

## **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung  
des Wohnraums Klenzestraße 88/Erdgeschoss rechts  
für die Erweiterung einer bestehenden Kindertageseinrichtung

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00821**

3 Anlagen

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat  
vom 13.08.2014**  
Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag des Referenten**

##### **1. Sachverhalt**

###### **1.1 Antrag**

Am 21.03.2014 beantragte die Verfügungsberechtigte, eine Privatperson, die Erteilung der Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Nutzungsänderung der Wohnung Erdgeschoss rechts im Anwesen Klenzestraße 88. Die Räumlichkeiten sollen der Erweiterung der Kindertageseinrichtung Eltern-Kind-Initiative Fischstäbchen e. V. dienen, die in der angrenzenden Einheit im Erdgeschoss des Anwesens (ehemalige Ladenräume) untergebracht ist.

###### **1.2 Begründung**

Der Antrag wurde mit **vorrangigen öffentlichen Belangen** begründet:

Der Verein Eltern-Kind-Initiative Fischstäbchen e. V. betreibt im Erdgeschoss des Anwesens Klenzestraße 88 eine Kindertageseinrichtung für Kinder im Alter von 2,5 Jahren bis zur Einschulung.

Durch die Erweiterung des Kindergartens um die Nachbarwohnung könnte der Raum geschaffen werden, der den Platzbedarf für jüngere Kinder deckt, und der günstige Standort des jetzigen Kindergartens erhalten bleiben.

Der neue Raum kann als multifunktionaler Raum dienen, d. h. einerseits um in Ruhe Einzel- oder Kleingruppen zu fördern, andererseits auch zur Nutzung als Werkraum. Hinzu kommt als weiterer Aspekt auch die Möglichkeit für kleinere Kinder, den neuen Raum als Rückzugsort bzw. zum Ausruhen zu verwenden.

Die Mitglieder des Vereins haben seit geraumer Zeit nach größeren Räumen gesucht, aber keine bzw. nur Räume gefunden, die im Unterhalt oder Umbau zu teuer gewesen wären.

Mit der Nachbarschaft und der Hausverwaltung des Anwesens Klenzestraße 88 besteht eine gute Zusammenarbeit.

### **1.3 Kurzbeschreibung des verlorengelassenen Wohnraumes**

#### **1.3.1 Lage**

Der betroffene Wohnraum im Anwesen Klenzestraße 88 befindet sich im Stadtbezirk 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, an der Ecke zur Auenstraße (Anlage 1).

#### **1.3.2 Art** ☐ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

☐ Behelfsheim

☐ Zweifamilienhaus

☐ Werk-/Dienstgebäude

☐ Wohn-/Geschäftshaus

☐ Mehrfamilienhaus

familiengerecht ☐ ja ☐ nein

1 WE, 36,11 m², 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur (Anlagen 2 und 3)

#### **1.3.3 Beschaffenheit**

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

### **2. Stellungnahme des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt wurde mit Schreiben vom 09.04.2014 gehört. Er hat dem Antrag am 29.04.2014 einstimmig zugestimmt.

### **3. Belange von Mieterinnen und Mietern**

Der bisherige Mieter ist ausgezogen; derzeit steht die Wohnung leer.

### **4. Belange einer Erhaltungssatzung**

Das Anwesen befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße/Baldeplatz“. Die Ziele der Erhaltungssatzung sind gewahrt.

## **5. Stellungnahme des Sozialreferates**

### **5.1 Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung**

Das überwiegende öffentliche Interesse an der Weiterführung der Eltern-Kind-Initiative (EKI) und ihrer Erweiterung wurde durch die Abteilung PKC (Planung-Koordination-Controlling) des Referates für Bildung und Sport bestätigt:

„Der Standort Klenzestr. 88 liegt im 2. Stadtbezirk, der hinsichtlich der Kinder unter 3 Jahren zu 45 % (Ziel 60 %), in Bezug auf die Kinder im Alter über 3 Jahren zu 74 % (Ziel inkl. EKIs 97 %) versorgt ist. Auch unter Berücksichtigung der gesicherten Planungen wird im Jahr 2015 lediglich eine Versorgung von 52 % bzw. 85 % erreicht und damit die stadtweiten Ziele von 60 % und 97 % verfehlt werden. Aus diesem Grund ist die Aufrechterhaltung und Erweiterung der bestehenden Eltern-Kind-Initiative an der Klenzestr. 88 aus bedarfstechnischer Sicht dringend geboten“.

### **5.2 Betriebserlaubnis des Referates für Bildung und Sport**

Mit Bescheid vom 08.01.2013 hat das Referat für Bildung und Sport, Abteilung Kindertageseinrichtungen, die Betriebserlaubnis vom 16.05.2008 gemäß § 45 Sozialgesetzbuch Achtes Buch (SGB VIII) dahingehend geändert, dass ab 01.01.2013 16 Kinder im Alter von 2,5 Jahren bis zur Einschulung betreut werden können.

Vom Bereich Eltern-Kind-Initiativen wird befürwortet, dass es dem Fischstäbchen e. V. durch die Anmietung der daneben liegenden 1-Zimmerwohnung ermöglicht wird, jüngere Kinder aufzunehmen. „Die Betriebserlaubnis kann dann entsprechend geändert werden“.

### **5.3 Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission**

Nach Mitteilung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission – vom 05.06.2014 ist die geplante Nutzungsänderung baurechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig.

### **5.4 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung**

Der Verein Eltern-Kind-Initiative Fischstäbchen e. V. hat glaubhaft dargelegt, dass andere größere Räume für die Verlagerung der bestehenden Kindertageseinrichtung nicht zur Verfügung stehen. Die Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes ist somit nicht vermeidbar.

### **5.5 Rechtslage**

Nach § 6 Abs. 1 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum 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 geeignete Räume nicht zur Verfügung stehen.

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

#### **5.6 Kurze rechtliche Würdigung:**

Der Antrag ist nach Art. 1, 2 und 3 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 22.03.2013 (GVBl. S. 77) in Verbindung mit der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 30.12.2013 (MüABl. Nr. 36/2013 Seite 550) wie folgt zu beurteilen:

Es liegen vorrangige öffentliche Belange vor, die eine Genehmigung der Zweckentfremdung rechtfertigen (§ 6 Abs. 1 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum).

Deshalb sollte die Genehmigung zur Zweckentfremdung erteilt werden.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Bildung und Sport, der Frauengleichstellungsstelle, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprechern und der/dem Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung Klenzestraße 88/Erdgeschoss rechts durch die Erweiterung einer bestehenden Kindertageseinrichtung wird erteilt.

Der Wohnraum ist nach Beendigung der genannten Nutzung wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/in

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

## **IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenografischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium - Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an das Revisionsamt**  
z. K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An die Frauengleichstellungsstelle**

**An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher,  
die Kinder- und die Jugendbeauftragte des 2. Stadtbezirkes (7-fach)**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/21 T**

**An das Referat für Bildung und Sport, RBS-PKC**

**An das Sozialreferat, S-III-M**

z. K.

Am

I.A.