

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - Der Oberbürgermeister -										
19. Juli 2022										
LOB	Ref-MR	Ref-OT	Ref-GE	Ref-BS	Skr.					
II	III	IV	V	VI	I/P	I/F				
I/Mag	I/Prot	I/BR	WIEB	LSBT	Der Magistrat					
10	11	12	14	15	16	37	52	81	86	199
z.w.V.		+	#	z.K.		z.T.		RÜ		z.d.A.



19.07.2022

über  
Herrn

82

Oberbürgermeister Mende

über  
MagistratDezernat für Finanzen,  
Schule und Kulturund  
Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

Stadtrat Axel Imholz

an die Fraktion BLW/ULW/BIG

14. Juli 2022

Anfrage der BLW/ULW/BIG-Fraktion vom 02.03.2022, Nr. 56/2022 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung (SV-22-V-51-0027)

### Umwidmung von Kita-Räumen in Wohnraum

Der WK berichtet in seiner Ausgabe vom 28.02.2022 von den Problemen mit einer Mieterin im Dachgeschoss der Philipp-Holl-Kita. Offenbar wurden hier die Sozialräume der Philip-Holl-Kita in der Gabelsbergstraße seit 2007 als Wohnraum vermietet. Laut WK Bericht möchte die Mieterin, die offenbar einen gültigen Mietvertrag besitzt nicht ausziehen, so dass die Räume nicht, wie ursprünglich vorgesehen als Sozialräume der Kita genutzt werden können. Die Umwidmung der Betriebsräume der Kita in Wohnraum wirft einige Fragen auf.

Der Magistrat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wurden die Räume in der Philipp-Holl-Kita in der Gabelsbergerstraße jemals tatsächlich als Sozialräume für die Kita genutzt, wenn ja, wie lange?
2. Wie kam es zur Umwidmung bzw. Vermietung der Kita-Räume als Wohnung?
3. War die Umwidmung der Kita-Räume in eine Wohnung zum damaligen Zeitpunkt rechtlich zulässig?
4. Welche Räume wurden nach der Umnutzung des Dachgeschosses in Wohnraum als Sozialräume der Kita genutzt? Waren diese Räume in den letzten Jahren ausreichend?
5. Wenn ja, warum reichen die vorhandenen Räume der Kita nun plötzlich offenbar nicht mehr?
6. Wer hat den Mietvertrag mit der aktuellen Mieterin Frau Wansner unterschrieben, bzw. wer hat die Sozialräume der Kita 2007 als Wohnung vermietet?
7. Wie hoch ist die Miete, die Frau Wansner für die Wohnung bezahlt? Entspricht die Miete der ortsüblichen Miete?

8. *Wurden Umbauten für die Nutzung der Räume als Wohnung vorgenommen? Wenn ja, welche und wer hat diese bezahlt?*
9. *Wie kam das Mietverhältnis mit Frau Wansner überhaupt zustande? War die über der Kita damals auf dem freien Markt oder wer hat ansonsten die Wohnung an Frau Wansner vermittelt.*

Die Anfrage beantworte ich gerne wie folgt:

1. **Wurden die Räume in der Philipp-Holl-Kita in der Gabelsbergerstraße jemals tatsächlich als Sozialräume für die Kita genutzt, wenn ja, wie lange?**

Nach den vorliegenden Unterlagen war das Dachgeschoss der Liegenschaft Gabelsbergerstraße 3 seit Bestehen der Kindertagesstätte im Jahr 1946 als Hausmeisterwohnung vorgesehen. Diese Nutzung scheint im Laufe der Jahre aufgegeben worden zu sein, so dass das Dachgeschoss ungenutzt blieb. Mit den Planungen für die Sanierung der Einrichtung zu Beginn der neunziger Jahre wurde geplant, eine Teilfläche des Dachgeschosses als zusätzliche Fläche für das Kita-Personal zu nutzen, eine etwa gleich große Teilfläche sollte als Unterbringungsmöglichkeit für zwei Praktikanten nutzbar gemacht werden. Ab welchem Zeitpunkt Flächen, die als Personalräume für das Kita-Personal genutzt wurden, ganz oder teilweise für Wohnzwecke für eine Privatperson umgewidmet wurden, ist nicht aktenkundig.

2. **Wie kam es zur Umwidmung bzw. Vermietung der Kita-Räume als Wohnung?**

Hierzu liegen uns keine Erkenntnisse vor. Es liegen hier auch keine Erkenntnisse darüber vor, ob das gesamte Dachgeschoss oder lediglich die Teilflächen, die bereits vorher als Wohnflächen für Praktikanten vorgesehen waren, für Wohnzwecke genutzt wurden und werden.

3. **War die Umwidmung der Kita-Räume in eine Wohnung zum damaligen Zeitpunkt rechtlich zulässig?**

Die Umwidmung der Kita-Räume bzw. Personalräume in Wohnraum durch die AWO ist nicht aktenkundig. Die Sanierung und der Umbau zu Wohnzwecken wäre nicht förderfähig gewesen. Im Prüfbericht zum Abschluss der Sanierungs- und Umbaumaßnahme wurde die zweckentsprechende Verwendung der Zuschussmittel und die Erfüllung des Zuschusszweckes bestätigt.

4. **Welche Räume wurden nach der Umnutzung des Dachgeschosses in Wohnraum als Sozialräume der Kita genutzt? Waren diese Räume in den letzten Jahren ausreichend?**

In den letzten Jahren wurde ein Raum im Erdgeschoss als Personalraum genutzt. Für die Größe von Personalräumen gibt es Empfehlungen aber keine gesetzlichen Mindestanforderungen. Nach diesen Empfehlungen war der aktuell genutzte Personalraum zu klein.

Ob und inwieweit Räumlichkeiten im Gebäude der Gustav-Adolf-Straße als Ausgleich fehlender Flächen im Gebäude Gabelsbergerstraße 3 genutzt wurden, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Tatsächlich ist nun jedoch mit der neuerlichen personellen Verbesserungen durch das Gute-Kita-Gesetz nochmals dringlicherer Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Mitarbeitenden

entstanden. Der zusätzliche Raumbedarf ist daher zwischen dem Träger und der Fachabteilung unbestritten.

5. **Wenn ja, warum reichen die vorhandenen Räume der Kita nun plötzlich offenbar nicht mehr?**

Siehe Antwort Nr. 4

6. **Wer hat den Mietvertrag mit der aktuellen Mieterin Frau Wansner unterschrieben, bzw. wer hat die Sozialräume der Kita 2007 als Wohnung vermietet?**

Dem Magistrat liegt inzwischen ein Mietvertrag vom 21.03.2007 vor. Dieser wurde zwischen der Arbeiterwohlfahrt KV Wiesbaden e.V. und Frau Elke Wansner geschlossen. Der Beginn des Mietverhältnisses ist darin auf den 01.06.2007 festgelegt. Der Mietvertrag wurde von der damaligen Geschäftsführerin, Hannelore Richter, sowie Frau Elke Wansner unterschrieben. Als Mietgegenstand wird darin eine Dachgeschosswohnung, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Dusche und WC benannt.

7. **Wie hoch ist die Miete, die Frau Wansner für die Wohnung bezahlt? Entspricht die Miete der ortsüblichen Miete?**

Aus dem Mietvertrag ergeben sich hierzu folgende Angaben:

Monatliche Miete 363,00 Euro, monatliche Betriebskosten Vorauszahlung 102,00 Euro.

Die Kaltmiete betrug zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages im Jahr 2007 363,00 Euro. Ob und in welcher Höhe es Indexierungen der Miete bzw. Mieterhöhungen gegeben hat, ist dem Magistrat nicht bekannt.

Die genaue Größe der Wohnung ist weder aus dem Mietvertrag noch aus der Bauakte ersichtlich. Das Obergeschoss, in dem sich die Wohnung befindet, hat eine Gesamtfläche von insgesamt 65 m<sup>2</sup>. Selbst wenn nicht die komplette Fläche im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird und man unterstellt, dass sich die Wohnung in „einfacher Wohnlage“ befindet, liegt die 2007 vereinbarte Kaltmiete nach Einschätzung des Liegenschaftsamtes - mittlerweile - eher unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

8. **Wurden Umbauten für die Nutzung der Räume als Wohnung vorgenommen? Wenn ja, welche und wer hat diese bezahlt?**

Ob am fraglichen Mietobjekt Umbauten vorgenommen wurden, kann von der Fachverwaltung keine Auskunft gegeben werden, da keinerlei Informationen dazu vorliegen. Eine Finanzierung der möglichen Umnutzung durch die Landeshauptstadt Wiesbaden ist aus den Akten nicht ersichtlich.

9. **Wie kam das Mietverhältnis mit Frau Wansner überhaupt zustande? War die über der Kita damals auf dem freien Markt oder wer hat ansonsten die Wohnung an Frau Wansner vermittelt.**

Über das Zustandekommen, die Hintergründe, Motive und handelnde Personen kann die Fachverwaltung keine Auskunft geben. Es liegen hier keine Kenntnisse dazu vor. Seitens der Fachverwaltung wurde der laufende Betrieb der Kindertagesstätte auf Grundlage vereinbarter Platzzahlen finanziert. Diese Leistung wurde zu jedem Zeitpunkt vollumfänglich erbracht.

Abschließend möchte ich anmerken, dass der bisherige Eigentümer, der AWO Kreisverband Wiesbaden, die Entscheidung getroffen hat, die in Rede stehenden Räumlichkeiten als Wohnraum zu nutzen und zu vermieten.

Diese Entscheidung hat der damalige Eigentümer ohne Beteiligung der Fachabteilung im Amt für Soziale Arbeit getroffen.

Mit der Sitzungsvorlage *22-V-23-0317 Kündigung eines Wohnraummietvertrags in einem städtischen Gebäude* wird der Magistrat beauftragt, im Zuge des Insolvenzverfahrens unmittelbar nach Eigentumsübergang an die LH Wiesbaden von der Möglichkeit der Sonderkündigung des Mietverhältnisses Gebrauch zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AxL 2'.