

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch des Anwesens Bocksteiner Straße 31 für den Neubau einer Kindertageseinrichtung

21. Stadtbezirk – Pasing-Obermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00819

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 24.09.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Neubau einer Kindertageseinrichtung für zwei Kinderkrippengruppen a 12 Kindern auf dem Grundstück Bocksteiner Straße 31● Antrag des Referates für Bildung und Sport vom 21.02.2020 auf Abbruch des oben genannten Wohnraumes
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Anwesen/Wohnraum: Bocksteiner Straße 31● Stadtbezirk: 21 Pasing/Obermenzing● Antragsteller: Referat für Bildung und Sport● Betroffene Mietparteien: keine● Antragseingang: 21.02.2020● Öffentliches Interesse am Abbruch des Wohnraumes Bocksteiner Straße 31 für den Neubau einer Kindertageseinrichtung für zwei Kinderkrippengruppen a 12 Kindern
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zu dem Antrag auf Genehmigung des Abbruches des Wohnraumes Böcksteiner Straße 31 für den Neubau einer Kindertageseinrichtung für zwei Kinderkrippengruppen a 12 Kindern
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● ZwEWG● ZeS
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing● Böcksteiner Straße 31

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch des Anwesens Böcksteiner Straße 31 für den Neubau einer Kindertageseinrichtung

21. Stadtbezirk – Pasing-Obermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00819

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 24.09.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Antrag vom 21.02.2020 beantragte das Referat für Bildung und Sport (RBS) die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Abbruch des Anwesens Böcksteiner Straße 31. Auf diesem Grundstück soll anschließend eine Kindertageseinrichtung (Kita) für zwei Kinderkrippengruppen a 12 Kindern errichtet werden.

1 Begründung

Der Antrag wurde mit Schreiben vom 06.04.2020 mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Beim Anwesen Böcksteiner Straße 31 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 355 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 Böcksteiner Straße 31 dringend erforderlich.

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Böcksteiner Str. 31 liegt im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing direkt an der Kreuzung Böcksteiner Straße - Schladminger Straße. Das Anwesen umfasst sechs Wohneinheiten mit insgesamt 355 m² Wohnfläche. Die umgebende Bebauung ist geprägt von überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern mit großzügigen Gartenflächen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die ca. 220 Meter entfernte Trambahn-Haltestelle Lohensteinstraße 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 Mieter*innen

Der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum steht leer. Belange von Mieter*innen 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

Der Standort Bocksteiner Straße 31 liegt in Pasing, im Planungsbereich 21.5 (Pasing-Ost), an der Grenze zum Planungsbereich 25.1 (Laim-West) im Stadtbezirk Laim. Der Standort ist deshalb bzgl. seiner Lage geeignet, beide Stadtbezirke zu versorgen. Die Krippenversorgung liegt heute im Planungsbereich 21.5 bei 48 %, im Planungsbereich 25.1 bei 29 %. Der stadtweite Versorgungsgrad liegt heute bei 46 %, das stadtweite Versorgungsziel ist 60 %. Damit liegt der Standort in einem unterdurchschnittlich versorgtem Stadtviertel.

In Pasing-Ost, im Planungsbereich 21.5, sind derzeit zahlreiche Planungen im Gange, mit denen das Versorgungsziel von 60 % in diesem Bereich mittelfristig erreicht werden könnte. Im Planungsbereich 25.1 hingegen gibt es derzeit lediglich eine Planung (Ecke Fürstenrieder/Landberger Straße), die in absehbarer Zeit fertig wird. Das einzige städtische Grundstück, das in den letzten Jahren als geeigneter Kita-Standort gesichert werden konnte, ist der Standort Byecherstraße 13, der jedoch wegen einer Nachbarschaftsklage strittig geworden ist.

Weitere städtische Grundstücke, auf denen in den nächsten Jahren Krippenplätze geschaffen werden könnten, sind nicht vorhanden. Somit ist ein Erreichen des städtischen Versorgungsziels im Bereich Laim-West ohne den Standort Bocksteiner Straße 31 nicht möglich.

Aus Sicht des RBS ist damit ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Errichtung einer Krippe an diesem Standort gegeben.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Mit Schreiben vom 07.04.2020 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens bestätigt.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Das Referat für Bildung und Sport (RBS) hat glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Errichtung einer Kindertagesstätte in der Böcksteiner Straße 31 dringend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wird durch eine entsprechende positive Stellungnahme gestützt.

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. 84, 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), zuletzt geändert durch Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 04.11.2019 (MüAbl. S. 452), 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 Pasing-Obermenzing wurde mit Schreiben vom 05.03.2020 angehört.

Er hat dem Antrag mit Schreiben vom 08.04.2020 zugestimmt.

Abstimmung mit anderen Referaten und Dienststellen

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, 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 dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecher*innen 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 Abbruch des Anwesens Böcksteiner Straße 31 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

Verena Dietl
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 BAG-West

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

An das Referat für Bildung und Sport, RBS-SB

z.K.

Am

I.A.