

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung
von Wohnraum durch Abbruch des Anwesens
Armanspergstraße 3 für den Neubau einer
Kindertageseinrichtung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08940

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses 20.07.2017 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachverhalt

1.1 Antrag

Am 07.02.2017 beantragte das Referat für Bildung und Sport, Zentrales Immobilienmanagement die Erteilung der Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch des Anwesens Armanspergstraße 3. Auf diesem Grundstück soll anschließend eine Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippengruppen errichtet werden.

1.2 Begründung

Der Antrag wurde durch das Referat für Bildung und Sport, Zentrales Immobilienmanagement mit **vorrangigen öffentlichen Belangen** begründet:

Beim Anwesen Armanspergstraße 3 handelt es sich um ein Einfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von 145 m². Das Gebäude ist nicht bewohnt.

Der Standort Armanspergstraße 3 wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.11.2014 in das „Bauprogramm zur Realisierung von Kinderbetreuungsplätzen – Fortschreibung 2014“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01374, aufgenommen. Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 16.04.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00971, wurde beschlossen, das Grundstück dem Referat für Bildung und Sport für die Errichtung einer Kinderkrippe zur Verfügung zu stellen. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 28.09.2016, Sitzungsvorlage Nr.

14-20 / V 06942 wurde die Vereinbarung zur Grundstücksüberlassung beschlossen.

Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Kinderkrippenplätzen sowie zum Erreichen des angestrebten stadtweiten Versorgungszieles ist die Errichtung der Kinderkrippe an der Armanspergstraße 3 dringend erforderlich.

1.3 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

1.3.1 Lage

Das Anwesen Armanspergstraße 3 liegt im Stadtbezirk 18 Untergiesing/Harlaching (Anlage 1). Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Wohngegend Harlachings zwischen Nauplia- und Bruggspergerstraße. Fußläufig ist in ca. 550 Metern der Perlacher Forst erreichbar.

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

familiengerecht
(Anlage 2)

1.3.3 Beschaffenheit

Räume im EG

- | | | | |
|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 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 |

Räume im OG

- | | | | |
|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 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 18 Untergiesing/Harlaching wurde mit Schreiben vom 22.02.2017 angehört.

Er hat dem Antrag mit Schreiben vom 27.03.2017 zugestimmt.

3. Belange von Mieterinnen und Mietern

Der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum steht 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 Referates für Bildung und Sport

5.1 Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung

Der Standort Armanspergstraße 3 wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.11.2014 in das „Bauprogramm zur Realisierung von Kinderbetreuungsplätzen – Fortschreibung zum Bauprogramm 2014“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01374, aufgenommen.

Um eine wohnortnahe Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen zu gewährleisten und somit den gesetzlichen Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung sicherzustellen, ist die Sicherung des Grundstückes zur Umsetzung der Maßnahme unbedingt erforderlich.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat am 07.03.2017 die Erteilung der Baugenehmigung in Aussicht gestellt.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung mit Kinderkrippenplätzen sowie im Hinblick auf das Erreichen der angestrebten stadtweiten Versorgungsziele für Kinderkrippenplätze mit 60 %, insbesondere auch im Hinblick auf die Erfüllung des seit August 2013 geltenden Rechtsanspruches auf die Betreuung von Kindern von ein bis drei Jahren, ist die Realisierung von Kinderkrippenplätzen am Standort Armanspergstraße 3 begründet.

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 Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung an dieser Stelle 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 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.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Baureferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Bildung und Sport abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Baureferat, dem Referat für Bildung und Sport, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie dem Vorsitzende, den Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprechern und der/dem Kinderbeauftragten des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch des Anwesens Armanspergstraße 3 für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippengruppen wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Die Referentin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III. über D-II-V/SP **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-MI/IK**

An die Frauengleichstellungsstelle

**An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher,
die Kinder- und die Jugendbeauftragte des 18. Stadtbezirkes (8-fach)**

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/33 T

An das Referat für Bildung und Sport, RBS-ZIM

An das Baureferat, RG4

z.K.

Am

I.A.