

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohneinheit Puccinistraße 10, 1. Obergeschoss für die Erweiterung einer Kindertageseinrichtung

21. Stadtbezirk – Pasing-Obermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05499

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 07.04.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Erweiterung einer Kindertageseinrichtung für drei Kindergruppen auf dem Grundstück Puccinistraße 10● Antrag der Pfarrkirchenstiftung St. Leonhard München, Pfarrverband Menzing vom 02.02.2021 auf Nutzungsänderung des oben genannten Wohnraumes
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Anwesen/Wohnraum: Puccinistraße 10, 1. Obergeschoss● Stadtbezirk: 21 Pasing-Obermenzing● Antragstellerin: Pfarrkirchenstiftung St. Leonhard München, Pfarrverband Menzing● Betroffene Mietparteien: keine● Antragseingang: 08.02.2021● Öffentliches Interesse an der Nutzungsänderung des Wohnraumes Puccinistraße 10, 1. Obergeschoss für die Erweiterung einer Kindertageseinrichtung für drei Kindergruppen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zu dem Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung des Wohnraumes Puccinistraße 10, 1. Obergeschoss für die Erweiterung einer Kindertageseinrichtung für drei Kindergruppen
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● Puccinistraße 10, 1. Obergeschoss

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohneinheit Puccinistraße 10, 1. Obergeschoss für die Erweiterung einer Kindertageseinrichtung

21. Stadtbezirk – Pasing-Obermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05499

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 07.04.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Antrag vom 02.02.2021 beantragte die Pfarrkirchenstiftung St. Leonhard München, Pfarrverband Menzing die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohneinheit Puccinistraße 10, 1. Obergeschoss. Diese soll für die Erweiterung einer bereits bestehenden Kindertageseinrichtung (Kita) für zukünftig drei Kindergruppen umgenutzt werden.

1 Begründung

Der Antrag wurde mit Schreiben vom 02.02.2021 mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Beim Anwesen Puccinistraße 10 handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftsgebäude, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich bereits eine Kindertageseinrichtung mit entsprechenden Räumen. Im Obergeschoss des Anwesens befindet sich eine Wohneinheit mit 63 m² Wohnfläche. Diese ist nicht bewohnt.

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

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Puccinistraße 10 liegt im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing direkt an der Kreuzung Puccinistraße/Anton-Meindl-Straße. Das Anwesen umfasst eine Kindertageseinrichtung mit 336 m² Nutzfläche sowie eine Wohneinheit im Obergeschoss mit insgesamt 63 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. 550 Meter entfernte Bushaltestelle Peter-Anders-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 1. Obergeschoss:

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 zur Nutzungsänderung 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 vom 01.03.2021

Die Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing ist heute noch nicht ausreichend, soll jedoch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und auf Grund zahlreicher gesicherter Planungen im Jahre 2025 sowohl im Krippen- als auch im Kindergartenbereich voll umfänglich gesichert sein.

Zu diesen gesicherten Planungen gehört die Erweiterung des Kindergartens Puccinistraße 10. Die erste Bedarfsanfrage zu dieser Planung erfolgte im Jahre 2011, die Planung läuft seit 2016.

Diejenigen Standorte, die für eine voll umfängliche Sicherung der Kitaversorgung geeignet sind, wurden und werden bereits überplant, weitere verfügbare Standorte sind nicht vorhanden. Aus diesen Gründen werden die durch die Erweiterung entstehenden Plätze am Standort Puccinistraße 10 benötigt.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Mit Schreiben vom 30.11.2021 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens bestätigt. Dieses umfasst den Umbau und die Erweiterung mit Teilabbruch des Kindergartens.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Die Pfarrkirchenstiftung St. Leonhard München, Pfarrverband Menzing hat glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Erweiterung einer Kindertagesstätte in der Puccinistraße 10 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 (ZeS) 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 Erweiterung der Kindertagesstätte nicht zur Verfügung stehen. In Abwägung mit dem öffentlichen

Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Erweiterung der 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 01.09.2021 (MüAbl. S. 495), 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 17.02.2021 angehört.

Er hat dem Antrag in seiner Sitzung vom 02.03.2021 einstimmig 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 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 Nutzungsänderung der Wohnung Puccinistraße 10, 1. Obergeschoss aufgrund der Erweiterung 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 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 Jugendbeauftragten des 21. Stadtbezirks (1x)

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

An das Referat für Bildung und Sport, RBS-SB

z.K.

Am

I.A.