

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens in der Hirsch-Gereuth-Straße 21 in eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte

7. Stadtbezirk – Sendling-Westpark

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08494

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 16.02.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

| | |
|---------------------------------------|--|
| Anlass | <ul style="list-style-type: none">• Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte im Anwesen Hirsch-Gereuth-Straße 21• Antrag des Grundstückseigentümers vom 06.05.2022 auf Nutzungsänderung des oben genannten Wohnraumes |
| Inhalt | <ul style="list-style-type: none">• Anwesen/betroffener Wohnraum: Hirsch-Gereuth-Straße 21• Stadtbezirk 7 – Sendling-Westpark• Antragssteller: Eigentümer (Kommunalreferat)• Betreiber: Kinderhaus München• Öffentliches Interesse an der Nutzungsänderung des Wohnraumes Hirsch-Gereuth-Straße 21 in eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte mit insgesamt 16 Plätzen |
| Gesamtkosten/ Gesamterlöse | -/- |

| | |
|---|---|
| Entscheidungsvorschlag | <ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Genehmigung des Antrages der Zweckentfremdung in der Hirsch-Gereuth-Straße 21 zur Nutzungsänderung in eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte mit insgesamt 16 Plätzen |
| Gesucht werden kann im RIS auch unter: | <ul style="list-style-type: none">● ZwEWG● ZeS |
| Ortsangabe | <ul style="list-style-type: none">● 7. Stadtbezirk Sendling-Westpark● Hirsch-Gereuth-Straße 21, 81369 München |

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens in der Hirsch-Gereuth-Straße 21 in eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte

7. Stadtbezirk – Sendling-Westpark

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08494

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 16.02.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Am 06.05.2022 beantragte das Kommunalreferat die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Hirsch-Gereuth-Straße 21. Das Anwesen soll als eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte mit insgesamt 16 Plätzen genutzt werden. Für den Zeitraum von 1980 bis 2016 lag bereits eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung für den Betrieb einer heilpädagogisch-therapeutischen Tagesstätte vor. Die erneute Erteilung einer Genehmigung ist aufgrund eines Trägerwechsels notwendig.

1 Begründung

Der Antrag wurde mit dem Schreiben des Sozialreferates/Stadtjugendamt (S-II-E) vom 14.01.2022 mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Beim Anwesen Hirsch-Gereuth-Straße 21 handelt es sich um ein Einfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 190,7 m². Das Gebäude ist nicht bewohnt.

Der Bedarf für eine heilpädagogische Versorgung von Kindern mit seelischer bzw. körperlicher Behinderung an diesem Standort in Form einer heilpädagogisch-therapeutischen Tagesstätte ist unverändert gegeben und die Genehmigung daher dringend erforderlich.

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Hirsch-Gereuth-Straße 21 befindet sich im 7. Stadtbezirk Sendling-Westpark. Das Gebäude umfasst eine Wohnfläche von insgesamt 190,7 m². Davon umfasst das Erdgeschoss 72,85 m², das Obergeschoss 73,59 m² und das Dachgeschoss 44,27 m² Fläche (sh. Anlage 1). Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartenflächen. Die nächstgelegene Bushaltestelle in der Schneemannstraße ist ca. 350 Meter vom Anwesen Hirsch-Gereuth-Straße 21 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 |

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 ist das Anwesen unbewohnt. Daher sind keine Belange von Mieter*innen 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 Sozialreferates, Stadtjugendamt

Die Nachfrage nach heilpädagogisch-therapeutischen Tagesstättenplätzen im 7. Stadtbezirk Sendling-Westpark übersteigt jährlich die vorhandenen Angebote des zuständigen Sozialbürgerhauses Sendling-Westpark.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Vorhaltung von heilpädagogisch-therapeutischen Tagesstättenplätzen ergeben sich aus § 32 Sozialgesetzbuch 8. Buch (SGB VIII) (Erziehung in einer Tagesgruppe) bis § 35a (Eingliederungshilfe für seelisch behinderte Kinder und Jugendliche) und § 90 Sozialgesetzbuch 9. Buch (SGB IX) (Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderung – Aufgaben der Eingliederungshilfe). Für die Eingliederungshilfe besteht ein Rechtsanspruch der Kinder, auf Erziehungshilfe haben Eltern einen Rechtsanspruch. Beides sind verpflichtende Leistungen des Jugendamts.

Aus diesem Grund sind die durch die Nutzungsänderung des Anwesens in eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte entstehenden Tagesstättenplätze am Standort Hirsch-Gereuth-Straße 21 dringend erforderlich.

Geeignete alternative Standorte zur Nutzungsänderung in eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte sind in absehbarer Zeit und ausreichendem Umfang nicht vorhanden.

Aus Sicht des Sozialreferats/Stadtjugendamt, ist damit ein überwiegendes öffentliches Interesse gegeben, den Standort Hirsch-Gereuth-Straße 21 als eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte zu nutzen.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erteilte die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Anwesens bereits am 12.12.1980. Die Genehmigung zur Nutzungsänderung der von der damaligen Genehmigung noch nicht betroffenen Räume (Küche im Obergeschoss und Wohnen im Dachgeschoss) erteilte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 07.12.2020.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Das Kommunalreferat hat mit Schreiben vom 20.12.2021 nachgewiesen, dass keine andere geeignete Fläche für die Nutzungsänderung in eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte verfügbar ist, da „keine alternativen Räume für den dringlichen gemeldeten Bedarf der heilpädagogisch-therapeutischen Tagesstätte zur Verfügung gestellt werden können“. Darüber hinaus hat das Stadtjugendamt glaubhaft dargestellt, dass die Nutzungsänderung in eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte in der Hirsch-Gereuth-Straße 21 dringend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wird durch eine entsprechende positive Stellungnahme gestützt. Alle Kinder bzw. Jugendlichen erhalten eine intensive heilpädagogisch-therapeutische Betreuung (vgl. Anlage 2 „Nutzungskonzept“).

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 vom Kommunalreferat als Eigentümer und Antragssteller auch glaubhaft dargelegt, dass andere geeignete Flächen oder Räume für die Nutzungsänderung in eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte nicht verfügbar sind. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Nutzungsänderung des Anwesens Hirsch-Gereuth-Straße 21 zu einer heilpädagogisch-therapeutischen Tagesstätte 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 7. Stadtbezirkes Sendling-Westpark am 20.07.2022 erfolgt. Der Bezirksausschuss 7 hat mit E-Mail vom 18.10.2022 die Nutzungsänderung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat, dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie dem Vorsitzenden und den Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 7. Stadtbezirks ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Hirsch-Gereuth-Straße 21 in eine heilpädagogisch-therapeutische Tagesstätte 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 (2x)

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 7. Stadtbezirkes

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA IV-23V

An den Migrationsbeirat

An das Kommunalreferat

z. K.

Am