

### Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

### Antrag auf nachträgliche Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung zweier Zimmer im Anwesen Rosenheimer Str. 46, 1. Obergeschoss für die Erweiterung einer Hausarztpraxis

5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

### Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14539

2 Anlagen

### Beschluss des Sozialausschusses vom 14.11.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

### Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	Nutzungsänderung zweier Zimmer für die Erweiterung einer Hausarztpraxis auf dem Grundstück Rosenheimer Str. 46 Antrag der Mieter*innen vom 11.04.2024 auf Nutzungsänderung des oben genannten Wohnraumes
<b>Inhalt</b>	Anwesen: Rosenheimer Str. 46, 1. OG Stadtbezirk: 5 Au-Haidhausen Betroffene Mietparteien: keine Antragseingang: 12.04.2024 Öffentliches Interesse an der Nutzungsänderung des Wohnraumes Rosenheimer Str. 46 für die Erweiterung einer Hausarztpraxis
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Zustimmung zu dem Antrag auf nachträgliche Genehmigung der Nutzungsänderung des Wohnraumes Rosenheimer Str. 46, 1. OG für die Erweiterung einer Arztpraxis
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	ZwEWG ZeS
<b>Ortsangabe</b>	05. Stadtbezirk Au-Haidhausen Rosenheimer Str. 46, 1. Obergeschoss



Telefon: 0 233-40400

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Wohnraumerhalt

## **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

**Antrag auf nachträgliche Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung zweier Zimmer im Anwesen Rosenheimer Str. 46, 1. Obergeschoss für die Erweiterung einer Hausarztpraxis**

5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14539**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 14.11.2024 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Zusammenfassung**

Mit Antrag vom 11.04.2024 beantragten die Mieter\*innen die Erteilung einer nachträglichen Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung zweier Zimmer der Wohneinheit in der Rosenheimer Str. 46, 1. Obergeschoss. Diese zwei Zimmer wurden bereits seit 1996 als Praxisräume zur angrenzenden Arztpraxis genommen.

### **2. Begründung**

Der Antrag wurde mit Schreiben vom 11.04.2024 mit vorrangigen öffentlichen Belangen begründet.

Bei der Wohneinheit im 1. Obergeschoss handelte es sich um eine zu Wohnzwecken genehmigte 3-Zimmer-Wohnung mit zirka 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das dritte Zimmer und somit die restliche Wohnfläche wird ebenso zweckfremd genutzt und in einem weiteren zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren bearbeitet.

Zur Sicherung einer wohnortnahen hausärztlichen Versorgung ist die Erweiterung der Arztpraxis dringend erforderlich.

### **3. Kurzbeschreibung des verloren gehenden Wohnraumes**

#### **3.1 Lage**

Das betroffene Anwesen Rosenheimer Str. 46 liegt im 05. Stadtbezirk Au-Haidhausen. Die umgebende Bebauung ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig durch den S-Bahnhof und die Tram-Haltestelle Rosenheimer Platz gegeben (Anlage 1).

#### **3.2 Art**

Einfamilienhaus

Wohnheim

Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Dachwohnung

Werk-/Dienstgebäude

x Wohn-/Geschäftshaus

#### **3.3 Beschaffenheit**

Die zwei Zimmer wurden mindestens seit Januar 1996 (vermutlich aber bereits seit Juni 1990) als Praxisräume genutzt. Verantwortlich hierfür war der Vormieter der derzeitigen Hausarztpraxis.

### **4. Belange von Mieter\*innen**

Es wurde die nachträgliche Nutzungsänderung beantragt. Belange von Mieter\*innen sind nicht betroffen.

## 5. Belange einer Erhaltungssatzung

Zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung befand sich das Anwesen nicht im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

Die Erhaltungssatzung ‚Haidhausen Mitte‘ wurde erstmalig am 13.12.1995 beschlossen und trat am 21.03.1996 in Kraft.

Die Räumlichkeiten wurden folglich bereits vor Erlass der Erhaltungssatzung nicht zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht daher keine Verdrängungsgefahr für die gebietsansässige Wohnbevölkerung.

## 6. Öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung

### 6.1 Stellungnahme des Gesundheitsreferates vom 30.01.2024

In der ambulanten hausärztlichen Versorgung in München zeigt sich eine Ungleichverteilung der Arztpraxen über das Stadtgebiet.

In dem Stadtbezirk Au-Haidhausen, in dem sich der Standort der Hausarztpraxis befindet, ist das Verhältnis 1 : 1.243 als eher günstig im Vergleich mit anderen Münchner Stadtbezirken zu bewerten. Der stadtweite Durchschnitt liegt bei 1 : 1.593.

In diesem Zusammenhang ist jedoch auch die demografische Alterung der Bevölkerung in den Münchner Stadtbezirken zu berücksichtigen. Im Vergleich zur Entwicklung im gesamten Stadtgebiet München wird im Stadtbezirk Au-Haidhausen laut Demografie Bericht der Landeshauptstadt München (Stand April 2023) eine überdurchschnittliche Zunahme der Altersgruppe der 70 bis 74-Jährigen (Anstieg der Bewohner\*innen in dieser Altersgruppe um 45 %) bzw. der ab 75-Jährigen (Anstieg um 24 %) im Zeitraum zwischen 2022 bis 2040 erwartet.

Dies bedeutet eine größer werdende Anzahl älterer Menschen, die zunehmend auf medizinische Versorgung sowie Hilfe- und Pflegeleistungen angewiesen sind.

Insbesondere in der Gruppe der Hochaltrigen (ab 80 Jahre) erhöht sich die Wahrscheinlichkeit für chronische Erkrankungen und Mehrfacherkrankungen. Hinzu kommen altersbedingte Gesundheitsprobleme wie z. B. Gebrechlichkeit, Stürze, Immobilität und chronische Schmerzen.

Die Hausarztpraxis bietet mit einem breiten Behandlungsspektrum einen wertvollen Beitrag zur wohnortnahen ambulanten medizinischen Versorgung der wachsenden Anzahl chronisch kranker oder auch multimorbider älterer Menschen.

Zudem zeichnet die hausärztliche Praxis nach Angaben in der „Arzt- und Psychotherapeutenuche“ der Kassenärztlichen Vereinigungen und der Kassenärztlichen Bundesvereinigung (KBV) aus, dass sie sowohl für Rollstuhlfahrende als auch für Personen mit Gehhilfe barrierefrei zugänglich ist, und dass sie über höhenverstellbare Untersuchungsstühle und Liegen verfügt. Diese Angaben auf der Informationsplattform „Arzt- und Psychotherapeutenuche“ beruhen auf einer Selbsteinschätzung der Praxis und werden nicht durch die Kassenärztliche Vereinigung Bayerns (KVB) überprüft. Die Interessenvertretung von Menschen mit Behinderung(en) „Club behinderter und ihrer Freunde e.V. München und Region“ (CBF) führt jedoch unabhängige Überprüfungen zur Barrierefreiheit von Münchner Arztpraxen durch, welche die Angaben zur Hausarztpraxis in der „Arzt- und Psychotherapeutenuche“ bestätigen.

Der aktuellen Studienlage zufolge sind in Deutschland nur 10-20 % der Arztpraxen barrierefrei zugänglich. Gleichzeitig ergibt sich aus der bayerischen Bauordnung keine Verpflichtung zur Barrierefreiheit, wenn eine Arztpraxis im Bestand nur mit erheblichem Mehraufwand umgebaut werden kann.

Das Gesundheitsreferat geht deshalb davon aus, dass die Versorgung von Menschen mit Behinderungen auch in Bayern derzeit nicht gesichert ist.

Die barrierefreie Praxis befindet sich in der Rosenheimer Str. 46 im 1. Obergeschoss, den auch mobilitätsbeeinträchtigte Patient\*innen mit dem Aufzug erreichen können.

Der Standort der Arztpraxis ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (S-Bahnhof Rosenheimer Platz, Tram-Linien). Dadurch können auch Patient\*innen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen aus anderen Münchner Stadtbezirken die Hausarztpraxis in der Nähe des Rosenheimer Platzes gut erreichen.

Aus Sicht des Gesundheitsreferats ist vor allem im Hinblick auf die barrierefreie Zugänglichkeit, verbunden mit einer guten Erreichbarkeit über den öffentlichen Personennahverkehr, und die hausärztliche Versorgung älterer Menschen ein überwiegend öffentliches Interesse an der Allgemeinarztpraxis gegeben.

## **6.2 Genehmigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung**

Mit Schreiben vom 03.07.2024 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mitgeteilt, dass das Vorhaben „Nutzungsänderung von zwei Wohneinheiten in eine Arztpraxis und eine verkleinerte Wohneinheit im 1. Obergeschoss“ grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

## **6.3 Unvermeidbarkeit der Zweckentfremdung**

Die Mieter\*innen haben glaubhaft dargestellt, dass die Erweiterung der Hausarztpraxis in der Rosenheimer Str. 46 dringend erforderlich war. Die ursprüngliche Praxis ist mit zirka 49 m<sup>2</sup> Gesamtfläche für den Betrieb einer durchschnittlichen Hausarztpraxis zu klein.

Die Beeinträchtigung des Wohnungsmarktes war somit nicht vermeidbar.

## **6.4 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 den Betrieb der Arztpraxis in der näheren Umgebung nicht zur Verfügung stehen. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Wohnraumes ist das öffentliche Interesse an der Erweiterung der Hausarztpraxis an dieser Stelle daher als vorrangig zu bewerten.

## **6.5 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 das 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.

## **7. Klimaprüfung**

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

## **8. Abstimmung mit anderen Referaten und Dienststellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Gesundheitsreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben. Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes Au-Haidhausen wurde mit Schreiben vom 23.04.2024 angehört.

Er hat den Antrag in seiner Sitzung vom 15.05.2024 abgelehnt (vgl. Anlage 2).

Das Sozialreferat teilt hierzu mit, dass im vorliegenden Fall alle Voraussetzungen für eine Genehmigung vorliegen und die Einzelfallabwägung zu Gunsten der Hausarztpraxis ausfällt.

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Migrationsbeirat, die Stadtkämmerei, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Gesundheitsreferat, die Gleichstellungsstelle für Frauen, das Sozialreferat/ Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, der Vorsitzende und die Fraktionssprecher\*innen des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirks haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die nachträgliche Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Nutzungsänderung zweier Zimmer für die Erweiterung einer Hausarztpraxis wird erteilt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlusskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

z. K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Direktorium, BAG Ost (3-fach)

An den Vorsitzenden und die Fraktionssprecher\*innen des Bezirksausschusses des 05. Stadtbezirks

An das Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA IV-20V

An das Gesundheitsreferat

z. K.

Am