

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 des Anwesens Jankstr. 13 zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung

13. Stadtbezirk – Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12431

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 07.05.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

| | |
|---------------------------------------|--|
| Anlass | <ul style="list-style-type: none">● Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine Kindertageseinrichtung für drei Kinderkrippengruppen auf dem Grundstück Jankstr. 13● Antrag der Eigentümer*innen vom 26.05.2023 auf Nutzungsänderung des oben genannten Wohnraumes |
| Inhalt | <ul style="list-style-type: none">● Anwesen: Jankstr. 13● Stadtbezirk: 13 Bogenhausen● Betroffene Mietparteien: keine● Antragseingang: 01.06.2023● Öffentliches Interesse an der Nutzungsänderung des Wohnraumes Jankstr. 13 für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung für drei Kinderkrippengruppen |
| Gesamtkosten/ Gesamterlöse | -/- |
| Klimaprüfung | <ul style="list-style-type: none">● Eine Klimarelevanz ist gegeben: Nein |
| Entscheidungsvorschlag | <ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zu dem Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung des Wohnraumes Jankstr. 13 für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung für drei Kinderkrippengruppen |

| | |
|---|---|
| Gesucht werden kann im RIS auch unter: | <ul style="list-style-type: none">● ZW EWG● ZeS |
| Ortsangabe | <ul style="list-style-type: none">● 13. Stadtbezirk Bogenhausen● Jankstr. 13 |

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 des Anwesens Jankstr. 13 zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung

13. Stadtbezirk – Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12431

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 07.05.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Antrag vom 26.05.2023 beantragten die Eigentümer*innen die Erteilung einer Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Jankstr. 13. Diese soll für die Erstellung einer Kindertageseinrichtung (Kita) für zukünftig drei Kinderkrippengruppen umgenutzt werden. Durch die erst im Januar 2024 nachgereichten Unterlagen verzögerte sich die Antragsbearbeitung entsprechend.

1 Begründung

Der Antrag wurde mit Schreiben vom 29.06.2023 mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Beim Anwesen Jankstr. 13 handelt es sich um ein Wohngebäude, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befindet sich eine Wohneinheit mit 137 m²

Wohnfläche. Im Obergeschoss des Anwesens befindet sich außerdem eine

Wohneinheit mit 82 m² Wohnfläche. Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohneinheit mit 65 m² Wohnfläche. Die Wohneinheiten des Anwesens sind nicht bewohnt.

Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen und um das angestrebte stadtweite Versorgungsziel zu erreichen, ist die Errichtung der Kindertagesstätte in der Jankstr. 13 dringend erforderlich.

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Jankstr. 13 liegt im 13. Stadtbezirk Bogenhausen.

Das Anwesen umfasst drei Wohneinheiten und eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit ca. 300 m² Wohnfläche, 104 m² Nutzfläche, sowie 921 m² Grundstücksfläche.

Die umgebende Bebauung ist geprägt von überwiegend ein- und zweigeschoßigen Einfamilienhäusern mit großzügigen Gartenflächen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den ca. 600 Meter entfernten S-Bahnhof Daglfing gegeben (Anlage 1).

2.2 Art

- Einfamilienhaus
- Wohnheim
- Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Dachwohnung
- Werk-Dienstgebäude
- Wohn-/Geschäftshaus
- X Mehrfamilienhaus

Familiengerecht: EG und 1.OG sind familiengerecht

2.3 Beschaffenheit

Räume im EG

| | | | |
|-------------------|--|--|--|
| Baulicher Zustand | <input checked="" type="checkbox"/> schlecht | <input type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gut |
| Ausstattung | <input checked="" type="checkbox"/> schlecht | <input 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 type="checkbox"/> normal | <input checked="" type="checkbox"/> gering |

Räume im OG

| | | | |
|-------------------|--|--|---------------------------------|
| Baulicher Zustand | <input checked="" type="checkbox"/> schlecht | <input type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gut |
| Ausstattung | <input checked="" type="checkbox"/> schlecht | <input 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 |

Räume im DG

| | | | |
|-------------------|--|--|---------------------------------|
| Baulicher Zustand | <input checked="" type="checkbox"/> schlecht | <input type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> gut |
| Ausstattung | <input checked="" type="checkbox"/> schlecht | <input 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

Der zur Nutzungsänderung vorgesehene Wohnraum steht leer. Belange von Mieter*innen sind damit direkt nicht betroffen.

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 vom 08.08.2023

Im Anwesen Jankstr. 13 ist die Schaffung von 36 Beutreuungsplätzen für die Altersgruppe 0-3 Jahre geplant.

Der aktuelle Grad der Versorgung mit Krippenplätzen beträgt im betroffenen Planungsbereich 28%. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowie dieser Planung wird für 2030 ein Versorgungsgrad von 42 % erwartet. Dieser liegt immer noch weit unter dem Versorgungsziel von 60 %.

Zur Verbesserung der Betreuungssituation für Krippenkinder in der Umgebung des Anwesens Jankstr. 13 wird die geplante Kinderkrippe dringend benötigt und damit ist ein überwiegend öffentliches Interesse gegeben.

Nach unserem Kenntnisstand sind keine anderen Räumlichkeiten für diesen Zweck verfügbar. (Anlage 2)

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Mit Schreiben vom 12.03.2024 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mitgeteilt, dass das Vorhaben „Nutzungsänderung eines 3-Familienhauses in eine Kindertagesstätte mit 3 Gruppen“ mit Bescheid vom 05.02.2024 genehmigt wurde.

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Die Eigentümer*innen haben glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass die Erweiterung einer Kindertagesstätte in der Jankstr. 13 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 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 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. 84, 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 05.12.2017 (MüAbl. Nr. 34/2017 S. 494), zuletzt geändert durch Satzung zur Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum 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 der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum). Deshalb sollte die Genehmigung zur Zweckentfremdung erteilt werden.

5.6 Anhörung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Bogenhausen wurde mit Schreiben vom 19.07.2023 angehört.

Er hat dem Antrag in seiner Sitzung vom 19.09.2023 einstimmig zugestimmt.

6. Klimaprüfung

Laut Leitfaden Vorauswahl Klimarelevanz ist das Thema des Vorhabens nicht klimarelevant. Eine Einbindung des RKU ist nicht erforderlich.

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 und dem Sozialreferat / Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität sowie dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecher*innen und der Kinderbeauftragten und der Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirks ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens aufgrund der Errichtung einer Kindertagesstätte wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Die Referentin

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 den Vorsitzenden, die Fraktionssprecher*innen, die Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirks (1x)
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/43T
An das Referat für Bildung und Sport, RBS-SB
z. K.

Am