

30.05.2016

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2018**

**Hildegard-, Hochbrücken- und Neuturmstraße
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 387)**

und

**Thomas-Wimmer-Ring zwischen Knöbel- und Kanalstraße
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 31bc und 1376)**

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2018

Hildegard-, Hochbrücken- und Neuturmstraße
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 387)

und

Thomas-Wimmer-Ring zwischen Knöbel- und Kanalstraße
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 31bc und 1376)

zwischen

der WÖHR + BAUER Projekt HTW GmbH & Co.KG,
Hildegardstraße 2, 80539 München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 100317

- nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

diese vertreten durch die WÖHR + BAUER Projekt HTW Verwaltungs GmbH,
Hildegardstraße 2, 80539 München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 185521
als Einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite
persönlich haftende Gesellschafterin,

diese vertreten durch
den Einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten
Geschäftsführer,
geschäftsansässig Hildegardstraße 2 in 80539 München,

und

der Landeshauptstadt München,
vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
Blumenstraße 28 b in 80331 München

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

diese vertreten durch Frau Ltd. Verw. Direktorin Jacqueline Charlier.

§ 1 Anlass

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 28.11.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2018 für den Bereich Hildegard-, Hochbrücken- und Neuturmstraße (Teilgebiet 1) sowie für den Bereich Thomas-Wimmer-Ring zwischen Knöbel- und Kanalstraße (Teilgebiet 2) gefasst.

Mit Schreiben vom 13.02.2015 hat die WÖHR + BAUER Projekt HTW GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung für beide Teilgebiete beantragt. Der Stadtrat hat am 06.05.2015 beschlossen, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2018 (nachfolgend „Bebauungsplan Nr. 2018“) weiterzuführen.

Das Teilgebiet 1 (nachfolgend „TG 1“) ist derzeit bebaut mit einer Parkhochgarage und Gewerbeflächen, umgeben von öffentlichen Verkehrsflächen, und im Süden mit einer öffentlichen Grünfläche mit einem Kinderspielplatz; der gesamte Bereich soll städtebaulich neu geordnet und aufgewertet werden.

Das Teilgebiet 2 (nachfolgend „TG 2“) ist bebaut mit einer übergeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Teil des Altstadtrings) und im Osten mit einer Grünfläche und einer Anliegerstraße; unter dem Altstadtring soll eine öffentliche Tiefgarage entstehen, der östliche Bereich soll städtebaulich aufgewertet werden.

§ 2 Grundeigentumsverhältnisse

Laut Grundbuch des Amtsgerichtes München
ist die Stadt Eigentümerin der dort wie folgt vorgetragenen Grundstücke:

1. Grundstücke im TG 1

a. Gemarkung München 1, Blatt 327

Flst. 1808 Neuturmstraße 2, Hildegardstraße 2, Hochbrückenstraße 9, zu 2.919m².
Parkhaus mit Läden und Büroräumen:

b. Gemarkung München 1, Blatt 1057

Flst. 2019 Hochbrückenstraße, Verkehrsfläche zu 4.490 m²

c. Gemarkung München 1, Blatt 1057

Flst. 2095/1 Nähe Hochbrückenstraße; Erholungsfläche zu 987 m²

d. Gemarkung München 1, Blatt 946

Flst. 1807 Hildegardstraße; Verkehrsfläche zu 1.623 m²

e. Gemarkung München 1, Blatt 946

Flst. 1832 Neuturmstraße, Straße zu 1.459 m²

2. Grundstücke im TG 2

a. Gemarkung St.-Anna-Vorstadt, Blatt 1370

Flst. 2280 Knöbelstraße, Thomas-Wimmer-Ring, Verkehrsfläche zu 10.788 m²

b. Gemarkung St.-Anna-Vorstadt, Blatt 1370

Flst. 2280/1 Nähe Knöbelstraße, Erholungsfläche

zu 956 m²

Die Grundstücke im TG 1 und im TG 2 sind je teilweise Vorhabengebiet und einbezogene Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB. Sie stehen noch im Eigentum der Stadt, die mit der Vorhabenträgerin den Übergang der Verfügungsrechte an den Vorhabenflächen in notarieller Urkunde vereinbart hat, vgl. hierzu § 3.

§ 3

Vorhabenträgerschaft

TG 1 und TG 2 des Bebauungsplans Nr. 2018 setzen sich jeweils aus einem Teil des Vorhabengebietes und einem einbezogenen Bereich zusammen. Das Vorhabengebiet im TG 1 ist ca. 3.312 m² groß (Flst. 1808 zu 2.919 m² und eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 393 m² aus Flst. 2019), der einbezogene Bereich ca. 4.600 m². Das Vorhabengebiet im TG 2 ist ca. 5.959 m² groß (noch zu vermessende Teilflächen von ca. 5.345 m² aus Flst. 2280 und von ca. 614 m² aus Flst. 2280/1), der einbezogene Bereich ca. 3.900 m². In dem Plan **Anlage 1a** sind für das TG 1 das Vorhabengebiet braun und die einbezogene Fläche blau gekennzeichnet, im Plan **Anlage 1b** gleichermaßen die Flächen im TG 2.

Die WÖHR + BAUER Projekt HTW GmbH & Co. KG ist Vorhabenträgerin hinsichtlich aller Flächen im gesamten Vorhabengebiet und zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Sämtliche Grundstücksflächen im Vorhabengebiet, und darüber hinaus auch die einbezogenen Flächen, stehen im Eigentum der Stadt, welche die Vorhabenträgerin dazu ermächtigt und verpflichtet, das Vorhaben und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Bestimmungen in diesem Vertrag durchzuführen. Die Vertragsparteien haben sich mit Kauf- und Erbbaurechtsvertrag vom 29.04.2013, Urk.Nr. 1055 P/2013 mit Nachtrag vom 27.04.2016, Urk.Nr. 961 P/2016 (KEV), darüber geeinigt, dass das Eigentum an den unter Absatz 1 genannten Grundstücken bzw. Teilflächen im Vorhabengebiet des TG 1 von der Stadt auf die Vorhabenträgerin übergehen soll und die Stadt zu Gunsten der Vorhabenträgerin ein Erbbaurecht an den unter Absatz 1 genannten Teilflächen im Vorhabengebiet des TG 2 bestellen wird.

§ 4

Beschreibung des Vorhabens, Gegenstand des Vertrages

Der Bebauungsplan Nr. 2018 sieht für den Bereich des TG 2 am Thomas-Wimmer-Ring eine unterirdische öffentliche Parkgarage (Tiefgarage) mit ca. 520 Stellplätzen vor, zu denen auch Stellplätze für Anwohner-Pkw sowie für Straßenreinigungsfahrzeuge der Stadt gehören. Zu diesem Teil des Vorhabens gehören die entsprechenden Erschließungsbauwerke und betriebsnotwendigen Anlagen, auch soweit sie oberirdisch liegen, sowie eine in die Parkgarage integrierte Fußgängerunterführung unter dem Thomas-Wimmer-Ring mit daran zugeordneter Fahrradstation. Während der gesamten Bauzeit stellt die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten sicher, dass Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsflächen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben und die öffentlichen Verkehrsflächen jederzeit hinsichtlich der für die Straßenklasse einschlägigen Belastungsgrenzen durch Fahrzeuge benutzbar bleiben. Die nähere Abstimmung erfolgt mit dem Baureferat.

Der Teilbereich 2 des Vorhabens dient als Ersatz für den derzeit vorhandenen Altbestand im TG 1 an der Hildegardstraße, einer öffentlichen Parkhochgarage, die derzeit noch von der Vorhabenträgerin betrieben wird. Die Vorhabenträgerin wird die Nutzung der Parkhochgarage im TG 1 mindestens bis zu dem Zeitpunkt aufrecht erhalten bis die Tiefgarage im TG 2 in Betrieb genommen ist. Im TG 1 soll nach Abbruch der bestehenden Parkhochgarage gemäß den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans Nr. 2018 in einem westlichen Teilgebäude neben obergeschossigen Wohnungen eine Erweiterung des westlich benachbarten Hotels Mandarin Oriental mit baulicher Verbindung durch 2 Brücken- und einer unterirdischen Verbindung erfolgen, hinzu kommen erdgeschossig Einzelhandelsflächen und Gastronomie. Ebenso erdgeschossige Einzelhandelsflächen werden in dem östlichen neu zu errichtenden Gebäude durch Büronutzung, Praxen und obergeschossiges Wohnen ergänzt. Zwischen beiden Gebäuden verläuft künftig eine öffentlich begehbare Gasse.

Das Vorhaben ist ein einheitliches Vorhaben, das sich aus den Maßnahmen in den Bereichen TG 1 und TG 2 zusammensetzt.

Grundlage dieses Vertrags ist der von der Vorhabenträgerin und der Stadt erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2018 (Planteil und Satzungstext) in der Fassung vom 25.05.2016 (Datum des Planteils). Der Satzungstext ist dem Vertrag als **Anlage 2** und der Planteil ist dem Vertrag als **Anlage 3** beigefügt.

Gegenstand des Durchführungsvertrages ist das Vorhaben, wie es von der Vorhabenträgerin mit ergänzendem Schreiben vom 18.11.2015 zu dem ausgehenden Antragsschreiben vom 13.02.2015 der Stadt vorgelegt wurde. Das Vorhaben bestimmt sich nach den von der Vorhabenträgerin gefertigten, dem Vertrag als **Anlage 4.1** beigefügten Projektplänen, Stand 10.02.2016 für das TG 1 und als **Anlage 4.2** beigefügten Projektplänen, Stand 05.04.2016 für das TG 2. Die Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

Neben dem Vorhaben gemäß **Anlagen 4.1 und 4.2** enthält der Bebauungsplan Nr. 2018 sowohl im TG 1 als auch im TG 2 darüber hinausreichende, sog. einbezogene Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB (öffentliche Grün- und Straßenverkehrsflächen), die sich vollständig im Eigentum der Stadt befinden. Für die einbezogenen städtischen Flächen werden in diesem Durchführungsvertrag ergänzende städtebauliche Vereinbarungen getroffen.

§ 5 Bauverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in den diesem Vertrag beigefügten Projektplänen (**Anlagen 4.1 und 4.2**) dargestellte Bauvorhaben nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2018 sowie den Maßgaben dieses Vertrages insgesamt zu realisieren.
 - Für das Vorhaben im TG 2 wird durch die Vorhabenträgerin spätestens zwei Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2018 ein fachgerechter und vollständiger Bauantrag (kein Antrag auf Erteilung einer bloßen Teilbaugenehmigung) gestellt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der genannten Antragsfrist, diesen Antrag - insbesondere hinsichtlich seiner Vollständigkeit - mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV Lokalbaukommission) vorab abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, den Bauantrag nicht zurückzunehmen und spätestens sechs Monate ab Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens zu beginnen, wobei unter Baubeginn auch bereits Maßnahmen für eine etwaige Bodensanierung zu verstehen sind. Sollte der Bebauungsplan Nr. 2018 zum Ablauf der genannten Frist noch nicht in Kraft getreten sein, verlängert sich

die Frist um die Zeit bis zum Inkrafttreten zzgl. zwei Monaten. Die Rücknahme des Bauantrages ist zulässig, nachdem die Stadt hierzu ihr Einverständnis erklärt hat. Spätestens vier Jahre ab Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung ist das Vorhaben im TG 2 ordnungsgemäß fertigzustellen und in Betrieb zu nehmen. Sofern sich bei der Erstellung des Bauwerks Verzögerungen ergeben, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, verlängern sich die o.g. Fristen jeweils um die Zeit der Verzögerung. Ihre fehlende finanzielle Leistungsfähigkeit hat die Vorhabenträgerin in jedem Fall zu vertreten.

- Für das Vorhaben im TG 1 wird durch die Vorhabenträgerin spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2018 ein fachgerechter und vollständiger Bauantrag (kein Antrag auf Erteilung einer bloßen Teilbaugenehmigung) gestellt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der genannten Antragsfrist, diesen Antrag - insbesondere hinsichtlich seiner Vollständigkeit - mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV Lokalbaukommission) vorab abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, den Bauantrag nicht zurückzunehmen. Die Rücknahme des Bauantrages ist zulässig, nachdem die Stadt hierzu ihr Einverständnis erklärt hat.
Die Vorhabenträgerin wird den Betrieb der bestehenden Parkhochgarage im TG 1 mindestens bis zu dem Zeitpunkt aufrecht erhalten bis die Tiefgarage im TG 2 in Betrieb genommen ist und sie dies der Stadt angezeigt hat. Spätestens innerhalb von drei Jahren ab Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung, oder wenn zu dem Zeitpunkt die Tiefgarage im TG 2 noch nicht in Betrieb ist, vier Jahre ab deren Inbetriebnahme, jedoch spätestens bis 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, ist das Vorhaben im TG 1 fertigzustellen. Zu den Fristen gilt die Hemmungsregelung nach Ziff. 1., erster Spiegelstrich, letzter Satz entsprechend.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den Bebauungsplan Nr. 2018 gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der oben genannten Fristen durchgeführt wird.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Baubeginn im TG 2, die Fertigstellung des Vorhabens in den jeweiligen Teilgebieten TG 1 und TG 2 sowie die Inbetriebnahme der Tiefgarage im TG 2 zusätzlich zu etwaigen erforderlichen Anzeigen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAII/20 VS (Blumenstraße 28 b, 80331 München) sowie dem Kommunalreferat - Immobilienservice (Roßmarkt 3, 80331 München) und dem Baureferat (Friedenstraße 40, 81660 München) jeweils unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 6

Baugenehmigung vor Inkrafttreten

Sofern in diesem Vertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgestellt ist, sollen im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB für das Vorhaben im TG 2 die Fristen derart geändert gelten, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Bestandskraft der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt. § 5 Ziffer 1 Spiegelstrich 1 Satz 4 ist hiervon ausgenommen.

§ 7 Öffentliche Grünflächen, Herstellung bzw. Umgestaltung

Für die beiden im Bebauungsplan Nr. 2018 festgesetzten öffentlichen Grünflächen im TG 1 und TG 2 gilt:

1. Teilgebiet 1

Das Vorhaben im TG 1 sieht auch die Errichtung von Wohnraum vor, so dass grundsätzlich gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine Kinderspielfläche herzustellen ist. Das Vorhaben ist aber baulich so festgesetzt, dass die Herstellung von einer Kinderspielfläche auf dem privaten Grundstück nicht erfolgen kann. Stattdessen wird die bestehende öffentliche Grünfläche so verbessert und hergerichtet, dass im Bereich der bestehenden öffentlichen Grünfläche die Kinderspielfläche auch für die künftigen Bewohner des Vorhabens nachgewiesen wird.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die entsprechenden erforderlichen Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Sie verpflichtet sich weiter, hierfür bis spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2018 einen entsprechenden Umbauvertrag mit der Stadt (Baureferat) zu den bei der Stadt üblichen Bedingungen abzuschließen. Sie trägt alle Kosten für Planung, Bauausführung, einschließlich notwendiger Maßnahmen am Bestand und einschließlich etwaigem Finanzierungsaufwand.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahmen so durchzuführen, dass sie spätestens unmittelbar nach bezugsfertiger Errichtung der Wohnungen im Bereich des TG 1 abgeschlossen sind. Sollte dies nicht der Fall sein, steht es der Stadt zu, die Maßnahme auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen.

2. Teilgebiet 2

Die öffentliche Grünfläche im TG 2 liegt sowohl im Vorhabengebiet als auch in der östlich angrenzenden einbezogenen Fläche.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Herstellung bzw. in Teilbereichen den Umbau der öffentlichen Grünfläche im TG 2, wie im Bebauungsplan Nr. 2018 festgesetzt, durchzuführen. Zu der von ihr auf ihre Kosten herzurichtenden Fläche gehören auch die im Bebauungsplan festgesetzten Senkrechtparker an der westlichen Seite der Knöbelstraße. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2018 einen entsprechenden Herstellungs- und Umbauvertrag mit der Stadt (Baureferat) zu den bei der Stadt üblichen Bedingungen abzuschließen. Sie hat die öffentliche Grünfläche spätestens unmittelbar nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der öffentlichen Tiefgarage herzustellen und die Arbeiten binnen 12 Monaten nach Inbetriebnahme der Tiefgarage abzuschließen.

3. Sollte die Vorhabenträgerin den Umbauvertrag gem. vorstehendem § 7 Ziffer 1 und den Herstellungs- und Umbauvertrag gemäß vorstehendem § 7 Ziffer 2 nicht innerhalb den jeweils vereinbarten Fristen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2018 mit der Stadt abgeschlossen haben, bestimmt die Stadt jeweils den Inhalt der Vertragsbestandteile, über die keine Einigung erzielt werden konnte, nach billigem Ermessen (siehe §§ 315 ff. BGB).

§ 8 Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen

Zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet, TG 1 und TG 2, wird vereinbart:

1. Teilgebiet 1

- a) Im TG 1 setzt der Bebauungsplan Nr. 2018 eine mit einer Dienstbarkeit (Gehrecht für die Allgemeinheit) zu sichernde Fläche fest. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fläche auf eigene Kosten herzustellen. Die Herstellung erfolgt im Zuge der Realisierung des Vorhabens und ist zeitlich so einzuplanen, dass die Allgemeinheit sie nutzen kann, sobald beide Gebäude des Vorhabens bezugsfertig sind. Über die Gestaltung der Gehrechtsfläche ist das Benehmen mit dem Baureferat von der Vorhabenträgerin herzustellen. Die Vorhabenträgerin zeigt dem Baureferat die Fertigstellung schriftlich an, das Baureferat nimmt sie dann ab.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 2018 sieht im TG 1 entlang der Nordgrenze der öffentlichen Grünfläche einen im Vergleich zum Bestand abweichenden Verlauf der Hochbrückenstraße vor.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2018 für den Neuverlauf der Hochbrückenstraße und ihren Umbau mit der Stadt (Baureferat) zu den bei der Stadt üblichen Bedingungen einen Umbauvertrag abzuschließen. Sie verpflichtet sich, die Kosten für die Herstellung des Neuverlaufs der Hochbrückenstraße zu 100% zu tragen. Zu der Maßnahme und der Kostentragung gehört auch die Anpassung an den anschließenden, bestehen bleibenden Straßenverlauf.

Die Herstellung der neuen Hochbrückenstraße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2018 erfolgt im Zuge der Herstellung des Vorhabens im TG 1. Die Straße muss zum selben Zeitpunkt fertiggestellt sein wie die Dienstbarkeitsfläche nach Buchstabe a).

Der Verlauf der künftigen Hochbrückenstraße führt ganz überwiegend über Grundstücke, die im Eigentum der Stadt verbleiben, jedoch in einem Bereich im Süden (ca. 54 m²) und einem weiteren im Nordosten (ca. 18 m²) auch über das Vorhabengebiet und damit einen Grundstücksteil, der in das Eigentum der Vorhabenträgerin übergehen wird. Sie errichtet dort den südlichen Teil der vier Untergeschosse, aber keinen Hochbau.

Soweit der künftige Verlauf der Hochbrückenstraße der im Vergleich zum Bestand geänderten Widmung nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz bedarf, stimmt die Vorhabenträgerin schon jetzt unwiderruflich zu, dass der neue Straßenverlauf entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan nach seinem Umbau durch die Vorhabenträgerin von der Stadt gewidmet wird bzw. gewidmet bleibt, und zwar auch in jenen Bereichen, die über das künftig der Vorhabenträgerin gehörende Grundstück führen. Die Widmungsgrenze ist aus dem Plan **Anlage 5** ersichtlich. Die Zustimmung zur Widmung erfolgt unentgeltlich, ebenso die Überlassung der oberirdischen Grundstücksfläche für die öffentliche Straße. Die Stadt wird die Widmung einleiten, sobald die Straße abgenommen ist. Die Einzelheiten über Planung, Bauausführung, Überwachung und Abnahme regelt der voranstehend genannte Umbauvertrag.

2. Teilgebiet 2

Über das Vorhabengebiet verläuft derzeit und auch künftig nach Herstellung der Tiefgarage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2018 der Thomas-Wimmer-Ring (Teil des Altstadtrings) als gewidmete Ortsstraße. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wiederherstellung des Thomas-Wimmer-Rings auf ihre Kosten. Die Wiederherstellung erfolgt unmittelbar nach Herstellung der Tiefgarage. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2018 einen Umbauvertrag mit der Stadt (Baureferat) abzuschließen, der die Details zur Wiederherstellung des Thomas-Wimmer-Rings regelt.

- Teilt die Stadt binnen zwölf Monaten, nachdem die Vorhabenträgerin den Baubeginn der Stadt (Baureferat und Planungsreferat) nach § 5 Ziffer 2 angezeigt hat, schriftlich mit, dass mit zwei Fahrspuren in einer oder beiden Fahrtrichtungen gebaut werden soll, plant und baut die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten diese Lösung.
- Erfolgt die Mitteilung zur zweispurigen Ausführung einer oder beider Fahrtrichtungen innerhalb des zweiten Jahres nach dem angezeigten Baubeginn, trägt die Stadt die Umplankosten, die Herstellungskosten trägt die Vorhabenträgerin.
- Teilt die Stadt binnen zwei Jahren ab angezeigtem Baubeginn keine Entscheidung zur Zahl der Fahrspuren der Vorhabenträgerin schriftlich mit, baut die Vorhabenträgerin entsprechend bereits von ihr durchgeführter Planung auf ihre Kosten dreispurig je Fahrtrichtung. Eine nachträgliche Entscheidung zur Fahrspurreduzierung ist dann eine Umbaumaßnahme durch die Stadt auf ihre Kosten.

Während der gesamten Bauzeit stellt die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten sicher, dass Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsflächen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben und die öffentlichen Verkehrsflächen jederzeit hinsichtlich der für die Straßenklasse einschlägigen Belastungsgrenzen durch Fahrzeuge benutzbar bleiben. Die nähere Abstimmung erfolgt mit dem Baureferat.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Wiederherstellung der Verkehrsfläche des Thomas-Wimmer-Rings (einschließlich Mittelstreifen und Straßenbegleitgrün) binnen 12 Monaten nach Fertigstellung der Tiefgarage abnahmefähig herzustellen.

3. Anpassung- und Wiederherstellungsmaßnahmen

Sowohl im TG 1 als auch im TG 2 grenzt an das Vorhaben allseitig der öffentliche Straßenraum. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf ihre Kosten zur Übernahme der notwendigen Anpassungsarbeiten für den Übergang des Planungsgebiets zu den angrenzenden öffentlichen Geh- und Straßenflächen außerhalb des Planungsumgriffs, auch Fahrradwegen. Gleichermäßen verpflichtet sie sich, die Flächen, die sie ggf. vorübergehend in Anspruch nimmt, z. B. für Spartenverlegung oder Baustelleneinrichtung, jeweils auf ihre Kosten wieder herzustellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich deshalb, soweit entsprechende Maßnahmen nicht bereits nach § 7 und § 8 dieses Vertrages geregelt sind, bis spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2018 einen Umbauvertrag mit der Stadt (Baureferat) zu den bei ihr üblichen Bedingungen abzuschließen und sich in diesem Vertrag zu verpflichten, die Anpassung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2018 liegenden, von ihr herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Beleuchtung, Straßenentwässerung und Straßenbegleitgrün an den anschließenden Verkehrsraum zu 100 % zu übernehmen. Außerdem sind dabei Vereinbarungen zu treffen, dass und in welcher Weise die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen einschließlich Beleuchtung, Straßenbäume und Straßenentwässerung nach der Inanspruchnahme durch die Bautätigkeit zur Herstellung des Vorhabens wieder einwandfrei funktionsfähig hergerichtet

werden. Aus der Durchführung dieser Maßnahmen sich ergebende Anpassungsarbeiten außerhalb der Planungsgebiete sind hierbei erforderlichenfalls einzubeziehen.

4. Sollte die Vorhabenträgerin die Umbauverträge gem. vorstehendem § 8 Ziffer 1 b), § 8 Ziffer 2 und § 8 Ziffer 3 nicht innerhalb den jeweils vereinbarten Fristen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2018 mit der Stadt abgeschlossen haben gilt für das Bestimmungsrecht der Stadt (§§ 315 ff. BGB) § 7 Ziffer 3 dieses Vertrages entsprechend.

§ 9 Artenschutz

1. Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen sowie Gebäuden gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen.
2. Vor Abbruch der bestehenden Parkhochgarage (altes Fina-Parkhaus) in der Hildegardstraße wird durch eine fachlich qualifizierte Person ausgeschlossen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Arten im Gebäude (z. B. über der Parkhauszufahrt) besetzt sind. Eventuelle erforderliche Ersatzquartiere werden zuvor bereit gestellt.
Die Durchführung erfolgt insgesamt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
3. Die Brutsaison 2017 (01.03.2017 bis 30.09.2017) wird genutzt, um mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z. B. hinter der Deckenverkleidung über der Parkhauszufahrt, zu überprüfen und festzustellen, ob diese Orte von den geschützten Arten (z.B. Fledermaus, Haussperling) genutzt werden. Danach sollte die Deckenverkleidung entfernt oder Oneway-Verschlüsse angebracht werden.
4. Der Abbruch wird durch eine ökologische Baubegleitung betreut.
5. Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zeichnet sich ab, dass es erforderlich wird, an Bäumen im angrenzenden Raum drei Fledermausflachkästen und neun Nistkästen für Haussperlinge anzubringen, um die Bauzeit zu überbrücken. Danach würde es demnach außerdem notwendig werden, geeignete Fassadenelemente wie z. B. Fledermauseinbausteine an den neuen Gebäuden oder an Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung anzubringen sowie Nistmöglichkeiten für Haussperlinge zu schaffen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der beiden genannten Maßnahmen. Sie stimmt außerdem einer Auflage in der Baugenehmigung zu, die den dauerhaften Erhalt und die dauerhafte fachgerechte Wartung der Fledermausflachkästen und Nistmöglichkeiten für Haussperlinge verfügt.

§ 10 Kosten des Bebauungsplans Nr. 2018

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Bebauungsplans Nr. 2018. Das sind insbesondere die Planungskosten (Kosten für das Architekturbüro) sowie die Kosten für sämtliche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2018 erstellten Gutachten wie Lärm- und Erschütterungsgutachten, Verkehrsgutachten, Besonnungs- und Verschattungsstudie, Kosten der Altlastenuntersuchung und des Wettbewerbes.
Hierzu gehören nicht die Kosten, welche durch die interne Bearbeitung bei der Stadt anfallen.

§ 11 Sicherheiten

Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, geeignete Sicherheiten in einer Gesamthöhe von 2.274.140,00 € (in Worten: - zweimillionenzweihundertvierundsiebzigttausendeinhundertvierzig Euro -) rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beizubringen.

Zulässige Sicherheiten sind:

- Bargeld in Euro (Überweisung an Stadtkasse),
- Verpfändung von Spareinlagen,
- selbstschuldnerische und unbefristete Bürgschaften von Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweige betreiben,
- selbstschuldnerische und unbefristete Bürgschaften von Instituten, die zum Zeitpunkt der Bürgschaftsübernahme über ein anerkanntes internationales Rating von mindestens „BBB-“ verfügen.

In den Bürgschaften muss auf die Einreden der Anfechtung und Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB verzichtet werden.

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

Die Gesamthöhe der Sicherheitsleistungen setzt sich für Vertragspflichten der Vorhabenträgerin im Vorhabengebiet und auf den einbezogenen Flächen wie folgt zusammen:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| a. Maßnahmen Kinderspiel in der öffentlichen Grünfläche im TG 1 (§ 7 Ziffer 1): | 20.000,00 Euro; |
| b. Herstellung der öffentlichen Grünfläche im TG 2 (§ 7 Ziffer 2): | 207.000,00 Euro; |
| c. Wiederherstellung der Hildegardstraße (§ 8): | 237.895,00 Euro; |
| der Hochbrückenstraße (§ 8): | 271.296,00 Euro; |
| der Neuturmstraße (§ 8): | 246.509,00 Euro; |
| d. des Thomas-Wimmer-Ringes (§ 8): | 1.126.620,00 Euro; |
| e. der Knöbelstraße (§ 8): | 69.300,00 Euro; |
| f. Herstellung der Gehrechtsfläche im Bereich TG 1 (§ 8): | 95.520,00 Euro. |

Bei bestehenden Herstellungsverpflichtungen stellt die Höhe der jeweiligen Sicherheit keine Obergrenze der finanziellen Aufwendungen dar.

Die Stadt wird die Sicherheitsleistungen nach vollständiger Erfüllung der entsprechenden Verpflichtungen in der jeweils zugeordneten Höhe freigeben.

Während der Bauphase können auf Antrag der Vorhabenträgerin Teilfreigaben entsprechend des jeweiligen Baufortschritts erfolgen, wenn sich dadurch die Summe der jeweils für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und den Umbau bzw. die Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt hinterlegten Sicherheiten um mindestens 300.000,00 Euro reduziert. Maßgeblich ist hierbei, dass die jeweils verbleibende Restbesicherung den noch zu erbringenden Leistungen entspricht.

§ 12 Auslegung nach Billigung

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der vom Stadtrat gebilligte Bebauungsplan Nr. 2018 erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird, wenn dieser Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist und die Sicherheiten gemäß § 11 gestellt sind.

§ 13

Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche

1. Die Vorhabenträgerin erkennt die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2018 an und wird weder aus diesem Vertrag noch aus dem Bebauungsplan Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen.
2. Den Parteien ist bewusst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2018 teilweise (im TG 1) die Obergrenze der BauNVO gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Kerngebiet (MK) überschreiten, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht unmittelbar anwendbar ist, aber als Anhaltspunkt herangezogen werden kann. Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass die Überschreitung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO in der hier relevanten Innenstadtlage entsprechend begründet ist. Sollte sich wider Erwarten dies als unzutreffend herausstellen, wird die Vorhabenträgerin keinerlei Forderungen gegen die Stadt erheben, die sich auf diese Unzulässigkeit begründet.
3. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass die Stadt sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines bestimmten Bebauungsplanes verpflichten kann. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des Bebauungsplanes und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten.

§ 14

Rücktrittsrecht

Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan Nr. 2018 nicht bis zum 29.04.2018 in Kraft getreten ist. Das Rücktrittsrecht erlischt bereits vorher, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2018 erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf.

Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist mit eingeschriebenem Brief gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Blumenstraße 28 b, 80331 München) zu erklären.

§ 15

Kosten des Vertrages

Die Vorhabenträgerin trägt die für diesen Vertrag inklusive seiner Anlagen anfallenden Kosten einschließlich der Kosten ihrer anwaltschaftlichen Vertretung.

§ 16

Teilnichtigkeit

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden – gleich aus welchem Grund – so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.

2. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 17

Wechsel des Vorhabenträgers, Weitergabepflicht

1. Die WÖHR + BAUER Projekt HTW GmbH & Co. KG als derzeitige Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle des Wechsels des Vorhabenträgers den neuen Vorhabenträger formgerecht zur Übernahme aller noch zu erfüllenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.
2. Die Weitergabe der Verpflichtungen hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der neue Vorhabenträger die vertraglichen Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gegenüber der Stadt als eigene Verpflichtungen übernimmt, entsprechende Sicherheitsleistungen erbringt und die Stadt dieser Übernahme schriftlich zustimmt. Die Zustimmung muss durch die Vorhabenträgerin schriftlich mit umfassender Auskunft über die Übertragungsregelungen, die mit dem Dritten getroffen werden, beantragt werden. Der Vertrag ist vorzulegen.

Vorstehende Regelungen finden auch Anwendung auf Teilverkäufe, den teilweisen Übergang von Eigentum bzw. den teilweisen Übergang des Erbbaurechts, wenn damit ein Wechsel des Vorhabenträgers beabsichtigt ist. In diesen Fällen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, ihre einzelnen Verpflichtungen den Rechtsnachfolgern eindeutig zuzuordnen. Vorstehende Regelungen finden jedoch keine Anwendung bei Übertragung von einzelnen Wohnungs-/Teileigentumseinheiten und Veräußerungsgeschäften, die auf die Veräußerung des von der Vorhabenträgerin fertiggestellten Vorhabens oder Teilen davon gerichtet sind.

3. Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gem. § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Über die Zustimmung der Stadt entscheidet der Stadtrat durch Beschluss. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § 5 festgesetzten Frist gefährdet ist.

§ 18

Zustimmung des Stadtrats

Der wirksame Abschluss dieses Durchführungsvertrags bedarf der Zustimmung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), die im Rahmen des Billigungsbeschlusses des Stadtrats zum Bebauungsplan Nr. 2018 eingeholt wird. Die Vorhabenträgerin stimmt zu, dass dieser Vertrag mit allen Anlagen in öffentlicher Sitzung des Stadtrats dargestellt und öffentlich ausgelegt werden kann.

§ 19 Ausfertigung

Von diesem Vertrag erhält jede Vertragspartei eine Ausfertigung und ein elektronisches Exemplar.

Anlagenübersicht:

- Anlage 1a – Plan Übersicht Teilgebiet 1 - Hildegardstraße
- Anlage 1b – Plan Übersicht Teilgebiet 2 - Thomas-Wimmer-Ring
- Anlage 2 – Satzungstext des Bebauungsplanes Nr. 2018
- Anlage 3 – Planteil des Bebauungsplanes Nr. 2018, Stand 25.05.2016
- Anlage 4.1 – Projektpläne TG 1, Stand 10.02.2016
- Anlage 4.2 – Projektpläne TG 2, Stand 05.04.2016
- Anlage 5 – Plan mit Widmungsgrenze

München, den 30.05.2016

München, den 30.05.2016

.....
Wöhr + Bauer Projekt HTW GmbH & Co. KG,
vertr. durch Wöhr + Bauer Projekt HTW Verwaltungs GmbH
diese vertr. durch
den Geschäftsführer, _____,

.....
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Charlier
Ltd. Verw. Direktorin