

URNr. B 1962/2018
vom 22.06.2018

Durchführungsvertrag und Grundvereinbarung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2091

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Grundbuchstand	3
§ 2 Anlass	5
§ 3 Grundstücksneuordnung, Flächenabtretungen	6
§ 4 Messungsanerkennung, Auflassung	7
§ 5 Auflassungsvormerkungen	7
§ 6 Rechtliche Lastenfreiheit der Vertragsflächen	8
§ 7 Kampfmittelfreimessung/Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen	9
§ 8 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen	11
§ 9 Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten an den Abtretungsflächen und Abnahme der Dienstbarkeitsfläche	15
§ 10 Erschließung	15
§ 11 Ablöse der Herstellungskosten durch anteiligen Finanzierungsbeitrag zur ursächlichen sozialen Infrastruktur	16
§ 12 Integrierte Kindertageseinrichtung	16
§ 13 Hinweise zum Artenschutz	23
§ 14 Aufwertungsmaßnahmen auf einer öffentlichen Grünfläche	23
§ 15 Förderung des Wohnungsbaus	24
§ 16 Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten	24
§ 17 Kosten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2091	27
§ 18 Durchführungsverpflichtung	27
§ 19 Sicherheiten	28
§ 20 Auslegung nach Billigung	29
§ 21 Baugenehmigung vor Inkrafttreten	30
§ 22 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche	30
§ 23 Rücktrittsrecht	30
§ 24 Kosten des Vertrages	31
§ 25 Teilnichtigkeit	31
§ 26 Wechsel des Vorhabenträgers, Weitergabeverpflichtung	31
§ 27 Zustimmung des Stadtrates	32
§ 28 Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung	32
§ 29 Vollmacht des Notars	32
§ 30 Hinweise	33
§ 31 Abschriften, Ausfertigungen	33
§ 32 Anlagenverzeichnis (incl. Bezugsurkunden)	33

Heute, den zweiundzwanzigsten Juni zweitausendachtzehn

erschieden gleichzeitig vor mir,

Notar mit Amtssitz in München, in der Geschäftsstelle _____ München,

1.

geborener _____ geboren am _____
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis
und

geboren am _____
persönlich bekannt,
beide geschäftsansässig: Theodor-Heuss-Allee 74, 60486 Frankfurt am Main,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die
IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
mit dem Sitz in Hamburg
Anschrift: Ferdinandstr. 61, 20095 Hamburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg HRB 108068,
(nachstehend: **Vorhabenträgerin**)
aufgrund Vollmacht, die heute im Original vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter
Abschrift beigelegt ist.

2.

geboren am _____
geschäftsansässig: _____ München,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter für die
Landeshauptstadt München
- Kommunalreferat -
(Anschrift: 80331 München, Roßmarkt 3)
(nachstehend: **Stadt**)
aufgrund Vollmacht, die heute im Original vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter
Abschrift beigelegt ist und vorbehaltlich Genehmigung durch den Stadtrat.

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH handelt hier im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) „WOHNEN DEUTSCHLAND“.

Auf Ansuchen beurkunde ich nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt den Erklärungen der Erschienenen gemäß, was folgt:

Präambel (Bezugsurkunde)

Der nachfolgende Vertrag verweist mehrfach auf eine „Bezugsurkunde“ und deren Anlagen. Alle Anlagen sind in der Urkunde des Notars _____ in München vom heutigen Tag, URNr. B 1961/2018 (im Folgenden „Bezugsurkunde“ genannt), enthalten.

Die Vertragsteile kennen deren Inhalt und genehmigen hiermit die in ihrem Namen in vorgenannter Verweisungsurkunde abgegebenen Erklärungen.

Die Vertragsteile verweisen hiermit auf den ihnen bekannten Inhalt der in Urschrift

vorliegenden Bezugsurkunde einschließlich der ihr beigefügten Pläne. Ihr Inhalt ist den Vertragsteilen bekannt; die Bezugsurkunde samt Anlagen und Plänen wurden ihnen zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Die Vertragsparteien verzichten auf deren Vorlesung und Beifügung zu dieser Niederschrift und machen den Inhalt der Bezugsurkunde zum Gegenstand dieses Vertrages.

Soweit in dieser Niederschrift Anlagen mit „B“ bezeichnet sind, sind dies Anlagen der Bezugsurkunde; Anlagen ohne der Bezeichnung „B“, sind Anlagen zu dieser Niederschrift.

§ 1 Grundbuchstand

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München für Untersending **Blatt 24566** ist die Vorhabenträgerin Eigentümer des dort vorgetragenen Grundstücks

BV Nr. 2
Flst. 9379, Gemarkung Sektion 5

mit dem Beschrieb:
„Plinganserstraße 50, Gebäude- und Freifläche“ mit einer Größe von 1.630 qm.

Das Grundstück ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen:
Das Grundstück gehört zum Immobilien-Sondervermögen „Wohnen Deutschland“; über das Grundstück darf nur mit Zustimmung des gemäß § 80 KAGB als Verwahrstelle bestellten Kreditinstituts verfügt werden; Verwahrstelle ist „M. M. Warburg & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien; Hamburg; eingetragen am 15.01.2014.

Abt. III des Grundbuchs: lastenfrei.

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München für Untersending **Blatt 13504** ist die Vorhabenträgerin Eigentümer des dort vorgetragenen Grundstücks

BV Nr. 4
Flst. 9377/8 Gemarkung Untersending

mit dem Beschrieb:
„Karwendelstraße 11, 11a, Plinganserstraße 52, 56, 56 a Wohngebäude, Tiefgarage, Ladengebäude (tlw. auf Flst. 9377), Hofraum“ mit einer Größe von 7.702 qm.

Das Grundstück ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 3 der Eintragungen:
Geh -und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 9377, gemäß Bewilligung vom 15. Juni 1972, 1728. , eingetragen am 30. Juni 1972;

Lfd. Nummer 4 der Eintragungen:
Netztrafostationsrecht für die Landeshauptstadt München gemäß Bewilligung vom 12. Juni 1972, 1688. , eingetragen am 30. Juni 1972;

Lfd. Nummer 5 der Eintragungen:
Bebauungsbeschränkung für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom
12.09.1973, 2280/ eingetragen am 08.10.1973;

Lfd. Nummer 6 der Eintragungen:
Kraftfahrzeugeinstellungsrecht für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom
12.09.1973, 2280/ eingetragen am 08.10.1973;

Lfd. Nummer 24 der Eintragungen:
Das Grundstück gehört zum Immobilien-Sondervermögen "Wohnen Deutschland"; über das
Grundstück darf nur mit Zustimmung des gemäß § 20 Investmentgesetz als Depotbank
bestellten Kreditinstituts verfügt werden; Depotbank
Rang nach Abteilung III/Nr.7; eingetragen am 18.02.2013.

Abt. III des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 7 der Eintragungen:
Grundschild ohne Brief zu Euro fü
mithaftweise an weiteren Grundbesitz.

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München für Untersending **Blatt 14149**
ist die Vorhabenträgerin Eigentümer des dort vorgetragenen Grundstücks

BVNr. 5
Flst. 9377 Gemarkung Sektion 5

mit dem Beschrieb:
„Plinganserstr. 58, 58a, 60, 60a, 62, 62a, Karwendelstraße 13, 13a, 15, 15a, 15b, 17, 17a,
Gebäude- und Freifläche“ mit einer Größe von 12.959 qm.

Das Grundstück ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 4 der Eintragungen:
Geh -und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 9377/8,
gemäß Bewilligung vom 15. Juni 1972, 1728, eingetragen am 30. Juni 1972;

Lfd. Nummer 14 der Eintragungen:
Das Grundstück gehört zum Immobilien-Sondervermögen "Wohnen Deutschland"; über das
Grundstück darf nur mit Zustimmung des gemäß § 20 Investmentgesetz als Depotbank
bestellten Kreditinstituts verfügt werden; Depotbank ist die
Hamburg, Rang nach Abteilung III/Nr.7; eingetragen am 18.02.2013.

Lfd. Nummer 15 der Eintragungen:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungsanlagenrecht) für die Stadtwerke
München GmbH, München; gemäß Bewilligung von, JRNr. 305 Notarir
getragen am 12.10.2015.

Abt. III des Grundbuchs:

Lfd. Nummer 7 der Eintragungen:
Grundschild ohne Brief zu für
mithaftweise an weiteren Grundbesitz.

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München für Untersending **Blatt 14149** ist die Vorhabenträgerin Eigentümer des dort vorgetragenen Grundstücks

BV Nr. 4
Flst. 9377/9 Gemarkung Untersending
mit dem Beschrieb:
„Karwendelstraße 10, 12, Wohngebäude, Hofraum“ mit einer Größe von 2.758 qm.

Das Grundstück ist wie folgt belastet:

Abt. II des Grundbuchs:
Lfd. Nummer 2 der Eintragungen:
Netztrafostationsrecht für die Landeshauptstadt München. Gem. Bew. vom 23.05.1969, 1527 eingetragen am 20. JUNI 1969 und hierher übertragen am 17. NOV 1971.

Lfd. Nummer 4 der Eintragungen:
Geh -und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 9377/8, gemäß Bewilligung vom 15. Juni 1972, 1728 eingetragen am 30. Juni 1972;

Lfd. Nummer 14 der Eintragungen:
Das Grundstück gehört zum Immobilien-Sondervermögen "Wohnen Deutschland"; über das Grundstück darf nur mit Zustimmung des gemäß § 20 Investmentgesetz als Depotbank bestellten Kreditinstituts verfügt werden;
Hamburg; eingetragen am 18.02.2013.

Abt. III des Grundbuchs:
Lfd. Nummer 7 der Eintragungen:
Grundsuld ohne Brief zu ...
mithaftweise an weiteren Grundbesitz.

Die vorgenannten Grundstücke/Flurstücke werden insgesamt in diesem Vertrag als Vertragsflächen bezeichnet.

§ 2 Anlass

Die Vorhabenträgerin als Eigentümerin der unter § 1 genannten Grundstücke möchte diese Grundstücke neu ordnen und bebauen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 30.07.2014 auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 15.05.2014 beschlossen, für den Bereich Plinganserstraße (westlich), Dudenstraße (nördlich) Friedhof Sendling (östlich) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 (nachfolgend „Bebauungsplan Nr. 2091“) im Beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen. Dies umfasst auch eine Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 283 (MüABl. Nr. 16 vom 08.06.1967).

Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses Bebauungsplanes interessiert. Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander schließen daher die Vorhabenträgerin und die Stadt diese Vereinbarung. Die Vorhabenträgerin erkennt die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen an, insbesondere die Regelungen zur Durchführung des Vorhabens nach § 18 (Durchführungsverpflichtung).

Grundlage dieser Vereinbarung ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2091 (Planteil und Satzungstext) in der Fassung vom 18.05.2018. Der Planteil des Bebauungsplanes Nr. 2091 ist der Urkunde als **Anlage 1a bis 1d** und der Satzungstext ist in der Bezugsurkunde als Anlage **B1** beigefügt. Der Plan ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB. Bestandteil dieses Vertrags sind weiter die von der Vorhabenträgerin gefertigten Projektpläne zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 11.12.2017, die dieser Urkunde in der **Anlage 2** beigefügt sind. Auf diese Anlagen wird verwiesen, sie sind wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde.

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 mit einem bestimmten Ergebnis verpflichten kann. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2091 und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten.

§ 3 Grundstücksneuordnung, Flächenabtretungen

1. Im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2091 liegen Flächen (im Folgenden „Abtretungsflächen“ genannt), die nach den künftigen planerischen Festsetzungen als

- a) Straßenflächen (vgl. Lageplan **Anlage 3.1**)
zu ca. 525 m² vorbehaltlich der amtlichen Vermessung

und

- b) Querungsfläche Friedhof im süd-westlichen Teil ohne planerische Festsetzung (vgl. Lageplan **Anlage 3.2**)
zu ca. 11 m² vorbehaltlich der amtlichen Vermessung

festgesetzt sind, sich aber noch im Privateigentum des Vorhabenträgers befinden. Die oben aufgeführte planerische Festsetzung erfolgt zwar aus Anlass, aber nicht ursächlich ausgelöst i.S.d. § 11 BauGB aufgrund der Überplanung des Vorhabengebiets. Daher werden die genannten Flächen gemäß dem der Bezugsurkunde beigefügten Kaufvertrag (Bezugsurkunde Anlage **B2**) zu den dort aufgeführten Bedingungen kostenpflichtig von der Vorhabenträgerin an die Stadt zum Alleineigentum übertragen.

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.

2. Mit notariellem Kaufvertrag vom 10.04.2018 (URNr. B 1104 / 2018 des Notars München) hat die Vorhabenträgerin von der Stadt eine Fläche von ca. 4 m² (vgl. Lageplan Anlage **B4**) vorbehaltlich der amtlichen Vermessung i.S.d. nachfolgenden § 4 erworben, die nach der künftigen planerischen Festsetzung Teil des „Gebäudes 1“ wird. Der Kaufvertrag ist in der Bezugsurkunde B4 beigefügt.

§ 4 Messungsanerkennung, Auflassung

Das Ergebnis der amtlichen Vermessung, die von der Stadt (Kommunalreferat) nach Abschluss dieses Durchführungsvertrages beantragt wird, bestimmt das endgültige Ausmaß der in § 3 Nr. 1 bezeichneten Abtretungsflächen. Die Vertragsteile verpflichten sich, sofort nach Vorliegen des Messungsergebnisses (Fortführungsnachweis) die Messungsanerkennung und die Auflassung in einem Nachtragsvertrag zu erklären, nicht aber vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2091.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, erst nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses für die in der **Anlage 3.1** und **Anlage 3.2** bezeichneten Abtretungsflächen für die Baugrundstücke ggf. weitere Anträge auf Vermessung zu stellen. Grundlage und allein maßgeblich für alle Vermessungen sind die im Planteil des Bebauungsplans Nr. 2091 (**Anlage 1a bis 1d**) vorgesehenen Festsetzungen. Die Vorhabenträgerin beauftragt und bevollmächtigt die Stadt bzw. deren Beauftragte hiermit unwiderruflich, sie bei der Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung zu vertreten, soweit Vertretung gesetzlich überhaupt irgend zulässig ist.

Die Stadt (GeodatenService) setzt die Vorhabenträgerin über die Weiterleitung des Fortführungsnachweises aus der städtischen Vermessung der Abtretungsflächen an das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) in Kenntnis. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, erst ab Zugang dieser Mitteilung auch für die Baugrundstücke entsprechende Anträge auf Vermessung auf Basis der von der Stadt (GeodatenService) entgeltlich bereitgestellten Planungsgrunddaten zu stellen und ist damit einverstanden, dass beim ADBV die Fortführung der städtischen Vermessung der Vermessung der Baugrundstücke zeitlich vorgeht.

Die Stadt bzw. deren Beauftragte werden auch bevollmächtigt, Zuschreibungen, Pfanderstreckungen und -freigaben, Löschungen und dergleichen zu bewilligen und zu beantragen, überhaupt Vollzugsanträge in jeder Richtung zu stellen.

Der beurkundende Notar wird hiermit einseitig unwiderruflich angewiesen, die Auflassung hinsichtlich der als Straßenflächen abgetretenen Abtretungsflächen dem Grundbuchamt erst dann vorzulegen, wenn die Stadt schriftlich bestätigt hat, dass die jeweilige Herstellung und Abnahme erfolgt ist.

Bis dahin dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur im Auszug – ohne den Textteil der Auflassung – erteilt werden.

§ 5 Auflassungsvormerkungen

1. Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums an den Abtretungsflächen gemäß § 3 Nr. 1 bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Stadt an den Flst. 9379, 9377/8, 9377 sowie 9377/9.

Den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt im Rang vorgehen oder gleichstehen. Die Eintragung der Vormerkungen kann an zunächst nächststoffener Rangstelle erfolgen; die Grundstückseigentümerin sowie die Vorhabenträgerin bleiben jedoch verpflichtet, der Stadt die vorbezeichnete Rangstelle zu verschaffen und das

Eigentum an den Abtretungsflächen lastenfrei zu übertragen, was hiermit bewilligt wird.

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 Rechte 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 rangrichtigen Vormerkungen in irgend einer Weise beeinträchtigt werden.

§ 6

Rechtliche Lastenfreiheit der Vertragsflächen

1. Die Vorhabenträgerin haftet für die Freiheit der Vertragsflächen im (Teil-)Eigentum der Stadt (§ 3 Nr. 1 und § 12) sowie die künftigen Dienstbarkeitsflächen zugunsten der Stadt (§ 16 und Bezugsurkunde B3) von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Rechten mit Ausnahme der gemäß diesem Vertrag und seinen Anlagen neu zu bestellenden oder zu übernehmenden Rechten. Die Haftung 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.
2. Die Vorhabenträgerin erklärt hiermit ausdrücklich auch für die Grundstückseigentümerin keine Kenntnis über weitere als die in § 1 aufgeführten und in diesem Vertrag neu geregelten Rechte und Belastungen zu haben. Diese Kenntnis bezieht sich ausdrücklich auch auf andere, im Grundbuch nicht eingetragene Rechten und Belastungen und privatrechtliche Bindungen, insbesondere Miet- und Pachtverhältnisse. Die Vorhabenträgerin haftet ausdrücklich für den ungehinderten Besitzübergang.
3. Die Vorhabenträgerin als gleichzeitig Berechtigte der in Blatt 13504 in Abteilung II unter lfd. Nr. 3 und in Blatt 14149 in Abteilung II unter lfd. Nr. 4 eingetragenen Rechte (je Geh- und Fahrrecht) **bewilligt** und **beantragt** die Löschung dieser Rechte im Grundbuch.

Ferner stimmt die Vorhabenträgerin allen zur Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen, wie Löschungen und Freigaben, zu und beantragt deren Vollzug im Grundbuch, auch an dem gesamten in § 1 bezeichneten Grundbesitz und insbesondere vorsorglich auch bezüglich etwaigen in den Anlagen zur Bezugsurkunde aufgeführten Grundbesitzes.

4. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind sich einig, dass die in Abteilung II an dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz jeweils eingetragene Verfügungsbeschränkung (Depotbankvermerk) allen in dieser Niederschrift sowie in den Anlagen der Bezugsurkunde zugunsten der Stadt bestellten Rechte (Dienstbarkeiten, Reallasten, Auflassungsvormerkungen) im Rang vorgehen darf (vgl. § 20).

§ 7

Kampfmittelfreimessung/Kampfmittelerkundung auf den Sonderflächen

1. Definition der „Sonderflächen“

Die nachfolgenden Regelungen gelten für die Abtretungs- / Dienstbarkeits- und Außenspielflächen der integrierten Kindertageseinrichtung (im Folgenden auch Kita) sowie für sonstige Flächen, die die Stadt im Mit-/Gemeinschaftseigentum erwerben wird. Diese Flächen werden nachfolgend als „Sonderflächen“ bezeichnet und sind in **Anlage 4** übersichtshalber dargestellt. Sofern im nachfolgenden der Begriff „Besitzübergang“ verwendet wird, ist damit sowohl der Übergang von Allein- als auch von Mitbesitz umfasst.

2. Definition Kampfmittel

a) Kampfmittel im Sinne dieser Grundvereinbarung 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.

Soweit in den nachfolgenden Absätzen auf den „aktuellen Stand der Technik“ oder die Geltung gesetzlicher Regelungen, behördlicher Vorgaben und bautechnischer Normen abgestellt wird, gilt derjenige Zeitpunkt, in dem die Abstimmung der gemäß diesem § 7 von der Vorhabenträgerin geschuldeten Maßnahmen mit der Stadt (Kommunalreferat) erfolgt ist, jedoch nur soweit mit den Maßnahmen 12 Monate nach erfolgter Abstimmung mit der Stadt (Kommunalreferat) begonnen worden ist, ansonsten der Zeitpunkt des Beginns der Maßnahmen.

3. Beschaffenheit der Sonderflächen

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieser Grundvereinbarung – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten i.S.d. § 9 Nr. 1 nach dem aktuellen Stand der Technik frei von Kampfmitteln sind, soweit nicht mit der Stadt (Kommunalreferat) ein abweichendes Räumziel vereinbart wird.

4. Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den 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 durchführen zu lassen. Die Stadt empfiehlt eine Orientierung an den Arbeitshilfen zur wirtschaftlichen Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes – nachfolgend: „AH KMR“ – in der jeweils aktuellen Fassung. Die Maßnahmen hat die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Kommunalreferat-RV) abzustimmen.

b) Soweit danach kein Kampfmittelverdacht besteht oder eine Kampfmittelfreiheit vorliegt, hat die Vorhabenträgerin einen entsprechenden Nachweis des vorgenannten Sachverständigen (Nachweis entweder des fehlenden Kampfmittelverdachts oder der Kampfmittelfreiheit) der Stadt (Kommunalreferat-RV) bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten zu den Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahme auf den Sonderflächen vorzulegen und von dieser Stelle eine Bestätigung der ordnungsgemäßen Erbringung des jeweiligen Nachweises einzuholen.

c) Ab Eingang des jeweiligen Nachweises der Vorhabenträgerin ist die Stadt (Kommunalreferat - RV) zur unverzüglichen Erteilung der Bestätigung im vorstehenden Sinne verpflichtet; ein Verzug tritt hierbei jedoch nicht vor Ablauf einer Frist von zwei Monaten ein.

5. Vorhandene Gutachten

Der Stadt sind folgende Gutachten bekannt:

- Luftbildauswertung zur Kampfmitteluntersuchung (Mai 2016)
- Bodengutachten, Oberbodenuntersuchungen KDGeo269-1-16L (Februar 2017)
- Ergänzendes Altlastengutachten KDGeo 296-2-16 L (März 2017)

Die Stadt bestätigt, diese Gutachten rechtzeitig vor der Beurkundung erhalten und von ihrem Inhalt Kenntnis genommen zu haben.

6. Kampfmittelräumung

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf denjenigen Sonderflächen, bei denen sich nach Durchführung der Kampfmittelerkundung im Sinne des Absatzes 4 ein Kampfmittelverdacht ergeben hat, eine Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen durchführen zu lassen. Sollte sich die Lage der einzelnen Flächen noch ändern, so bezieht sich diese Verpflichtung jeweils auf die geänderten Flächen.

Grundlage für die Kampfmittelräumung bildet ein von der Vorhabenträgerin vorab mit der Stadt (Kommunalreferat) und im Hinblick auf die nach dem Bebauungsplanentwurf zu erhaltenden Bäume mit der Stadt – Kommunalreferat -RV unter Einbeziehung von Baureferat-Gartenbau, PLAN-HA IV - UNB und PLAN HA II-Grünplanung und RBS einvernehmlich abzustimmendes Räumkonzept und -ziel. 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 Erreichung des Räumziels unberührt. Sollte über das Räumziel keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt (Kommunalreferat – RV) ein Bestimmungsrecht gem. §§ 315 ff. BGB.

b) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt (Kommunalreferat-RV) die vertragsgemäße Vornahme der unter lit. a) genannten Maßnahmen durch Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen (Kampfmittelfreigabebescheinigung), der einen Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG besitzt, bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahme auf den Sonderflächen nach Durchführung der Kampfmittelräumung – unverzüglich nachzuweisen und von dieser Stelle eine Bestätigung einzuholen, dass die Kampfmittelfreiheit entsprechend dem vereinbarten Räumziel erreicht ist (Räumungsbestätigung). Mit der jeweiligen Räumungsbestätigung gilt die Beschaffenheit gem. Absatz 3 auf der jeweiligen Sonderfläche als erfüllt.

c) Absatz 4 lit. c) gilt entsprechend.

7. Regelung für den Fall des späteren Entstehens eines Kampfmittelverdachts

Solange keine Bestätigung der ordnungsgemäßen Erbringung des Nachweises der Kampfmittelfreiheit bzw. eine Räumungsbestätigung nach den Absätzen 4 lit. b) und 6 lit. b) vorliegt, gilt für die jeweilige Sonderfläche Folgendes:

Bezüglich derjenigen Sonderflächen, auf denen eine historische oder technische Kampfmittelerkundung mit dem Ergebnis eines nicht bestehenden Kampfmittelverdachts durchgeführt wurde und daher keine Kampfmittelsanierung veranlasst war und durchgeführt wurde, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für den Fall, dass nach Besitzübergang an die Stadt bzw. bei den Dienstbarkeitsflächen nach Abnahme ein konkreter Kampfmittelverdacht auf ihnen besteht, für die Kosten einer Kampfmittelräumung nach Maßgabe des Absatzes 6 aufzukommen, sofern nicht der Freistaat Bayern die Kosten trägt.

8. Regelung für den Fall der privatrechtlichen Inanspruchnahme der Stadt nach Besitzübergang

Solange keine Bestätigung der ordnungsgemäßen Erbringung des Nachweises der Kampfmittelfreiheit bzw. eine Räumungsbestätigung nach den Absätzen 4 lit. b) oder 6 lit. b) vorliegt, gilt für die jeweilige Sonderfläche Folgendes:

Die Regelungen des § 8 Absatz 8 lit. a) und b) gelten entsprechend.

9. Kostentragung

Die Kosten der Maßnahmen dieses § 7 trägt die Vorhabenträgerin, sofern nicht der Freistaat Bayern die Kosten der Kampfmittelbeseitigung trägt.

10. Verjährung

Die Ansprüche und Rechte der Stadt nach den Absätzen 7 und 8 verjähren abweichend von dem gesetzlich geregelten Verjährungszeitraum in 10 Jahren ab dem jeweiligen Besitzübergang. Abweichend hiervon ist maßgeblicher Zeitpunkt für den Verjährungsbeginn bei den Dienstbarkeitsflächen die jeweilige Abnahme.

§ 8

Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen

1. Definition der Sonderflächen

Die Definition ergibt sich aus § 7 Abs. 1.

2. Definition Altlasten sowie maßgeblicher Zeitpunkt für den Stand der Technik u.a.

Als Altlasten i.S. dieser Grundvereinbarung werden neben Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) auch Abfälle gem. dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie Schadstoffbelastungen der aufstehenden oder in das Erdreich eingebrachten Gebäude und Gebäudeteile (inkl. Bauschutt) verstanden.

Die Regelung des § 7 Absatz 2 lit. b) gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass für die Abstimmung die Stadt (Referat für Gesundheit und Umwelt – nachfolgend „RGU“) zuständig ist.

3. Beschaffenheit hinsichtlich Altlasten

- a) Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieser Grundvereinbarung – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahme auf ihnen nach dem aktuellen Stand der Technik in dem Ausmaß frei von Altlasten i.S.d. der unter Absatz 2 enthaltenen Definition sind, wie dies jeweils für die ordnungsgemäße, gefahrlose und bebauungsplankonforme Herstellung, Ausgestaltung und künftige Nutzung der jeweiligen Fläche und zum Schutz des Grundwassers sowie der Gesundheit der Nutzer erforderlich ist. Abweichend hiervon ist der maßgebliche Zeitpunkt bei Teilmaßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungs-/Erschließungsmaßnahmen erfolgen können, der jeweilige Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.
- b) Bei den Flächen gem. § 3 Nr. 1 ist maßgeblicher Zeitpunkt für deren Beschaffenheit der jeweilige Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.
- c) Hinsichtlich der Beschaffenheit von Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand wird auf nachfolgenden Absatz 5 lit. b) verwiesen.

4. Freimachungspflicht

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bedingungs- und entschädigungslos die Sonderflächen von allen mit dem Grundstück verbundenen sowie von allen beweglichen Objekten/Anlagen, also etwa vorhandenen Bauwerken einschließlich Fundamenten, Tanks, Leitungen usw. zur Erreichung der vereinbarten Beschaffenheit nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen freizumachen. Die Flächen sind in einen unfallsicheren Zustand und frei von allen die zukünftige Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z.B. Hohlräumen) zu bringen und in Abstimmung mit der Stadt (RGU, BAU, KR-RV) entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung wieder zu erfüllen. Auf den Flächen gem. § 3 Nr. 1 ist unverzüglich nach Erteilung einer Baugenehmigung und Genehmigung der Zweckentfremdung bezogen auf diese Flächen mit der Freimachung zu beginnen. Die Regelung in nachfolgender Ziffer 7 d) bleibt hiervon unberührt.
- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Freimachung alle einschlägigen gesetzlichen Regelungen, behördliche Vorgaben und bautechnische 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.
- c) Sofern bei der Freimachung belasteter Boden anfällt, gilt Absatz 5 lit. d) entsprechend.

5. Sanierung

- a) Auf den in **Anlage 4** dargestellten Sonderflächen konnte ein Altlastenverdacht bislang nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollte sich die Lage dieser Flächen 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 in lit. a) bezeichneten Flächen Altlasten – soweit nicht schon bereits durch Absatz 4 erfasst – nach dem aktuellen Stand der Technik fachmännisch in dem Umfang zu sanieren, wie dies i.S.d. der in Absatz 3 vereinbarten Beschaffenheit erforderlich ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere das BBodSchG bzw. die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen und der

Mustererlass der _____ zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren in der jeweils aktuellen Fassung.

Hinsichtlich der Flächen mit zu erhaltendem Baumbestand sind die Maßgaben der Satzung zu berücksichtigen. Es hat für den Fall einer erforderlichen Fällung von zum Erhalt festgesetzten Baumbestand aufgrund der zu errichtenden Lärmschutzwand vorab eine Abstimmung mit der Stadt (RGU, HA IV mit UNB) zu erfolgen.

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) Den belasteten Bodenaushub bzw. die belastete Bausubstanz hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt (RGU) ordnungsgemäß entsorgen zu lassen.

e) Der Stadt sind die in § 7 Nr. 5 aufgeführten Gutachten bekannt.

6. Verfüllung

Soweit eine Verfüllung von Baugruben bzw. Wiederherstellung auf den Sonderflächen geschuldet ist, ist sicherzustellen, dass eine Kontamination mit Stoffen im Sinne der Definition unter vorstehendem Absatz 2 ausgeschlossen ist und der Untergrund im Hinblick auf die im Bebauungsplan Nr. 2091 festgesetzte künftige Nutzung tragfähig und zur Vermeidung von Staunässe entsprechend durchlässig ist.

7. Freimachungsnachweis/Sanierungsbestätigung

a) Die Vorhabenträgerin hat den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach Absatz 4 lit. a) und b) bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen der Stadt (Kommunalreferat) durch eine Dokumentation der Freimachung eines hierfür geeigneten Planungsbüros nachzuweisen und eine Bestätigung der Stadt (Kommunalreferat) einzuholen, dass die Freimachung als ordnungsgemäß erbracht von der Stadt anerkannt wird (Freimachungsbestätigung). Mit dieser Freimachungsbestätigung gilt die Verpflichtung gem. Absatz 4 lit. a) und b) als erfüllt. Der ordnungsgemäße Zustand nach Absatz 4 lit. a) und b) ist von der Stadt (Kommunalreferat - RV) und der Vorhabenträgerin im Wege einer Begehung innerhalb von sechs Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Vorhabenträgerin bei der Stadt (Kommunalreferat) durch ein von beiden Seiten unterzeichnetes Protokoll festzustellen (Feststellung des ordnungsgemäßen Zustands), soweit dies im Rahmen einer Inaugenscheinnahme möglich ist.

b) Die Vorhabenträgerin hat den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach den Absätzen 4 lit. c), 5 und 6 der Stadt (RGU) durch ein Gutachten (Sanierungsdokumentation) unverzüglich nach der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen nachzuweisen und unmittelbar nachfolgend eine Sanierungsbestätigung durch die vorgenannte Stelle einzuholen. Abweichend hiervon hat die Vorhabenträgerin bei Maßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungs-/Erschließungsmaßnahmen erfolgen können, die Sanierungsdokumentation erst unmittelbar nach Durchführung der Sicherung bzw. Überdeckung vorzulegen bzw. die Sanierungsbestätigung einzuholen. Sofern keine Maßnahmen hinsichtlich bestimmter oder aller Sonderflächen erforderlich sind, hat die Vorhabenträgerin bezüglich dieser Flächen ein Negativattest für den fehlenden Altlastenverdacht bei der Stadt (RGU) einzuholen. Bei den Flächen gem. § 3 Nr. 1 hat die Vorhabenträgerin die Sanierungsbestätigung und/oder das Negativattest – im Falle der

Sanierungsbestätigung nach durchgeführter Sanierung – unverzüglich bei der Stadt (Kommunalreferat) vorzulegen. Mit der jeweiligen Sanierungsbestätigung auf der jeweiligen Sonderfläche gilt die Beschaffenheit gem. Absatz 3 als erfüllt.

c) Für die jeweilige Nachweispflicht nach lit. a) und b) gilt § 8 Absatz 4 lit. c) entsprechend.

d) Zulässig bleibt die Nutzung eines 5 Meter breiten Streifens - gerechnet ab der nördlichen bzw. westlichen Grenze der in **Anlage 3.1** dargestellten Fläche entlang der Plinganserstraße - für die für das Bauvorhaben erforderlichen Baustelleneinrichtungen, Anlagen der Baugruben- und Absturzsicherung, Bauzäune und Baustellenzufahrten sowie für die erforderlichen Rückverankerungen. Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger auf der in **Anlage 3.1** dargestellten Fläche entlang der Plinganserstraße im Rahmen der Rückverankerung eingebrachte Verpressanker nach Abschluss der Baumaßnahme dort wirkungslos zu belassen, sofern diese vorher entspannt worden sind. Der Vorhabenträger wird dazu rechtzeitig vor dem Einbringen der Anker einen entsprechenden Antrag bei der Stadt (Baureferat, Hauptabteilung Tiefbau) stellen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass in diesem Zusammenhang ein Entgelt für die Inanspruchnahme des späteren öffentlichen Straßenraums erhoben wird.

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

Solange keine ordnungsgemäße Sanierungsbestätigung i.S.d. Absatz 7 lit. b) bei der Stadt (Kommunalreferat) vorliegt, gilt für die jeweilige Sonderfläche zusätzlich Folgendes:

a) Ist die Stadt aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften oder aufgrund der Geltendmachung von privatrechtlichen Ansprüchen wegen Altlasten, die zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Sonderflächen mit Ausnahme der Dienstbarkeitsflächen schon vorhanden waren, zu deren Sanierung verpflichtet, so hat die Vorhabenträgerin die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Dies beinhaltet die Erkundung, Überwachung und Sanierung von Altlasten sowie die Folgekosten einer Bodenentsorgung. Auf eine Sicherung dieser Verpflichtung durch die Vorhabenträgerin im Wege einer 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. Dem jeweils anderen ist seitens des Adressaten eine Mitwirkung und Teilnahme an entsprechenden Gesprächen mit der Behörde zu gestatten.

c) Die Ansprüche der Stadt nach diesem Absatz 8 bestehen unbeschadet des Vorliegens eines Negativattests nach Absatz 7 lit. b).

9. Zeitraum bis zum Besitzübergang/bis zur Abnahme bei den Sonderflächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bezüglich der Sonderflächen, in dem Zeitraum bis zu deren Besitzübergang gem. § 9 Nr. 1 an die Stadt bzw. bei den Dienstbarkeitsflächen bis zu deren Abnahme gem. § 9 Nr. 2 keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen, Aufschüttungen und keinen Bodenaustausch vorzunehmen. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen nach den §§ 7 und 8 und zur vertragsgemäßen Herstellung der Sonderflächen erforderlich sind. Grundlage für die vertragsgemäße Herstellung ist diese Grundvereinbarung. Im Falle von Zwischenlagerungen sind diese Flächen so zu schützen, dass eine Kontamination des Untergrundes ausgeschlossen ist.

10. Kostentragung

Die Kosten der nach diesem § 8 durchzuführenden Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

11. Verjährung

Für die Verjährung der Ansprüche und Rechte der Stadt nach den Absätzen 8 und 9 gilt § 7 Absatz 10 entsprechend.

§ 9

Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten an den Abtretungsflächen und Abnahme der Dienstbarkeitsfläche

1. Besitz, Nutzen und Lasten an den Abtretungsflächen i.S.d. § 3 Nr. 1 a) die Gefahren aller Art sowie die mit diesen Flächen verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen jeweils mit der Abnahme und Übernahme der herzustellenden Anlagen durch die Stadt (Baureferat) auf die Stadt über. Besitz, Nutzen und Lasten an den Abtretungsflächen i.S.d. § 3 Nr. 1b) gehen mit Eigentumsumschreibung der noch zu vermessenden Teilflächen auf die Stadt (RGU) über. Voraussetzung für die Abnahme ist jeweils das Vorliegen der städtischen Bestätigungen nach den § 7 und 8 bei der Stadt.
2. Die Dienstbarkeitsflächen nach § 16 Nr. 1.2 und Nr. 1.3 werden nach Vorliegen der städtischen Bestätigungen nach den §§ 7 und 8 bei der Stadt (Baureferat) abgenommen.
3. Die Vertragsteile verzichten auf die anteilige Erstattung bereits vorausgezahlter Grundstücksklasten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren usw.).

§ 10

Erschließung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Umbau und zur Anpassung der Plinganserstraße gegenüber der Stadt und hierzu bis spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2091 einen Vertrag mit der Stadt (Baureferat) abzuschließen sowie sich in diesem Vertrag auch zu verpflichten, unmittelbar nach Fertigstellung der Hochbauten im Bereich des im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2091 als „Gebäude 1“ bezeichneten Trakts die planungsursächlichen Umbaumaßnahmen an der Westseite der Plinganserstraße (derzeitige Gehwegfläche einschließlich Randstein zur Fahrbahn) einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung zu 100 % zu übernehmen.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, die als Dienstbarkeiten zu bestellenden Gehrechtsflächen (§ 16) gemäß **Anlage 5a** auf eigene Kosten im Zuge der Herstellung der Außenanlagen auf dem Baugrundstück in Abstimmung mit dem Baureferat der Stadt verkehrssicher herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche muss nach ihrer Herstellung von der Stadt abgenommen werden. Die Vorhabenträgerin zeigt deshalb der Stadt (Baureferat Tiefbau) die komplette Herstellung der Fläche an; eine Übernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

§ 11**Ablöse der Herstellungskosten durch anteiligen Finanzierungsbeitrag zur ursächlichen sozialen Infrastruktur**

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen nach einer schriftlichen Anforderung der Stadt, die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2091 ergehen kann, einen Betrag von _____ an die Stadt zu leisten.
2. Dieser Betrag dient als Finanzierungsbeitrag zur Errichtung oder Erweiterung der sozialen Infrastruktur, nämlich im Teilbereich A im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit direkt anschließender Außenspielfläche mit mind. 740 m² sowie der Erweiterung der zuständigen Sprengelgrundschule an der Plinganserstraße 28.
3. Dieser Betrag beruht auf der Annahme eines Wohnbaurechts von 16.475 m² Geschossfläche (GF). Sollten die endgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2091 um mehr als 100 m² GF von diesem Wert abweichen, vereinbaren die Vertragsparteien eine Neuberechnung auf folgender Grundlage:
4. Der oben genannte Betrag ist um _____ für jeden Quadratmeter Wohnbaugeschossfläche, der von der o.g. Zahl abweicht, entsprechend zu kürzen oder zu erhöhen.
5. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass es sich bei dem Finanzierungsbeitrag in Höhe von _____ 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.

§ 12**Integrierte Kindertageseinrichtung**

1. Herstellungsverpflichtung
 - a) Gemäß den Satzungsbestimmungen des Bebauungsplans Nr. 2091 ist im Teilbereich A im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses eine Kindertageseinrichtung für zwei Kindergartengruppen (= 50 Kindergartenplätze) und zwei Kinderkrippengruppen (= 24 Krippenplätze) festgesetzt.
 - b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2091 gelegenen, im Lageplan (**Anlage 6.1 mit 6.3**) angelegten Flächen im Zuge ihrer Baumaßnahmen im Untergeschoss, Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss der dort vorgesehenen baulichen Anlage im Einvernehmen mit der Stadt (Referat für Bildung und Sport - RBS) eine mängelfreie, öffentlich anererkennungsfähige bzw. genehmigungsfähige integrierte Kindertageseinrichtung

für zwei Kindergartengruppen (insgesamt 50 Kindergartenplätze) und zwei Kinderkrippengruppen (insgesamt 24 Krippenplätze) mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 1.090 m² samt zugehöriger unmittelbar anschließender Außenspielfläche von mindestens 740 m² im Erdgeschoss und die (nach Bayerischer Bauordnung und der Stellplatzsatzung der Stadt München) bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage (2 Stück, davon einer barrierefrei) sowie einer Lärmschutzwand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Satzungstext Ziffer 5.14: Sichtschutz; Höhe von 2 m und Länge von ca. 70 m; zu beiden Seiten schallabsorbierend) zu erstellen. Die Lärmschutzwand darf alternativ in gleicher Qualität gemäß Ziffer 4b) hergestellt werden.

- c) Die vorgenannte Kindertageseinrichtung ist zeitgleich mit den übrigen Bauvorhaben zu erstellen und so rechtzeitig zu errichten, dass sie spätestens bezugsfertig ist, sobald 50 % der gemäß Bebauungsplan Nr. 2091 neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen bezugsfertig errichtet sind, wobei der verbindliche Fertigstellungstermin im u.g. Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag festgelegt werden wird.

2. Übertragung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) / Höhe des Miteigentumsanteils / Teilungserklärung

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hiermit, die genannte Kindertageseinrichtung einschließlich der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage sowie der Lärmschutzwand, insofern diese nicht nach Ziffer 4b) auf der städtischen Friedhofsfläche (Flur-Nr. 9385/0, Gemarkung München, Sektion 5) errichtet wird, verbunden mit einem dauerhaften Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche, nach Fertigstellung der Maßnahme auf die Stadt zum Sondereigentum in der Form eines Teileigentums nach dem WEG zu übertragen.

Aufgrund der Erhaltungssatzung "Am Harras / Passauerstraße" vom 05.11.2013 ist hierfür eine Genehmigung gemäß § 172 BauGB der Stadt (Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration) einzuholen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine solche Genehmigung einzuholen und bei der Aufteilung nach WEG ggf. davon betroffenen Altbestand an Wohnungen als eine geschlossene Einheit nach dem WEG zu bilden und zu erhalten.

- b) Hierzu bildet die Vorhabenträgerin einen Miteigentumsanteil an dem künftigen Baugrundstück, auf dem die Kindertageseinrichtung vorgesehen ist. Die Größe des Miteigentumsanteils der Stadt ergibt sich aus dem Verhältnis der Nettogrundfläche (NGF gemäß DIN 277 Fassung 2005) für die Kindertageseinrichtung (ohne etwaige Kellerflächen) zur Gesamtwohnfläche der übrigen zur WEG gehörenden Wohnungen und, soweit vorhanden, weiterer Grundflächen für Nutzungseinheiten, die nicht dem Wohnen dienen (jeweils ohne Kellerflächen). Die Grundflächen und Wohnflächen werden nach der Wohnflächenverordnung definiert. Ferner wird mit dem so bestimmten Miteigentumsanteil das Sondereigentum an den Räumen für die Kindertageseinrichtung einschließlich des dauerhaften Sondernutzungsrechts an der Außenspielfläche und das Sondereigentum für die erforderlichen Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage (2 Stück, davon einer barrierefrei) verbunden.
- c) Die Bereitstellung der Stellplätze hat in der Gemeinschaftstiefgarage in unmittelbarer Nähe zum nächstgelegenen Aufgang zur Kindertageseinrichtung zu

erfolgen und zu gegebener Zeit grundbuchmäßig zu sichern.

- d) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in die Teilungserklärung aufzunehmen, dass der jeweilige Eigentümer der künftigen Teileigentumseinheit für die Kindertageseinrichtung mit Außenspielfläche, Keller und die Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage ohne Änderung des formellen Beschriebs und ohne Zustimmung der übrigen (Mit-)Eigentümer berechtigt ist, diese Teileigentumseinheit für andere Gemeinbedarfszwecke zu nutzen und diese auch hierzu auf eigene Kosten umzubauen, sofern dies öffentlich-rechtlich genehmigt ist. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in die Teilungserklärung aufzunehmen, dass der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit „Kindertageseinrichtung“ ohne Änderung der formellen Beschreibung und ohne Zustimmung der übrigen (Mit-)Eigentümer berechtigt ist, vom jeweiligen Freiflächengestaltungsplan abzuweichen und die Außenspielflächen nach pädagogischen Gesichtspunkten frei zu gestalten.
- e) Lage, Ausmaß und Inhalt des Sondereigentums bzw. der Sondernutzungsrechte bestimmen die Vertragsteile einvernehmlich, soweit es nicht bereits gemäß den vorstehenden Absätzen festgelegt ist. Kann eine solche Einigung nicht erzielt werden, werden Lage, Ausmaß und Inhalt durch die Stadt gemäß § 315 Abs. 1 BGB bestimmt. Dies gilt auch für die Bestimmung des Miteigentumsanteils sowie des Kostenschlüssels. Im Übrigen ist die Teilungserklärung einschließlich der Umlagefähigkeit bestimmter Kosten mit der Stadt (Kommunalreferat und RBS) abzustimmen.

3. Auflassungsvormerkung Teileigentum

- a) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Bildung und Übertragung des Teileigentums an der Kindertageseinrichtung (samt Sondernutzungsrechts an der Außenspielfläche samt Fläche der Lärmschutzwand)

bewilligen und beantragen

die Parteien entsprechend der Regelung in § 5 die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß §§ 883, 885 BGB zugunsten der Stadt am Flurstück Nr. 9377/9.

Den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt und der Stadtwerke München GmbH vorgehen oder gleichstehen.

- b) Die Stadt (Kommunalreferat)

bewilligt und beantragt

hiermit die Löschung der vorgenannten Vormerkungen im Grundbuch je 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 in irgend einer Weise beeinträchtigt werden.

- c) Die Stadt bewilligt außerdem, dass nach Abstimmung der Teilungserklärung bei Bildung des WEG-Grundbuchblattes jene Einheiten, die nicht der Kindertageseinrichtung und nicht den zugehörigen Stellplätzen in der Gemeinschaftstiefgarage zu dienen bestimmt sind, pfandfrei bleiben. Der Notar wird ermächtigt, den nicht betroffenen Grundbesitz in grundbuchmäßiger Form

zu bezeichnen.

d) Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

die auflassungsvormerkungsfreie Abschreibung der nach Neuvermessung der Baufelder neu gebildeten, von der Auflassungsvormerkung nicht betroffenen Flurstücke. Der Notar wird bevollmächtigt, den nicht betroffenen Grundbesitz in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen.

e) Vollzugsmitteilung wird für alle Beteiligten an den Notar erbeten.

4. Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag

a) Für die konkrete Ausgestaltung der Kindertageseinrichtung und den Erwerb der Kindertageseinrichtung ist spätestens vor Beginn der Baumaßnahme an der Teileigentumseinheit „Kindertageseinrichtung“ ein Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag mit der Stadt abzuschließen, der u.a. die geltenden Baustandards festlegt, das zum Zeitpunkt der Planung gültige Raumprogramm und die zum Zeitpunkt der Planung aktuellen Planungshinweise enthält. Hinsichtlich der Ausführungsverpflichtungen ist das RBS zuständig und verhandelt mit der Vorhabenträgerin den entsprechenden Teil des Vertrags. Hinsichtlich des Teileigentumserwerbs ist das Kommunalreferat zuständig. Im Zuge der Planung sind das Raumprogramm, die Planungshinweise und Baustandards in ein Raumbuch umzusetzen. Sollte über den Ausführungsteil des Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrags keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB. Die Einrichtung und Ausstattung der Kindertageseinrichtung ist allein Sache der Stadt (RBS).

b) Die Stadt (Städtische Friedhöfe München) gestattet der Vorhabenträgerin die Errichtung der Lärmschutzwand für die Kindertageseinrichtung alternativ zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes an Stelle des jetzigen Zaunes auf der Friedhofsfläche (**Anlage 7**), um den Erhalt des wertvollen Baumbestandes zu ermöglichen. Ferner wird der Vorhabenträgerin ein jederzeitiges Betretungsrecht eingeräumt bis zum Eigentumsübergang an die Stadt gemäß Ziffer 4a. Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Unterhalt der Lärmschutzwand verbleiben ab Übernahme der Kita bei der Stadt (RBS) als deren Betreiberin, ebenso wie die Haftung für Schäden und Unfälle im Zusammenhang mit der Lärmschutzwand. Hierzu enthält der abzuschließende Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag weitere Regelungen. Während der Bauphase werden von der Stadt (Städtische Friedhöfe München) besondere Anforderungen zum Ablauf der Baustelle gefordert, diese sind in **Anlage 8** zusammengestellt. Sollten weitergehende rechtliche Absicherung für die Verlegung der Lärmschutzwand von der Kita-Außenspielfläche auf die Friedhofsflächen erforderlich sein, sind diese im Rahmen der Verhandlungen zum Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag zwischen der Stadt (RGU, RBS, Kommunalreferat-RV) und der Vorhabenträgerin einvernehmlich zu verhandeln. Soweit über einzelne Punkte kein Einvernehmen hergestellt werden kann, steht der Stadt (Kommunalreferat-RV) ein Bestimmungsrecht nach § 315 BGB zu.

5. Herstellung und Kostenerstattung

- a) Da die Vorhabenträgerin durch die Zahlung eines anteiligen Finanzierungsbeitrags gemäß § 11 dieser Urkunde die Herstellungskosten der planungsursächlichen sozialen Infrastruktur ablöst, wird von der Stadt der entsprechende Anteil der reinen Kosten für die Planung und Herstellung der Kindertageseinrichtung einschließlich Außenspielfläche, Stellplätze und Lärmschutzwand ohne einen anteiligen Betrag für eine eventuell erforderliche Altlastenentsorgung / Kampfmittelbeseitigung / Beseitigung derzeit vorhandenen Baubestandes auf dem Grundstück erstattet. Die von der Stadt (RBS) hierfür geschuldeten Kosten werden im Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag vorab einvernehmlich festgestellt. Hierzu werden anhand eines von der Stadt zu liefernden Raumprogramms mit den städtischen Baustandards und Qualitätsvorgaben die voraussichtlichen Herstellungskosten (Planungs- und Baukosten entsprechend KG 200 bis 700 – ohne Zuschläge – DIN 276, Fassung 2008) einschließlich der Außenanlagen ermittelt. Für die Stellplätze erstattet die Stadt Herstellungskosten i. H. v. pauschal _____ pro Stellplatz.

Nach einer Schätzung des RBS betragen die voraussichtlichen Herstellungskosten überschlägig _____ Ja die Kita, wie untenstehend in Ziffer 6 dargestellt, aus dem Bebauungsplan Nr. 2091 teilursächlich ist, belaufen sich die ursächlichen Herstellungskosten auf _____ und die nicht ursächlichen Herstellungskosten auf ca. _____

In Bezug auf die anerkannten Regeln der Technik umfassen die vereinbarten Herstellungskosten den Stand der Technik zum Zeitpunkt des Abschlusses des Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrags. Ändern sich die anerkannten Regeln der Technik nach Abschluss des Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrages, hat die Vorhabenträgerin Anspruch auf eine geänderte Vergütung, sofern die Stadt eine geänderte Ausführung schriftlich anordnet. Die Parteien verpflichten sich, in diesem Fall über eine angemessene Anpassung der Vergütung zu verhandeln.

- b) Das von der Stadt insgesamt zu zahlende Entgelt für die Herstellung der Kindertageseinrichtung ist in folgenden Raten zur Zahlung fällig, jedoch nicht vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2091 oder dem Erlöschen der Rücktrittsrechte nach diesem Vertrag und nicht vor dem Abschluss des Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrags:

1. 30 % bei Beginn der Erdarbeiten,
2. 30 % nach Rohbaufertigstellung,
3. 15 % nach Fertigstellung der Rohinstallation einschließlich Innenputz ohne Beiputzarbeiten,
4. 10 % nach Fertigstellung der Schreiner- und Glaserarbeiten ohne Bereitstellung der Türblätter,
5. 10 % nach Bezugsfertigkeit,
6. 5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Für das Erreichen des jeweiligen Bautenstandes ist ausschließlich der Bautenstand des an die Stadt zu übereignenden Teileigentums maßgebend. Die Raten sind jeweils vier Wochen nach Eingang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung der Vorhabenträgerin unter Vorlage einer schriftlichen

Bautenstandsbescheinigung des Bauleiters bei der Stadt (Kommunalreferat, Abteilung Recht und Verwaltung, München, mit Kopie für das RBS) zur Zahlung fällig. Näheres hierzu regelt der Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag.

- c) Die Stadt ist berechtigt, von der ersten Abschlagszahlung einen Betrag in Höhe von 5 % des noch zu vereinbarenden Gesamtentgeltes als Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel einzubehalten.

Dieser Einbehalt ist zur Zahlung fällig, wenn:
zum Zeitpunkt der Abnahme die Kindertageseinrichtung, einschließlich der Außenanlage und der Stellplätze, rechtzeitig abnahmereif (d. h. ohne wesentliche Mängel) erstellt ist.

Durch die vorstehenden Bestimmungen werden etwaige sonstige Rechte und Ansprüche der Stadt, insbesondere wegen Verzugs, einschließlich etwaiger Zurückbehaltungsrechte, nicht berührt und werden Beweislasten nicht verändert.

- d) Die Stadt ist ab Bezugsfertigkeit zur Abnahme berechtigt und verpflichtet.

6. Planungsursächlichkeit / Entschädigung

- a) Der durch den Bebauungsplan Nr. 2091 ursächlich ausgelöste Bedarf, der in der Kindertageseinrichtung anteilig gedeckt wird, beträgt 31 Kindergartenplätze und 16 Krippenplätze (= 47 Plätze). Daraus errechnet sich aus der Gesamtgeschossfläche der Kindertageseinrichtung von ca. 1.090 m² eine ursächliche Geschossfläche von ca. 701 m² und aus der Gesamtfläche der Außenspielfläche von 740 m² eine ursächliche Außenspielfläche von 470 m². Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind sich darüber einig, dass die vorbezeichneten Flächen und die Stellplätze, soweit sie dem ursächlichen Bedarf zugeordnet sind, kostenlos, unentgeltlich und lastenfrei – mit Ausnahme von gemäß diesem Durchführungsvertrag eingetragenen und übernommenen Rechten und Rechten, die aus funktionalen Gründen zu bestellen sind und im Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag in Abstimmung mit der Stadt konkretisiert werden – an die Stadt übertragen werden.
- b) Für den nicht ursächlichen Bedarf entschädigt die Stadt (Kommunalreferat) der Vorhabenträgerin den entsprechenden Bodenwert der Grundstücksfläche von 389 m² und den Wert des Sondernutzungsrechts von 270 m² des nicht ursächlichen Anteils der Kindertageseinrichtung.

Der Bodenwertanteil wurde vom städtischen Bewertungsamt auf Basis der vormaligen Qualität ermittelt. Dieser beläuft sich auf €/m² für den Geschossflächenanteil. Der Wert des Sondernutzungsrechts an der Außenspielfläche beläuft sich nach den Ermittlungen des städtischen Bewertungsamtes auf €/m². Damit ergibt sich ein zu entschädigender Bodenwertanteil in Höhe von m² GF x €/m²) und ein zu entschädigender Wert für das Sondernutzungsrecht in Höhe von m² €/m²) für den nicht ursächlichen Anteil an der Einrichtung. Damit beläuft sich der von der Stadt zu tragende Betrag für den nicht ursächlichen Anteil dieser integrierten Kindertageseinrichtung auf insgesamt (in Worten: j Euro). Die Zahlung dieses Betrags ist mit der Rate nach vorstehender Ziffer 5 lit. b Nr. 1, jedoch nicht vor Eintragung der Auflassungsvormerkung, fällig.

- c) Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übertragung des Teileigentums an der Kindertageseinrichtung samt Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche sowie des Sondereigentums an den Stellplätzen in der Gemeinschaftstiefgarage (Auflassung) an die Stadt wird mit Zahlung der Rate nach vorstehender Ziffer 5 lit. b Nr. 6 fällig.

7. Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang

Besitz, Nutzen und Lasten der Einrichtung gehen am ersten des Monats auf die Stadt über, der auf die

- Abnahme der Kindertageseinrichtung durch die Stadt (RBS) und
- vollständige Zahlung der Raten nach vorstehender Ziffer 5. lit. b) Nr. 1 bis 5 für den Fall, dass die Stadt von ihrer Berechtigung Gebrauch macht, die Abnahme ab Bezugsfertigkeit zu verlangen, im Übrigen vollständige Zahlung der Raten nach vorstehender Ziffer 5. lit. b) Nr. 1 bis 6 durch die Stadt

folgt.

Voraussetzung für die Abnahme ist jeweils das Vorliegen der städtischen Bestätigungen nach den § 7 Absätze 4 lit. b) und – soweit erforderlich – 6 Unterabsatz 5 a.E. sowie § 8 Absatz 7 bezüglich der Außenspielfläche und sonstiger Flächen, die für die Kita im Gemeinschaftseigentum erworben werden, bei der Stadt (RBS).

Die Schlüsselübergabe erfolgt zum Zeitpunkt der Abnahme.

8. Zu beachtende Bestimmungen

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Regierung von Oberbayern für die Kindertageseinrichtungen die Zustimmung zu einem zuwendungsunschädlichen vorzeitigen Maßnahmebeginn erteilt hat. Damit die in einem späteren Bewilligungsbescheid aufzunehmenden Bedingungen durch die Stadt eingehalten werden können, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, bei der Errichtung der Kindertageseinrichtungen die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K) sowie die zusätzlichen Nebenbestimmungen zum Bewilligungsbescheid der Regierung von Oberbayern (ZuN-Best-ROB) in der jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Fassung zu beachten. Die Verantwortung für die Geltendmachung etwaiger Befreiungstatbestände von vorgenannten Bestimmungen liegt bei der Vorhabenträgerin.

Die ANBest-K (Stand: 01.01.2017), ZuN-Best-ROB (Stand: 14.12.2016) sowie das Merkblatt der VOB-Stelle der Regierung von Oberbayern zu "KITA baulich integriert in Wohn- oder Geschäftshäusern – Ausnahmen im Rahmen von VOB/A" (Stand: 07.12.2016) sind in der Bezugsurkunde **B 5.1 bis 5.3** niedergelegt.

9. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die Stadt hat gegenüber der Vorhabenträgerin gem. § 7 Abs. 2 MaBV in gesonderter Urkunde (Bezugsurkunde B6) auf die Anwendung der Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) verzichtet.

§ 13**Hinweise zum Artenschutz**

1. Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG wird hingewiesen.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf ihre Kosten, zur vorbeugenden Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nachfolgende Maßnahmen umzusetzen
 - Erhalt von Brutbäumen und Neupflanzung von Gehölzen
 - Da im Zuge der Baumaßnahmen Gehölze gefällt werden, müssen zum langfristigen Ausgleich für den Verlust potenzieller Wohn- und Brutstätten von Fledermäusen und Vögeln Ersatzpflanzungen angelegt werden, möglichst in der näheren Umgebung der Eingriffsfläche. Die Pflanzungen sind möglichst vor der Fällung anzulegen, es sind heimische Baumarten und Gehölze auszuwählen.
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 1) – Brutvögel: Anbringen von Nistkästen. Als Überbrückungsmaßnahme müssen insgesamt 15 Vogelnistkästen als Ersatz für verlorengelassene Brutplätze zur Verfügung gestellt werden, 3 Specht-Nistkästen, 3 Koloniehäuser für Haussperlinge, 9 Kleiber- und Sumpfmeisen-Nistkästen.
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 2) – Fledermäuse: Anbringung von 9 Fledermaus-Nistkästen in den verbleibenden Bäumen
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 3) – Verlust von Brutstätten: Krähenhorst. Falls die Fällung der Fichte mit Krähenhorst (Baum Nr. 74) unvermeidbar ist, wird als CEF-Maßnahme das Aufhängen eines Krähen- bzw. Nistkorbs auf den verbleibenden Bäumen im Gelände erforderlich.
 - Bereits bestehende Nistkästen sind vor Fällung der Bäume umzuhängen.
 - Um die Funktionalität der Kästen zu gewährleisten, müssen diese auf die Dauer von mindestens 15 Jahren jährlich gewartet, gesäubert und ggf. ersetzt werden.

§ 14**Aufwertungsmaßnahmen auf einer öffentlichen Grünfläche**

1. Um bei der vorgesehenen Dichte auf den Vorhabengrundstücken (in Anlehnung an die Regelung zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine ausreichende und angemessene Grün- und Freiflächenversorgung und eine hohe Wohnumfeldqualität zu sichern, sind zusätzlich zu den Freiflächen im Vorhabengebiet weitere Maßnahmen erforderlich. Die Stadt übernimmt die Durchführung der nachstehenden Aufwertungsmaßnahmen hinsichtlich Ausgestaltung und Aufenthalts- und Nutzungsqualität auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche „Neuhofener Anlagen“ (Gemarkung München, Sektion VI, Flurst. Nr. 10631 in Teilen und Flurst. Nr. 10631/14 in Teilen). Diese öffentliche Grünfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet und ist fußläufig gut zu erreichen.
2. Auf den in Ziffer 1 genannten, rund 9,6 ha großen Flächen der Neuhofener Anlagen (zwischen Plinganserstraße bzw. Brudermühlstraße und der Bezirkssportanlage an der Demleitnerstraße) ist vorgesehen, den vorhandenen Spielplatz mit inklusiven Spielgeräten, einem Wasserspielbereich und anspruchsvoller Kletteranlage aufzuwerten sowie einen Jugend- und Sportbereich mit vielfältigem Angebot an Trendsportarten neu zu errichten.

3. Die Vorhabenträgerin leistet einen Kostenbeitrag in Höhe von _____ für diese Aufwertungsmaßnahmen der öffentlichen Grünfläche, der dem ursächlichen Bedarf an öffentlicher Grünfläche für dieses Vorhaben entspricht.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Betrag von _____ € innerhalb von vier Wochen nach Anforderung der Stadt (Baureferat - HA Gartenbau), die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2091 ergehen kann, zu bezahlen.
5. Die Stadt plant und führt die Aufwertungsmaßnahmen auf der in Ziff. 2 genannten öffentlichen Grünfläche in engem zeitlichen Zusammenhang mit den Hochbaumaßnahmen der Vorhabenträgerin aus.
6. Der Betrag ist ein pauschaler Zuschuss für den Grünanlagenumbau und dem Anteil am vorgesehenen Ausbauprogramm angemessen. Ein nachträglicher Ausgleich der Kostenfeststellung findet zwischen den Beteiligten nicht statt.

§ 15

Förderung des Wohnungsbaus

1. Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 sind 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts, d. h. in diesem Fall eine Geschossfläche von insgesamt 4.942 m², für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden (Förderquote). 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 Übersicht (Anlage der **Bezugsurkunde B3**) als Vorschläge A, B und C bezeichnet sind.
2. Die Planungsbegünstigten haben sich gegenüber der Stadt zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau zu verpflichten. Die Einzelheiten hierüber sind in den „Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“ geregelt, der der **Bezugsurkunde** als Anlage **B3** beigefügt und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist. Hierin finden sich u.a. Aussagen zur gewählten Alternative, zur gebundenen Geschossfläche, zum Verkaufspreis, zur Kaufberechtigung, zu Bindungsfristen, zu den Ankaufsrechten als Sicherungsinstrument und zur grundbuchrechtlichen Sicherung der Verpflichtungen.

§ 16

Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten

1. 1.1 In dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2091 sind Teilflächen festgelegt, die mit Dienstbarkeiten und / oder Reallasten zu belasten sind. Diese Flächen sind in den beiliegenden Lageplänen (**Anlage 5a**) orange und (**Anlage 5b**) grün angelegt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen und zugehörige Arten von Benutzungsrechten:

1.2 Gehrechtsfläche („G“)

Gehrechtsfläche für die Querungsfläche im nördlichen Teil zwischen Plinganser

Straße und Karwendelstraße (**Anlage 1b, 5a**).

„G“ steht dabei für ein Gehrecht:

Der jeweilige Eigentümer gestattet der Landeshauptstadt München unentgeltlich, die Dienstbarkeitsfläche „G“ neben dem jeweiligen Eigentümer und den von ihm hierzu Berechtigten jederzeit durch die Allgemeinheit begehen zu lassen.

1.3 Gemeinschaftsdachgärten („GDG“)

Gemeinschaftsdachgärten auf den Teilen der Dächer der Gebäudeteile 1,2 und 4 (Anlage 1b, 5b).

„GDG“ steht dabei für ein Gehrecht für einen beschränkten Personenkreis:

Der jeweilige Eigentümer gestattet der Landeshauptstadt München unentgeltlich, die Dienstbarkeitsflächen „GDG“ neben dem jeweiligen Eigentümer und den von ihm hierzu Berechtigten jederzeit auch durch die zur Nutzung einer Wohnung in dem jeweiligen Gebäude, auf dem sich der jeweilige Gemeinschaftsdachgarten befindet, Berechtigten begehen zu lassen. Zudem unterlässt es der jeweilige Eigentümer die Flächen lediglich als reine Dachflächen und anders zu nutzen oder nutzen zu lassen, außer als gemeinschaftliche Dachgärten.

- 1.4 Der bauliche Unterhalt, die Einrichtung, die Beleuchtung, die Reinigung und die Verkehrssicherung (einschließlich des Winterdienstes) und die damit zusammenhängenden Haftungen für die unter Ziffer 1.2 und 1.3 genannten Flächen („G“ und „GDG“) obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

1.5 Netztrafostationsrechte („TS“)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den Stadtwerken München (SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG) für die im Bebauungsplan Nr. 2091 neu festgesetzten Netztrafostationsrechten („TS“) eine entsprechende dingliche Sicherung (Dienstbarkeit) zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen. Die Eintragung der neuen Netztrafostationsrechte soll dabei Zug um Zug gegen Löschung des bestehenden Rechts (vgl. § 1) erfolgen. Die Netztrafostationsrechte erhalten dabei Rang nach den in diesem Vertrag übernommenen oder neu vereinbarten Rechten zugunsten der Landeshauptstadt München. Soweit eine Einigung der SWM und der Vorhabenträgerin über Inhalt und Ausmaß der Neuregelung nicht möglich ist, erhält die Landeshauptstadt München (Kommunalreferat) ein Bestimmungsrecht gemäß § 315 BGB.

2. Für alle Dienstbarkeits- und Reallastflächen gilt:

- 2.1 Sie dürfen nicht überbaut und nicht eingefriedet werden, es sei denn, dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2091. Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden.
- 2.2 Die Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten, die dem Inhalt der jeweiligen Dienstbarkeit entgegenstehen oder entgegenstehen könnten, gestattet. Der

Eigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.

2.3 Die Überlassung der Dienstbarkeiten und Reallasten erfolgt unentgeltlich und auf Dauer, soweit sich aus nachfolgender Nr. 7 nichts anderes ergibt.

3. Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche

bewilligt und beantragt

die Vorhabenträgerin

a) an den Flurstücken Nr. 9377/8, 9379 jeweils eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit („G“) mit dem sich aus Ziffer 1.2 und 2 ergebenden Inhalt zugunsten der Landeshauptstadt München,

b) an den Flurstücken Nr. 9377, 9377/8, 9377/9, 9379 jeweils eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit („GDG“) mit dem sich aus Ziffer 1.3 und 2 ergebenden Inhalt zugunsten der Landeshauptstadt München

sowie

c) jeweils eine Reallast zugunsten der Landeshauptstadt München an den Flurstücken Nr. 9377, 9377/8, 9377/9, 9379 mit dem sich aus Ziffer 1.4 und 2 ergebenden Inhalt zugunsten der Landeshauptstadt München.

Die vorgenannten Rechte sind an ausschließlich erster und zweiter Rangstelle einzutragen, dabei erhält die jeweilige Dienstbarkeit den ersten Rang vor der jeweiligen Reallast im zweiten Rang. Endgültig dürfen nur Rechte zugunsten der Stadt sowie evtl. in diesem Vertrag von der Stadt übernommenen Rechte im Rang vorgehen oder gleichstehen.

4. Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

hinsichtlich jeder vorgenannten Dienstbarkeit die Freigabe derjenigen nach Vermessung neu gebildeten Grundstücke, die nicht von der Dienstbarkeit betroffen sind; § 4 gilt entsprechend.

5. Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit oder Reallast sein können, soll dies 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 Bestellung und die Ausübung der Dienstbarkeit und Reallast sowie die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen erfolgt für die Stadt unentgeltlich und kostenlos.

7. Als Entschädigung für den Wertverlust durch die Eintragung der unter 1.2 genannten Dienstbarkeit „G“ verpflichtet sich die Stadt zur Zahlung eines Betrags in Höhe von an die Vorhabenträgerin. Die Zahlung wird fällig innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher

Zahlungsaufforderung an die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung). Die Zahlungsaufforderung kann erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2091 und Eintragung der Dienstbarkeit an rangrichtiger Rangstelle (§16 Nr. 3) ergehen.

§ 17

Kosten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2091

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplanes Nr. 2091. Das sind insbesondere die Planungskosten (Kosten für die Architekturbüros), die Kosten des Lärm- und Erschütterungsgutachtens, der Altlastenuntersuchung, der Umweltverträglichkeitsprüfung, der solarenergetischen Optimierung, des Pflege- und Entwicklungskonzepts und des Wettbewerbes. Die Sach- und Personalkosten der Stadt sind nicht zu ersetzen.

§ 18

Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2091 gelegenen Grundstücke binnen fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 2091 nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2091 (**Anlage 1 und Bezugsurkunde B1**) und den Projektplänen (**Anlage 2**) zu bebauen oder bebauen zu lassen. Um diese Durchführung des Vorhabens zu gewährleisten verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für die zu realisierenden Bauvorhaben, sofern diese einer Genehmigungspflicht unterliegen, einen fachgerechten und vollständigen Freistellungsantrag oder Antrag auf Baugenehmigung (keine bloße Teilbaugenehmigung) innerhalb einer Frist von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2091 zu stellen. Da das Vorhabengebiet innerhalb der Erhaltungssatzung "Am Harras / Passauerstraße" vom 05.11.2013 liegt, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin ferner binnen vorgenannter Frist auch einen Antrag auf Genehmigung gemäß § 172 BauGB zu stellen. Die vorstehende Durchführungsverpflichtung setzt die Genehmigungsfähigkeit nach § 172 BauGB der jeweiligen Maßnahme voraus. Soweit zur Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit inhaltliche Anpassungen erforderlich werden sollten, verpflichten sich die Vertragsparteien hiermit gegenseitig zur Herbeiführung eines genehmigungsfähigen Vorhabens und entsprechender Anpassungen.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der vorgenannten Antragsfrist, diesen Antrag – insbesondere hinsichtlich seiner Vollständigkeit – mit der Lokalbaukommission (= HA IV des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, den Bauantrag nicht zurückzunehmen und nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung so unverzüglich mit dem Vorhaben zu beginnen, dass es innerhalb der in Absatz 1 genannten Frist fertiggestellt ist. Davon unbeschadet bleiben abweichende Bauverpflichtungen, die im Rahmen der Konkretisierung der Verpflichtung zur Förderung des Wohnungsbaus vereinbart werden.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung der Bebauung in den Baugebieten dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/ 20 VS,

Blumenstraße 28 b, 80331 München anzuzeigen bzw. in geeigneter Weise nachzuweisen.

5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/42 (Blumenstraße 31, 80331 München) mitzuteilen wie viele Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt werden sollen. Erstmalige Mitteilung erfolgt innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2091, im jährlichen Turnus erfolgt die Aktualisierung der Angaben.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das Vorhaben in den abgestimmten Farben und Materialien (**Anlage 9**) auszuführen. Eine Zustimmung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung II) zur Wahl der Materialität und der Farbgebung von Fenstern und Türen sowie bei Änderungen gegenüber der vereinbarten Farben und Materialien (**Anlage 9**) ist im Rahmen einer erneuten Bemusterung einzuholen. Die Mitteilung an die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung II) hat rechtzeitig – mindestens jedoch vier Wochen vor der Bemusterung - zu erfolgen.

§ 19 Sicherheiten

1. Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, geeignete Sicherheiten in einer Gesamthöhe von _____ € rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2091 beizubringen.
2. 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); unbestrittene 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. _____ a.) von mindestens „BBB-“ (_____ 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 Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweige betreiben.

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

3. Die Sicherheitsleistung setzt sich wie folgt zusammen:

Kampfmittelfreimessung / Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen (§ 7)	€
Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen (§ 8)	€
Straßenumbaumaßnahmen (§ 10)	€
anteiliger Finanzierungsbeitrag zur ursächlichen soziale Infrastruktur (§ 11)	€
Aufwertungsmaßnahmen auf einer öffentlichen Grünfläche (§ 14)	€
Herstellung der Dienstbarkeitsflächen „G“ (§ 16 Nr. 1.2)	0

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.
5. 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.
6. Die Stadt wird auf Antrag und Kosten des jeweiligen Verpflichteten und nach erfolgter entsprechender Abnahme jeweils eine entsprechende Löschungsbewilligung bzw. Freigabe erteilen.
7. 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.
8. 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.

§ 20

Auslegung nach Billigung

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Bebauungsplan Nr. 2091 erst dann öffentlich ausgelegt wird, wenn die Sicherheiten nach § 19 gestellt und die Aufassungsvormerkungen nach § 5 in Verbindung mit **Bezugsurkunde B2** (jeweilige Kaufverträge), § 12 und § 15 in Verbindung mit dem Sozialen Bindungsvertrag (**Bezugsurkunde B3**) sowie die etwaigen Dienstbarkeiten und Reallasten nach § 16 jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind (oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt unwiderruflich gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt sind, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen) sowie nach Zuleitung einer formgerechten Zustimmung der nach § 20 Investmentgesetz zuständigen Stelle zu dem Vertrag durch das Notariat bei der Stadt

(Kommunalreferat – RV).

§ 21

Baugenehmigung vor Inkrafttreten

Sofern in diesem Vertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2091 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 Nr. 2091 erfolgt.

§ 22

Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche

1. Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2091 an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen.
2. Den Parteien ist bewusst, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2091 teilweise die Obergrenzen der BauNVO gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO analog überschreiten. Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass die Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO analog ausreichend begründet ist. Sollte sich dies als unzutreffend herausstellen, wird die Vorhabenträgerin keinerlei Forderung gegen die Stadt erheben, die sich auf diese Unzulässigkeit begründet.

§ 23

Rücktrittsrecht

1. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan Nr. 2091 nicht binnen einer Frist von 18 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 der Vorhabenträgerin ist im eingeschriebenen Brief an Kommunalreferat – Recht und Verwaltung (KR-RV-V), derzeit ansässig
..... München zu erklären.
2. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2091 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 Nr. 2091 zur Satzung beschlossen ist.

§ 24

Kosten des Vertrages

1. Die Vorhabenträgerin zahlt die für diese Grundvereinbarung und ihren Vollzug anfallenden Verkehrssteuern (einschließlich Grunderwerbssteuern) und Kosten einschließlich der Kosten ihrer anwaltschaftlichen 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.
2. Die Stadt wird den ihr aus dem Finanzausgleich zustehenden Anteil der Grunderwerbsteuer in Höhe eines Anteils von 8/21 gegen Vorlage des Zahlungsnachweises und einer Kopie des bestandskräftigen Grunderwerbsteuerbescheides an die Vorhabenträgerin zurückerstatten. Die vorgenannten Unterlagen sind an die Stadt (Kommunalreferat RV-V), zu senden, die die Rückerstattung veranlassen wird.

§ 25

Teilnichtigkeit

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

§ 26

Wechsel des Vorhabenträgers, Weitergabeverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für den Fall eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, diesen formgerecht auf die Übernahme aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt.
2. Die Weitergabe hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der Dritte die vertraglichen Verpflichtungen dieser Vereinbarung gegenüber der Stadt als eigene Verpflichtungen (z.B. mittels echten Vertrag zugunsten Dritter i.S.d. § 328 BGB) übernimmt, entsprechende Sicherheiten einschließlich der Neubestellung von Vormerkungen im Grundbuch leistet und die Stadt (Kommunalreferat RV-V) dieser Übernahme schriftlich zustimmt. Planungsursächliche Lasten aus dieser Grundvereinbarung können nicht an die Stadt weitergegeben werden.

§ 27

Zustimmung des Stadtrates

1. Der Kommunalausschuss des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat diesem Rechtsgeschäft mit Beschluss vom 14.06.2018 vorberatend zugestimmt. Dieses Rechtsgeschäft wird erst wirksam nach Genehmigung, für die die Zustimmung der Vollversammlung des Stadtrates der Stadt erforderlich ist, die für den 27.06.2018 vorgesehen ist. Die Stadt verpflichtet sich, dem Notar unverzüglich nach Erhalt eine beglaubigte Abschrift eines Auszugs des Beschlussprotokolls zu übermitteln.

Die Vorhabenträgerin verzichtet bis zum 31.07.2018 auf eine Aufforderung an die Stadt, sich zur Genehmigung des Stadtrates zu äußern (§ 177 BGB analog). Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

2. Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Stadt (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), der im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2091 entschieden wird. Diese Zustimmung werden die Vertragsteile selbst erholen.

§ 28

Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

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

§ 29

Vollmacht des Notars

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt:

- a) Alle zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Bescheide unter Verwendung eigener Entwürfe einzuholen, insbesondere alle Erklärungen der Verwahrstelle im Hinblick auf die in den o.g. Grundbüchern eingetragene Verfügungsbeschränkung;
- b) alle Erklärungen, Bescheide und Zeugnisse dieser Art entgegenzunehmen, 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;
- d) sämtlichen in dieser Urkunde oder in den Anlagen der Bezugsurkunde genannten Grundbesitz, insbesondere nach Vermessung oder Verschmelzung, genau zu

bezeichnen.

§ 30

Hinweise

Der Notar hat auf Folgendes hingewiesen:

1. Alle Vereinbarungen müssen beurkundet sein, nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und können die Wirksamkeit des gesamten Vertrags in Frage stellen.
2. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann erst erfolgen, wenn die Bescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbssteuer vorliegt, sowie die Vermessungen durchgeführt und die Messungsanerkennung und Auflassung beurkundet ist.

§ 31

Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde und ggf. der Nachtragsurkunde sowie der Bezugsurkunde erhalten:

- die Stadt ein Kopierexemplar, vier Abschriften sowie ein elektronisches Exemplar (an rv.kom@muenchen.de) und nach grundbuchamtlichen Vollzug vier Ausfertigungen mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes;
- die Grundstückseigentümerin / die Vorhabenträgerin drei Ausfertigungen (sowie eine als pdf-Datei,
- das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift ;
- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München;
- das Finanzamt - Grunderwerbssteuerstelle;
- Herr Rechtsanwalt Rechtsanwalts-gesellschaft mbH,
- die , als Depotbank;
- je eine Abschrift

§ 32

Anlagenverzeichnis (inkl. Bezugsurkunden)

Nachfolgend genannte Anlagen und Anlagen der Bezugsurkunden sind Bestandteil dieses Vertrages.

ANLAGEN

- **Anlage 1 aus**
Anlage 1a und b: Planteile (Bestand / Neu) des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2091 im Maßstab 1:1000 (Großformat)
Anlage 1c und d: Unterzeichnete Planteile (Bestand / Neu) des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2091 (A4) vom 18.05.2018
- **Anlage 2:** Projektpläne zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 11.12.2017

- **Anlage 3.1:** Abtretungsflächen Straße (§ 3 Nr. 1a)
- **Anlage 3.2:** Abtretungsfläche Friedhofsquerung (§ 3 Nr. 1b)
- **Anlage 4:** Sonderflächen (§§ 7, 8)
- **Anlage 5a:** Dienstbarkeitsfläche Gehrecht „G“
- **Anlage 5b:** Dienstbarkeitsfläche Dachgärten „GDG“
- **Anlage 6.1 bis 6.3:** Lagepläne zu den Kita-Flächen (UG, EG und 1. OG)
- **Anlage 7:** Lage des alternativen Standortes der Lärmschutzwand auf städtischer Fläche
- **Anlage 8:** Maßgaben und Hinweise für den Ablauf der Baustelle bei Errichtung der Lärmschutzwand auf städtischem Grund (Flur-Nr. 9385/0, Gemarkung München. Sektion 5) gem. § 12 Nr. 4b
- **Anlage 9:** Farb- und Material Bildmuster

BEZUGSURKUNDE

- **Bezugsurkunde B1:** Satzungstext des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2091
- **Bezugsurkunde B2:** Kaufvertrag vom 22.06.2018 zu den Straßenflächen und Querungsflächen gem. § 3 Nr. 1 dieses Vertrages
- **Bezugsurkunde B3:** Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau/Sozialer Bindungsvertrag
- **Bezugsurkunde B4:** Kaufvertrag vom 10.04.2018 zu den Flächen gem. § 3 Nr. 2 dieses Vertrages
- **Bezugsurkunde B5 aus:**
 - B5.1** ANBest-K (Stand: 01.01.2017),
 - B5.2** ZuN-Best-ROB (Stand: 14.12.2016) und
 - B5.3** Merkblatt der VOB-Stelle der Regierung von Oberbayern zu KITA baulich integriert in Wohn- oder Geschäftshäusern: „Ausnahmen im Rahmen der Vergabebestimmungen gem. VOB/A bei geförderten Bauvorhaben“

- **Bezugsurkunde B6:** Verzicht auf Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Diese Niederschrift samt Anlage 8 wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, im Übrigen wurden die Anlagen zur dieser Niederschrift den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt sowie die Niederschrift selbst von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

www.muenchen.de

Beglaubigte Abschrift



Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

Herrn Verwaltungsrat

Recht und Verwaltung

27.07.2016

Vollmacht
zur Vertretung der Landeshauptstadt München
für den Bereich Recht und Verwaltung

Ich erteile hiermit aufgrund der mir von Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter am 02.05.2014 erteilten Vollmacht

Herrn Verwaltungsrat

Vollmacht

1. für die Landeshauptstadt München in Immobilienangelegenheiten Erklärungen zur Ausübung und Nichtausübung (Negativatteste) von gesetzlichen Vorkaufsrechten abzugeben.
2. städtebauliche Verträge einschließlich der damit zusammenhängenden Grundstücksgeschäfte für die Landeshauptstadt München zu schließen und hierfür Erklärungen abzugeben sowie in Einzelfällen für städtebauliche Verträge einschließlich der damit zusammenhängenden Grundstücksgeschäfte für andere Dienstkräfte des Referats ohne wertmäßige Begrenzung Vollmachten zu unterzeichnen und nachträglich notarielle Urkunden zu genehmigen.

Axel Markwardt

Axel Markwardt
Kommunalreferent



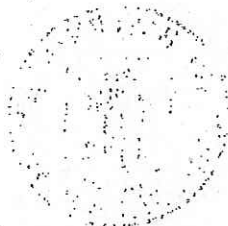


Beiglaubigte Ablichtung ✓ 200

I.
Herrn Stadtdirektor
Recht und Verwaltung

Kommunalreferat

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat



18.07.2014

Vollmacht gemäß Art. 39 Abs. 2 GO
zur Vertretung der Landeshauptstadt München
für den Bereich Recht und Verwaltung

Ich erteile hiermit aufgrund der mir von Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter am 02.05.2014 erteilten Vollmacht

Herrn Stadtdirektor _____ ch

Vollmacht gemäß Art. 39 Abs. 2 GO

1. die Landeshauptstadt München in Immobilienangelegenheiten zu vertreten. Hierzu gehören insbesondere auf einmalige Leistung gerichtete Schuldverhältnisse (z.B. Kauf, Verkauf), Dauerschuldverhältnisse (z.B. Miete, Pacht), Rechtsgeschäfte mit dinglicher Wirkung (z.B. Übereignung eines Grundstücks, Einräumung eines Erbbaurechts oder einer Dienstbarkeit, Belastung mit einer Grundschuld/Hypothek), die Wahrnehmung von Eigentums- und Nachbarrechten und die Befugnis zum Abschluss und Vollzug städtebaulicher Verträge.

Diese Vollmacht beinhaltet sowohl die Befugnis zur Vornahme von mehrseitigen Rechtsgeschäften (z.B. Verträge) als auch von einseitigen Rechtsgeschäften (z.B. Kündigung).

2. zur Erteilung von Prozessvollmachten.
3. städtebauliche Verträge einschließlich der damit zusammenhängenden Grundstücksgeschäfte für die Landeshauptstadt München zu schließen und hierfür Erklärungen abzugeben sowie in Einzelfällen für städtebauliche Verträge einschließlich der damit zusammenhängenden Grundstücksgeschäfte für andere Dienstkräfte des Referats ohne wertmäßige Begrenzung Vollmachten zu unterzeichnen und nachträglich notarielle Urkunden zu genehmigen.

4. zur gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung der Landeshauptstadt München in Rechtsangelegenheiten aus dem Geschäftsbereich des Kommunalreferats einschließlich der Einlegung von Rechtsbehelfen und Rechtsmitteln.

Im Einzelfall ist die Erteilung von Untervollmachten für den Abschluss und Vollzug von Verträgen in Immobilienangelegenheiten gestattet.

II. **Abdruck von I.**
an RV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

III. **Ablegen (Az. 231/08/GL)**

Markw. 29/08
Axel Markwardt
Kommunalreferent



Beglaubigte Abschrift

VOLLMACHT

Hiermit bevollmächtigt die

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Geschäftsadresse: _____ Hamburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg HRB 108068
handelnd für das Immobilien-Sondervermögen „**Wohnen Deutschland**“

- nachstehend „**Vollmachtgeber**“ genannt -

- a) Herr _____, geboren am _____ wie
- b) Herr _____, geboren am _____
- c) Herr _____, geboren am _____
- d) Herr _____, geboren am _____
alle geschäftsansässig _____ Frankfurt am Main,

- nachstehend „**Bevollmächtigte**“ genannt -

und zwar jeweils zwei Bevollmächtigte gemeinsam

mit der Landeshauptstadt München einen

Durchführungsvertrag und Grundvereinbarung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2091

entsprechend dem als **Anlage** beigelegten Entwurf

- zu verhandeln und in diesem Zusammenhang sämtliche erforderliche Rechtsgeschäfte und Verfügungen, insbesondere auch dingliche Verfügungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für die Grundstückseigentümerin zu tätigen
- im Rahmen dessen insbesondere Grundbesitz ganz oder Teilflächen hieraus zu veräußern
- die Auflassung für den Verkäufer entgegenzunehmen bzw. zu erklären
- alle Erklärungen und Bewilligung abzugeben und entgegenzunehmen, Dienstbarkeiten, Reallasten und Baulasten aller Art zu bestellen, sämtliche Erklärungen hinsichtlich etwaiger Vermessung oder einer etwa erforderlichen Grundstücksvereinigung/-verschmelzung abzugeben, überhaupt alle Erklärungen abzugeben die zur Durchführung des Durchführungsvertrags und Grundvereinbarung sowie der damit in Verbindung stehenden Grundstücksverkäufe erforderlich werden
- Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, Grundbesitz des Vollmachtgebers gemäß den Bestimmungen des WEG zu teilen, Sondernutzungsrechte zu begründen und zuzuweisen sowie alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge zu stellen
- Die Legitimation gegenüber Behörden und Ämtern zur Wahrnehmung der Interessen des Vollmachtgebers
- Den am 15.04.2014 gestellten Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu genehmigen

Die Bevollmächtigten können nach ihrem Ermessen mit der Landeshauptstadt München die Vertragsbedingungen im Rahmen des anliegenden Vertragsentwurfes vereinbaren.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere auch ermächtigt sämtliche Erklärungen für das Immobilien-Sondervermögen „**Wohnen Deutschland**“ in diesem Zusammenhang abzugeben.

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

München, den 22.06.2018



Dr.  Notar

DR. _____
DR. _____
DR. _____
DR. _____
DR. _____

- NOTARE -

Per: _____
Tel: _____
T: _____
F: _____

Nr. 1392 der Urkundenrolle von 2018
18-00047 J

Hiermit beglaubige ich, der hamburgische Notar

Dr. _____
Hamburg,

die vorstehenden, jeweils vor mir vollzogenen Unterschriften von

1. Herrn _____
geboren am _____
Geschäftsanschrift: _____
von Person bekannt;
2. Frau _____
geboren am _____
Anschritt: _____
von Person bekannt.

Gleichzeitig bescheinige ich gemäß § 21 Bundesnotarordnung aufgrund heutiger
Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg,
HRB 108068, dass Herr _____ in seiner Eigenschaft als
Geschäftsführer und Frau _____ in ihrer
Eigenschaft als Gesamtprokuristin zur gemeinschaftlichen Vertretung der
Gesellschaft in Firma

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

mit Sitz in _____ befugt sind.

Hamburg, den 19. April 2018



Dr. _____
- Notar -

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Untervollmacht in gleichem Umfang zu erteilen.

Ort: Hamburg
Datum: 19. April 2018

~~Käufer~~
Vollmachtgeber

geändert
aufgrund
Schreiben
vom 16.5.2018

Notarwahl

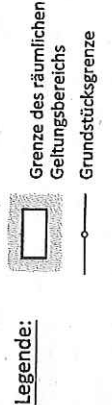
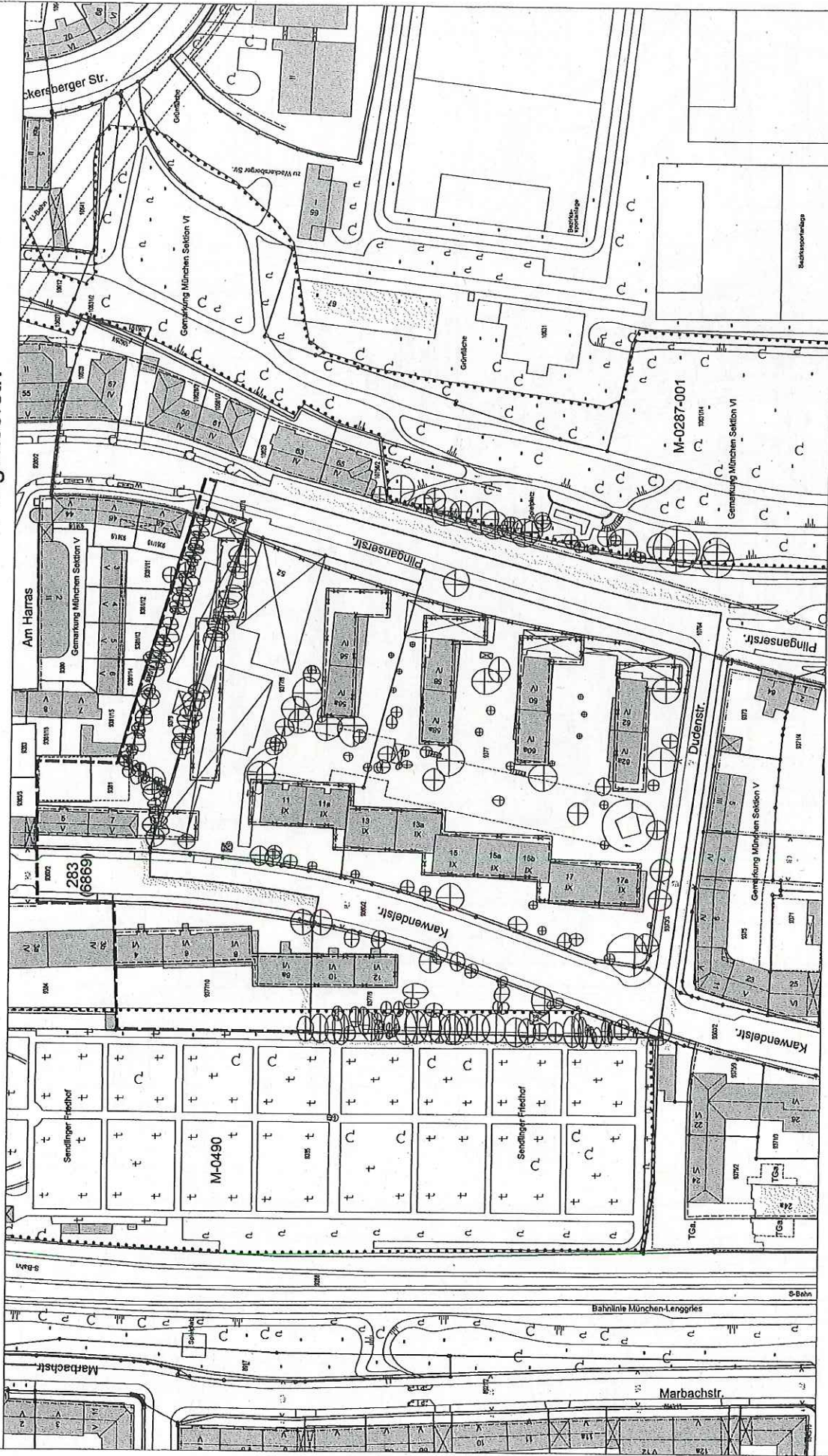




**Landeshauptstadt
München**
Kommunales Referat
GeodatenService
Bodenordnung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 2091
Plinganserstr.

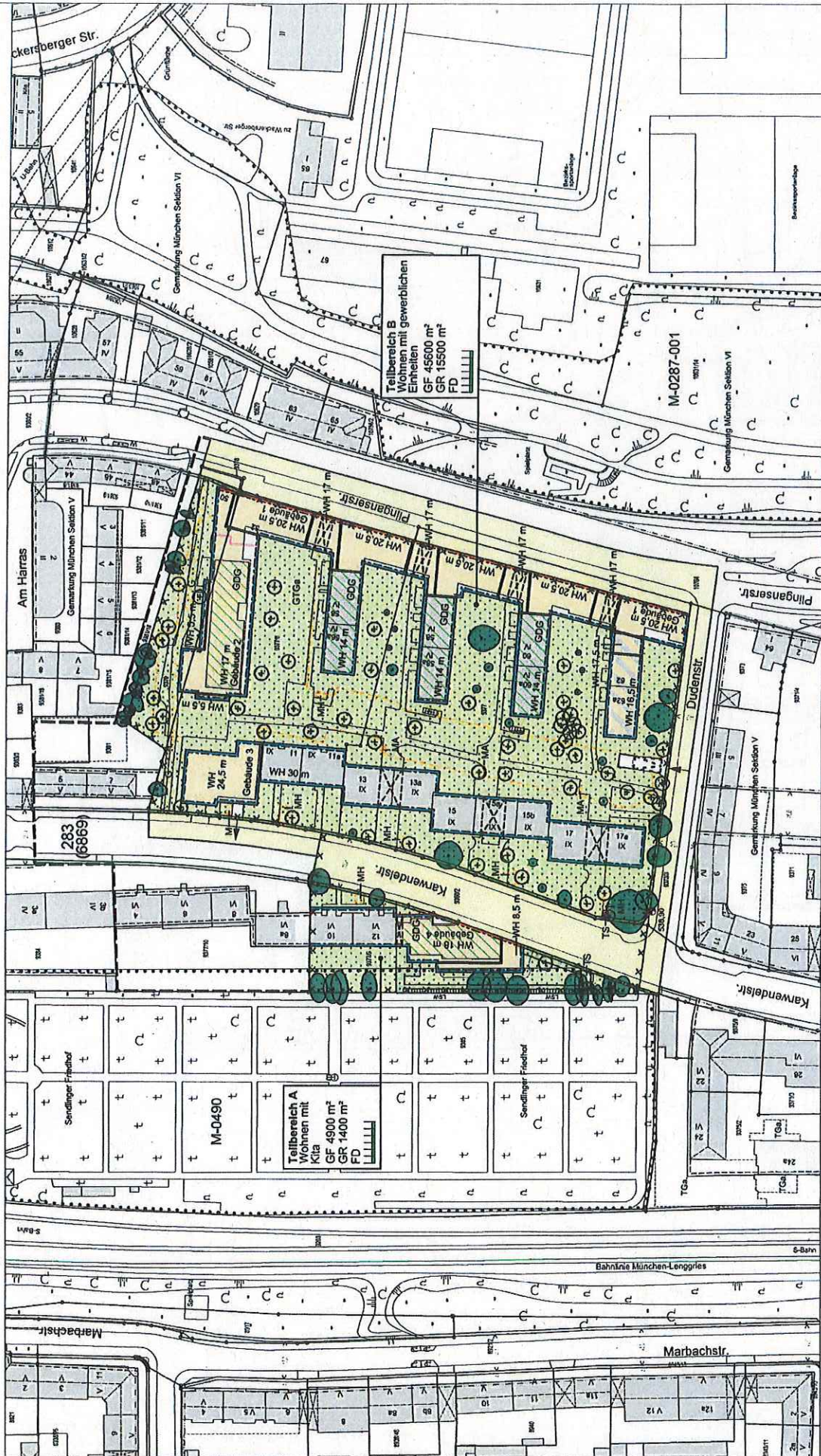
Anlage 1a



Maßstab 1:1000

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 2091
Plinganserstr.

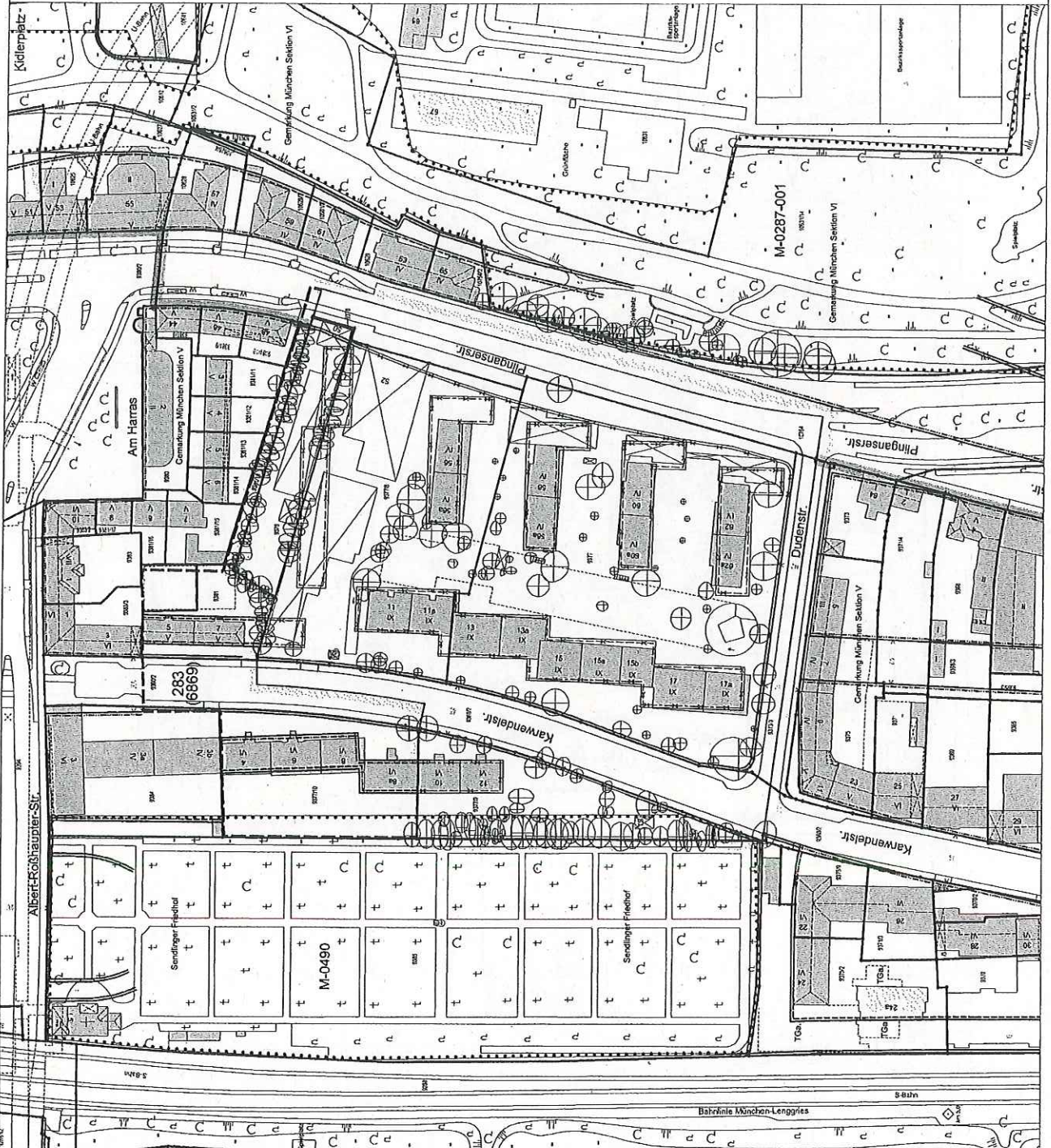
Anlage 1b



Legende:
 [Symbol: Dotted area] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 [Symbol: Solid line] Grundstücksgrenze



Maßstab 1:1000



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091
der Landeshauptstadt München**

Planteil 1:
Bestand, Abbruch, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien

am 18.05.2018

Bereich:
Plinganserstraße (westlich),
Dudenstraße (nördlich),
Friedhof Sendling (östlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 283)

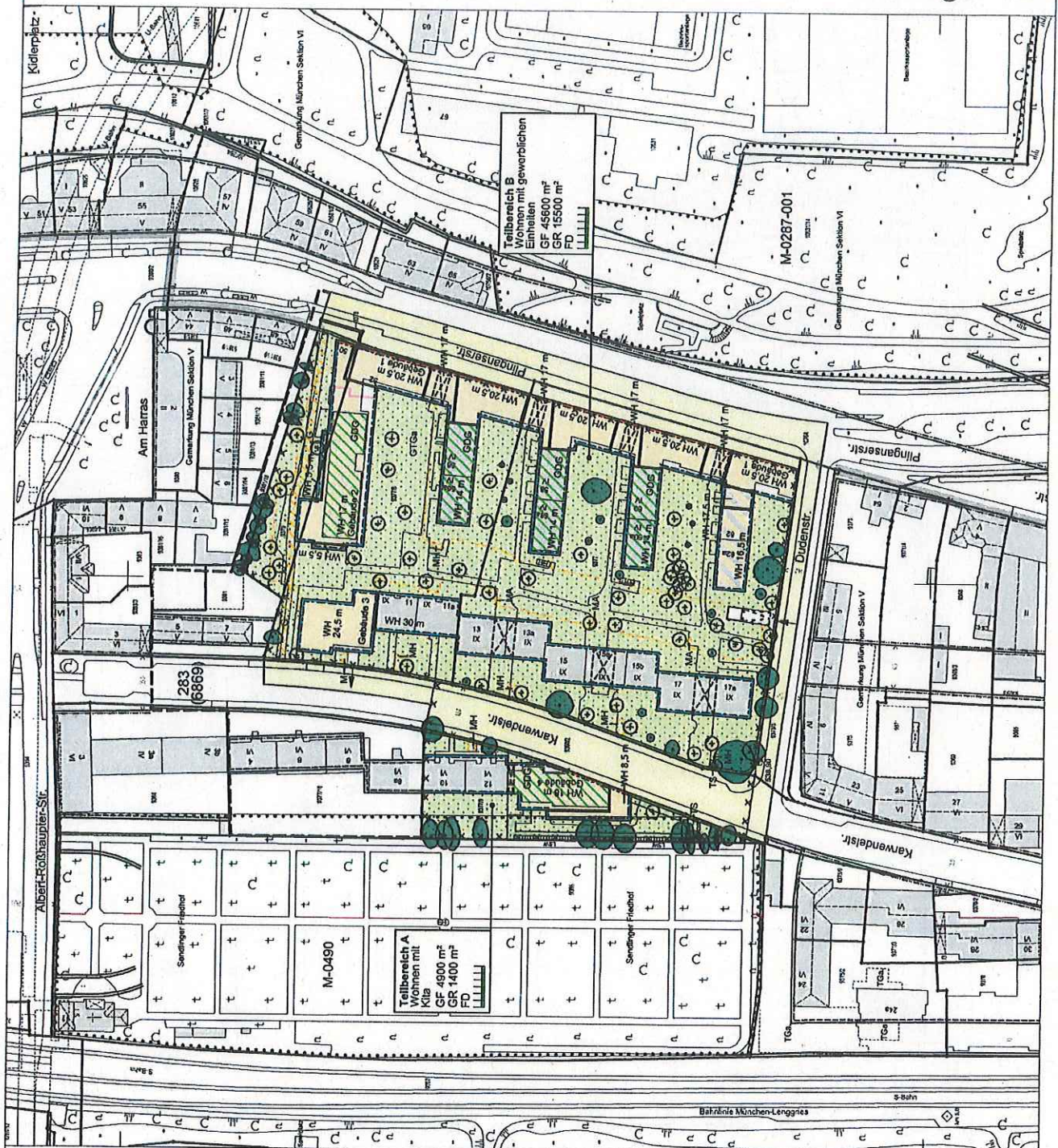


Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 23P
HA II / 53



nicht maßstabsgerechte Verkleinerung




Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2091 der Landeshauptstadt München

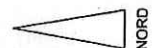
Plantell 2:
Neuplanung

am 18.05.2018

Bereich:
Plinganserstraße (westlich),
Dudenstraße (nördlich),
Friedhof Sendling (östlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 283)

 Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 23P
HA II / 53



nicht maßstabsgerechte Verkleinerung