

## **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung  
von Wohnraum durch Nutzungsänderung des  
Anwesens Freseniusstr. 45  
für die Erweiterung des Schulbetriebs am  
Obermenzinger Gymnasium

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12337**

2 Anlagen

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 27.09.2018 (SB)** Öffentliche Sitzung

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

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

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

Mit Antrag vom 17.05.2017 (eingegangen am 19.05.2017) beantragte die Münchner Schulstiftung - Ernst v. Borries - die Erteilung der Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der drei Wohneinheiten im Anwesen Freseniusstr. 45.

In dem Anwesen sollen Unterrichtsräume für die Erweiterung des Schulbetriebs am Obermenzinger Gymnasium geschaffen werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, bestätigte erst am 04.06.2018 die für die Zweckentfremdungsgenehmigung unerlässliche grundsätzliche baurechtliche Genehmigungsfähigkeit der beantragten Nutzungsänderung.

###### **1.2 Begründung**

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

Das Anwesen Freseniusstr. 45 weist im Bestand drei familiengerechte Wohneinheiten (EG, 1.OG und DG) mit einer gesamten Wohnfläche von 271 m<sup>2</sup> auf.

Das Anwesen liegt in einem Wohngebiet in Obermenzing, für das weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht noch derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Das Obermenzinger Gymnasium wurde ursprünglich lediglich im Nachbaranwesen, unter der Adresse Freseniusstr. 47, angesiedelt.

Mit Datum vom 06.09.1995 wurde bereits eine Genehmigung im öffentlichen Interesse zur Nutzungsänderung des Anwesens Freseniusstr. 49 erteilt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der erforderlichen Nähe zusätzlicher Räumlichkeiten zu den bestehenden Schulgebäuden stehen keine anderen Gewerberäume zur Erweiterung des Schulbetriebs zur Verfügung.

Das Obermenzinger Gymnasium hat als staatlich anerkanntes Gymnasium im Bereich des Nordwestens und Westens der Landeshauptstadt München ein großes Einzugsgebiet. Insbesondere aufgrund der Wiedereinführung des neunstufigen Gymnasiums durch die bayerische Staatsregierung besteht erhöhter Raumbedarf am Obermenzinger Gymnasium. Die Erweiterung des Schulbetriebs trägt somit zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit einer Bildungseinrichtung bei.

### **1.3 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes**

#### **1.3.1 Lage**

Das betroffene Anwesen Freseniusstr. 45 liegt im Stadtbezirk 21 (Pasing-Obermenzing). Das Wohngebiet, in dem sich das Anwesen befindet, wird im Norden von der Heerstraße und im Osten vom Sterhubenweg eingerahmt. Im Westen grenzen die betreffenden Grundstücke an die Bahngleise (Anlage 1).

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

familiengerecht  ja  nein

#### **3 WE: (Anlage 2)**

WE Nr. 1 (EG) ca. 92 m<sup>2</sup>, 3 ½ Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur

WE Nr. 2 (1. OG) ca. 95 m<sup>2</sup>, 3 ½ Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Balkon

WE Nr. 3 (DG) ca. 84 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Bad, WC, Flur

**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

Räume im DG:

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 21 Pasing-Obermenzing wurde mit Schreiben vom 17.07.2017 angehört.

Er hat dem Antrag mit Schreiben vom 01.09.2017 zugestimmt.

**3. Belange von Mieterinnen und Mietern**

Die zur Nutzungsänderung vorgesehenen Wohneinheiten stehen 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. Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung****5.1 Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport**

Das öffentliche Interesse an der Erweiterung des Schulbetriebs am Obermenzinger Gymnasium wurde durch das Referat für Bildung und Sport, KBS-FB3, am 20.06.2017 bestätigt:

„Das Referat für Bildung und Sport geht bei der Bedarfsplanung grundsätzlich davon aus, dass der private Schulbereich aufgrund des demografischen Wachstums anteilig ansteigt. Private Gymnasien haben in der Regel einen größeren Einzugsbereich als

öffentliche Schulen, so dass der gesamte Münchner Nordwesten und Westen als Bezugsgröße in Betracht kommt.

Aufgrund des stadtweiten demografischen Wachstums, insbesondere auch im Nordwesten und Westen, kann das Referat für Bildung und Sport den steigenden Bedarf im Bereich des Obermenzinger Gymnasiums nachvollziehen und bestätigen.“

In einer Stellungnahme der Ministerialrätin Frau Dr. Martin des Bayerischen Staatsministeriums für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst vom 30.05.2017 wird der zusätzliche Raumbedarf bestätigt und mit der Wiedereinführung des neunstufigen Gymnasium begründet.

## **5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat am 18.06.2018 die Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung sowie für den Neubau des Dachgeschosses in Aussicht gestellt.

## **5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung**

Die Antragstellerin hat glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Erweiterung des Schulbetriebs im Anwesen Freseniusstr. 45 an diesem Standort dringend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wird durch die positiven Stellungnahmen des Referates für Bildung und Sport und des Bayerischen Staatsministeriums für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst gestützt.

Ebenso unterstützt der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing die Nutzungsänderung.

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 aufgrund der erforderlichen Nähe zum bestehenden Schulgebäude nicht zur Verfügung stehen. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an

der Erweiterung des Schulbetriebs an dieser Stelle daher als vorrangig zu bewerten.

### **5.5 Kurze rechtliche Würdigung**

Der Antrag ist nach Art. 1 und 2 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 19.06.2017 (GVBl. S. 182) in Verbindung mit der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 05.12.2017 (MüAbl. Nr. 34/2017 S. 494) 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. Fraktionssprechern und der Kinderbeauftragten und der Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirks ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Freseniusstr. 45 aufgrund der Erweiterung des Schulbetriebs am Obermenzinger Gymnasium 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 und an die Kinder- und Jugendbeauftragten des 21. Stadtbezirks**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/43 T**

**An das Referat für Bildung und Sport, KBS-FB3**

z.K.

Am

I.A.