

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung
von Wohnraum durch Abbruch des Anwesens
Savoyenstr. 10 für den Neubau einer
Kindertageseinrichtung

9. Stadtbezirk – Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14549

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 29.05.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Antrag vom 25.10.2018 beantragte Herr Ferenc Wachtler, Geschäftsführer von „Die Münchner Kindl Kinderkrippe und Kindergarten“ die Erteilung der Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch des Anwesens Savoyenstr. 10. Auf diesem Grundstück soll anschließend eine Kindertageseinrichtung mit vier Kinderkrippengruppen und einer Kindergartengruppe errichtet werden.

1. Begründung

Der Antrag wurde mit Schreiben vom 25.10.2018 mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Beim Anwesen Savoyenstr. 10 handelt es sich um ein Einfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 237 m². Das Gebäude ist nicht bewohnt.

Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen und um das angestrebte stadtweite Versorgungsziel zu erreichen, ist die Errichtung der Kindertagesstätte in der Savoyenstr. 10 dringend erforderlich.

Ein Investitionskostenzuschuss des Referats für Bildung und Sport in Höhe von 1.619.880 € wurde mit Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrats vom 30.01.2019 bereits bewilligt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13361).

2. Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Savoyenstr. 10 liegt im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg in der Nähe der Kreuzung Menzinger Straße – Wintrichring. Die umgebende Bebauung ist geprägt von überwiegend zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit zum Teil großzügigen Gartenflächen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die etwa 250 Meter entfernte Trambahn-Haltestelle Maria-Ward-Straße gegeben (Anlage 1).

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

familiengerecht ja nein

2.3 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

3. Belange von Mieterinnen und Mietern

Der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum steht leer. Belange von Mieterinnen und Mietern sind damit direkt 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 Errichtung einer Kindertagesstätte wurde durch das Referat für Bildung und Sport, Stabsstelle Steuerungsunterstützung und Bedarfsplanung, mit Schreiben vom 11.10.2018 und 14.02.2019 bestätigt:

„Es wird davon ausgegangen, dass das Angebot der dort geplanten 48 Kinderkrippen- und 25 Kindergartenplätze wegen der unzureichenden Versorgung des Viertels und der dort überdurchschnittlichen Kaufkraft überwiegend die Bevölkerung in der näheren Umgebung Nederling, Nymphenburg und Gern, teilweise aber auch das Klientel aus dem weiteren Einzugsbereich anspricht.

In diesem Gebiet ist die Versorgungslage mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen noch unzureichend. Nach aktuellem Stand liegt der Versorgungsgrad im Kinderkrippenbereich bei rund 38 % und im Kindergartenbereich bei rund 68 %. Damit werden die von der Stadt München festgesetzten Versorgungsziele von 60 % für Krippenkinder und 100 % für Kindergartenkinder bislang nicht erreicht.

In Ermangelung anderer geeigneter Standorte, ist die Bedarfsplanung auf diesen Standort angewiesen. Dem Referat für Bildung und Sport steht in diesem Planungsbereich kein geeignetes Grundstück zur Verfügung, auf dem die Landeshauptstadt München selbst eine Kindertagesstätte errichten könnte und derzeit ist auch keine weitere Kindertageseinrichtung in Planung. Eine alternative Versorgungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

Die geplante Kindertageseinrichtung mit 48 Kinderkrippen- und 25 Kindergartenplätzen leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung der sozialen Infrastruktur im Stadtviertel.

Aus Sicht des Referates für Bildung und Sport ist für die Kindertageseinrichtung ein überwiegend öffentliches Interesse gegeben.“

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat am 22.08.2018 die Baugenehmigung für den Neubau einer Kindertagesstätte mit vier Kinderkrippengruppen und einer Kindergartengruppe erteilt.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Der Antragsteller hat glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Errichtung einer Kindertagesstätte in der Savoyenstr. 10 dringend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wird durch die positive Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport gestützt.

Ebenso unterstützt der 9. Bezirksausschuss Neuhausen-Nymphenburg den Abbruch des Bestandsgebäudes.

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 Flächen oder Räume für die Einrichtung einer Kindertagesstätte nicht zur Verfügung stehen. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Schaffung einer Kindertageseinrichtung 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.

5.6 Stellungnahme des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 9 Neuhausen-Nymphenburg wurde mit Schreiben vom 07.02.2019 angehört.

Er hat dem Antrag mit Schreiben vom 21.03.2019 zugestimmt.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Bildung und Sport und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung 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 Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie der Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprechern und der Kinderbeauftragten und der Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 9. Stadtbezirks ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch des Anwesens Savoyenstr. 10 aufgrund der Errichtung einer Kindertagesstätte wird erteilt.
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, Stelle für interkulturelle Arbeit

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An die Vorsitzende, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher und an die Kinder- und Jugendbeauftragten des 9. Stadtbezirks

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/22 T

An das Referat für Bildung und Sport, KBS-FB3

z.K.

Am

I.A.