroflächen zu erleichtern und eine Rückumwandlung als schutzwürdiges privates Interesse zu werten. Hier ist der jeweilige Einzelfall zu prüfen.

Die mietrechtlichen Vorschriften bleiben von den oben genannten Ausführungen unberührt.

#### **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zur oben dargestellten Thematik wie folgt Stellung:**

Eine Nutzungsänderung von Büro in Wohnen und umgekehrt bedarf einer baurechtlichen Genehmigung. Für die jeweilige neue Nutzung kommen unterschiedliche öffentlich-rechtliche Anforderungen in Betracht. So ist beispielsweise der Stellplatzbedarf neu zu prüfen.

Zu beachten ist außerdem, dass bauplanungsrechtlich in einzelnen Gebieten allgemeines Wohnen nicht generell zulässig ist. Maßgeblich sind dabei die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die Eigenart der näheren Umgebung. Entspricht die nähere Umgebung einem Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO), bzw. ist dies im Bebauungsplan festgesetzt, sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. In Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) und in Industriegebieten (§ 9 BauNVO) sind ausnahmsweise nur Wohnungen zulässig, die für Betriebe notwendig sind.

Siehe dazu auch die ausführlichen Ausführungen im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.06.2004 zum Thema "(Temporäre) Umwandlung von leerstehendem Gewerberaum in Wohnraum"

[<http://ris03.muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/487602.pdf>]

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

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

### **II. Antrag der Referentin**

1. Die Ausführungen im Vortrag der Referentin, ob und unter welchen Bedingungen Büroraum temporär in Wohnungen umgewandelt werden und eine spätere oder erneute Nutzung als Büro wieder möglich sein kann, werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00556 von Herrn Stadtrat Hans Podiuk und Herrn Stadtrat Michael Kuffer vom 16.12.2014 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. 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 Stenographischen 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 das Sozialreferat, S-III-M**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**  
z.K.

Am

I.A.