



**Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III/02**

Blumenstraße 31
80331 München
E-Mail:
plan.ha3-02@muenchen.de

Januar 2023

**Merkblatt zu dem Genehmigungsverfahren
gemäß §§ 144 f. des Baugesetzbuches (BauGB)
im Sanierungsgebiet
„Aubing-Neuaubing-Westkreuz“**

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 09.04.2014 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuaubing / Westkreuz“ beschlossen. Die Sanierungssatzung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 17/2014 vom 20.06.2014 rechtsverbindlich. Durch eine Änderungssatzung wurde der Sanierungsumgriff zum Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ (Amtsblatt Nr. 3/2019 vom 30.01.2019) erweitert.

Der **Umgriff des Sanierungsgebiets** ist unter <https://geoportal.muenchen.de/portal/plan/> (Themen > Fachdaten > 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. Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann versagt werden, wenn das beabsichtigte Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft. Sie 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.

Der Antrag auf Genehmigung nach § 144 f. BauGB kann formlos oder mit Antragsformular (im Internet zu finden unter muenchen.de > Stadtverwaltung > Referat für Stadtplanung und Bauordnung > Stadtsanierung > Aubing-Neuaubing-Westkreuz) erfolgen und ist zu richten an die

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA III/02
Blumenstraße 31
80331 München
oder per E-Mail an plan.ha3-02@muenchen.de.

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 zu diesem Sanierungsgebiet erhalten Sie unter www.neuaubing-westkreuz.de und <https://stadt.muenchen.de/infos/sanierungsgebiet-aubing-neuaubing-westkreuz.html> sowie in dem Stadteilladen Friedrichshafener Straße 11.

Die Sanierungsträgerin und Treuhänderin bietet im Auftrag der Landeshauptstadt München einen kostenlosen **Energieberatungsservice** für Immobilieneigentümer*innen an. Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten kommt der **Gebäudemodernisierungs- und Energie-Check easy** (GMC easy) zum Einsatz. Mit dem eigens entwickelten Werkzeug werden verschiedene energetische Sanierungsvarianten für Ihr Gebäude übersichtlich verglichen. Ist der Wille der Eigentümer*innen zu einer Sanierung ersichtlich, können kostenlos vertiefende energetische Untersuchungen in Anspruch genommen werden, die neben der möglichen Energieeinsparung einen Überblick über Kosten und Förderungen geben.

In Sanierungsgebieten bestehen gemäß §§ 7h und 10f EStG erhöhte **steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten**. Für weitere Informationen hierzu wenden Sie sich bitte an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III -Stadtsanierung und Wohnungsbau, PLAN-HA III/02 - Rechts- und Verwaltungsangelegenheiten unter plan.ha3-02@muenchen.de oder Tel. 089/233-28416.