

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum  
Befristete Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum  
durch Nutzungsänderung der Wohneinheit im Erdgeschoss des  
Anwesens Waldklausenweg 16 zur Nutzung als Kinderkrippe**

20. Stadtbezirk – Hadern

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11489**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 14.12.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung vom 15.12.2022</li><li>• Antrag auf befristete Genehmigung der Zweckentfremdung vom 19.06.2023</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zweckentfremdung durch befristete Nutzungsänderung einer Wohneinheit zur Nutzung als Kinderkrippe</li><li>• Betroffene Wohneinheiten: 1</li><li>• Unmittelbar betroffenen Mietparteien: -/-</li><li>• Öffentliches Interesse: Einrichtung zur befristeten Deckung des Bedarfs an Krippenplätzen erforderlich</li><li>• Befristung: öffentliches Interesse festgestellt und Genehmigung beantragt bis zum 31.12.2027</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zustimmung zur befristeten Genehmigung der Zweckentfremdung</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ZwEWG</li><li>• ZeS</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 20. Stadtbezirk – Hadern</li><li>• Waldklausenweg 16, 81377 München</li><li>• EG-Wohneinheit</li></ul>

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum  
Befristete Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum  
durch Nutzungsänderung der Wohneinheit im Erdgeschoss des  
Anwesens Waldklausenweg 16 zur Nutzung als Kinderkrippe**

20. Stadtbezirk – Hadern

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11489**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 14.12.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Geplant ist die Nutzung der Erdgeschoss-Wohneinheit des Anwesens Waldklausenweg 16 als Kinderkrippe. Dies stellt eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung dar. Durch das Referat für Bildung und Sport wurde ein bis zum 31.12.2027 befristeter Bedarf an Kinderkrippenplätzen für den 20. Stadtbezirk – Hadern festgestellt. Der zunächst am 15.12.2022 unbefristet gestellte Antrag wurde am 19.06.2023 durch Befristung an den festgestellten Bedarf angepasst.

Da auch andere Räumlichkeiten im Stadtbezirk 20 nicht für die Nutzung als Kinderkrippe zur Verfügung stehen, ist das öffentliche Interesse an der Versorgung mit Kinderkrippenplätzen entsprechend des Bedarfs bis zum 31.12.2027 vorrangig zum Interesse am Erhalt des Wohnraumes.

Nach Ablauf der Befristung sind die Räumlichkeiten wieder Wohnzwecken zuzuführen.

Die beantragte befristete Genehmigung soll daher erteilt werden.

## 1 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

### 1.1 Lage

Die betroffene Wohneinheit umfasst das gesamte Erdgeschoss des Anwesens und ist verbunden mit dem Keller. Die betroffene Wohneinheit verfügt über ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss. Der Keller umfasst keinen Wohnraum. Es besteht ein Wintergarten, eine Terrasse sowie ein Garten.

Das Anwesen befindet sich im Waldklausenweg 16, 81377 München und liegt im 20. Stadtbezirk – Hadern. Die Errichtung des Anwesens wurde im Jahre 1975 baurechtlich genehmigt. Zwischenzeitlich wurde das Anwesen aufgestockt und besteht aus zwei Wohneinheiten, welche unabhängig voneinander nutzbar im EG bzw. OG liegen.

Die umgebende Bebauung umfasst sowohl Ein-/Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser von einiger Größe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig über die Bushaltestelle „Max-Lebsche-Platz“ sowie die U-Bahn-Station „Klinikum Großhadern“ 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 type="checkbox"/> mittel            | <input checked="" type="checkbox"/> gut |
| Ausstattung       | <input type="checkbox"/> schlecht | <input checked="" type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gut            |
| Grundriss         | <input type="checkbox"/> schlecht | <input type="checkbox"/> normal            | <input checked="" 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 derzeit leer. Die weitere Wohneinheit des Anwesens ist derzeit und soll auch weiterhin bewohnt werden.

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**

Eine Überprüfung der Bedarfslage im Stadtbezirk Hadern durch das Referat für Bildung und Sport hat ergeben, dass nach heutiger Datenlage die Versorgung mit Krippenplätzen in diesem Bereich von heute bis Ende 2027 nicht sichergestellt ist. Zahlreiche Planungen, die in diesem Stadtbezirk angestoßen worden sind, werden nicht weiterverfolgt oder nicht zeitgerecht fertiggestellt. Aus diesem Grund werden die am Waldklausenweg 16 geplanten Betreuungsplätze dringend benötigt. Insofern hält das Referat für Bildung und Sport die Einrichtung der Betreuungsplätze gegenüber der Wohnraumerhaltung für vorrangig.

Da die heutige Datenlage ab 2028 eine Entspannung der Versorgungssituation erwartet, beantragt das Referat für Bildung und Sport aus bedarfsplanerischer Sicht eine Befristung der Zweckentfremdung bis zum 31.12.2027.

### **4.2 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung**

Es wurde glaubhaft dargestellt, dass andere, insbesondere gewerbliche, Räumlichkeiten für die geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen und auch nicht zeitgerecht geschaffen werden können. Zur bedarfsgerechten Versorgung des 20. Stadtbezirks – Hadern mit Kinderkrippenplätzen ist eine Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes durch Zweckentfremdung somit nicht vermeidbar.

### **4.3 Rechtslage**

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.

In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Nutzung des Wohnraumes als Kinderkrippe daher als vorrangig zu bewerten.

Es liegen somit vorrangige öffentliche Belange vor, die eine Genehmigung der Zweckentfremdung rechtfertigen (§ 6 Abs. 1 ZeS).  
Deshalb wird empfohlen, der Genehmigung zur Zweckentfremdung zuzustimmen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

Das Gremium hat sich in seiner Sitzung vom 17.04.2023 mit der Angelegenheit befasst und einstimmig zugestimmt.

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage wurde dem Referat für Bildung und Sport und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgelegt. Es besteht jeweils Einverständnis.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Migrationsbeirat, dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, dem Referat für Bildung und Sport, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie der Vorsitzenden, den Fraktionssprecher\*innen und den Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der bis zum 31.12.2027 befristeten Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohneinheit im Erdgeschoss des Anwesens Waldklausenweg 16 zur Nutzung als Kinderkrippe wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

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/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität  
An die Gleichstellungsstelle für Frauen  
An die Vorsitzende, die Fraktionssprecher\*innen, die Kinder- und Jugendbeauftragten des 20. Stadtbezirks (1-fach)  
An den Migrationsbeirat  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAIV-31V  
An das Referat für Bildung und Sport, RBS-SB  
z. K.

Am