

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Alsenweg 13, Wohnung Nr. 1 für die Einrichtung einer Kindertageseinrichtung in Form einer Großtagespflege

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09631

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.10.2017 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachverhalt

1.1 Antrag

Mit Antrag vom 10.04.2017 (eingegangen am 13.04.2017) wurde die Erteilung der Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 1 des Anwesens Alsenweg 13 beantragt.

In der Wohnung soll eine Kindertageseinrichtung in Form einer Großtagespflege (Kleinkindgruppe mit max. 10 Plätzen für unter Dreijährige) in freier privater Trägerschaft eingerichtet werden.

1.2 Begründung

Der Antrag wurde mit **vorrangigen öffentlichen Belangen** begründet. Im Wesentlichen hat der Antragsteller folgende Argumente vorgetragen:

Bei der Wohnung im Anwesen Alsenweg 13 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung (Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss) mit einer Wohnfläche von 136 m².

Das Anwesen liegt in einem reinen Wohngebiet in Johanneskirchen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten stehen keine anderen Gewerberäume zur Einrichtung einer Großtagespflege zur Verfügung. Das Wohngebiet befindet sich in einer Art Insellage und verfügt daher über keine fußläufig erreichbare Kindertageseinrichtung für unter Dreijährige. Die Errichtung einer Kindertageseinrichtung in

Form einer Großtagespflege am geplanten Standort trägt somit zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Betreuungseinrichtungen für unter Dreijährige bei.

1.3 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

1.3.1 Lage

Die betroffene Wohnung im Anwesen Alsenweg 13 liegt im Stadtbezirk 13 (Bogenhäuser). Das Gebäude befindet sich an der Ecke Alsenweg/Hoyerweg (Anlage 1) und ist damit Teil des Siedlungsbereichs Johanneskirchen östlich der Bahnlinie.

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

familiengerecht ja nein

1 WE, ca. 136 m², 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Terrasse (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 13 Bogenhäuser wurde mit Schreiben vom 20.04.2017 angehört.

Er hat dem Antrag mit Schreiben vom 10.05.2017 zugestimmt.

3. Belange von Mieterinnen und Mietern

Die zur Nutzungsänderung vorgesehene Wohnung steht leer. Belange von Mieterinnen und Mietern sind damit nicht betroffen.

4. Belange einer Erhaltungssatzung

Das Anwesen befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

5. Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport

5.1 Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung

Das öffentliche Interesse an der Einrichtung einer Kindertageseinrichtung in Form einer Großtagespflege wurde durch das Referat für Bildung und Sport, KBS-FB3 am 25.04.2017 bestätigt:

„Der Standort Alsenweg 13 liegt in Johanneskirchen, östlich der Bahnlinie. In diesem Siedlungsbereich wohnen derzeit rund 80 Kinder im Krippenalter. Für diese Kinder rechnet das Referat für Bildung und Sport mit einem Bedarf von etwa 50 Plätzen. Der Siedlungsbereich befindet sich in einer Art Insellage, da er westlich durch die Bahnlinie abgeschirmt und zu den anderen Himmelsrichtungen von Feldern umgeben ist.

In diesem Bereich existiert keine einzige Kinderkrippe. Eine fußläufige Versorgung mit Krippenplätzen ist dort somit nicht gegeben. Die geplante Großtagespflege am Alsenweg 13 mit bis zu 10 Plätzen kann einen wertvollen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung leisten, weshalb der Bedarf bestätigt wurde.

Aufgrund fehlender anderweitiger Planungen für Plätze der Kindertagesbetreuung wird eine alternative Versorgungsmöglichkeit nicht gesehen.“

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Baugenehmigung für das Vorhaben bereits am 29.05.2017 erteilt.

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 Großtagespflegeplätzen am Standort Alsenweg 13 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 geeignete Räume nicht zur Verfügung stehen.

In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Einrichtung Kindertageseinrichtung in Form einer Großtagespflege 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 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 Referat für Bildung und Sport, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie der Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionsprechern und der/dem Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirks ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 1 des Anwesens Alsenweg 13 durch die Einrichtung einer Kindertageseinrichtung in Form einer Großtagespflege 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

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 die Vorsitzende, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher,
die Kinder- und die Jugendbeauftragte des 13. Stadtbezirkes (8-fach)**

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/31 T

An das Referat für Bildung und Sport, KBS-FB3

z.K.

Am

I.A.