

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung im 1. Obergeschoss des Anwesens Possartstraße 35 für die Einrichtung eines Kindergartens

13. Stadtbezirk – Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02418

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.03.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Einrichtung eines Kindergartens im 1. Obergeschoss zur Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung („Am Sternenwinkel“) auf dem Grundstück Possartstraße 35• Antrag vom 11.08.2020 auf Zweckentfremdung des oben genannten Wohnraumes
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Antrag vom 11.08.2020 auf Zweckentfremdung und Begründung• Beschreibung des Wohnraums Possartstraße 35, 1. Obergeschoss• Rechtslage• rechtliche Würdigung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zu dem Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung im 1. Obergeschoss des Anwesens Possartstraße 35 für die Einrichtung eines Kindergartens
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● ZwEWG● ZeS
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 13. Stadtbezirk Bogenhausen● Possartstraße 35, Wohnung im 1. Obergeschoss

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung im 1. Obergeschoss des Anwesens Possartstraße 35 für die Einrichtung eines Kindergartens

13. Stadtbezirk – Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02418

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.03.2021 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Antrag vom 11.08.2020 wurde die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung im 1. Obergeschoss des Anwesens Possartstraße 35 beantragt.

Zur Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung „Am Sternenwinkel“ soll in der Wohnung ein Kindergarten mit zwei Kindergartengruppen für insgesamt 32 Kinder in freier privater Trägerschaft eingerichtet werden. Die beiden Kindergartengruppen waren bisher im Souterrain untergebracht und müssen nun im Zuge der Erweiterung der Kinderkrippe (um 12 zusätzliche Krippenplätze) die Räume im Untergeschoss verlassen und in das 1. Obergeschoss umziehen.

1 Begründung

Der Antrag wurde mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Bei der Wohnung im 1. Obergeschoss des Anwesens Possartstraße 35 handelt es sich um eine 6-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 226 m². Die Wohnung steht derzeit leer.

Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen und um das angestrebte stadtweite Versorgungsziel zu erreichen, ist die Einrichtung des Kindergartens im 1. Obergeschoss zur Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung im Anwesen Possartstraße 35 dringend erforderlich.

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das Anwesen Possartstraße 35 liegt im 13. Stadtbezirk Bogenhausen. Das Gebäude befindet sich am Ende der Possartstraße direkt am Galileiplatz (Anlage 1).

Das Anwesen umfasst zwei Gewerbeeinheiten im Untergeschoss und Erdgeschoss rechts, welche bereits als Kindertagesstätte genutzt werden und drei Wohneinheiten im Erdgeschoss links, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss/Dachgeschoss. Die betroffene Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und hat eine Wohnfläche von insgesamt 226 m².

Die umgebende Bebauung ist geprägt von überwiegend villenartigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit großzügigen Gartenflächen.

2.2 Art

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

familiengerecht ja nein

1 WE, ca. 226 m², 6 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Ankleide, Speiseraum, Loggia und Terrasse (Anlage 2)

2.3 Beschaffenheit

Räume im 1. 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

3 Belange von Mieter*innen

Die zur Nutzungsänderung vorgesehene Wohnung im 1. Obergeschoss 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 Possartstraße 35 liegt in einem Kita-Planungsbereich des 13. Stadtbezirkes, der mit Betreuungsplätzen für unter-3-jährige Kinder unterdurchschnittlich versorgt ist. Aktuell liegt der Versorgungsgrad bei 21 %. Zur Erreichung des Versorgungsziels von 60 % fehlen in diesem Kita-Planungsbereich 125 Krippenplätze. Die Erweiterung des bestehenden Hauses für Kinder an der Possartstraße 35 um 12 Krippenplätze kann einen wertvollen Beitrag für die wohnortnahe Versorgung leisten. Aufgrund fehlender Planungen für die Schaffung von Plätzen für die Kindertagesbetreuung gibt es keine alternativen Versorgungsmöglichkeiten.

Aus Sicht des Referates für Bildung und Sport besteht daher ein überwiegend öffentliches Interesse, die Kindertageseinrichtung in der Possartstraße 35 um 12 Krippenplätze zu erweitern. Da für diese Erweiterung der bisher im Souterrain untergebrachte Kindergarten die Räumlichkeiten im Untergeschoss verlassen muss, besteht darüber hinaus zum Erhalt und Erweiterung der Kindergartengruppen auch an der Nutzung der Wohnung im 1. Obergeschoss als Kindergarten ein öffentliches Interesse.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Baugenehmigung für das Vorhaben bereits am 22.01.2020 erteilt.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Es wurde glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Einrichtung des Kindergartens im 1. Obergeschoss zur Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung in der Possartstraße 35 dringend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wird durch eine entsprechende positive Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport gestützt.

Zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen sowie im Hinblick auf das Erreichen des angestrebten stadtweiten Versorgungsziels von 60 % ist die Realisierung von Krippenplätzen und damit auch die dadurch notwendige Einrichtung des Kindergartens im 1. Obergeschoss am Standort Possartstraße 35 begründet.

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 eines Kindergartens nicht zur Verfügung stehen. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Schaffung eines Kindergartens zur Erweiterung der bestehenden 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), 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 Bogenhausen wurde mit Schreiben vom 23.09.2020 angehört und hat von der Beschlussvorlage in der Sitzung am 13.10.2020 Kenntnis genommen.

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 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, der Kinderbeauftragten und der 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 im 1. Obergeschoss des Anwesens Possartstraße 35 für die Einrichtung eines Kindergartens 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

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 den Vorsitzenden, die Fraktionssprecher*innen, die Kinder- und Jugendbeauftragte des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirks (1x)

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

An das Referat für Bildung und Sport, RBS-SB

z.K.

Am

I.A.