

## **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung  
des Wohnraums Haimhauserstraße 21, Erdgeschoss  
für die Erweiterung der sich im Nachbaranwesen  
Haimhauserstraße 23 befindlichen Grundschule

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03768**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 17.09.2015 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

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

##### **1. Sachverhalt**

###### **1.1 Antrag**

Mit Antrag vom 08.01.2015 (eingegangen am 21.01.2015) beantragte das Referat für Bildung und Sport, Zentrales Immobilienmanagement, die Erteilung der Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Nutzungsänderung der sich im Erdgeschoss des Anwesens Haimhauserstraße 21 befindlichen Wohneinheit. Die Räumlichkeiten sollen der Erweiterung der Grundschule dienen, die im angrenzenden Gebäude Haimhauserstraße 23 untergebracht ist.

###### **1.2 Begründung**

Der Antrag wurde durch das Referat für Bildung und Sport mit **vorrangigen öffentlichen Belangen** im Wesentlichen wie folgt begründet:

Ohne die zusätzlichen Flächen des Gebäudes Haimhauserstraße 21 kann das Raumprogramm für eine vierzügige Grundschule Haimhauserstraße 23 mit 8-gruppigem Tagesheim nicht erfüllt werden.

In der bisherigen Wohnung sollen der Erste-Hilfe-Raum und eine Schülerbibliothek untergebracht werden, die standardmäßig im Raumprogramm für Grundschulen vorgesehen sind.

Ein Raum soll multifunktional genutzt werden, z.B. als Leseraum angrenzend zur Schülerbibliothek, für Besprechungen oder für Gruppenarbeit.

### 1.3 Kurzbeschreibung des verlorengehenden Wohnraumes

#### 1.3.1 Lage

Der betroffene Wohnraum im Anwesen Haimhauserstraße 21 befindet sich im Stadtbezirk 12 (Schwabing-Freimann), schräg gegenüber der Einmündung zur Ursulastraße (Anlage 1).

#### 1.3.2 Art Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Behelfsheim
- Zweifamilienhaus
- Werk-/Dienstgebäude
- Wohn-/Geschäftshaus
- Mehrfamilienhaus

familiengerecht  ja  nein

1 WE, ca. 96 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur (Anlage 2)

#### 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 Schwabing-Freimann wurde mit Schreiben vom 27.04.2015 gehört. Er hat dem Antrag am 19.05.2015 einstimmig zugestimmt.

### 3. Belange von Mieterinnen und Mietern

Derzeit wird die Wohneinheit durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, für die Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge zwischengenutzt. Die für die Unterbringung minderjähriger unbegleiteter Flüchtlinge zuständige Abteilung im Amt für Wohnen und Migration ist über die künftigen Verwendungsabsichten des Referates für Bildung und Sport informiert.

### 4. Belange einer Erhaltungssatzung

Das Anwesen befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

## **5. Stellungnahme des Sozialreferates**

### **5.1 Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung**

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 01.10.2014 den Projektauftrag für die Generalinstandsetzung, den Umbau und die Erweiterung der bestehenden Grundschule in der Haimhauserstraße 23 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01157).

Das Referat für Bildung und Sport führt hierzu aus, dass der Flächenmehrbedarf der bestehenden Grundschule unter anderem auch die Einbeziehung der Flächen der Wohneinheit im Erdgeschoss des Anwesens Haimhauserstraße 21 erfordert:

„Ohne die Flächen des Gebäudes Haimhauserstraße 21 kann das Raumprogramm für eine vierzügige Grundschule mit 8-gruppigem Tagesheim nicht erfüllt werden.“

Ergänzend führt das Referat für Bildung und Sport in Bezug auf die zeitliche Planung Folgendes aus:

„Die Generalinstandsetzung der Haimhauserstraße 21 soll im ersten Bauabschnitt der Generalinstandsetzung voraussichtlich von Mai 2016 bis März 2018, zusammen mit der Errichtung des Erweiterungsbaus und der Generalinstandsetzung des westlichen Gebäudeteils, erfolgen. Im zweiten Bauabschnitt von ca. April 2018 bis September 2019 wird der Großteil des Schulgebäudes generalinstandgesetzt und steht daher nicht zur Nutzung zur Verfügung. Während dieses Zeitraumes sollen in das Erdgeschoss der Haimhauserstraße 21 Sekretariat, Rektorat und das Büro der Technischen Hausverwaltung interimweise verlegt werden.“

### **5.2 Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission**

Nach Mitteilung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission – vom 15.06.2015 ist die geplante Nutzungsänderung baurechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig.

### **5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung**

Das Referat für Bildung und Sport hat glaubhaft dargelegt, dass zur Erweiterung der Grundschule eine unmittelbare Nähe zum bestehenden Schulgebäude Haimhauserstraße 23 erforderlich ist und andere Räume für Erweiterung der Grundschule demnach nicht geeignet sind.

Die Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes ist somit nicht vermeidbar.

### **5.4 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 genannten Voraussetzungen sind hier gegeben. Es wurde auch glaubhaft dargelegt, dass andere geeignete Räume nicht zur Verfügung stehen.

In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Erweiterung der Grundschule daher als vorrangig zu bewerten.

### **5.5 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 Seite 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 Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Bildung und Sport, der Frauengleichstellungsstelle, dem Sozialreferat/ Stelle für interkulturelle Arbeit sowie dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprechern und der/dem Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung Haimhauserstraße 21, Erdgeschoss durch die Erweiterung der sich im Nachbaranwesen befindlichen Grundschule wird erteilt.  
Der Wohnraum ist nach Beendigung der genannten Nutzung 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 den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher,  
die Kinder- und die Jugendbeauftragte des 12. Stadtbezirkes (7-fach)**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/41 T**

**An das Referat für Bildung und Sport, RBS-ZIM-ImmoV**

**An das Sozialreferat, S-III-MF/UF**

**An das Sozialreferat, S-III-M**

z. K.

Am

I.A.