

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnraumerhalt
Bestandssicherung

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung im 1. Obergeschoss des Anwesens Kibostraße 8 zum Umbau in eine Kindertageseinrichtung

15. Stadtbezirk – Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12477

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.04.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Umbau in eine Kindertageseinrichtung im Anwesen Kibostraße 8● Antrag der*des Grundstückseigentümer*in vom 08.11.2023 auf Nutzungsänderung des oben genannten Wohnraumes
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Anwesen/betroffener Wohnraum: Kibostraße 8, 1. Obergeschoss● Stadtbezirk 15, Trudering-Riem● Antragseingang: 16.11.2023● Betroffene Mietparteien/Wohneinheiten: 1● Öffentliches Interesse an der Nutzungsänderung des Wohnraumes im 1. Obergeschoss der Kibostraße 8 zum Umbau und zur Erweiterung einer Kindertageseinrichtung mit insgesamt 37 Plätzen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Klimaprüfung	<ul style="list-style-type: none">● Eine Klimarelevanz ist gegeben: Nein
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 37 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, 1. Obergeschoss

Telefon: 0 233-40400
Telefax: 0 233-40500

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Wohnraumerhalt
Bestandssicherung

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung im 1. Obergeschoss des Anwesens Kibostraße 8 zum Umbau in eine Kindertageseinrichtung

15. Stadtbezirk – Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12477

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.04.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Antrag vom 08.11.2023 beantragte die*der Grundstückseigentümer*in die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohneinheit im 1. Obergeschoss der Kibostraße 8. Das Anwesen soll in eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt 37 Plätzen umgebaut werden. Der Antrag gilt als Erweiterung der am 15.12.2022 beschlossenen Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens Kibostraße 8.

1 Begründung

Der Antrag wurde mit dem Schreiben des Referates für Bildung und Sport vom 19.01.2022 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 1. Obergeschoss 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 1. Obergeschoss 139,20 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 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

3 Belange von Mieter*innen

Derzeit ist ein*e Mieter*in in dem Anwesen Kibostraße 8 im 1. Obergeschoss gemeldet. Dieser wurde durch Schreiben des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration vom 21.11.2023 über den gestellten Antrag zur Nutzungsänderung des Wohnraums in der Kibostraße 8 informiert. Durch diese Mieteranhörung wurde ihm die Gelegenheit gegeben, sich zu dem Sachverhalt zu äußern. Von Seiten der*des Mieter*in erfolgte keine Reaktion auf unsere Anhörung. Gemäß dem Schreiben der Rechtsanwältin der*des Antragsteller*in vom 26.05.2023, wurde der*dem Mieter*in zum 29.02.2024 das Mietverhältnis aufgrund berechtigten Interesses ihrer*s Mandanten*in gekündigt.

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 eine Genehmigung zur Nutzungsänderung von Wohnen in eine Kindertagesstätte am 13.05.2022 erlassen.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Die*Der Antragsteller*in 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*dem Betreiber*in 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 1. Obergeschoss 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-B), 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.

6 Klimaprüfung

Das Thema des Vorhabens ist laut dem Leitfaden zur Klimaschutzprüfung nicht klimarelevant. Eine Einbindung des RKU ist nicht erforderlich.

7 Stellungnahme des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 09.01.2024 erfolgt.

Das Gremium hat sich in seiner Sitzung vom 18.01.2024 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.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, 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/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, dem Migrationsbeirat sowie der 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 1. Obergeschoss 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

Die Referentin

Verena Dietl
3. 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, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An die Vorsitzende, die Fraktionssprecher*innen, die Kinder- und Jugendbeauftragten des 15. Stadtbezirks (1x)

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

An das Referat für Bildung und Sport, RBS-ZIM-SBS

z.K.

Am