



Juli 2021

Merkblatt zu den Genehmigungsverfahren gemäß §§ 144 f. des Baugesetzbuches (BauGB) im „Quartierszentrum Trudering“

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen wurden in diesem Gebiet städtebauliche Missstände festgestellt. Um diesen Bereich in seiner Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern und weiterzuentwickeln, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 27.02.2013 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Quartierszentrum Trudering“ beschlossen. Die Sanierungssatzung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 10 vom 10.04.2013 rechtsverbindlich. Der **Umgriff des Sanierungsgebietes** ist unter www.geoportal.muenchen.de/portal/master (Themen > Fachdaten > Planen, Bauen & Immobilien > Sanierungsgebiete) dargestellt.

Es wurden Maßnahmen und Ziele in Form eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts erarbeitet. Zur besseren Steuerung der Umsetzung dieser Sanierungsziele, besteht eine **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 1 BauGB für die dort genannten Vorhaben und Vereinbarungen. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung kann auch unter Auflagen, Befristungen und Bedingungen erteilt werden oder vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe ausgeräumt werden können.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten steht der Landeshauptstadt München ein gesetzliches **Vorkaufsrecht** über bebaute und unbebaute Grundstücke zu (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Käufer*innen können die Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch ggf. abwenden, wenn sie sich gegenüber der Landeshauptstadt München vor Ablauf der Frist verpflichten, das Grundstück entsprechend den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken zu nutzen (§ 27 BauGB).

Die Sanierung wird im sog. vereinfachten Verfahren durchgeführt. Damit erfolgt **keine Kaufpreisprüfung** und es werden **keine Ausgleichsbeträge** erhoben.

Übersicht über die im Sanierungsgebiet genehmigungspflichtigen Vorhaben und Vereinbarungen:

- **Baumaßnahmen und Vorhaben**, welche auch der Genehmigungspflicht nach der Bayerischen Bauordnung unterliegen
- **Baumaßnahmen und Vorhaben**, welche zu einer Wertverbesserung führen; dabei ist es unerheblich, ob diese Baumaßnahmen oder Vorhaben auch der Genehmigungspflicht nach der Bayerischen Bauordnung unterliegen

- **Veränderungen von bestehenden Gebäuden**, soweit es sich nicht um Maßnahmen des Bauunterhaltes handelt
- **Abbruch** von Gebäuden
- **Nutzungsänderungen**
- **Gestaltung der Freiflächen**
- **Miet- und Pachtverträge**, welche mit einer festgelegten Laufzeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden.

Durch Allgemeinverfügung (Amtsblatt der Landeshauptstadt München - Nr. 31/2013 Seite 435 – 436) sind Miet- und Pachtverträge mit einer festgelegten Laufzeit von mehr als einem Jahr grundsätzlich vorweggenehmigt. Nicht von der Vorweggenehmigung erfasst und daher nach wie vor genehmigungspflichtig sind Vergnügungsstätten sowie Vorhaben ab einer Betriebsfläche von 400m².

Miet- und Pachtverträge auf unbestimmte Dauer (mit gesetzlicher Kündigungsfrist) sind nicht genehmigungspflichtig.

Der Antrag auf Genehmigung nach § 144 f. BauGB kann formlos oder mit Antragsformular (im Internet zu finden unter muenchen.de/stadtsanierung > Trudering > Downloads) erfolgen und ist zu richten an die

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA III/02
Blumenstraße 31
80331 München.

Dem Antrag ist - je nach Rechtsgeschäft und Vorhaben - eine Kopie des Miet- / Pachtvertrages oder eine Kopie der durch die Lokalbaukommission genehmigten Pläne beizulegen.

Das Verfahren ist kostenfrei.

Auskünfte zur Genehmigungspflicht und zum Sanierungsverfahren erhalten Sie unter plan.ha3-02@muenchen.de oder telefonisch unter 089 / 233 – 28416.

Weitere Informationen zum Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, zu den Zielen der Stadtsanierung für Trudering und den zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen erhalten Sie auf der Internetseite www.aktive-zentren-muenchen.de.

Die Sanierungsträgerin und Treuhänderin bietet im Auftrag der Landeshauptstadt München einen umfassenden kostenlosen **Energieberatungsservice** für Immobilieneigentümer*innen an. Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten kommt der **Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check** (GMC) zum Einsatz. Mit dem eigens entwickelten Werkzeug werden verschiedene Sanierungsvarianten für Ihr Gebäude übersichtlich verglichen. Neben der möglichen Energieeinsparung erhalten Sie einen Überblick über Kosten und Förderungen.