

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung im Obergeschoss sowie Dachgeschoss des Anwesens Neufriedenheimer Straße 79 zur Erweiterung der im restlichen Anwesen bestehenden Kindertageseinrichtung

20. Stadtbezirk – Hadern

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06144

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 28.06.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Erweiterung einer Kindertageseinrichtung im Anwesen Neufriedenheimer Straße 79● Antrag der Grundstückseigentümerin vom 23.02.2021 auf Nutzungsänderung des oben genannten Wohnraumes
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Anwesen/betroffener Wohnraum: Neufriedenheimer Straße 79; Obergeschoss, Dachgeschoss● Stadtbezirk 20, Hadern● Antragsstellerin: Grundstückseigentümerin „Grundstücksgemeinschaft Neufriedenheimer 79 GbR“● Antragseingang: 26.02.2021● Betroffene Mietparteien/Wohneinheiten: 1● Öffentliches Interesse an der Nutzungsänderung des Wohnraumes Neufriedenheimer Straße 79, Obergeschoss und Dachgeschoss durch Erweiterung einer bestehenden Kindertageseinrichtung

Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Genehmigung des Antrages der Zweckentfremdung in der Neufriedenheimer Straße 79, Obergeschoss und Dachgeschoss zur Erweiterung der im restlichen Anwesen bestehenden Kindertageseinrichtung
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● ZwEWG● ZeS
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 20. Stadtbezirk, Hadern● Neufriedenheimer Straße 79, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung im Obergeschoss sowie Dachgeschoss des Anwesens Neufriedenheimer Straße 79 zur Erweiterung der im restlichen Anwesen bestehenden Kindertageseinrichtung

20. Stadtbezirk – Hadern

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06144

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 28.06.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Beantragt wurde am 23.02.2021 die Erteilung der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohneinheit im Obergeschoss sowie Dachgeschoss des Anwesens Neufriedenheimer Straße 79 zur Erweiterung der im restlichen Anwesen bestehenden Kindertageseinrichtung.

Für die genannte Nutzungsänderung ist ebenfalls ein entsprechender Bauantrag beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, durch die Eigentümerin zu stellen. Dieser Antrag wurde erst am 29.10.2021 eingereicht. Daher kam es bei diesem Verwaltungsverfahren zu einer längeren Bearbeitungsdauer.

1 Begründung

Der Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung durch Nutzungsänderung wurde auf Grund der geplanten Nutzung des Wohnraumes zur Erweiterung der im restlichen Anwesen bestehenden Kindertageseinrichtung mit vorliegendem öffentlichem Interesse an der Zweckentfremdung begründet.

Das Anwesen Neufriedenheimer Straße 79 ist ein Wohn- und Geschäftsgebäude. Im Keller- und Erdgeschoss befindet sich die zu erweiternde Kindertageseinrichtung. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine Wohneinheit, um welche die bestehende Kindertageseinrichtung erweitert werden soll. Die Wohneinheit ist derzeit noch bewohnt. Bei Genehmigung soll künftig das gesamte Gebäude als Kindertageseinrichtung genutzt werden.

Zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Kita-Plätzen und zur Erreichung des stadtweiten Versorgungszieles, ist die Erweiterung der Kindertageseinrichtung in der Neufriedenheimer Straße 79 dringend erforderlich.

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Neufriedenheimer Straße 79 befindet sich im 20. Stadtbezirk Hadern. Es liegt direkt an der Kreuzung von Neufriedenheimer Straße und Hans-Grässel-Weg. Das Anwesen umfasst im Erd- und Kellergeschoss die bestehende Kindertageseinrichtung mit 173 m² Nutzfläche sowie eine Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss mit insgesamt 108 m² Wohnfläche. Die umgebende Bebauung ist geprägt von überwiegend mittleren bis großen Mehrfamilienhäusern (Anlage 1). Eine öffentliche Nahverkehrsanbindung ist durch die Bushaltestelle Waldfriedhof sowie die U-Bahn-Haltestelle Holzapfelkreuth gegeben.

2.2 Art

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

familiengerecht ja nein

2.3 Beschaffenheit

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

Derzeit lebt die ehemalige Eigentümerin, zu deren Gunsten im Kaufvertrag ein auf fünf Jahre befristetes Wohnungsvertrag ab dem 01.09.2019 vereinbart wurde, in der Wohneinheit. Entsprechend der Antragsstellung wird diese jedoch aus Altersgründen demnächst aus der Wohnung ausziehen. Dies wurde als einer der Gründe und Anlass für die Antragstellung genannt.

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

Die Krippenversorgung im Planungsbereich beträgt lediglich 30 %.

Im Rahmen der gesicherten Planung wird diese bis 2030 nicht über 33 % steigen, was deutlich unterhalb des stadtweiten Versorgungsziels von 60 % bleibt.

Aus diesem Grund sind die durch Erweiterung der Kindertageseinrichtung entstehenden Krippenplätze am Standort Neufriedenheimer Straße 79 dringend erforderlich.

Geeignete alternative Standorte zur Ausweitung der Krippenversorgung sind in absehbarer Zeit und ausreichendem Umfang nicht vorhanden.

Das überwiegende öffentliche Interesse ist daher gegeben.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens am 28.01.2022 bestätigt.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Die Antragstellerin hat insbesondere unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Erweiterung einer Kindertagesstätte in der Neufriedenheimer Straße 79 dringend erforderlich ist.

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. 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 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 ZeS).

Deshalb wird empfohlen, die Genehmigung zur Zweckentfremdung zu erteilen.

5.6 Stellungnahme des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirkes Hadern am 26.03.2021 erfolgt.

Das Gremium hat sich in seiner Sitzung vom 12.04.2021 mit der Angelegenheit befasst und hat dieser einstimmig 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 der Vorsitzenden, den Fraktionssprecher*innen und der Kinderbeauftragten und der Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirks ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss des Anwesens Neufriedenheimer Straße 79 wird zur Erweiterung der im restlichen Anwesen befindlichen Kindertageseinrichtung 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 die Vorsitzende, die Fraktionssprecher*innen, die Kinder- und Jugendbeauftragten des 20. Stadtbezirks (1x)

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA IV-43V

An das Referat für Bildung und Sport, RBS-SB

z.K.

Am

I.A.