

## **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung  
des Wohnraums Plinganserstr. 26, Erdgeschoss Mitte  
durch die Nutzungsänderung einer Wohnung und eines Ladens  
in einen Familientreffpunkt für das Internationale Mütterforum München e.V.

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01481**

3 Anlagen

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 04.12.2014 (SB)** Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

##### **1. Sachverhalt**

##### **1.1 Antrag**

Am 18.12.2013 beantragte das Internationale Mütterforum München e.V. die Erteilung der Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung der Wohnung Erdgeschoss Mitte im Anwesen Plinganserstr. 26 zur Erweiterung bzw. Erhaltung eines Familientreffpunkts zur erweiterten Mittagsbetreuung von Grundschulkindern der Plinganserschule, zur Kleinkinderbetreuung und niederschweligen Sozialberatung, befristet bis 31.05.2017.

##### **1.2 Begründung**

Der Antrag wurde mit **vorrangigen öffentlichen Belangen** begründet.  
Im Wesentlichen hat die Antragstellerin folgende Argumente vorgetragen:

Das Internationale Mütterforum München e.V. leistet als Mütter- und Familienzentrum einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung von Familien. Die Einrichtung bietet wohnortnahe Möglichkeiten zu Kommunikation und Begegnung sowie Information und Beratung. Zudem wird eine Kinderbetreuung angeboten. Besonders alleinerziehende Mütter und Familien mit Migrationshintergrund nehmen das Beratungsangebot gerne an. Da der Anteil der Besucherinnen mit Migrationshintergrund hoch ist, bildet die Integration ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger und besonders ihrer Kinder den Schwerpunkt der Arbeit. Durch einen erhöhten Betreuungsaufwand und um das Beratungsangebot aufrecht zu erhalten und die Mittagsbetreuung von Grundschulkindern der in unmittelbarer

Nähe befindlichen Plingansergrundschule sicherzustellen, wurden die Räumlichkeiten der Wohnung im Erdgeschoss Mitte im Jahr 2007 angemietet. Die Räume liegen direkt neben den Hauptgeschäftsräumen im Erdgeschoss links, in welchen das Internationale Mütterforum e. V. schon länger aktiv ist. Beide Einheiten wurden mit einer Tür verbunden.

Der Versuch andere geeignete Räume in der Meindlstr. 5 anzumieten, schlug fehl, da diese Räume bereits von einer kirchlichen Einrichtung belegt sind. Es gibt somit keine Möglichkeit, andere nahe liegende Räumlichkeiten anzumieten.

Der Mietvertrag für den ehemaligen Laden mit Ladenwohnung (Hauptgeschäftsräume im Erdgeschoss links) ist bis 31.05.2017 befristet und soll von Seiten des Vermieters nicht verlängert werden, weshalb eine befristete Genehmigung der Zweckentfremdung für die Wohneinheit im Erdgeschoss Mitte beantragt wurde.

### 1.3 Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes

#### 1.3.1 Lage

Der betroffene Wohnraum in der Plinganserstr. 26 befindet sich im Stadtbezirk 6 Sendling im Bezirksteil Sendling (Anlage 1 und Anlage 2), zwischen den Kreuzungen Lindenschmitstraße und Margarethenplatz, in der Nähe der Margarethenkirche.

- 1.3.2 Art  Einfamilienhaus  
 Wohnheim  
 Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Dachwohnung  
 Werk-Dienstgebäude  
 Wohn-/Dienstgebäude  
 Mehrfamilienhaus

familiengerecht  ja  nein

1 WE mit insgesamt 60 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur

#### 1.3.3 Beschaffenheit

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

### 2. Stellungnahme des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss Sendling wurde mit Schreiben vom 28.01.2014 angehört. Er hat dem Antrag am 10.02.2014 zugestimmt (Anlage 3).

**3. Belange von Mieterinnen und Mietern**

Belange von Mieterinnen und Mietern sind in diesem Fall nicht betroffen.

**4. Belange einer Erhaltungssatzung**

Das Anwesen befindet sich im Umgriff der Erhaltungssatzung „Sendling“, die am 12.07.2011 für die Dauer von fünf Jahren in Kraft getreten ist.

Die Ziele der Erhaltungssatzung sind gewahrt.

**5. Stellungnahme des Sozialreferates**

**5.1 Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung**

Das öffentliche Interesse an der Zweckentfremdung der Räume in der Plinganserstr. 26, Erdgeschoss Mitte, durch das Internationale Mütterforum e.V. wurde durch die Sozialplanung des Sozialreferates bestätigt:

Das Internationale Mütterforum e.V. hat sich über die Jahre als ein wichtiges, unverzichtbares Angebot entwickelt, das hoch frequentiert ist und von Familien geschätzt wird. Insbesondere für Migrantenfamilien stellt die intensive Begleitung und Betreuung einen wichtigen Beitrag zur Integration dar. Es wird ein niederschwelliges Angebot für Kinder bis ca. 10 Jahre, sowie die Beratung für Migrantenfamilien angeboten. Eine Rückfrage beim zuständigen Sozialbürgerhaus hat ergeben, dass ein unverzichtbares Angebot für Migrantenkinder und deren Familien entstanden ist. Eine Unterstützung des Eingliederungswillens der Familien geht damit einher.

Die Versorgung mit Kinderkrippenplätzen liegt im Stadtbezirk 6 Sendling mit 30 % unter dem städtischen Durchschnitt von 38 %. Im Kindergartenbereich liegt die durchschnittliche Versorgung mit 73 % unter dem städtischen Durchschnitt von 83 %. Das Angebot des Mütterforums kann diesen Versorgungsengpass abdämpfen.

Der Raumbedarf ist nach wie vor im bisherigen Umfang gegeben. Eine Auslagerung von Teilbereichen würde das Angebotsspektrum stark gefährden und einschränken. Darüber hinaus würde das dann erforderliche zusätzliche Betreuungspersonal nicht zur Verfügung stehen. Eine räumliche Alternative besteht zur Zeit nicht.

## **5.2 Stellungnahme des Sozialreferates/Stadtjugendamt, Abteilung Kinder, Jugend und Familie**

Das Stadtjugendamt stimmt ebenfalls einer Nutzungsänderung aufgrund öffentlicher Belange zu und hebt die frühe Förderung von Familien mit Kindern als wichtige Aufgabe hervor. Von Geburt an werden die Eltern in der Wahrnehmung ihrer erzieherischen Verantwortung unterstützt. Das Mütterforum bietet für diese frühe Förderung eine verlässliche Anlaufstelle für Alltagsfragen und zur Alltagsentlastung im Stadtbezirk. Das Internationale Mütterforum leistet als Mütter- und Familienzentrum hierzu einen wichtigen Beitrag und bietet als wohnortnahe Einrichtung verschiedene Möglichkeiten zur Kommunikation, Begegnung sowie Information, Beratung und Betreuung an. Verschiedene Angebote unterstützen und stärken die Familien. Selbsthilfe- und Selbstorganisationspotentiale der Familien werden gefördert, entlastende Netzwerke entstehen und eine Sensibilisierung der Gesellschaft gegenüber diesen Problemen findet statt.

Die Integration auch von belasteteren Familien aus unteren Einkommensgruppen oder Bildungsschichten wird hier bestmöglich unterstützt. Durch Spiel- und Lernangebote wird die kindliche Entwicklung gefördert und die Lebenssituation von Müttern, Vätern und Kindern verbessert.

Da es einen hohen Anteil von Besucherinnen und Besuchern mit Migrationshintergrund gibt - 2011 betrug der Anteil der Besucherinnen und Besucher mit Migrationshintergrund 61,64 % und 2012 65 % - und gemeinsame Aktivitäten über alle ethnischen, religiösen und sozialen Barrieren hinweg stattfinden, wird eine Grund-Akzeptanz sozialer Mitverantwortung geschaffen und das Ziel der Integration ermöglicht.

## **5.3 Stellungnahme Zentrum Bayern Familie und Soziales (ZBFS)**

Auch das Zentrum Bayern Familie und Soziales unterstützt den Antrag des Internationalen Mütterforums München e.V., indem es besonders betont, dass Mütterzentren als soziale Einrichtungen wichtige Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen.

Die Notwendigkeit von Einrichtungen wie der des Internationalen Mütterforums ergibt sich unter anderem daraus, dass der Selbsthilfeverein bereits seit dem Jahr 2001 Menschen unterschiedlicher Herkunft und aller Nationalitäten zusammenführt, um ein gegenseitiges besseres Verständnis und Verstehen zu fördern. Der Gedanke der Integration bei deutschen und ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürgern stellt eine wichtige Ergänzung in der sozialen Infrastruktur des Stadtteils Sendling dar, was auch die gute Annahme der Einrichtung durch die Bevölkerung zeigt.

Mütterzentren haben sich als Einrichtungen der Familienselbsthilfe bewährt. Die Erziehung in Familien wird gefördert und es wird weiterhin ein den örtlichen Bedarfslagen entsprechendes Angebot erstellt. Neue nachbarschaftliche Netzwerke werden geknüpft und somit entsteht eine Entlastung für den Alltag der Familien.

Das Mütterzentrum in der Plinganserstr. 26 erfüllt die oben genannten Angebote nach Aussage des ZBFS vorbildlich.

#### **5.4 Genehmigung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Nach Mitteilung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission – vom 30.06.2014 ist die Nutzungsänderung baurechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig.

#### **5.5 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung**

Die Antragstellerin hat glaubhaft dargestellt und nachgewiesen, dass im Moment keine Möglichkeit besteht, das Angebot des Internationalen Mütterforums e.V. in anderen Räumen als den im Moment genutzten durchzuführen. Bemühungen, andere geeignete Räume zu finden, schlugen bislang fehl. Ein Wegfallen der Leistungen des Internationalen Mütterforums e.V. wäre aus sozialer Sicht nachteilig für die Bevölkerung des Stadtteils Sendling. Die Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes bis zum 31.05.2017 ist somit nicht vermeidbar.

#### **5.6 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 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 geeignete Räume nicht zur Verfügung stehen.

In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an dem Erhalt der Einrichtung des Internationalen Mütterforums e.V. an dieser Stelle daher als vorrangig zu bewerten.

### **5.7 Kurze rechtliche Würdigung:**

Der Antrag ist nach Art. 1, 2 und 3 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl S. 864, BayRS 2330-11-I), geändert durch Gesetz vom 10.06.2008 (GVBl S. 319) in Verbindung mit der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vom 02.01.2009 (MüABl. Nr. 1/2009 S. 4) 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.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Frauengleichstellungsstelle sowie dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprechern des 6. Stadtbezirkes ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung des Wohnraums in der Plinganserstr. 26, Erdgeschoss Mitte, durch die Nutzung als Familientreffpunkt mit Kinderbetreuung durch das Internationale Mütterforum München e.V. wird erteilt.

Der Wohnraum ist nach Beendigung der genannten Nutzung wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**  
über den Stenografischen Sitzungsdienst  
**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 die Frauengleichstellungsstelle**  
**An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher des**  
**6. Stadtbezirkes (8-fach)**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV/23 T**

**An das Stadtjugendamt, Abteilung Kinder, Jugend und Familie**

**An das Sozialreferat, Zentrale - Sozialplanung**

z. K.

Am

I.A.