



Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats

An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses 16
Ramersdorf-Perlach
Vorsitzender Herr Thomas Kauer
Friedensstraße 40
81660 München

Kustermannpark

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07723 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach vom 07.05.2025

Sehr geehrter Herr Kauer,

der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach hat folgenden Antrag an die Landeshauptstadt München gestellt:

„Das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden gebeten, die eigentumsrechtliche Situation, Dienstbarkeiten und dergleichen im Kustermannpark zu klären und gegenüber der mitbetroffenen Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sowie dem BA transparent zu machen. Die städtischen Referate, insbesondere das Baureferat, sollten ebenfalls über die Sachlage informiert werden.“

Der Antrag wurde dem KR federführend zur Bearbeitung zugeteilt.

Bei dem Kustermannpark handelt es sich um ein privates Areal. Die näheren Eigentumsverhältnisse dürfen wir aus Datenschutzgründen nicht offenlegen.

Für das Gelände besteht eine unbefristete dinglich gesicherte Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt München, aufgrund derer die Nutzung als öffentlich zugängliche Grünanlage zugunsten der Allgemeinheit erfolgt. In der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt München aus dem Jahr 1975 wurden auch konkrete Regelungen hinsichtlich der Wegeführung im Park sowie der Herstellung von Spielflächen getroffen. Bei Vertragsschluss über die Dienstbarkeit haben sich die Vertragsparteien (damalige Eigentümer und Landeshauptstadt München), was die Situierung

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-722871
Telefax: 089 233-726057
r.kom@muenchen.de

Raum und Ressourcen für München

der Flächen angeht an dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan orientiert. Darüber hinaus gehende Regelungen, wie das etwaige Aufstellen von Toilettenanlagen oder die Übernahme von Abstandsflächen sind in der Dienstbarkeit nicht enthalten. Es gibt auch keine entsprechende Öffnungsklausel, die für diese neueren Entwicklungen eine Grundlage schaffen würde. Insofern muss jeder Sachverhalt gesondert geprüft und beleuchtet werden. Eine pauschale Klärung der gegenseitigen Rechte ist aufgrund des eingeschränkten Regelungscharakters und des Alters der Dienstbarkeit nur sehr begrenzt möglich. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilte zu Ihrem Antrag ergänzend Folgendes mit:

„Planungsrechtliche Situation

Der „Kustermannpark“ liegt im 16. Stadtbezirk auf dem privaten Flurstück Nr. 16631/14 Gemarkung München, Sektion 8.

Die Fläche, die als Kustermannpark genutzt werden kann, wurde erstmals mit dem Bebauungsplan Nr. 939 festgesetzt. Dieser trat am 30.01.1976 in Kraft. Die Durchwegung wurde im Bebauungsplan durch Dienstbarkeitsflächen G gesichert. Für die Spieleinrichtungen (Kleinkinderspielplatz, Gerätespielplatz, Tischtennis und Figurespiel) erfolgte eine hinweisliche Darstellung. Der wertvolle Baumbestand wurde auf der Gesamtfläche des Parkes mit der Festsetzung „Fläche mit zu erhaltendem Baumbestand“ gesichert.

Die Wegeverbindung, die Verortung und die Anzahl der Spieleinrichtungen sowie die „Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand“ wurden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1283 verändert. Dieser ist seit dem 18.07.1980 rechtsverbindlich.

Regelung zur Nutzung des privaten Grundstücks als öffentliche Parkfläche

Der damalige Eigentümer der Fläche erklärte sich 1975 bereit, den „Kustermannpark“ für die Allgemeinheit zu öffnen und durch die Stadt Fußwege und Spieleinrichtungen herstellen zu lassen.“

Die Grünanlagensatzung der Landeshauptstadt München hat keine darüberhinausgehende Bedeutung für die Beurteilung des Sachverhalts. Sie regelt lediglich die Art und Weise der Nutzung der von der Satzung betroffenen Grundstücke wie unter anderem den „Kustermannpark“ durch die Allgemeinheit. Eigentümerrechte bleiben davon unberührt.

Um Kenntnisnahme der o.g. Ausführungen wird gebeten.
Der Antrag-Nr. 20-26 / B 7723 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach vom 07.05.2025 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats