

**Angebot auf Abschluss eines Durchführungsvertrages
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097
Anzinger Straße 23/29**

Heute, am achten März zweitausendsiebzehn
- 08.03.2017 -

erschieden vor mir,

Dr. Tilman Götte,

Notar mit dem Amtssitz in München, in meinen Amtsräumen in 80333 München,
Maximiliansplatz 12:

Herrn [REDACTED]
geboren am [REDACTED]
wohnhaft in München,
geschäftsansässig c/o GSK Stockmann Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbB, Karl-Scharnagl-Ring 8, 80539 München,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

handelnd nicht im eigenen Namen sondern für die **Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co. KG**,
mit Sitz in 22113 Oststeinbek, Möllner Landstraße 30,

- nachfolgend „Vorhabenträgerin oder Anbietende“ genannt -
aufgrund Vollmacht, die in Urschrift vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift
beigefügt ist.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet. Auf Ersuchen der Erschienenen
beurkunde ich deren Erklärungen gemäß was folgt:

Vorbemerkung

Mit notariellem Kaufvertrag vom 26.08.2014 (UR-Nr. 1266/2014 JO des Notariats am
Alstertor, Notar Jonetzki mit Sitz in Hamburg) hat die Vorhabenträgerin die Grundstücke
FSt.Nrn. 18359 und 18364, Sektion IX - Anzinger Straße 23/29 - (nachfolgend
„Baugrundstück“) erworben. Es handelt sich um ein Grundstück der ehemaligen Zündapp-
Werke, das mit einem Bürogebäude bebaut ist, welches seit mehr als 10 Jahren leer steht.
Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt laut Grundbuch vor Vermessung ca. 22.927 m².

Geplant ist eine Bebauung des Areals mit einem Wohnquartier mit ca. 500 bis 600
Wohneinheiten sowie in der Erdgeschosszone einem Café, einem Restaurant sowie Ateliers,
Läden, Büros und kleinere Handwerksbetriebe, die ggf. mit Wohnnutzungen verknüpft
werden können. Weiter ist eine 8-gruppige Kindertageseinrichtung mit einer Geschossfläche
von 1.476 m² nebst Freifläche geplant. Das Areal wird mit einer Tiefgarage mit ca. 620
Stellplätzen unterbaut. Der Abriss des Bestandsgebäudes und die Anordnung der neu
geplanten Baukörper beidseits eines öffentlichen Platzes und einer öffentlich nutzbaren
„Promenade“ mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit ermöglicht eine Durchwegung
von dem nördlich angrenzenden „Werksviertel“, für das gegenwärtig ebenfalls ein

Bebauungsplan aufgestellt wird (der Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2061 wurde am 14.12.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates gebilligt), in Richtung Anzinger Straße und weiter zum U-Bahnhof Karl-Preis-Platz.

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf wurde am 25.11.2014 in der Stadtgestaltungskommission vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat mit Beschluss vom 01.07.2015 auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 11.12.2014 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung sowie die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beschlossen.

Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses Bebauungsplanes interessiert. Da die Planung verfahrensmäßig und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann, soll im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander und zur Sicherung aller im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt München dieser Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BaUGB abgeschlossen werden, den die Vorhabenträgerin nachfolgend anbietet.

Der Billigungsbeschluss soll im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 22.03.2017 gefasst werden. Weil der Durchführungsvertrag auch ein zum Teil nicht planungsursächliches Grundstücksgeschäft enthält, hat sowohl der Kommunalausschuss als auch die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München einen zustimmenden Beschluss zu fassen. Die Beschlussfassung ist vorgesehen in der Sitzung des Kommunalausschusses am 23.03.2017 und in der Vollversammlung am 05.04.2017.

Damit die Voraussetzungen für die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097 gemäß § 3 Abs. 2 BaUGB – u.a. Eintragung von Auflassungsvormerkungen – möglichst zeitnah zum Billigungsbeschluss geschaffen werden können, unterbreitet die Vorhabenträgerin der Landeshauptstadt München das nachstehende Angebot:

Teil A Angebot

1. Die Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co. KG

– nachfolgend als „Anbietende“ oder „Vorhabenträgerin“ bezeichnet –

bietet hiermit

der Landeshauptstadt München

– nachfolgend als „Angebotsempfänger“ oder „Stadt“ bezeichnet –

den Abschluss des sich aus der mit Teil B. bezeichneten Anlage, auf die hiermit verwiesen wird, zu dieser Urkunde ergebenden Durchführungsvetrag mit Anlagen an.

2. An dieses Angebot hält sich der Anbietende unwiderruflich bis zum Ablauf des 28.04.2017 gebunden („Angebotstfrist“), danach kann das Angebot von der Anbietenden gegenüber dem Notar schriftlich widerrufen werden, jedoch nur bis zur Annahme des Angebots durch die Stadt. Der Notar hat dem Angebotsempfänger den

Widerruf schriftlich mitzuteilen. Der Angebotsempfänger kann ab Zugang des Widerrufs bei ihm den Widerruf dadurch abwenden, dass er innerhalb einer Frist von zwei Wochen das Angebot bei dem das Angebot beurkundenden Notar annimmt. Die Angebotsfrist kann vor ihrem Ablauf einvernehmlich zwischen den Parteien jeweils zum Ende eines Monats verlängert werden.

Die Vertragsteile erklären, dass innerhalb der Frist mit der für den Angebotsempfänger erforderlichen Beschlussfassung im Kommunalausschuss und der Vollversammlung zu rechnen ist und der Angebotsempfänger sich erst nach entsprechender städtischer Beschlussfassung binden kann.

Der Notar hat auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Unwirksamkeit von überlangen Bindungsfristen hingewiesen. Hierzu erklärt die Vorhabenträgerin, dass die vorvereinbarte Frist aufgrund der erforderlichen Beschlussfassungen der Stadt erforderlich ist. Aus diesem Grunde haben sich die Vertragsteile auf die Bindungsfrist über den Zeitraum, der für die städtische Beschlussfassung erforderlich ist, geeinigt.

Auf die Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit der Bindungsfrist wurde von dem Notar hingewiesen. Ein unbedingter Durchführungsvertrag mit einem Rücktrittsrecht wird wegen der erforderlichen Beschlussfassungen durch die Stadt von beiden Vertragsteilen nicht gewünscht.

3. Für die Rechtzeitigkeit der Annahme des Angebots genügt die Beurkundung der Annahmeerklärung vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter im Amt bzw. Amtsnachfolger. Des Zugangs der Annahmeerklärung beim Anbietenden bedarf es zur Fristwahrung nicht.

Die Annahme ist nur wirksam erfolgt, wenn dabei auf das heutige Angebot förmlich verwiesen wird. Eines Zugangs einer Ausfertigung der Annahmeerklärung bedarf es für die Wirksamkeit nicht.

Der Annahme-Notar wird beauftragt, der Anbietenden unverzüglich eine Ausfertigung der Annahmeerklärung zuzusenden. Der Angebotsempfänger muss der Anbietenden unverzüglich die Annahme mitteilen.

4. Die in Teil B dieser Urkunde und deren Anlagen zugunsten der Stadt bestellten Aufassungsvormerkungen sollen unverzüglich nach Beurkundung dieses Angebotes durch den Notar zum Grundbuchamtlichen Vollzug vorgelegt werden, unabhängig davon,
⑩ ob die vertragsgegenständlichen Grundstücke bereits vermessen sind und/oder
⑩ das in dieser Urkunde erklärte Angebot durch die Stadt bereits angenommen wurde.

Die Vorhabenträgerin erklärt deshalb bereits hier sämtliche in Teil B, §§ 6, 12 und 15 i. V. m. § 11 der Anlage 8 dieser Urkunde zu Aufassungsvormerkungen zugunsten der Stadt enthaltenen Bewilligungen, auf die hiermit verwiesen wird, und beantragt hiermit unwiderruflich die Eintragung dieser Rechte in das Grundbuch, an der in Teil B, §§ 6, 12 und 15 i. V. m. § 11 der Anlage 8 dieser Urkunde jeweils angegebenen Rangstelle. Die vorgenannten Rechte (Aufassungsvormerkungen) werden unter der auflösenden Bedingung der Nichtannahme dieses Angebotes durch die Stadt bis zum Ablauf der Angebots-, Widerrufs- und Abwendungsfrist im Sinne vorstehender Ziffer 2 bestellt/bewilligt.

Soweit in Teil B, §§ 6, 12 und 15 i. V. m. § 11 der Anlage 8 dieser Urkunde eine Aufassungsvormerkung zugunsten der Stadt bestellt wird, wird hiermit für den

Grundbuchvollzug klargestellt, dass diese bis zur Annahme des Angebots den künftigen Anspruch der Stadt auf Auflassung sichert.

Die Eintragung eines Vermerks bei diesen Auflassungsvormerkungen, dass sich der Inhalt des gesicherten Anspruchs aufgrund Annahme geändert hat, wird bereits heute bewilligt, jedoch noch nicht beantragt. Die Stadt ist berechtigt, diesen Antrag nach Annahme jederzeit zu stellen.

5. Die Vorhabenträgerin behält sich vor, den Notar auf Verlangen der Stadt unwiderruflich anzuweisen, der Stadt ehestmöglich schriftlich zu bestätigen, dass nach den Unterlagen des Notars und Einsicht in das Grundbuch sowie die vom Grundbuchamt elektronisch geführte Markentabelle dem Notar keine Umstände bekannt sind, die einer Eintragung der in Teil B, §§ 6, 12 und 15 i. V. m. § 11 der Anlage 8 dieser Urkunde zugunsten der Stadt bestellten Auflassungsvormerkungen an den betroffenen und z.T. noch unvermessenen Grundstücken im Grundbuch an der vorgesehenen endgültigen Rangstelle entgegenstehen.
6. Für den Fall, dass das Angebot durch den Angebotsempfänger – gleich aus welchem Grund – nicht angenommen wird, vereinbaren die Parteien, dass die Vorhabenträgerin sämtliche für das Angebot angefallenen Genehmigungs- und Notarkosten trägt. Die Anbietende hat keine Ansprüche gegen den Angebotsempfänger auf Erstattung von bei ihr angefallenen Kosten, insbesondere Planungskosten, Beratungskosten, Gutachtenkosten, Genehmigungskosten, Kosten für bauvorbereitende Maßnahmen und Vermessungskosten.
7. Die Beteiligten wurden insbesondere darauf hingewiesen, dass
 - ⓐ die Anbietende durch ihr Angebot auf die Dauer der Bindungsfrist gebunden ist,
 - ⓑ der Angebotsempfänger unter expliziter Haftungsfreistellung nicht zur (fristgerechten) Annahme des Angebots verpflichtet ist,
 - ⓒ der Durchführungsvertrag erst zustande kommt, wenn das Angebot rechtswirksam angenommen wird.

Von dieser Urkunde erhalten

Je 3 Ausfertigungen sowie eine ungeheftete Kopie

Anbietende und Angebotsempfänger

Je 3 beglaubigte Abschriften

Angebotsempfänger

Grundbuchamt

einfache Abschrift

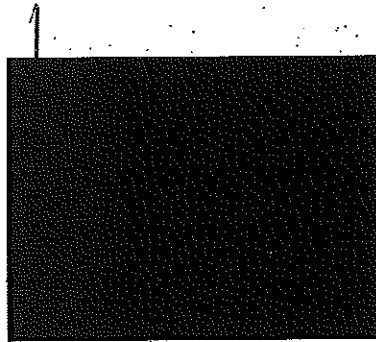
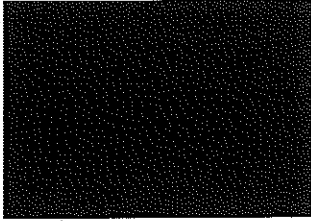
GSK STOCKMANN + KOLLEGEN Rechtsanwälte, RA Dr. Mark Butt
Karl-Scharnagl-Ring 8, 80539 München

ein elektronisches Exemplar

Angebotsempfänger

Samt Anlage (Anlage Teil B) vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten

genehmigt und eigenhändig unterschrieben:



1. der Landeshauptstadt München
und
2. der Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co. KG
nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -
zwischen
nachfolgend „Stadt“ genannt -

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097

Teil B

§ 1 Grundbuchstand.....	7
§ 2 Grundlagen des Vertrages / Planungshoheit.....	9
§ 3 Grundstücksneuordnung/Durchführungsverpflichtung/Fristen	9
§ 4 Flächenabtretungen	10
§ 5 Messungsanerkennung und Auflassung	11
§ 6 Auflassungsvormerkung.....	12
§ 7 Rechtliche Lastenfreiheit der Abtretungsflächen/künftigen Kita-Flächen.....	12
§ 8 Kampfmittelfreimessung/Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen.....	13
§ 9 Altlasten/Freimachung auf den Sonderflächen.....	16
§ 9a Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.....	21
§ 10 Schutzmaßnahmen U-Bahn.....	22
§ 11 Erschließung/Gehrechtsflächen	23
§ 12 Integrierte Kindertageseinrichtung (Kita).....	24
§ 13 Ablöse der Herstellungskosten durch anteiligen Finanzierungsbeitrag zur ursächlichen sozialen Infrastruktur.....	30
§ 14 Erstattung des Verkehrswerts des Grundstückes für die ursächlichen Grundschul- und Hortplätze	31
§ 15 Geförderter Wohnungsbau.....	32
§ 16 Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten	34
§ 17 Natur- und Artenschutz	35
§ 18 Kompensationsmaßnahme wegen hoher baulicher Dichte	36
§ 19 Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten (Geh- und Radweg „Promenade“, Gehrechte, Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis).....	37
§ 20 Kosten des Bebauungsplanes	39
§ 21 Sicherheiten	39
§ 22 Auslegung nach Billigung	41
§ 23 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche	41
§ 24 Rücktrittsrecht	42
§ 25 Kosten des Vertrages.....	42
§ 26 Teilnichtigkeit.....	43
§ 27 Wechsel des Vorhabenträgers, Weitergabepflicht.....	43
§ 27 a Baugenehmigung vor Inkrafttreten	43
§ 28 Zustimmung des Stadtrates	44
§ 29 Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung	44
§ 30 Vollmacht des Notars	44
§ 31 Hinweise	45
§ 32 Abschriften, Ausfertigungen	45
§ 33 Anlagen- bzw. Beilagenverzeichnis.....	46

§ 1 Grundbuchstand

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München für Haidhausen, Blatt 5060, ist die Vorhabenträgerin Eigentümerin der dort vorgetragenen Flurstücke der Sektion IX

Flst. 18359	Anzinger Str. 29, Gebäude- und Freifläche	zu 10.724 m ²
Flst. 18364	Anzinger Straße 29, 23, Gebäude- und Freifläche	zu 12.203 m ²

Die Grundstücke sind in **Abteilung II** wie folgt belastet:

Grundstück Flst.Nr. 18359:

- lfd. Nr. 4: Benützungs- und Betretungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde München nach der näheren Bezeichnung in der Bewilligung vom 6. April 1959.
- lfd. Nr. 7: U-Bahnrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 27.10.1978 - 2810/ Dr. Geimer.
- lfd. Nr. 13: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsverlegungs- und -unterhaltungsrecht); für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 28.10.1986 - URNr. 249/Notar Deetjen, Frankfurt.
- lfd. Nr. 15: Stromversorgungsanlagenrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 31.5.1988 - URNr. 94/Notar Oppel, Frankfurt/M.

Grundstück Flst.Nr. 18364:

- lfd. Nr. 8: Benützungs- und Betretungsrecht sowie Baubeschränkung; für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 15.7.1957.
- lfd. Nr. 10: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Reglerschrankanlageaufstellungs- und -betriebsrecht) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 20.1.1970 - URNr. 209/Notar Dr. Hermann.

- lfd. Nr. 11: U-Bahnrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 27.10.1978 - URNr. 2810/Notar Dr. Gelmer.
- lfd. Nr. 13: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsverlegungs- und -unterhaltungsrecht); für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 28.10.1986 - URNr. 249/Notar Deetjen, Frankfurt.
- lfd. Nr. 14: Versorgungsleitungsrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 4.12.1987 - URNr. 309/Notar Netzband/Frankfurt a. M.

Die Grundstücke sind in Abteilung III wie folgt belastet:

...

§ 2 Grundlagen des Vertrages / Planungshoheit

1. Grundlage dieses Durchführungsvertrages ist der von der Stadt und der Vorhabenträgerin erarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097 (nachfolgend Bebauungsplan) in der Fassung vom 07.03.2017. Der Plananteil des Bebauungsplanentwurfes ist dieser Urkunde als **Anlage 1.1**, der Satzungstext des Bebauungsplanentwurfes ist als **Anlage 1.2**, die Begründung zum Bebauungsplanentwurf als **Beilage 1.3** beigefügt. Der Plan ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 Abs. 1 BauGB. Bestandteil dieses Vertrages sind weiter die von der Vorhabenträgerin gefertigten und mit der Stadt abgestimmten Vorhabenpläne, Stand 07.03.2017, die dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügt sind. Auf diese Anlagen wird verwiesen.
2. 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 Bebauungsplanes verpflichten kann. Die Vorhabenträgerin ist mit der Stadt darüber einig, dass die Stadt an der unvoreingenommenen und einem späteren Vorbringen gegenüber offenen ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrages nicht gehindert ist. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt auch keine Ansprüche auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097 und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten.

§ 3 Grundstücksneuordnung/Durchführungsverpflichtung/Fristen

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Grundstücke Fl.Nrn. 18359 und 18364, Sektion IX, bis zum Satzungsbeschluss zu einem Buchgrundstück zu vereinigen.

Die Vorhabenträgerin beantragt hiermit die Vereinigung der Flurstücke Fl.Nrn. 18359 und 18364 sowie die Eintragung dieser als ein Grundstück in das Grundbuch (§ 890 BGB).

Die Vorhabenträgerin erteilt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger über § 15 GBO hinaus unwiderrufliche und unbedingte Vollmacht, die Eintragungsbewilligung zum Grundbuch wegen der Vereinigung abzugeben.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Durchführung des gegenständlichen Vorhabens (einschließlich Freiflächengestaltung und Lärmschutzwandherstellung und - unterhaltung) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den in **Anlage 2** beigefügten Vorhabenplänen. Abweichungen von den Vorhabenplänen sind im Rahmen des bauordnungsrechtlich Zulässigen möglich, wenn sich Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse und Fassaden nicht grundlegend verändern. Dies gilt insbesondere auch für die Änderung von Grundrissen.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das Vorhaben spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen fachgerechten und vollständigen Antrag/Anträge auf Baugenehmigung bei der Stadt einzureichen, diese nicht zurückzunehmen und das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertig zu stellen, soweit nicht die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans oder der Baugenehmigung auf Grund von Rechtsbehelfen Dritter gehemmt ist.
4. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Baumaßnahmen nicht innerhalb der in Ziffer 3 genannten Frist durchgeführt werden. Der Vorhabenträgerin ist ferner bekannt, dass sie daraus keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten kann.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung der Bebauung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/30 VS, Blumenstraße 28 b, 80331) München anzudeuten bzw. in geeigneter Weise nachzuweisen.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/42, Blumenstraße 31, 80331 München) mitzuteilen, wie viele Wohneinheiten pro Jahr fertig gestellt werden sollen. Erstmalige Mitteilung erfolgt innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, im jährlichen Turnus erfolgt die Aktualisierung der Angaben.

§ 4 Flächenabtretungen

1. Im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes liegen Flächen, die nach den planerischen Festsetzungen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, sich aber noch in Privateigentum der Vorhabenträgerin befinden. Diese Flächen sind im beiliegenden Plan in **Anlage 3** gelb eingefärbt. Die Vorhabenträgerin überträgt aus

den Flurstücken noch zu vermessende, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannte Teilflächen von zusammen ca. 459 m² - nachfolgend "Abtretungsflächen" genannt -, und zwar im Einzelnen

Flst. Nr. 18364 zu ca. 143 m²
Flst. Nr. 18359 zu ca. 316 m²

mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör unentgeltlich und kostenlos, soweit in diesem Vertrag nicht abweichend geregelt, an die Stadt zum Alleineigentum.

2. Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt die Stadt (Kommunalreferat) unter Berücksichtigung der o. g. Kriterien auf der Grundlage des dann in Kraft getretenen Bebauungsplanes nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.

§ 5 Messungsanerkennung und Auflassung

1. Das Ergebnis der amtlichen Vermessung, die von der Stadt (Kommunalreferat) nach Abschluss dieses Durchführungsvertrages beantragt wird, bestimmt das endgültige Ausmaß der in § 4 bezeichneten Abtretungsflächen. Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des Messungsergebnisses (Fortführungsnachweis) die Messungsanerkennung und die Auflassung der Abtretungsflächen in einem Nachtragsvertrag zu erklären.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, erst nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses für die Abtretungsflächen für die Baugrundstücke ggf. weitere Anträge auf Vermessung zu stellen. Grundlage und allein maßgeblich für alle Vermessungen sind die im Planteil des Bebauungsplanentwurfs (**Anlage 1.1**) vorgesehenen Festsetzungen.
2. Der beurkundende Notar wird hiermit einseitig unwiderruflich angewiesen, die Auflassung der Abtretungsflächen nach § 4 dem Grundbuchamt nur und erst nach Vorlage einer Bestätigung der Stadt (Kommunalreferat) vorzulegen, dass die Herstellung und Abnahme erfolgt ist.
3. Bis dahin dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur im Auszug - ohne Textteil der Auflassung - erteilt werden.

§ 6 Auflassungsvormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums an den Abtretungsflächen gemäß § 4

bewilligt und beantragt

die Vorhabenträgerin die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung gemäß §§ 883, 885 BGB zugunsten der Stadt an den Flst. 18364 und 18359, Sektion IX.

Den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH sowie etwaig noch einzutragende Duldungsdienstbarkeiten (insbesondere in Bezug auf Immissionen) im Rang vorgehen oder gleichstehen. Die Eintragung der Vormerkungen kann an zunächst nächstfolgender Rangstelle erfolgen; die Vorhabenträgerin bleibt jedoch verpflichtet, der Stadt die vorbezeichnete Rangstelle zu verschaffen und das Eigentum an den Abtretungsflächen lastenfrei zu übertragen, was hiermit bewilligt wird. Die Stadt verpflichtet sich, im Zuge der Neuvermessung der Flächen die pfandfreie Abschreibung der nicht betroffenen Grundstücke zu bewilligen.

2. Die Stadt

bewilligt und beantragt

hiermit die Löschung dieser Auflassungsvormerkungen im Grundbuch, sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung der Abtretungsflächen von allen im Grundbuch etwa zugunsten der Stadt eingetragenen Rechten Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung der Abtretungsflächen im Grundbuch auf die Stadt, vorausgesetzt, dass die Rechte der Stadt durch keinerlei Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkungen in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden.

§ 7 Rechtliche Lastenfreiheit der Abtretungsflächen/künftigen Kita-Flächen

1. Die Vorhabenträgerin haftet für die Freiheit der Abtretungsflächen und künftigen Kindertageseinrichtungsflächen im Teileigentum der Stadt (§ 12) von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Rechten, soweit sich diese nicht aus § 1 ergeben oder es sich um Rechte zugunsten der Stadt oder der Stadtwerke handelt. Die Haf-

tung der Vorhabenträgerin erstreckt sich nicht auf diejenigen Rechte, für welche die Stadt in diesem Vertrag die Löschung bzw. Pfandfreistellung bewilligt und beantragt hat und diejenigen Rechte, die in diesem Vertrag und dessen Anlagen neu begründet und/oder von der Stadt übernommen werden.

Ausgenommen von vorstehender Verpflichtung ist eine einzelne, zur erfolgreichen Durchführung dieses Vertrags etwaig noch zu bestellende Duldungsdienstbarkeit, die sich inhaltlich auf die Lärm- und Geruchsimmissionen der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung entsprechend der Genehmigungslage zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Durchführungsvertrages bezieht. Der Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit muss vor Ablauf der Frist zum Rücktritt gemäß § 24 dieser Urkunde gestellt sein. Der Anwendungsbereich der Dienstbarkeit ist durch die Vorhabenträgerin möglichst so zu beschränken, dass die Abtretungsflächen und künftigen Kindertageseinrichtungsflächen im Teileigentum der Stadt (§ 12) ausgenommen werden.

2. Die Vorhabenträgerin haftet nicht für die Freiheit der Abtretungsflächen und künftigen Kindertageseinrichtungsflächen von anderen, im Grundbuch nicht eingetragenen Rechten und Belastungen. Die Vorhabenträgerin bestätigt, dass ihr keine solchen Rechte und Belastungen bekannt sind. Sie haftet für die Freiheit von privatrechtlichen Bindungen, Miet- und Pachtverhältnissen sowie für ungehinderten Besitzübergang.

§ 8 Kampfmittelfreimessung/Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen

1. Definition der „Sonderflächen“

Die nachfolgenden Regelungen gelten für die Abtretungs-, Dienstbarkeits- und sonstige Flächen, die die Stadt im Mit- und/oder Teileigentum erwirbt. Diese Flächen sind in **Anlage 4** dargestellt und werden nachfolgend als „**Sonderflächen**“ bezeichnet. Sofern im nachfolgenden der Begriff „Besitzübergang“ verwendet wird, ist damit sowohl der Übergang von Allein- als auch von Mitbesitz umfasst.

2. Definition Kampfmittel

Kampfmittel im Sinne dieses Durchführungsvertrages sind gewahrsamlos gewordene, zur Kriegsführung bestimmte Gegenstände und Stoffe militärischer Herkunft und Teile solcher Gegenstände, die

- a) Explosivstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder aus Explosivstoffen oder dessen Rückständen bestehen,

- b) Chemische Kampf-, Nebel-, Brand- oder Reizstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder
- c) Kriegswaffen oder wesentliche Teile von Kriegswaffen sind.

Nachrichtlich erwähnt sei hierzu die Nr. 2 der Arbeitshilfen zur wirtschaftlichen Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes – nachfolgend: „AH KMR“ – in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

3. Beschaffenheit

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrages – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum jeweiligen Zeitpunkt des jeweiligen Beginns der Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf ihnen nach dem zum jeweils dann aktuellen Stand der Technik frei von Kampfmitteln sind.

4. Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf allen Sonderflächen die jeweils erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung und Feststellung der Kampfmittelbelastung – eine historische Erkundung der möglichen Kampfmittelbelastung und Bewertung sowie eine technische Erkundung und Gefährdungsabschätzung bei festgestellter Kampfmittelbelastung – durch einen Sachverständigen, der einen Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG besitzt, durchführen zu lassen, soweit dies nicht bereits vor Vertragsschluss geschehen und nachgewiesen worden ist. Nachrichtlich erwähnt seien hierzu insbesondere die in Ziffer 2 erwähnten AH KMR. Dabei hat die Vorhabenträgerin die historische Erkundung als Minimalanforderung durchzuführen. Die Kampfmittelerkundung ist mit der Stadt (Kommunalreferat) abzustimmen und spätestens bis zum jeweiligen Beginn der Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen durchzuführen. Soweit danach kein Kampfmittelverdacht besteht, ist dies der Stadt (Kommunalreferat) durch den in dieser Ziffer genannten Sachverständigen schriftlich zu bestätigen (= Bestätigung des fehlenden Kampfmittelverdachts).

5. Vorhandene Gutachten

Der Stadt ist folgendes Gutachten bekannt:

Bezeichnung Gutachten	Datum	Gutachter
Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung mit Untersuchungskonzept zur	10.02.2017	SakostaCAU GmbH

Kampfmittelerkundung

Die Stadt weist darauf hin, dass es nicht ausgeschlossen werden kann, dass neben dem genannten Gutachten bei städtischen Dienststellen noch andere Gutachten vorhanden sein können, die den bei Abschluss dieses Durchführungsvertrages handelnden Personen nicht bekannt sind. Die Vorhabenträgerin versichert, dass sie keine über das obige Gutachten hinausgehende Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln gemäß der unter Ziffer 2 enthaltenen Definition besitzt, unabhängig davon, ob diese hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung relevant sind oder nicht.

6. Kampfmittelräumung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf denjenigen Sonderflächen, bei denen sich nach Durchführung der Kampfmittelerkundung im Sinne der Ziffer 4 ein Kampfmittelverdacht ergeben hat, eine Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung vor dem jeweiligen Beginn der Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf ihnen durchführen zu lassen. Sollte sich die Lage der einzelnen Flächen noch ändern, so bezieht sich die o.g. Verpflichtung jeweils auf die geänderten Flächen.

Grundlage für die Kampfmittelräumung bildet ein von der Vorhabenträgerin vorab mit der Stadt (Kommunalreferat) einvernehmlich abzustimmendes Räumkonzept. Im Hinblick auf die nach dem Bebauungsplanentwurf zu erhaltenden Bäume sind bei der Abstimmung des Räumkonzepts zusätzlich das Baureferat - Gartenbau, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - UNB sowie Grünplanung und das Referat für Bildung und Sport (nachfolgend RBS) der Stadt zu beteiligen.

Das Räumkonzept hat die vorgesehenen Termine der Räummaßnahmen, die technische Vorgehensweise, die zu beachtenden Rahmenbedingungen sowie eine Bewertung der Gefahrensituation zu enthalten. Die Abstimmung dieses Konzepts mit der Stadt lässt die alleinige Verantwortung der Vorhabenträgerin für die Kampfmittelräumung unberührt. Sollte über das Räumkonzept keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt (Kommunalreferat) ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB.

Sofern bei der Freimachung belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend der Vorgaben des § 9 Ziffer 5 lit. d) ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach Durchführung der Maßnahmen hat die Vorhabenträgerin der Stadt (Kommunalreferat) die vertragsgemäße Vornahme dieser Maßnahmen durch Vorlage einer Be-

scheinigung eines Sachverständigen, der einen Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG besitzt, unverzüglich nachzuweisen.

7. Regelung für den Fall des späteren Entstehens eines Kampfmittelverdachts
Auf denjenigen Sonderflächen, auf denen eine historische oder technische Kampfmittelerkundung mit dem Ergebnis eines nicht bestehenden Kampfmittelverdachts durchgeführt wurde und daher keine Kampfmittelfreimessung veranlasst war, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für den Fall, dass nach Besitzübergang an die Stadt bzw. bei den Dienstbarkeitsflächen nach Abnahme ein konkreter Kampfmittelverdacht auf ihnen entsteht, für die Kosten einer Kampfmittelräumung nach Maßgabe der Ziffer 6 aufzukommen, sofern nicht der Freistaat Bayern die Kosten trägt.
8. Regelung für den Fall der privatrechtlichen Inanspruchnahme der Stadt nach Besitzübergang
In diesem Fall gelten die Regelungen des § 9 Ziffer 7 lit. a) und b) entsprechend.
9. Kostentragung
Die Kosten der Maßnahmen dieses § 8 trägt die Vorhabenträgerin, sofern nicht der Freistaat Bayern die Kosten der Kampfmittelbeseitigung trägt.
10. Verjährung
Die Ansprüche und Rechte der Stadt verjähren abweichend von dem gesetzlich geregelten Verjährungszeitraum in fünf Jahren ab dem jeweiligen Besitzübergang i. S. d. § 9a. Abweichend hiervon ist maßgeblicher Zeitpunkt für den Verjährungsbeginn bei den Dienstbarkeitsflächen deren Abnahme.

§ 9 Altlasten/Freimachung auf den Sonderflächen

1. Definition der Sonderflächen
Wie § 8 Ziffer 1.
2. Definition Altlasten sowie maßgeblicher Zeitpunkt für den Stand der Technik u.a.
Als Altlasten i.S. dieses Durchführungsvertrages werden neben Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) auch Gebäudereste, Abfälle gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie Schadstoffbelastungen der aufstehenden oder in das Erdreich eingebrachten Gebäude und Gebäudeteile verstanden.

Soweit in den nachfolgenden Ziffern auf den „aktuellen Stand der Technik“ oder die Geltung gesetzlicher Regelungen, behördlicher Vorgaben und bautechnischer Normen abgestellt wird, gilt als Zeitpunkt des aktuellen Standes der Technik und als Zeitpunkt für die Geltung der vorgenannten Regelungen, Vorgaben und Normen derjenige Zeitpunkt, in dem die Abstimmung der nach diesem § 9 von der Vorhabenträgerin geschuldeten Maßnahmen mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt der Stadt (nachfolgend „RGU“) erfolgt ist, soweit mit den Maßnahmen 12 Monate nach erfolgter Abstimmung mit der Stadt (RGU) begonnen worden ist, im Übrigen der Zeitpunkt des Beginns mit den Maßnahmen.

3. Beschaffenheit

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrages – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum jeweiligen Zeitpunkt des jeweiligen Beginns der Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahme auf ihnen nach dem Stand der Technik in dem Ausmaß frei von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten i.S.d. der unter Ziffer 2 enthaltenen Definition ist, in dem dies jeweils für die ordnungsgemäße und bebauungsplankonforme Herstellung, Ausgestaltung und künftige Nutzung der jeweiligen Fläche erforderlich ist.

4. Freimachungspflicht

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den Sonderflächen bis zum Zeitpunkt des jeweiligen Beginns der Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf diesen Flächen bedingungs- und entschädigungslos alle mit dem Grundstück verbundenen sowie alle beweglichen Objekte/Anlagen, also etwa vorhandene Bauwerke einschließlich Fundamente, Tanks, Leitungen usw. unter Beachtung aller einschlägigen gesetzlichen Regelungen, behördliche Vorgaben und bautechnischen Normen vollständig zu entfernen und schadlos zu entsorgen und diese Flächen in einem unfallsicheren Zustand und frei von allen die zukünftige Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z. B. Hohlräumen) an die Stadt zu übergeben.

b) Bei der Freimachung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, alle einschlägigen gesetzlichen Regelungen, behördliche Vorgaben und bautechnischen Normen, die eine ordnungsgemäße bebauungsplankonforme Herstellung und künftige gefahrlose Nutzung sicherstellen, zu beachten. Bei Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand ist durch geeignete Maßnahme sicherzustellen, dass keine vermeidbaren Beeinträchtigungen der Bäume einschließlich ihres Wurzelwerkes erfolgen.

Die vorstehende Verpflichtung gilt nicht für Objekte/Anlagen im vorstehenden Sinne, für die jeweils Rechte in Abt. II des jeweiligen Grundbuchs bestehen, die nach den Regelungen dieses Durchführungsvertrages von der Stadt übernommen werden sowie für Objekte/Anlagen im vorstehenden Sinne, für die nach den Regelungen dieses Durchführungsvertrages eine dauerhafte Duldung und weitere Nutzung durch die Stadt vereinbart und diese entsprechend dinglich gesichert wird (z. B. U-Bahn-Einrichtungen).

- c) Sofern bei der Freimachung belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend der Vorgaben der Ziffer 5 lit. d) ordnungsgemäß zu entsorgen.

5. Sanierung

- a) Auf der in **Anlage 5** rot dargestellten Fläche wurden Altlasten bereits nachgewiesen; zudem werden auf weiteren Flächen des Vorhabengrundstücks ggf. aufgrund der noch nicht oder nicht abschließend durchgeführten Untersuchungen ggf. noch Altlasten nachgewiesen – nachfolgend zusammenfassend als „Kontaminationsflächen“ bezeichnet. Sollte sich die Lage der einzelnen Kontaminationsflächen noch ändern, so beziehen sich die u.g. Verpflichtungen jeweils auf die geänderten Flächen.
- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt (RGU), auf den Kontaminationsflächen alle Altlasten – soweit nicht schon bereits durch Ziffer 4 erfasst – nach dem aktuellen Stand der Technik fachmännisch bis zum Zeitpunkt des jeweiligen Beginns der Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf diesen Flächen in dem Umfang zu sanieren, wie dies für eine gefahrlose Nutzung der Sonderflächen zu dem gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Zweck und zum Schutz des Grundwassers sowie der Gesundheit der Nutzer erforderlich ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere das Bundes-Bodenschutzgesetz bzw. die BBodSchV, der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen und der Mustererlass der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren in der jeweils aktuellen Fassung.
- c) Den Beginn der Sanierung hat die Vorhabenträgerin der Stadt (RGU) jeweils zwei Wochen vorab anzuzeigen. Die Arbeiten sind von einem fachkundigen Gutachter zu überwachen und zu dokumentieren.

- d) Der belastete Bodenaushub ist in Abstimmung mit der Stadt (RGU) ordnungsgemäß zu entsorgen.
- e) Zu den schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten liegen der Stadt folgende Gutachten/Stellungnahmen/Untersuchungen vor:

Bezeichnung Gutachten	Datum	Gutachter
Ehem. Zündapp-Betriebsgelände in München, Anzinger Straße, Boden- und Grundwasseruntersuchung	13.02.1986	H.-Peter Fülling, Dipl.Geologe
Analyseergebnisse	13.05.1986	Sakosta GmbH
Erfassung und Bewertung potentiell kontaminierter Bereiche bei der Firma Zündapp, Anzinger Straße	15.12.1986	Sakosta GmbH
Untersuchungen auf Verunreinigungen durch chlorierte Kohlenwasserstoffe an den Grundstücksgrenzen des ehem. Betriebsgeländes der FA. Zündapp, München	08.07.1987	Dipl.-Ing. Dr. Ludwig Blasy und Dr. Timm Busse
Sanierung der Restkontamination mit Chrom-VI im Grenzbereich der Grundstücke Zündapp/Pfanni	12.10.1987	Sakosta GmbH
Abschlußbericht über die Sanierungen der Chromatverunreinigungen auf dem ehemaligen Zündapp-Gelände	01.06.1988	Sakosta GmbH
Bericht über die Sanierungsarbeiten innerhalb der Bohrpfahlwand in der Tiefgarage des MBB Gebäudes auf dem ehemaligen Zündapp-Gelände	02.12.1988	Sakosta GmbH
Zwischenbericht über die Sanierungsmaßnahmen der Restkontamination im Grenzbereich der Grundstücke Zündapp/Pfanni	12.02.1988	Sakosta GmbH
Bauvorhaben Anzinger Straße 23-29, 81671 München, Orientierende Altlastenuntersuchung	04.03.2016	SakostaCAU GmbH

Die Vorhabenträgerin wird noch auf folgende Mitteilung des RGU hingewiesen:

„Das ehem. Zündapp-Gelände ist größtenteils mit einem Gebäude mit einer zweigeschossigen Tiefgarage überbaut. In den Außenbereichen wurden 2016 orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt, bei denen nahezu flächendeckend im Durchschnitt ca. 2 m mächtige Auffüllungen mit z.T. erhöhten Gehalten an PAK und MKW angetroffen wurden. Im Norden, im Bereich eines ehemaligen Chromschadens wurden bis zu 7 m mächtige Auffüllungen und deutlich erhöhte Konzentrationen an Chrom und Nickel festgestellt.

Für die Sonderflächen, die außerhalb der bestehenden Tiefgarage liegen, sind daher

Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die i.d.R. durch die Entfernung der Auffüllschichten erfolgen können. Dabei ist zu beachten, dass die Verkehrsfläche im Norden im Bereich der tief reichenden Schwermetallverunreinigung liegt und dementsprechend mit größerem Aufwand zu rechnen ist.

Die Kindertagesstätte im Nordosten liegt großteils im Umgriff der Tiefgarage, lediglich ein kleiner Teil ist von Restauffüllungen betroffen. Die Freispielflächen liegt überwiegend in den Auffüllbereichen, die auszutauschen sind. An der Grundstücksgrenze befindet sich allerdings Baumbestand, so dass dort wahrscheinlich kein Aushub möglich ist. Zur Gefährdungsabschätzung und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen bzw. den zu besichernden Sanierungskosten sind in den Baumschutzbereichen noch horizontierte Oberbodenuntersuchungen (0-10 cm, 10-35 cm) durchzuführen."

Klargestellt wird, dass der Baumbestand entfernt werden darf, sofern dies zur vertragsgemäßen Beseitigung von Kampfmitteln und Altlasten erforderlich ist. Nachpflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzunehmen.

Die Stadt weist darauf hin, dass es nicht ausgeschlossen werden kann, dass es neben den genannten Gutachten bei städtischen Dienststellen noch andere Gutachten vorhanden sein können, die den bei Abschluss dieses Durchführungsvertrages handelnden Personen nicht bekannt sind. Die Vorhabenträgerin versichert, dass sie keine über die obigen Gutachten hinausgehende Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten besitzt, unabhängig davon, ob diese hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung relevant sind oder nicht.

6. Sanierungsbestätigung/Feststellung des ordnungsgemäßen Zustands

Den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach den Ziffern 4 lit. c) und Ziffer 5 hat die Vorhabenträgerin der Stadt (RGU) durch ein Gutachten nachzuweisen und eine Sanierungsbestätigung durch die vorbenannte Stelle einzuholen. Sofern keine Maßnahmen im Sinne des vorstehenden Satzes 1 erforderlich sind, ist ein Negativattest der Stadt (RGU) einzuholen. Der ordnungsgemäße Zustand nach Ziffer 4 lit. a) und b) ist von der Stadt (Kommunalreferat-IS-SP) und der Vorhabenträgerin im Wege einer Begehung gemeinsam festzustellen. Die Sanierungsbestätigung nach Satz 1 oder – alternativ – das Negativattest nach Satz 2 und die Feststellung des ordnungsgemäßen Zustands nach Satz 3 müssen vor Herstellungs-/Baubeginn auf den Sonderflächen vorliegen.

7. Bodenschutz-/privatrechtliche Inanspruchnahme der Stadt nach Besitzübergang/Fertigstellung

Die Sanierung der in Ziffer 1 genannten Flächen nach Ziffer 5 schließt nicht aus, dass trotz der Beschaffenheitsvereinbarung unter Ziffer 3 nach Besitzübergang an die Stadt bzw. Fertigstellung Altlasten, die bei der Sanierung unentdeckt geblieben sind, nachträglich entdeckt werden. Gleiches gilt für Sonderflächen, bei denen aufgrund eines nicht vorhandenen Kontaminationsverdachts auf Untersuchungs-/Aufklärungsmaßnahmen verzichtet wurde und nach Besitzübergang an die Stadt bzw. Abnahme Altlasten entdeckt werden. In diesen Fällen gilt Folgendes:

- a) Ist die Stadt aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften oder aufgrund der Geltendmachung von privatrechtlichen Ansprüchen wegen Altlasten hinsichtlich der Sonderflächen zu deren Sanierung verpflichtet, so hat die Vorhabenträgerin die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Dies beinhaltet die Erforschung, Überwachung und Beseitigung von Altlasten sowie die Folgekosten einer Bodenentsorgung. Auf eine Sicherung dieser Verpflichtung von der Vorhabenträgerin durch Bürgschaft oder Hinterlegung eines Geldbetrages auf ein Notaranderkonto wird nach Belehrung durch den Notar über die Risiken einvernehmlich verzichtet.
- b) Die Vorhabenträgerin und die Stadt verpflichten sich in Bezug auf mögliche Altlasten zu unverzüglicher gegenseitiger Information über sämtliche behördlichen und gerichtlichen Verfahrenshandlungen und Entscheidungen betreffend derjenigen Sonderflächen, die an die Stadt übergehen. Dem jeweils anderen ist seitens des Adressaten eine Mitwirkung und Teilnahme an entsprechenden Gesprächen mit der Behörde zu gestatten.

Die Ansprüche der Stadt nach der Ziffer 7 bestehen unbeschadet des Vorliegens eines Negativattests nach Ziffer 6 Satz 2.

8. Zeitraum bis zum Besitzübergang/zur Abnahme

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bezüglich der Sonderflächen, in dem Zeitraum bis zu deren Besitzübergang gemäß § 9a an die Stadt bzw. bei den Dienstbarkeitsflächen bis zu deren Abnahme gemäß § 11 Ziffer 4 keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen, Aufschüttungen und keinen Bodenaustausch vorzunehmen. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen nach den §§ 8 und 9 und zur vertragsgemäßen Herstellung der Sonderflächen erforderlich sind, einschließlich des Abbruchs des bestehenden Gebäudes

und der vertragsgemäßen Herstellung des Vorhabens. Grundlage für die vertragsgemäße Herstellung sind diese Durchführungsvereinbarung und der noch abzuschließende Erschließungsvertrag. Im Falle von Zwischenlagerungen sind diese Flächen so zu schützen, dass eine Kontamination mit Altlasten ausgeschlossen ist.

9. Kostentragung

Die Kosten der nach diesem § 9 durchzuführenden Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

10. Verlängerung

§ 8 Ziffer 10 gilt entsprechend.

§ 9a Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten

1. Besitz, Nutzen und Lasten an den Abtretungsflächen, die Gefahren aller Art sowie die mit dem Vertragsobjekt verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen mit Abnahme und Übernahme der von der Vorhabenträgerin, unter Beachtung insbesondere der §§ 8, 9 und 11 hergestellten Anlagen durch die Stadt (Baureferat) auf die Stadt über.
2. Die Vorhabenträgerin stimmt bereits heute für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich der Widmung der abgetretenen und hergestellten Verkehrsflächen, auch vor Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, zu.
3. Die Vertragsteile verzichten auf die anteilige Erstattung bereits vorausgezahlter Grundstückslasten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren usw.).

§ 10 Schutzmaßnahmen U-Bahn

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu folgenden Schutzmaßnahmen:

1. Die Ausbildung von Bauwerken und Baugruben, insbesondere mit Rückverankerung und der Gründung in U-Bahn-Nähe, ist vorab mit der Stadt (Baureferat - Ingenieurbau) und der Stadtwerke München GmbH abzustimmen. Die Vorhabenträgerin hat vor Baubeginn durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass das Bauvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Stand- und Gebrauchssicherheit der U-

Bahn-Anlagen hat. Sofern über die Ausführung kein Einvernehmen erzielt werden kann, entscheidet ein vom Präsidenten der IHK für München und Oberbayern bestellter Sachverständiger verbindlich für die Parteien. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

Im Zuge der Baumaßnahme sind die U-Bahnbauwerke auf Kosten der Vorhabenträgerin einem Beweissicherungsverfahren zu unterziehen. Die Art der Beweissicherung und deren Umfang sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit der Stadt (Baureferat - Ingenieurbau) und der Stadtwerke München GmbH abzustimmen.

2. In U-Bahn-Nähe ist nur ein erschütterungsarmer Verbau auszuführen. In den Ausführungsunterlagen hat die Vorhabenträgerin die U-Bahn-Tunnel und die angrenzenden unterirdischen Verkehrsbauwerke mit Höhenkoten darzustellen.
3. Beim Bau ist die Verkehrssicherheit der U-Bahnanlagen fortwährend zu gewährleisten.
4. Sofern vorhanden ist die Zugänglichkeit der Notausstiege zu jeder Zeit aufrecht zu erhalten. Unumgängliche Sperrungen sind von der Vorhabenträgerin mit der Stadtwerke München GmbH abzustimmen.
5. Sofern vorhanden dürfen die Entfluchtungswege im Bereich von Notausstiegen nicht eingeschränkt werden (z. B. Absperrungen, Baucontainer, Baugeräte, BE-Flächen, Hindernisse aller Art, etc.). Weiterhin muss gewährleistet sein, dass keine losen Teile aus dem Baubetrieb in den Bereich der Fluchtwege gelangen können (z. B. Planen, Bleche, Holz, etc.).
6. Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie bei Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch den ordnungsgemäßen Betrieb der vorhandenen U-Bahn keinerlei Ansprüche geltend machen wird. Sie wird diese Verpflichtung im Rahmen ihrer Kauf- bzw. Miet- und Pachtverträge an die Käuferinnen und Käufer, die Mieterinnen und Mieter sowie die Pächterinnen und Pächter der Nutzungseinheiten weiter geben.

§ 11 Erschließung/Gehrechtsflächen

1. Das Planungsgebiet ist durch die Anzinger Straße im Süden bereits erschlossen. Eine zweite straßenmäßige Erschließung auf der Nordseite wird im Rahmen der Umsetzung der Erschließung des nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiets Nr.

2061 („Werksviertel“) entstehen. Um eine städtebaulich angemessene Anbindung des Vorhabens an das Werksviertel im Norden einerseits und die U-Bahn-Haltestelle „Karl-Preis-Platz“ südlich der Anzinger Straße andererseits sicherzustellen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin

- a) die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer („Quartiersplatz“) im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen,
- b) die im Bebauungsplan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen (Geh- und Radfahrfläche mit Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis („Promenade“) sowie die beiden Gehrechtsflächen) spätestens mit Bezugsfertigkeit des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt (Baureferat - Tiefbau) auf eigene Kosten verkehrssicher herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Darüber hinaus ist die Gestaltung des nördlichen, an den „Quartiersplatz“ angrenzenden Teilbereichs der Dienstbarkeitsfläche „Promenade“ vorab mit der Stadt (Baureferat – Hochbau) abzustimmen.

Auf Grund dieser Leistungen werden für das Baugrundstück keine Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB erhoben.

2. Die Vorhabenträgerin besteht darauf, die in diesem Vertrag der Vorhabenträgerin zugeordneten Verpflichtungen selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte auszuführen bzw. ausführen zu lassen und lehnt die Durchführung durch die Stadt und die Beauftragung Dritter durch die Stadt ab, soweit in dieser Vereinbarung nichts anderes geregelt wird.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Erschließungsvertrag mit der Stadt über die Herstellung der unter Ziffer 1 lit. a) genannten Fläche abzuschließen.

Die Stadt (Baureferat) bestimmt die konkreten Anforderungen an die vorgenannten Erschließungsanlagen bzw. Maßnahmen und die Herstellungspflicht gemäß §§ 315 ff. BGB. Maßstab für die Bestimmung sind insbesondere die von der Stadt üblicherweise für die Herstellung derartiger Anlagen beachteten Standards.

4. Die Dienstbarkeitsflächen gemäß Ziffer 1 lit. b) werden durch die Stadt (Baureferat - Tiefbau) auf Antrag der Vorhabenträgerin nach ihrer Herstellung abgenommen; eine Übernahme in den Unterhalt der Stadt erfolgt nicht.
5. Sämtliche Anlagen der inneren Erschließung des Baugrundstücks werden unter Anpassung an die technischen Erfordernisse der äußeren, öffentlichen Erschließung bis zum Anschluss an das öffentliche Netz von der Vorhabenträgerin in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten hergestellt und unterhalten.

§ 12 Integrierte Kindertageseinrichtung (Kita)

1. Allgemeines

Im Umgriff des Bebauungsplans ist eine in das Vorhaben integrierte Kindertageseinrichtung mit einer Geschossfläche von **1.476 m²** (im EG und 1. OG) und einer Außenspielfläche von ca. **1.500 m²** (1.180 m² auf EG-Ebene und 320 m² auf dem Dach der 1. OG-Ebene) geplant. Die Lage ist in der **Anlage 6** rot schraffiert gekennzeichnet, die Außenspielfläche ist blau umrandet.

2. Übertragung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zunächst Teileigentum i.S.d. WEG an der unter Ziffer 1 genannten und in **Anlage 6** rot schraffierten Kindertageseinrichtung zu bilden. Nach Bildung des Teileigentums i. S. d. WEG ist die Vorhabenträgerin weiter verpflichtet, der Stadt das Teileigentum an der in Ziffer 1 beschriebenen integrierten Kindertageseinrichtung zu verschaffen. Die Stadt erhält daher Sondereigentum an der Kindertageseinrichtung, die sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des zu errichtenden Gebäudes befinden wird, verbunden mit den als Sondernutzungsflächen festzusetzenden Außenspielflächen im Erdgeschoss und auf der Dachfläche des 1. OG sowie den damit verbundenen Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum. Die Stadt erhält zudem Teileigentum an den für die Kindertageseinrichtung bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen in der Tiefgarage sowie den damit verbundenen Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum.

Die Kosten der Aufteilung und des grundbuchamtlichen Vollzugs trägt die Vorhabenträgerin.

Der Miteigentumsanteil ergibt sich aus dem Verhältnis der Geschossflächen der Kindertageseinrichtung bzw. der Tiefgaragenstellplätze zur Gesamtgeschossfläche des

auf dem nach WEG aufgeteilten Grundstück befindlichen Baukörpers bzw. der Baukörper. Den Zuschnitt des Grundstücks bestimmt die Vorhabenträgerin, wobei die Kindertageseinrichtung und die Außenspielfläche auf einem einheitlichem Grundstück gelegen sein müssen.

Lage, Ausmaß und Inhalt des Sondereigentums bzw. des Sondernutzungsrechtes bestimmen die Vertragsteile einvernehmlich, soweit es sich nicht bereits aus den vorstehenden Ziffern oder aus dem Bebauungsplan ergibt. Kann eine solche Einigung nicht erzielt werden, werden sie durch die Stadt (Kommunalreferat) gemäß §§ 315 ff. BGB bestimmt. Das gilt auch - bei Zweifelsfragen - für die Bestimmung des Miteigentumsanteils und für den Kostenschlüssel. Im Übrigen ist die Teilungserklärung mit der Stadt (Kommunalreferat) abzustimmen, einschließlich der Umlagefähigkeit der Kosten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in die Teilungserklärung aufzunehmen, dass die Stadt oder deren Rechtsnachfolger berechtigt ist, die künftige Teileigentumseinheit für die Kindertageseinrichtung mit Außenspielflächen und gegebenenfalls vereinbarte Keller für andere wohnverträgliche Gemeinbedarfszwecke zu nutzen und diese auch hierzu auf eigene Kosten umzubauen, sofern dies öffentlich-rechtlich zulässig ist und die Stadt (RBS) zu gegebener Zeit bestätigt, dass kein Bedarf mehr für die Nutzung der Einrichtung als Kindertageseinrichtung besteht.

3. Auflassungsvormerkungen

Zur Sicherung der Verpflichtung auf Bildung sowie separat auf Übertragung des Teileigentums an der Kindertageseinrichtung mit entsprechenden Miteigentumsanteilen an den Grundstücken sowie der Sondernutzungsrechte an der Außenspielfläche sowie des Teileigentums an den Tiefgaragenstellplätzen

bewilligt und beantragt

die Vorhabenträgerin als Grundstückseigentümerin zugunsten der Stadt an den Flurstücken Nr. 18359 und 18364, Sektion IX, die Eintragung jeweils einer Auflassungsvormerkung gemäß §§ 883, 885 BGB („auf Bildung“ sowie „auf Übertragung“) an ausschließlich erster Rangstelle im Grundbuch. Der Vormerkung dürfen nur zugunsten der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH eingetragene Rechte im Rang gleichstehen oder vorgehen, wobei Reallasten stets nachrangig eingetragen werden sollen. Für die Lastenfreiheit des Sondereigentums im Übrigen gilt § 7 entsprechend.

Die Stadt verpflichtet sich im Zuge der Neuvermessung der Baufelder die pfandfreien Abschreibung der nicht betroffenen Grundstücke zu bewilligen.

Die Stadt

bewilligt und beantragt

hiermit die Löschung der Vormerkungen („auf Bildung“), sobald die an die Stadt zu übertragenden Teileigentumseinheiten grundbuchrechtlich gebildet und mit entsprechenden Auflassungsvormerkungen („auf Übertragung“) an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind und diesen Vormerkungen allenfalls Rechte für die Stadt oder der Stadtwerke oder die Dienstbarkeit gemäß § 7 Ziffer 1 vorgehen oder solche, die mit Zustimmung der Stadt noch eingetragen werden.

Die Stadt

bewilligt und beantragt

hiermit ferner die Löschung der vorgenannten Auflassungsvormerkungen im Grundbuch, sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung der Teileigentumseinheiten von allen im Grundbuch etwa zugunsten der Stadt eingetragenen Rechte Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung des Teileigentums im Grundbuch auf die Stadt, vorausgesetzt, dass die Rechte der Stadt durch keinerlei Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkungen im weitesten Sinn beeinträchtigt werden. Sie verpflichtet sich weiter schuldrechtlich, nach Bildung des Wohnungs- und Teileigentums die anderen Einheiten freizugeben.

4. Umfang

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Zuge ihrer Baumaßnahme auf den in der **Anlage 6** gekennzeichneten Flächen jeweils im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss die dort vorgesehenen baulichen Anlagen im Benehmen mit der Stadt (RBS) gegen Erstattung der Herstellungskosten (Planungs- und Baukosten sowie Baunebenkosten) zu erstellen und diese der Stadt lastenfrei im Teileigentum i.S.d. WEG zu übertragen; § 7 gilt entsprechend. Dabei handelt es sich um eine gemäß von der Stadt zu liefernden Vorgaben öffentlich anerkennungsfähige bzw. genehmigungsfähige integrierte Kindertageseinrichtung samt Außenspielflächen für insgesamt 4 Kindergarten- und insgesamt 4 Kinderkrippengruppen mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 1.476 m² samt zugehöriger Außenspielfläche von mindestens 1.500 m² und die - nach Bayerischer Bauordnung und der Stellplatzsatzung der Stadt München - bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze.

5. Bezugsfertigkeit

Die integrierte Kindertageseinrichtung ist so zu errichten, dass sie spätestens mit Bezugsfertigkeit von 50 % der Geschossfläche (GF) Wohnen im Plangebiet ebenfalls bezugsfertig ist.

5a. Temporäre Erschließung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung einer temporären Erschließung (Zugang und Zufahrt zu den Stellplätzen für den Bring- und Holverkehr) der Kindertageseinrichtung von Süden über die Anzinger Straße auf eigene Kosten für den Fall, dass die Nutzungsaufnahme der Kindertageseinrichtung vor der Fertigstellung der Ludwig-Jung-Straße (U-1737) erfolgt.

6. Besitz, Nutzen und Lasten

Besitz, Nutzen und Lasten an der Kindertageseinrichtung samt Außenspielflächen und Stellplätzen gehen am Ersten des Monats, der auf die Abnahme der Kindertageseinrichtung durch die Stadt (RBS) und auf vollständige Zahlung der Raten entsprechend nachstehender Ziffer 9 lit. a) - f) folgt, auf die Stadt über.

7. Herstellung und Kostenerstattung

Die Stadt erstattet der Vorhabenträgerin die Herstellungskosten (Planungs- und Baukosten sowie Baunebenkosten) der Kindertageseinrichtung einschließlich Außenspielfläche und Stellplätze.

Die von der Stadt hierfür geschuldeten Kosten werden vorab einvernehmlich zwischen der Stadt (RBS) und der Vorhabenträgerin festgelegt. Für die Festlegung der zu erstattenden Kosten werden anhand einer von der Stadt (RBS) zu liefernden Projektbeschreibung inklusive Qualitätsvorgaben die voraussichtlichen Planungs- und Baukosten sowie Baunebenkosten (entsprechend KG 200-700 DIN 276 Fassung 2008) für die Gebäudeteile, der Außenanlagen und der Stellplätze ermittelt.

Die nähere Ausgestaltung ist in einem Ausführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt (RBS) zu regeln, der rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme für die Kindertageseinrichtung abzuschließen ist. Dem Ausführungsvertrag liegen die zum Zeitpunkt der Planungen aktuellen Planungshinweise und Baustandards bei. Ferner ist im Ausführungsvertrag die Höhe der Herstellungskosten festzulegen. Im Zuge der Planungen sind die Raumprogramme, die Planungshinweise und die Baustandards jeweils in ein Raumbuch umzusetzen.

Bei Nichteinigung ist die Stadt berechtigt, die jeweiligen Leistungen und die Höhe der Kostenerstattung gemäß §§ 315 ff. BauGB festzulegen.

Ausgleich für nicht ursächliche Bodenwertanteile:

Die integrierte Kindertageseinrichtung hat eine Geschossfläche von ca. 1.476 m² und eine Gesamtaußenspielfläche von ca. 1.500 m² (1.180 m² auf EG-Ebene und 320 m² auf dem Dach der 1. OG-Ebene). Davon sind ca. 1.416 m² GF und 1.420 m² Außenspielfläche ursächlich. Somit sind ca. 60 m² GF und ca. 80 m² der Außenspielfläche nicht ursächlich.

Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind sich darüber einig, dass die vorbezeichneten Flächen soweit sie dem ursächlichen Bedarf zugeordnet sind, kostenlos und unentgeltlich an die Stadt übertragen werden.

Die Flächen für die nicht ursächlichen Bodenwertanteile sind von der Stadt wie folgt zu vergüten:

Die Stadt (Kommunalreferat) entschädigt der Vorhabenträgerin den Bodenwert des nicht ursächlichen Teils der Kindertageseinrichtung. Der Bodenwert der Fläche wurde vom Bewertungsamt auf Basis der vormaligen Qualität ermittelt und beläuft sich auf rd. 875 Euro/m² GF, rd. 95 Euro/m² für die Außenspielfläche in der EG-Ebene und rd. 50 €/m² für die Außenspielfläche auf dem Dach. Damit ergibt sich ein Entschädigungswert für die integrierte Kindertageseinrichtung in Höhe von insgesamt **59.332 Euro** (Summe aus Anteil der nichtursächlichen GF: 60 m² GF x 875 Euro/m² GF = 52.500 Euro sowie aus Anteil der nichtursächlichen Außenspielfläche: (80 m²/ 1500 m²) x ((1.180 m² x 95 Euro/m²) + (320 m² x 50 Euro/m²)) = 6.832 Euro).

Die Zahlung dieses Betrages wird einen Monat nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Vorhabenträgerin fällig, nicht jedoch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nicht vor Abschluss des Teileigentumserwerbsvertrages, den die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Kommunalreferat) abschließen wird.

8. Finanzierung

Zur Finanzierung der Durchführung kann die Vorhabenträgerin von der Stadt Teilzahlungen jeweils nach Baufortschritt verlangen. Die Fälligkeit von Teilzahlungen tritt nicht vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nicht vor Abschluss des Teileigentumserwerbsvertrages, den die Vorhabenträgerin mit dem Kommunalreferat abschließen wird, ein. Die Rechnungen sind jeweils über das Referat für Bildung und Sport an das Kommunalreferat zu richten.

9. Fälligkeiten

Die Kostenerstattung wird jeweils zu folgenden Terminen fällig:

- a) 28,5 % bei Beginn der Erdarbeiten
- b) 28,0 % nach Rohbaufertigstellung
- c) 17,5 % nach Fertigstellung der Rohinstallation einschließlich Innenputz ohne Beiputzarbeiten
- d) 10,5 % nach Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten ohne Bereitstellung der Türblätter
- e) 10,5 % nach Bezugsfertigkeit
- f) 5,0 % nach vollständiger Fertigstellung.

Für das Erreichen des jeweiligen Bautenstandes ist ausschließlich der Bautenstand des an die Stadt zugewiesenen/zuzuweisenden Teileigentums maßgebend. Die Stadt ist berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung einen Betrag in Höhe von 5 % des noch zu vereinbarenden Gesamtentgelts als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung der Kindertageseinrichtung einzubehalten. Ist dies nicht der Fall, gelten für die Fälligkeit des Einbehaltes die gesetzlichen Bestimmungen. Mit diesem Einbehalt ist die Sicherheit nach § 632a BGB geleistet. Die Stadt wird spätestens bei Abschluss des Ausführungsvertrages auf die Anwendung der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer (MaBV) in rechtswirksamer Form verzichten. Der Sicherungseinbehalt von 5 % wird nach Fertigstellung der Kindertageseinrichtung und vollständiger Beseitigung aller wesentlichen Mängel binnen vier Wochen nach Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen ausbezahlt.

§ 13 Ablöse der Herstellungskosten durch anteiligen Finanzierungsbeitrag zur ursächlichen sozialen Infrastruktur

1. Die im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante neue Wohnbebauung löst einen ursächlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur von 46 Kinderkrippen- und 96 Kindergartenplätzen sowie 65 Hort- und 118 Grundschulplätzen aus. Die ursächlichen Kinderkrippen- und Kindergartenplätze werden in der im Bebauungsplan festgesetzten Kindertageseinrichtung nachgewiesen; die ursächlichen Hort- und Grundschulplätze werden im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 gedeckt. Die Vorhabenträgerin wählt zur Finanzierung der Herstellungskosten der durch die Planung ursächlich ausgelösten Infrastruktur die in den Verfahrensgrundsätzen zur Sozi-

algerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 festgelegte Möglichkeit, die Verpflichtung zur Übernahme der Herstellungskosten für die ursächliche soziale Infrastruktur durch einen anteiligen Finanzierungsbeitrag von **66,47 Euro pro m² GF** des neu geschaffenen Wohnbaurechts abzulösen.

2. Der Finanzierungsbeitrag basiert auf einer Geschossfläche (GF) neu geschaffenen Wohnbaurechts von **51.562 m²**. Weicht die GF in dem in Kraft getretenen Bebauungsplan von der hier angenommenen GF um mehr als 100 m² ab, so erhöht oder reduziert sich der gesamte Finanzierungsbeitrag laut Satz 1 je zusätzlichem m² GF um 66,47 Euro pro m² GF.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Betrag in Höhe von

3.427.326 Euro

(in Worten: drei Millionen vierhundertsiebenundzwanzigtausend-
dreihundertsechszwanzig Euro)

an die Stadt zu leisten.

Die Parteien sind sich einig, dass dieser Betrag von der Vorhabenträgerin nicht im Wege einer Überweisung bezahlt, sondern gemäß den Regelungen in § 15, auf den verwiesen wird, mit dem dort genannten, von der Stadt geschuldeten Zuschuss verrechnet wird.

4. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass es sich bei dem Finanzierungsbeitrag in Höhe von 66,47 Euro pro m² GF neu geschaffenen Wohnbaurechts um eine pauschale Ablöse der tatsächlichen Herstellungskosten für die ursächliche soziale Infrastruktur handelt. Die oben angegebenen Beträge weichen daher in der Regel von den Beträgen einer konkreten Berechnung ab. Der Vorhabenträgerin wurde das Recht eingeräumt, statt dieser pauschalierten Ablöse eine konkrete Berechnung ihres jeweiligen konkreten Anteils zu fordern. Die Beteiligten haben sich jeweils im Bewusstsein dieser Tatsachen für die pauschale Ablöse mittels des Finanzierungsbeitrags in Höhe von 66,47 Euro pro m² GF entschieden.

§ 14 Erstattung des Verkehrswerts des Grundstückes für die ursächlichen Grundschul- und Hortplätze

Die Landeshauptstadt München stellt im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 2061 „Werksviertel“ Flächen an der Haager Straße (künftiges Baufeld „Gemeinbedarf Schule“ gebildet nach Umlegung aus Teilflächen der heutigen Flurstücke Gemarkung München, Sekt. 9, F1St.-Nr. 18337/8, 18337/9, 18337/12, 18337/13, 18340/1, 18344, 18350 und 18352/4) zum Neubau einer Grundschule und zur Unterbringung des ursächlich durch das Vorhaben Anzinger Straße 23/29 ausgelösten Bedarfs an Grundschul- und Hortplätzen bereit. Die Vorhabenträgerin hat sich deshalb am Verkehrswert der vorgenannten Flächen in Höhe des ursächlichen Anteils dieses Vorhabens zu beteiligen. Der Entschädigungswert des Grundstückes beträgt laut Gutachten des Bewertungsamtes der Landeshauptstadt München vom 23.11.2016 pro Quadratmeter Grundstücksfläche ca. 1.170 Euro/m², die Grundschule insgesamt hat eine Größe von ca. 11.429 m², der Entschädigungswert beträgt somit insgesamt ca. 13.371.930 Euro.

Auf den Bebauungsplan Anzinger Straße entfällt ein ursächlicher Anteil an der Grundschulfläche in Höhe von ca. **3.429 m²**. Daraus errechnet sich ein aus dem Bebauungsplanvorhaben ursächlicher Anteil des Entschädigungswertes der Grundschulfläche in Höhe von

4.011.930 Euro

(In Worten: vier Millionen elftausendneunhundertdreißig Euro).

Die Parteien sind sich einig, dass dieser von der Vorhabenträgerin geschuldete Betrag gemäß den Regelungen im nachfolgenden § 15, auf den verwiesen wird, mit dem dort genannten verbleibenden Zuschuss in Höhe von **939.236 Euro** verrechnet wird.

Der verbleibende Betrag in Höhe von **3.072.694 Euro** ist innerhalb von vier Wochen nach einer schriftlichen Aufforderung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung), die jedoch erst nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergehen kann, zur Zahlung fällig.

§ 15 Geförderter Wohnungsbau

1. Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 sind 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden (Förderquote).

Das neu geschaffene Wohnbaurecht beträgt 51.562 m² GF. Unter Berücksichtigung des sog. „fiktiven Wohnbaurechts“ ergibt sich jedoch im vorliegenden Fall eine reduzierte **Förderquote** von ca. 22,39 %. Dies entspricht einer Geschossfläche von insgesamt ca. **11.544 m² GF**.

Von dieser Förderquote von 11.544 m² GF entfallen 2/3, also ca. 7.696 m² GF, auf den geförderten Mietwohnungsbau – EOF und 1/3, also ca. 3.848 m² GF, auf Eigenwohnraum oder das München Modell-Miete.

Zur Erfüllung dieser Förderquote haben die Planungsbegünstigten entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2006 („Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung“) ein Wahlrecht unter drei Alternativen, die in der beiliegenden Übersicht (**Anlage 7**) als Vorschläge A, B, und C bezeichnet sind.

2. Die Förderquote wird entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012 („Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse; Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht“), da es sich um einen Neufall handelt, durch ein sog. **Förderdelta** ergänzt, welches mit sozial-orientiertem Wohnraum zu füllen ist und im vorliegenden Fall ca. **3.925 m² GF** beträgt.

3. Für Neufälle wie dem vorliegenden findet das Zuschussmodell Anwendung. Das bedeutet, dass eine vollständige Auffüllung des Förderdeltas mit sozial-orientiertem Wohnraum (München-Modell Eigentum, -Miete oder -Genossenschaften, Werksmietwohnungen, Studentenwohnungen) erfolgt und die Wohnungen mit Berechtigten der mittleren Einkommensgruppe zu belegen sind.

Die Stadt wird, um die sich für die Planungsbegünstigte ergebenden Lasten in Grenzen zu halten, entsprechend den Festlegungen für Neufälle 50 % der sich ergebenden SoBoN-Last (=Differenz zwischen dem Endwert Wohnen je m² GF aus der SoBoN-Berechnung bei freifinanziertem Wohnen und dem festen Wertansatz für die geförderten Wohnungen in Höhe von 675,00 €/m² GF) übernehmen.

4. Der in vorstehender Ziffer 3 beschriebene, von der Stadt zu tragende Zuschuss beträgt

4.366.562 €

(in Worten: vier Millionen dreihundertsechszigtausendfünfhundertzweiundsechzig €).

Er errechnet sich wie folgt:

Förderdelta (3.925 m² GF) x 2.225 €/m² GF (Differenz Endwert Wohnen von 2.900 €/m² GF abzgl. 675,00 €/m² GF) x 50 %.

Dieser Betrag wird mit dem von der Planungsbegünstigten an die Stadt zu zahlenden Finanzierungsbeitrag für die soziale Infrastruktur (§ 13) und mit dem Anteil des Entschädigungswertes der Grundschulfläche (§ 14) verrechnet.

Somit ergibt sich nach Aufrechnung für die Planungsbegünstigte kein an die Stadt zu leistender Finanzierungsanteil für die soziale Infrastruktur.

Der Anteil des Entschädigungswertes der Grundschulfläche reduziert sich durch die Aufrechnung für die Planungsbegünstigte auf **3.072.694 Euro**.

Berechnung:

zu tragender Zuschuss der Stadt	4.366.562 €
abzüglich Finanzierungsbeitrag (§ 13)	3.427.326 €
Verbleibender Zuschuss der Stadt	939.236 €
Entschädigungswert Grundschulfläche (§ 14)	4.011.930 €
abzgl. restlicher Zuschuss	939.236 €
Restbetrag Entschädigungswert	3.072.694 €

5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Realisierung dieser Förderquote und des Förderdeltas. Die näheren Einzelheiten der vorgenannten Verpflichtungen zur Realisierung der Förderquote sowie des Förderdeltas sind in der „Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau, Sozialer Bindungsvertrag“ geregelt, welche diesem Vertrag als **Anlage 8** beigelegt und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist. Hierin finden sich u.a. Aussagen zur gewählten Alternative, zur gebundenen Geschossfläche, zu Bindungsfristen, zu Ankaufsrechten als Sicherungsinstrument und zur dinglichen Sicherung der Verpflichtungen.

§ 16 Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in **Anlage 9** grün dargestellten Bereiche der Dachflächen als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen, einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner der darunter liegenden Häuser zuzuführen, zu pflegen und auf Dauer als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten zu erhalten. Auf mindestens 40 % der Dachfläche der 6-geschossigen Bauteile ist eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in allen Baugebieten die einzelnen technischen Dachaufbauten (z. B. zur Lüftung und Kühlung), soweit im Rahmen der Planung wirtschaftlich zumutbar und technisch möglich, in gestalterischen Einheiten zusammenzufassen und auf die Gestaltung der Dachgärten abzustimmen.
3. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, Aufbauten von Aufzugsüberfahrten und Treppeneinhausungen, soweit im Rahmen der Planung wirtschaftlich zumutbar und technisch möglich, so zu errichten, dass diese ein einheitliches Volumen aufweisen. Die Vorhabenträgerin wird Dachaufbauten für Zugänge zu Aufenthaltsflächen und Abstellräumen nur in Verbindung mit Treppenhäusern errichten.
4. Zur Sicherung der Verpflichtung aus Ziffer 1

bewilligen und beantragen

die Vorhabenträgerin und die Stadt an den Grundstücken FlSt.Nrn. 18359 und 18364 die Eintragung je einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt mit dem Inhalt, die in der Anlage 9 grün dargestellten Bereiche der Dachflächen als gemeinschaftliche Dachgärten für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner des jeweiligen Gebäudes nutzen zu lassen und es somit zu unterlassen, sie lediglich als Dachfläche ohne Dachgärten oder auch anders zu nutzen bzw. nutzen zu lassen

Zur Sicherung der Unterhaltungsverpflichtung aus Ziffer 1

bewilligen und beantragen

die Vorhabenträgerin und die Stadt ferner an den Grundstücken FlSt.Nrn. 18359 und 18364 die Eintragung je einer Reallast zugunsten der Stadt.

Der Dienstbarkeit dürfen nur die bereits eingetragenen, in § 1 aufgeführten Rechte und Rechte, die zugunsten der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH eingetragen sind oder aufgrund dieser Urkunde zur Eintragung gelangen und die Dienstbarkeit gemäß § 7 Ziffer 1 endgültig im Rang vorgehen. Die Dienstbarkeit soll dabei den Rang vor der Reallast erhalten.

Die Eintragung kann an zunächst nächst offener Rangstelle erfolgen, unbeschadet der Verpflichtung, den Rechten die vorbezeichnete Rangstelle zu verschaffen, was hiermit bewilligt und beantragt wird.

5. Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit oder Reallast sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Eigentümer im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

§ 17 Natur- und Artenschutz

1. Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG wird hingewiesen.
2. Um nachteilige Auswirkungen auf die Tiergruppen der Fledermäuse und Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu folgenden Maßnahmen:
 - ⊗ Anbringung von Fledermausersatzquartieren an geeigneten Stellen rechtzeitig vor Beseitigung bestehender Lebensstätten;
 - ⊗ Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März;
 - ⊗ Vorsichtige Abnahme der Steinplatten der bestehenden Fassaden sowie der Rollladenkästen am Gebäude zu einer für Fledermäuse unkritischen Zeit im Beisein eines Fledermauskundlers;

- Ⓣ Ökologische Baubegleitung bei Rodungen von Bäumen mit Höhlen; zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Fledermaus-Wintervorkommen sollten vorher darin überwinternde Tiere sicher ausgeschlossen werden;
- Ⓣ Ökologische Baubegleitung im Zuge der Abrissarbeiten; bei Hinweisen auf Fledermausbesatz sowie auf Gebäudebrüter im Bereich der abzureißenden Gebäude sind je nach Ergebnis der Aktualisierung der faunistischen Bestandserhebung (vgl. Ziffer 3), die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

3. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens hat sich heraus gestellt, dass eine Aktualisierung der faunistischen Bestandserhebung in Bezug auf die Artengruppen Fledermäuse und Vögel vorgenommen werden soll. Insbesondere soll die Durchführung von Kontrollen auf tatsächliche Quartiersnutzungen für Fledermäuse und Gebäudebrüter, z. B. durch Begehungen zur Brutzeit bzw. Wochenstubenzeit oder die Anbringung von Horchboxen vorgenommen werden. Sollte sich aus diesen Untersuchungen zu den Artengruppen Fledermäuse und Vögel die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bzw. zur Umsetzung von Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) oder Maßnahmen zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (FCS-Maßnahmen) ergeben, verpflichten sich die Vorhabenträgerin diese Maßnahmen auf eigene Kosten zu ergreifen. Im Rahmen des Bauvollzugs sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Dabei hat die Konzeptionierung und die Begleitung der Umsetzung der Maßnahmen durch einen geeigneten, in Abstimmung mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Grünplanung) zu bestellenden Sachverständigen zu erfolgen.

§ 18 Kompensationsmaßnahme wegen hoher baulicher Dichte

Im Hinblick darauf, dass durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, wird folgende Kompensations-/Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 17 Abs. 2 BauNVO vorgenommen:

Planung und Herstellung einer zusätzlichen Fußgängerquerung über die Anzinger Straße zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Karl-Preis-Platzes.
Die Sitalierung der Fußgängerquerung befindet sich im Umfeld der Verlängerung der Dienstbarkeitsfläche Richtung Trostberger Straße. Die Stadt (Baureferat) wird diese Querung nach ihrem autonomen Ausbauprogramm herstellen.

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten dieser Kompensationsmaßnahme in Form eines Pauschalbetrages von **202.000 Euro**. Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Anforderung durch die Stadt (Baureferat - Tiefbau) zur Zahlung fällig. Die Zahlungsaufforderung kann erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ergehen.

Als Grundlage für die Kostenschätzung der oben genannten Kompensationsmaßnahme dient das Konzept vom 28.02.2017 (**Anlage 10**).

§ 19 Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten (Geh- und Radweg „Promenade“, Gehrechte, Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis)

1. In dem Bebauungsplanentwurf sind Teilflächen festgelegt, die zu Gunsten der Allgemeinheit (Stadt) mit Geh- bzw. Geh- und Radfahrrechten und einem Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis zu belasten und zu unterhalten sind. Diese Flächen sind im beiliegenden Lageplan (**Anlage 11**), der einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, farblich angelegt. Die Art der Benutzungsberechtigung ist wie folgt angelegt:

- ⊙ Gehrechte: in **Anlage 11** gelb dargestellt, im Bebauungsplan „G“
- ⊙ Geh- und Radfahrrechte sowie Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis: in **Anlage 11** hellblau dargestellt, im Bebauungsplan „G+R, F(B)“

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Leitungsrechte sind bereits bestellt; die Leitungen sind vorhanden.

2. Der jeweilige Eigentümer lässt die im Lageplan mit „G“ bzw. „G+R, F(B)“ bezeichnete, farblich gelb bzw. hellblau angelegten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Fußweg benützen.

Er lässt die im Lageplan mit G+R, F(B) bezeichneten, farblich hellblau angelegten Flächen darüber hinaus als Radweg benützen sowie als Zufahrt und zur Anlieferung der in den Erdgeschossbereichen befindlichen Nichtwohnnutzungen mit Kraftfahrzeugen befahren.

Die Dienstbarkeitsflächen dürfen nicht unter- und überbaut und nicht eingefriedet werden, es sei denn, dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder einer von der Stadt erteilten Baugenehmigung oder sonstigen planungsrechtlichen

Genehmigungen. Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden.

Die Stadt (Kommunalreferat) erklärt sich ferner bereit, vorbehaltlich einer erforderlichen Erlaubnis/Genehmigung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Kreisverwaltungsreferat) nach BayBO, GaststättenG sowie weiteren relevanten Vorschriften, auf Teilen der „G+R, F(B)“-Fläche der Errichtung einer Freiflächennutzung für Gastronomie in einem für die Umgebung angemessenen Umfang widerruflich zuzustimmen. Der Widerruf einer erteilten Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund erfolgen. Feste Einbauten sind nicht zulässig.

Die Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von ausschließlichen Nutzungs- und Mietrechten (mit Ausnahme der gemäß vorstehendem Absatz gestatteten gastronomischen Freiflächen) eingeräumt. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der „G“- bzw. „G+R, F(B)“-Flächen gefährden könnten.

3. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich einer evtl. Beleuchtung, die Instandsetzung und Instandhaltung, die Reinigung und die Wintersicherung der in **Anlage 11** farblich markierten Flächen obliegen dem Eigentümer.
4. Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche

bewilligt und beantragt

die Vorhabenträgerin an den Flurstücken Nrn. 18359 und 18364 die Eintragung je einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich aus Ziffer 2 ergebenden Inhalt sowie je eine Reallast mit dem sich aus Ziffer 3 ergebenden Inhalt zu Gunsten der Stadt.

Der Dienstbarkeit und der Reallast dürfen endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt und der Stadtwerke München GmbH und die Dienstbarkeit gemäß § 7 Ziffer 1 vorgehen oder ihnen gleichstehen, wobei die Dienstbarkeit Rang vor der Reallast haben soll. Die Eintragung kann an zunächst nächst offener Rangstelle erfolgen, unbeschadet der Verpflichtung, den Rechten die vorbezeichnete Rangstelle zu verschaffen, was hiermit

bewilligt und beantragt

wird.

5. Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Eigentümer im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.
6. Die Überlassung der Dienstbarkeiten und der Reallasten erfolgt unentgeltlich.

§ 20 Kosten des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplanes. Dies sind insbesondere die Kosten für das Architekturbüro, das Stadtplanungsbüro, das Landschaftsarchitekturbüro und die Kosten für Fachgutachten (wie Verkehrs-, Lärm-, Geruchs- und Erschütterungs-, Alllasten- und Kampfmittelgutachten), jedoch ohne die bei der Stadt anfallenden Verwaltungskosten. Bei dieser Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte. Die Vorhabenträgerin weiß, dass sie damit sämtliche Kosten dieser „Vorphase“ auf eigenes Risiko erbringt.

§ 21 Sicherheiten

1. Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin geeignete Sicherheiten in einer Gesamthöhe von 4.149.794 Euro rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes beizubringen.

Zulässige Sicherheiten sind:

- a) Bargeld in Euro (Überweisung an Stadtkasse)
- b) Verpfändung von Spareinlagen
- c) selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§ 770, § 771 BGB); unbe-

strittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners bleiben von dem Verzicht der Aufrechenbarkeit unberührt.

Dies gilt für Bürgschaften

aa) von Instituten, die von einer deutschen Finanzbehörde als Steuerbürgen zugelassen sind oder die zum Zeitpunkt der Bürgschaftsübernahme über ein anerkanntes internationales Instituts- oder Emittentenrating (z. B. Standard & Poor's, Moody's u.a.) von mindestens „BBB-“ (Standard & Poor's) oder gleichwertig verfügen. Grundsätzlich ist die Berücksichtigung von zwei Ratingagenturen ausreichend; bei zwei unterschiedlichen Ratings ist das Rating mit der niedrigeren Bewertung maßgebend. Liegen bei dem Institut drei oder mehr Ratings, die zu unterschiedlichen Bewertungen führen, vor, ist von den beiden besten die schlechtere Bonitätsbewertung zu nehmen;

bb) von inländischen Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsvericherungen als Geschäftszweige betreiben.

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

d) Sofort vollstreckbare Buchgrundschuld zu Gunsten der Stadt; die Grundschuld ist im Rang vor allen Rechten in Abteilung II, sofern nicht abweichend in diesem Vertrag vereinbart sowie nach in diesem Vertrag zugunsten der Stadt bestellten Rechten einzutragen, wobei jedoch in Abteilung III des Grundbuchs keine vorrangigen Rechte eingetragen sein dürfen. Das zu belastende Grundstück muss entsprechend werthaltig sein. Bei Zweifeln über die Werthaltigkeit ist diese durch ein Gutachten des städtischen Bewertungsamtes nachzuweisen; die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

3. Die Sicherheitsleistung der Vorhabenträgerin setzt sich wie folgt zusammen und ist nach Erfüllung der jeweiligen Leistung in den genannten Beträgen zurückzugeben:

a) Herstellung des öffentlichen Platzes (§ 11 Ziffer 1 lit. a):	137.700 Euro
b) Herstellung der Dienstbarkeitsflächen (§ 11 Ziffer 1 lit. b):	407.400 Euro
c) Finanzierungsbeitrag soziale Infrastruktur (§ 13) in Höhe von 3.427.326 Euro; davon zu besichern nach Verrechnung (siehe § 15 Ziffer 4):	0 Euro
d) Bodenwert der Grundschule (§ 14) in Höhe von 4.011.930 Euro; davon zu besichern nach Verrechnung (siehe § 15 Ziffer 4):	3.072.694 Euro
e) Querung der Anzinger Straße (§ 18):	202.000 Euro

f) Kampfmittel (§ 8)	70.000 Euro
g) Altlasten (§ 9)	260.000 Euro

4. Die Stadt darf die gewährte Sicherheit nur insoweit geltend machen, als die Vorhabenträgerin ihren in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, die ggf. durch Erschließungs-/Ausführungsverträge weiter konkretisiert wurden, nicht vertragsgemäß, insbesondere nicht innerhalb vereinbarter Fristen, nachkommt und sie die Vorhabenträgerin mit angemessener Fristsetzung zur Erfüllung der entsprechenden Verpflichtung aufgefordert hat. Die Stadt darf die Sicherheit nicht an Dritte abtreten.

Nach Durchführung der vorbezeichneten Maßnahmen und Abnahme durch die Stadt bzw. nach Bezahlung der geschuldeten Geldleistungen steht der Vorhabenträgerin ein Anspruch auf Freigabe des jeweiligen Sicherungsbetrages zu. Soweit in den Verträgen zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung Sicherheitsleistungen zur Mängelbeseitigung gefordert werden, ist deren Stellung weitere Freigabevoraussetzung.

Die Stadt wird auf Antrag und Kosten des jeweiligen Verpflichteten und nach erfolgter entsprechender Abnahme jeweils eine entsprechende Löschungsbewilligung bzw. Freigabe erteilen.

5. Ein Austausch von Sicherheiten ist seitens der Vorhabenträgerin jederzeit möglich, wenn diese in gleicher Weise werthaltig sind. Die Kosten (Gutachten etc.) trägt der jeweilige Beteiligte.
6. Bei bestehenden Herstellungsverpflichtungen stellt die Höhe der jeweiligen Sicherheit keine Obergrenze der finanziellen Aufwendungen dar; es wird klargestellt, dass die Kosten für die ordnungsgemäße Herstellung geschuldet sind. Die Stadt wird die Sicherheitsleistungen nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtungen in der jeweils zugeordneten Höhe freigeben.

§ 22 Auslegung nach Billigung

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Bebauungsplan erst dann nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird, wenn dieser Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist, die Sicherheiten nach § 21 gestellt und die Dienstbarkelten/Reallasten (§§ 16, 19 und § 15 i. V. m. **Anlage 8**) und Auflassungsvormer-

kungen nach §§ 6, 12 und § 15 i. V. m. **Anlage 8** an ihren endgültigen Rangstellen im Grundbuch eingetragen sind bzw. eine Notarbestätigung vorliegt, dass der Grundbuchantrag unwiderruflich gestellt ist und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.

§ 23 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche

1. Die Vorhabenträgerin erklärt für sich, dass sie für den Fall, dass durch gerichtliche, rechtskräftige Entscheidungen die Realisierung des Vorhabens bzw. die Aufnahme der (vorgesehenen) Nutzung verhindert oder erschwert wird oder die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, gegen die Stadt keinerlei Ansprüche geltend macht.
2. Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen.
3. Den Parteien ist bewusst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Obergrenzen der BauNVO gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten. Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass die Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausreichend begründet ist. Sollte sich dies als unzutreffend herausstellen, wird die Vorhabenträgerin keinerlei Forderung gegen die Stadt erheben, die sich auf diese Unzulässigkeit begründet.

§ 24 Rücktrittsrecht

1. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Durchführungsvertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von 10 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Satzung beschlossen wird. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist im eingeschriebenen Brief zu erklären.
2. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr

Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen ist.

§ 25 Kosten des Vertrages

1. Die Vorhabenträgerin zahlt die Kosten des Vertrages (einschließlich Grunderwerbsteuern), insbesondere ihrer anwaltlichen Vertretung, und der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten, die Kosten der Bildung und Übertragung von Teileigentum nach dem WEG sowie die Kosten des Vollzuges dieses Vertrages.
2. Die Stadt wird den ihr aus dem Finanzausgleich zustehenden Anteil der Grunderwerbsteuer in Höhe von 8/21 gegen Vorlage des Zahlungsnachweises und einer Kopie des bestandskräftigen und endgültigen Grunderwerbsteuerbescheides (Vorbescheid ist nicht maßgeblich) an die Vorhabenträgerin zurückerstatten. Die vorgenannten Unterlagen sind an die Stadt (Kommunalreferat - RV/VP) zu senden, das die Rückerstattung veranlassen wird. Zudem sind eventuell anfallende Grunderwerbsteueranteile für den nicht kausalen Teil der Kindertageseinrichtung von der Stadt zu erstatten. Die Erstattung erfolgt nach Vorlage des entsprechenden Zahlungsnachweises und des rechtmäßigen bestandskräftigen und endgültigen Grunderwerbsteuerbescheides durch die Vorhabenträgerin.

§ 26 Teilnichtigkeit

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.

Die Beteiligten 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.

§ 27 Wechsel des Vorhabenträgers, Weitergabepflicht

1. Im Falle des Wechsels der Vorhabenträgerin, der nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt bedarf, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten einschließlich der Stellung der Sicherheiten gemäß § 21 mit Weitergabepflichtung vollumfänglich auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.
2. Die Weitergabe hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der neue Vorhabenträger die vertraglichen Verpflichtungen dieser Vereinbarung gegenüber der Stadt als eigene Verpflichtungen übernimmt, entsprechende Sicherheiten leistet inklusive Neubestellung und -eintragung von Auflassungsvormerkungen zugunsten der Stadt an bisheriger Rangstelle und die Stadt dieser Übernahme zustimmt. Sie haftet – solange die vorgenannten Voraussetzungen nicht vorliegen – neben dem Dritten für Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.
3. Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gemäß § 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 Erschließungsplanes innerhalb der in § 3 festgelegten Frist gefährdet ist.

§ 27a 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 die Fristen dergestalt geändert gelten, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.

§ 28 Zustimmung des Stadtrates

Dieser Durchführungsvertrag bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt München. Die Zustimmung wird von der Stadt mit dem Billigungsbeschluss des Stadtrates zum Bebauungsplan eingeholt.

Darüber hinaus bedarf der in § 12 geregelte Erwerb des nicht ursächlichen Anteils der Kindertageseinrichtung der Zustimmung des Kommunalausschusses und der Vollversammlung des Stadtrates.

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der Durchführungsvertrag ohne Abteilung III des Grundbuchs in öffentlicher Sitzung behandelt wird; berechnete Ansprüche der Vorhabenträgerin i. S. d. Art. 52 Abs. 2 Satz 1 GO, die eine Befassung in nicht öffentlicher Sitzung begründen könnten, liegen nicht vor.

§ 29 Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

Das Grundbuchamt wird ersucht, die für die Stadt bestimmte Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung an den Notar zu senden.

§ 30 Vollmacht des Notars

Der Notar wird beauftragt:

- a) Alle zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Bescheide unter Verwendung eigener Entwürfe einzuholen;
- b) alle Erklärungen, Bescheide und Zeugnisse dieser Art entgegen zu nehmen, sofern sie ohne Auflagen und Bedingungen erteilt sind; für diesen Fall verzichten die Beteiligten bereits jetzt auf Rechtsmittel; die Erklärungen sollen mit dem Eingang beim Notar wirksam sein;
- c) alle Anträge zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen und in Form einer Eigenurkunde ergänzende und berichtigende Erklärungen abzugeben; im Innenverhältnis muss der Notar vorher die Zustimmung der Parteien einholen.

§ 31 Hinweise

Der Notar hat auf Folgendes hingewiesen:

Alle Vereinbarungen müssen beurkundet sein, nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und können die Wirksamkeit des gesamten Vertrags in Frage stellen.

§ 32 Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde und etwaiger Nachtragsurkunden erhalten:

- ⊗ die Stadt drei Abschriften sowie ein elektronisches Exemplar und nach grundbuchamtlichen Vollzug drei Ausfertigungen mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes;
- ⊗ die Vorhabenträgerin eine Ausfertigung;
- ⊗ das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift;
- ⊗ der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München,
- ⊗ das Finanzamt – Grunderwerbssteuerstelle,
- ⊗ GSK Rechtsanwälte, Herr Rechtsanwalt Dr. Butt
je eine Abschrift.

Der Notar wird gebeten, der Stadt eine ungeheftete Kopie der Urkunde zu überlassen.

§ 33 Anlagen- bzw. Beilagenverzeichnis

In dieser Urkunde wird auf folgende Anlagen bzw. Beilage verwiesen:

- A 1.1 Planteil des Bebauungsplanentwurfes
- A 1.2 Entwurf des Satzungstextes des Bebauungsplanentwurfes
- B 1.3 Entwurf der Begründung des Bebauungsplanentwurfes
- A 2 Vorhabenpläne (... Planzeichnungen)
- A 3 Abtretungsflächen
- A 4 Sonderflächen
- A 5 Kontaminationsflächen
- A 6 Lageplan Kindertageseinrichtung inklusive der Außenspielfläche
- A 7 Übersicht Alternativen
- A 8 Sozialer Bindungsvertrag

- A 9 Lageplan Dachgärten
- A 10 Konzept der Kompensationsmaßnahme
- A 11 Dienstbarkeitsflächen

Alle Anlagen und die Beilage sind nicht dieser Urkunde beigelegt sondern sind in der Urkunde des Notars Dr. Tilman Götte in München vom 15.02.2017/08.03.2017, URNr. 679 G/2017 enthalten ("Bezugsurkunde"). Auf die Bezugsurkunde wird verwiesen. Sie lag bei der Beurkundung in Urschrift vor. Ihr Inhalt ist den Erschienenen genau bekannt. Auf Verlesen und Beifügung der Bezugsurkunde wird verzichtet.

Beglaubigte Ablichtung

A

VORBEMERKUNG

Im Bereich der Grundstücke Anzinger Str. 23-29, Fl.Nr. 18359 und 18364 der Gemarkung Haldhausen in München betreibt die Landeshauptstadt München derzeit ein Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097. Im Zuge dessen möchte die nachfolgend benannte Grundstückseigentümerin und Vollmachtgeberin ein Angebot auf Abschluss eines Durchführungsvertrags im Sinne des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB gegenüber der Landeshauptstadt München abgeben. Zugleich sollen die mit dem Angebot auf Abschluss des Durchführungsvertrags verbundenen Verpflichtungen u.a. zur Bereitstellung einer bestimmten Quote an förderfähigen Wohnungen eingegangen werden.

Zu diesem Zwecke erteilt die Vollmachtgeberin nachfolgende

B

VOLLMACHT

Die Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co. KG, Möllner Landstraße 30, 22113 Oststeinbek, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Lübeck unter HRA 7752

- nachstehend „Vollmachtgeberin“ genannt -

bevollmächtigt hiermit für die Grundstücke an der

Anzinger Straße 23-29 in 81671 München,
eingetragen im den Grundbuch des Amtsgerichtes München
von Haldhausen Blatt 5060,
Flurstücke 18359 und 18364 der Gemarkung Haldhausen;



Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbB,

beide geschäftsansässig: Karl-Scharnagl-Ring 8, 80539 München,

- einzeln auch „Bevollmächtigte“ genannt -

beide jeweils einzeln im Namen und auf Rechnung der Vollmachtgeberin zur Urkunde des Notars Dr. Tilman Götte, Maximilianstraße 12, 80333 München ein Angebot auf Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 gegenüber der Landeshauptstadt München abzugeben.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, alle in diesem Zusammenhang notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen oder Handlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit oder in Bezug auf den Vollzug dieser Vollmacht erforderlich und zweckmäßig sind, auch wenn diese nicht ausdrücklich genannt sind.

Die Vollmacht umfasst namentlich – aber nicht abschließend:

- die Befugnis zur Abgabe des Angebots auf Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2097 an die Landeshauptstadt München;
- die Befugnis die Angebotsbedingungen und den Inhalt des angebotenen Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2097 zu vereinbaren, zu ändern und aufzuheben;
- die Befugnis Auflassung oder sonstige dingliche Übertragung und Belastung von Grundbesitz im Rahmen des vorab genannten Durchführungsvertrags zu erklären, entgegenzunehmen und die dafür erforderlichen Bewilligungen abzugeben sowie Anträge zu stellen;
- die Befugnis alle für Grundbucheintragungen erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben;
- die Befugnis die Vereinigung der beiden o.g. Flurstücke zu einem Buchgrundstück herbeizuführen;
- die Befugnis zum Abschluss eines sozialen Bindungsvertrags mit der Landeshauptstadt München einschließlich der Abgabe des Angebots auf Abschluss eines Kaufvertrags gegenüber der Landeshauptstadt München über Flächen, die der Erfüllung der Herstellung der Quote des geförderten Wohnungsbaus dienen;

Die Vollmacht wird in der Weise erteilt, dass jeder Bevollmächtigte alleine zur Vertretung der Vollmachtgeberin berechtigt ist.

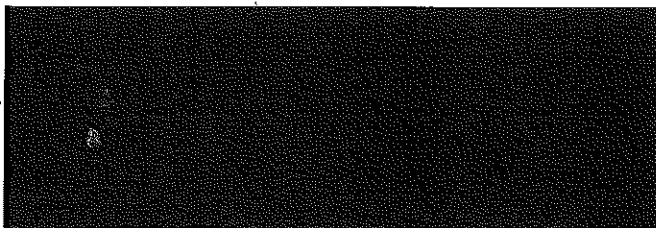
Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Vollmachtgeber stellt hiermit den Bevollmächtigten von sämtlichen Ansprüchen, Kosten und Schäden frei, die diesem infolge der Ausübung dieser Vollmacht entstehen und wird auf entsprechendes Verlangen sämtliche Erklärungen und Handlungen genehmigen, die der Bevollmächtigte in Ausübung dieser Vollmacht rechtmäßig abgibt.

Im Zweifelsfall soll die Vollmacht umfassend ausgelegt werden, um den Zweck der Erteilung zu verwirklichen.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen, sofern es sich bei dem Untervollmächtigten um Notare oder Notariatsangestellte handelt.

Die Vollmacht ist bis zu ihrer Verwendung jederzeit widerruflich.



Geschäftsführer für die

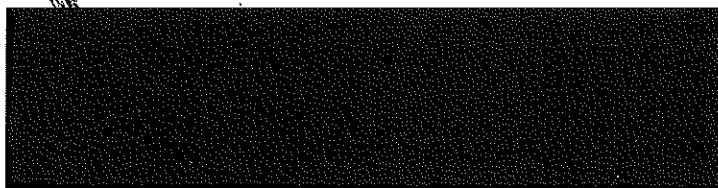
Anzinger Straße 23-29 Verwaltungs GmbH, diese wiederum handelnd für die
Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co. KG

Urkundenrollen-Nr. 454 /2017 JO

Hiermit beglaubige ich,

der Hamburgische Notar
Johann Jonetzki
mit dem Amtssitz in Hamburg,
Notariat am Alstertor, Alstertor 14, 20095 Hamburg,

die untenstehende, heute vor mir vollzogene Unterschrift von:



handelnd seiner Erklärung nach in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter
und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

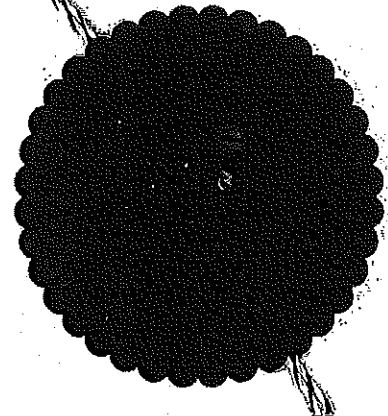
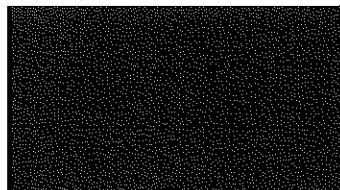
Anzinger Straße 23-29 Verwaltungs GmbH
mit dem Sitz in Oststeinbek
Geschäftsanschrift: Möllner Landstraße 30, 22113 Oststeinbek,
(Amtsgericht Lübeck, HRB 13967 HL),

diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von
den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für
die

Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift: Möllner Landstraße 30, 22113 Oststeinbek,
(Amtsgericht Lübeck, HRA 7752 HL)

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die vorgenannten Ver-
tretungsberechtigungen, und zwar aufgrund Einsichtnahme in das betreffende elektronische
Handelsregister vom heutigen Tage.

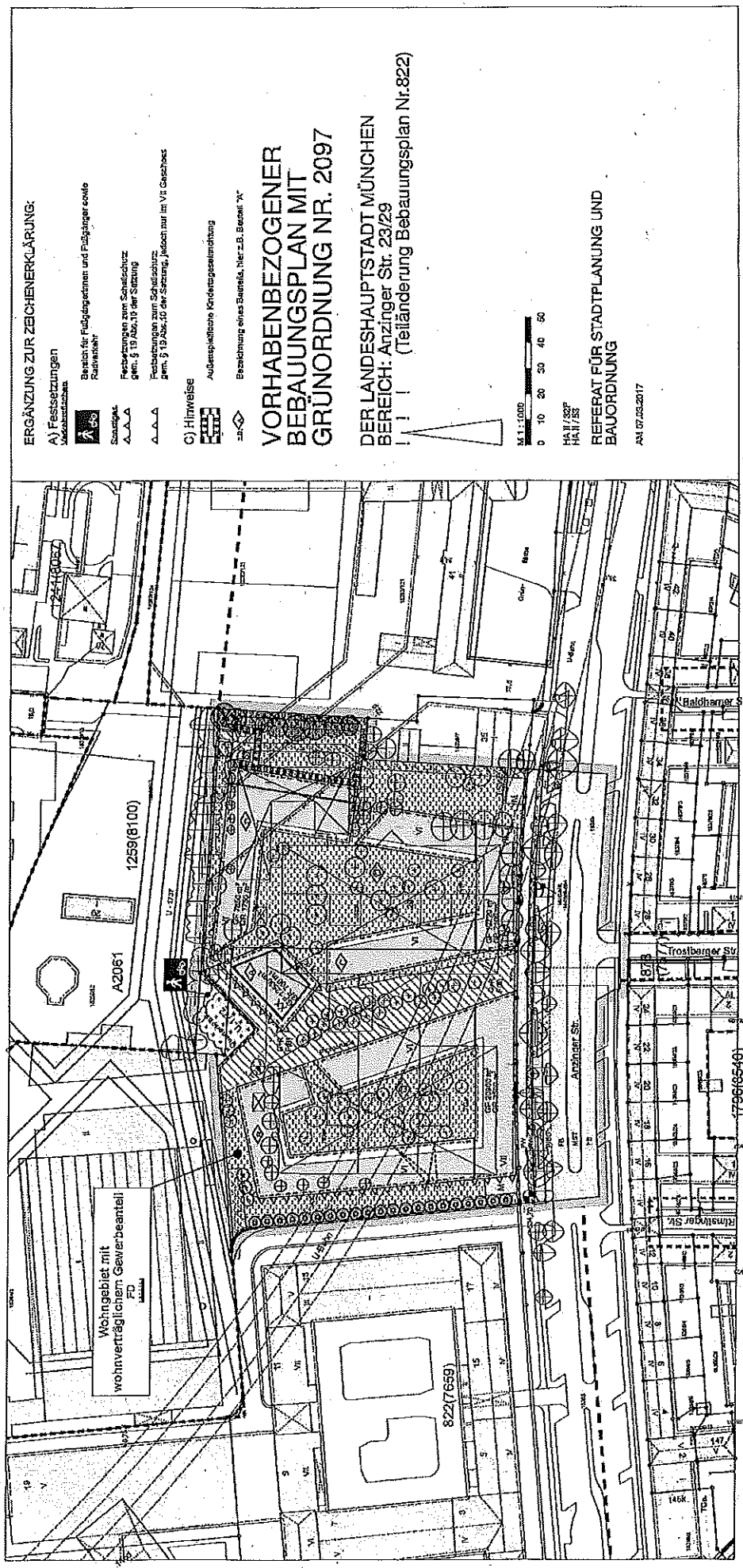
Hamburg, den 3. März 2017.





München, den 8. März 2017

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der
mir vorliegenden Urschrift wird hiermit bezeugt.



ERGÄNZUNG ZUR ZEICHNERKLÄRUNG:

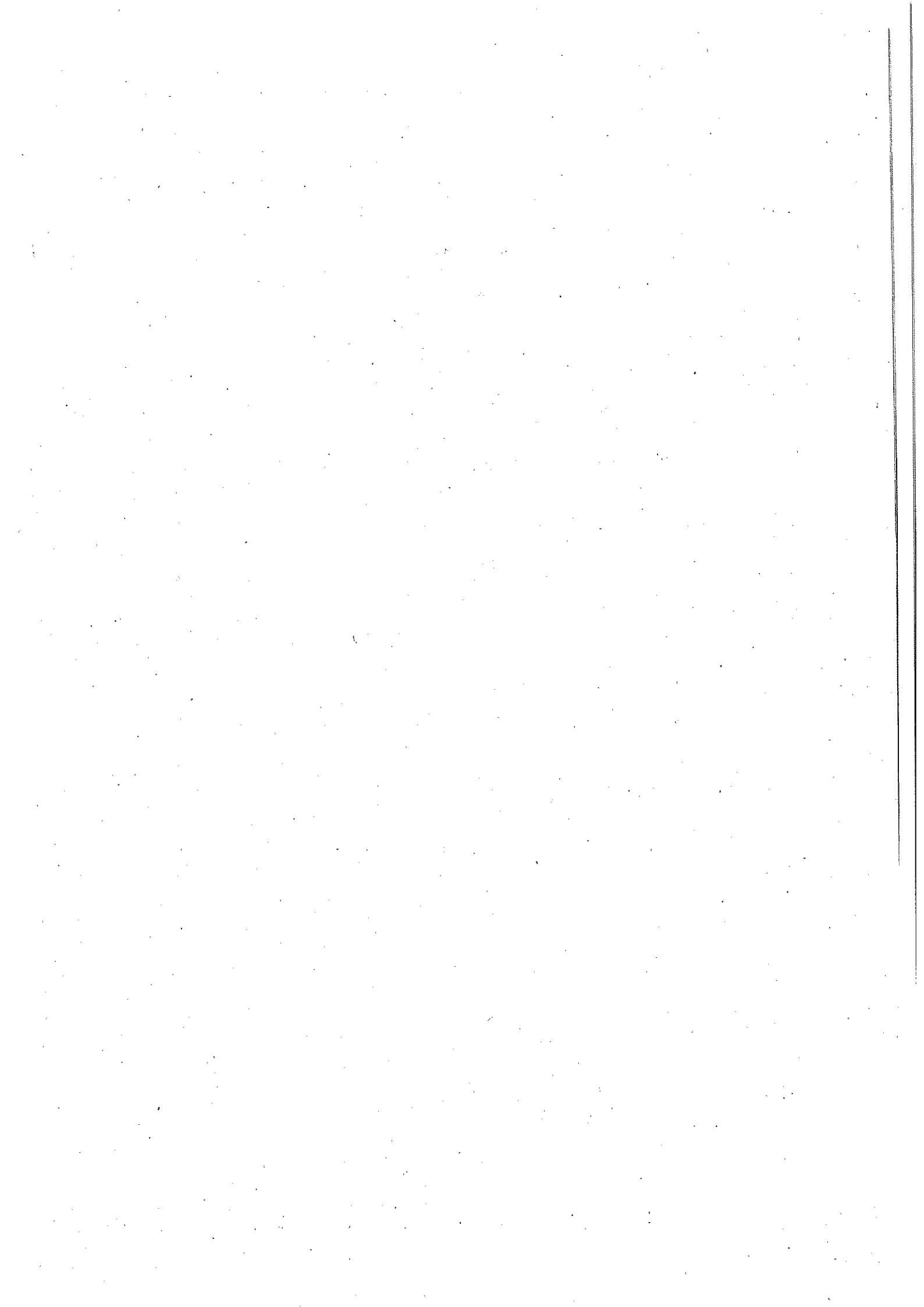
- A) Festsetzungen
 A-10 Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrer*
 A-11 Festsetzungen zum Schallschutz gem. § 19 Abs. 19 der SiedZ
 A-12 Festsetzungen zum Schallschutz gem. § 19 Abs. 19 der SiedZ, jedoch nur im VII. Geschoss
 C) Hinweise
 C-10 Außenspielfläche Kindertageseinrichtung
 C-11 Bezeichnung eines Bauteils, hier z.B. Bauteil "X"

VORHABENBEZOGENER
 BEBAUUNGSPLAN MIT
 GRUNDORDNUNG NR. 2097

DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
 BEREICH: Anzinger Str. 23/29
 (Teiländerung Bebauungsplan Nr.822)



HA II / 2007
 HA II / 2007
 REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND
 BAUORDNUNG
 AM 07.03.2017



**Anlage 1.2 zum
Durchführungsvertrag**

Entwurf Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097
der Landeshauptstadt München

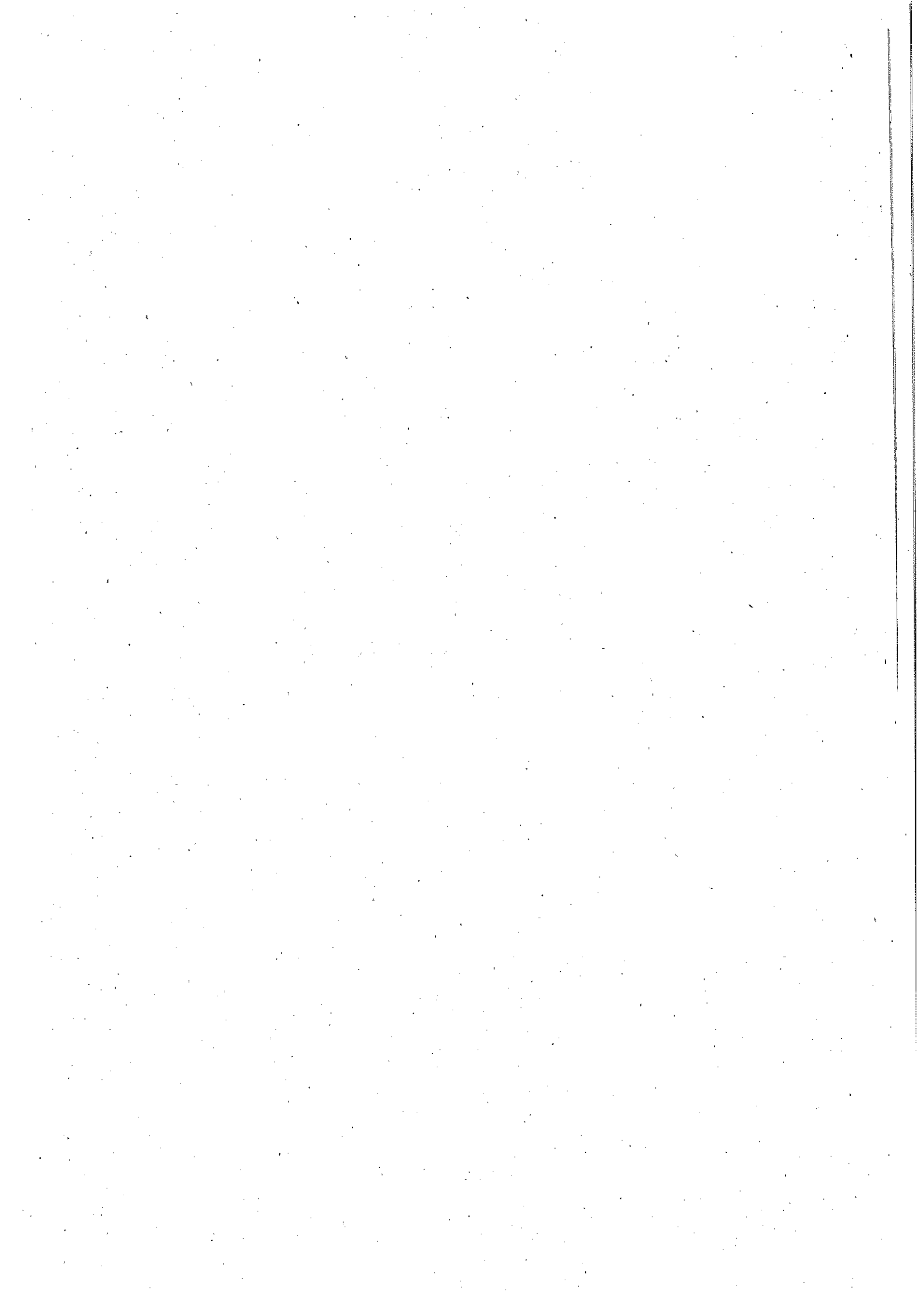
Anzingerstraße 23/29
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 822)

und

Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG)
übergeleiteter einfacher Bebauungspläne

vom.....

Siehe Billigungsbeschluss



D S

Anlage 2
zum DV A

INHALT

Lageplan

Abstandsflächen

Grün- und Freiflächenplanung

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

Regelgeschoss

6. Obergeschoss

18. Obergeschoss

19. Obergeschoss

Dachgeschoss

1. Untergeschoss

2. Untergeschoss

Ansicht Nord + Ansicht West

Ansicht Süd + Schnitt AA

Ansicht Ost + Schnitt BB

Flächenberechnungen

Visualisierung -
Blick von Süden in die
Promenade

Visualisierung -
Blick von Norden auf den Platz

Visualisierung -
Blick von Norden in die
Promenade

Visualisierung -
Blick von Südosten in die
Promenade

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

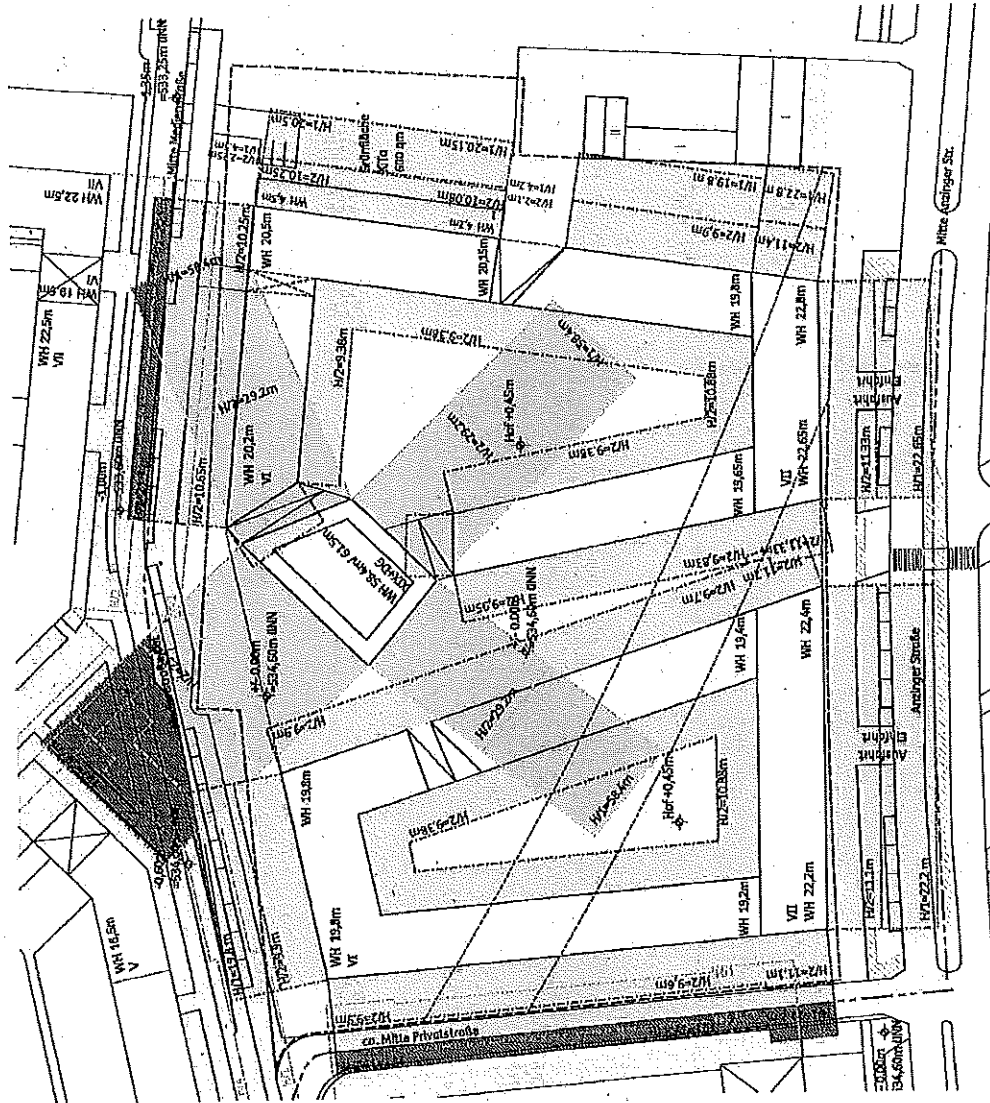
QUARTIER ANZINGER STRASSE 23


PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

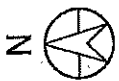
BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30/ 22113 OSTSTEINDEK

DATUM 07.03.2017/ 2

ABSTANDSFLÄCHEN



 ABSTANDSFLÄCHEN VOLL-H ÜBER MITTE STRASSE



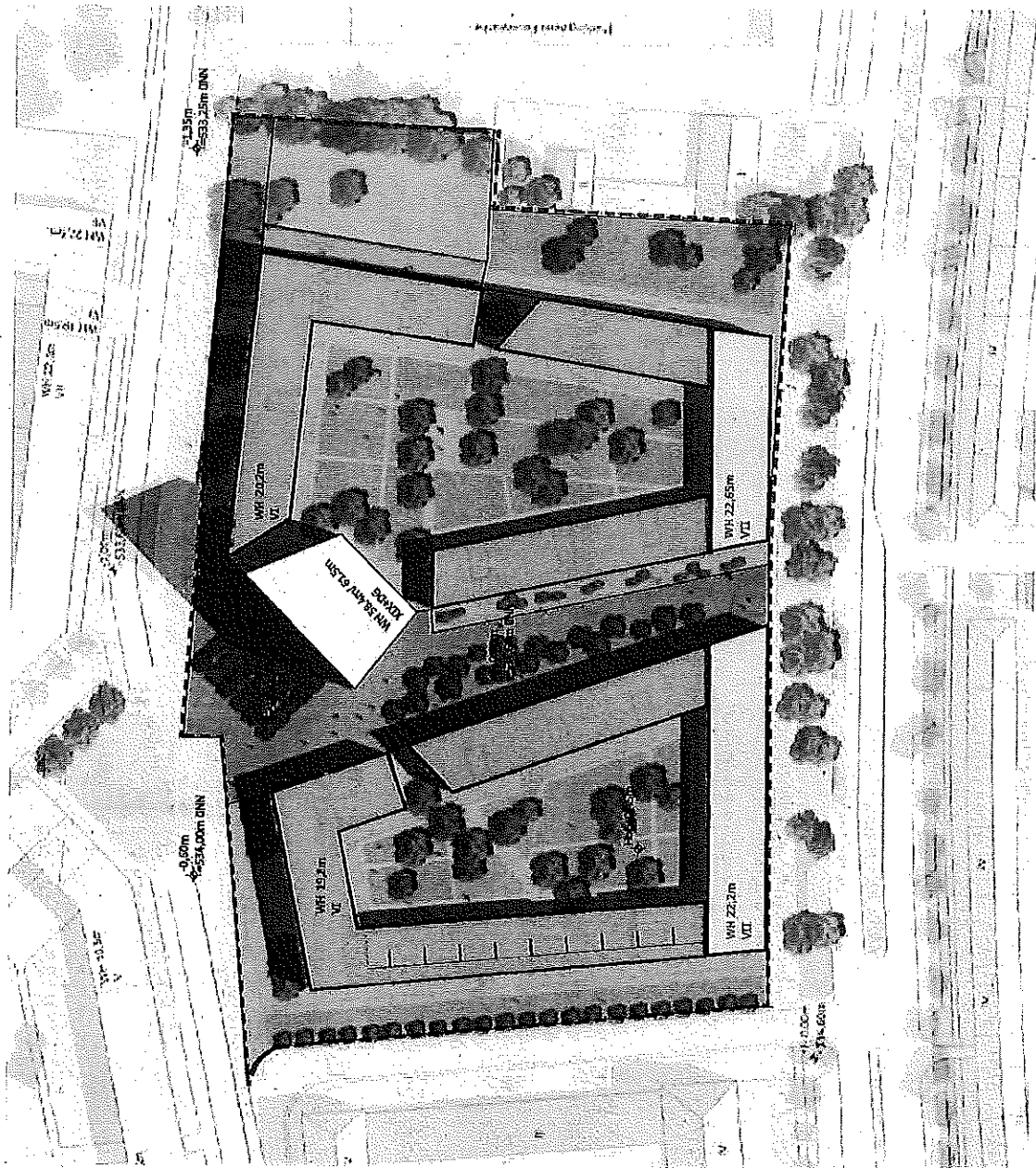
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

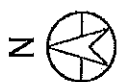
BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30/ 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017/ 2

GRÜN- UND FREIFLÄCHENPLANUNG



- | | | |
|--|--|---|
|  HARTE BEDACHUNG |  KINDERTAGSSTÄTTE |  DACH EXTENSIV |
|  DACH INTENSIV DACHGÄRTEN WEITGEHEND GEMEINSCHAFTLICH NUTZBAR |  GEMEINSCHAFTLICH NUTZBAR |  ÖFFENTLICH |



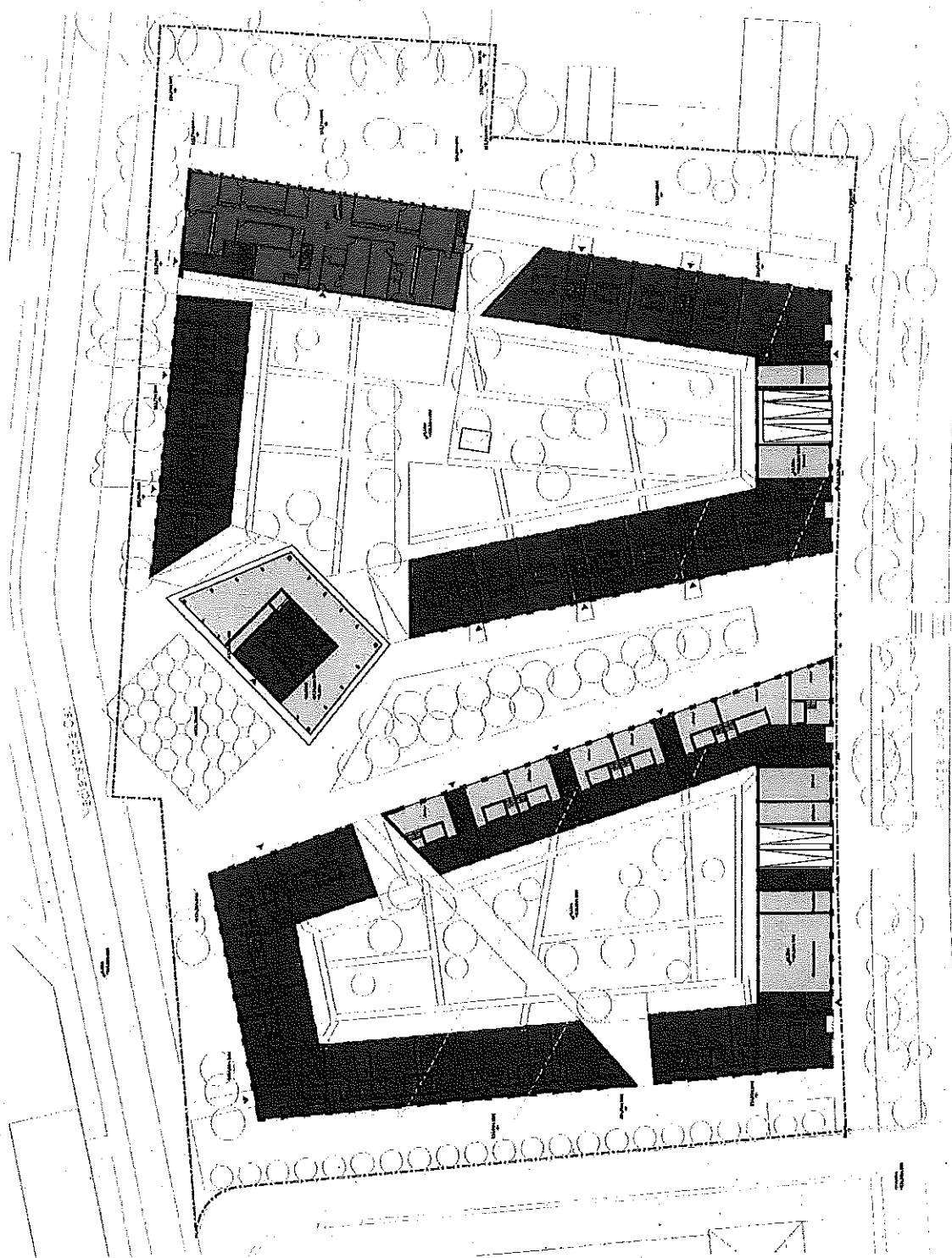
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30/ 22113 QSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017/ 2

ERDGESCHOSS

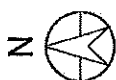


WOHNUNGSBAU

WOHNVERTRÄGLICHER
GEWERBEANTEIL

NEBENNUTZUNG / MÖLL /
FAHRRAD / GEMEINSCHAFTSRAUM

KITA



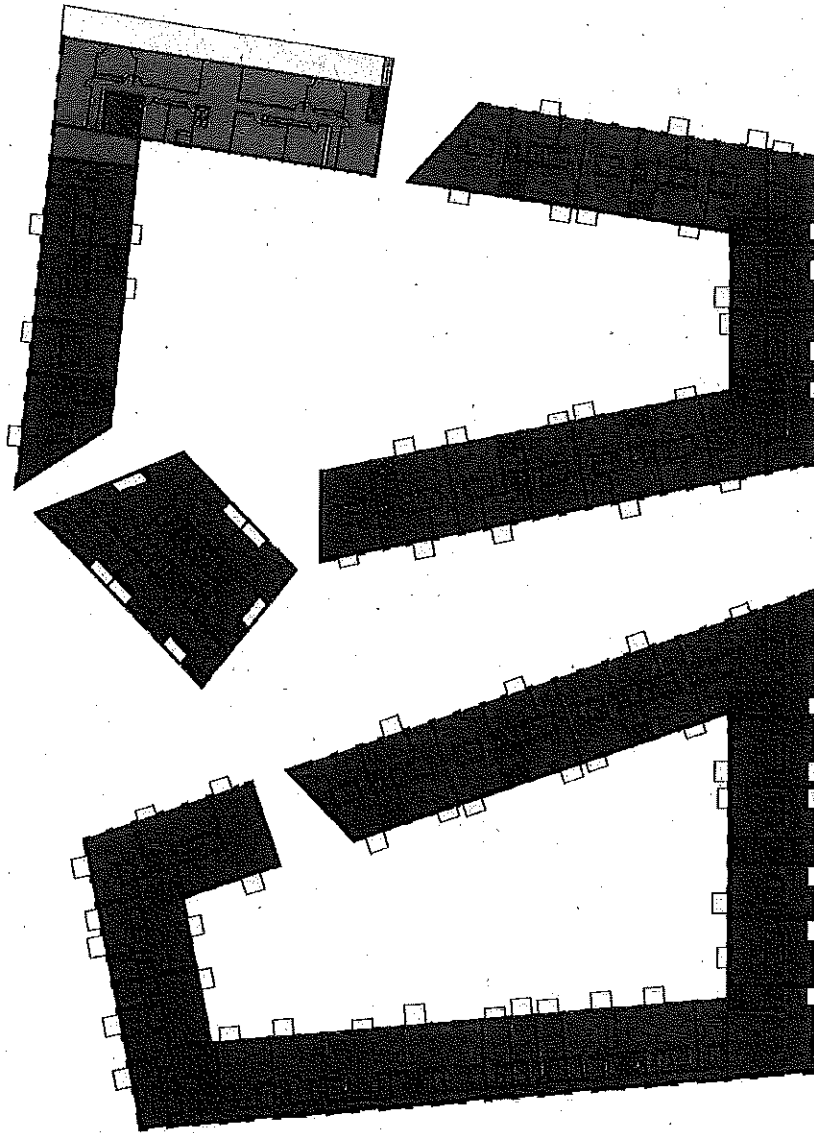
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

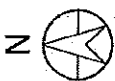
BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30 / 22113 OSTSTEINDER

DATUM 07.03.2017 / 2

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNGSBAU WOHNVERTRÄGLICHER GEWERBEANTEIL NEBENNUTZUNG / MÜLL / FAHRRAD / GEMEINSCHAFTSRAUM KITA



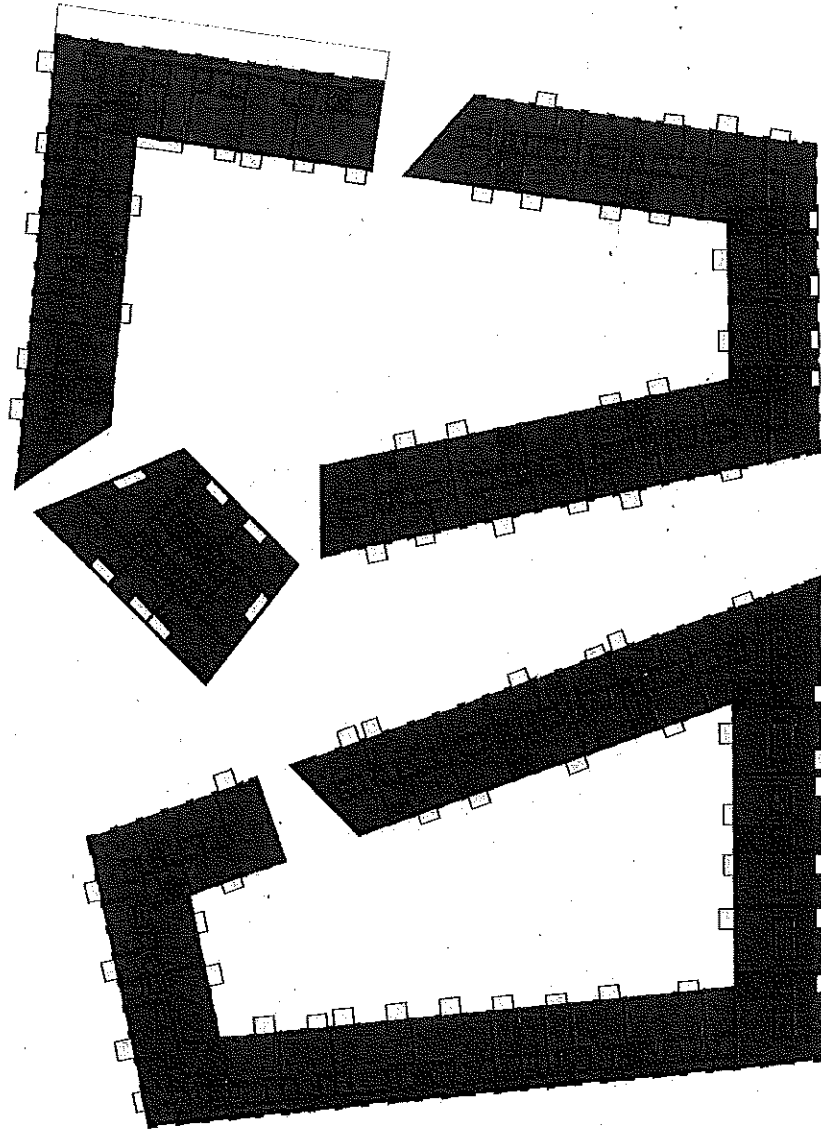
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTSGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30 / 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017 / 2

REGELGESCHOSS



WOHNUNGSBAU

WOHNVERTRÄGLICHER-
GEWERBEANTEIL

NEBENNUTZUNG / MÜLL-
FAHRRAD / GEMEINSCHAFTSRAUM

KITA



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

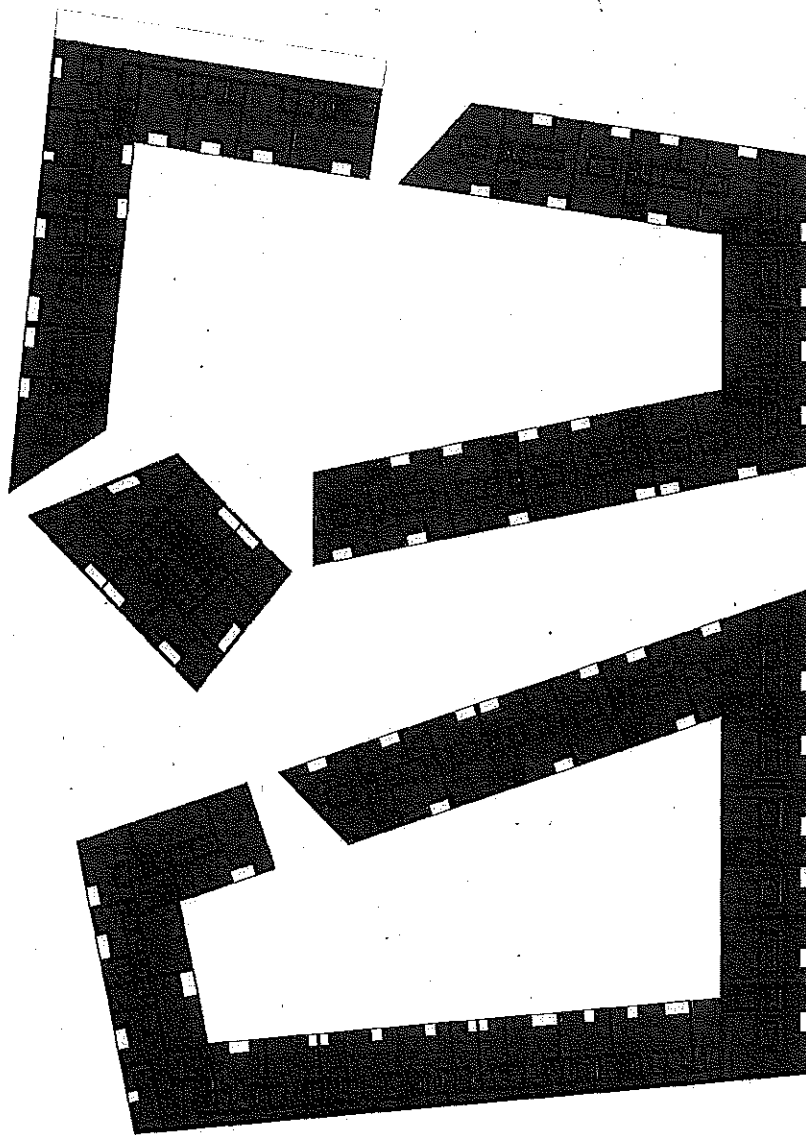
QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30 / 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017 / 2

5. OBERGESCHOSS



■ WOHNUNGSBAU ■ WOHNVERTRÄGLICHER GEWERBEANTEIL ■ NEBENNUTZUNG / MÖLL / FAHRRAD / GEMEINSCHAFTSRAUM ■ KITA



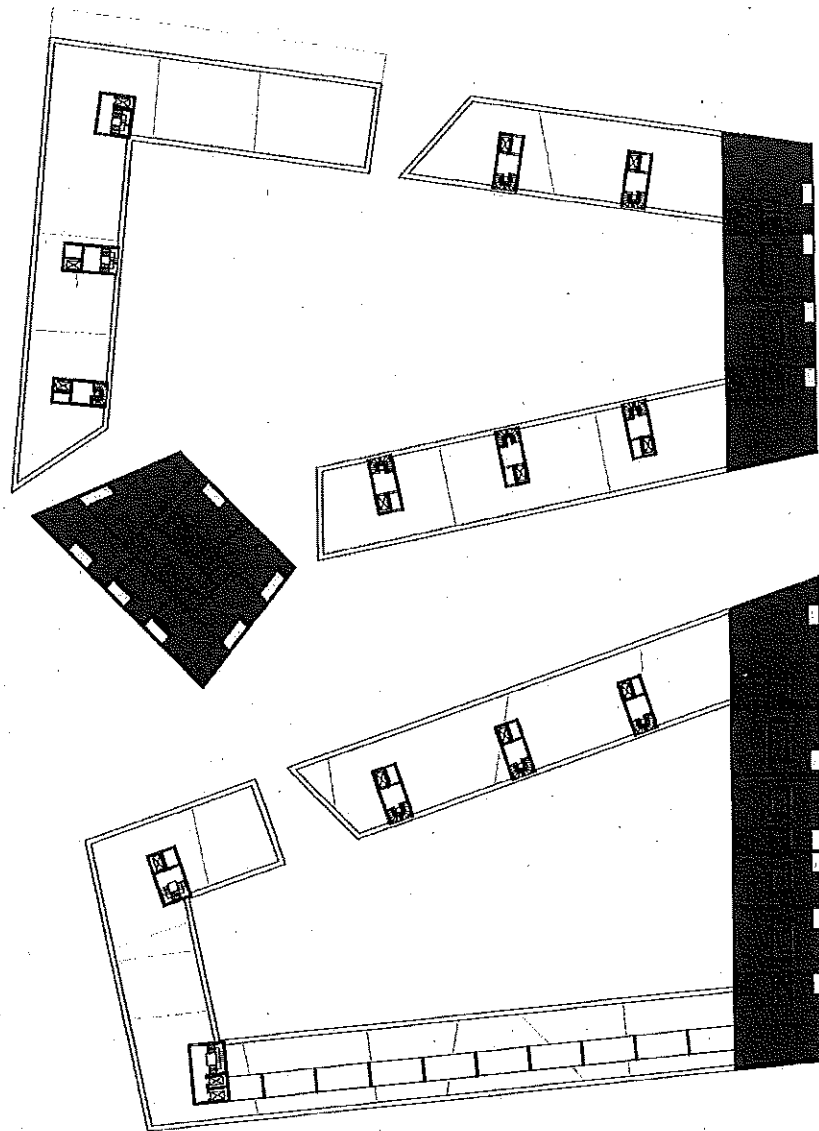
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA ÖCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÖLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30 / 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017 / 2

6. OBERGESCHOSS



■ WOHNUNGSBAU ■ WOHNVERTRÄGLICHER GEWERBEANTEIL ■ NEBENNUTZUNG / MÜLL / FAHRRAD / GEMEINSCHAFTSRAUM ■ KITA



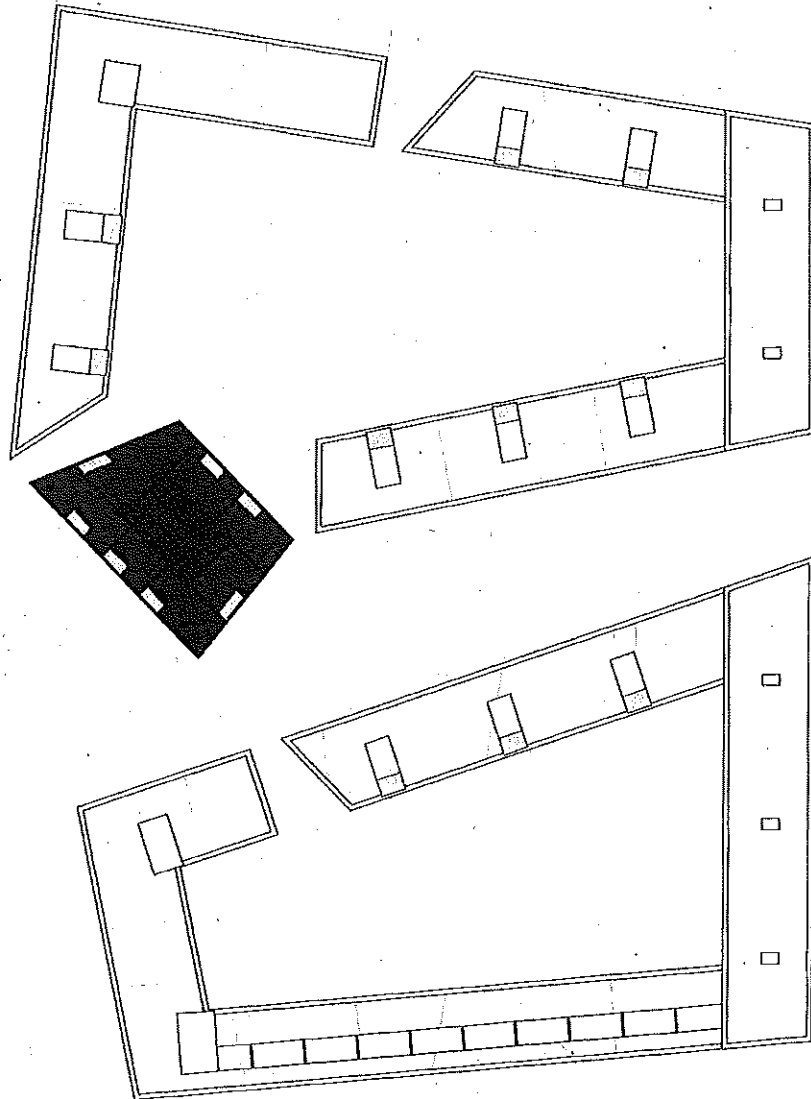
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

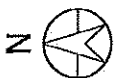
BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30 / 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017 / 2

18. OBERGESCHOSS



WOHNUNGSBAU WOHNVERTRÄGLICHER NEBENNUTZUNG / MÜLL / RITA
GEWERBEANTEIL FAHRRAD / GEMEINSCHAFTSRAUM



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

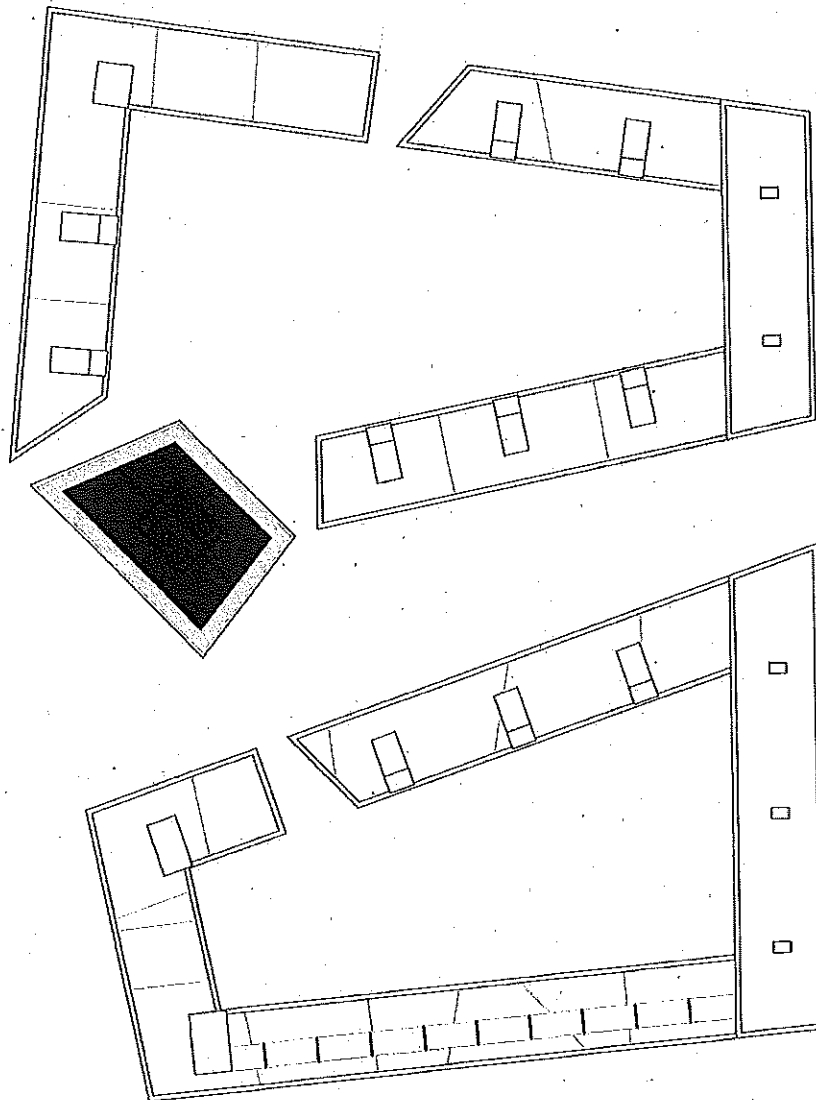
QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30 / 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017 / 2

19. OBERGESCHOSS



WOHNUNGSBAU

WOHNVERTRÄGLICHER
GEWERBEANTEIL

NEBENNUTZUNG / MÜLL /
FAHRRAD / GEMEINSCHAFTSRAUM

KITA



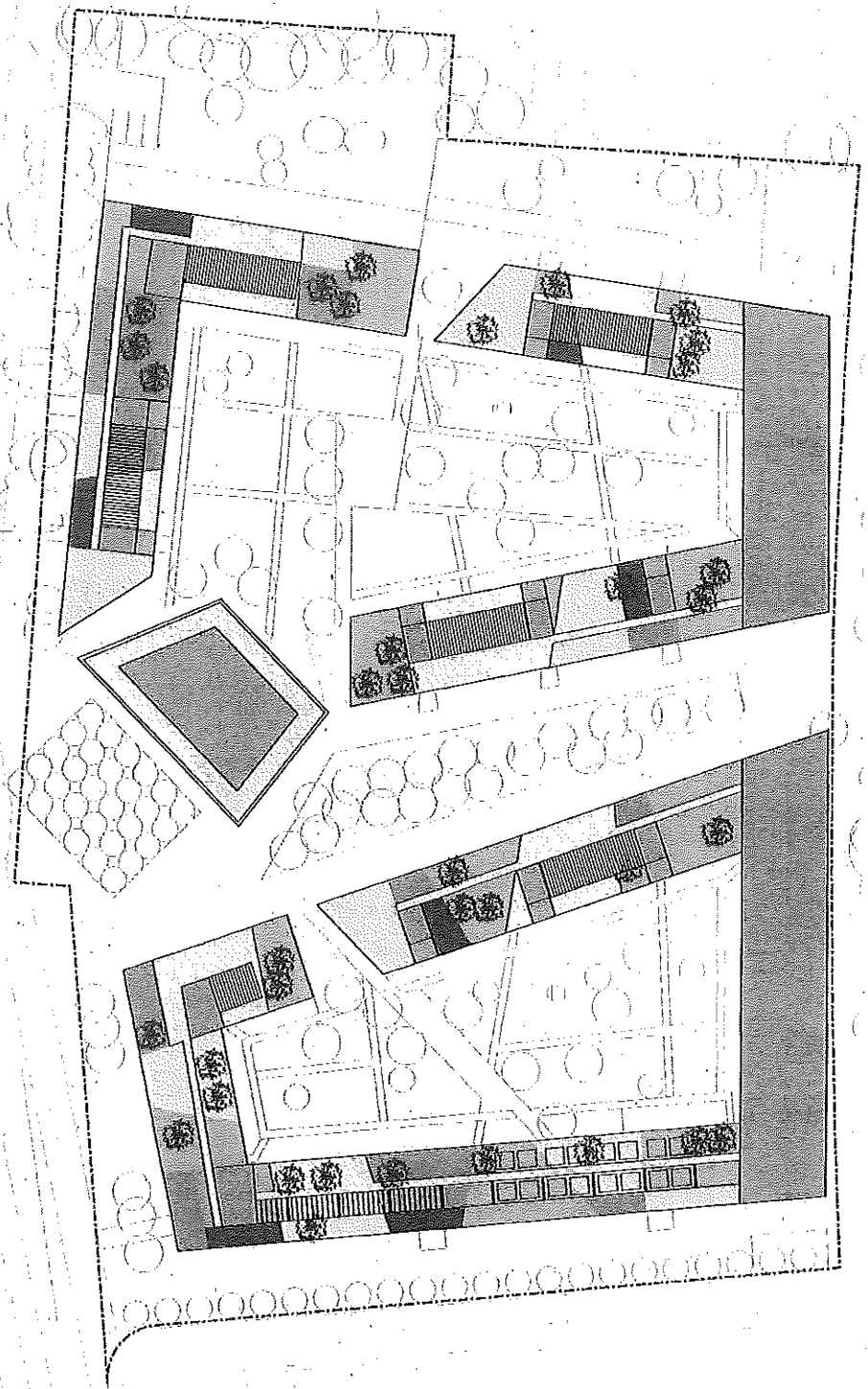
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÖLLNERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30 / 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017 / 2

DACHAUFSICHT



LEGENDE DACHAUFSICHT



BAUM



EXTENSIVE BEGRÜNUNG
AUF 19.OG, 6.OG UND
AUF TREPPENHÄUSERN



PERGOLA



URBAN GARDENING



BELAGSFLÄCHE



RASENFLÄCHE



INTENSIV AUFBAU 1,
40 CM



INTENSIV AUFBAU 2,
60 CM



KRÄUTERRASEN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

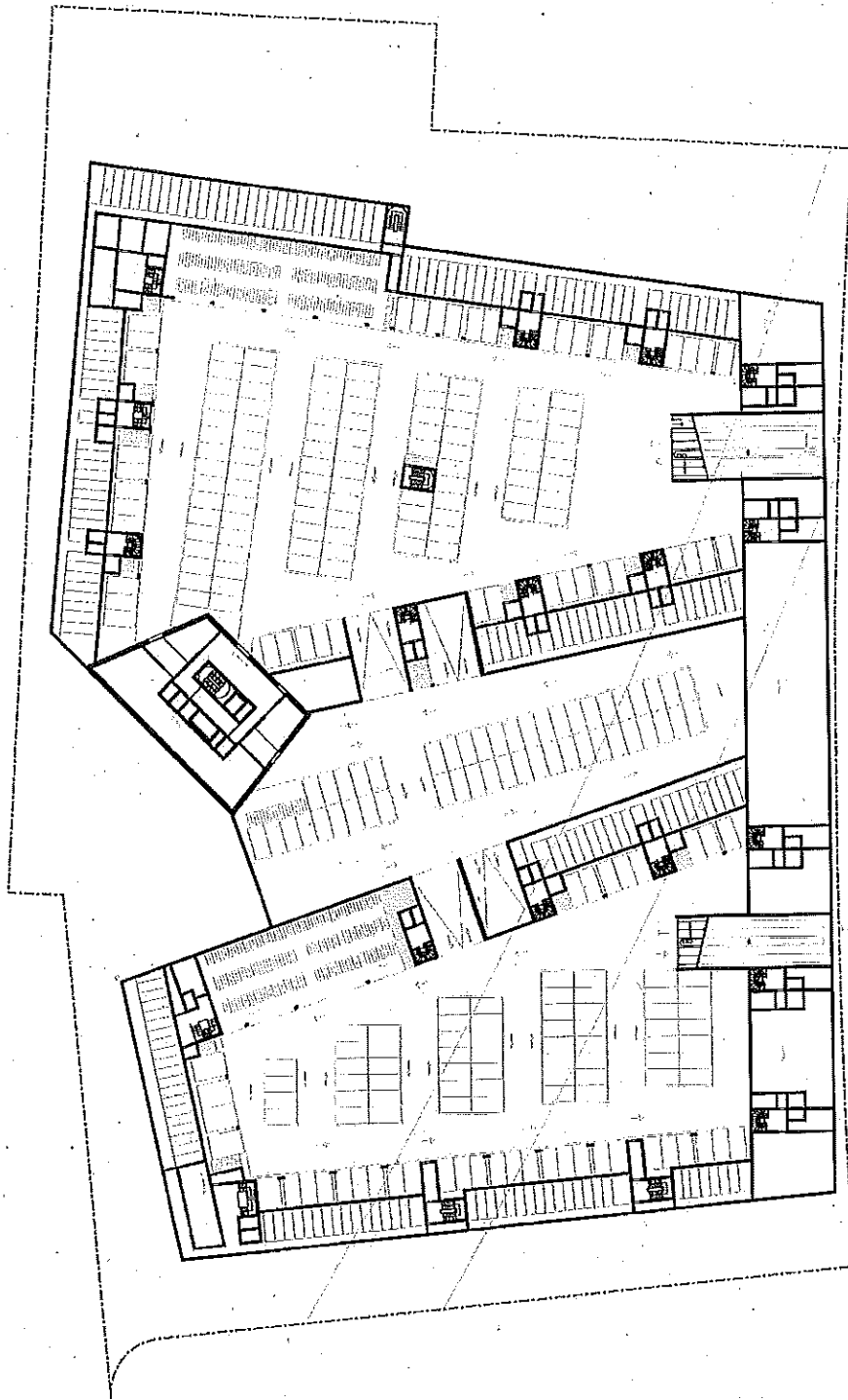
QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30/ 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017/ 2

1. UNTERGESCHOSS



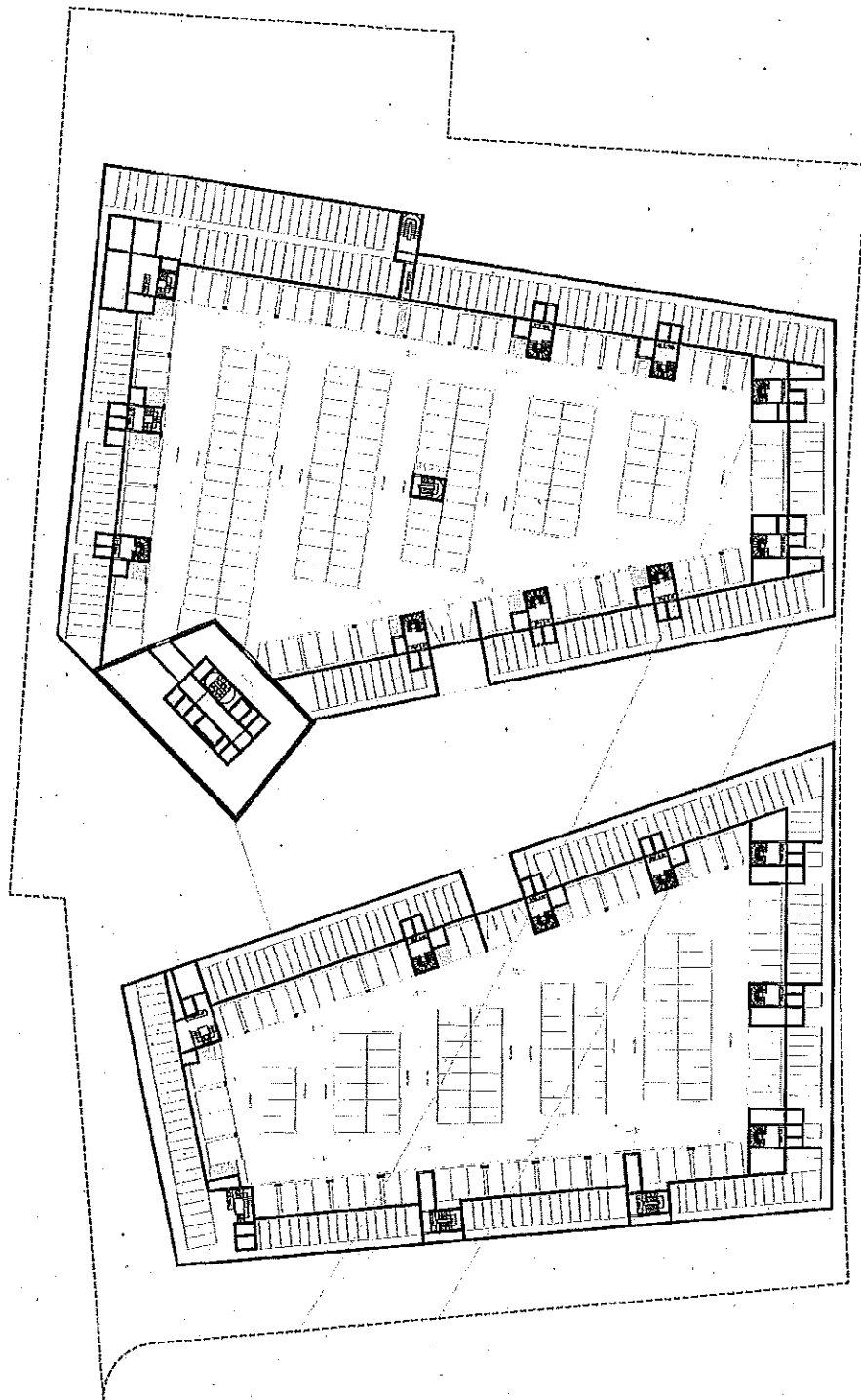
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30 / 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017 / 2

2. UNTERGESCHOSS



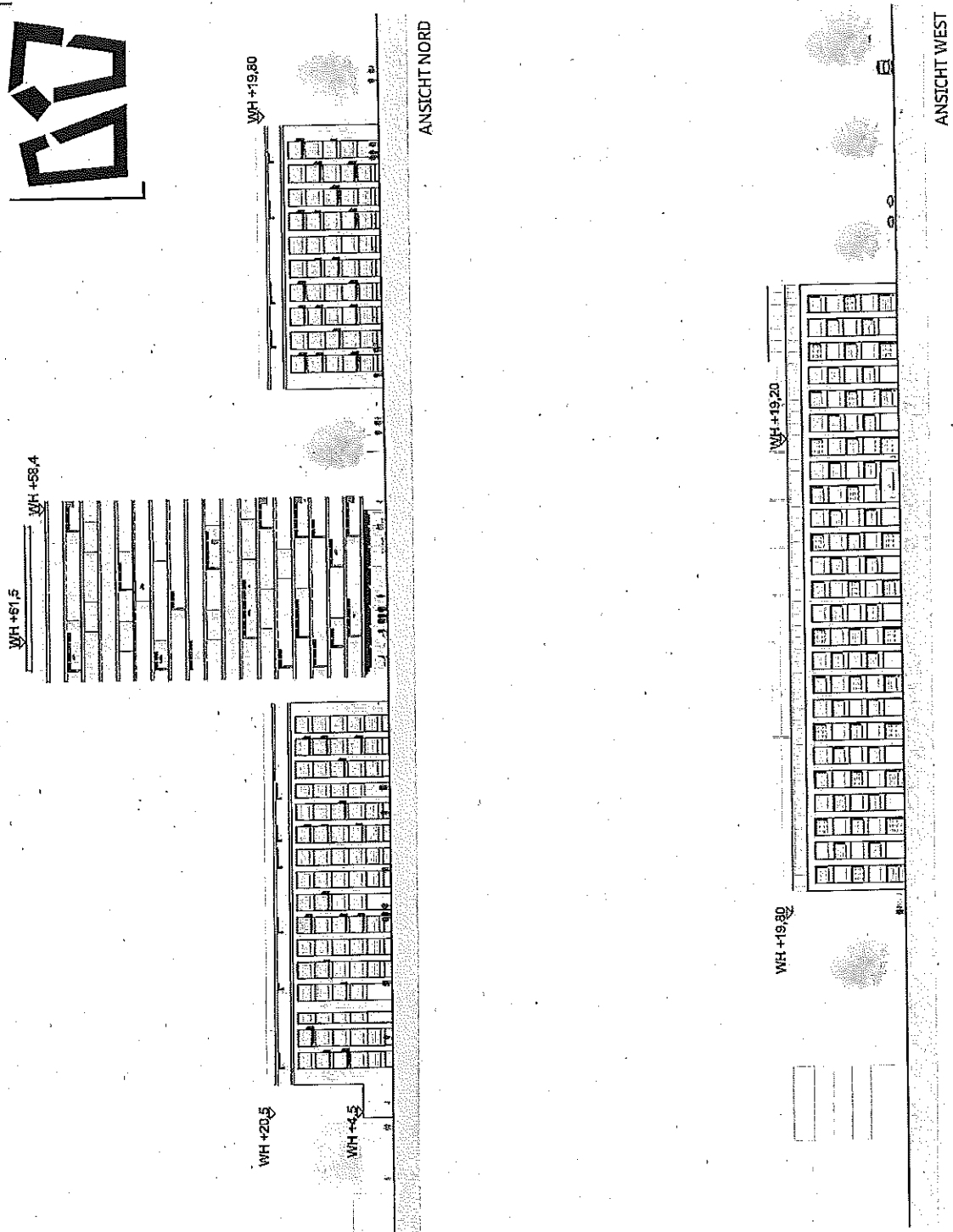
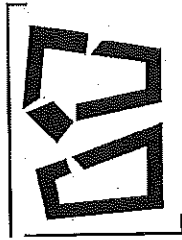
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30/ 22113 OSTSTEINDEK

DATUM 07.03.2017/ 2

ANSICHT NORD + ANSICHT WEST



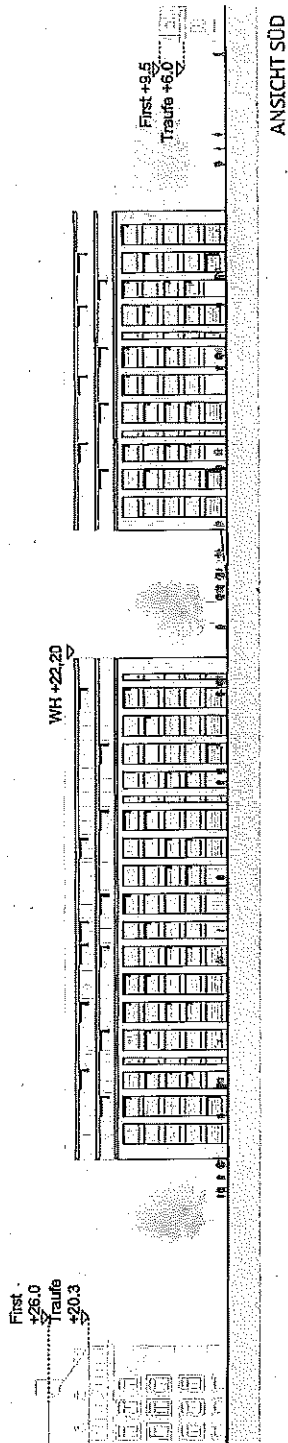
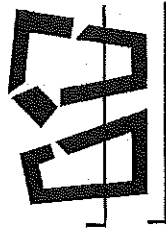
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

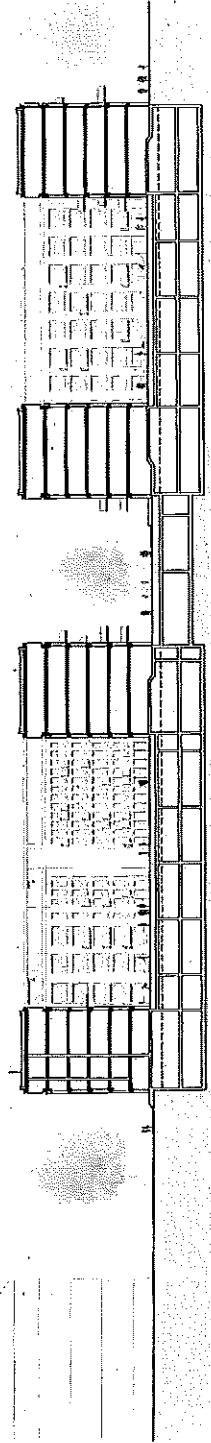
BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30/ 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017/ 2

ANSICHT SÜD + SCHNITT AA



ANSICHT SÜD



SCHNITT AA

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

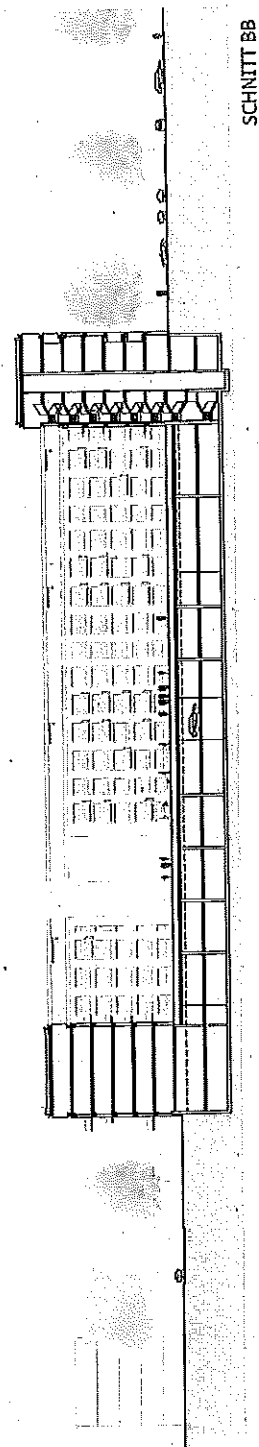
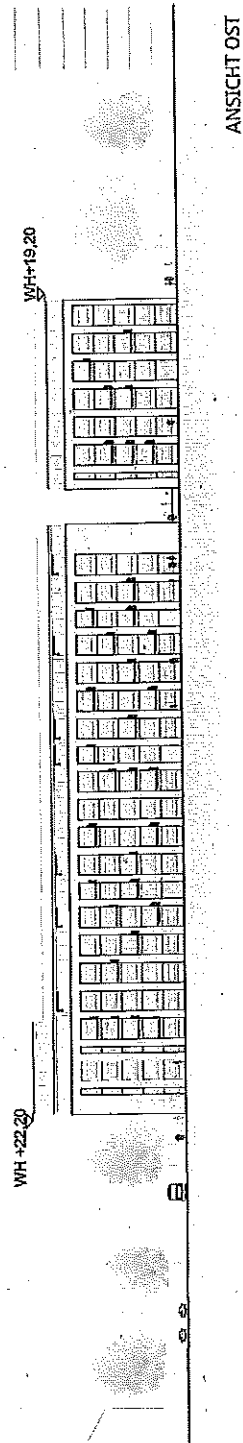
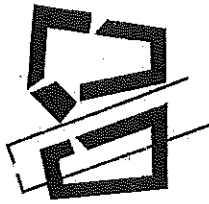
QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30/ 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017/ 2

ANSICHT OST + SCHNITT BB



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30 / 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017 / 2

FLÄCHENBERECHNUNG

GESCHOSSFLÄCHE	
GF ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNANTEIL	15.469 m ²
GF FREIFINANZIERTER WOHNANTEIL	36.093 m ²
GF WOHNANTEIL	51.562 m ²
GF WOHNVERTRÄGLICHER GEWERBEANTEIL	962 m ²
GF INTEGRIERTE SOZIALE INFRASTRUKTUR (KITA)	1.476 m ²
GF SUMME (ohne Müll, Fahrrad, Gemeinschaftsraum)	54.000 m ²

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30/ 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017/ 2

**VISUALISIERUNG -
BLICK VON SÜDEN IN DIE PROMENADE**



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30/ 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017 / 2

**VISUALISIERUNG -
BLICK VON NORDEN AUF DEN PLATZ**



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

**PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN**

**BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30/ 22113 OSTSTEINBEK**

DATUM 07.03.2017/ 2

**VISUALISIERUNG -
BLICK VON NORDEN IN DIE PROMENADE**



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30 / 22113 OSTSTEINBEK

DATUM 07.03.2017 / 2

**VISUALISIERUNG -
BLICK VON SÜDOSTEN IN DIE PROMENADE**



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

QUARTIER ANZINGER STRASSE 23

PLANVERFASSER OSA OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH
MÜLLERSTRASSE 20 / 80469 MÜNCHEN

BAUHERR OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGER STRASSE 23-29 GMBH & CO. KG
MÖLLNER LANDSTR. 30/ 22113 ÖSTSTEINDEK

DATUM 07.03.2017/ 2

OBJEKTGESELLSCHAFT ANZINGERSTRASSE 23-29 GMBH & CO. KG

Möllner Landstrasse 30/ 22113 Oststeinben

QUANTUM / PROJEKTENWICKLUNG GMBH

Von -der-Tann-Str. 2a / 80539 München



OCHS SCHMIDHUBER ARCHITEKTEN GMBH

Müllerstrasse 20 / 80469 München

T +49 (0)89 127 152 0 / F +49 (0)89 127 152 20

Info@osa-muenchen.de / www.osa-muenchen.de

HELMUT BREUNIG_Architekt und Stadtplaner
Seltzstrasse 19/ 80538 München

LUZ_LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MÜNCHEN
Romanstrasse 74/ 80639 München

MÖHLER+PARTNER
Paul-Heyse-Strasse 27/ 80336 München

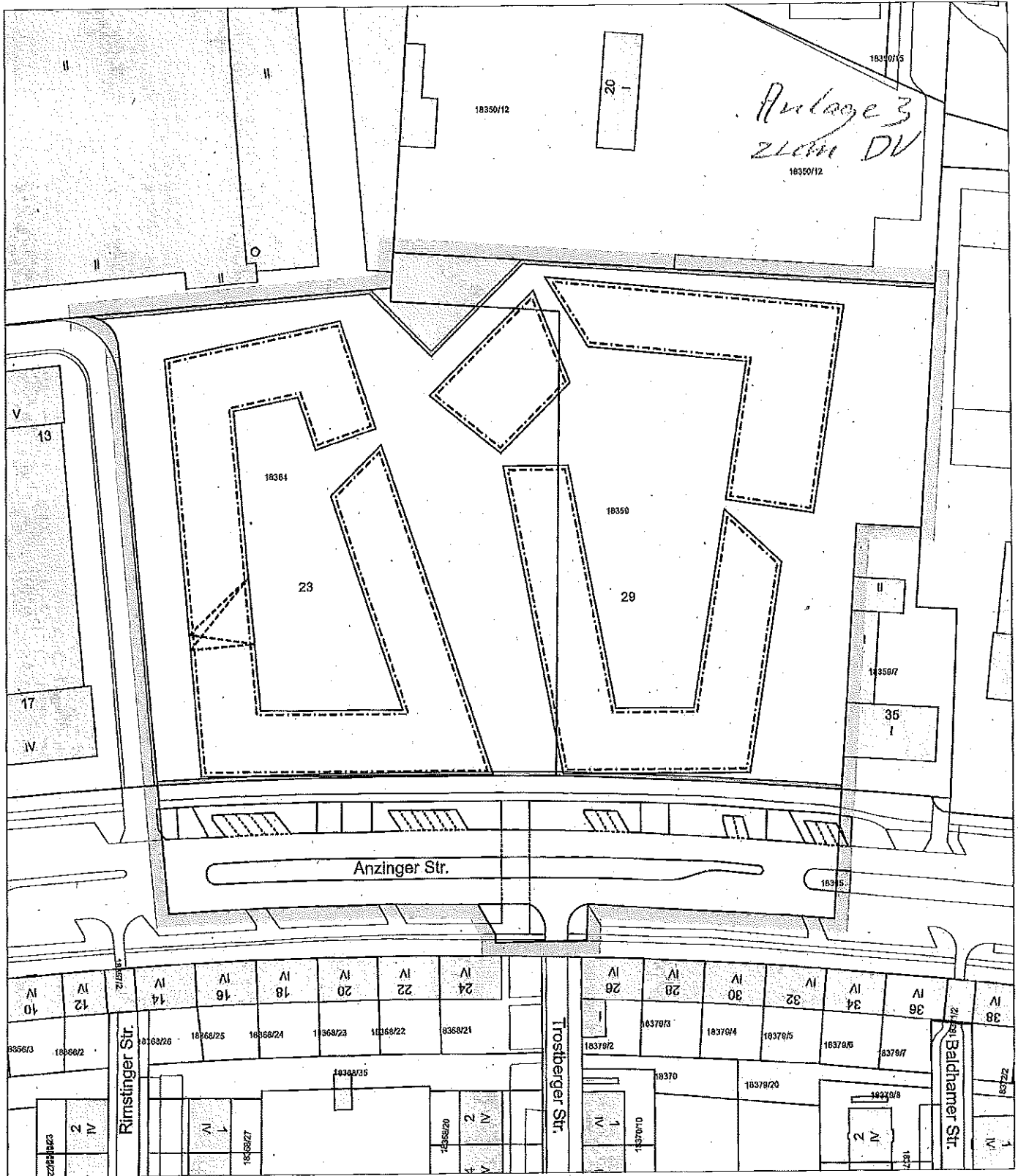
PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. MICHAEL ANGELSBERGER
VERKEHRSPANUNG UND STÄDTEBAU.
Färberstrasse 39/ 83022 Rosenheim
Josephspitalstrasse 7/ 80331 München

JESTÄDT+PARTNER
Malstrasse 20/ 80337 München

SakostaCAU
Lochhausenerstrasse 203/ 81249 München

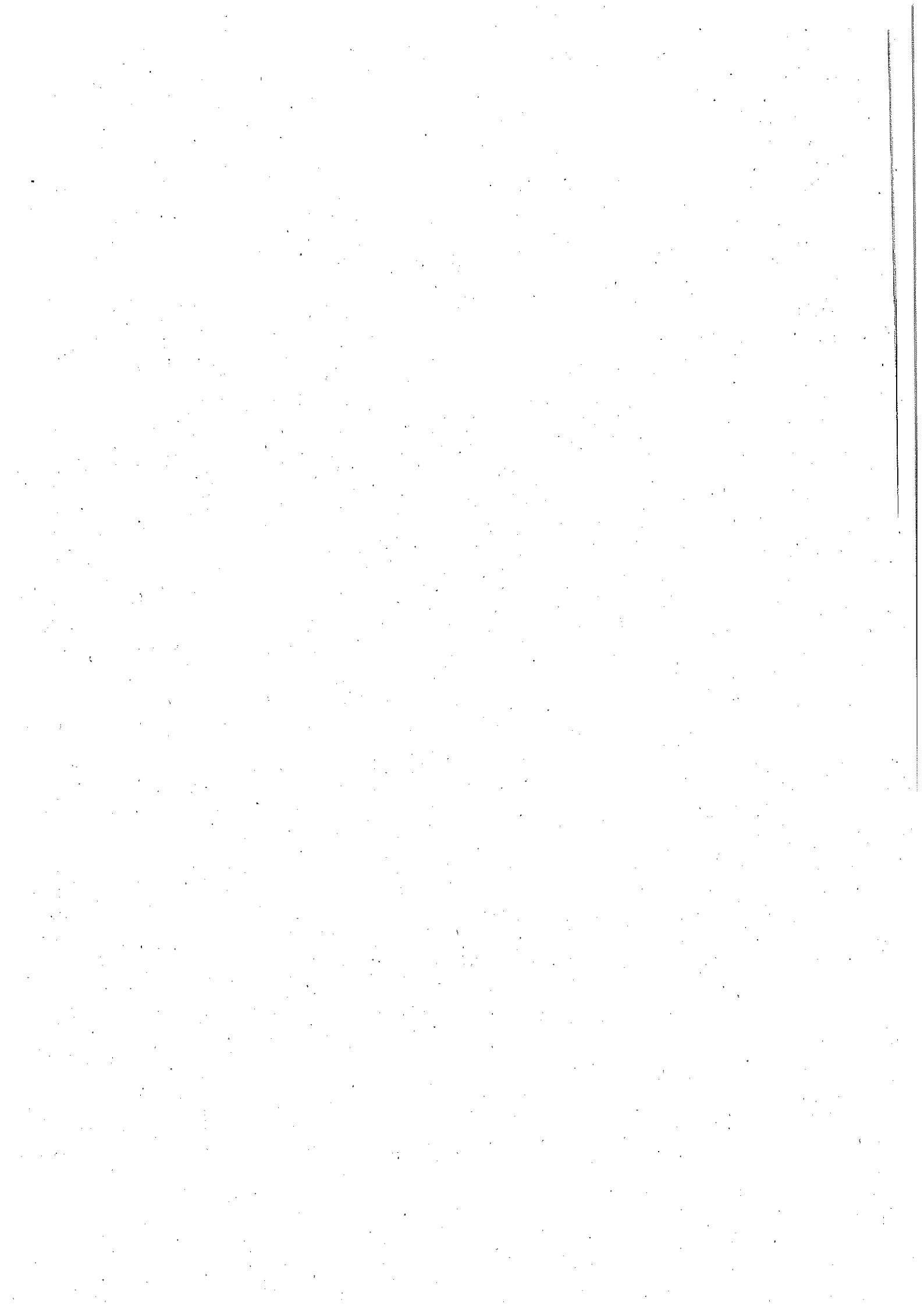
SACHER GMBH INGENIEURE+SACHVERSTÄNDIGE
Sandstrasse 33/ 80335 München

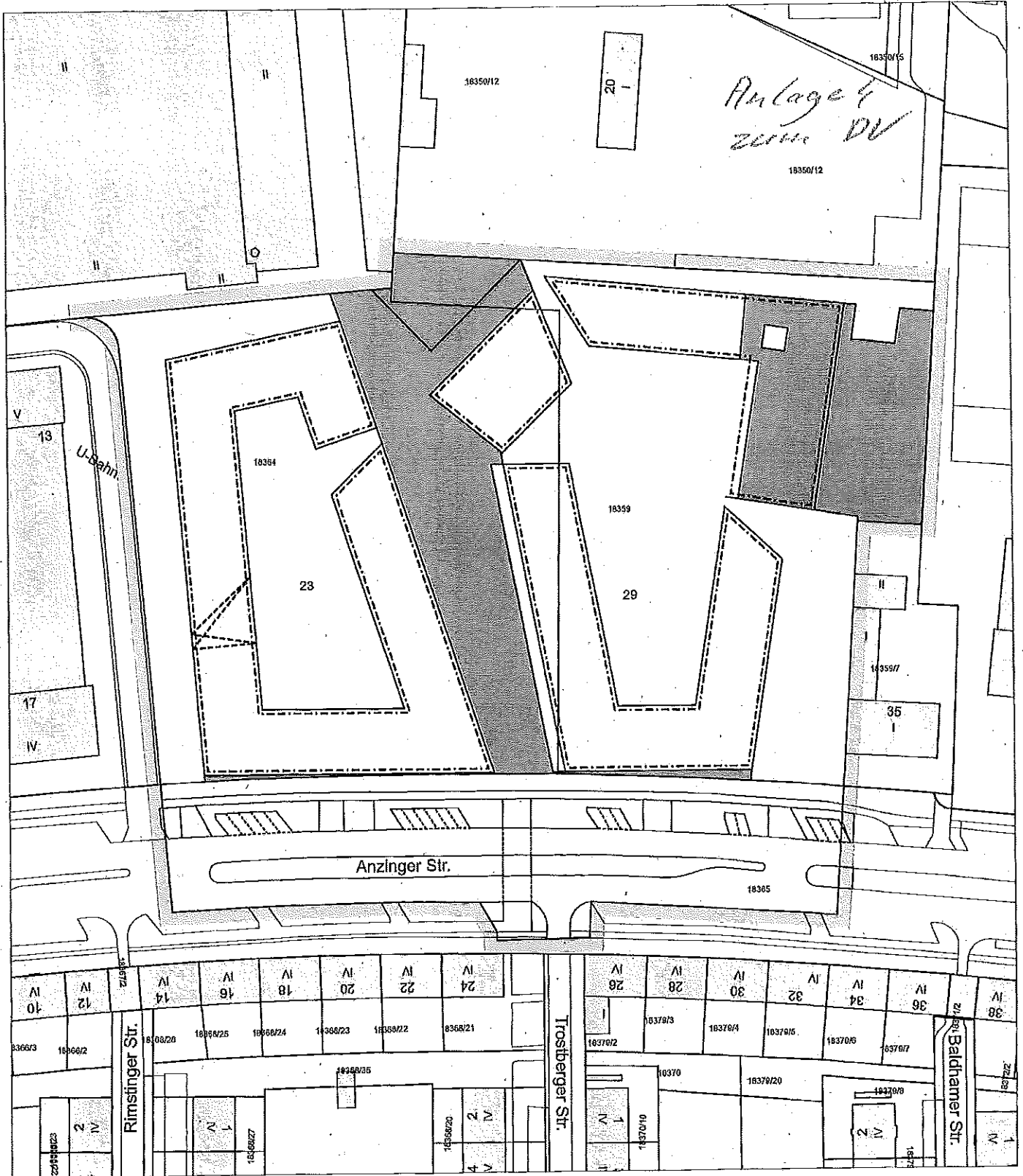
© Ochs Schmidhuber Architekten GmbH
Die Inhalte der vorangegangenen Präsentation sind Eigentum
von OSA und somit urheberrechtlich geschützt.



Abzutretende Verkehrsfläche
 besonderer Zweckbestimmung

ANLAGE A 3
Abtretungsflächen
 zum Durchführungsvertrag BP 2097
 M 1: 1.250 31.01.2017





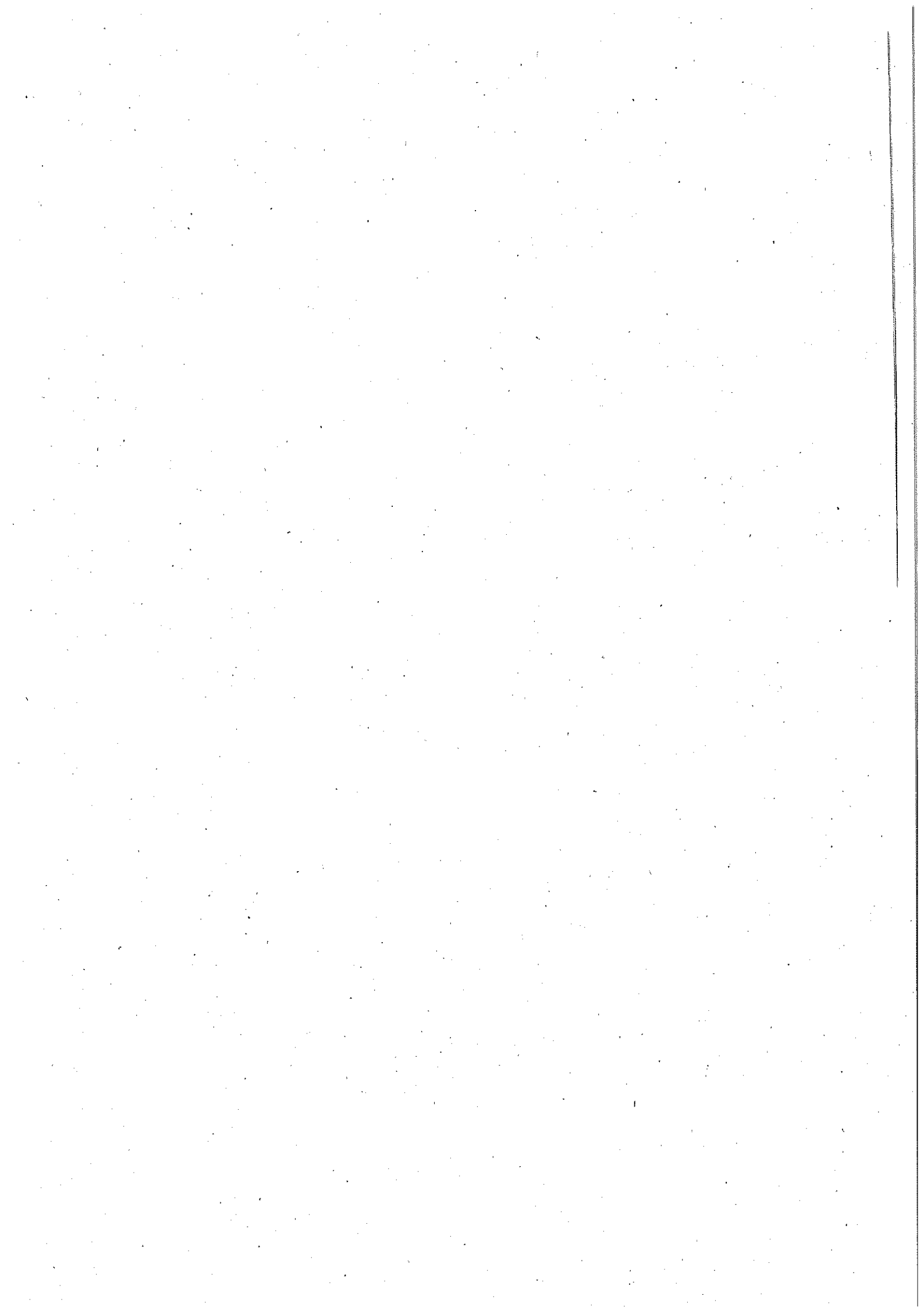
 Sonderflächen

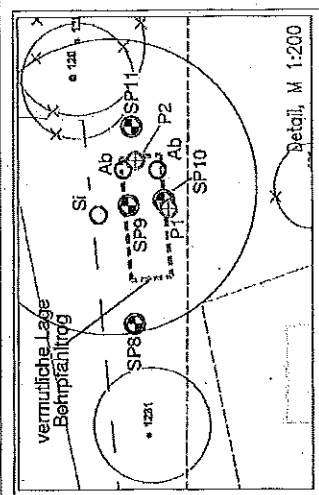
**ANLAGE A 4
Sonderflächen**

zum Durchführungsvertrag BP 2097

M 1: 1.250

06.03.2017





- Ungriff Bestensabläufe
- Ungriff bestehende TG / 2. UG (rechtlich)
- SP2 Sondiermesspunkt
- SP1 Sondiermesspunkt mit Bodenluftrobohrnahme
- P1 Pegel
- SI Sickerschicht
- Ab Abscheider

SakotecAU GmbH
 Medienteam München
 81849 München
 Tel: 089 233 100 0

Sakotec (AU)
 Auftragsbes.: Anzinger Straße 23 - 29 GmbH & Co. KG
 Kellere Langstraße 30
 21119 Lüneburg

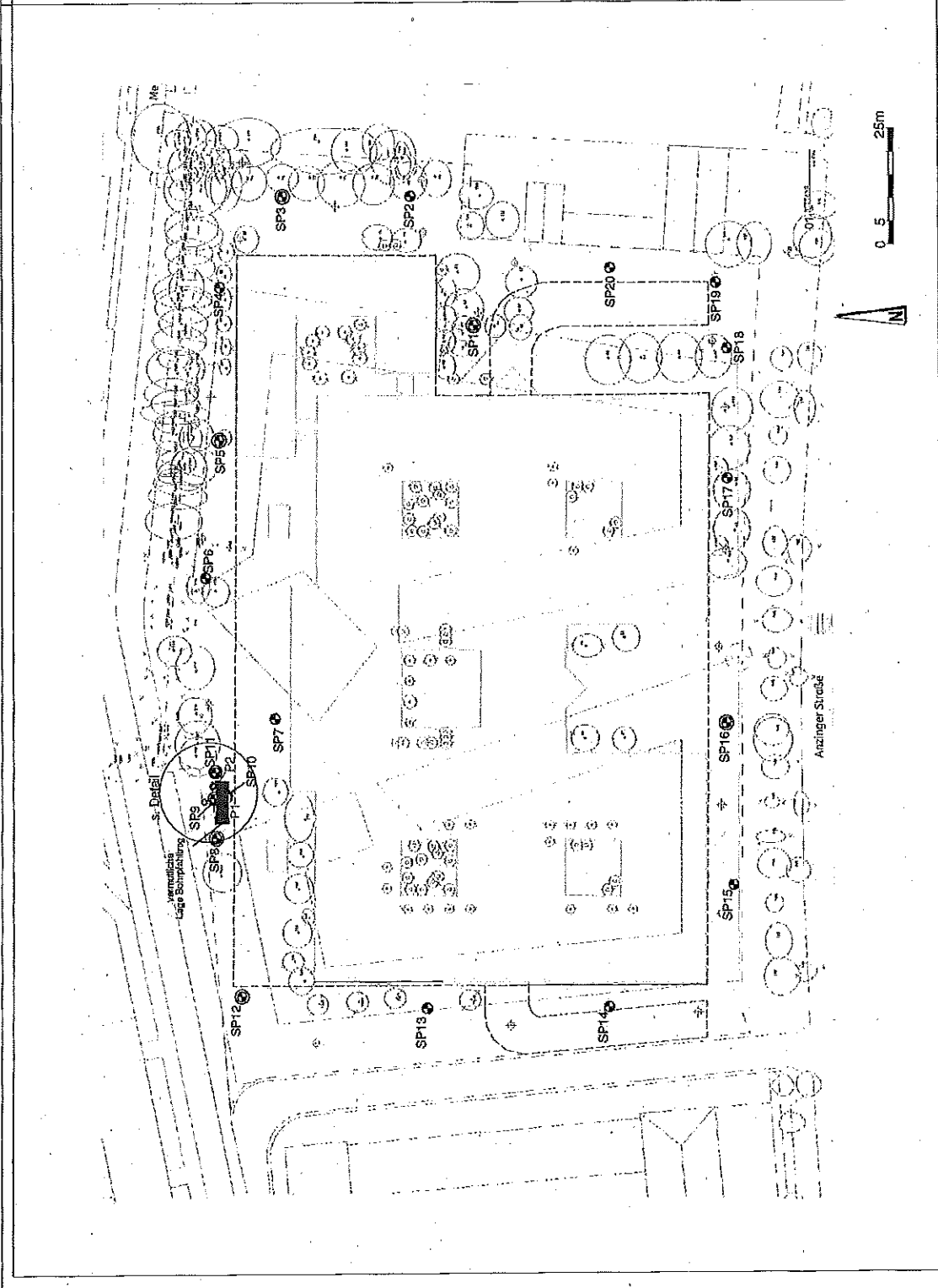
Projekt: Bauarbeiten Anzinger Straße 23-29, München
 Ort: Ortlerstraße Altestadtviertel

Planinhalt: Lageplan der Sondiermesspunkte

Plangrundlage: Vorkauf, Grundrisse der Baugrubenerkundung
 08/17/2017
 08/17/2017
 08/17/2017

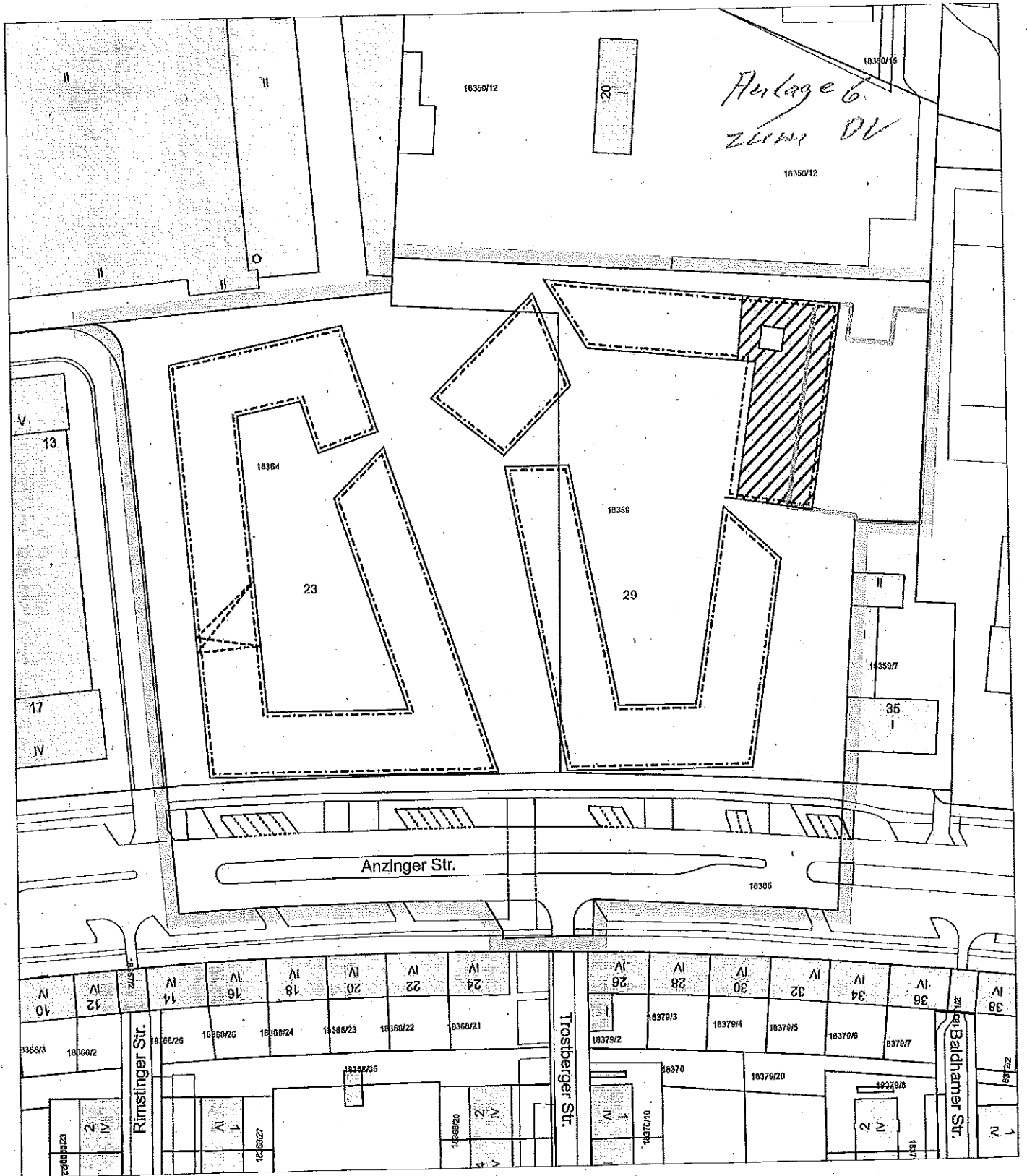
Blatt	Name	Stempel	Datum	Titel	Blatt Nr.
1:500	verm. Lage				2



Gezeichnet von: [Name] / Geprüft von: [Name] / Freigegeben von: [Name]



Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Sakotec (AU) GmbH.

Handwritten: Planlage 5
ZUM DV



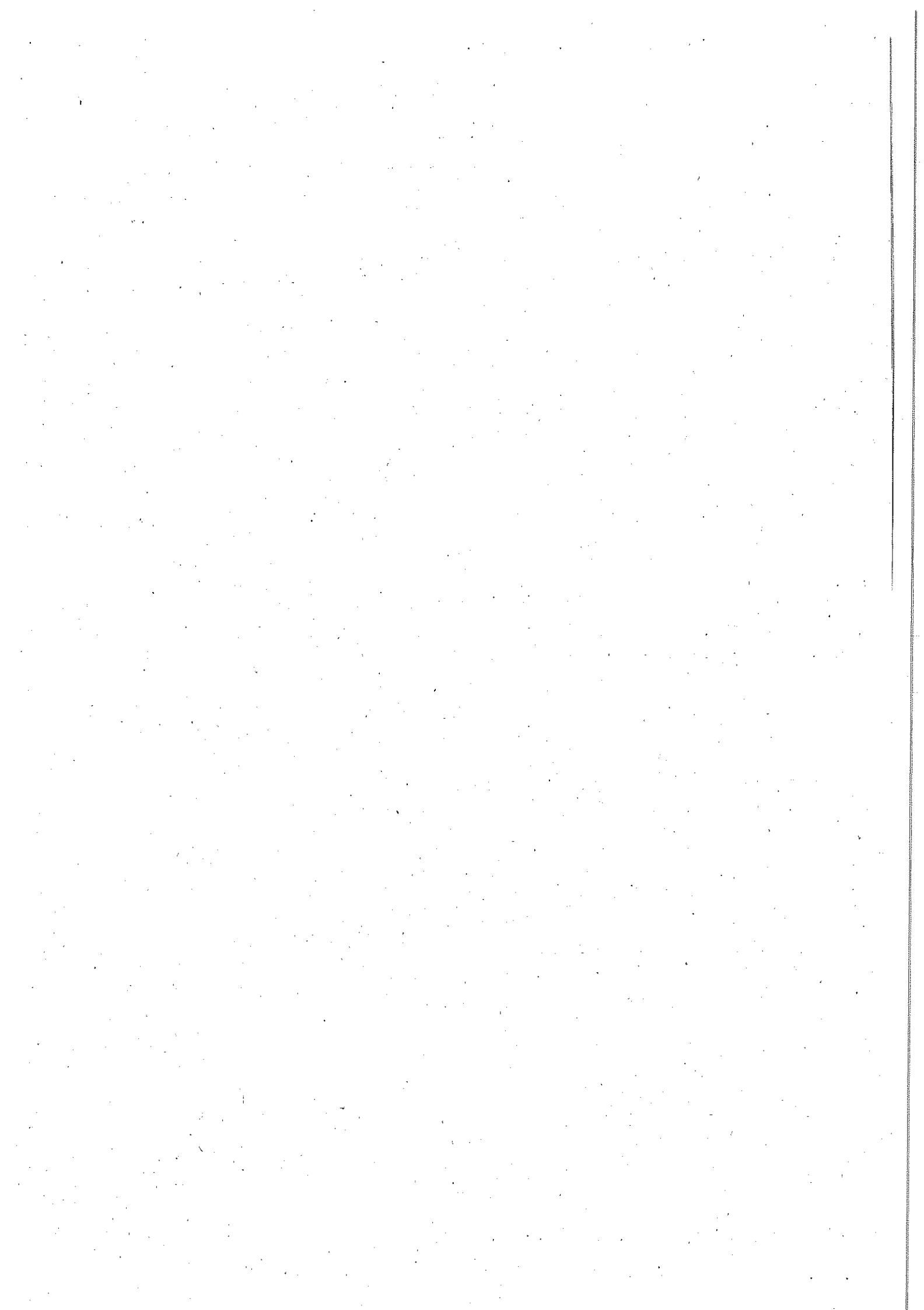
-  Kindertageseinrichtung
-  Außenspielfläche

ANLAGE A 6
Kindertageseinrichtung
mit Außenspielfläche

zum Durchführungsvertrag BP 2097

M 1: 1.250

08.03.2017



Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote

Keine Bindungen

Förderquote

70%
Verkehrswert

10%
600 € je qm GF

20%
300 € je qm GF

400 € je qm GF

Anteil:
Wert (incl. Erschl.
Durchschnittl. FQ

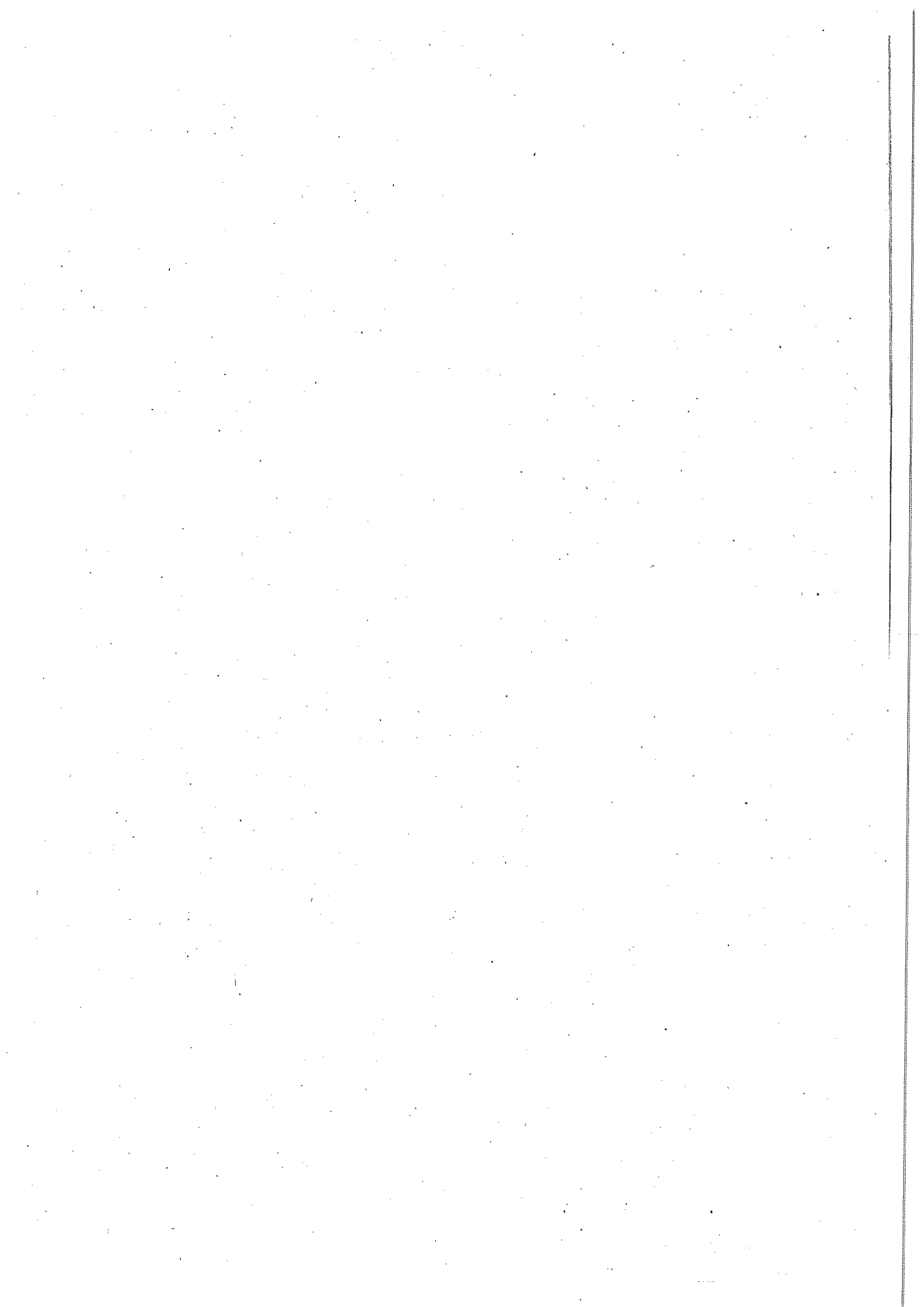
Auswahlmöglichkeit unter:

<p>Varianten A</p> <p>Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter</p>	<p>Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF</p>	<p>Mietwohnungen - EOF oder München Modell - Miets</p>	<p>Eigentum / Miets freifinanziert</p>
<p>Varianten B</p> <p>Investor baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter</p>	<p>Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF</p>	<p>Eigenwohnraum - staatliche Förderung</p>	<p>Eigentum / Miets freifinanziert</p>
<p>Varianten C</p> <p>Investor verkauft an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten</p>	<p>Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF</p>	<p>Eigenwohnraum - staatliche Förderung</p>	<p>Eigentum / Miets freifinanziert</p>

Stand: 01.01.2017

Die verschiedenen Fördermodelle unterliegen jeweils Einkommensgrenzen (siehe hierzu den Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016).

*Anlage 7
zum DV*



Anlage 8
zum DV

**Anlage 8 zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
Sozialer Bindungsvertrag**

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Abschnitt I – Grundbuchstand	3
Abschnitt II – Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau	3
§ 1 Vorbemerkung	3
§ 2 Verpflichtung und Vertragsfläche	4
§ 3 Verpflichtung und Vertragsfläche – Förderdelta	5
§ 4 Technische Fördervoraussetzungen	5
§ 5 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Reallast für gebundene Mietwohnungen – EOF	6
§ 6 Gebundene Eigenwohnungen - staatliche Förderung	7
§ 6a Gebundene Mietwohnungen nach dem München Modell-Miete	9
§ 7 Gebundene Wohnungen aus dem Förderdelta	13
Abschnitt III – Sicherungen zugunsten der Stadt	14
§ 8 Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages	14
§ 9 Bindungswirkung	14
§ 10 Annahmebedingungen	14
§ 11 Auflassungsvormerkung	15
Abschnitt IV – Sonstige Bestimmungen	15
§ 12 Baugenehmigung vor Inkrafttreten	15
§ 13 Rücktrittsrecht	15
§ 14 Kosten des Vertrages	16
§ 15 Salvatorische Klausel	16
§ 16 Weitergabepflicht	16
§ 17 Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung	17
§ 18 Abschriften, Ausfertigungen	17

Anlagenverzeichnis:

Anlage 8.1 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote

Anlage 8.2 Verpflichtungen für Wohnungskäufer

Anlage 8.3 Einkommensobergrenzen im München Modell-Miete

Anlage 8.4 Text des angebotenen Kaufvertrages

Abschnitt I Grundbuchstand

Es wird auf den Grundbuchstand des Durchführungsvertrages § 1 verwiesen.

Abschnitt II – Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

§ 1 Vorbemerkung

(1) Die Landeshauptstadt München (nachfolgend die „Stadt“ genannt) stellt für den Bereich Anzinger Straße 23/29 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 auf. Dieser Bebauungsplan löst Kosten und Lasten bei der Stadt aus.

(2) Nach Maßgabe des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.2006 zur „Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung“ einschließlich der Anpassung der Verfahrensgrundsätze sowie des Stadtratsbeschlusses vom 15.11.2016 „Wohnen in München VI – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2017 – 2021“ werden die Planungsbegünstigten an den Kosten und Lasten einer verbindlichen städtebaulichen Planung, mit der eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung verbunden ist, angemessen beteiligt. Eine dieser kostenrelevanten Bindungen ist die Verpflichtung, einen Anteil von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den preisgünstigen geförderten Wohnungsbau zugunsten bestimmter Einkommensgruppen zu verwenden („Förderquote“).

Das neu geschaffene Wohnbaurecht beträgt 51.562 m² Geschossfläche (GF). Unter Berücksichtigung des so „fiktiven Wohnbaurechts“ ergibt sich jedoch im vorliegenden Fall eine reduzierte **Förderquote von ca. 22,39 %**. Dies entspricht einer Geschossfläche von insgesamt **11.544 m² GF**.

Von dieser Förderquote von 11.544 m² GF entfallen 2/3, also ca. 7.696 m² GF, auf den geförderten Mietwohnungsbau – EOF und 1/3, also ca. 3.848 m² GF, auf Eigenwohnraum oder das München Modell-Miete.

Zur Regelung dieser Verpflichtung wird der nachfolgende Vertrag geschlossen.

Es besteht unter den Vertragspartnern Einigkeit, dass die Stadt mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen auf Schaffung von Baurecht für die im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke eingehen kann.

Nach den Verfahrensgrundsätzen vom 26.07.2006 steht dem Planungsbegünstigten ein Wahlrecht unter drei Varianten zu, mit denen er seine Verpflichtung erfüllen kann, die Förderquote zu erbringen. Diese als A, B und C bezeichneten Varianten sind aus der Übersicht „Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote“, die als **Anlage 1** bezeichnet und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages wird, ersichtlich.

Die Anzinger Straße 23 – 29 GmbH & Co. KG hat sich für die als **Vorschlag B** bezeichnete Variante entschieden.

Die Vertragsbeteiligten sind sich einig, dass im Zuge des weiteren Verfahrens noch eine Änderung der Varianten möglich ist.

(3) Die Förderquote wird entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012 („Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse; Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht“), da es sich um einen Neufall handelt, durch ein sog. **Förderdelta** ergänzt, welches die Förderquote auf 30 % des neu geschaffenen Wohnungsbaus mit sozial-orientiertem Wohnraum ergänzt und im vorliegenden Fall ca. **3.925 m² GF** beträgt.

Für Neufälle wie dem vorliegenden findet das Zuschussmodell Anwendung. Das bedeutet, dass eine vollständige Auffüllung des Förderdeltas mit sozial-orientiertem Wohnraum (München-Modell Eigentum, -Miete oder -Genossenschaften, Werksmietwohnungen, Studentenwohnungen) erfolgt und die Wohnungen mit Berechtigten der mittleren Einkommensgruppe zu belegen sind.

Die Stadt wird, um die sich für den Planungsbegünstigten ergebenden Lasten in Grenzen zu halten, entsprechend den Festlegungen für Neufälle 50 % der sich ergebenden SoBoN-Last (=Differenz des Endwertes Wohnen je m² GF aus der SoBoN-Berechnung bei freifinanziertem Wohnen und zum festen Wertansatz für die geförderten Wohnungen in Höhe von 675,00 €/m² GF) übernehmen. Näheres hierzu ist im Durchführungsvertrag (§ 15) zwischen Stadt und Anzinger Straße 23 – 29 GmbH & Co. KG geregelt.

~~(Für Grundstückspreise, Verkaufspreise und Miethöhen gelten die Festlegungen aus dem Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012 (s))~~

*folgt
N*

(4) Zur Regelung der Verpflichtungen gemäß den vorstehenden Ziffern wird der nachfolgende Vertrag geschlossen.

Es besteht unter den Vertragspartnern Einigkeit, dass die Stadt mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen auf Schaffung von Baurecht für die im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke eingehen kann.

§ 2

Verpflichtung und Vertragsfläche - Förderquote

(1) Die Anzinger Straße 23 – 29 GmbH & Co. KG (im Folgenden „der Planungsbegünstigte“ genannt) verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2097 innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes insgesamt

ca. 7.696 m² Geschossfläche als Mietwohnungen im Rahmen des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Förderung -EOF (Art. 3 Abs. 1 Satz 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG)

und

ca. 3.848 m² Geschossfläche als Eigenwohnraum mit staatlicher Förderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung (Art. 3 Abs. 1 Satz 4 BayWoFG)

bezugsfertig zu errichten.

(2) Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die der Planungsbegünstigte nicht zu

vertreten hat, so ist der Lauf der Fertigstellungsfrist für die Zeit des Nichtvertretenmüssens gehemmt. Diese Fristhemmung gilt in gleicher Weise für alle übrigen Fristen dieses Vertrages, die auf diese Fertigstellungsfrist Bezug nehmen.

(3) Geschossfläche im Sinne dieses Vertrages ist jeweils die nach § 20 Abs. 3 BauNVO (1990) zu ermittelnde Geschossfläche, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände mitzurechnen sind.

(4) Diese Miet- und Eigenwohnungen i.S.d. Art. 3 Abs. 1 BayWoFG vom 10.04.2007 sind entsprechend den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Fördervoraussetzungen (siehe § 3) geltenden Fassung und den Vorgaben der Stadt so kostengünstig zu errichten, dass sie förderungsfähig sind. Die Grundstücke sind im Finanzierungsplan mit einem Wertansatz von 300,00 €/m² Geschossfläche (GF) für die geförderten Mietwohnungen - EOF und von 600,00 €/m² GF für die Eigenwohnungen mit staatlicher Förderung bzw. für die Mietwohnungen des Programm München Modell-Miete einzusetzen. Die Grundstückswertansätze sind jeweils erschließungsbeitragsfrei gerechnet, also inclusive eines Erstattungsbeitrags für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB.

Sollten sich die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages geltenden staatlichen Förderungsbestimmungen für den Wohnungsbau ändern oder entfallen, so bleiben die Vereinbarungen zur Höhe der Grundstückswerte voll gültig.

(5) Für den Fall des Verkaufs der Vertragsfläche an Dritte (siehe § 16) wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich die vorgenannten festen Verkehrswerte für die Flächen der Förderquote in den Förderanträgen als Grundstückswert anerkannt werden. Diese sind die Grundlage der in den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen verlangten wirtschaftlichen Ausgeglichenheit des Fördervorhabens. Abweichungen sind – ohne dass im Förderverfahren ein anderer Förderwert anerkannt wird – gegenüber dem Planungsreferat – HA III unaufgefordert offen zu legen und zu begründen. Bei Mietvorhaben ist der Nachweis zu führen, dass ein Minderertrag dauerhaft anderweitig abgedeckt werden kann. Eine Ablehnung des Förderantrages ist möglich.

§ 3

Verpflichtung und Vertragsfläche – Förderdelta

(1) Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097 innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans insgesamt ca. **3.925 m² Geschossfläche** als Wohnungen im Rahmen des sog. Förderdeltas i.S.v. vorstehenden § 1 Ziffer 3 im München Modell-Miete oder als Eigenwohnraum mit staatlicher Förderung zu errichten.

(2) Die Regelungen gemäß vorstehenden § 2 Ziffern 2 bis 5 gelten entsprechend; die Grundstücke sind im Finanzierungsplan mit einem Wertansatz von 675,00 EUR/ m² GF (erschließungsbeitragsfrei, siehe § 2 Abs. 4 dieses Vertrages) einzusetzen.

§ 4

Technische Fördervoraussetzungen

- (1) Bevor Bauanträge gestellt werden oder bei Vorhaben, die keiner Genehmigung bedürfen, zum Zeitpunkt des Einreichens der erforderlichen Unterlagen bei der Lokalbaukommission, sind dem Planungsreferat - HA III für die Mietwohnungen der Förderquote bzw. des Förderdeltas mit den „Stabau-Anträgen“ sämtliche Planunterlagen, Wohnflächen- und Kubaturberechnungen, ausführliche Baubeschreibungen und die Finanzierungspläne mit detaillierten Kostenkalkulationen zur Prüfung und Bestätigung der Förderfähigkeit vorzulegen.
- (2) Für den Fall, dass im Rahmen der Förderquote bzw. des Förderdeltas förderfähige Eigentumswohnungen errichtet werden, sind zur Generalprüfung ein Lageplan des Vorhabens im Maßstab 1:1000, Baupläne im Maßstab 1:100, Ansichten und Schnitte, Wohnflächenberechnungen, ausführliche Baubeschreibungen, Preisliste und soweit bereits vorliegend der Baugenehmigungsbescheid bzw. die Bescheinigung über die Freistellung zur Prüfung und Bestätigung der Förderfähigkeit vorzulegen (ein Merkblatt mit den genauen Inhalten der vorzulegenden Unterlagen kann beim Planungsreferat, HA III/2 angefordert werden).
- (3) Merkblätter mit den genauen Inhalten der vorzulegenden Unterlagen für Miet- und Eigenwohnungen können beim Planungsreferat, HA III/2 angefordert werden oder sind im Internet unter www.muenchen.de, Suchbegriff Technische Beratung zur Planung im geförderten Wohnungsbau, verfügbar.
- (4) Im Rahmen der zum Zeitpunkt der Prüfung der Förderfähigkeit geltenden staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen und der Richtlinien der Bewilligungsstelle der Stadt sind die zuvor genannten Unterlagen nach Weisung des Planungsreferates - HA III zu tektieren, soweit dies zum Erreichen der Förderungsfähigkeit notwendig und möglich ist.

§ 5

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Reallast für gebundene Mietwohnungen – EOF

- (1) Der Planungsbegünstigte räumt der Landeshauptstadt München für die im Rahmen der EOF geförderten Mietwohnungen ein Benennungsrecht analog dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz - BayWoBindG ein.

Zur Sicherung des Wohnungsbesetzungsrechts **beantragen** und **bewilligen** die Stadt und der Planungsbegünstigte als derzeitiger Eigentümer die Eintragung einer

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

an den Grundstücken Fl.Nrn. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim, im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

„Benennungsrecht der Landeshauptstadt München an den Grundstücken Fl.Nrn. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim, in der Weise, dass die dort entstehenden geförderten Mietwohnungen im Rahmen der EOF nur von Personen bewohnt werden dürfen, die von dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, benannt wurden.“

- (2) Darüber hinaus bewilligen und beantragen die Stadt und der Planungsbegünstigte als

derzeitiger Eigentümer die Eintragung einer

Reallast gemäß 1105 BGB

an dem Grundstücken Fl.Nrn. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim, im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

"Wird eine, dem Benennungsrecht der Stadt München unterliegende Wohnung schuldhaft an einen nichtberechtigten Haushalt vermietet oder wird einem berechtigten Haushalt schuldhaft ein höherer Mietzins abverlangt, als es nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) zulässig ist, ist der gegenüber einer bestimmungsgemäßen Nutzung zulässigen Miethöhe zu viel entrichtete Mietzins zuzüglich einem Zinssatz von 8 v.H. p.a. zu entrichten. Diese Geldleistungen sind für die Zeit der Dauer des vertragswidrigen Zustandes fällig und am jeweiligen, auf den Verstoß folgenden Monatsersten an das Sozialreferat zu entrichten."

(3) Die Bewilligung und Beantragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast hat **spätestens zum Zeitpunkt der Vermietung** zum Zwecke der Erfüllung dieses Vertrages durch den Bauherrn zu erfolgen. Der Landeshauptstadt München (HA III/11) ist der Vollzug der Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.

(4) Die Dienstbarkeit und die Reallast sind untereinander im Gleichrang zu bestellen. Es dürfen endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt oder der Stadtwerke im Rang vorgehen oder gleichstehen.

(5) Die in Ziffer 1 und 2 genannten Rechte erlöschen 25 Jahre nach dem von der Stadt bestätigten durchschnittlichen Erstbezugstermin der gebundenen Wohnungen. Die Stadt verpflichtet sich hiermit, den durchschnittlichen Erstbezugstermin zur Berechnung der Frist zu bestätigen und nach Ablauf der Frist bezüglich vorstehend genannter Dienstbarkeit und Reallast Löschungsbewilligungen abzugeben.

(6) Die Stadt verpflichtet sich ausdrücklich, nach grundbuchtauglicher Bestimmung der gemäß § 2 für die Einkommensorientierte Förderung-EOF bereitgestellten oder der nicht sozial gebundenen ("freifinanzierten") Wohnungen auf Antrag unverzüglich die Freigabe von der vorgenannten Dienstbarkeit zu erklären.

(7) Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass der vom Planungsbegünstigten zu beantragende Bewilligungsbescheid zur Gewährung von EOF-Baudarlehen (nachfolgend: "Bewilligungsbescheid für EOF-Baudarlehen") die hier dargestellte Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit zur Absicherung des Besetzungsrechts ebenfalls einfordert. Hierbei handelt es sich um dieselbe Verpflichtung.

(8) Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die volle Laufzeit der staatlichen und/oder städtischen EOF-Baudarlehen von 25 Jahren auszuschöpfen und die Darlehen nicht vorzeitig zurückzuzahlen.

(9) Die Modalitäten zur Besetzung der hier gebundenen Mietwohnungen im Einzelnen ergeben sich aus dem noch zu ergehenden Bewilligungsbescheid für EOF-Baudarlehen. Dieser enthält ebenfalls zwingende Vorgaben (etwa zur Miethöhe und zu Mietanpassungen) für die zu einem späteren Zeitpunkt abzuschließenden Mietverträge.

(10) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein

können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Planungsbegünstigte im Falle der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten Grundstücks dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung vollumfänglich eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

§ 6

Gebundene Eigenwohnungen – staatliche Förderung

Entscheidet sich der Planungsbegünstigte, die gemäß § 2 und § 3 zu errichtende Geschossfläche von ca. 3.848 m² und 3.925 m² nicht im Förderprogramm München Modell-Miete sondern als Eigenwohnraum mit staatlicher Förderung zu errichten, gelten folgende Voraussetzungen für die Veräußerung:

1. Käuferkreis

Die Wohnungen dürfen ausschließlich an Selbstnutzer verkauft werden.

Die Nutzung einer Wohnung hat ausschließlich durch die Käuferin/den Käufer selbst und/oder deren Ehegatten, Lebensgefährtin bzw. Lebensgefährte und dessen/deren Kinder (aber nicht ausschließlich durch deren Kinder) zu erfolgen.

Die Eigenwohnungen dürfen bei einem Verkauf an Selbstnutzer nur an vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III zu benennende oder zu bestätigende Kaufinteressenten, die die Einkommensobergrenze des Art. 11 BayWoFG einhalten, zum Zweck der Selbstnutzung verkauft werden. Bei Käuferhaushalten mit einem Kind oder mehreren Kindern erhöht sich diese Einkommensobergrenze entsprechend den Bestimmungen des BayWoFG um 5.000 € pro Kind. In die Kaufverträge mit den Käufern der gebundenen Eigenwohnungen sind die in der Anlage 2 „Verpflichtungen für Wohnungskäufer“ genannten Bestimmungen aufzunehmen. Daneben sind in die Kaufverträge Regelungen aufzunehmen, wonach sich der jeweilige Käufer seinerseits verpflichtet, für den Fall einer (Teil-) Veräußerung die in der Anlage 2 „Verpflichtungen für Wohnungskäufer“ genannten Bestimmungen in die entsprechenden Verträge aufzunehmen. Die Anlage 2 ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

2. Benennungsrecht der Stadt und Dauer der Bindung

Das Recht der Stadt zur Benennung von Kaufinteressenten oder zur Bestätigung von Kaufinteressenten, die vom Planungsbegünstigten benannt werden (dies ist der Regelfall), beträgt ein Jahr beginnend ab dem Datum der Mitteilung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, dass eine angebotene Wohnung die technischen Fördervoraussetzungen uneingeschränkt erfüllt. Soweit bis zum Ablauf dieser Frist die gebundene Wohnung nicht mindestens drei Monate bezugsfertig war, verlängert sich die Frist bis zum Ablauf der drei Monate nach Bezugsfertigkeit einer solchen Wohnung.

Die Bezugsfertigkeit einer gebundenen Wohnung ist der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III) einen Monat vor Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige nicht oder nicht fristgerecht, so verlängert sich das Benennungs- bzw. Bestätigungsrecht der Stadt entsprechend. Konnte ohne Verschulden des Planungsbegünstigten bis zum Ablauf des Benennungs- bzw. Bestätigungsrechts der Stadt für eine gebundene Wohnung kein Käufer benannt werden, wird der Planungsbegünstigte für diese Wohnung von allen Bindungen (z.B. hinsichtlich des Käuferkreises und des Verkaufspreises) frei.

3. Inhalt der Kaufverträge

Die Anzinger Straße 23 – 29 GmbH & Co. KG verpflichtet sich, die gebundenen Eigenwohnungen zu einem aus sozialen Gründen reduzierten Kaufpreis anzubieten. Das Grundstück ist bei diesem Kaufpreis mit einem verbindlichen Wertansatz von 600,00 €/m² erzielbare Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) anzusetzen.

Im Hinblick auf die vereinbarte, vergleichsweise lange Realisierungsfrist von fünf Jahren (vgl. § 2 dieses Vertrages) kommen die Vertragsparteien überein, die vorgenannte Verpflichtung zur Errichtung von gebundenen Eigenwohnraum nur dem Grunde nach zu regeln. **Die konkrete Festlegung der Höhe des Kaufpreises, die für künftige Kaufverträge der Anzinger Straße 23 - 29 GmbH & Co. KG mit Dritten verbindlich ist, soll zwischen den Vertragsparteien erst zu dem Zeitpunkt erfolgen, zu dem die Erfüllung der technischen Fördervoraussetzungen (§ 4 dieses Vertrages) für diese Wohnungen geprüft wird.** Die Festlegung bezieht sich dabei auf den durchschnittlichen (Höchst-)Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für eine gebundene Wohnung im schlüsselfertigen Zustand ohne etwaige Sonderwünsche der Käufer und ohne den gesondert festzusetzenden Preis für den zu einer Wohnung gehörenden Kfz-Stellplatz.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei der Festlegung des Kaufpreises nach den selben Grundsätzen zu verfahren, wie sie es bei einer Festlegung in diesem Vertrag getan hätten. Insbesondere werden sie berücksichtigen, dass die nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung als Leistung zu erbringende Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne soziale Bindung und dem Verkehrswert mit sozialer Bindung in die Kaufpreisbemessung einfließt. Sollten sich die Vertragsparteien bei der Festlegung des Kaufpreises der gebundenen Wohnungen in diesem Punkt nicht einigen können, werden sie ein Verkehrswertgutachten eines unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einholen, das sie bereits heute als für beide Teile verbindlich anerkennen. Die Kosten eines solchen Gutachtens trägt die Anzinger Straße 23 – 29 GmbH & Co. KG. Können sich die Parteien nicht über den Sachverständigen einigen, bestimmt diesen auf Antrag einer Partei die IHK für München und Oberbayern.

Die Vertragsparteien werden bei der Festlegung des Kaufpreises auch preisbildende Faktoren wie z.B. die Entwicklung des Baukostenindex berücksichtigen sowie die Preisgestaltung bei kommunalen Eigentumsprogrammen mit vergleichbaren Grundstückswertansätzen (München Modell-Eigentum) oder bei vergleichbaren Eigenwohnungen aus der Sozialgerechten Bodennutzung berücksichtigen, wobei der Grundstückswertanteil sich nach dem Wertansatz richtet, wie er sich unter Heranziehung eines Einkommens des Käuferhaushalts mit 60 % über der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG ergibt (derzeit 600,00 €/m² GF).

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen dürfen nur zu einem Viertel als Wohnfläche angerechnet werden. Sie können zudem nur insoweit berücksichtigt werden, als sie – ohne Berücksichtigung der vorgenannten Anrechnungsweise – in einem üblichen und untergeordneten Verhältnis zur sonstigen Wohnfläche stehen.

Der unabhängig vom Kaufpreis der Wohnung gesondert festzusetzende Preis für den zu einer Wohnung gehörenden Kfz-Stellplatz muss sich im marktüblichen Rahmen halten. Dies wird als gegeben betrachtet, wenn für die Stellplätze der Eigenwohnungen derselbe Preis verlangt wird, wie für nicht sozial gebundene Eigentumswohnungen im selben Vorhaben. Das Grundstück ist bei diesem Kaufpreis mit einem verbindlichen Wertansatz von 600,00 €/m² erzielbare Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) anzusetzen. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B.

Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.).

Nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung ist als Leistung des Planungsbegünstigten die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne soziale Bindung und dem Verkehrswert mit sozialer Bindung bei der Kaufpreisbemessung zu berücksichtigen. Dies ist bei der Kaufpreisbemessung so geschehen.

Bei der Förderung von Eigenwohnraum wird die gesamte Finanzierung für den Kauf einer Immobilie zu dem in diesem Vertrag vereinbarten Verkaufspreis und zu dem Ausstattungsstandard geprüft, der der technischen Prüfung zugrunde lag. Aus förderrechtlicher Sicht besteht für nachträgliche Sonderausstattungen in der Regel nur ein sehr geringer Spielraum, da dies die genehmigte Förderung insgesamt beeinflussen würde, was zu Kürzungen der Förderung oder sogar zu einem Widerruf führen könnte.

§ 6 a

Gebundene Mietwohnungen nach dem München Modell - Miete

Entscheidet sich der Planungsbegünstigte, die gemäß § 2 zu errichtende Geschossfläche von ca. 3.848 m² als Mietwohnungen im Rahmen des kommunalen Förderprogramm München Modell-Miete zu errichten, verpflichtet sich der Planungsbegünstigte hiermit gegenüber der Stadt, ab heute bis zur Bezugsfertigkeit und im Anschluss daran weitere 40 Jahre (Bindungszeit) die gemäß § 2 gebundenen Wohnungen nur an Haushalte zu vermieten, die kumulativ (soweit nicht Alternativen möglich sind) folgende Voraussetzungen erfüllen:

(1) Das anrechenbare Gesamteinkommen des Mieterhaushaltes im Sinne des Art. 5 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) darf die in Art. 11 BayWoFG festgesetzten Einkommensobergrenzen maximal bis zu den in der Systematik der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 weiterentwickelten fiktiven Stufe Stufe IV übersteigen, Auf Anlage 8.3 wird verwiesen. Die Anlage 8.3 ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

(2.a) Alternative 1 - Vermietung an kinderlose Haushalte:
die zum Zeitpunkt der Ausstellung der Bescheinigung des städtischen Sozialreferates – Amt für Wohnen und Migration gemäß folgender Ziffer 4.4 mindestens in den letzten 3 Jahren (ohne zeitliche Unterbrechung) entweder in der Landeshauptstadt München mit Hauptwohnsitz gemeldet sind oder ihre Arbeitsstätte in der Landeshauptstadt München haben. Dem Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in der Landeshauptstadt München steht es gleich, wenn der Hauptwohnsitz oder die Arbeitsstätte in der Region 14 (Landkreise München, Ebersberg, Erding, Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Landsberg am Lech) besteht.

Die Zeit einer vorübergehenden Arbeitslosigkeit ist unschädlich, wenn vor Eintritt der Arbeitslosigkeit eine Arbeitsstätte in München bestand. Soweit der Mietvertrag von mehreren Personen geschlossen wird, genügt es, wenn ein Haushaltsmitglied diese Voraussetzungen erfüllt.

(2.b) Alternative 2 - Vermietung an Haushalte mit Kind/Kindern:
die zum Zeitpunkt der Ausstellung der Bescheinigung des städtischen Sozialreferates – Amt für Wohnen und Migration gemäß folgender Ziffer 4.4 mindestens ein Jahr (ohne zeitliche Unterbrechung) entweder in der Landeshauptstadt München mit Hauptwohnsitz gemeldet sind oder ihre Arbeitsstätte in der Landeshauptstadt München haben. Dem Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in der Landeshauptstadt München steht es gleich, wenn der Hauptwohnsitz oder die Arbeitsstätte in der Region 14 (Landkreise München,

Ebersberg, Erding, Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Landsberg am Lech) besteht.

Die Zeit einer vorübergehenden Arbeitslosigkeit ist unschädlich, wenn vor Eintritt der Arbeitslosigkeit eine Arbeitsstätte in der Landeshauptstadt München oder in der Region 14 bestand. Soweit der Mietvertrag von mehreren Personen geschlossen wird, genügt es, wenn eine Person diese Voraussetzungen erfüllt.

(2.c) Alternative 3 - Vermietung an Beschäftigte der Landeshauptstadt München: soweit die Vermietung an eine Mieterin/einen Mieter erfolgt, der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages in einem ungekündigten Beschäftigungsverhältnis mit der Landeshauptstadt München steht (Nachweis durch eine Bestätigung der Dienststelle), entfällt die Bestätigung gemäß folgender Ziffer 4.4 hinsichtlich des Hauptwohnsitzes bzw. der Arbeitsstätte, da für diesen Personenkreis die Einschränkung in Form einer Wartezeit aufgehoben ist.

(3) Wenn es den Bauherren trotz nachgewiesener Bemühungen nicht gelingt, bei der Erst- oder Neuvermietung berechnete Mieterhaushalte zu finden, gilt Folgendes:

Nach 3-monatigem Leerstand einer Wohnung aus der Förderquote kann an einen nicht wohnberechtigten Haushalt ohne die Bindungen des Vertrages vermietet werden. Die Bindung der Mietwohnung aus der Förderquote verlängert sich dann um die Dauer der nicht vertragsgemäßen Bindung. Bei einer Neuvermietung ist wieder an wohnberechtigte Haushalte zu vermieten. Dabei bleibt hinsichtlich der Regelungen zur Miethöhe die Zeit der Vermietung an einen nicht berechtigten Haushalt außer Betracht.

(4) Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich weiterhin für die Dauer der Bindungszeit:

(4.1) Die Festlegung der Erstvermietung erfolgt erst bei Beantragung der Förderung im München Modell-Miete im Förderbescheid unter Beachtung der dann aktuellen Bestimmungen, zeitnah zum Baubeginn, wobei die Vertragsparteien vereinbaren, dass die festgelegte Miete an der Höchstgrenze der dann geltenden Mietspanne liegen wird.

Die festgelegte Eingangsmiete (netto/kalt) darf in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindex (Indexwert neu : Indexwert alt) x 100-100 = prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

(4.2) Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Spanngrenze) liegen.

(4.3) Bei Neuvermietungen höchstens die Miete (netto/kalt) zu verlangen, die sich bei der

Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten) zum Zeitpunkt der Neuvermietung maximal ergeben hätte.

(4.4) Vor Abschluss eines Mietvertrages vom jeweiligen Mieter eine schriftliche Bescheinigung „München Modell“ des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration einzuholen, wonach der Haushalt des Mieters die Voraussetzungen für eine Wohnung in diesem Förderprogramm erfüllt.

(4.5) Jede Vermietung innerhalb von 3 Monaten nach Bezug der Wohnung unter Vorlage einer Kopie des Mietvertrages, der Bescheinigung gemäß vorstehender Ziffer 4.4 und der amtlichen Meldebestätigung des Kreisverwaltungsreferates dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung; HA III/11, schriftlich anzuzeigen.

(4.6) Auf den Abschluss von Staffelmietverträgen (§ 557 a BGB) zu verzichten.

(4.7) Eine Selbstnutzung der Wohnungen zu unterlassen.

(4.8) Die auf der Vertragsfläche zu errichtenden Mietwohnungen im München Modell-Miete können nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt werden. Der Verkauf von Wohnungen an einen Dritten ist nur in der Form möglich, dass sämtliche Wohnungen, für welche jeweils eine Förderung gewährt wurde, im Verbund verkauft werden können. Der Verkauf einzelner Wohnungen aus einem solchen Verbund ist nicht möglich. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z. B. Nießbrauch, Erbbaurecht gleich.

(4.9) In ihren Mietverträgen folgende Bestimmung aufzunehmen:

„Mieterhöhungen

Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungszeit von 40 Jahren dem Förderprogramm München-Modell Miete. Der Erstbezug der Wohnung erfolgte zum (Datum ist vom Vermieter einzufügen). Der Vermieter verpflichtet sich, entsprechend der Bestimmungen des Förderprogramms München-Modell Miete für einen Zeitraum von 5 Jahren ab dem Erstbezug die Miete nicht zu erhöhen. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindex ($\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt} \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mietsteigerung}$) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.

Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (untere Spanngrenze) liegen.“

(4.10) Die vorgenannten Verpflichtungen auch bei einem Mieterwechsel einzuhalten.

(4.11) Dem Planungsreferat, HA III, auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.

(4.12) Den Bauherren ist bewusst, dass es sich bei den unter Ziffern 4.1 bis 4.3 genannten Verpflichtungen zur Miethöhe und den Mietanpassungen um Regelungen handelt, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der zukünftigen Mieterhaushalte gelten. Im Falle eines Verstoßes gegen die vorgenannten Verpflichtungen erhalten die Mieterhaushalte deshalb eigene direkte Forderungsrechte gegen den Vermieter, die neben den Rechten der Stadt geltend gemacht werden können.

(4.13) Zur Sicherung der gebundenen Mietwohnungen nach dem München Modell-Miete bewilligen und beantragen die Stadt und der Planungsbegünstigte als derzeitiger Eigentümer die Eintragung einer

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

an dem Grundstücken Fl.Nrn. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim, im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

"Belegungsrecht der Landeshauptstadt München an gebundenen Wohnungen samt Zubehör in der Weise, dass die dort entstehenden Wohnungen nur von Personen bewohnt werden dürfen, die vor Abschluss eines Mietvertrages eine schriftliche Bescheinigung „München Modell“ des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration vorlegen, wonach der Haushalt des Mieters die Voraussetzungen für eine Wohnung in diesem Förderprogramm erfüllt."

(4.14) Darüber hinaus bewilligen und beantragen die Stadt und der Planungsbegünstigte als derzeitiger Eigentümer die Eintragung einer

Reallast gemäß 1105 BGB

an dem Grundstücken Fl.Nrn. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim, im Grundbuch zugunsten der Stadt mit folgendem Inhalt:

"Wird eine, dem Belegungsrecht der Stadt München unterliegende Wohnung schuldhaft an einen nichtberechtigten Haushalt vermietet oder wird einem berechtigten Haushalt schuldhaft ein höherer Mietzins abverlangt, als er nach den Bestimmungen des städtischen Fördermodells „München Modell-Miete“ zulässig ist, ist der gegenüber einer bestimmungsgemäßen Nutzung zulässigen Miethöhe zu viel entrichtete Mietzins zuzüglich einem Zinssatz von 8 v.H. p.a. zu entrichten. Diese Geldleistungen sind für die Zeit der Dauer des vertragswidrigen Zustandes fällig und am jeweiligen, auf den Verstoß folgenden Monatsersten an das Sozialreferat zu entrichten."

(4.15) Die Bewilligung und Beantragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast hat **spätestens zum Zeitpunkt der Vermietung** zum Zwecke der Erfüllung dieses Vertrages durch den Bauherrn zu erfolgen. Der Landeshauptstadt München (HA III/ 11) ist der Vollzug der Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.

(4.16) Die Dienstbarkeit und die Reallast sind untereinander im Gleichrang zu bestellen. Es dürfen endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt und der Stadtwerke im Rang

vorgehen oder gleichstehen.

(4.17) Die Stadt verpflichtet sich ausdrücklich, nach grundbuchtauglicher Bestimmung der gemäß § 2 und § 3 für das München Modell-Miete bereit gestellten Wohnungen auf Antrag unverzüglich die Freigabe der ebenfalls belasteten, aber nicht im München Modell gebundenen Wohnungen von den vorgenannten Rechten zu erklären.

(4.18) Die in Ziffer 4.13 und 4.14 genannten Rechte erlöschen 40 Jahre nach dem von der Stadt bestätigten durchschnittlichen Erstbezugstermin der gebundenen Wohnungen. Die Stadt verpflichtet sich hiermit, den durchschnittlichen Erstbezugstermin zur Berechnung der Frist zu bestätigen und nach Ablauf der Frist bezüglich vorstehend genannter Dienstbarkeit und Reallast Löschungsbewilligungen abzugeben.

(4.19) Soweit die vorstehend getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit oder Reallast sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Bauherren im Falle der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten Grundstücks dafür haften, dass ihre Rechtsnachfolger in die Verpflichtung vollumfänglich eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolger auferlegen.

§ 7

Gebundene Wohnungen aus dem Förderdelta

(1) Allgemeines

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Wohnungen im Umfang des Förderdeltas gemäß

§ 3 dieses Vertrages wahlweise im Rahmen des kommunalen Förderprogramm München Modell-Miete (nachfolgend Ziffer (2)) oder als Eigenwohnraum mit staatlicher Förderung (nachfolgend Ziffer (3)) oder in einer Kombination aus den genannten Förderprogrammen zu errichten und zu binden; die Festlegung des Fördermodells erfolgt durch den Planungsbegünstigten im Zusammenhang mit der Klärung der technischen Fördervoraussetzungen gemäß § 4 dieses Vertrages.

(2) München Modell-Miete

Für einen Zeitraum von 25 Jahren, beginnend ab Erstbezug (Bindungszeit) - wobei dem Erstbezug ein vereinbarter, durchschnittlicher mittlerer Bezugstermin gleichsteht, dürfen die Wohnungen nur an Haushalte vermietet werden, welche die Voraussetzungen unter § 6a Ziffer (1) bis (3) dieses Vertrages erfüllen.

Weiterhin verpflichtet sich der Planungsbegünstigte die enthaltenen Regelungen des § 6a Ziffer (4) bis (4.13) dieses Vertrages für die Dauer der Bindungszeit einzuhalten.

Die Regelungen in § 6a Ziffer (4.9) und (4.18) dieses Vertrages sind für Mietwohnungen aus dem Förderdelta auf die Bindungszeit von 25 Jahren umzudeuten.

(3) Eigenwohnraum mit staatlicher Förderung

Es gelten für die Wohnungen des Förderdeltas im Förderprogramm Eigenwohnraum mit

staatlicher Förderung die in § 6 „Gebundene Eigenwohnungen - staatliche Förderung“ dieses Vertrages enthaltenen Regelungen.

Folgende Textpassage in § 6 ändert sich: Das Grundstück ist bei diesem Kaufpreis mit einem verbindlichen Wertansatz von 675,00 EUR/m² erzielbare Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) anzusetzen.

Abschnitt III – Sicherungen zugunsten der Stadt

§ 8

Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages

Zur Sicherung der in § 2 bis § 7 dieses Vertrages näher bezeichneten Verpflichtung zur Realisierung der Förderquote und des Förderdelta bietet der Planungsbegünstigte der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München, den Abschluss des in der **Anlage 8.4** näher ausgeführten Kaufvertrages an.

§ 9

Bindungswirkung

Der Planungsbegünstigte hält sich an das vorstehende Kaufangebot auf die Dauer von zwölf Monaten über die in § 2 genannte Fertigstellungsfrist hinaus gebunden.
Zur rechtzeitigen Annahme des Angebotes genügt es, wenn die Annahme zu notariellem Protokoll vor Erlöschen des Angebotes beurkundet ist. Einem Zugang der Annahmeerklärung bedarf es zum Zustandekommen des Vertrages nicht. Der die Annahme beurkundende Notar wird jedoch gebeten, Käufer und Verkäufer unverzüglich eine beglaubigte Abschrift der Annahmeerklärung zu übersenden.

§ 10

Annahmebedingungen

a)
Dieses Angebot kann von der Stadt für die gesamte Bindungsfläche, für Teilflächen der Bindungsfläche oder ersatzweise für im Planungsgebiet zum Zeitpunkt der Annahme des Angebots bereits gebildetes Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz angenommen werden, wenn nicht innerhalb der in § 2 genannten Frist auf den für die Förderquote gebundenen Flächen geförderte Mietwohnungen mit einer Geschossfläche von 7.696 m² nach dem Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung – EOF und förderfähige Eigenwohnungen oder Mietwohnungen im Rahmen des München Modell-Miete mit einer Geschossfläche von 3.848 m² entsprechend den Anforderungen aus § 2, § 5, § 5 und § 6 bzw. 6a dieses Vertrages und Wohnungen im Rahmen des Förderdeltas mit einer Geschossfläche von 3.925 m² entsprechend den Anforderungen aus § 2, § 3, § 4 und § 7 bezugsfertig errichtet werden.

Die Stadt kann das Angebot nicht mehr annehmen, wenn der Planungsbegünstigte aus der Verpflichtung entlassen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Vertragsflächen an die Stadt, einen von der Stadt benannten Dritten oder einen vom Planungsbegünstigten benannten und von der Stadt bestätigten Dritten veräußert werden, welcher alle Verpflichtungen dieses Vertrages gegenüber der Stadt rechtswirksam übernimmt.

b)

Der die Annahme beurkundende Notar hat nicht zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 10 a)

gegeben sind. Es wird klargestellt, dass für den Fall, dass die Annahmebedingungen nicht vorliegen, ein wirksamer Kaufvertrag nicht zustande kommt. Es wird weiter klargestellt, dass nicht dieses Angebot, sondern der dann geschlossene Kaufvertrag unter der Bedingung steht, dass die Voraussetzungen des vorstehenden § 10 a) vorliegen.

c)

Unbeschadet der vorstehenden Voraussetzungen ist die Stadt verpflichtet, dem Planungsbegünstigten vor Annahme des Angebots eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung zu setzen, damit dieser die Möglichkeit erhält, innerhalb dieser Frist seinen Pflichten nachzukommen. Nach Ablauf dieser Frist ist der Planungsbegünstigte nicht mehr berechtigt, seine Pflichten aus diesem Vertrag zu erfüllen. Soweit der in der Anlage 8.7 enthaltene Kaufvertrag vollzogen ist, gelten die vom Planungsbegünstigten übernommenen Pflichten als erfüllt.

§ 11

Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums gemäß § 8 dieses Vertrages **bewilligt** und **beantragt** der Planungsbegünstigte auf seine Kosten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung an den Flurstücken Nr. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim, Grundbuchblatt 5060 des Amtsgerichts München an nächstfolgender Rangstelle, wobei endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt oder der Stadtwerke im Rangvorgehen oder gleichstehen dürfen.

oder die Dienstbarkeit gemäß Teil B § 7 dieser Urkunde.

Die Stadt bewilligt und der Planungsbegünstigte beantragt bereits jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung. Der Notar wird angewiesen, von dieser Löschungsbewilligung erst dann Gebrauch zu machen, wenn der Planungsbegünstigte den Nachweis über die vereinbarte Errichtung der Förderquote erbracht, somit die Verpflichtungen aus dem § 2 bis § 7 dieses Vertrages erfüllt, und die Stadt dies bestätigt hat. Die Kosten für die Löschung trägt der Planungsbegünstigte.

Abschnitt IV – Sonstige Bestimmungen

§ 12

Baugenehmigung vor Inkrafttreten

Sofern in diesem Vertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgestellt ist, sollen im Falle der Erteilung der Baugenehmigung für die Vertragsfläche auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen dergestalt geändert werden, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.

§ 13

Rücktrittsrecht

Der Planungsbegünstigte und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Sozialen Bindungsvertrag berechtigt, sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2097 nicht innerhalb von 10 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Stadtrat der Landeshauptstadt München zur Sitzung beschlossen wird.

Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist im eingeschriebenen Brief zu erklären.

Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB für die Vertragsfläche eine

Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsbehelfsverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen ist.

§ 14

Kosten des Vertrages

Der Planungsbegünstigte zahlt die für dieses Grundstücksgeschäft und seinen Vollzug anfallenden Verkehrssteuern und Kosten einschließlich eventuell anfallender Kosten seiner anwaltlichen Vertretung, der amtlichen Vermessung und Vermarkung, der Messungsanerkennung und Auflassung, der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten, der Aufteilung nach dem WEG und Auflassung samt Vollzug, außerdem die Kosten der Lastenfreistellung.

§ 15

Salvatorische Klausel

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.

Die Beteiligten 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.

§ 16

Weitergabepflicht

Die Bauherrin verpflichtet sich, für den Fall eines Verkaufs oder jedweder Übertragung oder Überlassung des Eigentums an einen Dritten, diesen formgerecht auf die Übernahme aller noch zu erfüllender Verpflichtungen aus diesem Vertrag ab der Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.

Die Weitergabe aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag an einen Dritten hat nur dann schuldbeitreitende Wirkung für die Bauherrin, wenn die Stadt der Übernahme zustimmt.

Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn:

- der Erwerber die vertraglichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit diese noch nicht erfüllt sind, als eigene Verpflichtungen übernommen hat und
- der Erwerber sich gegenüber der Stadt verpflichtet, vor einem Weiterverkauf ebenfalls die Zustimmung der Stadt einzuholen und
- der Erwerber wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend Satz 1 verpflichtet und
- der Erwerber sich gegenüber der Stadt verpflichtet, dass EOF-Darlehen nicht vorzeitig zurückzuzahlen und
- keine Bedenken in Bezug auf die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bestehen, wie

sie nach den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) von einem Erwerber verlangt werden.

Die Zustimmung ist vom Notariat mit Zusendung der beglaubigten Abschrift des Kaufvertrages einzuholen

§ 17**Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung**

Das Grundbuchamt wird ersucht, die für die Stadt bestimmte Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung an den Notar zu senden.

§ 18**Abschriften, Ausfertigungen**

Von dieser Urkunde und ggf. der Nachtragsurkunde erhalten:

- die Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III/11 eine beglaubigte Abschrift und nach grundbuchamtlichem Vollzug eine Ausfertigung mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes;
- der/die Grundstückseigentümer eine Ausfertigung;
- das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift;
- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München eine einfache Abschrift,
- das Finanzamt Mühldorf als zuständige Grunderwerbsteuerstelle eine einfache Abschrift.

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote

Keine Bindungen

Förderquote

70%
Verkehrswert

10%
600 € je qm GF

20%
300 € je qm GF

400 € je qm GF

Auswahlmöglichkeit unter:

<p>Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF</p>	<p>Mietwohnungen - EOF oder München Modell-Miete</p>	<p>Eigentum / Miete freifinanziert</p>
---	---	---

Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter

Bindung: 25 Jahre

<p>Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF</p>	<p>Eigenwohnraum - staatliche Förderung</p>	<p>Eigentum / Miete freifinanziert</p>
---	--	---

Investor baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter

Bindung: 25 Jahre (EOF), 40 Jahre (MM-Miete)

Verkauf nur an Selbstbezieher
Bindung: 15 Jahre

<p>Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF</p>	<p>Eigenwohnraum - staatliche Förderung</p>	<p>Eigentum / Miete freifinanziert</p>
---	--	---

Investor verkauft an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten

Bindung: 15 Jahre

wie Variante B

Verkauf an Selbstbezieher
Bindung: 15 Jahre

Bindung wie städt. Grundstücke: 40 Jahre

Stand: 01.01.2017

Die verschiedenen Fördermodelle unterliegen jeweils Einkommensgrenzen.

**Anlage 8.2 zum Sozialen Bindungsvertrag
vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097
Anzinger Straße 23/29**

Verpflichtungen für Wohnungskäufer

Soziale Bindung und Auflagen

Dem Wohnungskäufer ist bekannt, dass der Kaufpreis aus sozialen Gründen im Rahmen eines Sozialen Bindungsvertrags zwischen dem Verkäufer und der Landeshauptstadt München durch den Ansatz eines unter dem Verkehrswert für bindungsfreie Grundstücke liegenden Grundstückspreises im Preis reduziert ist.

Die Preisreduzierung ist auf Käufer beschränkt, deren Haushaltseinkommen die Einkommensobergrenzen des Art. 11 BayWoFG nicht übersteigt. Bei Käuferhaushalten mit einem Kind oder mehreren Kindern erhöht sich diese Einkommensobergrenze um 5.000 € pro Kind.

Die Preisreduzierung ist ferner mit der Auflage verbunden, dass der Käufer das Kaufobjekt ab heute bis zur Bezugsfertigkeit und im Anschluss daran weitere 15 Jahre ohne Zustimmung der Landeshauptstadt München, die nur aus einem wichtigem Grund erteilt wird, nicht weiter veräußert und das Kaufobjekt sofort ab Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf der Bindung ohne Unterbrechungen selbst bewohnt.

Ein wichtiger Grund zur Weiterveräußerung ist z.B. Familienvergrößerung, Wegzug aus München aus beruflichen Gründen, Ehescheidung usw. Die Überprüfung, ob ein wichtiger Grund vorliegt, erfolgt durch die Landeshauptstadt München (Planungsreferat, HA III, Blumenstraße 31, 80331 München).

Die Zustimmung zum vorzeitigen Verkauf oder zu einer Vermietung wird ggf. nur unter Auflagen erteilt. Diese Auflagen bestehen im wesentlichen darin, dass dem Kaufnachfolger, der selbst wohnberechtigt im Sinne des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) sein muss, nur die Gestehungskosten als Kaufpreis angerechnet werden. Gestehungskosten sind der Ersterwerberpreis (ohne übliche Erwerbsnebenkosten wie Steuern und Gebühren) sowie Ausstattungsverbesserungen, die nicht Gegenstand der Schlussbestätigung gegenüber der Bewilligungsstelle München (Planungsreferat, HA III) waren.

Im Falle der Zustimmung zu einer Vermietung anstelle einer Weiterveräußerung besteht die Auflage im wesentlichen darin, dass die Verpflichtungen übernommen werden, wie sie für einen Käufer gelten, der eine solche Wohnung im städtischen Programm München Modell-Eigentum als Kapitalanleger zur Vermietung erworben hat (z.B. 20-jährige Bindungsdauer; anfängliche Nettokaltmiete 9,- €/qm Wohnfläche monatlich - ggf. zuzüglich eines energetischen Aufschlags von 0,15 €/qm Wohnfläche monatlich bei KfW-Effizienzhaus 55 oder besser - mit eingeschränkten Mietanpassungsmöglichkeiten).

Darüber hinaus sind in beiden Fällen förderrechtliche Konsequenzen zu prüfen, soweit zur Finanzierung der Wohnung staatliche Fördermittel bewilligt wurden.

Die Zustimmung zu einer rechtlich zulässigen Untervermietung der selbstgenutzten Immobilie kann versagt werden, wenn die Untervermietung im Widerspruch zum Förderzweck stehen würde. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich daraus ein Wohnungsnotstand im Sinne der Förderbestimmungen durch eine Überbelegung der Wohnung ergeben würde.

Der Käufer übernimmt hiermit die vorstehenden Verpflichtungen und stellt den Verkäufer von jeglicher Inanspruchnahme durch die Landeshauptstadt München für den Fall frei, dass er gegen solche Verpflichtungen verstößt.

Der Käufer verpflichtet sich weiterhin, für den Fall eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums an der Vertragsfläche an einen Dritten, diesen formgerecht auf die Übernahme aller Verpflichtungen gegenüber der Stadt aus diesem Vertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet.

Vertragsstrafe / Bedingter Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums

Kommt der Wohnungskäufer seinen vorgenannten Verpflichtungen nicht oder nur teilweise nach, so kann die Landeshauptstadt München (- im folgenden auch „Stadt“ genannt -) innerhalb des 15-Jahres-Zeitraums Folgendes wahlweise verlangen:

- a) die Stadt kann nach vorheriger schriftlicher Erinnerung und Fristsetzung für die Erfüllung der Verpflichtung bzw. Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachfrist eine Vertragsstrafe von 700,- € je qm Wohnfläche verlangen, die nach Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig ist. Die Vertragsstrafe kann bis zum Ablauf des 7. Bindungsjahres in voller Höhe verlangt werden. Ab dem 8. Bindungsjahr reduziert sie sich auf 50 % der ursprünglichen Höhe. Für jedes weitere vollendete Bindungsjahr bis zum Ende der Bindungszeit reduziert sie sich jeweils um weitere 7 % (Beispiel: Vertragsstrafe im 7. Jahr: 100%, ab Beginn des 8. Jahres: 50 %, ab Beginn des 9. Jahres: 43 %, ab Beginn des 10. Jahres 36 % usw.).
- b) Die Stadt kann die Übertragung des Wohnungseigentums gegen Erstattung des Kaufpreises (ohne Erwerbsnebenkosten wie z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) abzüglich des Wertes der auf dem Wohnungseigentum ruhenden Belastungen auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen, ohne dass dem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises für die Wohnung, auf Verwendungsersatz oder ein sonstiger Schadensausgleich zusteht.
Soweit vorstehend nichts anderes vereinbart, gelten im übrigen in entsprechender Anwendung die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 456 – 462 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Vertrag zugunsten der Landeshauptstadt München

Verkäufer und Käufer vereinbaren hiermit im Wege eines echten Vertrages zugunsten der Landeshauptstadt München (§ 328 Abs. 1 BGB) folgendes:

Zur Sicherung der vorstehenden bedingten Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums auf die Landeshauptstadt München bewilligt und
b e a n t r a g t

der Wohnungskäufer auf seine Kosten die Eintragung einer Vormerkung (Anspruch bedingt und befristet) gemäß § 883 BGB zugunsten der Landeshauptstadt München im Grundbuch am Wohnungseigentum.

Die Vormerkung ist im Range nach den Grundpfandrechten, die durch den Wohnungskäufer zum Zwecke des Eigentumserwerbs bestellt sind, in das Grundbuch einzutragen. Allen zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt.

Unterwerfung

Der Wohnungskäufer unterwirft sich wegen aller im Rahmen dieses Vertrages gegenüber der Landeshauptstadt München eingegangenen Zahlungsverpflichtungen, die eine bestimmte Geldsumme zum Gegenstand haben, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

Ermächtigung

Der Notar wird ermächtigt, der Landeshauptstadt München ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen oder anderer Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

- Ende der Anlage -

Einkommensbergrenzen im München Modell-Miete / -Genossenschaften nach Wohnen in München VI (ab 01.01.2017)
(Unverbindliche Darstellung für das jeweils höchstzulässige Einkommen.)

Einkommensstufen	Staatliche Fördergrenze		Kommunale Fördergrenze	
	Stufe II	Stufe III a)	Stufe III b)	Stufe III c)
Miete (nettokalt je qm WF)	lageabhängig zwischen 9,50 € und 11,50 €			
Grundstückspreis (je qm GF)	lageunabhängig 600,00 €			
Haushaltsgröße	Art. 11 BayWoFG entspricht ungefähr einem jährlichen Bruttoeinkommen von	Art. 11 BayWoFG entspricht ungefähr einem jährlichen Bruttoeinkommen (ohne Kinderkomponente/ Junges Ehepaar) von	entspricht ungefähr einem jährlichen Bruttoeinkommen (inkl. Kinderkomponente/ Junges Ehepaar) von	entspricht ungefähr einem jährlichen Bruttoeinkommen (inkl. Kinderkomponente/ Junges Ehepaar) von
1 – Person	15.600 €	19.000 €	28.100 €	38.700 €
2 – Personen	23.400 €	29.000 €	43.400 €	58.500 €
3 – Personen, ohne Kinder	28.700 €	35.500 €	53.700 €	72.200 €
4 – Personen, ohne Kinder	34.000 €	42.000 €	64.000 €	86.000 €
5 – Personen, ohne Kinder	39.300 €	48.500 €	74.200 €	99.700 €
2 – Personen, davon ein Kind	24.150 €	30.000 €	43.800 €	59.700 €
3 – Personen, davon ein Kind	29.450 €	36.500 €	54.100 €	78.400 €
4 – Personen, davon zwei Kinder	35.800 €	44.000 €	64.800 €	93.200 €
5 – Person, davon 3 Kinder	41.550 €	51.500 €	75.500 €	108.100 €
je weitere erwachsene Person	5.900 €	6.500 €	9.250 €	12.500 €
je weiteres Kind	750 €	1.050 €	1.400 €	2.100 €
Freibeträge				
Schwerbehinderte (ab GdB 50)	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €
Junge Ehepaare (staatliche Förderung) (beide unter 40 J. + bis 10 J. verheiratet)	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
Junge Ehepaare oder Kinderkomponente nach München Modell (für Haushalte mit Kind/Kindern, falls die Voraussetzung „junges Ehepaar“ nicht vorliegen; Bei Haushalten mit Kindern bereits mitgerechnet)				

WF = Wohnfläche

GF = Geschossfläche

Umrechnung: WF = GF * 0,77

Stufe IIIa = Stufe III nach Ziff. 19.3 WFB 2012

Stufe IIIb = Stufe III nach Ziff. 19.3 WFB 2012 + 5.000 € je Kind

**Anlage 8.4 zum Sozialen Bindungsvertrag
vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097
Anzinger Straße 23/29**

Text des angebotenen Kaufvertrags

Der in § 8 des Sozialen Bindungsvertrages angebotene Kaufvertrag hat folgenden Wortlaut:

§ 1

Verkauf des/der für die Förderquote gebundenen Fläche/n bzw. des Teileigentums an Wohnraum

Die Anzinger Straße 23 – 29 GmbH & Co. KG hat nach § 2 des Sozialen Bindungsvertrages die Verpflichtung übernommen, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 18359 und 18364, Sektion IX, sozial gebundenen Wohnraum zu errichten.

Die Anzinger Straße 23 – 29 GmbH & Co. KG (nachstehend auch „Verkäuferin“ genannt) verkauft vor diesem Hintergrund der Stadt (nachfolgend auch „Käuferin“ genannt) zum Alleineigentum aus dem im Sozialen Bindungsvertrag näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, eine geometrisch erst noch zu vermessende Teilfläche/-n von zusammen ca. 6.565 m².

Sofern bereits heute eingetragene Dienstbarkeiten bestehen sowie für den Fall, dass aus funktionalen Gründen Dienstbarkeiten künftig zu bestellen sind, erklärt sich die Stadt zur Übernahme entsprechender dinglicher Rechte bereit.

Soweit diese Teilflächen oder Teile davon bereits ganz oder teilweise bebaut sind, verkauft die Verkäuferin der Stadt das Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an Wohnungen aus den Neubauvorhaben, die die Förderquote auslösen (§ 2 des Sozialen Bindungsvertrages) in dem Umfang, in dem die Förderquote bis zur Annahme des Angebotes durch die Stadt noch nicht vertragsgemäß erbracht wurde, höchstens aber im Umfang von 15.469 m² Geschossfläche (GF). Dabei bestimmt sich der Umfang der durch die Verkäuferin zu erbringenden Leistung für den Fall, dass die bezugsfertige Errichtung nicht im vereinbarten Umfang durchgeführt wurde, nach der noch ausstehenden Geschossfläche und für den Fall, dass die in den § 2 bis § 7 des Sozialen Bindungsvertrages genannten Verpflichtungen nicht eingehalten wurden, nach der Geschossfläche, auf die bezogen die Verpflichtung nicht eingehalten wurden.

Klargestellt wird, dass Gegenstand dieses Kaufvertrages die jeweiligen durch das nachfolgend aufgeführte Bestimmungsrecht benannten Sondereigentumseinheiten sind.

Die Verkäuferin wird dabei nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB bestimmen, welche von ihr erstellten Gebäudeteile nebst Grundstücksflächen bzw. welche Sondereigentumseinheiten Kaufgegenstand werden. Die Verkäuferin ist berechtigt, ihr Bestimmungsrecht so auszuüben, dass die zu verkaufenden Einheiten den Einheiten entsprechen, hinsichtlich derer gemäß § 4 des Sozialen Bindungsvertrages eine Bestätigung der Förderfähigkeit durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Sollte die Verkäuferin von diesem Bestimmungsrecht nicht innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt durch schriftliche Benennung gegenüber der Stadt Gebrauch gemacht haben, ist die Stadt nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zur Bestimmung insoweit berechtigt, als die Verkäuferin von ihrem Bestimmungsrecht nicht Gebrauch gemacht hat. Die Aufforderung zur Bestimmung kann dabei erst nach Annahme des Angebotes erfolgen.

Verkäuferin und Käuferin verpflichten sich bei der Ausübung des Bestimmungsrechts die Sondereigentumseinheiten, die den wie oben beschriebenen Umfang der vertraglichen Verpflichtung erfüllen, möglichst so wählen, dass die geschuldete Geschossfläche erreicht wird. Hierbei wird jedoch eine Abweichung von 5 % nach oben oder unten als noch vertragsgemäß vereinbart.

Sollte dies für die Durchführung des Kaufvertrages notwendig sein, kann die Käuferin von der Verkäuferin verlangen, im Rahmen der Teilungserklärung entsprechende Miteigentumsanteile für die Stadt am Vertragsbesitz zu bilden, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen, die anstelle der nicht oder nicht vollständig erbrachten Förderquote als Kaufgegenstand benannt wurde.

§ 2

Kaufpreis/Erstattungsbetrag

(1) Der Kaufpreis für die unter vorstehendem § 1 genannte/n Teilfläche/n beträgt:

a) für die Förderquote in unbebautem Zustand 4.617.600,00 € (in Worten: viermillionensechshundertsiebzehntausendsechshundert Euro). Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Vertragsfläche Wohngebäude mit einer Geschossfläche von ca. 11.544 m² errichtet werden können und zwar mit einem Grundstückswertansatz von 300,00 €/m² Geschossfläche für 7.696 m² GF (EOF) und von 600 €/m² Geschossfläche für 3.848 m² GF (Eigenwohnraum bzw. München Modell Miete). In diesem Betrag ist der Betrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB enthalten.

Im Übrigen trägt die Käuferin alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, die für künftige Maßnahmen durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B. Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.).

Ist die zulässige Geschossfläche nach rechtskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils 400,00 €/m² GF (Durchschnittspreis je m² bezogen auf die gesamte gebundene Geschossfläche).

Soweit für die Förderquote gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten von 400,00 €/m² GF die nachgewiesenen anteiligen Baukosten, die hier nicht bezifferbar sind.

b) für das Förderdelta in unbebautem Zustand 2.649.375,00 € (in Worten: zweimillionensechs-hundertneunundvierzigtausenddreihundertfünfundsiebzig Euro). Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Vertragsfläche Wohngebäude mit einer

Geschossfläche von ca. 3.925 m² errichtet werden können und zwar mit einem Grundstückswertansatz von 675,00 €/m² Geschossfläche. In diesem Betrag ist der Betrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB enthalten.

Im Übrigen trägt die Käuferin alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, die für künftige Maßnahmen durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B. Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.).

Ist die zulässige Geschossfläche nach rechtskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils 675,00 €/m² GF.

Soweit für das Förderdelta gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten von 675,00 €/m² GF die nachgewiesenen anteiligen Baukosten, die hier nicht bezifferbar sind.

(2) Können sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe der zu erstattenden Kosten der Erstellung einigen, wird diese durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestimmt. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, bestimmt diesen auf Antrag einer Partei die IHK für München und Oberbayern. Die Kosten des Sachverständigen trägt die Verkäuferin.

Im Übrigen trägt auch in diesem Fall die Käuferin alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, die für künftige Maßnahmen durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B. Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.). Letztere sind mit den Baukosten zu verrechnen.

§ 3

Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist innerhalb von zwei Wochen nach Mitteilung des Notars, dass

- a) das Angebot rechtswirksam angenommen wurde,
- b) die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
- c) die Lastenfreistellung gesichert ist und
- d) nur im Falle des Erwerbs von Sondereigentum:
die jeweils betroffene Sondereigentumseinheit fertiggestellt ist (Bezugsfertigkeit); dies wird von der Stadt selbst geprüft;

zur Zahlung fällig.

§ 4

Verpflichtung zur Auflassung, Vermessung

Die Vertragsteile verpflichten sich, unverzüglich nach Annahme des Kaufangebotes/des Vorliegens der Teilungserklärung die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen und alle zum Vollzug erforderlichen Erklärungen in einer Nachtragsurkunde abzugeben.

Klargestellt wird, dass die Stadt das Recht hat, jeweils Einzelvollzug bezüglich jeder gekauften Sondereigentumseinheit zu verlangen.

Der Vermessungsantrag wird, soweit erforderlich, von der Stadt gestellt. Die Vermessungskosten trägt die Verkäuferin.

§ 5

Besitz, Nutzen und Lasten

Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere alle öffentlichen Lasten (z.B. Steuern und Abgaben) sowie die Gefahr zufälligen Untergangs und zufälliger Verschlechterung gehen mit Kaufpreis-zahlung auf die Käuferin über.

Rückstände an öffentlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren bestehen nach Versicherung nicht bzw. werden von der Verkäuferin bis zum vereinbarten Stichtag übernommen. Für die Kosten der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Regelung in § 2. Für alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Erschließungskosten im weitesten Sinne trägt die Verkäuferin die Kosten soweit diese zum Zeitpunkt der Übergabe bereits durchgeführt sind. Alle übrigen derartigen Kosten trägt die Käuferin.

§ 6

Haftung für Rechts- und Sachmängel

Die Verkäuferin ist verpflichtet, der Stadt ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen und dafür zu sorgen, dass der Vertragsgegenstand frei von allen Rückständen von öffentlichen Lasten und von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen werden; im Übrigen sind Rechte und Ansprüche der Stadt wegen Sachmängeln aller Art ausgeschlossen, insbesondere bezüglich Bodenbeschaffenheit, richtiges Flächenmaß, Ausnutzungsmöglichkeit und Bebaubarkeit sowie für Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten. Die Verkäuferin versichert jedoch, dass ihr vom Bestehen derartiger Dienstbarkeiten oder verborgener Mängel nichts bekannt ist und verpflichtet sich zur unverzüglichen Freistellung von allen nicht übernommenen Belastungen.

Zwingende gesetzliche Bestimmungen gehen diesem Haftungsausschluss vor, insbesondere wenn in dieser Urkunde (Kaufvertrag) Garantien abgegeben werden und es wird gehaftet für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Die Beteiligten ermächtigen den Notar zur Einholung und Entgegennahme aller geeigneten Löschungs- und Freigabeerklärungen, stimmen diesen und etwaigen Rücktritten hinter die zur Sicherung der Übereignungsfläche/-n eingetragene/-n Vormerkung/en zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.

§ 7

Kosten des Kaufvertrages und für die Abwicklung notwendiger Nachtragsurkunden

Die Verkäuferin zahlt sämtliche in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag und seinem Vollzug anfallenden Kosten insbesondere also sämtliche anfallenden Steuern, eventuell anfallenden Kosten ihrer der anwaltlichen Vertretung, Kosten der amtlichen Vermessung und Vermarkung, Kosten der Messungsanerkennung und Auflassung, Kosten der Bestellung und Eintragung, der Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten, Kosten der Aufteilung nach dem WEG und Auflassung der Sondereigentumseinheiten samt Vollzug (Nachtragsurkunden) sowie die Kosten der Lastenfreistellung.

§ 8

Beauftragung und Ermächtigung des Notars

Der die Annahme beurkundende Notar wird beauftragt, alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, Negativzeugnisse und Erklärungen hinsichtlich der Lastenfreistellung einzuholen und in Empfang zu nehmen. Sie sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

Sofern die Genehmigungen ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wird bereits heute von allen Beteiligten auf die Einlegung möglicher Rechtsmittel verzichtet. Die Zustellung hat auch nur in diesen Fällen an den die Annahme beurkundenden Notar zu erfolgen, sonst dagegen an die Beteiligten.

Der die Annahme beurkundende Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieses Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge – auch teilweise und eingeschränkt – zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

§ 9

Wirksamkeitsklausel

Sollte eine Bestimmung dieses Kaufvertrages 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.

Die Beteiligten 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.

§ 10

Abschriften

Nach Annahme erhalten:

- a) das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - und der Gutachterausschuss je eine

einfache Abschrift mit beglaubigter Abschrift der Annahmeerkunde.

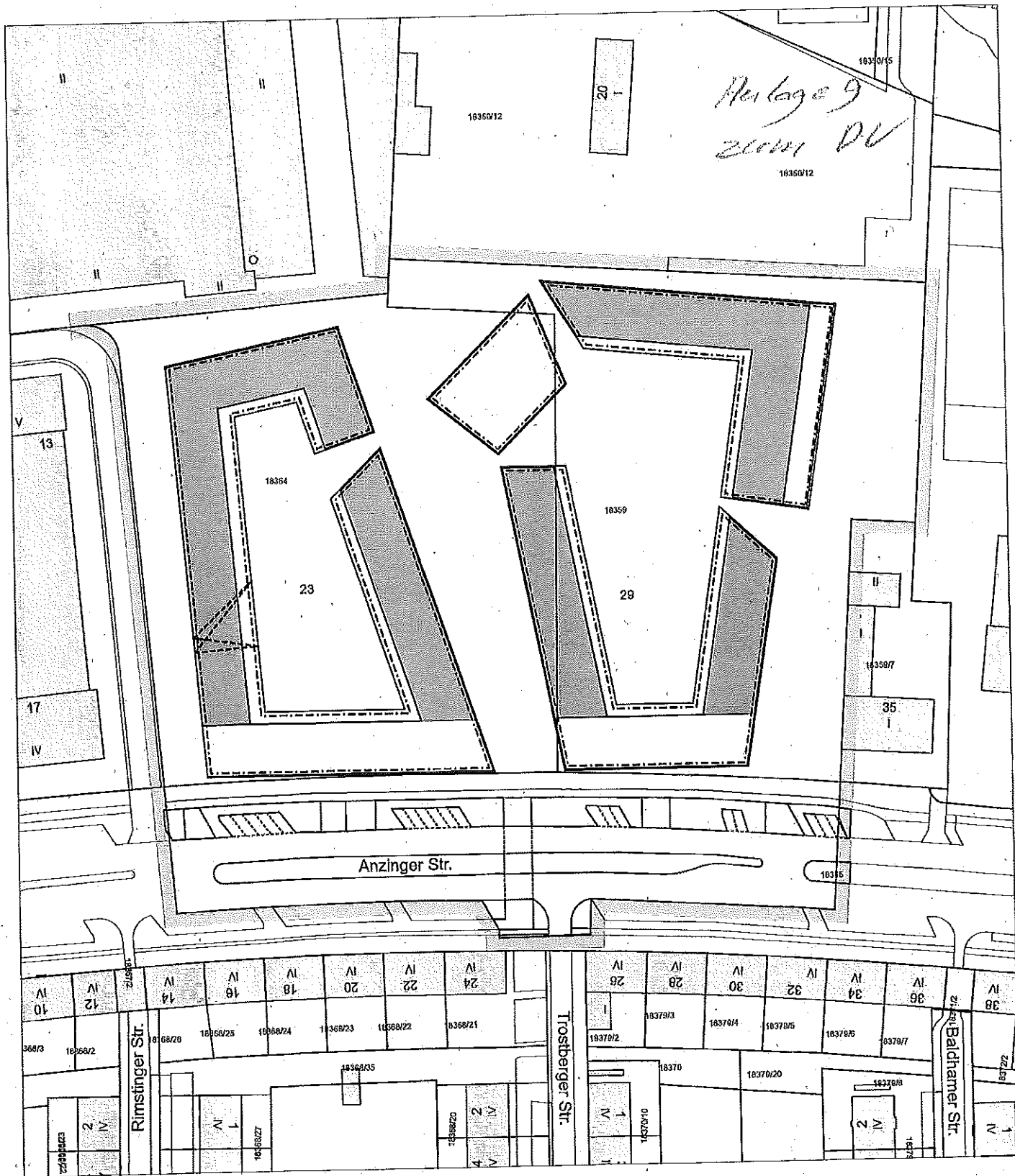
b) die Vertragsteile je eine beglaubigte Abschrift der Annahmeerkunde.


§ 11

Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

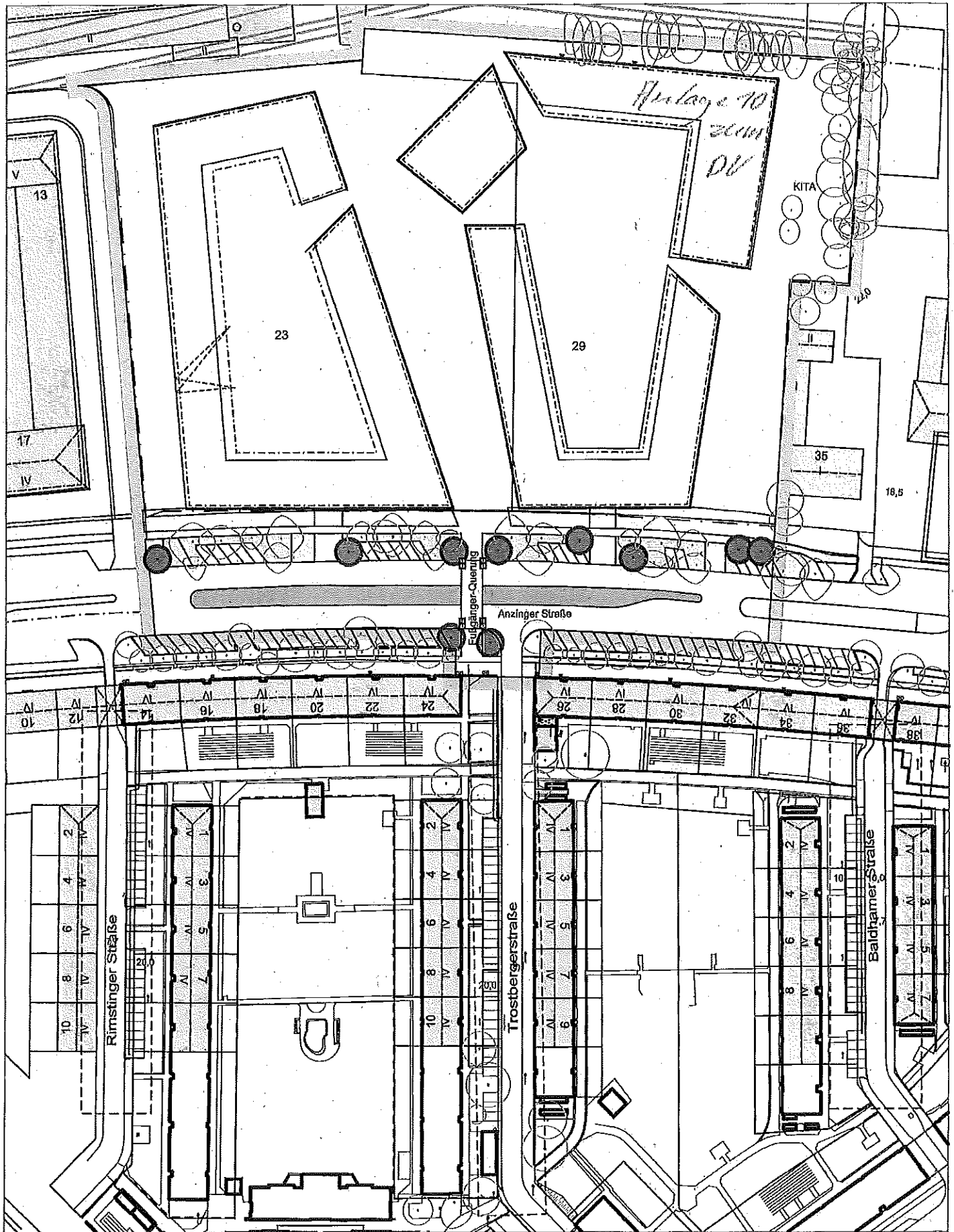
Das Grundbuchamt wird ersucht, die für die Stadt bestimmte Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung an den Notar zu senden.



- Ende der Anlage -



 Gemeinschaftsdachgärten
Intensive Dachbegrünung

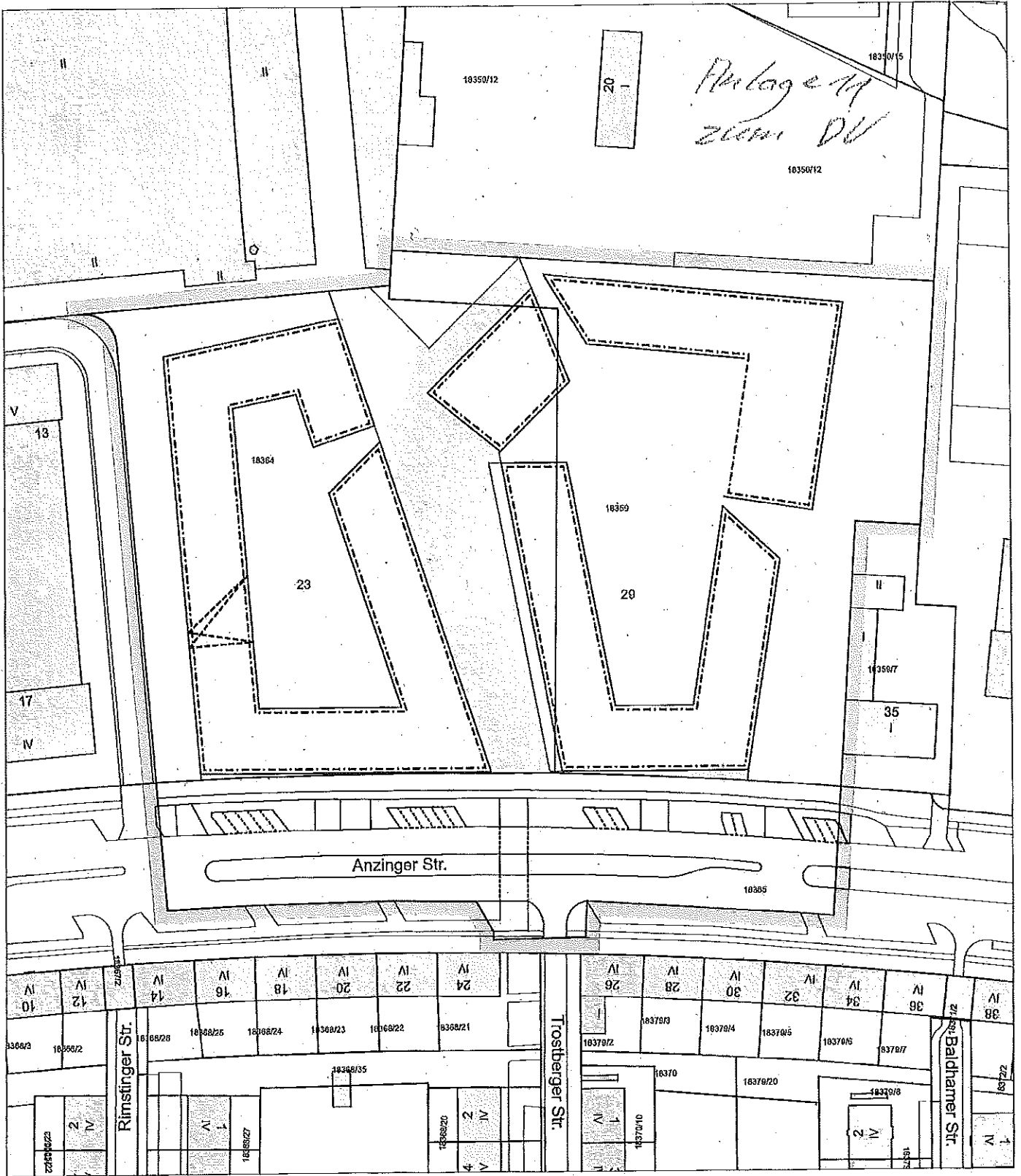
ANLAGE A 9
Lageplan Dachgärten
zum Durchführungsvertrag BP 2097
M 1: 1.250 31.01.2017



-  Grünfläche/Biotop Bestand und Erweiterung
-  Grünfläche/Mittelstreifen- Aufwertung

-  Neupflanzung Baum

ANLAGE A 10
Kompensationsmaßnahme
 zum Durchführungsvertrag BP 2087
 M 1 : 1.250 28.02.2017



ANLAGE A 11
Dienstbarkeitsflächen
 zum Durchführungsvertrag BP 2097
 M 1: 1.250 06.03.2017

