



Januar 2023

**Merkblatt zu den Genehmigungsverfahren
gemäß §§ 144 f. des Baugesetzbuches (BauGB)
in dem Sanierungsgebiet
„Neuperlach Zentrum“**

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 19.01.2022 für Teile des Untersuchungsgebiets Neuperlach die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet beschlossen, so auch für den Teil „Neuperlach Zentrum“. Die Sanierungssatzung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 10 vom 11.04.2022 rechtsverbindlich.

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** für 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 > Neuperlach) 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 zum Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“, zu den Zielen der Stadtsanierung für Neuperlach und den zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen erhalten Sie auf den Internetseiten <http://www.stadtsanierung-neuperlach.de> und <https://www.staedtebaufoerderung.info>.

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.