

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer auf zehn Jahre befristeten Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Windeckstraße 36 zur Erweiterung eines in der Neufriedenheimer Straße 79 bestehenden Kindergartens

20. Stadtbezirk – Hadern

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10256

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 28.09.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Antrag auf Nutzungsänderung des oben genannten Wohnraumes vom 06.12.2022
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Antragstellerin: Privater Gittnergarten GmbH● Auf zehn Jahre befristete Zweckentfremdung durch Nutzungsänderung: Erweiterung eines bestehenden Kindergartens an neuem Standort● Betroffene Mietparteien/Wohneinheiten: 2● Öffentliches Interesse an der Nutzungsänderung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur auf zehn Jahre befristeten Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Windeckstraße 36 zur Erweiterung eines in der Neufriedenheimer Straße 79 bestehenden Kindergartens
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● ZwEWG● ZeS
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 20. Stadtbezirk - Hadern● Anwesen: Windeckstraße 36

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer auf zehn Jahre befristeten Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Windeckstraße 36 zur Erweiterung eines in der Neufriedenheimer Straße 79 bestehenden Kindergartens

20. Stadtbezirk – Hadern

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10256

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 28.09.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Für das Anwesen Windeckstraße 36 wurde zur Erweiterung des bestehenden Kindergartens Neufriedenheimer Str. 79 die Erteilung einer auf zehn Jahre befristeten Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung beantragt.

Der betroffene Wohnraum wird dem Wohnungsmarkt befristet nicht zur Verfügung stehen. Die geplante Nutzung dient der Versorgung mit sozialen Einrichtungen. Kindergärten werden im 20. Stadtbezirk – Hadern dringend benötigt. Es stehen keine anderen Räume hierfür zur Verfügung bzw. können nicht zeitgerecht geschaffen werden. Wegen der vorrangigen öffentlichen Belange soll der befristeten Zweckentfremdung zugestimmt werden.

1 Begründung

Der Antrag auf Genehmigung der Zweckentfremdung durch Nutzungsänderung wurde auf Grund der geplanten Nutzung des Wohnraumes zur Erweiterung eines in der Neufriedenheimer Straße 79 bestehenden Kindergartens mit öffentlichem Interesse an der Zweckentfremdung begründet.

Das Anwesen Windeckstraße 36 ist ein Wohngebäude mit zwei, derzeit noch bewohnten Wohneinheiten. Beantragt ist die auf zehn Jahre befristete Nutzung des gesamten Anwesens als Kindergarten.

Zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung mit Kindergarten-Plätzen und zur Erreichung des stadtweiten Versorgungszieles ist die Erweiterung der Kindertageseinrichtung in der Neufriedenheimer Straße 79 um das Anwesen Windeckstraße 36 dringend erforderlich.

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Windeckstraße 36 befindet sich im 20. Stadtbezirk Hadern. Es liegt an der Kreuzung der Windeckstraße mit der Ebernburgstraße. Die umgebende Bebauung ist geprägt von überwiegend mittleren bis großen Mehrfamilienhäusern (Anlage). Eine öffentliche Nahverkehrsanbindung ist durch die Bushaltestelle Saalburgstraße sowie die U-Bahn-Haltestelle Holzapfelkreuth gegeben.

2.2 Art

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

familiengerecht ja nein

2.3 Beschaffenheit

Baulicher Zustand	<input checked="" type="checkbox"/> schlecht	<input 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 sind im Anwesen zwei Personen mit alleinigem Wohnsitz gemeldet; die Mutter des Eigentümers sowie deren Pfleger. Die Mutter des Miteigentümers wird in Kürze umziehen. Mit der Nutzung als Kindergarten soll erst nach dem Umzug begonnen werden. Mit dem Umzug endet der Arbeitsvertrag des Pflegers samt des hiermit verbundenen Mietverhältnisses.

Die Belange der betroffenen Mieter*innen wurden damit berücksichtigt.

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

An der Neufriedenheimer Straße 79 wird der Gittner-Kindergarten mit 60 Platzsharing-Plätzen betrieben. An dem nunmehr beantragten zusätzlichen Standort an der Windeckstraße 36 sollen mindestens 20 Ganztags-Kindergartenplätze eingerichtet und die an der Neufriedenheimer Straße 79 bestehenden 60 Platzsharing-Plätze zu 30 Ganztagsplätzen umgewandelt werden.

Das bedeutet, dass sich insgesamt die Zahl der Gittner-Kindergartenplätze nicht erhöhen soll, sondern deren Qualität. Aus den Platzsharing-Plätzen, die immer weniger nachgefragt werden, sollen zeitgerechte, von den Eltern gewünschte Ganztagsplätze geschaffen werden.

Der Bedarf dafür wird hiermit vom Referat für Bildung und Sport bestätigt. Diese Umwandlung der Plätze kann nur am Standort Windeckstraße 36 erfolgen. Ein anderer dafür geeigneter Standort ist nicht vorhanden. Deshalb kann aus Sicht des Referates für Bildung und Sport das überwiegende öffentliche Interesse an der Zweckentfremdung an dieser Stelle bestätigt werden. Hinzuweisen ist noch darauf, dass die Kindergartennutzung nur vorübergehend, auf etwa zehn Jahre, geplant ist.

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens am 05.04.2023 bestätigt.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Die Antragstellerin hat insbesondere unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Erweiterung der Kindertagesstätte in der Neufriedenheimer Straße 79 um den zusätzlichen Standort an der Windeckstraße 36 dringend erforderlich ist.

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 auch glaubhaft dargelegt, dass andere geeignete Flächen oder Räume für die Erweiterung der Kindertagesstätte 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.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirkes Hadern am 13.12.2022 erfolgt.

Das Gremium hat sich in seiner Sitzung vom 09.01.2023 mit der Angelegenheit befasst und dieser einstimmig zugestimmt.

Abstimmung mit anderen Referaten und Dienststellen

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, dem Migrationsbeirat, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit sowie der Vorsitzenden, den Fraktionssprecher*innen und der Kinderbeauftragten und der Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirks ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der auf zehn Jahre befristeten Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Windeckstraße 36 zur Erweiterung eines in der Neufriedenheimer Straße 79 bestehenden Kindergartens wird zugestimmt. Die beantragte Genehmigung ist durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration zu erteilen.
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 (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 die Vorsitzende, die Fraktionssprecher*innen, die Kinder- und Jugendbeauftragten des 20. Stadtbezirks (1x)
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA IV-43V
An das Referat für Bildung und Sport, RBS-SB
An den Migrationsbeirat
z.K.

Am