



ISARIA Tower GmbH · Leopoldstraße 8 · 80802 München

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung HA II/3

Blumenstraße 28 b  
80331 München

München, 17.08.2015 AB

ISARIA Tower GmbH

Ein Unternehmen der  
ISARIA Wohnbau AG

Leopoldstraße 8  
80802 München

Tel. +49 89/38 99 84-0  
Fax +49 89/38 99 84-760

info@isaria.ag  
www.isaria.ag

**Hochhaus an der Baierbrunner Str. 54, Grundstück FINr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen  
Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (§ 12 BauGB)**

Sehr geehrte

sehr geehrte

die ISARIA Tower GmbH mit dem Sitz in München (Postanschrift: Leopoldstraße 8, 80802 München), eine 100%-ige Tochtergesellschaft der ISARIA Wohnbau AG, hat mit Kaufvertrag vom 21.07.2011 (URNr. 1239/E/2011) nebst 1. Nachtrag vom 09.01.2014 (URNr. 58/E/2014) und 2. Nachtrag vom 03.08.2015 (URNr. 1452/E/2015) zu Urkunden jeweils des Notars München von der PBS Immobilien GmbH das Grundstück FINr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, erworben. Der Eigentumsübergang ist noch nicht erfolgt.

Zur Sicherung des Anspruchs der ISARIA Tower GmbH auf Übertragung des Eigentums an dem genannten Grundstück ist in Abteilung II lfd. Nr. 3 des Grundbuchs von Thalkirchen, Blatt 19036 eine Auflassungsvormerkung eingetragen (siehe beiliegenden Grundbuchauszug vom 04.08.2015, **Anlage 2**). Der Eigentumsübergang wird nach vollständiger Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen, insbesondere der Kaufpreiszahlung, gemäß dem vorgenannten Kaufvertrag erfolgen; dies wird ca. Januar/Februar 2016 der Fall sein. Nach den Regelungen des vorgenannten 2. Nachtrags hat die PBS Immobilien GmbH die ISARIA Tower

HRB 193198, München  
UST-IdNr. DE 278773711

vertreten durch die  
Geschäftsführer:  
Michael Haupt  
Jan von Lewinski

GmbH ausdrücklich ermächtigt, in eigener Verantwortung, im eigenen Namen und auf eigene Kosten als Vorhabenträgerin den Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu stellen und als Vorhabenträger das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren zu betreiben.

Das Grundstück FlNr. 501/67 ist mit einem 22-stöckigen Bürohochhaus bebaut. ISARIA Tower GmbH beabsichtigt, die bauliche Nutzung dieses Hochhauses von einer Büronutzung in eine Wohnnutzung zu ändern. Ergänzend zur Wohnnutzung sollen dabei im EG und im 1. OG eine Kindertagesstätte, Laden-, Gastro- und Dienstleistungsnutzungen sowie im 21. OG ein Café entstehen.

Auf der Basis eines am 22.10.2014 vom Stadtrat der Landeshauptstadt München gefassten Eckdatenbeschlusses wurde inzwischen ein Planungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus durchgeführt, in dessen Rahmen drei Architekturbüros beauftragt waren, Entwürfe vorzulegen, wie das Hochhaus zu einem Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung umgenutzt werden kann. Das Beratergremium empfahl in seiner Sitzung vom 08.05.2015, den Entwurf des Büros Meili, Peter Architekten, München zur Grundlage der weiteren Bauleitplanung zu machen. Daneben ist Grundlage der Siegerentwurf von Rapp & Rapp, Amsterdam (mit Lützwow 7 Garten- und Landschaftsarchitekten, Berlin) aus dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb für das „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“ mit anschließender Überarbeitung, soweit das Gesamtkonzept auch das Hochhaus bzw. und dessen zugeordnete Grundstücksfläche betrifft.

Meili, Peter Architekten haben für das Areal die diesem Antrag als **Anlage 1** „Projektpläne 2 - 7“ beigefügten Pläne/Unterlagen erarbeitet, aus denen sich die städtebauliche Struktur und die wesentlichen städtebaulichen Kenndaten wie Grundstücksfläche, Geschossfläche – unterteilt in Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung -, Zielzahl der Wohneinheiten, Nichtwohnnutzung unterteilt in Geschoss und Art der Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, etc. ergeben. In dem diesem Antrag ebenfalls als **Anlage 1** „Projektpläne 1“ beigefügten Plan ist die städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption von Rapp & Rapp mit Lützwow 7 dargestellt.

HRB 193198, München  
USt-IdNr. DE 278773711

vertreten durch die  
Geschäftsführer:  
Michael Haupt  
Jan von Lewinski

Die ISARIA Tower GmbH stellt hiermit als Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den

### **Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens**

für das Grundstück FINr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, zur Umnutzung des bestehenden Bürohochhauses in ein Wohnhochhaus mit Kita, Laden-, Gastro- und Dienstleistungsnutzungen im EG und 1. OG sowie Café im 21. OG auf der Grundlage der vorgenannten, als Anlagen beigefügten Pläne/Unterlagen. Die weitere Entwicklung und Planung des Vorhabens erfolgt zudem in Abstimmung mit den Eigentümern im Umgriff des Gesamtkonzeptes „Campus Süd“.

Der ISARIA Tower GmbH ist bewusst, dass im weiteren Verfahren der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ggf. über den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus weiter gefasst werden muss, z. B. um im Teilbereich Baierbrunner Straße/Siemensallee die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen städtebaulich zu regeln.

Die ISARIA Tower GmbH wird entsprechend Ziff. 2.8 der Auslobung des Planungsverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus in der Baierbrunner Straße 54 in München Meili, Peter Architekten mit den Planungsleistungen nach § 34 HOAI Leistungsphasen 2 – 4 und mit den Leitdetails der Leistungsphase 5 beauftragen. Für die Grün- und Freiflächenplanung wird ein fachkompetentes Landschaftsplanungsbüro beauftragt. Ebenso werden die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Fachgutachter beauftragt.

Ob die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vorliegen, wird kurzfristig noch geklärt.

Die Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) mit Anlagen vom 17.08.2015 ist als **Anlage 3** beigefügt. Die ISARIA Tower GmbH erklärt sich hiermit bereit, in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag eine Bauverpflichtung für das Vorhaben mit den üblichen Fristen (5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans) einzugehen. Sie bestätigt, dass ihr bekannt ist, dass zur Erfüllung der aus dem

HRB 193198, München  
UST-IdNr. DE 278773711

vertreten durch die  
Geschäftsführer:  
Michael Haupt  
Jan von Lewinski

Vorhaben resultierenden ursächlichen SoBoN-Lasten in Umsetzung des Gesamtkonzeptes voraussichtlich weitere Abstimmungen, Vereinbarungen und ggf. Grundstücksregelungen mit anderen Grundeigentümerin im Umgriff des Gesamtkonzeptes Campus Süd erforderlich sind und dass Bereitschaft hierzu besteht.

Als Beleg für die finanzielle Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin wurde die Bestätigung eines finanzierenden Instituts vorgelegt.

Im Falle eines Wechsel des Vorhabenträgers, der nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt bedarf, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag vereinbarten Pflichten mit Weitergabeverpflichtung auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen.

Mit dem beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Vorhabens geschaffen werden.

Für die bisherige Unterstützung durch Sie und Ihre Kolleginnen und Kollegen möchten wir uns ganz herzlich bedanken.

Für Rückfragen stehen wir und unsere Berater Ihnen gerne zur Verfügung.

In der Hoffnung auf weiterhin gute Zusammenarbeit verbleiben wir

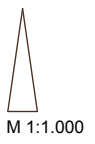
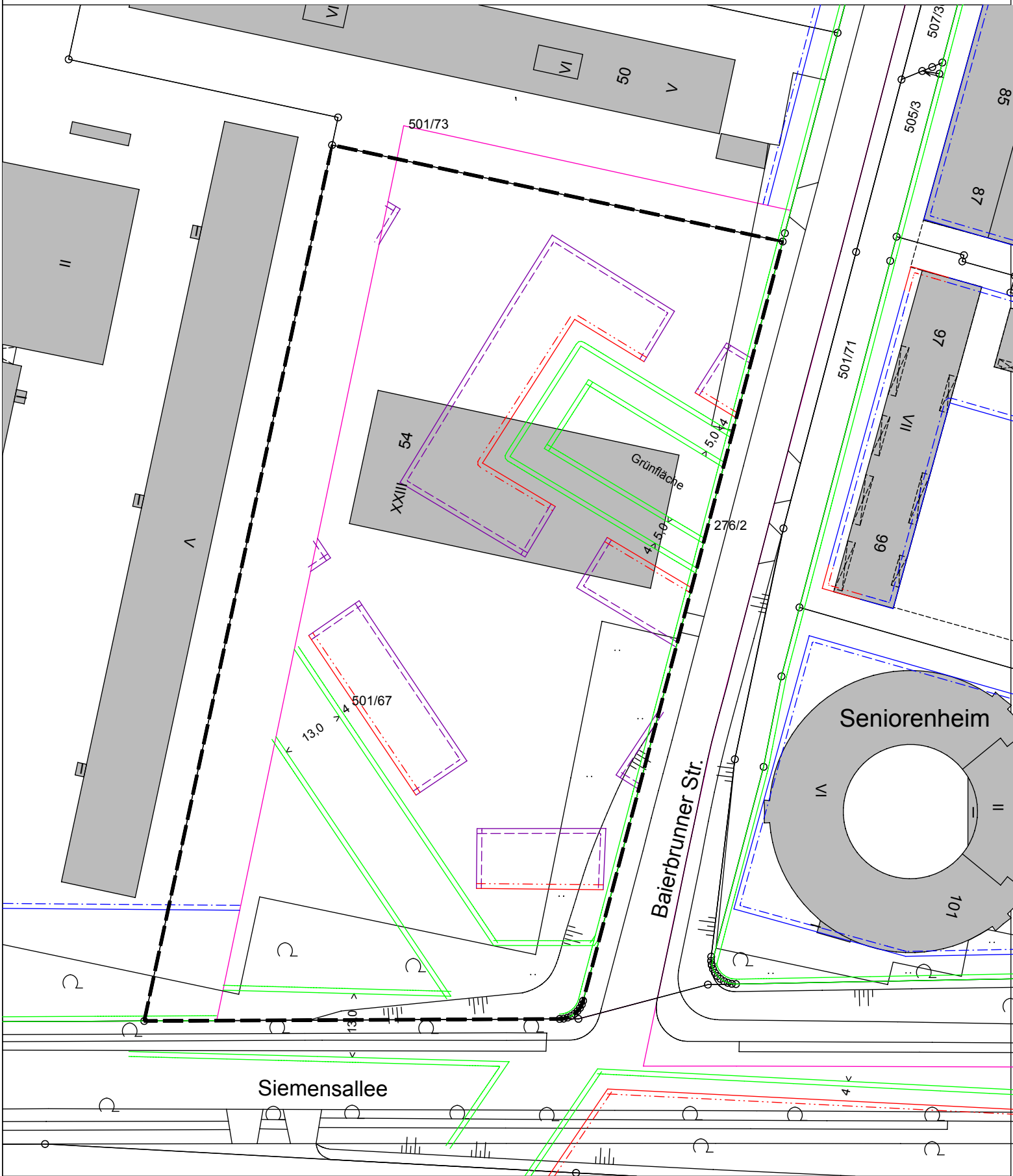
mit freundlichen Grüßen

**ISARIA Tower GmbH**

Anlage 1 – Vorhabengebiet, Projektpläne 1 - 7  
Anlage 2 – Grundbuchauszug vom 04.08.2015  
Anlage 3 – Grundzustimmung vom 17.08.2015

HRB 193198, München  
USt-IdNr. DE 278773711

vertreten durch die  
Geschäftsführer:  
Michael Haupt  
Jan von Lewinski



M 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Vorhabenträgerin:

ISARIA Tower GmbH  
Leopoldstraße 8, 80802 München

Konzept Hochbau:

Meili, Peter Architekten München

städtebauliches und  
landschaftsplanerisches  
Konzept:

Rapp+Rapp mit Lützwow 7

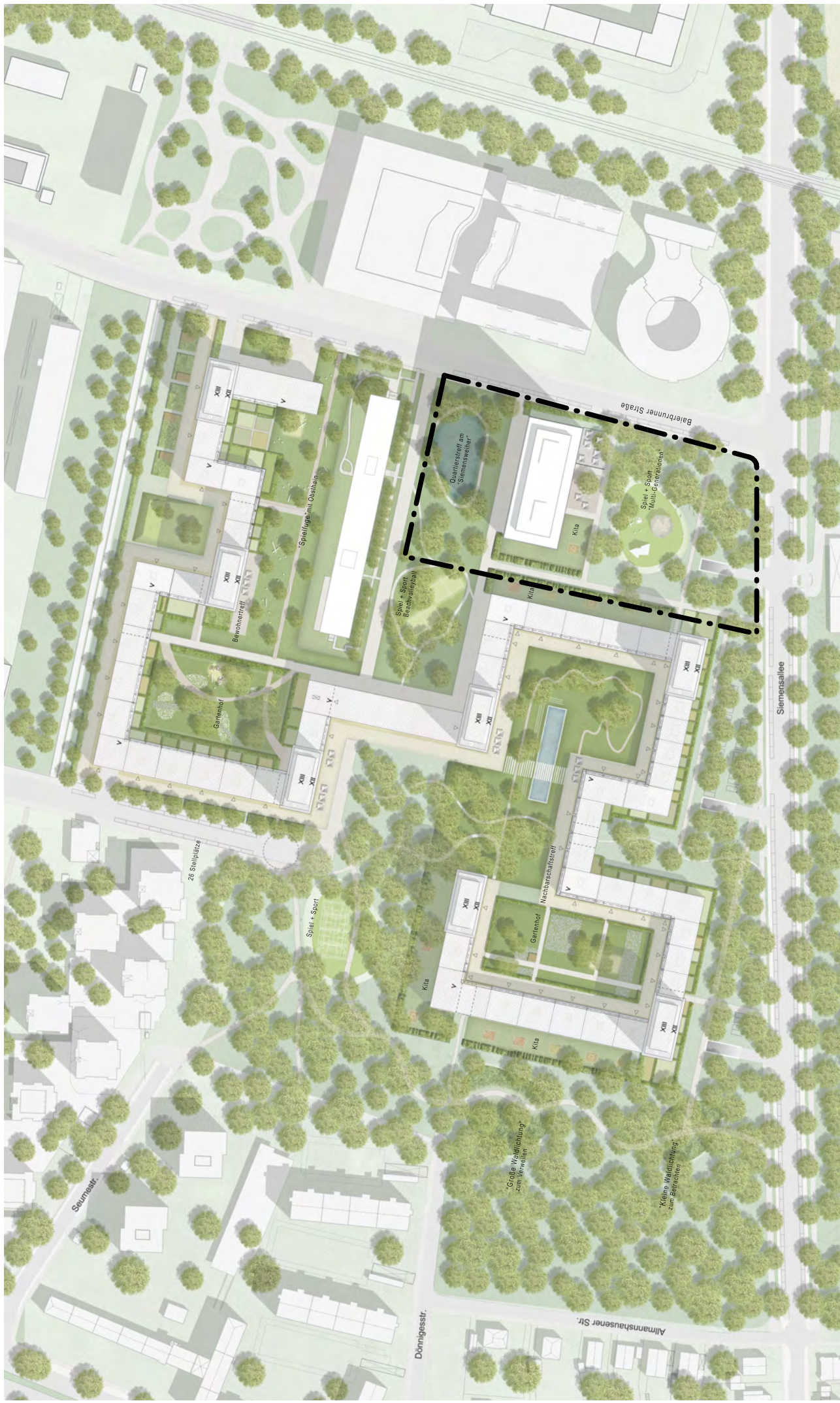


# Projektplan 1

Vorhaben­trägerin: ISARIA Tower GmbH  
Leopoldstraße 8, 80802 München  
Meili, Peter Architekten München

Konzept: Hochbau:  
städtebauliches und  
landschaftsplanerisches  
Konzept (inkl. TG):  
Rapp+Rapp mit Lützw 7

## Umgriff Vorhabenplanung





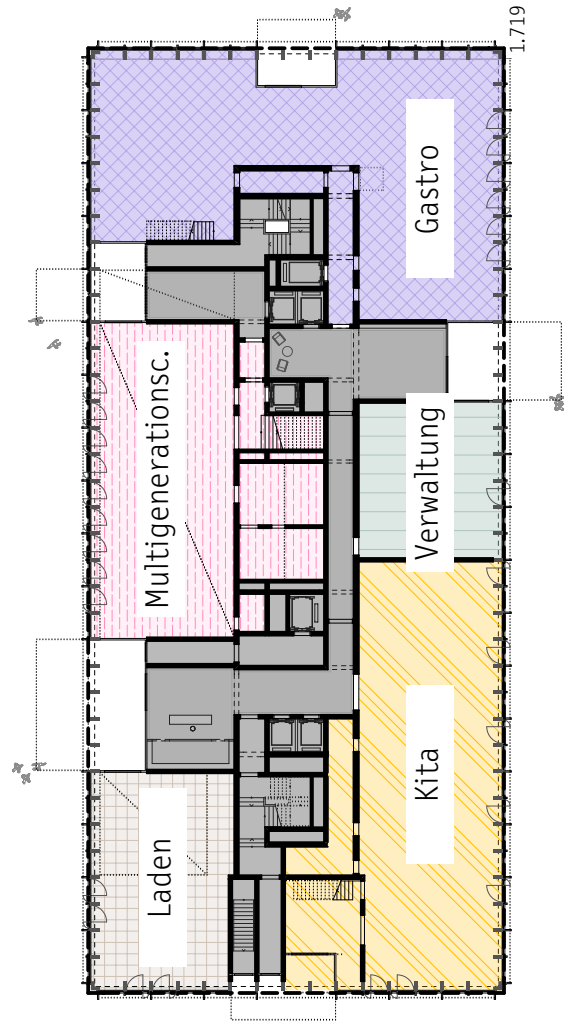
Vorhabenträgerin: ISARIA Tower GmbH  
 Leopoldstrasse 8, 80802 München  
 Meili, Peter Architekten München  
 Konzept: Hochbau:  
 städtebauliches und  
 landschaftsplanerisches  
 Konzept (inkl. TG):  
 Rapp+Rapp mit Lützwow 7

Erschließungskern

-  Wohnen
-  Kita
-  Gastronomie, Café
-  Multigenerationenscenter
-  Einzelhandel
-  Verwaltung/Büros

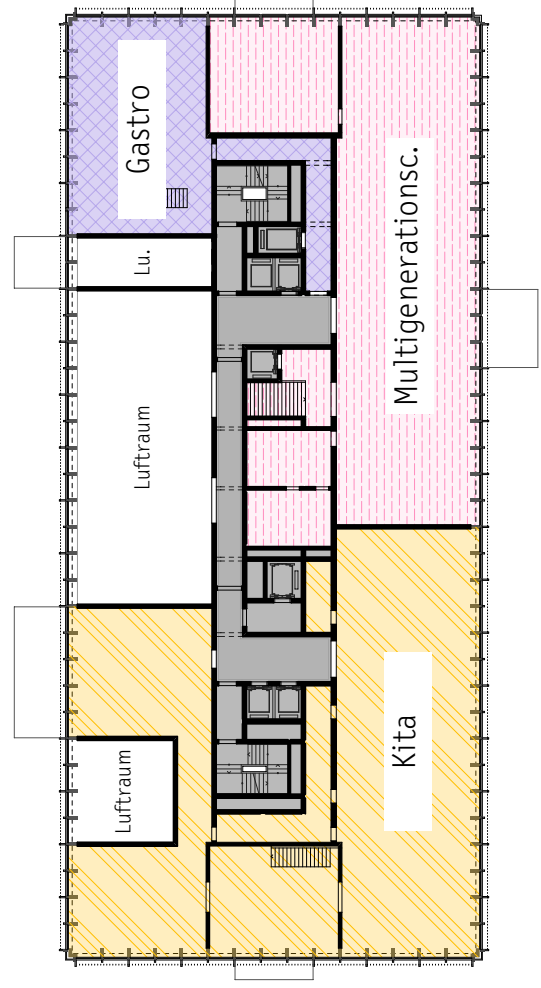
**EG**

Hauptzugang Wohnen/ öffentlich und gewerbliche Nutzungen



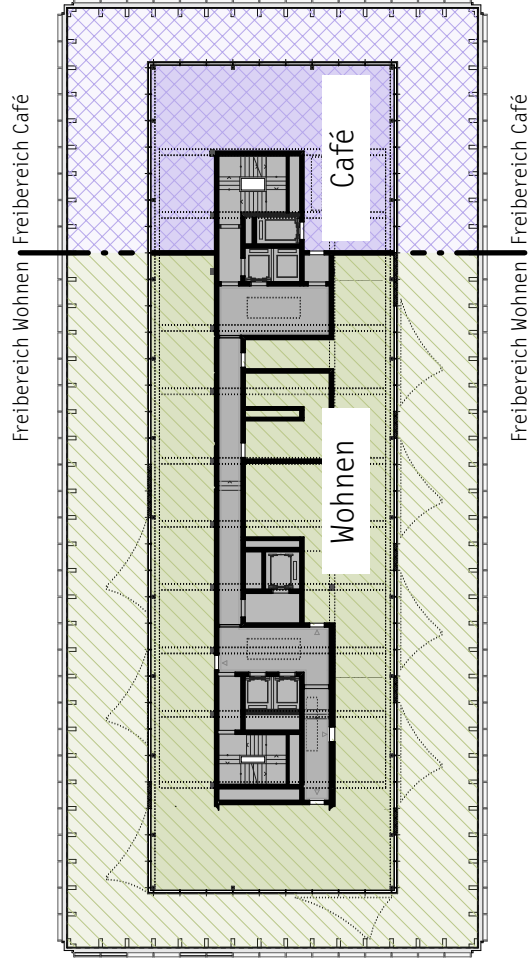
**1.0G**

öffentlich und gewerbliche Nutzungen



**21.0G**

Wohnen/leiten / Café



Vorhabenträgerin:  
 ISARIA Tower GmbH  
 Leopoldstrasse 8, 80802 München  
 Meili, Peter Architekten München

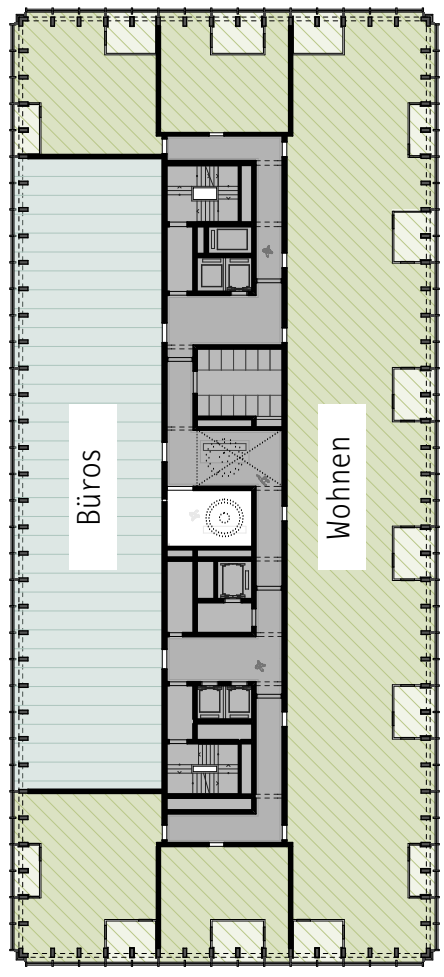
Konzept-Hochbau:  
 städtebauliches und  
 landschaftsplanerisches  
 Konzept (inkl. TG):  
 Rapp+Rapp mit Lützwow 7

Erschließungskern

-  Wohnen
-  Gastronomie, Café
-  Multigenerationscenter
-  Verwaltung/Büros
-  Kita
-  Einzelhandel

**2.0G (alternativer Nutzungsmix)**

Wohneinheiten/ Abstelln nach Norden



**15.0G (19.0G)**

Wohneinheiten



**6.0G (10.0G)**

Wohneinheiten



**20.0G**

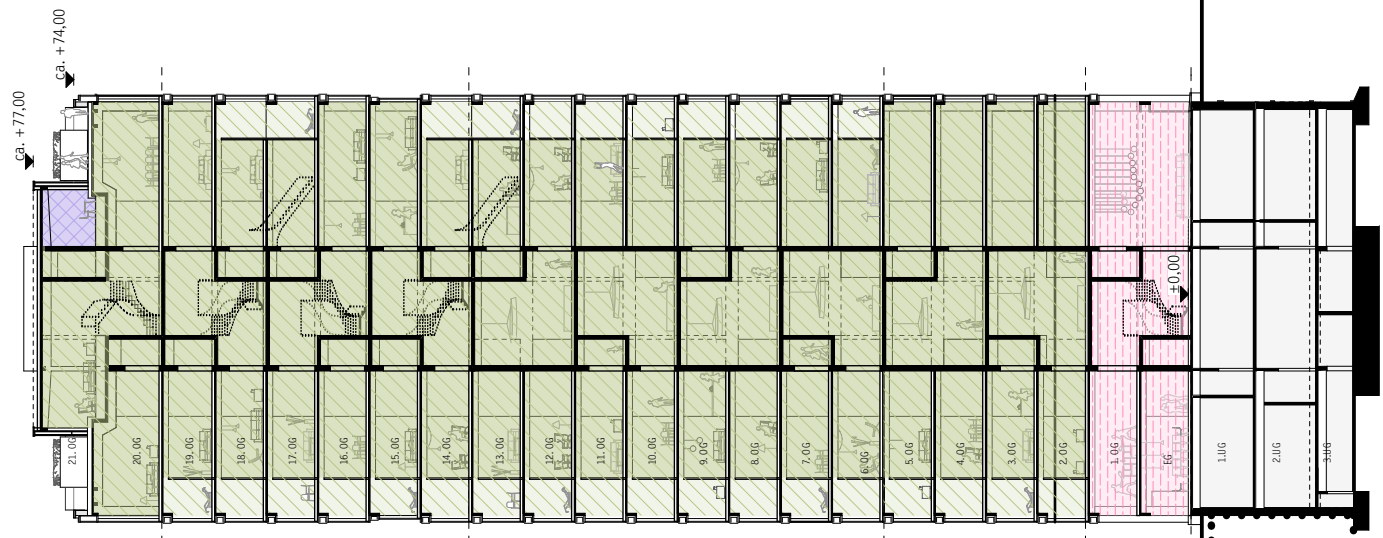
Wohneinheiten





# Projektplan 4

Vorhabenträgerin: ISARIA Tower GmbH  
 Leopoldstrasse 8, 80802 München  
 Meili, Peter Architekten München  
 Konzept: Hochbau:  
 städtebauliches und  
 landschaftsplanerisches  
 Konzept (inkl. TG):  
 Rapp+Rapp mit Lützow 7



Ga. +77,00

Ga. +74,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Ga. +0,00

Freibereich für  
 Freizeit, Erholung und Kinderspiel

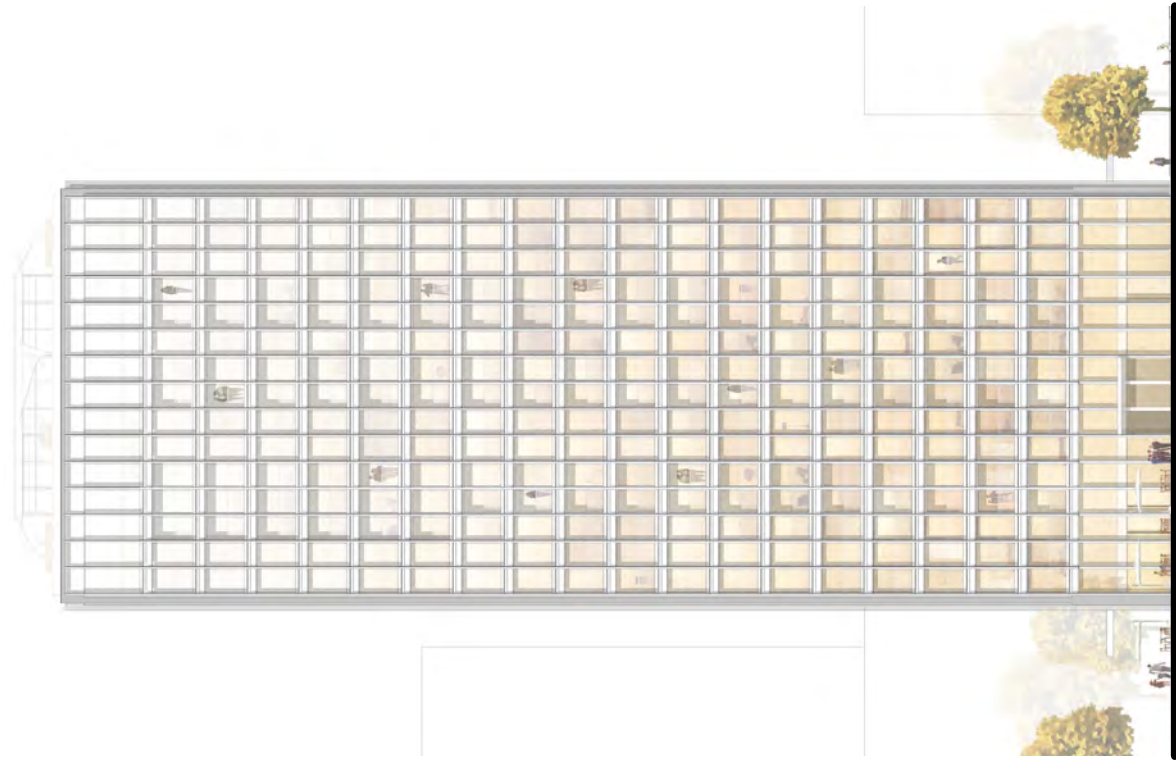
Freibereich für  
 Freizeit und Erholung  
 (öffentlich zugänglich)

Tiefgarage gemäß städtebaulichem und landschaftsplanerischem Konzept  
 Rapp+Rapp mit Lützow 7  
 aus dem Planungswettbewerb "Gesamtkonzept Campus Süd..."

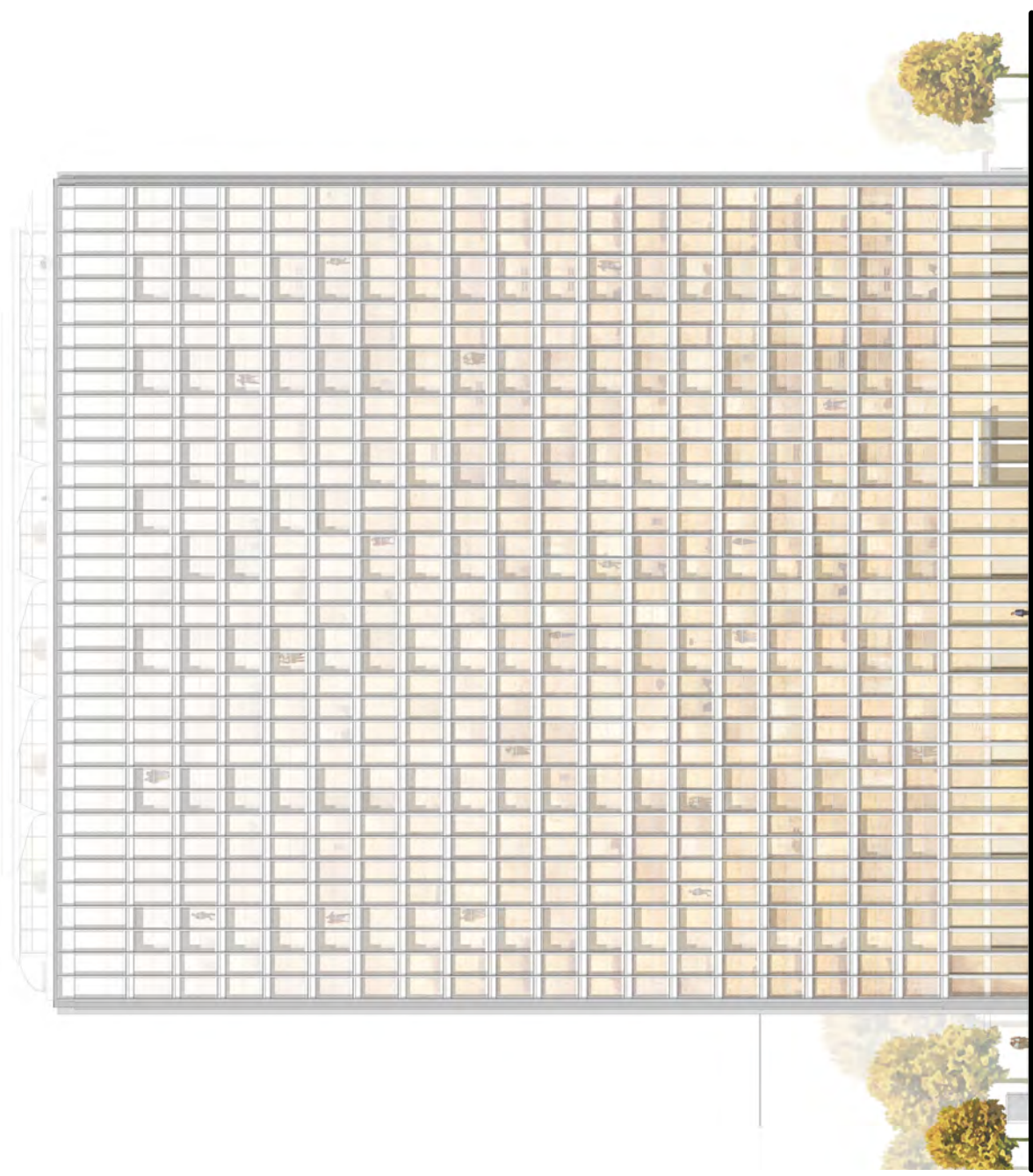
# Projektplan 5

Vorhaben­träger:in: ISARIA Tower GmbH  
Leopoldstraße 8, 80802 München  
Meili, Peter Architekten München

Konzept: Hochbau:  
städtebauliches und  
landschaftsplanerisches  
Konzept (inkl. TG):  
Rapp+Rapp mit Lützow 7



Ansicht West



Ansicht Süd

Vorhabenträgerin: ISARIA Tower GmbH  
 Leopoldstrasse 8, 80802 München  
 Meili, Peter Architekten München  
 Konzept Hochbau: städtebauliches und  
 landschaftsplanerisches  
 Konzept (inkl. TG): Rapp+Rapp mit Lützwow 7

Grundstücksfläche	15.565 m <sup>2</sup>
Grundfläche Hochhaus ca.	1.730 m <sup>2</sup>
Freiflächen (Grundstück abzüglich Grundfläche Hochhaus) ca.	13.835 m <sup>2</sup>

## Hochhaus

(alle Flächen GF nach BauNVO in m<sup>2</sup>)

	Wohnnutzung		alternative Büronutzung ca.	Kita ca.	Multigen. ca.	Nichtwohnnutzung			Erschließung		Gesamt
	ca.	0				Gastro. ca.	Einzelhandel ca.	Verwaltung ca.	ca.	ca.	
EG-1.0G	0	0	0	900	760	560	140	110	590	3.060	
2.-20.0G	23.860	430	430	0	0	0	0	0	6.400	30.260	
21.0G	510	0	0	0	0	170	0	0	220	900	
Gesamt	24.370	430	430	900	760	730	140	110	7.210	34.220	
Anteil Nichtwohnnutzung: 2.640											
Gesamt	23.940	430	430	900	760	730	140	110	7.210	34.220	
(mit alternativer Büronutzung)											
Anteil Nichtwohnnutzung: 3.070											