

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum
durch Nutzungsänderung einer Wohneinheit im
Obergeschoss des Anwesens Steinseestraße 13
zur Erweiterung eines in der Thierseestraße 27
bestehenden Kindergartens um eine integrative
Kindergartengruppe**

16. Stadtbezirk – Ramersdorf - Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10364

2 Anlagen

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 23.08.2023
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung vom 03.04.2023
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">Antragsteller: Initiative Kinderbetreuung - Budenzauber e. V.Zweckentfremdung durch Nutzungsänderung: Erweiterung eines bestehenden Kindergartens an der Thierseestraße 27 um den neuen Standort im Obergeschoss der Steinseestraße 13 um eine integrative KindergartengruppeBetroffene Wohneinheiten: 1Keine unmittelbar betroffenen MietparteienÖffentliches Interesse: Zur Deckung des Kitabedarfs erforderlich
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">Zustimmung zur Genehmigung der Zweckentfremdung
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">ZwEWGZeS

Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">• 16. Stadtbezirk – Ramersdorf – Perlach• Steinseestraße 13, Obergeschoss, 81671 München
-------------------	---

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum
durch Nutzungsänderung einer Wohneinheit im
Obergeschoss des Anwesens Steinseestraße 13
zur Erweiterung eines in der Thierseestraße 27
bestehenden Kindergartens um eine integrative
Kindergartengruppe**

16. Stadtbezirk – Ramersdorf - Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10364

2 Anlagen

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 23.08.2023
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Diese Sitzungsvorlage wird direkt in den heutigen Feriensenat eingebracht, damit die integrative Kindergartengruppe im 1. Obergeschoss der Steinseestraße 13 bereits zum kommenden Kindergartenjahr genutzt werden kann.

Zur Erweiterung eines bestehenden Kindergartens in der Thierseestraße 27 um eine integrative Kindergartengruppe wurde die Genehmigung der Zweckentfremdung durch Nutzungsänderung der Wohneinheit im 1. Obergeschoss des Anwesens Steinseestraße 13 beantragt.

Das Anwesen Steinseestraße 13 ist ein Wohn- und Geschäftsgebäude. Im Erdgeschoss befindet sich ein Laden. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich insgesamt zwei Wohnungen. Die Wohnung im Obergeschoss steht derzeit leer, die Dachgeschosswohnung ist durch den Antragsteller an eine ukrainische Familie untervermietet. Der bestehende Kindergarten in der Thierseestraße 27 ist von der Steinseestraße 13 fußläufig in 15 Gehminuten erreichbar.

Die betroffene Wohneinheit im Obergeschoss steht dem Wohnungsmarkt für die Dauer der Nutzung als Kindergarten nicht zur Verfügung. Die Zweckentfremdung wurde unbefristet beantragt.

Die geplante Nutzung dient der Versorgung mit sozialen Einrichtungen. Kindergärten und insbesondere integrative Kindergärten (Betreuung und Förderung von behinderten sowie von Behinderung bedrohten Kindern) werden auf Grund der Versorgungslage im 16. Stadtbezirk – Ramersdorf - Perlach dringend benötigt. Andere, insbesondere gewerbliche Räumlichkeiten stehen für diese Nutzung nicht zur Verfügung und können auch nicht zeitgerecht geschaffen werden.

Die Versorgung des Stadtbezirkes mit Kindergärten ist dem Erhalt des Wohnraumes vorrangig. Die Genehmigung der Zweckentfremdung soll erlassen werden.

1 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

1.1 Lage

Die betroffene Wohneinheit befindet sich im Obergeschoss der Steinseestraße 13 im 16. Stadtbezirk – Ramersdorf – Perlach und verfügt über eine Wohnfläche von 66 m². Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 1956 erbautes, freistehendes Haus, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf einem ca. 300 m² großen, ebenerdigen Grundstück. Die umgebende Bebauung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig durch diverse Bushaltestellen sowie die U-Bahn-Haltestelle Innsbrucker Ring gegeben (Anlage 1).

1.2 Art

- Einfamilienhaus
- Wohnheim
- Zweifamilienhaus
- Werk-/Dienstgebäude
- Wohn-/Geschäftshaus
- Mehrfamilienhaus

Familiengerechtigkeit ja nein

1.3 Beschaffenheit

- | | | | |
|-------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------|
| Baulicher Zustand | <input type="checkbox"/> schlecht | <input checked="" type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gut |
| Ausstattung | <input type="checkbox"/> schlecht | <input checked="" type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gut |
| Grundriss | <input type="checkbox"/> schlecht | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> gut |
| Umweltbelastung | <input type="checkbox"/> stark | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> gering |

2 Belange von Mieter*innen

Die betroffene Wohneinheit steht seit dem Auszug der Eigentümerin leer. Belange von Mieter*innen sind somit nicht unmittelbar betroffen.

3 Belange einer Erhaltungssatzung

Das Anwesen befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. Belange einer Erhaltungssatzung sind daher nicht berührt.

4 Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung

4.1 Vorliegen eines vorrangigen öffentlichen Interesses

Durch das Referat für Bildung und Sport wurde ein Vorliegen eines vorrangigen öffentlichen Interesses an der Zweckentfremdung,

insbesondere auf Grund der Versorgungssituation des 16. Stadtbezirk – Ramersdorf - Perlach mit Kindergärten, bestätigt (Anlage 2).

4.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens am 30.05.2023 bestätigt.

4.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Es wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport (Anlage 2) glaubhaft dargestellt, dass andere, insbesondere gewerbliche, Räumlichkeiten für die geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen und auch nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

Zur Versorgung des 16. Stadtbezirks – Ramersdorf - Perlach mit Kindergärten ist eine Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes durch Zweckentfremdung somit nicht vermeidbar.

4.4 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage der beantragten Genehmigung ist Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017 (GVBl. S. 182) in Verbindung mit § 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 1 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 01.09.2021 (MüABl. S. 495). Nach § 5 Abs. 2 ZeS ist die Genehmigung zwingend zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraumes überwiegen.

Nach § 6 Abs. 1 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 eines in der Thierseestraße 27 bestehenden Kindergartens um eine integrative Kindergartengruppe im Anwesen Steinseestraße 13 nicht zur Verfügung stehen. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Erweiterung des Kindergartens daher als vorrangig zu bewerten.

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.

Anhörung des Bezirksausschusses

Das Gremium hat sich in seiner Sitzung vom 23.05.2023 mit der Angelegenheit befasst und dieser 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.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, dem Referat für Bildung und Sport, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecher*innen und den Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohneinheit im Obergeschoss des Anwesens Steinseestraße 13 zur Erweiterung eines in der Thierseestraße 27 bestehenden Kindergartens um eine integrative Kindergartengruppe wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die/Der Vorsitzende

Ober/Bürgermeister/in

Die Referentin

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige 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, die Fraktionssprecher*innen, die Kinder- und Jugendbeauftragten des 16. Stadtbezirks (2-fach)
An den Migrationsbeirat
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAIV-31V
An das Referat für Bildung und Sport, RBS-ZIM-SBS
z. K.

Am