

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens Kibostraße 8 und Umbau in eine Kindertageseinrichtung

15. Stadtbezirk – Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07679

Beschluss des Sozialausschusses vom 15.12.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Umbau einer Wohnung in eine Kindertageseinrichtung im Anwesen Kibostraße 8● Antrag der Grundstückseigentümerin vom 02.12.2021 auf Nutzungsänderung des oben genannten Wohnraumes
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Anwesen/betroffener Wohnraum: Kibostraße 8, Erdgeschoss● Stadtbezirk 15, Trudering-Riem● Antragsstellerin: Grundstückseigentümerin● Antragseingang: 10.12.2021● Betroffene Mietparteien/Wohneinheiten: 1● Öffentliches Interesse an der Nutzungsänderung des Wohnraumes im Erdgeschoss der Kibostraße 8 und dem Umbau in eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt 24 Plätzen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Genehmigung des Antrages der Zweckentfremdung in der Kibostraße 8 zum Umbau in eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt 24 Plätzen
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● ZwEWG● ZeS
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 15. Stadtbezirk, Trudering-Riem● Kibostraße 8, Erdgeschoss, 81827 München

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens Kibostraße 8 und Umbau in eine Kindertageseinrichtung

15. Stadtbezirk – Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07679

Beschluss des Sozialausschusses vom 15.12.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Antrag vom 02.12.2021 beantragte die Grundstückseigentümerin die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohneinheit im Erdgeschoss der Kibostraße 8. Das Anwesen soll in eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt 24 Plätzen umgebaut werden.

1 Begründung

Der Antrag wurde mit dem Schreiben des Referates für Bildung und Sport vom 23.06.2020 mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Beim Anwesen Kibostraße 8 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 327,54 m². Es umfasst drei Wohneinheiten. Das Gebäude ist bewohnt.

Um das stadtweite Versorgungsziel zu erreichen und die wohnungsnahе Versorgung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen zu sichern, ist der Umbau in eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss der Kibostraße 8 dringend erforderlich.

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Kibostraße 8 befindet sich im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem. Das Anwesen umfasst eine Wohnfläche von insgesamt 327,54 m². Davon umfasst das Erdgeschoss 137,13 m² Fläche. Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser mit Gartenflächen. Die nächstgelegene Bushaltestelle in der Wasserburger Landstraße Ecke Von-Erckert-Straße ist ca. 300 Meter vom Anwesen in der Kibostraße 8 entfernt.

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

3 Belange von Mieter*innen

Die Hauptmieterin der Wohneinheit im Erdgeschoss in der Kibostraße 8 ist die Evangelisch-Lutherische Gesamtkirchengemeinde München, welche die Wohnung untervermietet hat. Zum Zeitpunkt der Antragstellung waren drei Untermieter in dem Anwesen Kibostraße 8 im Erdgeschoss gemeldet. Die Untermieter sowie die Hauptmieterin wurden durch Schreiben des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration vom 06.04.2022 über den gestellten Antrag zur Nutzungsänderung des Wohnraums in der Kibostraße 8 informiert. Durch diese Mieteranhörung wurde ihnen die Gelegenheit gegeben, sich zu dem Sachverhalt zu äußern. Am 11.04.2022 ging die Rückmeldung der Untermieter ein, welche ihren Unmut über den Sachverhalt kundgaben. Jedoch sind in einer Zusatzvereinbarung vom 11.08.2021 zum Mietvertrag vom 21.12.2017 die Vermieterin und auf Mieterseite die Evangelisch-Lutherische Gesamtkirchengemeinde München übereingekommen, das Mietverhältnis aufgrund der geplanten Nutzungsänderung bis zum 31.08.2022 zu befristen. Inzwischen sind die Untermieter ausgezogen und nicht mehr im Anwesen der Kibostraße 8 gemeldet.

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 Versorgung mit Krippenplätzen und Kindergartenplätzen im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem, liegt aktuell unter den vom Stadtrat festgelegten Versorgungszielen. Ohne weitere Planung von Kindertagesstätten im 15. Stadtbezirk (Trudering-Riem), wird sich die Lage nicht verbessern. Aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung ist eher davon auszugehen, dass sich die Versorgungslage verschlechtert.

Aus diesem Grund sind die durch den Umbau der Wohneinheit in eine Kindertagesstätte entstehenden Krippenplätze sowie Kindergartenplätze am Standort Kibostraße 8 dringend erforderlich.

Geeignete alternative Standorte zum Umbau in eine Kindertageseinrichtung sind in absehbarer Zeit und ausreichendem Umfang nicht vorhanden.

Aus Sicht des Referates für Bildung und Sport ist damit ein überwiegendes öffentliches Interesse gegeben, den Standort Kibostraße 8 in eine Kindertageseinrichtung umzubauen.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens am 11.05.2022 bestätigt.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Die Antragstellerin hat durch die Marktbeobachtung eines Maklerbüros nachgewiesen, dass keine andere geeignete Fläche für den Umbau in eine Kindertageseinrichtung verfügbar ist. Darüber hinaus hat das Referat für Bildung und Sport glaubhaft dargestellt, dass der Umbau in eine Kindertageseinrichtung in der Kibostraße 8 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 von der Betreiberin auch glaubhaft dargelegt, dass andere geeignete Flächen oder Räume für den Umbau in eine Kindertageseinrichtung nicht verfügbar sind. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an dem Umbau der Wohneinheit im Erdgeschoss in der Kibostraße 8 zu 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 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 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 22.07.2022 erfolgt.

Das Gremium hat sich in seiner Sitzung vom 25.08.2022 mit der Angelegenheit befasst und hat dieser 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, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecher*innen und der Kinderbeauftragten und der Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirks ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohneinheit im Erdgeschoss des Anwesens Kibostraße 8 zum Umbau in eine Kindertageseinrichtung wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Die Referentin

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 des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirks (1x)

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA IV-32V

An das Referat für Bildung und Sport, RBS-SB

An den Migrationsbeirat

z. K.

Am

I. A.