

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umbau und Nutzungsänderung des Anwesens Taku-Fort-Straße 6a zu einer Kindertageseinrichtung

15. Stadtbezirk – Trudering-Riem

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15938

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 17.10.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Neubau einer Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippengruppen auf dem Grundstück Taku-Fort-Straße 6a● Antrag des Herrn Michael W. vom 21.08.2018 auf Nutzungsänderung des oben genannten Wohnraumes
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Anwesen/Wohnraum: Taku-Fort-Straße 6a● Stadtbezirk: Trudering-Riem● Antragsteller: Michael W.● Betroffene Mietparteien: keine● Antragseingang: 23.08.2018● Öffentliches Interesse an der Nutzungsänderung des Wohnraumes Taku-Fort-Straße 6a für den Umbau zu einer Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippengruppen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zu dem Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung des Wohnraumes Taku-Fort-Straße 6a für die Nutzungsänderung zu einer Kindertageseinrichtung mit zwei Gruppen

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● Taku-Fort-Straße 6a, 81827 München

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Umbau und Nutzungsänderung des Anwesens Taku-Fort-Straße 6a zu einer Kindertageseinrichtung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15938

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 17.10.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit Antrag vom 21.08.2018 beantragte Herr Michael W., Eigentümer des oben genannten Wohnraumes die Erteilung der Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Anwesens Taku-Fort-Straße 6a. Das Anwesen soll zu einer Kindertageseinrichtung für zwei Kinderkrippengruppen umgebaut werden. Da bis zum 04.07.2019 noch die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit ungeklärt war, kann die Stadtratsvorlage erst jetzt erfolgen.

1 Begründung

Der Antrag vom 23.08.2018 ist mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Beim Anwesen Taku-Fort-Straße 6a handelt es sich um ein Zweifamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer Wohnfläche von circa 133 m². Das Gebäude ist nicht bewohnt.

Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Kinderkrippenplätzen und um das angestrebte stadtweite Versorgungsziel zu erreichen, ist die Errichtung der Kindertageseinrichtung in der Taku-Fort-Straße 6a dringend erforderlich.

2 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

2.1 Lage

Das betroffene Anwesen Taku-Fort-Straße 6a liegt im 15. Stadtbezirk – Trudering-Riem. Diese Straße führt von der Dresselstraße zur Von-Gravenreuth-Straße und befindet sich in der Nähe der Wasserburger Landstraße.

In der Taku-Fort-Straße findet sich eine Mischung aus Wohnbebauung und Niederlassung einzelner, eher kleinerer Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen. Der Fußweg zu den beiden am nächstgelegenen Bushaltestellen beträgt fünf Minuten. Die Haltestelle an der Wasserburger Landstraße ist in acht Minuten erreichbar.

2.2 Art

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- 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

3 Belange von Mieterinnen und Mietern

Der zur Nutzungsänderung vorgesehene Wohnraum steht leer. Belange von

Mieterinnen und Mieter 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

Das öffentliche Interesse an der Einrichtung einer Kindertageseinrichtung wurde durch das Referat für Bildung und Sport, Stabsstelle Steuerungsunterstützung und Bedarfsplanung, mit E-Mail vom 29.05.2019 bestätigt:

„[Für] den Standort Taku-Fort-Straße 6a wurde im Frühjahr 2018 beim Referat für Bildung und Sport ein Antrag auf Bedarfsbestätigung für 24 Krippenplätze gestellt. Der Bedarf für diese 24 Krippenplätze wurde am 18.05.2018 bestätigt und am 21.06.2019 nochmals verlängert. Die Versorgung mit Krippenplätzen in Waldtrudering liegt aktuell bei 29 % (Versorgungsziel 60 %) und wird sich mittel- bis langfristig auch nicht verbessern. Außer dem Vorhaben an der Taku-Fort-Straße 6a gibt es in Waldtrudering derzeit keine weiteren Kitaplanungen. Insofern ist der Bedarf für 24 Krippenplätze weiterhin vorhanden und aus Sicht des Referates für Bildung und Sport ein überwiegend öffentliches Interesse an der Schaffung dieser Plätze gegeben.“

5.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat schriftlich erklärt, dass das Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist (eingegangen am 04.07.2019).

5.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung

Der Antragsteller hat glaubhaft dargestellt, dass die Nutzungsänderung in eine Kindertageseinrichtung mit zwei Gruppen in der Taku-Fort-Straße 6a dringend erforderlich ist. Dieses Erfordernis wird durch die positive Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport gestützt.

5.4 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 gesundheitlichen 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 Einrichtung einer Kinderkrippe nicht zur Verfügung stehen. In der Abwägung ist das öffentliche Interesse an der Schaffung einer Kinderkrippe an dieser Stelle daher als vorrangig vor der Wohnraumerhaltung 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 05.12.2017 (MüAbl. Nr. 34/2017 S. 494), 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 von Wohnraum erteilt werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat, Nr. 11).

Der Bezirksausschuss wurde um eine Stellungnahme gebeten.

Er hat zum Schreiben vom 02.10.2018 keine Stellungnahme abgegeben.

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 Müller, der Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, 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 dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern, dem Kinderbeauftragten und dem 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 Taku-Fort-Straße 6a für den Umbau in eine Kindertageseinrichtung für zwei Gruppen wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Die Referentin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III. über D-II-V/SP **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 das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An die Vorsitzende, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher und an den Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des

15. Stadtbezirks (6-fach)

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/32 T

An das Referat für Bildung und Sport, KBS-FB3

z.K.

Am

I.A.