

**Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung und Umbau der Wohneinheit Tsingtauer Straße 54a in eine Kindertageseinrichtung

15. Stadtbezirk – Trudering-Riem

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06925**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 17.11.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Umbau in eine Kindertageseinrichtung im Anwesen Tsingtauer Straße 54a</li><li>● Antrag des Grundstückseigentümers vom 30.11.2021 auf Nutzungsänderung des oben genannten Wohnraumes</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Anwesen/betroffener Wohnraum: Tsingtauer Straße 54a</li><li>● Stadtbezirk 15, Trudering-Riem</li><li>● Antragssteller/Betreiber: Grundstückseigentümer</li><li>● Öffentliches Interesse an der Nutzungsänderung des Wohnraumes Tsingtauer Straße 54a zum Umbau in eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt 55 Plätzen</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zustimmung zur Genehmigung des Antrages der Zweckentfremdung in der Tsingtauer Straße 54a zum Umbau in eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt 55 Plätzen</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>● 15. Stadtbezirk, Trudering-Riem</li><li>● Tsingtauer Straße 54a</li></ul>

### **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung und Umbau der Wohneinheit Tsingtauer Straße 54a in eine Kindertageseinrichtung

15. Stadtbezirk – Trudering-Riem

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06925**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 17.11.2022 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **Zusammenfassung**

Mit Antrag vom 30.11.2021 beantragte der Grundstückseigentümer die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohneinheit Tsingtauer Straße 54a. Das Anwesen soll in eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt 55 Plätzen umgebaut werden.

### **1 Begründung**

Der Antrag wurde mit dem Schreiben des Referates für Bildung und Sport vom 03.06.2020 mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Beim Anwesen Tsingtauer Straße 54a handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup>. 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 in der Tsingtauer Straße 54a dringend erforderlich.

## 2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

### 2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Tsingtauer Straße 54a befindet sich im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem. Es liegt direkt an einem angrenzenden Waldstück. Das Anwesen umfasst eine Wohnfläche von insgesamt 189 m<sup>2</sup>. Davon umfasst das Erdgeschoss 74,79 m<sup>2</sup>, das Obergeschoss 68,51 m<sup>2</sup> und das Dachgeschoss 45,07 m<sup>2</sup> Fläche. Bei den umliegenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartenflächen. Die nächstgelegene Bushaltestelle in der Togostraße ist ca. 600 Meter vom Anwesen Tsingtauer Straße 54a entfernt.

### 2.2 Art

- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
- 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 ein Mieter in dem Anwesen Tsingtauer Straße 54a gemeldet. Der Mieter wurde durch Schreiben der Fachstelle vom 25.05.2022 über den gestellten Antrag zur Nutzungsänderung des Wohnraums in der Tsingtauer Straße 54a informiert. Durch diese Mieteranhörung wurde ihm die Gelegenheit gegeben, sich zu dem Sachverhalt zu äußern. Bei dem Mieter handelt es sich um einen Familienangehörigen des Antragstellers. Der Mieter versicherte mit Schreiben vom 01.06.2022, dass er nach der Genehmigung der Lokalbaukommission umgehend in das Anwesen Tsingtauer Straße 56a umziehen wird.

### **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 des Anwesens in eine Kindertagesstätte entstehenden Krippenplätze sowie Kindergartenplätze am Standort Tsingtauer Straße 54a 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 Tsingtauer Straße 54a in eine Kindertageseinrichtung umzubauen.

#### **5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung**

Durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde die Baugenehmigung am 24.06.2022 erteilt.

#### **5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung**

Der Antragsteller hat durch das Schreiben eines Maklers 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 Tsingtauer Straße 54a 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 vom zukünftigen Betreiber auch 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 des Anwesens Tsingtauer Straße 54a 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-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 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem am 13.07.2022 erfolgt.

Das Gremium hat sich mit der Angelegenheit befasst und hat Einwände bezüglich den zur Verfügung stehenden Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr sowie den fehlenden sanitären Einrichtungen für die Außenspielgruppe geäußert (Anlage 2).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Stellplatz-Problematik in der Baugenehmigung vom 24.06.2022 gewürdigt.

Das Sozialreferat kann die Bedenken des Bezirksausschusses durchaus nachvollziehen.

Zweckentfremdungsrechtlich ist die Hol- und Bringsituation jedoch in diesem Verwaltungsverfahren nicht entscheidungsrelevant und kann daher nicht zu einer Antragsablehnung führen. Bei Vorliegen aller Voraussetzungen hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung.

Das Sozialreferat hat dem Bezirksausschuss im Rahmen des Anhörungsverfahrens die Rechtslage erläutert. Insbesondere darüber, dass vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine gültige Baugenehmigung vorliegt.

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

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, 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/Stelle für interkulturelle Arbeit 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 des Anwesens Tsingtauer Straße 54a 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  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**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 das Direktorium, BAG-Ost**

**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-SB**

z. K.

Am

I. A.