

Telefon: 233 – 27153
24995
Telefax: 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/22P
PLAN-HAII/20V

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnung Nr. 2115a
Arcisstraße (östlich),
Elisabethplatz (südlich),
Nordendstraße (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 259)**

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher
Satzungsbeschluss -**

**Hinweis /
Ergänzung
vom 13.09.2019**

Stadtbezirk 4 - Schwabing-West

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15963

Anlage:

4. Notariell beurkundeter Durchführungsvertrag (mit Vorhabenplänen)

**Hinweis / Ergänzung für den Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und
Bauordnung am 25.09.2019**

Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung am Vortrag der Referentin

Da zum Zeitpunkt der Versendung des Beschlusses zur Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2115a der städtebaulichen Vertrag noch nicht endverhandelt war und notariell beurkundet war, wurde der Beschlusssentwurf ohne diese Anlage versendet. Am 12.09.2019 konnte nun der Vertrag notariell beurkundet werden. Da der städtebauliche Vertrag inklusive der Vorhabenpläne Anlage zum Beschluss ist, wird er mit diesem Hinweisblatt nachversendet.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.

Städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt
München und der Stadtsparkasse München

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2115a
Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich),
Nordendstraße (westlich),
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 259)

Durchführungsvertrag
zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2115a

Heute, den zwölften September zweitausendneunzehn

12.9.2019

erschieden vor mir;

Notar mit Amtssitz in München

in meinen Amtsräumen in München, :

1.

geboren am
geschäftsansässig in
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,
hier handelnd für die **Stadtsparkasse München**
mit dem Sitz in München, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht München
unter HRA 75459,
(Postanschrift: Ungererstraße 75, 80805 München)
aufgrund Vollmacht, die hier urschriftlich beigelegt ist.

- im Folgenden: **Vorhabenträgerin oder Eigentümerin** -

2.

geboren am
geschäftsansässig: Roßmarkt 3, 80331 München,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die **Landeshauptstadt München**
(Postanschrift: Roßmarkt 3, 80331 München) aufgrund Vollmacht vom 10. September
2019, die hier urschriftlich beigelegt ist.

- im Folgenden: **Stadt** -

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich, Notar, nach heutiger Unterrichtung über den
Grundbuchinhalt ihren vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

§ 1	Grundbuchstand.....	3
§ 2	Anlass; Bezugsurkunde.....	4
§ 3	Flächenabtretung	5
§ 4	Messungsanerkennung	6
§ 5	Auflassungsvormerkungen.....	7
§ 6	Lastenfreiheit der Abtretungsfläche	8
§ 7	Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten (Gehrecht).....	10
§ 7a	Dienstbarkeitsflächen „Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten“ (GDG)	12
§ 8	Kampfmittelfreimessung / Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen	14
§ 9	Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen.....	18
§ 10	Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Abtretungsfläche	23
§ 11	Erschließung; Erschließungsanlagen	24
§ 12	Integrierte Kindertageseinrichtung.....	25
§ 12a	Vorkaufsrecht für die Kindertageseinrichtung.....	32
§ 13	Ablöse der Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur durch anteiligen Finanzierungsbeitrag	33
§ 14	Aufwertungsmaßnahmen	34
§ 15	Hinweise zum Arten- und Naturschutz	35
§ 16	Förderung des Wohnungsbaus	35
§ 17	Kosten des Bebauungsplans.....	36
§ 18	Bauverpflichtung.....	36
§ 19	Sicherheiten	37
§ 21	Baugenehmigung vor Inkrafttreten	40
§ 22	Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche.....	40
§ 23	Rücktrittsrecht	41
§ 24	Kosten der Grundvereinbarung	42
§ 26	Weitergabepflicht.....	43
§ 27	Rangverhältnisse der bestellten Rechte.....	45
§ 28	Zustimmung des Stadtrates	45
§ 29	Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung.....	46
§ 30	Vollmacht des Notars	46
§ 31	Hinweise.....	46
§ 32	Abschriften, Ausfertigungen	47
§ 33	Anlagenübersicht	47

§ 1 Grundbuchstand

- (1) Laut Grundbuch des Amtsgerichts München vom heutigen Tag ist die Vorhabenträgerin als Eigentümerin der folgenden Grundstücke der Gemarkung München, Sektion III eingetragen:

Blatt 31940

- a) Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis		
FINr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
4552/2	Arcisstraße 74, Betriebsfläche	5.747 m ²

- b) Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb eines Umspannwerkes samt Nebengebäude und Trambahngleichrichterwerk sowie Immissions- und Emissionsduldungsverpflichtung und Unterlassungsverpflichtung bezüglich Handlungen, die den Betrieb des Umspannwerkes beeinträchtigen) für Stadtwerke München GmbH, München.

Lfd. Nr. 2. Grunddienstbarkeit (Recht zum Betrieb eines Umspannwerkes) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 4552 (BVNr. 9 in Blatt 22470).

Lfd. Nr. 3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmenetzduldungsrecht) für Stadtwerke München GmbH, München.

Lfd. Nr. 4. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, sowie Mitbenutzungsrecht für Arbeiten am Wohngebäude) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 4552 (BVNr. 9 in Blatt 22470).

- c) Belastungen in Abteilung III: keine.

- (2) Laut Grundbuch des Amtsgerichts München vom heutigen Tag ist die Stadt als Eigentümerin des folgenden Grundstücks der Gemarkung München, Sektion III eingetragen:

Blatt 8601

a) Grundbuchbescrieb

Bestandsverzeichnis		
FINr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
4557	Nordendstraße 25, 27, Gebäude- und Freifläche	1.386 m ²

- b) Belastungen in Abteilung II: keine.
 c) Belastungen in Abteilung III: keine.

Dieses Grundstück ist im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2115a enthalten, ist jedoch nicht Bestandteil des Vorhabengebietes des Vorhabenträgers sondern nur eine einbezogene Fläche nach § 12 Absatz 4 BauGB.

Aus diesem Grund gelten die nachfolgenden Regelungen nicht für dieses Grundstück.

§ 2 Anlass; Bezugsurkunde

- (1) Die Vorhabenträgerin als Eigentümerin des unter § 1 Absatz 1 genannten Grundstücks möchte dieses neu ordnen und mit Gebäuden für Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Büro, Dienstleistung, Arztpraxen und einer Kindertageseinrichtung bebauen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 20.09.2017 beschlossen, für den Bereich Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich), Nordendstraße (westlich) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a aufzustellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses Bebauungsplans interessiert. Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander schließen daher die Vorhabenträgerin und die Stadt diesen Durchführungsvertrag.
- (3) Grundlage dieser Vereinbarung ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2115a in der Fassung vom 12.08.2019 (Im Folgenden auch Bebauungsplan). Der Entwurf des Planteils des Bebauungsplans ist der Urkunde als Anlage A 1 beigefügt; der Entwurf des Satzungstextes ist als Anlage BU 1 Bestandteil der Bezugsurkunde. Der Plan umfasst zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Absatz 1 BauGB. Bestandteil dieses Vertrags sind weiter die von der Vorhabenträgerin gefertigten Projektpläne zum Vorhaben- und Erschließungsplan,

Stand: 09.09.2019, die dieser Urkunde in der Anlage A 2 beigelegt sind. Auf diese Anlagen wird verwiesen, sie sind wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde.

- (4) Durch die Vereinbarungen in diesem Durchführungsvertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass sich die Stadt vertraglich nicht zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des Bebauungsplans und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder einem anderen Inhalt des Bebauungsplans als dem erwarteten.
- (5) Mit Urkunde des amtierenden Notars vom 11. - 12. September 2019, URNr. S 2411/2019 (nachstehend „**Bezugsurkunde**“ genannt) wurde eine Bezugsurkunde errichtet, mit der Anlagen dieses Durchführungsvertrages beurkundet wurden. Die Erschienenen nehmen gemäß § 13a Beurkundungsgesetz Bezug auf die Bezugsurkunde, die heute bei Beurkundung in Urschrift vorliegt und deren Inhalt den Erschienenen bekannt ist. Die Erschienenen hatten Gelegenheit zur Einsicht der Bezugsurkunde und verzichteten auf das heutige Verlesen und die Beifügung der in Bezug genommenen Urkunde zu dieser Urkunde. Die Beteiligten wurden darüber belehrt, dass mit dieser Bezugnahme der Inhalt der bezeichneten Urkunde auch Inhalt der vorliegenden Urkunde wird.

Die Vertragsbeteiligten genehmigen hiermit den gesamten Inhalt der Bezugsurkunde. Eine etwa erteilte Vollmacht wird hiermit bestätigt.

Die im Folgenden mit dem Zusatz „BU“ genannten Anlagen sind solche der Bezugsurkunde.

§ 3 Flächenabtretung

- (1) Im Umgriff des Bebauungsplanentwurfs liegt eine Fläche, die nach den planerischen Festsetzungen als öffentlichen Zwecken dienende Fläche festgesetzt werden soll, sich aber noch im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet. Diese Fläche ist im beiliegenden Plan (Anlage A 3) wie folgt markiert:

Straßenverkehrsfläche

gelb,

- (2) Die Vorhabenträgerin überträgt aus dem Flurstück 4552/2 eine noch zu vermessende,

den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannte Teilfläche von ca. 187 m² und zwar

für Straßenverkehrsfläche	ca.187 m ²
Teilfläche aus Flst. Nr. 4552/2	ca.187 m ²

der Gemarkung München; Sektion III mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör unentgeltlich und kostenlos, soweit in dieser Grundvereinbarung nicht anderes geregelt, an die Stadt (Kommunalreferat - Markthallen München) zum Alleineigentum. Diese Fläche wird nachfolgend als „Abtretungsfläche“ bezeichnet. Die Herstellungsverpflichtung dieser Fläche geht auf die Stadt (Kommunalreferat - Markthallen München) über.

- (3) Für Größe und Lage der noch zu vermessenden Teilfläche ist neben dem geschätzten Maß der Lageplan (Anlage A 3) maßgebend. Bei Unstimmigkeiten über Lage, Zuschnitt oder Flächenausmaß bestimmt die Stadt (Kommunalreferat) nach billigem Ermessen gemäß §§ 315 ff. BGB.
- (4) Eine Rückgabe scheidet aus, wenn die Fläche einmal für den vorgesehenen Zweck eingesetzt worden ist.

§ 4 Messungsanerkennung

- (1) Das Ergebnis der amtlichen Vermessung, die von der Stadt (Kommunalreferat) unmittelbar nach Abschluss dieser Grundvereinbarung und nach Rohbauerstellung (Gebäudeteil A) einschließlich evtl. Fassadenverkleidung beantragt wird, bestimmt das endgültige Ausmaß der in § 3 bezeichneten Abtretungsfläche. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, unverzüglich nach Vorliegen des Messungsergebnisses (Fortführungsnachweis) die Messungsanerkennung und die Auflassung der Abtretungsfläche in einem Nachtragsvertrag zu erklären, jedoch nicht vor Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Die Stadt (Kommunalreferat - Geodatenservice) setzt die Vorhabenträgerin über die Weiterleitung des Fortführungsnachweises aus der städtischen Vermessung der Abtretungsfläche an das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) in Kenntnis.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich unverzüglich nach Fertigstellung des Rohbaus (Gebäudeteil A) einschließlich evtl. Fassadenverkleidung dies der Stadt (Kommunalreferat - RV-V) schriftlich anzuzeigen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, erst ab Zugang dieser Mitteilung auch für die Baugrundstücke entsprechende Anträge auf Vermessung auf Basis der von der Stadt (Kommunalreferat - Geodatenservice) entgeltlich bereitgestellten Planungsgrunddaten zu stellen und ist damit einverstanden, dass beim ADBV die Fortführung der städtischen Vermessung der Vermessung der Baugrundstücke zeitlich vorgeht. Grundlage und allein maßgeblich für alle Vermessungen sind die im Planteil des Bebauungsplanentwurfs (Anlage A 1) vorgesehenen Festsetzungen.

- (2) Der beurkundende Notar wird hiermit einseitig unwiderruflich angewiesen, dem Grundbuchamt die Auflassung hinsichtlich der Abtretungsfläche gemäß § 3 erst dann vorzulegen, wenn die Stadt (Kommunalreferat) ihm gegenüber schriftlich bestätigt hat, dass die jeweilige Abnahme, der auf dieser Fläche zu erbringenden Herstellungs- / Erschließungsleistungen, erfolgt ist. Bis dahin dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften des Nachtragsvertrages nur im Auszug – ohne den Textteil der Auflassung – erteilt werden.

§ 5 Auflassungsvormerkungen

- (1) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums an der Abtretungsfläche gemäß § 3

bewilligt und beantragt

die Vorhabenträgerin

die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß §§ 883, 885 BGB zugunsten der Stadt an dem in § 3 Absatz 2 bezeichneten Grundstück. Soweit Teilflächen betroffen sind, beziehen sich Bewilligung und Antrag auch auf neu gebildete Grundstücke gemäß Fortführungsnachweis nach rechtlicher Verselbstständigung. Der Notar wird bevollmächtigt, neu gebildete Grundstücke – auch in einer Eigenurkunde – grundbuchmäßig zu bezeichnen.

Den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt im Rang vorgehen oder gleichstehen.

- (2) Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

hiermit die Löschung der in vorstehendem Absatz 1 bezeichneten Auflassungsvormerkung im Grundbuch, sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung der Abtretungsfläche von allen im Grundbuch etwa zugunsten der Stadt eingetragenen Rechten Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung der Abtretungsfläche im Grundbuch auf die Stadt, vorausgesetzt, dass die Rechte der Stadt durch keinerlei Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkung in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden.

(3) Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

die auflassungsvormerkungsfreie Abschreibung der, nach Vermessung der neu gebildeten Flurstücke, von dem Erwerb gemäß § 3 nicht betroffenen Flächen. Die Abschreibung bezieht sich nur auf die nach diesem § 3 zur Eintragung vorgesehener Auflassungsvormerkung. Der Notar wird bevollmächtigt, diese Pfandfreigabeerklärung nach Vorliegen der Messungsanerkennung und Erklärung der Auflassung gemäß § 4 sowie nach Abstimmung mit der Stadt dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen und das neu gebildete Grundstück – auch in einer Eigenurkunde – grundbuchmäßig zu bezeichnen.

§ 6 Lastenfreiheit der Abtretungsfläche

(1) Die Vorhabenträgerin haftet für die Freiheit der Abtretungsfläche von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Rechten. Davon ausgenommen sind die Rechte, für welche die Stadt in dieser Grundvereinbarung die Löschung bzw. Pfandfreistellung bewilligt und beantragt hat und diejenigen Rechte, die von der Stadt in dieser Grundvereinbarung übernommen werden.

Allen hierzu erforderlichen Erklärungen, insbesondere Löschungen, wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt.

- (2) Die Stadt übernimmt bezüglich der Abtretungsfläche gemäß § 3 keines der Rechte aus dem vorstehendem § 1 Absatz 1 lit. b).

Bezüglich der übrigen Flächen übernimmt die Stadt folgende Rechte aus dem vorstehenden § 1 Absatz 1 lit. b):

- Lfd. Nr. 2 „Grunddienstbarkeit (Recht zum Betrieb eines Umspannwerks)“,
- Lfd. Nr. 3 „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmenetzduldnungsrecht)“ sowie
- Lfd. Nr. 4 „Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, sowie Mitbenutzungsrecht für Arbeiten am Wohngebäude)“

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Regelung mit den Stadtwerken München (SWM) dahingehend zu treffen, dass sich das Geh- und Fahrrecht grds. (alltägliche Nutzung für Zugang zum Gebäude und Anfahrt) nicht auf die Außenspielfläche der integrierten Kindertageseinrichtung (im Folgenden auch „Kita“) bezieht und der Teilbereich der Dienstbarkeitsfläche, der sich mit der Außenspielfläche Kita überschneidet, lediglich für vorher schriftlich oder per E-Mail (Postanschrift: Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport, RBS-ZIM, Bayerstr. 28, 80335 München; E-Mail: _____) angekündigte Arbeiten am Gebäude genutzt wird.

- (3) Die Vorhabenträgerin haftet auch für die Freiheit der Abtretungsfläche von anderen, im Grundbuch nicht eingetragenen Rechten und Belastungen und für die Freiheit von privatrechtlichen Bindungen, Miet- und Pachtverhältnissen sowie für ungehinderten Besitzübergang.

- (4) Im Kaufvertrag URNr. S 2983 /2015 Ziff. 15 Absatz d) vom 26.11.2015 zwischen den SWM und der Vorhabenträgerin wurden u.a folgende künftig einzutragende Belastungen zugunsten der SWM geregelt:

- Dienstbarkeit zur Duldung von Abspannungen für die Straßenbahn,
- Geh- und Fahrrecht sowie ein Mitbenutzungsrecht für die SWM sowie
- Dienstbarkeiten für Stellplatznutzung in der Tiefgarage der Vorhabenträgerin.

Diesen Rechten dürfen gem. o.g. Urkunde nur Rechte der SWM vorgehen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Regelung mit den SWM dahingehend zu treffen, den Anwendungsbereich der noch einzutragenden Belastungen so zu beschränken, dass sich diese Rechte inhaltlich nicht mehr auf die Sondernutzung Außenspielfläche Kita (vgl. § 12 und Anlage A 1, dort Außenspielfläche „grün gestrichelt“ dargestellt) sowie die als Teileigentum gebildete Kita (Anlage A 8.1 und A 8.2; dort jeweils

rot markiert) beziehen. Soweit hierbei Einspeisungen im Umfeld der Kita verortet werden, ist deren strahlungstechnische Unbedenklichkeit nachzuweisen.

§ 7 Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten (Gehrecht)

(1) Bezeichnung der Dienstbarkeitsfläche

In dem Bebauungsplan ist eine Teilfläche festgelegt, die für die Stadt zugunsten der Allgemeinheit (Stadt) mit einem Gehrecht zu belasten und zu unterhalten ist (im Folgenden „Dienstbarkeitsfläche“). Diese Fläche ist in dem beiliegenden Lageplan, Anlage A 4, der einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, angelegt. Die Art der Benutzungsbeziehung ist wie folgt angelegt:

„G“ gleich Gehrecht

(2) Inhalt der Dienstbarkeiten und Reallasten

- a) Der jeweilige Eigentümer lässt die im Bebauungsplanentwurf (Anlage A 1) mit „G“ bezeichnete und in Anlage A 4 farblich gekennzeichnete Fläche jederzeit durch die Allgemeinheit unentgeltlich und kostenlos als Fußweg benutzen.
- b) Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung der Fläche gemäß Absatz 2 lit. a) obliegen dem jeweiligen Eigentümer.
- c) Die Dienstbarkeitsfläche darf nicht unter- und überbaut, nicht aufgeschüttet und nicht eingefriedet werden, es sei denn, dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Außerdem darf auf der Dienstbarkeitsfläche nichts gelagert werden.
Ausschließlich in dem im beigefügten Lageplan hellblau gekennzeichneten Bereich (Anlage A 5) der Dienstbarkeitsfläche darf der Eigentümer und von ihm berechnigte Mieter Tische und Stühle aufstellen, soweit diese (Sonder-)Nutzung durch das Kreisverwaltungsreferat und / oder durch die Lokalbaukommission genehmigt wurde. Ab der Gebäudefassade des Gebäudeteils A ist stets eine freie Zone zur Durchwegung West - Ost mit einer Breite von mindestens 1,80 m sicherzustellen. Hinsichtlich der nördlichen Begrenzung der Aufstellflächen gilt § 11 Absatz 4.
- d) Die Ausübung / Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei

von irgendwelchen entgegenstehenden Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsfläche gefährden könnten.

- (3) Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche

bewilligt und beantragt

die Vorhabenträgerin die Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt an:

dem Grundstück FINr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III mit dem sich aus Absatz 2 lit. a), c) und d)

ergebenden Inhalt

sowie einer Reallast an dem Grundstück FINr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III mit dem sich aus Absatz 2 lit. b) ergebenden Inhalt.

- (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; § 5 Absatz 3 gilt entsprechend.

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

- (6) Den vorgenannten dinglichen Rechten dürfen endgültig nur Rechte der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen sowie Rechte, die gemäß diesem städtebaulichen Vertrag übernommen werden. Die Dienstbarkeit erhält dabei jeweils den Rang vor der jeweiligen Reallast.
- (7) Die Bestellung und Ausübung der Dienstbarkeiten und die Bestellung der Reallasten sowie die Herstellung der Dienstbarkeitsfläche erfolgt für die Stadt unentgeltlich und kostenlos, soweit diese Fläche ursächlich aus dem Bebauungsplan resultiert.

§ 7a Dienstbarkeitsflächen „Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten“ (GDG)

- (1) Im Entwurf des Bebauungsplans sind im Eigentum der Vorhabenträgerin die mit „GDG“ bezeichneten und in der Anlage A 6 grün gekennzeichneten Flächen als Gemeinschaftsdachgarten vorgesehen. Die Vorhabenträgerin / der jeweilige Eigentümer unterlässt es, die im Bebauungsplanentwurf mit „GDG“ bezeichneten und in Anlage A 6 grün gekennzeichneten Flächen anders zu nutzen bzw. nutzen zu lassen als als Gemeinschaftsdachgarten für die jeweiligen Eigentümer von Wohnungen der jeweiligen Gebäude und für von diesen Eigentümern befugte Dritte (wie z.B. Bewohnerinnen und Bewohner, Mieterinnen und Mieter).
- (2) Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich des Weiteren, die einzelnen technischen Dachaufbauten (z.B. zur Lüftung und Kühlung), soweit im Rahmen der Planung wirtschaftlich zumutbar und technisch möglich, in gestalterischen Einheiten zusammenzufassen und auf die Gestaltung der Gemeinschaftsdachgärten abzustimmen.
- (3) Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Instandsetzung und Instandhaltung, die Reinigung und die Wintersicherung der mit „GDG“ bezeichneten Fläche obliegt dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundbesitzes.
- (4) Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, die Flächen gem. vorstehendem Absatz 1 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen, einer gemeinschaftlichen Nutzung durch den in Absatz 1 beschränkten Personenkreis zuzuführen, zu pflegen und auf Dauer als Gemeinschaftsdachgärten zu erhalten.
- (5) Die Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen entgegenstehenden Nutzungs- und Mietrechten im Rahmen der Regelungen einer üblichen Hausordnung gestattet. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle

Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der „GDG“-Flächen gefährden könnten.

- (6) Zur Sicherung der Verpflichtungen nach vorstehendem Absatz 1

bewilligt und beantragt

die Vorhabenträgerin auf dem Grundstück Flst.Nr. 4552/2 die Eintragung

- a) einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt mit dem sich aus Absätzen 1, 2 und 4 ergebenden Inhalt sowie
- b) einer Reallast mit dem sich aus Absatz 3 ergebenden Inhalt.

- (7) Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

hinsichtlich der vorgenannten Dienstbarkeit die Freigabe derjenigen nach Vermessung neu gebildeten Grundstücke, die von der Dienstbarkeit nicht betroffen sind.

- (8) Den vorgenannten dinglichen Rechten dürfen endgültig nur Rechte der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen sowie Rechte, die gemäß diesem städtebaulichen Vertrag übernommen werden. Die Dienstbarkeit erhält dabei jeweils den Rang vor der jeweiligen Reallast.
- (9) Die Überlassung und Ausübung der Dienstbarkeit und Reallast sowie die Herstellung der Dienstbarkeitsfläche erfolgt für die Stadt unentgeltlich.
- (10) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit oder Reallast sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Vorhabenträgerin im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass ihre Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

- (11) Sollten sich die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Hinweise auf die Gemeinschaftsdachgärten „GDG“ und / oder diese betreffende andere Festsetzungen aus anderen Gründen, als dass sie unangemessen zu Lasten einer Vertragspartei abgewogen worden wäre bzw. wären, als unwirksam herausstellen, gilt Absatz 10 entsprechend.
- (12) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Grünplanung) die ordnungsgemäße Funktion der Gemeinschaftsdachgärten nach Ablauf von fünf Jahren nach Nutzungsaufnahme (in Form einer dokumentierten Bestätigung eines sachverständigen Büros (Landschaftsplanung o. Ä.)) nachweisen.

§ 8 Kampfmittelfreimessung / Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen

- (1) Definition der „Sonderflächen“

Die nachfolgenden Regelungen gelten für die Abtretungs-/Dienstbarkeits- und Außenspielfläche der Kita sowie für sonstige Flächen, die die Stadt im Mit-/Gemeinschaftseigentum erwerben wird. Diese Flächen werden nachfolgend als „**Sonderflächen**“ bezeichnet und sind in **Anlage A 7** farbig dargestellt und markiert. Sofern im nachfolgenden der Begriff „**Besitzübergang**“ verwendet wird, ist damit sowohl der Übergang von Allein- als auch von Mitbesitz umfasst.

- (2) Definition Kampfmittel

Kampfmittel im Sinne 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 § 8 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 der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten zu den Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf ihnen nach dem zum jeweils aktuellen Stand der Technik frei von Kampfmitteln i. S. d. Definition gemäß Absatz 2 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 – inklusive einer Gefährdungsabschätzung – durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Die Stadt empfiehlt eine Orientierung an den baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung Arbeitshilfen zur wirtschaftlichen Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes – nachfolgend: „BFR KMR“ – in der jeweils aktuellen Fassung. Die Maßnahmen hat die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Kommunalreferat) abzustimmen.

b) Soweit aufgrund der Kampfmittelerkundung 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 für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahme auf den Sonderflächen vorzulegen und von dieser Stelle eine Bestätigung der ordnungsgemäßen Erbringung des jeweiligen Nachweises einzuholen. Sofern bei der Kampfmittelerkundung belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend den Vorgaben des § 9 Absatz 5 lit. d) zu entsorgen.

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 ist folgendes Gutachten bekannt:

Bezeichnung Gutachten	Nr.	Datum	Gutachter
Stellungnahme zur Kampfmittelsituation	für Flurstücksnummer 4552/2	19.06.2017	

Die Stadt bestätigt, dieses Gutachten rechtzeitig vor der Beurkundung erhalten und von seinem 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. Sofern bei der Kampfmittelräumung belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend den Vorgaben des § 9 Absatz 5 lit. d) zu entsorgen.

Grundlage für die Kampfmittelräumung bildet ein von der Vorhabenträgerin vorab mit der Stadt (Kommunalreferat - IS-SP) 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 Kampfmittelräumung und die Erreichung des Räumungsziels unberührt.

Sollte über das Räumziel keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt (Kommunalreferat) ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB.

b) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt (Kommunalreferat - RV) die vertragsgemäße Vor-
nahme der unter lit. a) genannten Maßnahmen durch Vorlage einer Bescheinigung ei-
nes Sachverständigen (Kampfmittelfreigabebescheinigung), der einen Befähigungs-
schein gemäß § 20 SprengG besitzt, bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbei-
ten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahme auf den Sonderflächen nach-
zuweisen und von dieser Stelle eine Bestätigung einzuholen, dass die Kampfmittelfrei-
heit entsprechend dem vereinbarten Räumziel erreicht ist (Räumungsbestätigung). Mit
der jeweiligen Räumungsbestätigung gilt die Beschaffenheit gemäß Absatz 3 auf der
jeweiligen Sonderfläche als erfüllt.

c) Absatz 4 lit. c) gilt entsprechend.

(7) Verfüllung

Zur Kampfmittelräumung gehört auch die Wiederverfüllung auf das ursprüngliche Ge-
ländeniveau, soweit dies im Hinblick auf die auf den Flächen vorzunehmenden Herstel-
lungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich ist. Letzteres stimmt die Vorhaben-
trägerin mit der Stadt (Markthallen München und Referat für Bildung und Sport) recht-
zeitig vor Beginn der Kampfmittelräumung ab. Sollte darüber keine Einigung erzielt
werden, erhält die Stadt (Kommunalreferat) ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff.
BGB.

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 Hin-
blick auf die im Bebauungsplan festgesetzte künftige Nutzung tragfähig und zur Ver-
meidung von Staunässe entsprechend durchlässig ist. Soweit eine Verfüllung anteilig
auch die grundwassersperrende Schicht des Tertiär umfasst, kann in diesem Teilbe-
reich auf eine durchlässige Verfüllung verzichtet werden.

(8) 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.

- (9) 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 § 9 Absatz 8 lit. a) und b) gelten entsprechend.

- (10) Kostentragung

Die Kosten der Maßnahmen dieses § 8 trägt die Vorhabenträgerin, sofern nicht der Freistaat Bayern die Kosten der Kampfmittelbeseitigung trägt. Zu diesen Kosten gehören auch die ggf. für die Entsorgung belasteten Bodens gem. vorstehendem Absatz 4 lit. b) und Absatz 6 lit. a) anfallenden Kosten.

- (11) Verjährung

Die Ansprüche und Rechte der Stadt nach den Absätzen 8 und 9 verjähren abweichend von dem gesetzlich geregelten Verjährungszeitraum in fünf Jahren ab dem jeweiligen Besitzübergang. Abweichend hiervon ist maßgeblicher Zeitpunkt für den Verjährungsbeginn bei den Dienstbarkeitsflächen die jeweilige Abnahme.

§ 9 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen

- (1) Definition der Sonderflächen

Die Definition ergibt sich aus § 8 Absatz 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 gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie Schadstoffbelastungen der aufstehenden oder in das Erdreich eingebrachten Gebäude und Gebäudeteile (inklusive Bauschutt) verstanden.

Die Regelung des § 8 Absatz 2 Unterabsatz 2 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass für die Abstimmung die Stadt (Referat für Gesundheit und Umwelt – nachfolgend „RGU“) – zuständig ist.

(3) Beschaffenheit hinsichtlich Altlasten

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. unter Absatz 2 enthaltenen Definition sind, in dem 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 Nutzerinnen und 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 i. S. d. § 10 Absatz 1.

(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 freizumachen. Die Flächen sind in einen unfallsicheren Zustand und frei von allen die zukünftige Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z.B. Hohlräumen) zu bringen.
- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Freimachung alle einschlägigen gesetzlichen Regelungen, behördlichen Vorgaben und bautechnischen Normen, die eine ordnungsgemäße bebauungsplankonforme Herstellung und künftige gefahrlose Nutzung sicherstellen, zu beachten.

c) Sofern bei der Freimachung belasteter Boden anfällt, gilt Absatz 5 lit. d) entsprechend.

(5) Sanierung

a) Auf den in Anlage A 7 dargestellten Sonderflächen wurden Altlasten nachgewiesen. 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. in Absatz 3 vereinbarten Beschaffenheit erforderlich ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen und der Mustererlass der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren in der jeweils aktuellen Fassung.

c) Den Beginn der Sanierung hat die Vorhabenträgerin der Stadt (RGU) jeweils zwei Wochen vorab anzuzeigen. Die Arbeiten sind von einem fachkundigen Gutachter zu überwachen und zu dokumentieren.

d) Den belasteten Bodenaushub bzw. die belastete Bausubstanz hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt (RGU) ordnungsgemäß entsorgen zu lassen bzw. – falls möglich – einer Verwertung zuführen zu lassen.

e) Der Stadt sind folgende Gutachten bekannt:

Bezeichnung Gutachten	Nr.	Datum	Gutachter
Historische und Orientierende Altlastenerkundung Arcisstraße 68 in München Schwabing	Projekt 6145	28.03.2013	
Orientierende Gebäudeschadstoff-Erkundung	2019 31 005	02.07.2019	
Bodenschadstofferkundung		06.05.2019	

(6) Verfüllung

Zur Freimachung und Sanierung gehört auch die Wiederverfüllung auf das ursprüngliche Geländenniveau, soweit dies im Hinblick auf die auf den Flächen vorzunehmenden Herstellungs- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich ist. Letzteres stimmt die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Markthallen München und Referat für Bildung und Sport) rechtzeitig vor Beginn der Freimachung und Sanierung ab. Sollte darüber keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt (Kommunalreferat) ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB.

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 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 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 gemäß Absatz 4 lit. a) und b) als erfüllt.
- 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 vorbenannte 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. Mit der jeweiligen Sanierungsbestätigung auf der jeweiligen Sonderfläche gilt die Beschaffenheit gemäß Absatz 3 als erfüllt.

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

- (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 Dienstbarkeitsfläche schon vorhanden waren, zu deren Sanierung verpflichtet, so hat die Vorhabenträgerin die erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit dem RGU durchzuführen. Dies beinhaltet die Erkundung, Überwachung und Sanierung von Altlasten sowie die Folgekosten einer Bodenentsorgung.
- 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 gemäß § 10 Absatz 1 an die Stadt bzw. bei der Dienstbarkeitsfläche bis zu deren Abnahme gemäß § 11 Absatz 3 keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen, Aufschüttungen und keinen Bodenaustausch vorzunehmen. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur Erfüllung

der Verpflichtungen nach den §§ 8 und 9 und zur vertragsgemäßen Herstellung der Sonderflächen erforderlich sind. 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 § 9 durchzuführenden Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

(11) Verjährung

Für die Verjährung der Ansprüche und Rechte der Stadt nach den Absätzen 8 und 9 gilt § 8 Absatz 11 entsprechend.

§ 10 Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Abtretungsfläche

(1) Besitz, Nutzen und Lasten an der in § 3 bezeichneten Abtretungsfläche, welche die Stadt (Markthallen München mit fachlicher Unterstützung durch das Baureferat – Tiefbau T 22-Mitte) herstellt, die Gefahren aller Art sowie die mit diesen Flächen verbundene Haftung und Verkehrssicherungspflicht gehen auf die Stadt (Markthallen München) über:

a) nach Vermessung der Fläche gem. § 4
und

b) mit vollständigem Vorliegen der schriftlichen städtischen Bestätigungen nach den § 8 Absätzen 4 lit. b) und – soweit erforderlich – 6 lit. b) sowie § 9 Absatz 7 bei der Stadt (Kommunalreferat-RV).

(2) Die Vorhabenträgerin stimmt bereits heute für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich der Widmung der abzutretenden und herzustellenden Straßenverkehrsfläche zu.

(3) Die Vertragsparteien verzichten auf die anteilige Erstattung bereits vorausgezahlter Grundstückslasten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren usw.).

§ 11 Erschließung; Erschließungsanlagen

- (1) Die in § 3 genannte Verkehrsfläche wird in engem und zeitlichem Zusammenhang mit der Hochbaumaßnahme (Gebäudeteil A) von den Markthallen München hergestellt. Die anteiligen Kosten für die Herstellung werden gem. Nr. 11 der Nachbarvereinbarung vom 11.09.2017 (**Anlage BU 2**) zwischen Stadtparkasse München und Markthallen München aufgeteilt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Beseitigung baubedingt eingetretener Schäden an den öffentlichen Verkehrsflächen auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt (Baureferat - Tiefbau, Unterhaltsbezirk Mitte). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten eine Beweissicherung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gemeinsam mit dem zuständigen Straßenunterhaltsbezirk Mitte sowohl vor Beginn als auch nach Abschluss der Baumaßnahme durchzuführen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, die Dienstbarkeitsfläche (vgl. **Anlage A 4**) mit einem Gehrecht gemäß § 7 zu belasten und diese in engen und zeitlichen Zusammenhang mit der entsprechenden Hochbaumaßnahme (Gebäudeteil A) in Abstimmung mit der Stadt (Markthallen München unter Einbeziehung des Baureferats Tiefbau T 22 Mitte) auf eigene Kosten verkehrssicher und barrierefrei bis spätestens zur Bezugsfertigkeit – jedoch nicht vor Inkrafttreten des Bebauungsplans – herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Die Herstellung ist zeitlich so einzuplanen, dass die Allgemeinheit diese Fläche nutzen kann, sobald die Gebäude im Vorhabengebiet bezugsfertig hergestellt sind. Die Fläche wird nach ihrer Herstellung von der Stadt (Markthallen München unter Einbeziehung des Baureferats – Tiefbau T 22 Mitte) abgenommen. Die Vorhabenträgerin zeigt deshalb der Stadt (Markthallen München unter Einbeziehung des Baureferats – Tiefbau T 22 Mitte) die komplette Herstellung der Dienstbarkeitsfläche unverzüglich an.
- (4) Ausschließlich in dem im beigefügten Lageplan hellblau gekennzeichneten Bereich (**Anlage A 5**) der Verkehrsfläche darf der Eigentümer und von ihm berechnigte Mieter Tische und Stühle aufstellen, soweit diese (Sonder-)Nutzung durch das Kreisverwaltungsreferat und / oder durch die Lokalbaukommission genehmigt wurde. Die Fahrbahn der Feuerwehrrettungsgasse (nördlich außerhalb des Vorhabens) sowie daran südlich angrenzend ein Streifen von 0,5 m Breite sind stets als freie Zone zur Durchwegung West - Ost freizuhalten. Auf § 7 Absatz 2 wird verwiesen.

§ 12 Integrierte Kindertageseinrichtung

(1) Herstellungsverpflichtung

Gemäß dem Bebauungsplanentwurf ist im Bauraum B eine in die Wohnbebauung im EG und 1. OG integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung mit unmittelbar anschließender Außenspielfläche festgesetzt. Die Lage der Kita ist in den Lageplänen in Anlage A 8.1 und A 8.2 (rot = Gebäude, grün = zugehörige Außenspielfläche) dargestellt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Zuge ihrer Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt (Referat für Bildung und Sport, nachfolgend „RBS“) eine mängelfreie, öffentlich anerkennungsfähige bzw. genehmigungsfähige Kita zu errichten und diese der Stadt, soweit nachstehend nicht abweichend geregelt, unentgeltlich und lastenfrei zu übertragen und zwar auf dem Grundstück Flst. Nr. 4552/2 im Bauraum B eine Kita für 3 Kinderkrippen- (36 Krippenplätze) und 3 Kindergartengruppen (75 Kindergartenplätze) mit einer Geschossfläche (GF) im Umfang von 1.495 m² samt zugehöriger, unmittelbar anschließender Außenspielfläche im Umfang von ca. 900 m² im Erdgeschoss sowie die (nach Bayerischer Bauordnung und der Stellplatzsatzung der Stadt München) bauordnungsrechtlich jeweils notwendigen Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage (4 Stück, davon einer barrierefrei). Die Größe der geplanten Kita weicht von der Standardgröße ab. Aufgrund des Baukörperzuschnitts (siehe Anlage A 2 – detaillierte Darstellung Grundrisse in EG und 1.OG) sind mehr Erschließungsflächen innerhalb der Einrichtung (Flure) notwendig. Ebenfalls wurde die Kita im 1.OG ausgeweitet, damit Einblicke aus der Büroetage auf die Außenspielfläche vermieden werden. Eine der Küchen musste vergrößert werden, um die Vorgaben der Küchenplaner einzuhalten.

Im Gegensatz dazu muss die Außenspielfläche verkleinert werden, da aufgrund der innerstädtischen Lage und des städtebaulichen Entwurfs die Außenspielfläche nur an dieser Stelle und in dieser Größe möglich war.

(2) Übertragungsverpflichtung und Höhe des Miteigentumsanteils

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die genannte Kita verbunden mit einem dauerhaften Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche nach Fertigstellung der Maßnahme auf die Stadt zum Alleineigentum in der Form eines Teileigentums nach dem WEG zu übertragen. Hierzu bildet die Vorhabenträgerin einen Miteigentumsanteil an dem künftigen Baugrundstück, auf dem die Kita vorgesehen ist. Die Größe des Miteigentumsanteils errechnet sich aus dem Verhältnis der Netto-Grundfläche (NGF gemäß DIN 277, Fassung 2005) der Kita (ohne etwaige Kellerflächen) zur gesamten Wohnfläche der Wohnungen und den Netto-Grundflächen der Gewerbeeinheiten (jeweils ohne

etwaige Kellerflächen) der betroffenen Wohnanlage (Eigentumsanlage, in der sich die Kita befindet). Die Wohnflächen und Grundflächen werden nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) – wobei die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen jeweils zu einem Viertel den Wohnflächen der Wohnungen anzurechnen sind – definiert. Mit dem so bestimmten Miteigentumsanteil wird das Sondereigentum an den Räumen der Kita einschließlich des Sondernutzungsrechts an der Außenspielfläche und das Sondereigentum für die erforderlichen Stellplätze gemäß Absatz 1 verbunden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das jeweilige Sondernutzungsrecht als Inhalt des Teileigentums im Grundbuch eintragen zu lassen.

- b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, das vorgenannte Baugrundstück real zu bilden.
- c) Die Regelungen des § 6 (Lastenfreiheit) gelten für die Teileigentumseinheit entsprechend.

(3) Auflassungsvormerkung Teileigentum

- a) Zur Sicherung der Verpflichtung auf Bildung und Übertragung des Teileigentums an der Kita mit entsprechenden Miteigentumsanteilen am Baugrundstück sowie der Sondernutzungsrechte an der Außenspielfläche sowie des Sondereigentums an den Tiefgaragenstellplätzen

bewilligt und beantragt

die Vorhabenträgerin als Grundstückseigentümerin zugunsten der Stadt an dem in § 1 Absatz 1 genannten Grundstück Flst. Nr. 4552/2 Gemarkung München, Sektion III die Eintragung einer entsprechenden Auflassungsvormerkung gemäß §§ 883, 885 BGB. Der Vormerkung dürfen endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH im Rang gleichstehen oder vorgehen. Für die Lastenfreiheit im Übrigen gelten § 6 sowie § 12 Absatz 5 lit. a) entsprechend.

- b) Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

hiermit die Löschung der vorgenannten Vormerkung im Grundbuch sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung des Teileigentums von allen im Grundbuch etwa zugunsten der Stadt eingetragenen Rechten 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 Vormerkung im weitesten Sinne beeinträchtigt werden.

- c) Die Stadt bewilligt, dass nach Abstimmung der Teilungserklärung bei Bildung des WEG-Grundbuchblatts jene Einheiten, die nicht der Kita und nicht den zugehörigen Stellplätzen zu dienen bestimmt sind, pfandfrei bleiben bzw. bewilligt die Pfandfreigabe der zu ihren Gunsten eingetragenen Aufassungsvormerkung an diesen Einheiten auf Kosten der Vorhabenträgerin. Der Notar wird ermächtigt, den nicht betroffenen Grundbesitz in grundbuchmäßiger Form zu bezeichnen.
- d) Vollzugsmitteilung wird für alle Beteiligten an den Notar erbeten.

(4) Stellplätze

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, die für die Kita gemäß Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Fassung notwendigen Tiefgaragenstellplätze gem. Absatz 1 der Stadt im Wege des Sondereigentums in den zu errichtenden Gemeinschaftstiefgaragen gegen Zahlung der Herstellungskosten gemäß Absatz 8 lastenfrei i. S. v. Absatz 3 lit. a) i. V. m. Absatz 5 zu übertragen. Die Bereitstellung der Tiefgaragenstellplätze (4 Stück, davon 1 barrierefrei) hat in der Gemeinschaftstiefgarage, die in der **Anlage A 1** mit „GTGa“ bezeichnet ist und sich in unmittelbarer Nähe zum Ausgang zur Kita befindet, zu erfolgen.

(5) Planungsursächlichkeit; Entschädigung

- a) Der durch den Bebauungsplan ursächlich ausgelöste Bedarf, der in der Kita anteilig gedeckt wird, beträgt 26 Kindergartenplätze und 12 Krippenplätze (insgesamt 38 Plätze). Daraus errechnet sich aus der Gesamtgeschossfläche der Kita von 1.495 m² GF eine ursächliche Geschossfläche von 509 m² und aus der Gesamtfläche der Außenspielfläche von ca. 900 m² eine ursächliche Außenspielfläche von ca. 308 m².

Die Vorhabenträgerin ist sich mit der Stadt darüber einig, dass die vorbezeichneten Flächen und die Stellplätze, soweit sie dem ursächlichen Bedarf zuzuordnen sind, kos-

berechtigt ist,

- ohne Änderung des formellen Beschriebs und ohne Zustimmung der übrigen (Mit-)Eigentümer diese Teileigentumseinheit für andere wohnverträgliche Gemeinbedarfszwecke zu nutzen und diese auch hierzu auf eigene Kosten umzubauen, sofern dies öffentlich-rechtlich zulässig ist und
 - ohne Änderung des formellen Beschriebs und ohne Zustimmung der übrigen (Mit-)Eigentümer vom jeweiligen Freiflächengestaltungsplan abzuweichen und die Außenspielfläche nach pädagogischen Gesichtspunkten frei zu gestalten. Die Verantwortlichkeit zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und zur Wahrung der Rechte Dritter trägt der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit „Kita“.
- c) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, das WEG-Grundstück bzw. die WEG so zu bilden, dass für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit „Kita“ die Zufahrt zu der Kita mit Fahrzeugen für die Pflege der Außenspielfläche und für die Anlieferung gewährleistet ist. In Konkretisierung der Herstellungspflicht des Absatzes 1 ist diese Zufahrt so zu dimensionieren, dass sie für Lastkraftwagen mit einem Gesamtgewicht von 7,5 t tragfähig und befahrbar ist.

(7) Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag

Für die konkrete Ausgestaltung der Kita und den Erwerb der Kita ist spätestens vor Beginn der Baumaßnahmen an der Kita ein Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag mit der Stadt (Kommunalreferat und dem RBS) 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 einem 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 Kita sind allein Sache der Stadt (RBS).

(8) Herstellungskosten

Da die Vorhabenträgerin gemäß § 13 durch die Zahlung des Finanzierungsbeitrages die Herstellungskosten für die planungsursächliche soziale Infrastruktur ablöst, werden

ihr von der Stadt die reinen Kosten der Planung und Herstellung der Kita einschließlich Außenspielfläche und Stellplätzen erstattet. Das durch die Stadt an die Vorhabenträgerin zu entrichtende Entgelt wird in dem Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag einvernehmlich und abschließend festgelegt. Für die Festlegung des Entgelts 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, DIN 276, Fassung 2008) der Kita einschließlich der Außenspielfläche ermittelt. Sollte über die Kosten im Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt ein Bestimmungsrecht gemäß § 315 BGB. Für die Stellplätze erstattet die Stadt Herstellungskosten i. H. v. pauschal -- Euro pro Stellplatz.

(9) Zahlungskonditionen, Sicherheitseinbehalt und Abnahme

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

1. 60 % nach Rohbaufertigstellung,
2. 40 % nach vollständiger Fertigstellung.

b) 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, Roßmarkt 3, 80331 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 Kita, einschließlich der Außenspielfläche 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; Beweislasten werden nicht verändert.

- d) Die Stadt ist ab Bezugsfertigkeit zur Teilabnahme / Abnahme berechtigt, insbesondere sofern die Außenspielfläche oder sonstiges gemeinschaftliches Eigentum noch nicht fertig gestellt ist.

(10) Frist zur Herstellung

Die Kita ist zeitgleich mit den übrigen Bauvorhaben und so rechtzeitig zu errichten, dass die Kita spätestens bezugsfähig ist, sobald 50 % der nach dem Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche Wohnen bezugsfertig erstellt sind, wobei der verbindliche Fertigstellungstermin im Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrag festgelegt werden wird.

(11) Auflassungsverpflichtung

Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übertragung des Teileigentums an der Kita samt Sondernutzungsrecht an der Außenspielfläche sowie des Sondereigentums an den Tiefgaragenstellplätzen (Auflassung) an die Stadt wird mit Zahlung der Rate nach vorstehendem Absatz 9 lit. a) Nr. 2 fällig.

(12) Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang

Besitz, Nutzen und Lasten der bezugsfertigen Einrichtung gehen (jeweils) am ersten des Monats über, der auf die

- Abnahme der Kita durch die Stadt (RBS) und
- vollständige Zahlung der Raten nach vorstehendem Absatz 9 lit. a) Nr. 1 für den Fall, dass die Stadt von ihrer Berechtigung Gebrauch macht, die Abnahme ab Bezugsfertigkeit zu verlangen, im Übrigen auf die vollständige Zahlung der Raten nach vorstehendem Absatz 9 lit. a) Nrn. 1 bis 2 durch die Stadt

folgt.

Voraussetzung für die Abnahme ist jeweils das Vorliegen der städtischen Bestätigungen nach den § 8 Absätze 4 a. E. und – soweit erforderlich – Absatz 6 a. E. sowie § 9

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 Zug um Zug mit Zahlung der bis dahin fälligen Raten gemäß Absatz 9 lit. a).

(13) Zu beachtende Bestimmungen

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Regierung von Oberbayern für die Kita die Zustimmung zu einem zuwendungsunschädlichen vorzeitigen Maßnahmebeginn erteilen soll. Damit die in einem späteren Bewilligungsbescheid aufzunehmenden Bedingungen durch die Stadt eingehalten werden können, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, bei der Errichtung der Kita 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) und ZuN-Best-ROB (Stand: 31.10.2018) sind in **Anlage BU 3 und BU 4** niedergelegt.

(14) MaBV

Die Stadt hat gegenüber der Vorhabenträgerin gemäß § 7 Absatz 2 MaBV in Anlage A 10 auf die Anwendung der Bestimmungen der MABV verzichtet.

§ 12a Vorkaufsrecht für die Kindertageseinrichtung

- (1) Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein subjektiv-persönliches dingliches Vorkaufsrecht an der integrierten Kindertageseinrichtung samt der dazugehörigen Außenspielfläche und dem Anteil an den Gemeinschaftsflächen mit folgenden Inhalt vereinbart;

Die Stadt bestellt damit an dem Teileigentum Kita inklusive zugehöriger Stellplätze (§ 12), an der beiliegenden Außenspielfläche sowie an dem entsprechenden Anteil der Gemeinschaftsflächen zugunsten der Vorhabenträgerin ein unvererbliches und nicht übertragbares subjektiv-persönliches dingliches

Vorkaufsrecht

für denjenigen ersten Verkaufsfall, bei welchem dem Vorkaufsberechtigten erstmals eine Ausübung des Vorkaufsrechts rechtlich möglich ist. Das Vorkaufsrecht besteht also auch dann, wenn ein solcher Verkaufsfall erst bei einem späteren Eigentümer des belasteten Grundbesitzes eintritt; das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb einer Frist von zwei Monaten seit Empfang der Mitteilung über den abgeschlossenen Kaufvertrag ausgeübt werden.

- (2) Die Stadt

bewilligt

und die Vorhabenträgerin

beantragt

die Eintragung dieses Vorkaufsrechtes an nächstfolgender Rangstelle in das Grundbuch.

Bis zu seiner Eintragung ist das Vorkaufsrecht auch als schuldrechtliches Vorkaufsrecht vereinbart.

- (3) Der Notar hat über Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Ausübung des Vorkaufsrechts belehrt, ebenso darüber, dass das Vorkaufsrecht die Veräußerung und Belastung des betroffenen Grundbesitzes erheblich erschweren kann.

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

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen nach einer schriftlichen Anforderung der Stadt, die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ergehen kann, einen Betrag von

Euro () m² x € / m² = Euro)

(in Worten

Euro und)

an die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) zu leisten.

- (2) Dieser Betrag dient als Finanzierungsbeitrag zur Errichtung der ursächlichen sozialen Infrastruktur, nämlich der teilursächlichen Kita im Bauraum B.

Mit der Leistung des vorgenannten Beitrags macht die Vorhabenträgerin von der in den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 festgelegten Möglichkeit Gebrauch, die Verpflichtung zur Übernahme der Herstellungskosten für die ursächliche soziale Infrastruktur durch einen anteiligen Finanzierungsbeitrag in Höhe von _____ pro m² GF bezogen auf das neu geschaffene Wohnbaurecht im Umgriff des Bebauungsplans abzulösen. Der Vorhabenträgerin wurde das Recht eingeräumt, statt diesem Finanzierungsbeitrag eine konkrete Berechnung ihres jeweiligen konkreten Anteils zu fordern.

- (3) Der unter Absatz 1 genannte Betrag beruht auf der Annahme eines neu geschaffenen Wohnbaurechts in Höhe von 11.545 m² GF. Sollten die endgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans um mehr als 100 m² von diesem Wert abweichen, vereinbaren die Vertragsparteien eine Neuberechnung auf folgender Grundlage:

Der oben genannte Betrag ist um _____ Euro für jeden Quadratmeter Wohnbaugeschossfläche, der von der o. g. Zahl abweicht, entsprechend zu kürzen oder zu erhöhen.

§ 14 Aufwertungsmaßnahmen

- (1) Um bei der vorgesehenen Dichte auf dem Vorhabengrundstück (in Anlehnung an die Regelung zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO) und einer Gewährleistung eines einheitlichen Vollzuges bei dieser Sachlage den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine ausreichende und angemessene Grün- und Freiflächenversorgung sowie eine hohe Wohnumfeldqualität zu sichern, sind zusätzlich zu den ebenerdigen Freiflächen im Vorhabengebiet folgende weitere Maßnahmen erforderlich. Die Stadt übernimmt die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen hinsichtlich Ausgestaltung und Aufenthalts- und Nutzungsqualität auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche Elisabethpark (Gemarkung München, Sektion III, Flst. Nrn. 4556/25, 4556/27, 4556/29, Teilfläche von 4556) sowie einer Teilfläche der Verkehrsfläche des Flst. Nr. 4551. Diese öffentlichen Grünflächen sind über fußgängerfreundliche Wegeverbindungen an das Vorhabengebiet angebunden und in angemessener Zeit zu erreichen.

(2) Auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.000 m² (Flst. Nrn. 4556/25, 4556/27, 4556/29 und eine Teilfläche der Flst.Nr. 4556 der Gemarkung München, Sektion III (Teilfläche des Straßengrundstücks)) am Elisabethpark (Anlage A 9) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vergrößerung bzw. Aufwertung des vorhandenen Kinderspielplatzes
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität (u.a. Gehölzauslichtung zur Verbesserung der Belichtung, Rasenqualität anheben)
- Neustrukturierung von Aufenthaltsflächen und Nutzungen

Auf dem insgesamt 514 m² großen Grundstück Flst. Nr. 4551 (Teilfläche des Straßengrundstücks) zwischen Barer-, Nordend- und Neureutherstraße (Anlage A 9) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auflassung der Fahrbahn zwischen Barer- und Nordendstraße
- Neugestaltung der Flächen
- Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsmöglichkeiten

(3) Die Vorhabenträgerin leistet einen Kostenbeitrag in Höhe von (in Worte) für die Aufwertungsmaßnahmen der öffentlichen Grünflächen.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Betrag von Euro innerhalb von vier Wochen nach Anforderung der Stadt (Baureferat - HA Gartenbau), die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ergehen kann, zu bezahlen. Ein nachträglicher Ausgleich der Kostenfeststellung findet zwischen den Beteiligten nicht statt.

(5) Die Stadt plant und führt die Aufwertungsmaßnahmen auf diesen öffentlichen Grünflächen sowie der Verkehrsfläche in engem zeitlichen Zusammenhang mit den Hochbaumaßnahmen der Vorhabenträgerin aus.

§ 15 Hinweise zum Arten- und Naturschutz

Auf die naturschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG wird hingewiesen.

§ 16 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 3463,5 m², für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden (Förderquote). Zur Erfüllung dieser Förderquote haben die Planungsbeteiligten ein Wahlrecht unter drei Alternativen, die in der beiliegenden Übersicht (**Anlage BU 5.1**) als Varianten A, B und C bezeichnet sind.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine der o. g. Alternativen zu realisieren. Die näheren Einzelheiten dieser Verpflichtung sind – unbeschadet der Wirksamkeit dieser Grundvereinbarung – in einem gesonderten Bindungsvertrag (**Anlage BU 5 „Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“**) im Einzelnen geregelt.

§ 17 Kosten des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplans. Das sind insbesondere die Planungskosten, die Kosten der notwendigen Fachgutachten (z. B. Lärmschutz, Erschütterung, Altlasten / Kampfmitteluntersuchung, Artenschutz) sowie der Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder, sowie des Verkehrsaufkommens, der Baugrunduntersuchung und des Wettbewerbes. Die Sach- und Personalkosten der Stadt sind nicht zu ersetzen.

Bei der Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie damit sämtliche Kosten dieser „Vorplanung“ auf eigenes Risiko erbringt bzw. erbracht hat.

§ 18 Bauverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in den diesen Vertrag beigefügten Projektplänen (**Anlage A 2**) dargestellte Bauvorhaben einschließlich der Grün- und Freiflächen nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (**Anlage A 1**) sowie den Maßgaben dieses Vertrages innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans insgesamt zu realisieren und bezugsfertig zu errichten. Sofern sich bei der Ausführung des Vorhabens Verzögerungen ergeben, welche die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat (insbesondere eine Normenkontrollklage durch Dritte nach § 47 VwGO gegen den Bebauungsplan oder eine Anfechtungsklage durch Dritte nach § 42 VwGO gegen die Baugenehmigung) verlängert sich die Frist jeweils um die Zeit der Verzögerung.

- (2) Um diese Zielvorgabe zu gewährleisten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, innerhalb einer Frist von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans für das zu realisierende Vorhaben bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV Lokalbaukommission) entweder, sofern dieses einer Genehmigungspflicht unterliegt, einen fachgerechten und vollständigen Antrag auf Baugenehmigung (keine bloße Teilbaugenehmigung) einzureichen oder, soweit ein Freistellungsverfahren durchgeführt wird, einen entsprechenden vollständigen Antrag auf Genehmigungsfreistellung zu stellen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der vorgenannten Antragsfrist, den Antrag – insbesondere hinsichtlich seiner Vollständigkeit – mit der Lokalbaukommission vorab abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, den Bauantrag / die Bauanträge nicht bzw. nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) zurückzunehmen und nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung so rechtzeitig 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.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung der Bebauung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/20 VS, Blumenstraße 28 b, 80331 München) anzuzeigen bzw. in geeigneter Weise nachzuweisen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/42, Blumenstraße 31, 80331 München) mitzuteilen wie viele Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt werden sollen. Erstmalige Mitteilung erfolgt innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, im jährlichen Turnus erfolgt die Aktualisierung der Angaben.

§ 19 Sicherheiten

- (1) Zur Sicherung der Verpflichtungen aus dieser Grundvereinbarung einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 2 BauGB, geeignete Sicherheiten in einer Gesamthöhe von | Euro beizubringen.

Die Stadt stundet die Sicherheitsleistung unentgeltlich und auflösend bedingt durch eine Zustimmung der Stadt gemäß § 26 oder einen Verlust der Inhouse-Fähigkeit im Sinne des § 108 Absatz 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) der Vorhabenträgerin im Verhältnis zur Stadt.

(2) Zulässige Sicherheiten sind:

- a) Bargeld in Euro (Überweisung an Stadtkasse);
- b) Verpfändung von (Spar-)Einlagen;
- 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. Standard & Poor's, Moody's u.a.) von mindestens „BBB-“ (Standard & Poor's) oder gleichwertig verfügen. Grundsätzlich ist die Berücksichtigung von zwei Ratingagenturen ausreichend; bei zwei unterschiedlichen Ratings ist das Rating mit der niedrigeren Bewertung maßgebend. Liegen bei dem Institut drei oder mehr Ratings, die zu unterschiedlichen Bewertungen führen, vor, ist von den beiden besten die schlechtere Bonitätsbewertung zu nehmen;
- bb) von inländischen Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweige betreiben.

Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung.

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

(3) Hinweislich wird mitgeteilt, dass sich die Sicherheitsleistungen wie folgt zusammensetzen:

Sicherheitsleistungen

Gemäß §§	Zweck	Flächen- größe m ²	Euro/m ²	Betrag in Euro
§ 8	Kampfmittel	-----	-----	-----
§ 9	Altlasten			
§ 13	Finanzierungsbeitrag	11570,50		
§ 14	Aufwertungsmaßnahmen	-----	-----	
	Gesamtsumme			

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

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

- (4) Die Stadt darf die gewährte Sicherheit nur insoweit geltend machen, als die Vorhabenträgerin eine oder mehrere der in dieser Grundvereinbarung übernommenen Verpflichtungen, die ggf. durch weitere Erschließungs-/Ausführungsverträge weiter konkretisiert wurden,

- a) nicht vertragsgemäß, insbesondere nicht innerhalb vereinbarter Fristen, erfüllt hat;
- b) sie die Vorhabenträgerin mit angemessener Fristsetzung zur Erfüllung der entsprechenden Verpflichtung aufgefordert und
- c) sie auch nach Ablauf der Nachfrist die entsprechende Verpflichtung nach wie vor nicht erfüllt 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 jeweils 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. Soweit Herstellungsmaßnahmen in funktionellen Abschnitten von angemessener Größe durchgeführt werden, steht der Vorhabenträgerin ein Anspruch auf Freigabe eines entsprechenden Teilbetrages zu. Die Stadt wird auf Antrag und Kosten der Vorhabenträgerin und nach erfolgter entsprechender Abnahme jeweils eine entsprechende Freigabe erteilen. Die Bemessung von Tranchen für Teilfreigaben erfolgt unter gleichzeitiger Berücksichtigung der jeweils noch nicht erfüllten, besicherter Verpflichtungen;

es erfolgt jedoch nur eine Teilfreigabe pro Kalenderjahr und besicherter Verpflichtung.

- (6) Ein Austausch von Sicherheiten durch die Vorhabenträgerin ist – vorbehaltlich abweichender Regelungen in diesem städtebaulichen Vertrag – jederzeit möglich, soweit diese in gleicher Weise werthaltig sind und die Vorhabenträgerin die Kosten trägt. Die Freigabe der hinterlegten Sicherheit erfolgt Zug um Zug mit Vorlage der neuen Sicherheitsleistung.

Nach Abschluss des vorliegenden Vertrags kann eine bereits beigebrachte Sicherheit auch durch eine sofort vollstreckbare Buchschuld zu Gunsten der Stadt ausgetauscht werden; die Grundsuld ist im Rang vor allen Rechten in Abteilung III einzutragen. Das zu belastende Grundstück muss entsprechend werthaltig sein. Bei Zweifeln über die Werthaltigkeit ist diese durch ein Gutachten des städtischen Bewertungsamtes nachzuweisen; die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

§ 20 Auslegung nach Billigung

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Bebauungsplan erst dann öffentlich ausgelegt wird, wenn die Sicherheiten, soweit erforderlich, nach § 19 Absatz 1 gestellt und die Aufassungsvormerkungen nach § 5 und § 12 sowie die etwaigen dinglichen Rechte nach § 7, § 7a und § 16 i.V.m. **Anlage BU 5** jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt für die Vorhabenträgerin unwiderruflich und ohne Vorbehalt gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.

§ 21 Baugenehmigung vor Inkrafttreten

Sofern in dieser Grundvereinbarung bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans erfolgt.

§ 22 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche

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

§ 23 Rücktrittsrecht

- (1) Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von dieser Grundvereinbarung berechtigt, sofern der Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zur Satzung beschlossen wird. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt der Vorhabenträgerin ist mit eingeschriebenem Brief gegenüber dem Kommunalreferat (KR-RV, Roßmarkt 3, 80331 München) zu erklären. Für einen Rücktritt der Stadt genügt eine entsprechende Erklärung gegenüber dem amtierenden Notar, der insoweit Empfangsbevollmächtigter der Vorhabenträgerin ist.
- (2) Im Falle des Rücktritts der Vorhabenträgerin nach Absatz 1 bleibt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Tragung der Kosten der amtlichen Vermessung und Messungserkennung gem. § 4 Absatz 1, der Kosten für Bewertungsgutachten gem. § 12 Absatz 5 sowie der Kosten des Bebauungsplans gem. § 20 und der Kosten der Grundvereinbarung gem. § 24 bestehen.
- (3) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen ist.

§ 24 Kosten der Grundvereinbarung

- (1) Die Vorhabenträgerin zahlt die für diese Grundvereinbarung und ihren Vollzug anfallenden Notarkosten, Verkehrssteuern (einschließlich Grunderwerbsteuern) 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 Steuern für die in § 3 vereinbarte Flächenabtretung in Höhe von 8/21 der gezahlten Grunderwerbsteuer an die Vorhabenträgerin zurückerstatten.
- (3) Besonderheiten für das Grundstücksgeschäft gem. § 12
 - a) Für das Grundstücksgeschäft gemäß § 12 und seinen Vollzug gilt folgende Ausnahme: Die anfallenden Verkehrssteuern (einschließlich Grunderwerbsteuer) sowie die weiteren damit verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten der Beurkundung der Erwerbsverträge, werden zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt im Verhältnis von planungsursächlicher Geschoss-/Grundstücksfläche (Kosten Vorhabenträgerin) zu der nicht-ursächlichen Geschoss-/Grundstücksfläche (Kosten Stadt) an der Gesamtfläche für die Kita aufgeteilt.
 - b) Die Stadt erstattet der Vorhabenträgerin die auf den nicht ursächlichen Anteil (bezogen auf den Bodenwert und die Herstellungskosten) entfallende Grunderwerbsteuer. Die Stadt erstattet den ihr aus dem Finanzausgleich zustehenden Anteil der Grunderwerbsteuer in Höhe von 8/21, soweit die Grunderwerbsteuer auf den ursächlichen Anteil (Bodenwert und Herstellungskosten) entfällt.
- (4) Eine Rückerstattung nach dem vorstehenden Absatz 2 erfolgt nur nach Vorlage des Zahlungsnachweises und einer Kopie des bestandskräftigen und endgültigen Grunderwerbsteuerbescheides durch die Vorhabenträgerin. Gleiches gilt für eine Rückerstattung nach vorstehendem Absatz 3 lit. b), jedoch erst nach Abschluss des Ausführungs- und Teileigentumserwerbsvertrages. Diese Unterlagen sind an das Kommunalreferat der Stadt (Abteilung RV - V) zu senden, das die Rückerstattung veranlassen wird. Zuvor hat die Vorhabenträgerin den Steuerbescheid in Kopie unmittelbar nach Erhalt dem

Kommunalreferat der Stadt (Abteilung RV - V) zur Prüfung vorzulegen. Wird der Bescheid aufgrund verspäteter Zuleitung durch die Vorhabenträgerin bestandskräftig und ist dieser fehlerhaft, scheidet eine Rückerstattung insoweit aus, als sich die Fehlerhaftigkeit zuungunsten der Stadt auswirkt.

§ 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 Weitergabepflicht

- (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 dieser Grundvereinbarung zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet. Mit Ausnahme der Verpflichtungen des geförderten Wohnungsbaus gilt dies nicht für Verkauf und Übertragung von Wohnungs- und Teileigentumseinheiten an Enderwerber.
- (2) Die Weitergabe hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der Dritte
 - a) die vertraglichen Verpflichtungen dieser Vereinbarung in einer gesonderten Erklärung / Vereinbarung gegenüber der Stadt (Kommunalreferat) als eigene Verpflichtungen übernommen hat,
 - b) entsprechende Sicherheiten gemäß § 19 geleistet hat,
 - c) eigene Auflassungsvormerkungen zur Sicherung der Ansprüche der Stadt auf Übertragung des Eigentums an den Abtretungsfläche gem. § 3 bestellt hat und

diese Aufassungsvormerkungen rangrichtig eingetragen sind; den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt vorgehen oder gleichstehen sowie Rechte, die gemäß diesem städtebaulichen Vertrag übernommen werden

- d) eigene Aufassungsvormerkungen zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Bildung und Übertragung des Teileigentums an der Kita samt Sondernutzungsrechten an der Außenspielfläche und den Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr sowie des Teileigentums an den Tiefgaragenstellplätzen gem. § 12 bestellt hat und diese Aufassungsvormerkungen rangrichtig eingetragen sind; den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt vorgehen oder gleichstehen sowie Rechte, die gemäß diesem städtebaulichen Vertrag übernommen werden.
- e) hinsichtlich der Übernahme der Verpflichtungen zum geförderten Wohnungsbau entsprechende eigene Aufassungsvormerkungen gemäß § 16 dieses städtebaulichen Vertrags i.V.m. § 11 der Vereinbarung zur Realisierung von geförderten Wohnungsbau (**Anlage BU 5**) bestellt hat und die rangrichtige Grundbucheintragung erfolgt ist; den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte der Stadt vorgehen oder gleichstehen sowie Rechte, die gemäß diesem städtebaulichen Vertrag übernommen werden

und

- f) die Stadt dieser Übernahme zugestimmt hat.
- (3) Vorstehende Regelungen finden keine Anwendung bei Übertragung von einzelnen Wohnungs-/ Teileigentumseinheiten an Enderwerber.
 - (4) Die Zustimmung muss von der Vorhabenträgerin schriftlich und mit umfassender Auskunft über die Übertragungsregelungen, die mit dem Dritten getroffen werden, beantragt werden. Insbesondere ist der Veräußerungsvertrag vorzulegen. Vorstehende Regelungen finden auch Anwendung auf Teilverkäufe / den teilweisen Übergang von Eigentum. In diesen Fällen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, ihre einzelnen Verpflichtungen den jeweiligen Erwerbern eindeutig zuzuordnen.

Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gem. § 12 Absatz 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Über die Zustimmung entscheidet der Stadtrat durch Beschluss. Die Zustimmung darf nur

dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung innerhalb der in § 18 festgelegten Frist gefährdet ist.

- (5) Absatz 2 lit. b) gilt nicht, soweit und solange das Verhältnis des übernehmenden Dritten zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Absatz 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erfüllt; in diesem Fall stundet die Stadt die Sicherheitsleistung unentgeltlich und auflösend bedingt durch den Eintritt des Falles, dass der übernehmende Dritte im Verhältnis zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Absatz 1 GWB nicht mehr erfüllt.
- (6) Planungsursächliche Lasten aus dieser Grundvereinbarung können nicht an die Stadt weitergegeben werden.

§ 27 Rangverhältnisse der bestellten Rechte

Die in dieser Grundvereinbarung einschließlich der **Anlage BU 5** (Vereinbarung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau) mit Anlagen zugunsten der Stadt bestellten Belastungen erhalten folgenden Rang:

1. an erster Stelle die Dienstbarkeiten und diese im Gleichrang untereinander,
2. an zweiter Stelle die Auflassungsvormerkungen und diese im Gleichrang untereinander,
3. an dritter Stelle die Reallasten und diese im Gleichrang untereinander.

Die Vorhabenträgerin stimmt allen zur Verschaffung der jeweils endgültigen Rangstelle zweckdienlichen Erklärungen, insbesondere Rangrücktritten von Grundpfandrechtsgläubigern, mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu.

§ 28 Zustimmung des Stadtrates

- a) Der wirksame Abschluss dieses Durchführungsvertrages bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), die von der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a eingeholt wird.
- b) Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat dem in § 12 geregelten Erwerb des nicht ursächlichen Anteils der Kita mit Beschluss vom

24.07.2019 zugestimmt; auszugsweise beglaubigte Beschlussabschriften werden dieser Urkunde beigelegt.

- c) Die Vorhabenträgerin stimmt zu, dass der Durchführungsvertrag [aus Datenschutzgründen werden alle Namen und Zahlen geschwärzt] mit allen Anlagen in öffentlicher Sitzung des Stadtrats dargestellt und öffentlich ausgelegt werden kann. Dies gilt ausdrücklich auch für die dauerhafte Veröffentlichung auf den Internetseiten der Stadt.

§ 29 Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

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

§ 30 Vollmacht des Notars

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt:

- a) Alle zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Bescheide unter Verwendung eigener Entwürfe einzuholen;
- b) alle Erklärungen, Bescheide und Zeugnisse dieser Art 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.

§ 31 Hinweise

Der Notar hat auf folgendes hingewiesen:

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

3. Die Eigentumsumschreibung der Kita im Grundbuch kann erst erfolgen, wenn die Bescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt, sowie die Teileigentumseinheit gebildet und die Auflassung beurkundet ist.
4. Der Notar hat keine steuerliche Beratung übernommen.

§ 32 Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde und ggf. der Nachtragsurkunde erhalten:

- die Stadt ein Kopierexemplar, drei Abschriften sowie ein elektronisches Exemplar (pdf an :) und nach grundbuchamtlichen Vollzug drei Ausfertigungen mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamtes;
- die Vorhabenträgerin eine Ausfertigung;
- das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift;

sowie

- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München;
- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle

je eine Abschrift

§ 33 Anlagenübersicht

Bestandteil dieser Grundvereinbarung sind folgende Anlagen:

- | | |
|-------|---|
| A 1 | Entwurf des Planteils des Bebauungsplans |
| A 2 | Projektpläne zum Vorhaben- und Erschließungsplan |
| A 3 | Lageplan Abtretungsfläche Straßenverkehrsfläche |
| A 4 | Lageplan Dienstbarkeitsfläche |
| A 5 | Lageplan möglicher Schankflächen |
| A 6 | Lageplan Gemeinschaftsdachgärten |
| A 7 | Lageplan Sonderfläche (§ 8) |
| A 8.1 | Lageplan Kindertageseinrichtung EG mit Außenspielfläche |
| A 8.2 | Lageplan Kindertageseinrichtung OG 1 |
| A 9 | Lageplan Aufwertungsmaßnahmen (§ 14 Absatz 2) |

A 10 Verzicht auf die Anwendung der MaBV

Folgende Anlagen sind in der Bezugsurkunde (vgl. § 1 Absatz 3) enthalten:

- BU 1 Entwurf des Satzungstextes des Bebauungsplans
- BU 2 Nachbarvereinbarung vom 11.09.2017
- BU 3 ANBestK
- BU 4 ZuN-Best-ROB
- BU 5 Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau / Sozialer Bindungsvertrag (inklusive 3 Anlagen)

Die Anlage A 10 wurde vorgelesen und genehmigt. Die übrigen Anlagen A 1 bis A 9 wurden zur Durchsicht vorgelegt und von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

Niederschrift vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:



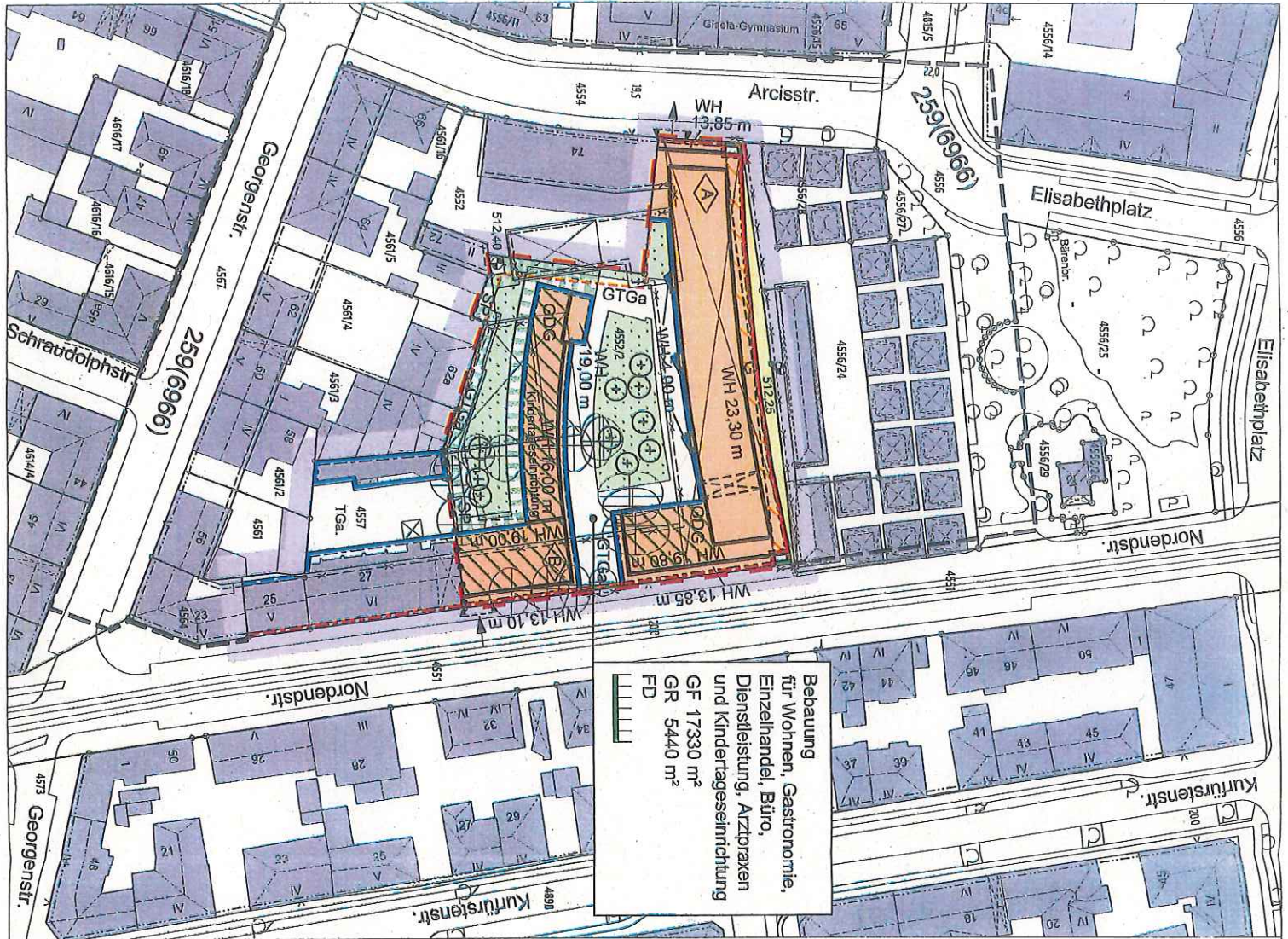
Entwurf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2115a
der Landeshauptstadt München

Bereich:
Arcisstraße (östlich),
Elisabethplatz (südlich),
Nordendstraße (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 259)

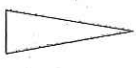
Ergänzung zur Zeichenerklärung:

C) Hinweise

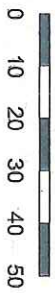
-  Bauraumbezeichnung, z.B. Bauraum A
-  Spielanlage gem. §7 Abs. 2



Bebauung
für Wohnen, Gastronomie,
Einzelhandel, Büro,
Dienstleistung, Arztpraxen
und Kindertageseinrichtung
GF 17330 m²
GR 5440 m²
FD



M = 1 : 1000



HA II / 22P
HA II / 52
HA II / 22V
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
am 12.08.2019

gez.

Leerseite

Anlage A 2



Neubau und Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a

Flurstücksnr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Bruno Fioretti Marquez Architekten 09.09.19

Leerseite



Elisabethplatz
+ Spielkissen

Artsstraße

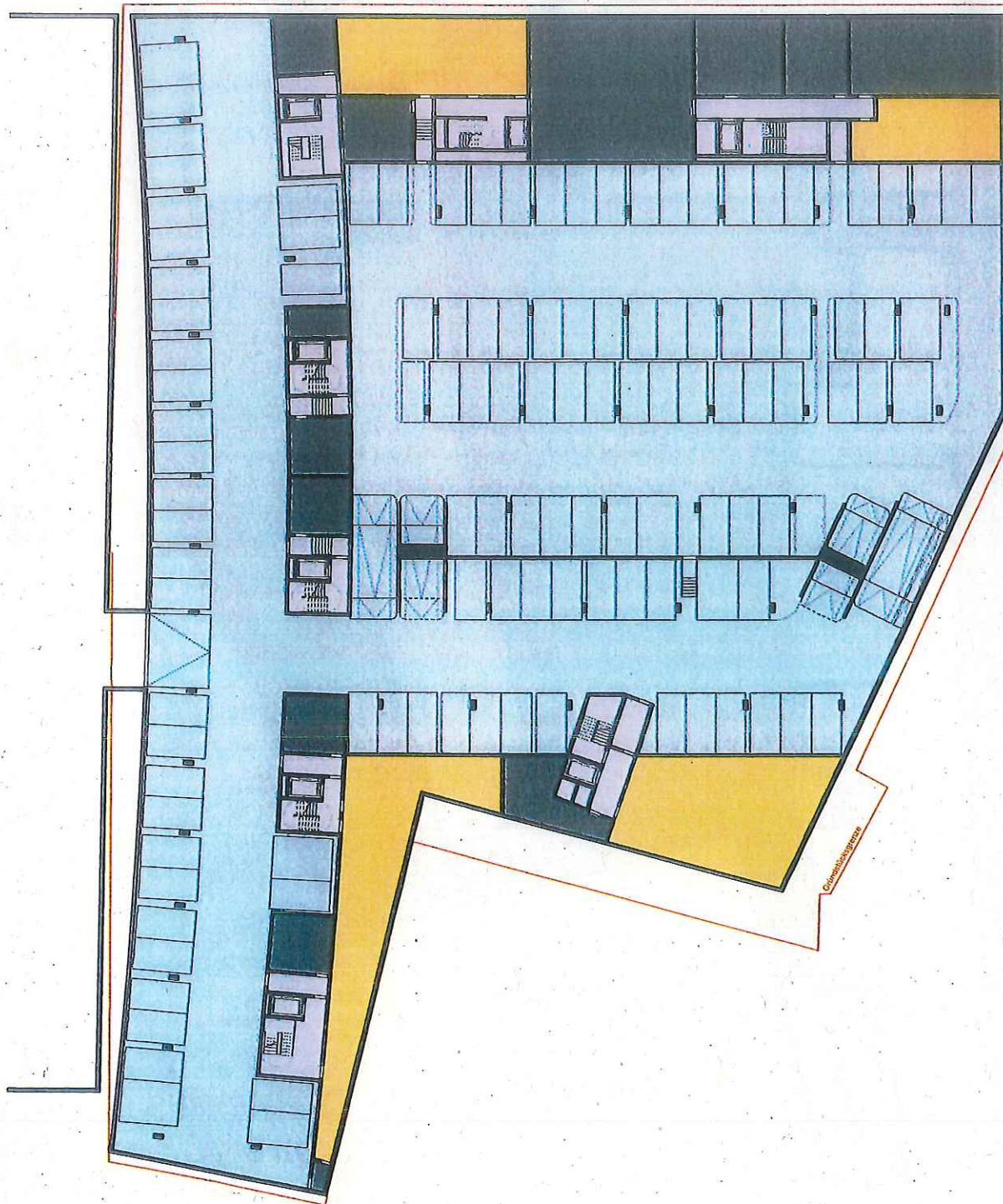
Nordendstraße

Bruno Fioretti Marquez Architekten
Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

Bauherr: Stadtparkasse München
Flurstücksnr: 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grundordnung Nr. 2115a
Erdgeschoss mit Freiflächengestaltung
M 1:500

- Kellernutzung
- Technikraum
- Gemeinschaftstiefgarage
- Erschließung

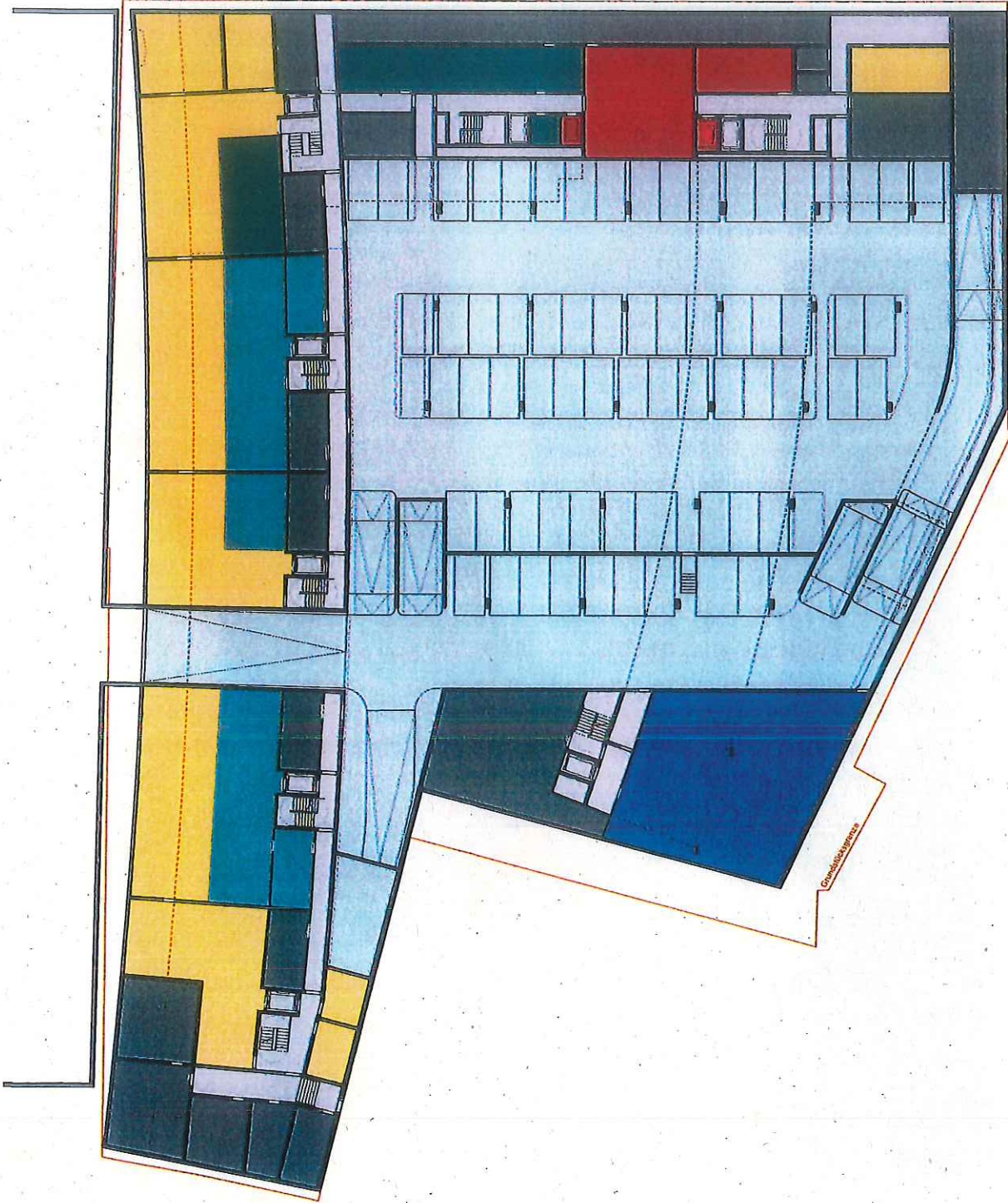


Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücknr: 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a
 Grundriss 2. Untergeschoss M 1:500

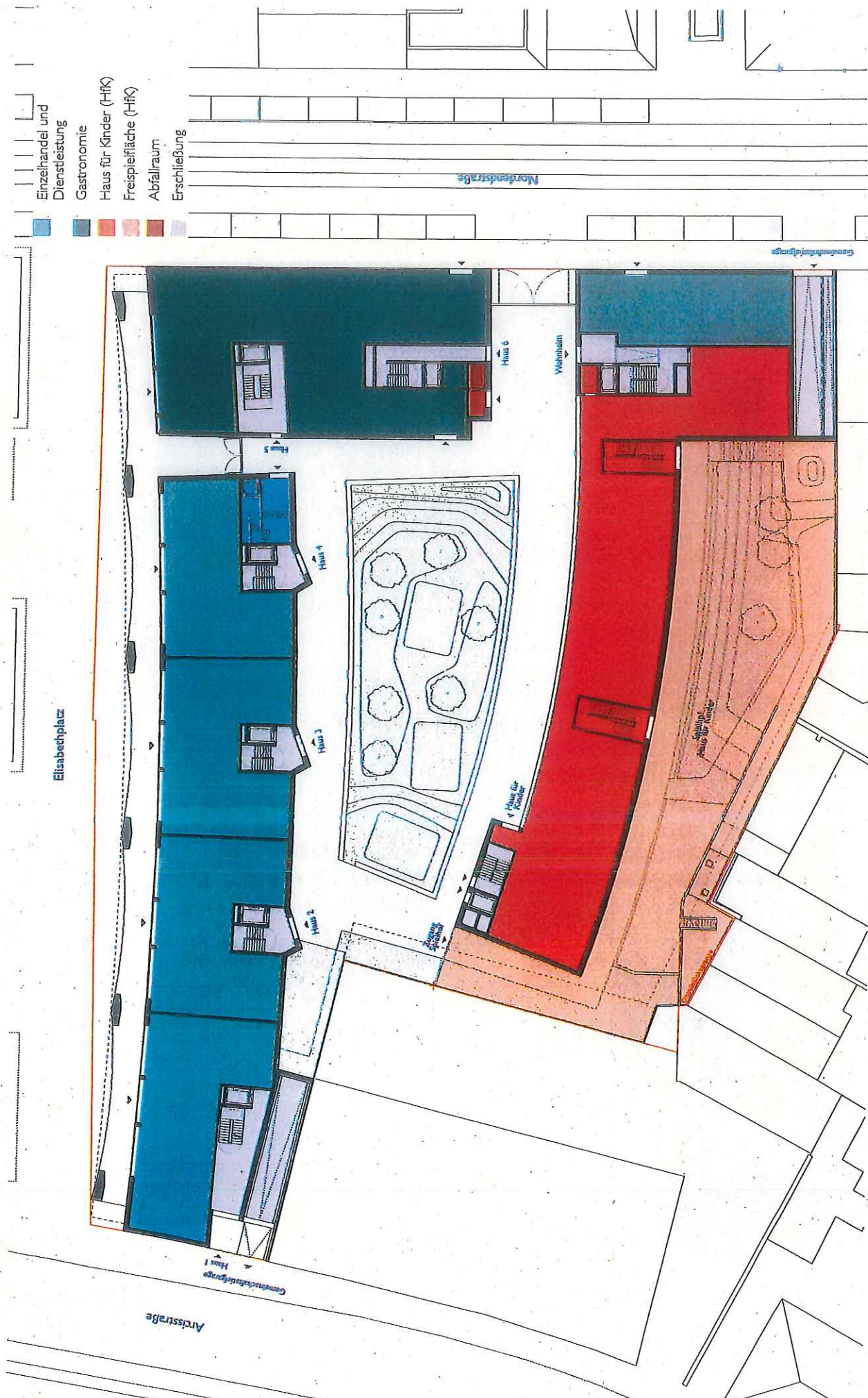
- Lagerfläche Einzelhandel und Dienstleistung
- Gastronomie Nebenraum
- Haus für Kinder (HfK)
- Kellernutzung
- Abfallraum
- Fahrradstellraum
- Gemeinschaftstiegarage
- Erschließung
- Technikraum



Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücksnr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grundordnung Nr. 2115a
 Grundriss 1, Untergeschoss M 1:500



Elisabethplatz

Arisstraße

Gemeinschaftsstraße
Haus 1

Haus 2

Haus 3

Haus 4

Haus 5

Haus 6

Wohnheim

Haus für Kinder

Wohnheim

Wohnheim

Wohnheim

Wohnheim

Nordendstraße

Gemeinschaftsstraße

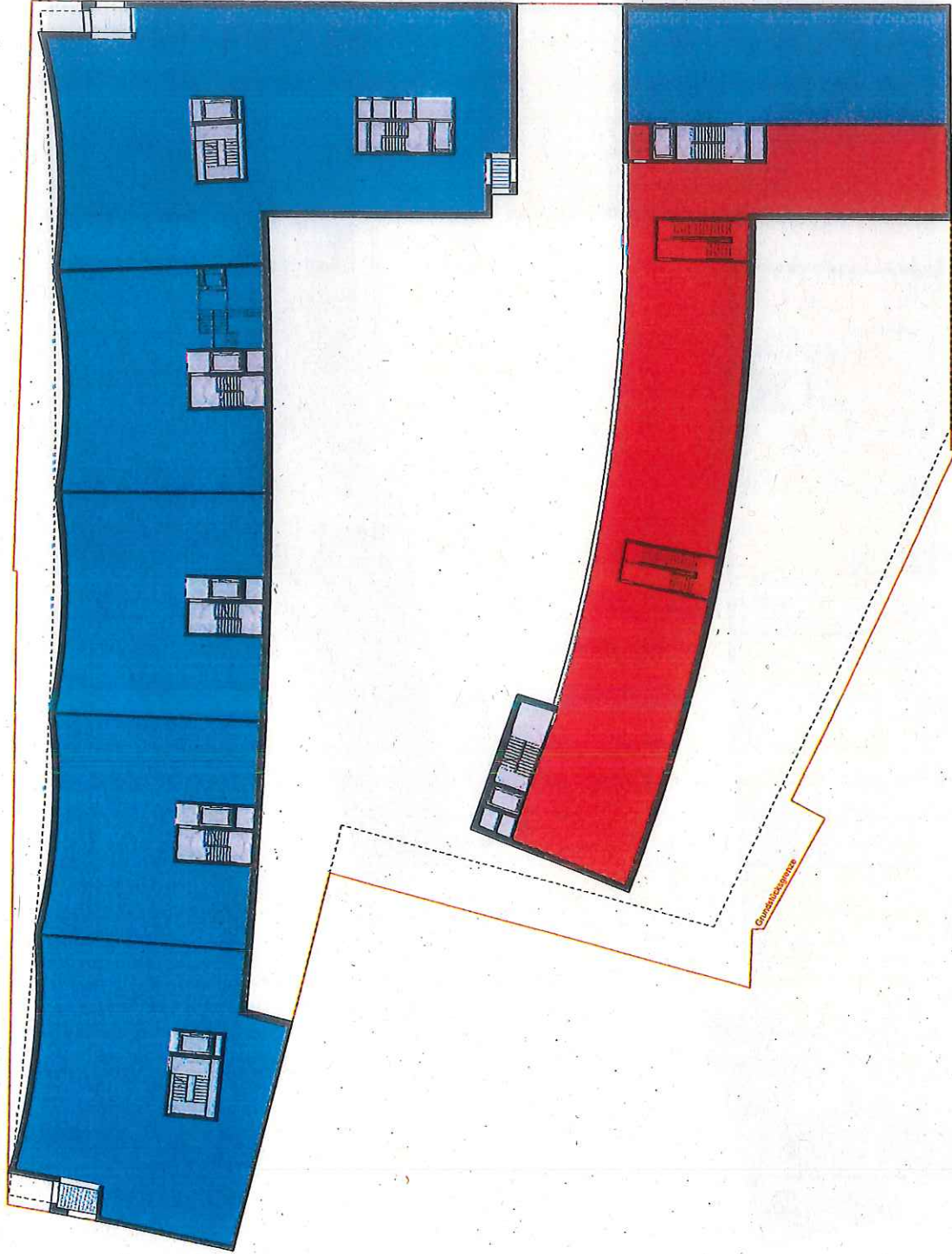
Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.2115a
Grundriss Erdgeschoss

Bauherr: Stadtparkasse München
Flurstücksnr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Bruno Fioretti Marquez Architekten
Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

M 1:500

- Büro
- Haus für Kinder (-HfK)
- Loggia
- Erschließung



Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücksnr: 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 21.15a
 Grundriss 1. Obergeschoss M 1:500

- Büro
- Wohnungen FF
- Frei Finanziert
- Wohnheim
- Wohnungen MMM
- München Modell Miete
- Wohnungen EOF
- Einkommensorientierte Förderung
- Loggia
- Erschließung

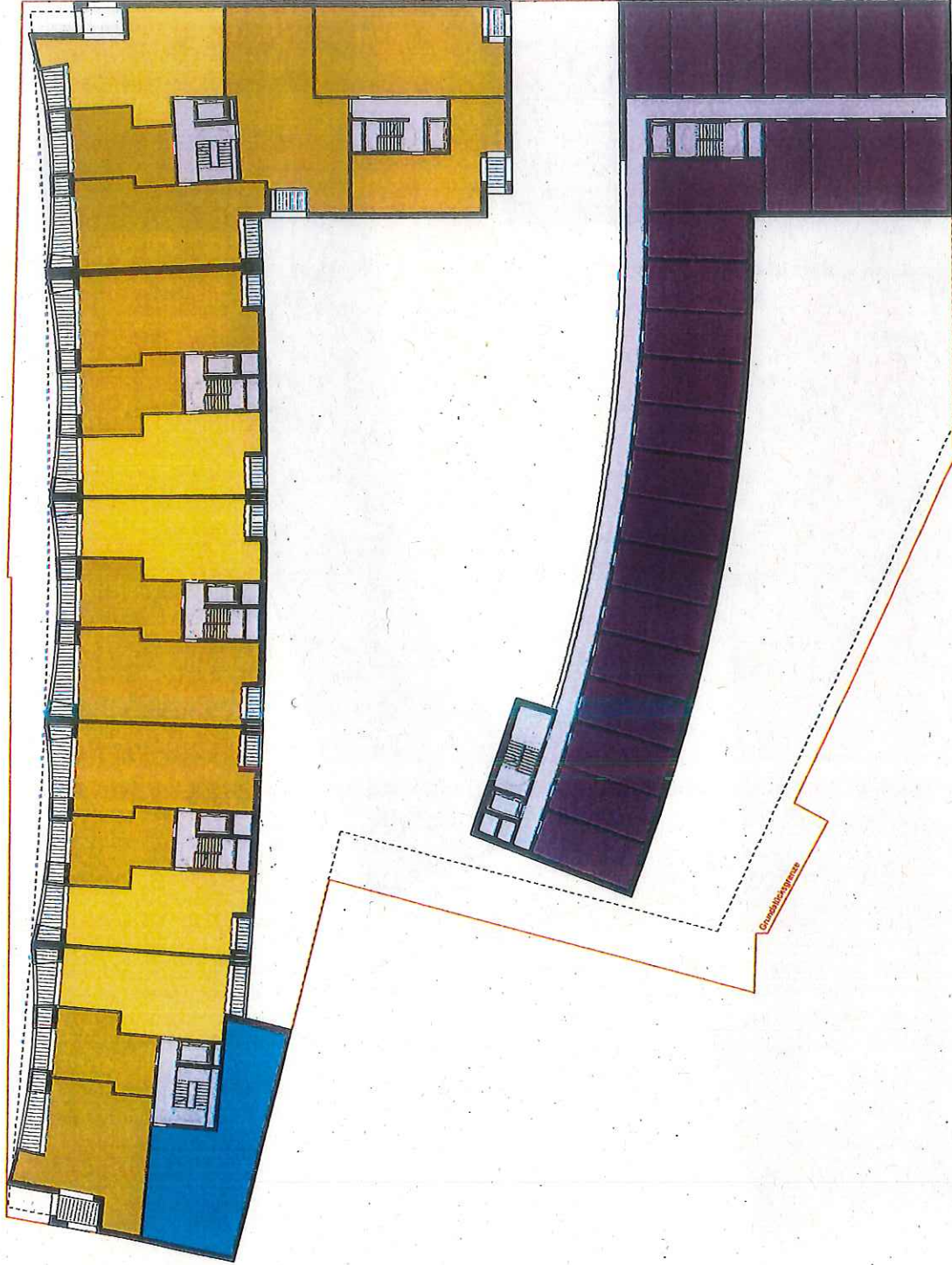


Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücksnr: 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grundordnung Nr. 2115a
 Grundriss 2. Obergeschoss M 1:500

- Büro
- Wohnheim
- Wohnungen MMM
- München Modell Miete
- Wohnungen EOF
- Einkommensortierte Förderung
- Loggia
- Erschließung



Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücksnr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2115a
 Grundriss 3. Obergeschoss M 1:500

- Wohnheim
- Wohnungen FF
- Frei finanziert
- Loggien
- Bewohndachterrasse
- Erschließung
- Erschließung über Dach

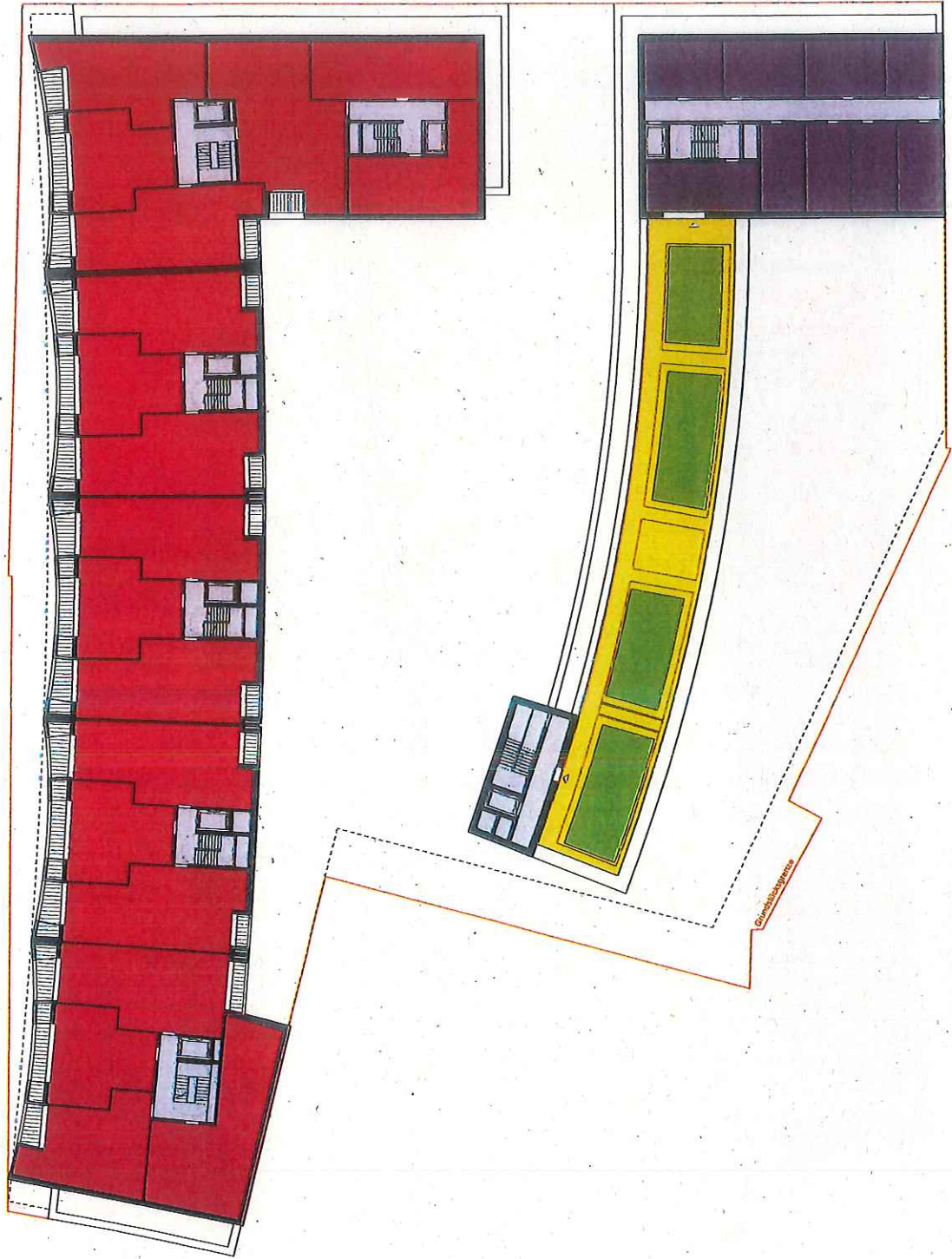


Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücksnr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.115a
 Grundriss 4, Obergeschoss M 1:500

- Wohnheim
- Wohnungen FF
- Frei Finanziert
- Loggien
- Gemeinschaftsdachgarten (barrierefrei)
- Intensive Dachbegrünung
- Erschließung

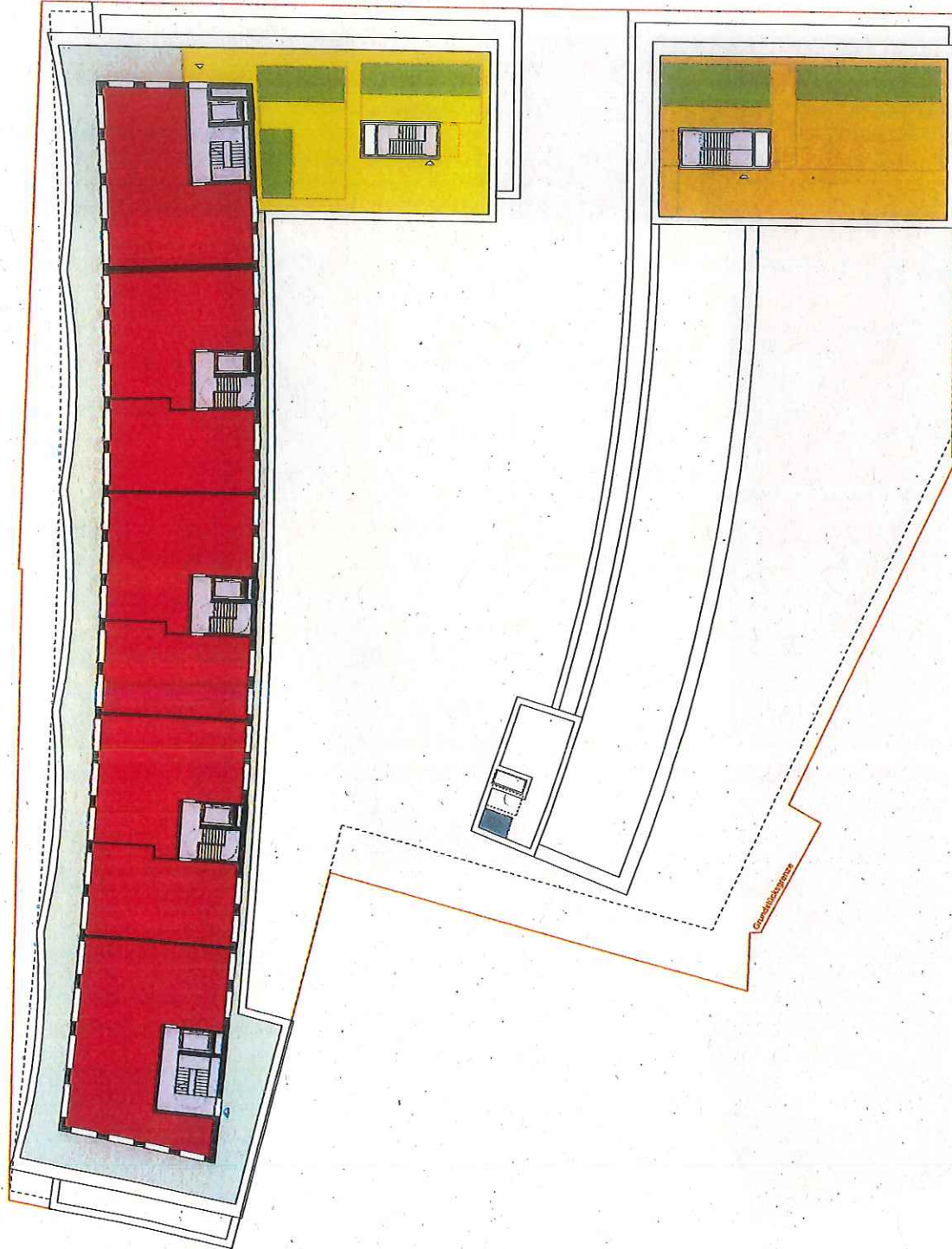


Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücksnr: 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a
 Grundriss 5. Obergeschoss M 1:500

- Wohnungen FF
- Frei finanziert
- Bewohnerdachterrasse
- Gemeinschaftsdachgarten (barrierefrei)
- Gemeinschaftsdachgarten (nicht barrierefrei)
- Extensive Dachbegrünung
- Intensive Dachbegrünung
- Erschließung
- Technische Anlagen
- Dachfenster/ -ausstieg



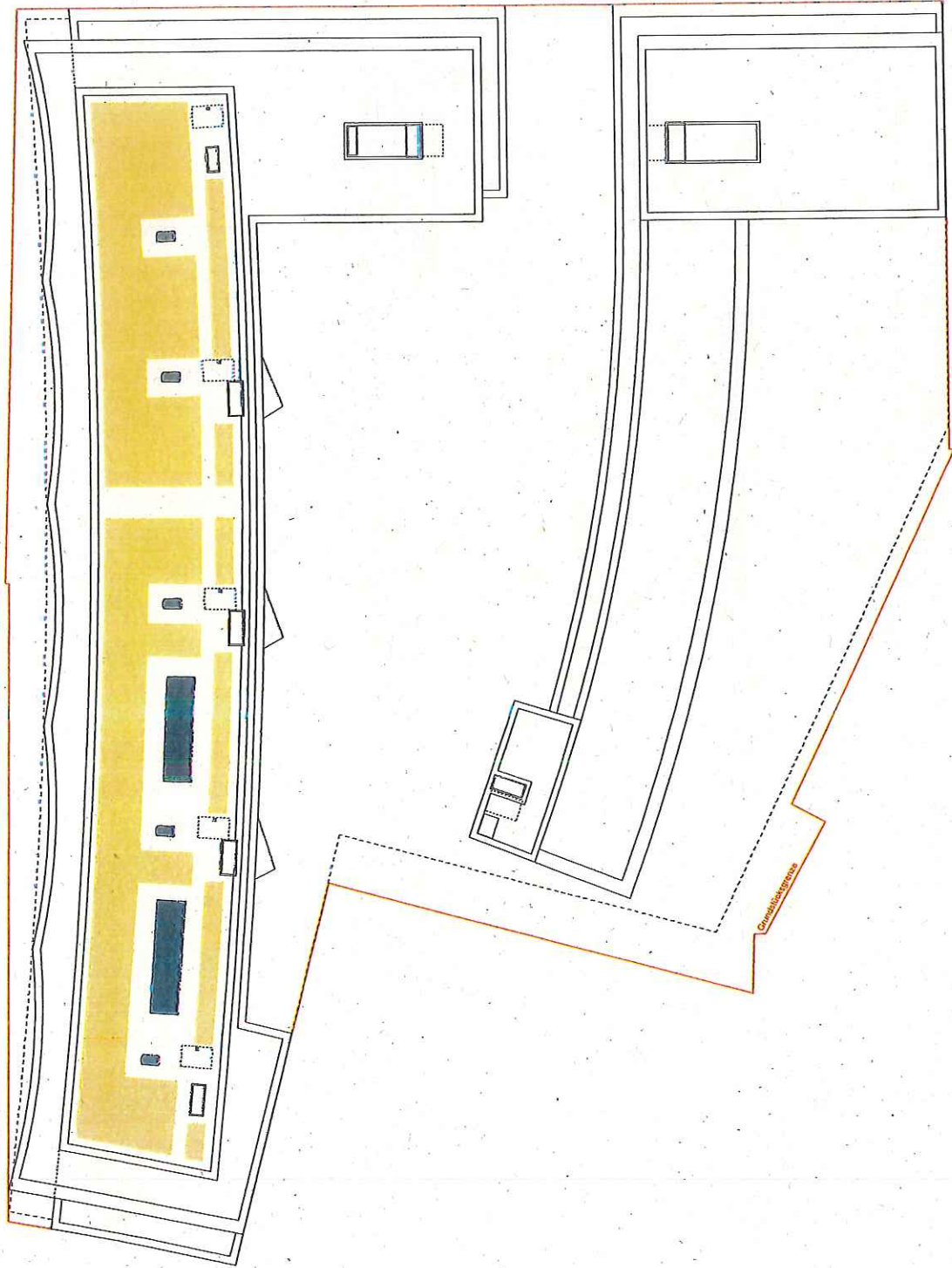
Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorbaupläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a
 Grundriss 6. Obergeschoss

Bauherr: Stadtparke München
 Flurstücksnr. 4557/2 der Gemarkung München, Sektion III

Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

M 1:500

- Extensive Dachbegrünung
- Technische Anlagen
- Dachfenster/ -ausstieg



Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücksnr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a
 Grundriss Dachaufsicht M 1:500

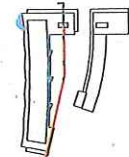
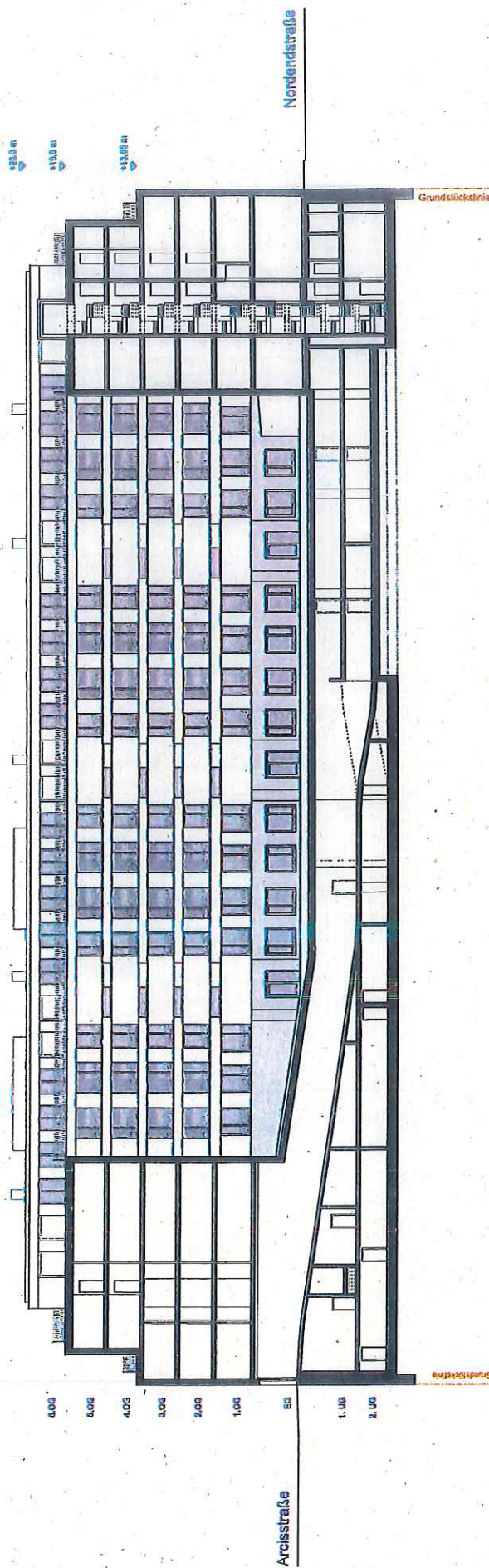


Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a
 Feuerweherschließungsplan Stand 07.06.19

Bauherr: Stadtpark-Kasse München
 Flurstücksnr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

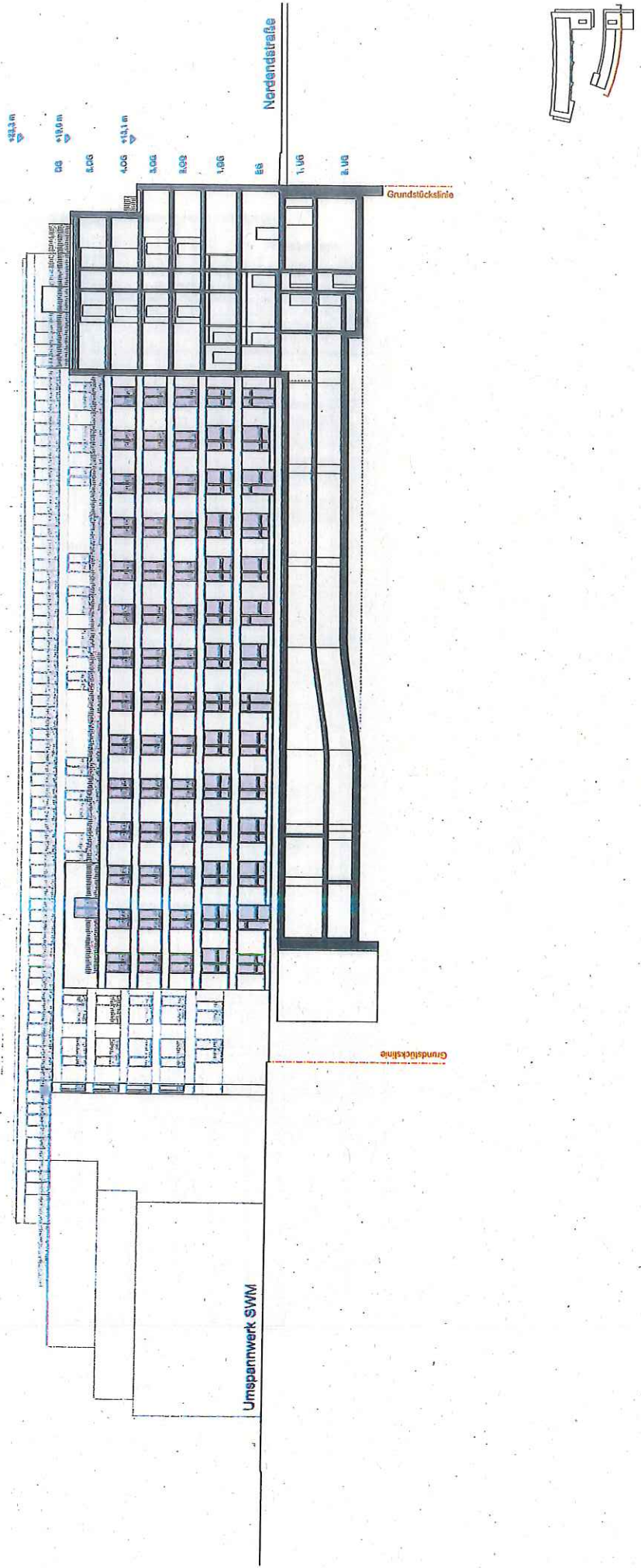
M 1:500



Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücksnr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

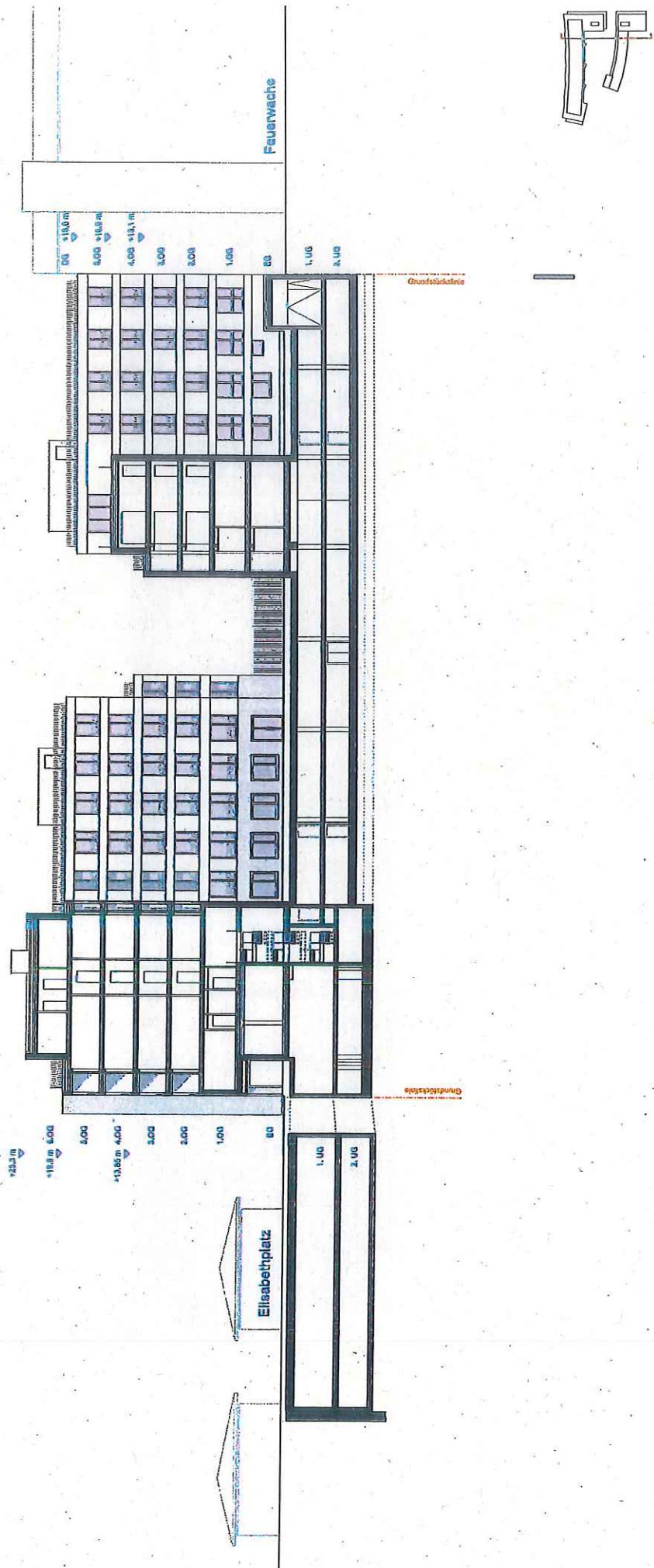
Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Gründung Nr. 21.1.5a
 Schnitt durch Bauteil A und Innenhof mit Ausfahrt Gemeinschaftstiefgarage M 1:500



Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2.115a
 Schnitt durch Bauteil B mit HK Spielhof, Zufahrt Gemeinschaftstiefgarage M 1:500

Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücksnr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

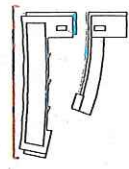
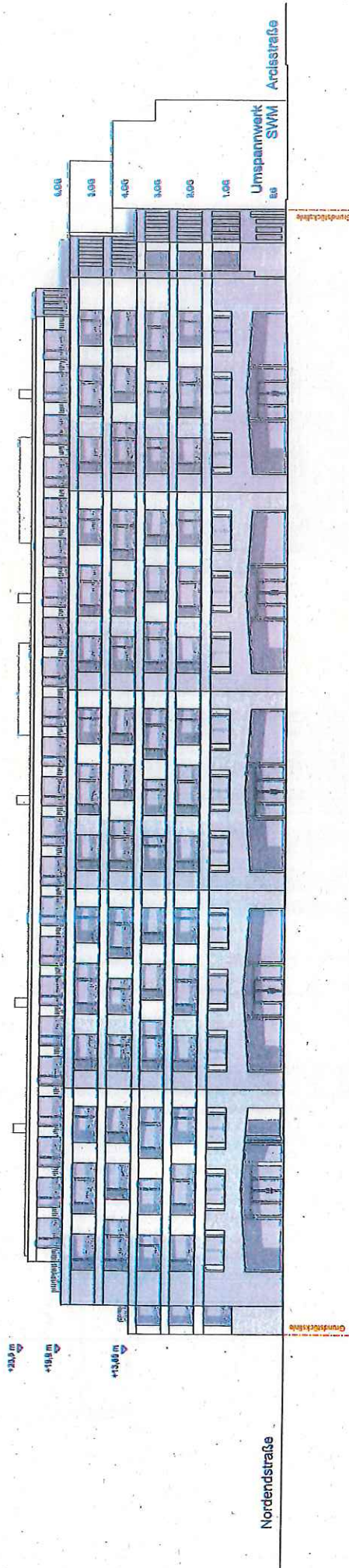
Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten



Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a
 Schnitt durch Bauteil A, B, Innenhof und Hof Spielhof mit Hofansicht M 1:500

Bauherr: Stadtparkkasse München
 Flurstücksnr.: 4557/2 der Gemarkung München, Sektion III

Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

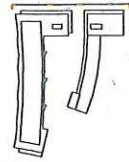
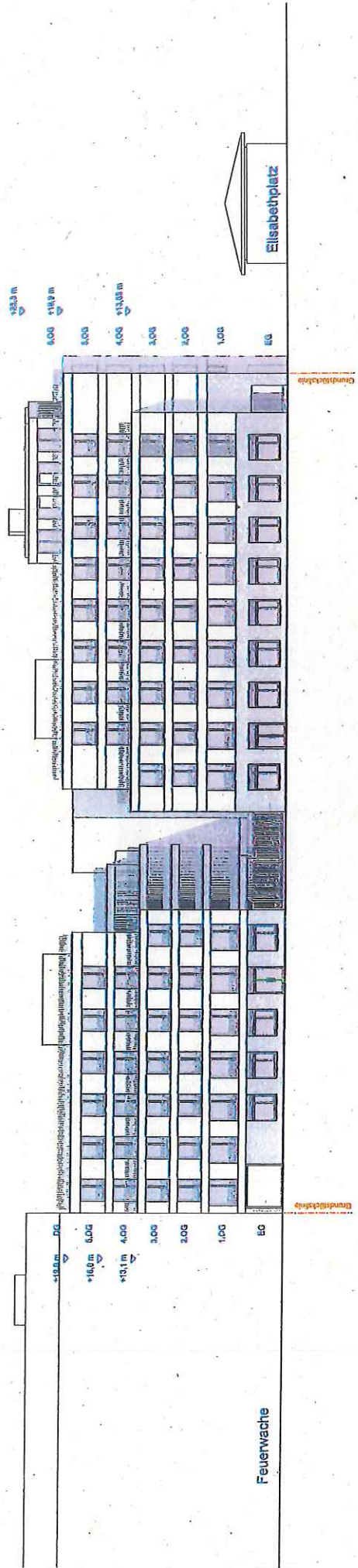


Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2 | I 5a
 Ansicht Nord, Elisabethplatz

Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücksnr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

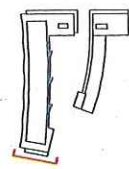
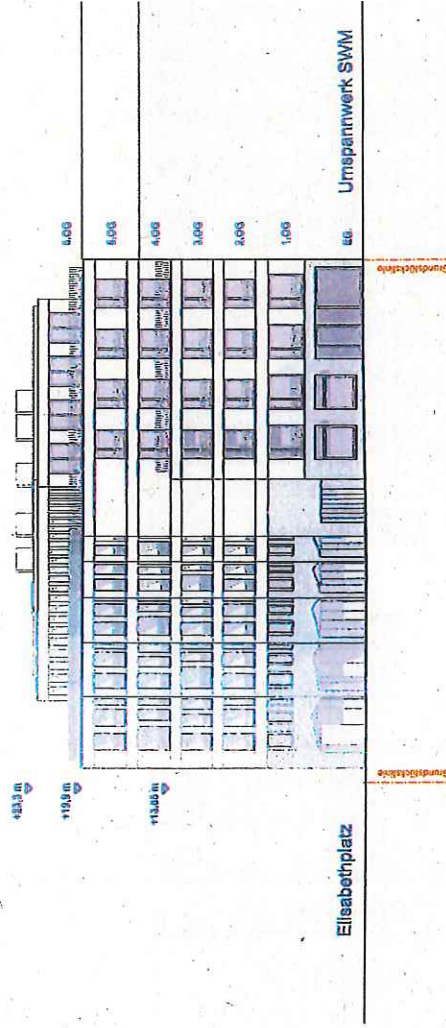
-16-

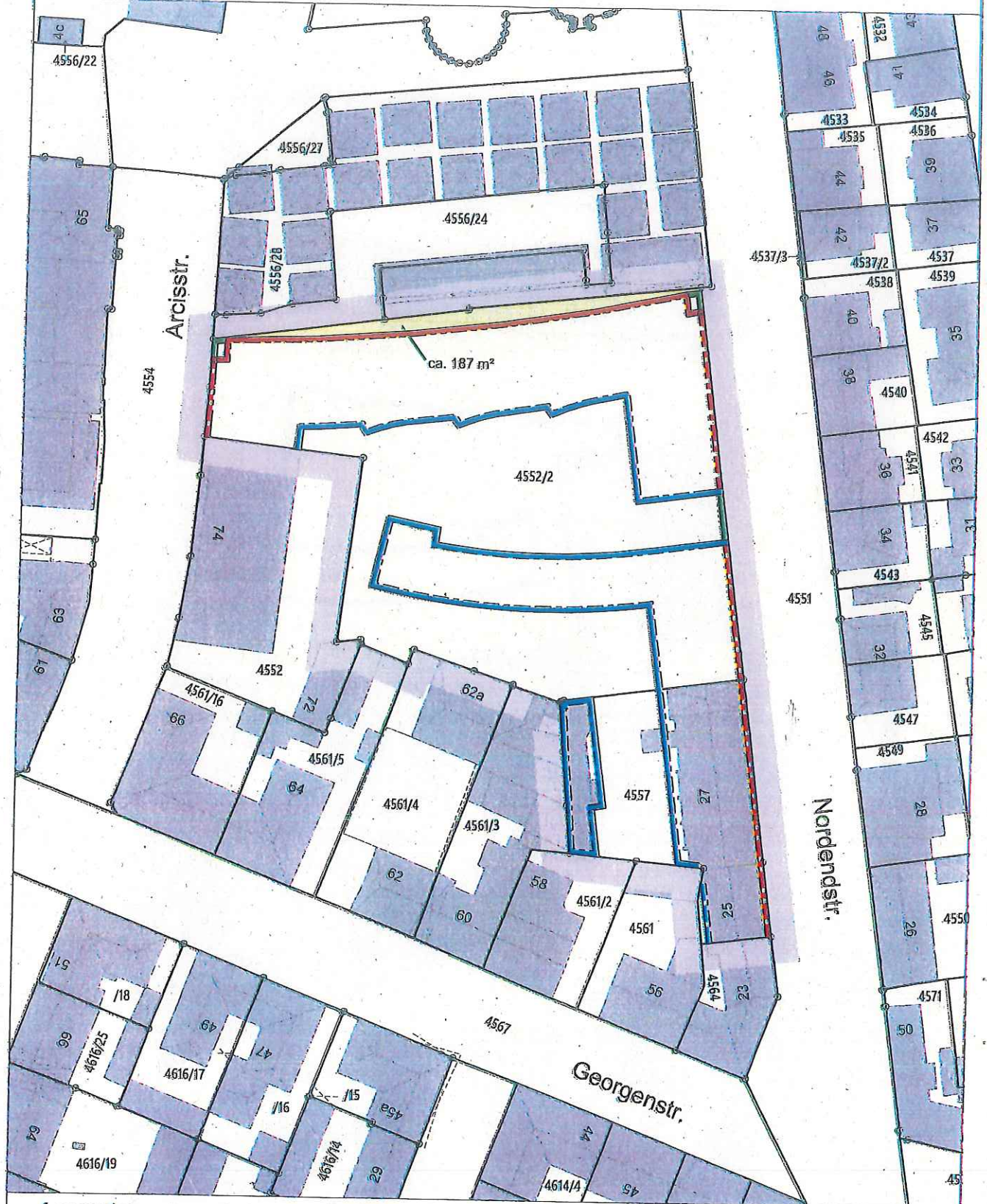


Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Elisabethplatz
 Vorhabenpläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 21 | 5a
 Ansicht Ost, Nordendstraße




Bauherr: Stadtparkasse München
 Flurstücksnr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III

Bruno Fioretti Marquez Architekten
 Capatti Staubach Landschaftsarchitekten

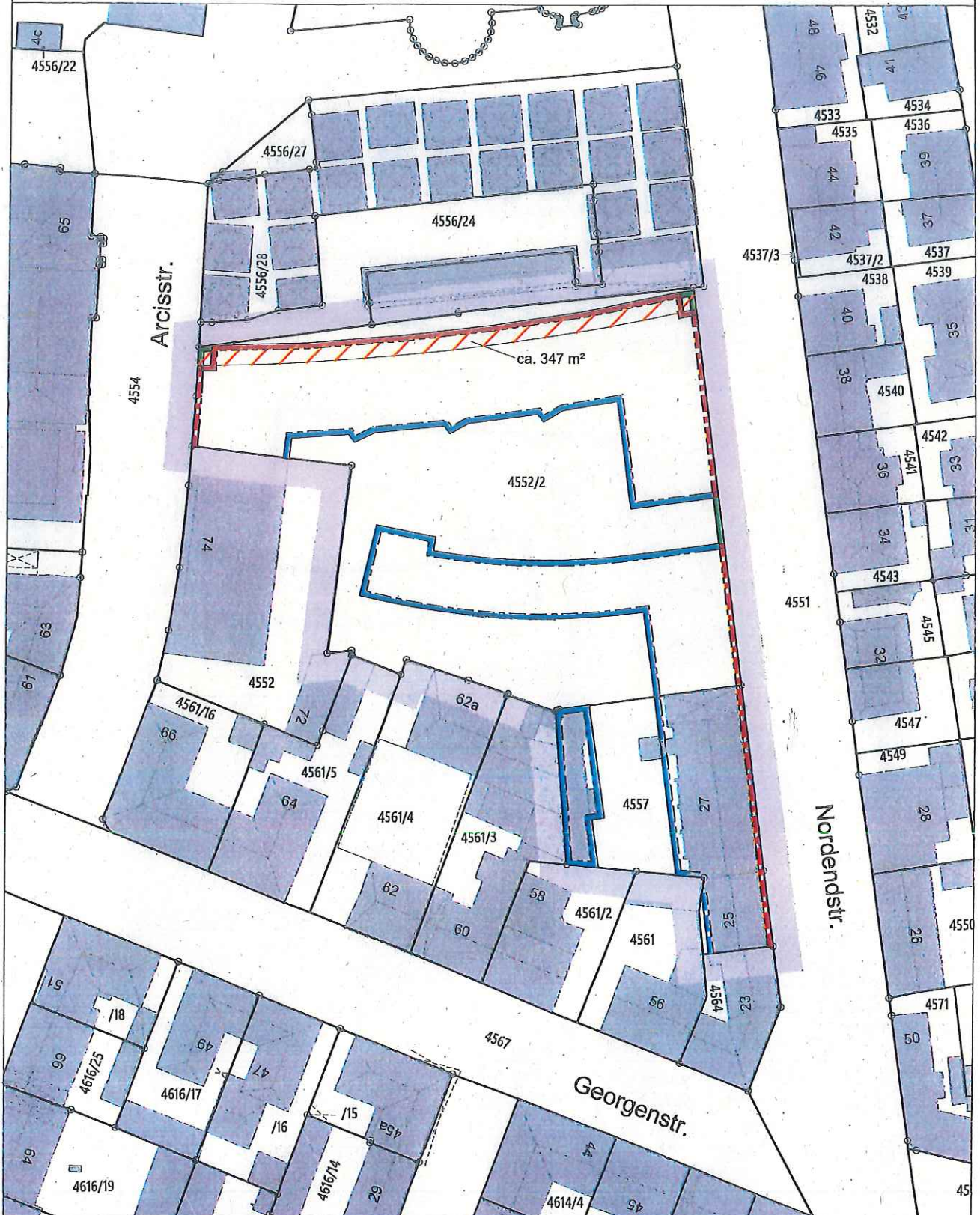




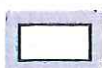
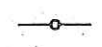

Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Straßenverkehrsflächen

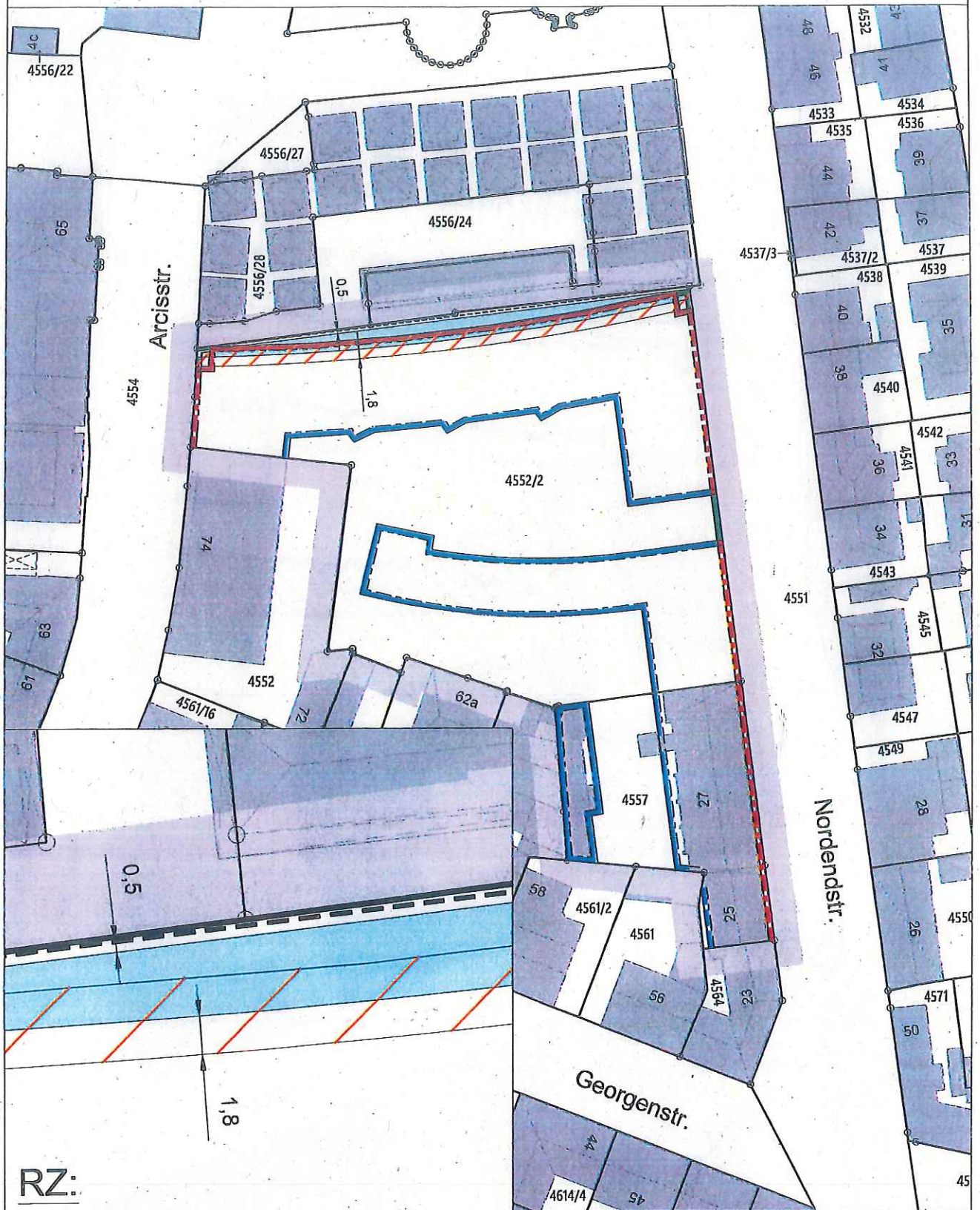




Legende:


-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Flächen dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit







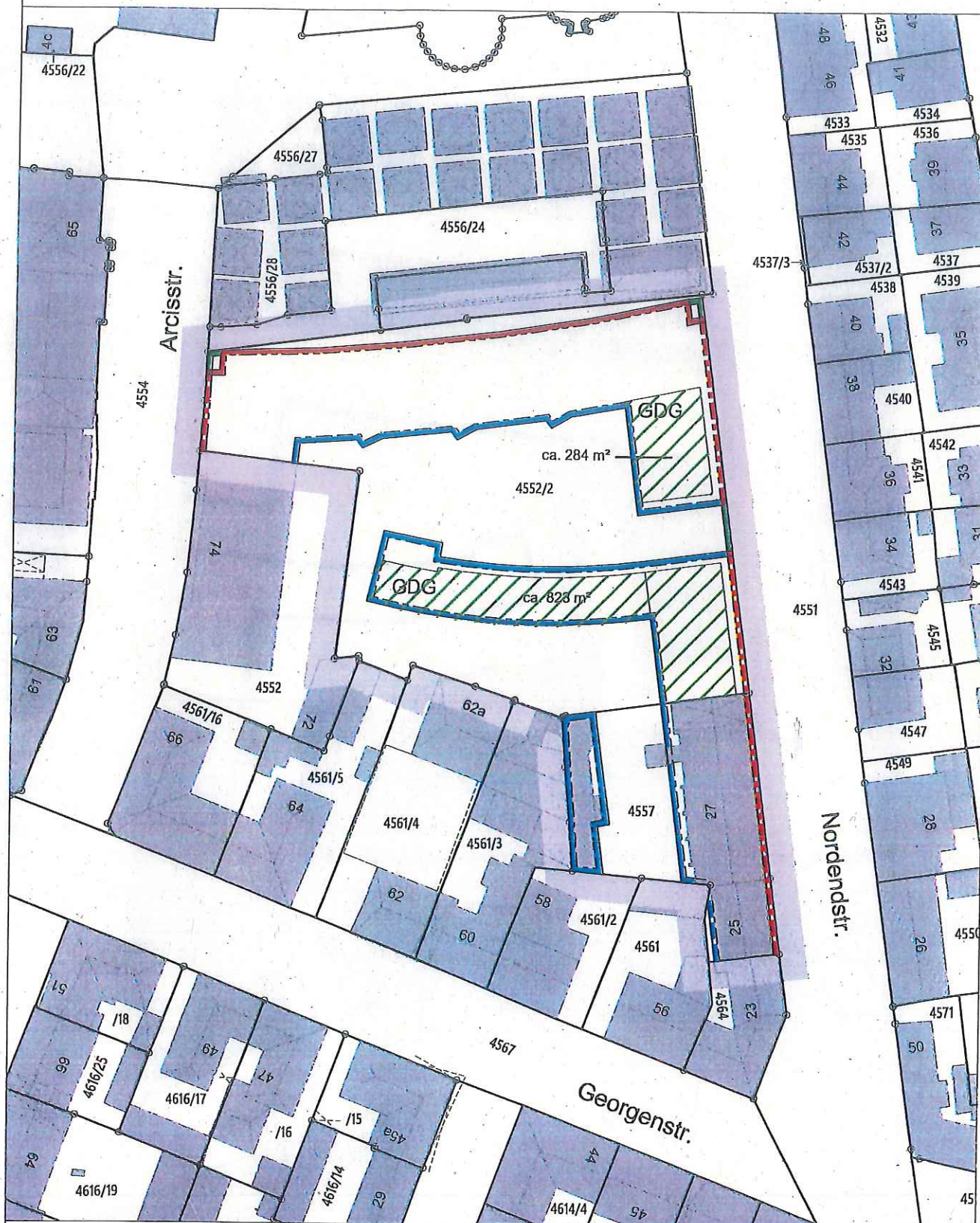
RZ:

Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Standort möglicher Schankflächen

-  Südliche Grenze Feuerwehrzufahrt (Verbindung nordwestliche und nordöstliche Ecke des Vorhabenumgriffs)
-  Flächen dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit und/ oder (siehe Satzungstext)





Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

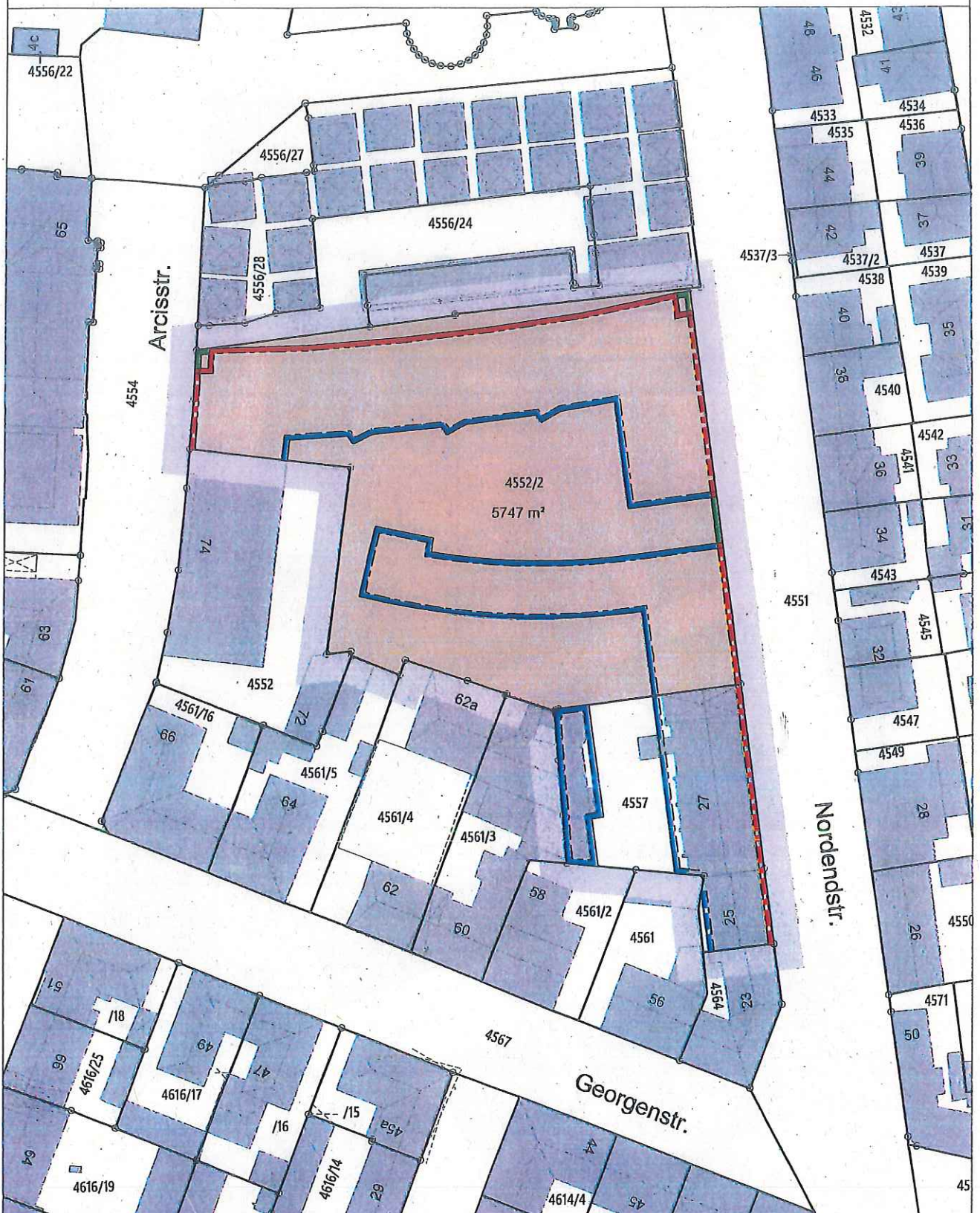


Grundstücksgrenze






Gemeinschaftsdachgärten oder sonstige gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen gemäß städtebaulichem Vertrag

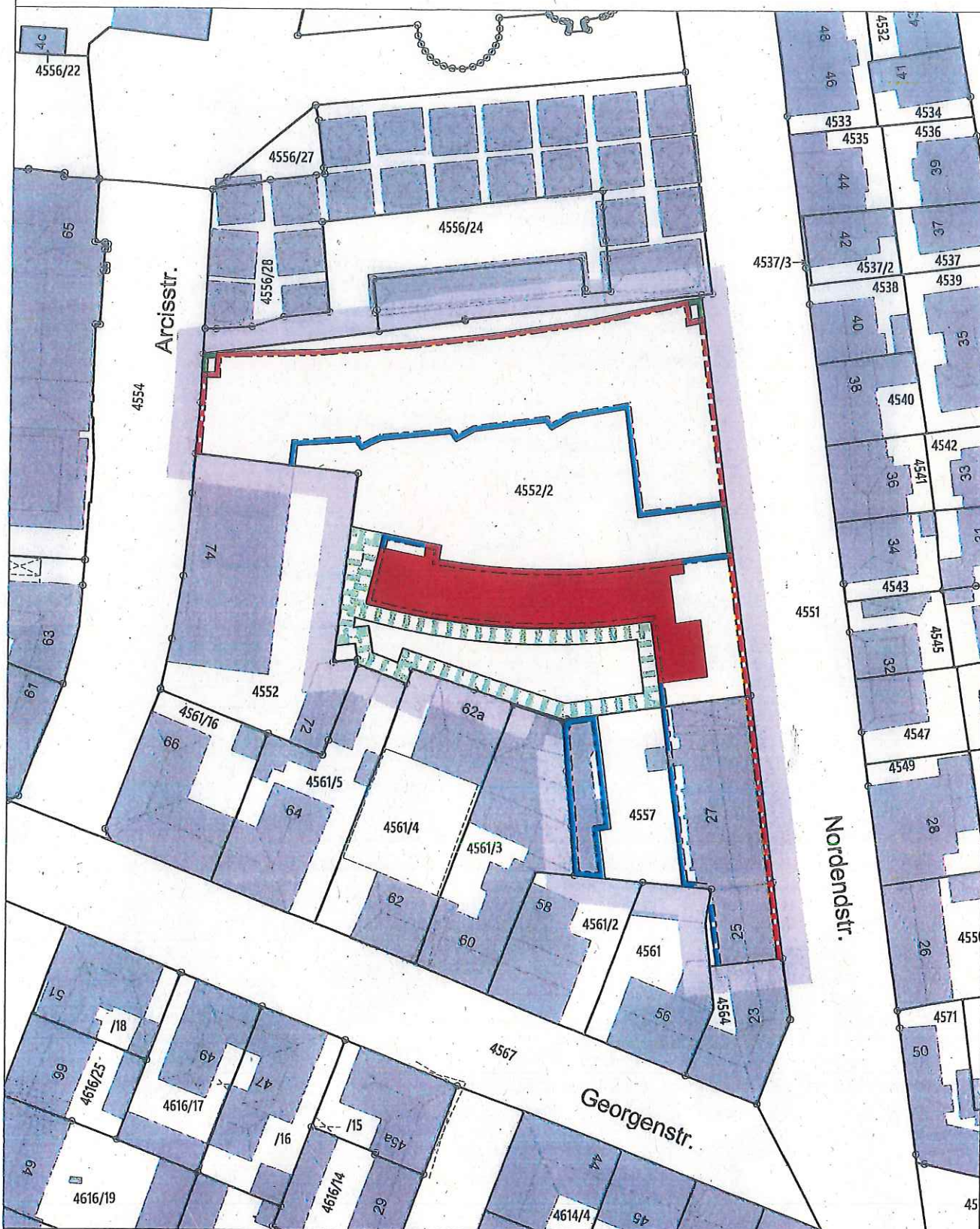








Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Sonderfläche

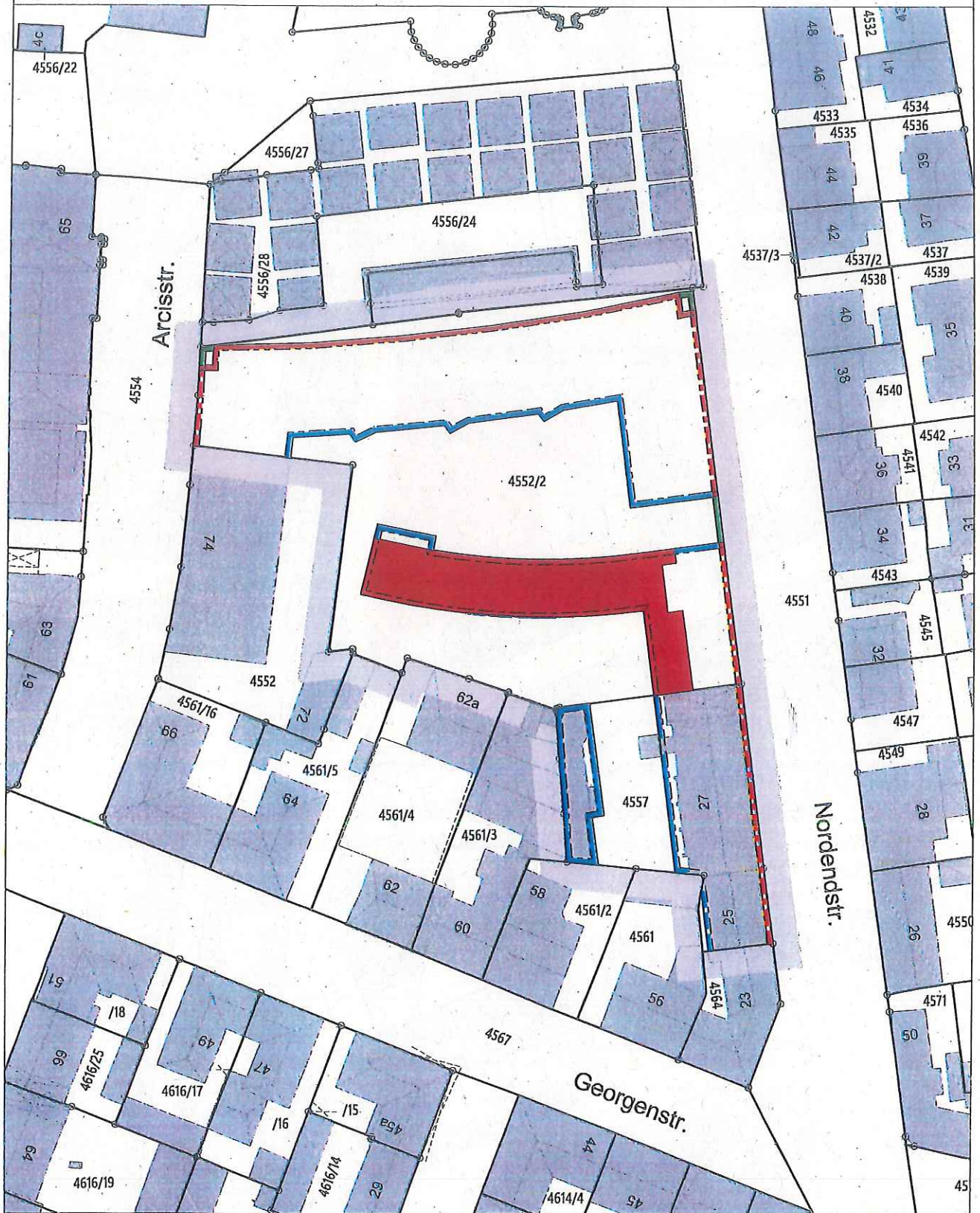




Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Lage der Kita
-  Grundstücksgrenze
-  Freispielfläche nach Festsetzung im Plan

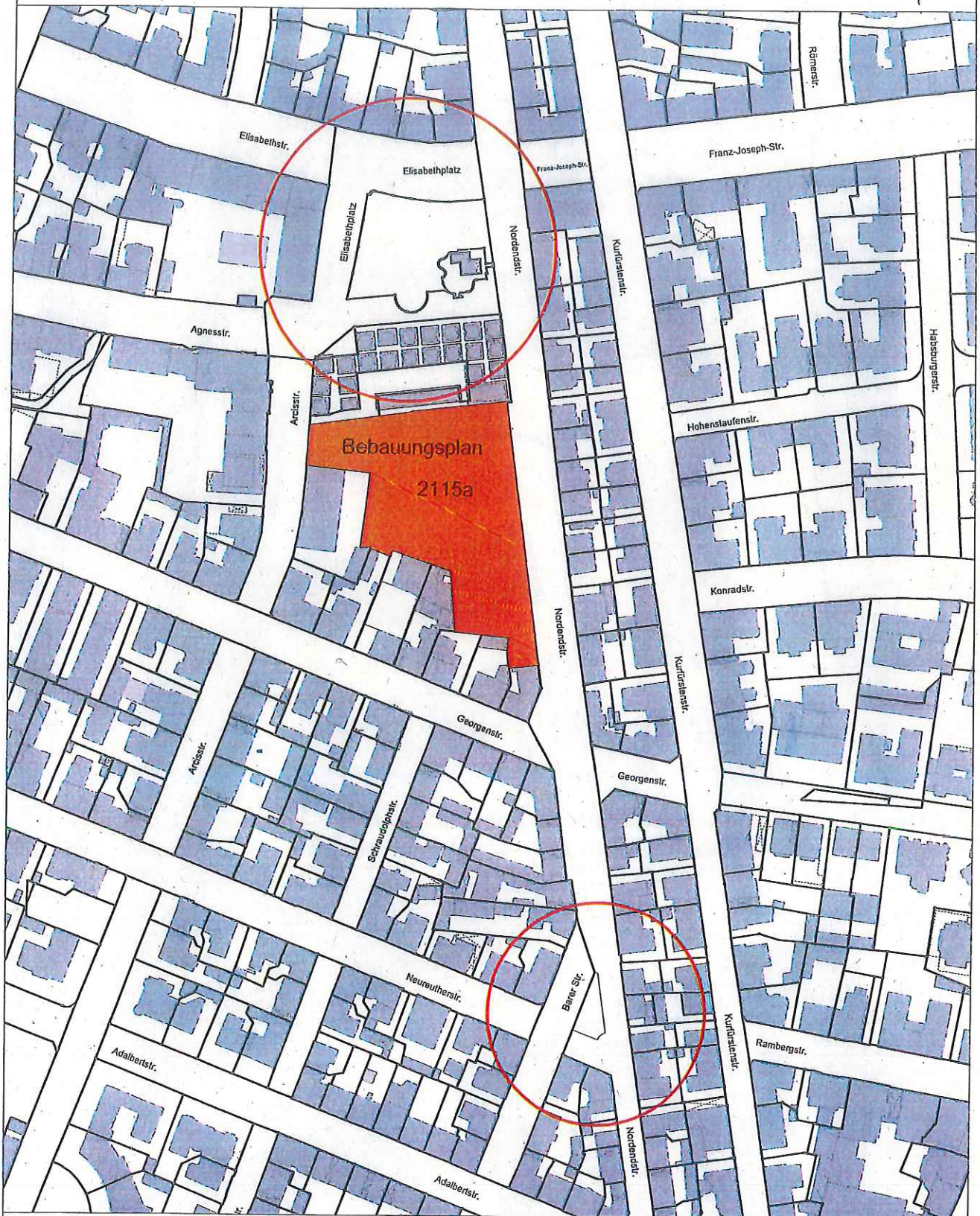







Legende:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grundstücksgrenze
-  Lage der Kita





Legende:

-  örtliche Lage
Bebauungsplan 2115a
-  Grundstücksgrenze
-  Bereich der
Aufwertungsflächen



Verzicht auf die Anwendung der MaBV

Die Stadtsparkasse München und die Landeshauptstadt München schließen zur Haupturkunde einen Vertrag mit Bauverpflichtung.

Die Landeshauptstadt München verzichtet hiermit für den genannten Vertrag auf die Anwendung der zu ihrem Schutze bestehenden Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung. Die Stadtsparkasse München nimmt diesen Verzicht an.

München, den 12. September 2019

(Stadtsparkasse München)

(Landeshauptstadt München)

Leerseite

Die Stadtparkasse München – Anstalt des öffentlichen Rechts – mit Sitz in München, vertreten wie unterzeichnet, erteilt hiermit

, geboren am
geschäftsansässig Ungererstraße 75, 80805 München,

Vollmacht,

sie in Bezug auf das im Grundbuch des Amtsgerichts München, Gemarkung München, Sektion III Blatt 31940 eingetragene Grundstück:

Bestandsverzeichnis		
FINr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
4552/2	Arcisstraße 74, Betriebsfläche	5747 m ²

bei folgenden Rechtsgeschäften allgemein und uneingeschränkt zu vertreten und alle damit im Zusammenhang stehenden Rechtshandlungen – auch teilweise - vorzunehmen:

- Abschluss eines Städtebaulichen Durchführungsvertrages inkl. Anlage SOBON und Angebot eines Kaufvertrages an die LH München im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2115a
- Bildung von Teileigentum im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte
- Verkauf des Teileigentums an der Kindertagesstätte an die LH München
- Abtretung eines Grundstückstreifens an die LH München zur Schaffung einer neuen Fuß- und Radwegverbindung sowie Feuerwehrezufahrt

Insbesondere kann der Bevollmächtigte den Grundbesitz mit Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Reallasten belasten und die Vollmachtgeberin insoweit verpflichten und Messungsanerkennungen und Auffassungen erklären.

Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird nicht erteilt.
Untervollmacht kann erteilt werden.

Die Vollmacht kann von der Vollmachtgeberin jederzeit widerrufen werden.

München, den 09.07.2019



Stadtparkasse München



Landeshauptstadt München, Kommunalreferat,
Roßmarkt 3, 80331 München

Städtebauliche Verfahren,
Sozialgerechte Bodennutzung,
Vorkaufsrechte

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-
Zimmer:

Recht und Verwaltung
Kommunalreferat

@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
10.09.2019

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a,
Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich), Nordendstraße (westlich)

Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadtparkasse München und der Landeshauptstadt München

Vollmacht

Sie werden bevollmächtigt und beauftragt, die Landeshauptstadt München bei der Beurkundung des im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2115a stehenden städtebaulichen Durchführungsvertrags mit der Stadtparkasse München zu vertreten und alle damit zusammenhängenden sachentsprechenden Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben.

Diese Vollmacht schließt alle erforderlichen Erklärungen zum Vollzug des Vertrags, sowie die übertragenen Angelegenheiten nach Art. 37 Abs. 2 GO i.V.m. § 23 Satz 1 Nr. 9 GeschO und die Löschung zugunsten der Stadt eingetragenen Auflassungsvormerkungen mit ein.

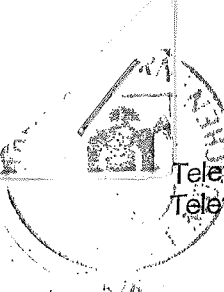
Im Falle Ihrer Verhinderung wird Kommunalreferat, Abteilung Recht und Verwaltung in gleicher Weise mit der Vertretung der Landeshauptstadt München beauftragt.

Landeshauptstadt München



Konten des Kassen- und Steueramtes bei Geldanstalten in München:
Stadtparkasse München Kto. Nr. 203 000 BLZ 701 500 00
IBAN: DE8670150000000203000 BIC: SSKMDEMXXX
Hypo Vereinsbank Kto. Nr. 81 300 BLZ 700 202 70
IBAN: DE34700202700000081300 BIC: HYVEDEMXXX

U-Bahn: Linie 1, 2, 3, 6
Straßenbahn: Linie 16, 17, 18, 27
Bus: MetroBus 62
Haltestelle Sendlinger Tor



576
Telefon: 0 233-22306
Telefax: 0 233-27833

Abdruck

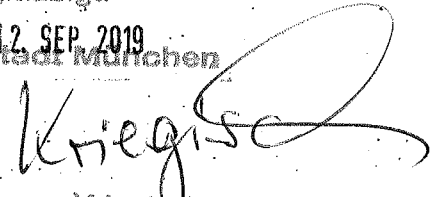
Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Die Übereinstimmung des Abdrucks
mit dem Original

wird hiermit beglaubigt.

München, den **12. SEP. 2019**
Landeshauptstadt München

**Vollzug der Bauleitplanung
Abschluss von Städtebaulichen Verträgen (Vertretungsvollmacht)
Finanzhaushalt und
Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) 2019 – 2023**



Kriegisch
TBiSonstD



Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15390

2 Anlagen:

1. Finanzierungsbedarf für die innerhalb des Jahres 2019 zum Abschluss vorgesehenen Städtebaulichen Verträge

2. 


Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019

Nichtöffentliche Sitzung

II. Antrag der Referentin

3. Die in der Anlage 1 genannten Summen der Finanzbedarfe aus den in Vollzug der Bauleitplanung in diesem Haushaltsjahr 2019 abzuschließenden Städtebaulichen Verträgen und die in der Anlage 2 genannte Anpassung des Finanzbedarfs bei dem [REDACTED] werden genehmigt.

5. Das KR wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt [REDACTED] € zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht bei der Finanzposition 8800.932.8300.5 anzumelden.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

QW

Ober-/Bürgermeister/in.

Die Referentin

QW

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

Anlage 1

Finanzierungsbedarf für die innerhalb des Jahres 2019 zum Abschluss vorgesehenen Städtebaulichen Verträge

Maßnahme	2019	2020	2021	2022	2023	nachrichtlich 2024
----------	------	------	------	------	------	-----------------------

Beb.pl. Nr. 2115a
„Arcisstraße“:

1 KiTa	0 €	931.000 €	2.791.000 €	0 €	0 €	0 €
--------	-----	-----------	-------------	-----	-----	-----

Bezugsurkunde

Heute den elften bis zwölften September zweitausendneunzehn

11. – 12.9.2019

erschien vor mir,

Notar in München

in meinen Amtsräumen in München, :

Frau ; Angestellte an meiner Notarstelle,
mir, Notar, von Person bekannt.

Zur Niederschrift des Notars machte die Erschienene die beigefügten Anlagen zum Gegenstand ihrer Erklärungen.

Anlagen BU 1, BU 5, BU 5.1 und BU 5.2 wurden vorgelesen und genehmigt.

Enthaltene Karten, Zeichnungen und Abbildungen, insbesondere Anlage BU 5.3 wurden zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt und unterzeichnet.

Anlage BU 2 ist informatorisch beigefügt.

Hinsichtlich Anlagen BU 3 und BU 4 wird auf die Anlagen BU 3 und BU 4 der Urkunde URNr. S 1919/2019 des Notars in München vom 15. – 18. Juli 2019 verwiesen. Sie lag heute in Urschrift vor. Die Beteiligte erklärt, dass ihr ihr Inhalt bekannt ist und sie auf das Vorlesen verzichtet.

Diese Urkunde ist auszufertigen wie die Urkunde, die auf sie verweist.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

Leerseite

Anlage BU 1

Entwurf Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a
„Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“
Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich), Nordendstraße (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 259)
vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 und 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN-VO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich), Nordendstraße (westlich), wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 12.08.2019, angefertigt vom Kommunalreferat Geodaten-Service München am _____, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 259 (MüABl. Nr.13 vom 11.05.1966) werden durch diesen verdrängt. Ausgenommen von der Verdrängung ist die kommunale einbezogene Fläche (Flurstück Nr. 4557 der Gemarkung München, Sektion III), deren Festsetzungen durch die Neufestsetzungen vollständig ersetzt werden.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Bereich des Bauraums A sind folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Wohnen vom 2.Obergeschoss bis zum 6.Obergeschoss
 - b) im Erdgeschoss, im 1.Obergeschoss sowie im 1.Untergeschoss (dort im Umfang von maximal 600 m²):
 - Einzelhandel, dessen Kernsortiment nicht in den Bereichen Lebensmittel und Genussmittel liegt,
 - Gastronomie,
 - Dienstleistungen,
 - freie Berufe ausnahmsweise entlang der Baulinie an der Nordendstraße
 - c) Im 1.Obergeschoss sowie entlang Baulinie an der Arcisstraße im 2. und 3. Obergeschoss auf einer Tiefe von 20 m:
 - Büro
 - Verwaltungsnutzungen

- freie Berufe

(2) Im Bereich des Bauraums B sind folgende Nutzungen zulässig:

a) Wohnen vom 2.Obergeschoss bis zum 5.Obergeschoss

b) im Erdgeschoss entlang der Baulinie Nordendstraße:

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistungen

c) im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss entlang der Baulinie Nordendstraße:

- Büronutzung
- Verwaltungsnutzungen
- freie Berufe

(3) Im Bereich des Bauraums B wird im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss eine Kindertageseinrichtung bestehend aus drei Kindergarten- und drei Kinderkrippengruppen als Gemeinbedarfsfläche mit zirka 900 m² direkt anschließender Außenspielfläche festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen. Ausgenommen hiervon sind Flächen gemäß Absatz 3.

(2) Die festgesetzte Geschossfläche darf um das Maß folgender Flächen überschritten werden:

- Durchgang und Arkade gemäß planlicher Festsetzung im Vorhabengebiet.
- Flächen im Untergeschoss im Umfang von höchstens 600 m², soweit diese der Nutzung im Erdgeschoss dienen.

(3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Vorhabengebiet bleiben die geschossflächenrelevanten Flächen für die nach § 8 Abs. 4 zulässigen Dachaufbauten der Treppenhäuser und Abstellräume für die Gemeinschaftsdachgärten unberücksichtigt.

(4) Die nach Plan festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Auf § 7 Abs. 1 der Satzung wird verwiesen.

§ 4

überbaubare Grundstücksfläche

(1) Der im Plan im Bauraum A festgesetzte Durchgang ist barrierefrei, mit einer lichten Breite von maximal 4,70 m und einer lichten Höhe von maximal 3,50 m zu errichten. Von der festgesetzten Lage des Durchgangs kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.

(2) Ein Zurücktreten von der nördlichen Baulinie des Bauraums A ist ab dem 1.Obergeschoss um bis zu 0,80 m zur Fassadengliederung zulässig.

§ 5

Abstandsflächen

Soweit bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a ergebende Maß verkürzt.

§ 6

Höhenentwicklung

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die im Plan in der Verkehrsfläche Elisabethplatz eingetragene Höhenkote 512,25 m über NHN.
- (2) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Oberkante Attika.

§ 7

Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze

- (1) Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO zulässig für:
 - Spielgeräte
 - transparent gestaltete Spielhäuschen in der Freifläche zwischen den Bauräumen A und B
 - eine bauliche Spielanlage mit Gerätehaus und Rampenanlage in dem in der Planzeichnung mit SP gekennzeichneten Bereich,
- (3) Der nach Art. 7 Abs. 2 BayBO zu errichtende Kinderspielplatz wird auf dem Grundstück festgesetzt.
- (4) Fahrradabstellplätze sind in die Gebäude oder in die Gemeinschaftstiefgarage zu integrieren. Abweichend davon sind oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden und Bauräumen nur offen, nicht überdacht und in folgendem Umfang zulässig:
 - entlang der südlichen Baugrenze des Bauraums A im Bereich der Hauszugänge maximal 10 Stellplätze pro Hauszugang,
 - entlang der westlichen Grenze der zu begründend festgesetzten und mit Bäumen zu bepflanzende Fläche im Innenhof zwischen den Bauräumen A und B maximal 8 Stellplätze,
 - entlang der nördlichen Baugrenze des Bauraums B maximal 20 Stellplätze,
 - auf dem Flurstück Nr. 4557 der Gemarkung München, Sektion III maximal 10 Stellplätze pro Hauszugang.
- (5) Dükeranlagen zur Fassung, Leitung und Abgabe von Grundwasser und Rigolen sind außerhalb der festgesetzten Bauräume und Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen allgemein zulässig. Die Öffnung zum Wartungsschacht ist ebenerdig herzustellen.

§ 8

Dachaufbauten, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten

- (1) Die Flächen der in der Planzeichnung hinweislich dargestellten „Gemeinschaftsdachgärten (GDG)“ in den Bauräumen A und B sind dinglich mit einem Geh- und Nutzungsrecht zu Gunsten der Bewohnerschaft der Gebäude sowie der Landeshauptstadt München zu sichern.
- (2) Die Dachflächen nach Absatz 1 sind auf mindestens 30 % ihrer Fläche intensiv zu

begrünen und zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von mind. 40 cm (inklusive Drainschicht) vorzusehen. Die verbleibenden Gemeinschaftsdachgärten sind vom Zugang bzw. von den Zugängen gemäß Absatz 3 aus durchgehend zugänglich und nutzbar zu gestalten.

- (3) Die Zugänge der Gemeinschaftsdachgärten sind so zu gestalten, dass mindestens zwei der Gemeinschaftsdachgärten von mindestens einem Treppenraum aus barrierefrei zugänglich sind.
- (4) In den Bauräumen A und B sind im Bereich der Gemeinschaftsdachgärten gemäß Absatz 1 folgende Anlagen bzw. Dachaufbauten zulässig:

- Absturzsicherungen
- erforderliche Aufkantungen bis max. 0,40 m Höhe
- Pergolen
- Abstellräume
- Treppenräume zum Zwecke der Erschließung
- technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude einschließlich der Gemeinschaftstiefgaragen dienen

Diese Dachaufbauten sind über dem jeweils obersten der maximal zulässigen Geschosse in einem Umfang von maximal 10 % des darunterliegenden Geschosses zulässig.

- (5) Außerhalb des Bereichs der Gemeinschaftsdachgärten gemäß Absatz 1 sind folgende Anlagen bzw. Dachaufbauten zulässig:

- Absturzsicherungen, sofern die zugehörigen Dachflächen als Rettungsweg erforderlich sind oder als Dachterrassen genutzt werden
- technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude einschließlich der Gemeinschaftstiefgarage nach § 11 Abs. 1 dienen.

Diese sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 % des darunterliegenden Geschosses zulässig. Abweichend hiervon sind, für kontrollierte Wohnraumentlüftung sowie kältetechnische Einrichtungen, Dachaufbauten in einem Umfang von maximal 30 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.

- (6) Dachaufbauten im Sinne der Absätze 4 und 5 sind bis zu einer Höhe von 3,00 m ab ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind von der Außenkante der darunterliegenden Dachfläche entlang der Baulinien mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe und von den Baugrenzen um mindestens 2 m abzurücken.
- (7) Dachaufbauten sowie technische Anlagen auf den Dächern sind in bauliche Einheiten zusammen zu fassen und über Materialität und Farbigkeit in die Gestaltung der Fassaden und der Gemeinschaftsdachgärten zu integrieren. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind auf allen Dachflächen ausgeschlossen.
- (8) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf dem Dach des Bauwerks A mit einer max. WH von 23,30 m nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über Attika zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Dabei ist eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mind. 20 cm vorzusehen. Bei der Verwendung liegender Solaranlagen dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche beansprucht werden.

§ 9

Dienstbarkeitsflächen

- (1) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die

Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

- (2) Die Dienstbarkeitsfläche entlang der nördlichen Gebäudekante des Bauraums A gilt ausschließlich im Erdgeschoss.

§ 10

Verkehrsflächen

Eine Unterbauung der im Plan festgesetzte Verkehrsfläche mit einer Tiefgarage, einer Anwohnerparkgarage oder Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig.

§ 11

Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgarage, Anlieferung

- (1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze im Vorhabengebiet sind in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) nachzuweisen. Die Tiefgaragenzufahrten, -ausfahrten und -ausgänge sowie Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage nach Abs. 1 ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.
- (3) Sonstige ebenerdige Öffnungen für die Entrauchung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezonen) anzuordnen. Der Mindestabstand kann unterschritten werden, wenn die Schachtabdeckungen geschlossen ausgeführt werden. Sie sind bodenbündig und barrierefrei herzustellen.
- (4) Die Tiefgaragendecken sind außerhalb von Gebäuden mindestens im Mittel von 0,80 m bezogen auf die Oberkante der Tiefgaragendecke mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

§ 12

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind folgende Geländemodellierungen:
 - zum Anschluss an das bestehende Geländeniveau
 - Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung
 - Aufschüttungen zur Pflanzung von Bäumen
 - Aufschüttungen zur Abdeckung von Rampengebäuden der Gemeinschaftstiefgarage / Tiefgaragen

§ 13

Einfriedungen und Einzäunungen

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind Einfriedungen und Einzäunungen in folgenden Bereichen zulässig:
 - entlang der südlichen Vorhabengebietsgrenze zur Einfriedung der Freiflächen der Kindertageseinrichtung zwischen den Bestandsgebäuden (Flurstück. Nrn. 4561/4 und 4561/5 Gemarkung München, Sektion III) mit einer maximalen Höhe von 3,20 m bezogen auf die Höhekote 512,40 m über NHN und entlang der Flurstück Nr. 4557

Gemarkung München, Sektion III mit einer maximalen Höhe von 1,95 m bezogen auf die Höhekote 512,40 m über NHN.

- im Innenhof zur Einfriedung der Freiflächen der Kindertageseinrichtung mit maximaler Höhe von 1,50 m.
- zum Flurstück Nr. 4552, Gemarkung München, Sektion III Einzäunung mit maximaler Höhe von 1,50 m.
- zwischen den Bauräumen A und B entlang der Nordendstraße Einfriedung und Tore mit einer Höhe von maximal 2,00 m.

Sie sind als offene Zäune ohne Sockel herzustellen.

§ 14

Werbeanlagen

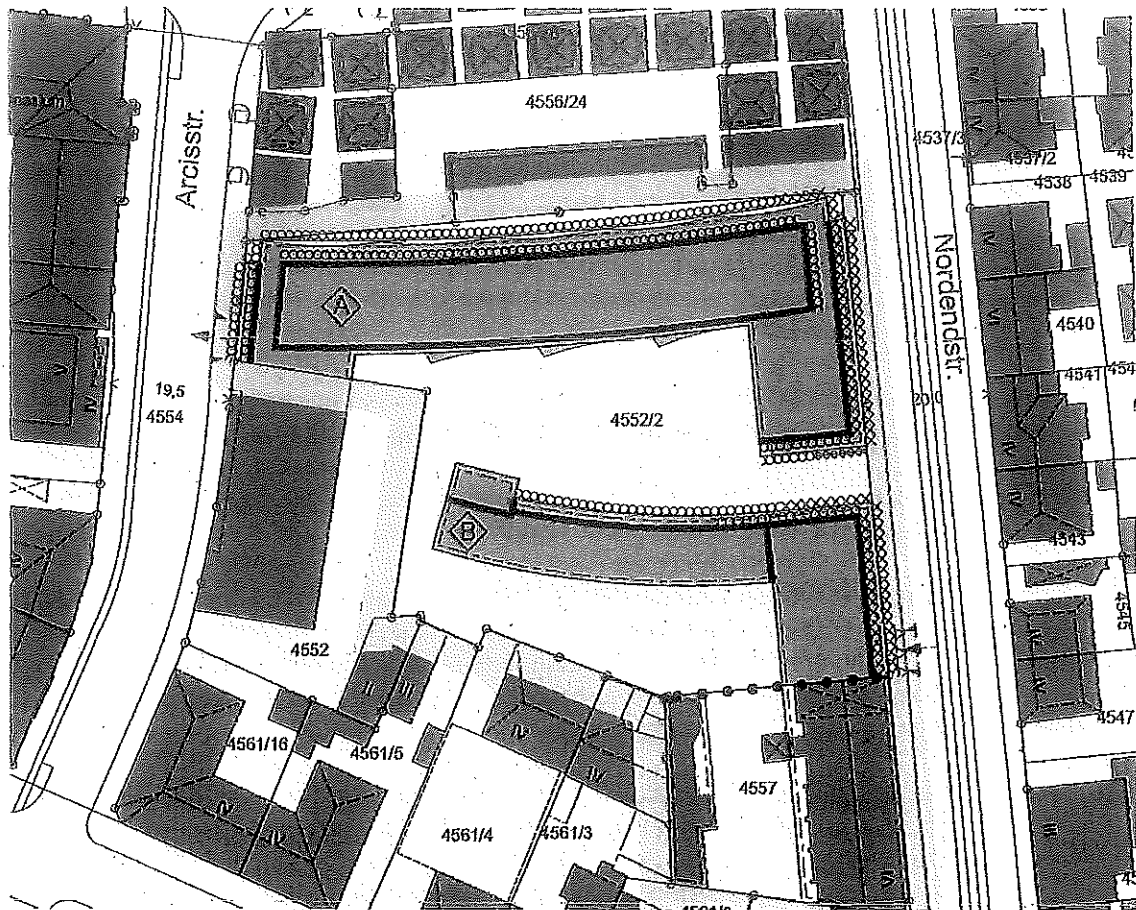
- (1) Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das umgebende Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen zulässig.
- (4) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.

§ 15

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) Die Anordnung von lüftungstechnischen notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) und von Aufenthaltsbereichen von Wohnungen im Freien ist in den in der nachfolgenden Darstellung zu diesen Satzungsbestimmungen gekennzeichneten Bereichen unzulässig.
- (3) Abweichend von Absatz 2 sind in den in der nachfolgenden Darstellung zu diesen Satzungsbestimmungen gekennzeichneten Bereichen schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, an denen 65 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) bei Nacht überschritten werden zulässig, wenn die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissorientierung durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite belüftet werden können.
Sofern dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind diese Räume mit einem ausreichenden Schalldämmmaß der Außenbauteile (Passiver Schallschutz) in Verbindung mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen (z.B. Kastenfenster mit Pendellüfter) zur Belüftung auszustatten, die das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 bei teilgeöffnetem Fenster nicht verschlechtern. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit einem Gutachten nachzuweisen.
- (4) Um eine Reflexionswirkung auf die Nachbarschaft in der Nordendstraße zu reduzieren, ist die Fassade im Sinne der Tabelle 7 der RLS-90 zu gliedern oder mit anderen baulichen technischen Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung auszubilden.

- 7
- (5) Abweichend zu Absatz 3 Satz 1 sind für Büroräume mit Verkehrsbeurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen ausreichend.
 - (6) In den in der nachfolgenden Darstellung zu diesen Satzungsbestimmungen gekennzeichneten Bereichen, in denen in der Nachtzeit Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von über 49 dB(A) auftreten, müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.
 - (7) Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen oder Balkone) entlang der Baulinien mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm größer 65 dB(A) tagsüber sind nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. ausreichend hohe Brüstungen) gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 1,60 m über Oberkante Fertigfußboden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber eingehalten wird.
 - (8) Aufenthaltsbereiche auf den Gemeinschaftsdachgärten sind entweder in einem Abstand von mindestens 4,50 m zur Dachkante an der Nordendstraße zu errichten oder durch schallabschirmende geschlossene Brüstungen oder ähnliches nah entlang der Dachkante mit einer Höhe von mindestens 1,20 m ab Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses vor Verkehrslärm zu schützen.
 - (9) Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit Nachtnutzung nach Maßgabe der DIN 4109 sind im EG bis 2.OG in dem in der nachfolgenden Darstellung zu diesen Satzungsbestimmungen gekennzeichneten Bereich nur dann zulässig, wenn diese durch geeignete festverglaste Schallschutzkonstruktionen so geschützt werden, dass innerhalb des Vorbaus, d.h. 0,50 m vor dem offenbaren Fenster, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, sowie das Spitzenpegelkriterium für Urbane Gebiete eingehalten werden. Andernfalls sind diese fest zu verglasen und mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszurüsten.
 - (10) Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände der Tiefgaragenrampe und deren Decken sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,7$ bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne, usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt / Anlieferzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen (< 1 dB(A)). Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit $D_{str0} = 0$ dB auszuführen.



- ◇◇◇◇◇ Fassade mit Maßnahmen gem. § 15 Abs. 2 und 3 der Satzung
- ××××× Fassade mit Maßnahmen gem. § 15 Abs. 6 der Satzung
- △△△△△ Fassade mit Maßnahmen gem. § 15 Abs. 9 der Satzung

**§ 16
Erschütterungen, Sekundärer Luftschall**

Bei der Errichtung von Gebäuden entlang der Nordendstraße sind bauliche und / oder technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Erschütterungen und Körperschallübertragungen innerhalb von Gebäuden zu treffen, die sicherstellen, dass die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 Tabelle 1 vom Juni 1999 sowie die Immissionsrichtwerte für Innenschallpegel gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Ziffer 6.2 vom 26. August 1998 in Verbindung mit den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern (Borgmann, R.; Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall an Schienenverkehrswegen; Schriftenreihe des LfU, Heft 147, 2001) eingehalten werden. Die Einhaltung der Anhalts- und Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Fertigstellung durch eine für Messungen nach § 29b BImSchG auf dem Gebiet des Erschütterungsschutzes bekanntgegebene Messstelle nachzuweisen.

**§ 17
Grünordnung**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

- (2) Innerhalb der 'Flächen zu begrünen und zu bepflanzen' sind befestigte Flächen nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (4) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Pro angefangene 250 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (6) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen: für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) und für mittelgroße (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang.
- (7) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² und Mindestschichtdicke von 1,20 m vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen eine Mindestfläche von 12 m² und Mindestschichtdicke von 1,00 m. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (8) Die Anlage von Wohnungsgärten ist unzulässig.
- (9) Die Versickerung von Niederschlagswasser ist über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig.

§ 18

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Leerseite

Nachbarschaftsvereinbarung

zwischen der

Stand 11.09.2017

Stadtparkasse München
Sparkassenstraße 2, 80331 München
(USt.-Nr. DE 129272684)
vertreten durch den Vorstand,
dieser wiederum vertreten durch die Direktion Immobilien- und Facilitymanagement,
vertreten durch

und

- nachstehend als SSKM bezeichnet -

und der

Landeshauptstadt München / Kommunalreferat – Markthallen München
vertreten durch den

- nachstehend als LHM bezeichnet -

I. Sachverhalt

Die SSKM ist Eigentümerin des Grundstücks Arcisstraße 74, Flst. 4552/2, Sektion III, mit ca. 5.757 m² im Geltungsbereich des seit 1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 259 a.

Die LHM ist Eigentümerin der Grundstücke Elisabethmarkt, Flst. 4556/28 und 4556/24, Sektion III mit einer Größe von insgesamt 3.694 m². Die Flächen liegen im Umgriff der Lebensmittel-saizung für den Markt am Elisabethplatz (nachstehend Elisabethmarkt bezeichnet).

Die SSKM plant, im Rahmen eines "Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens" die baurechtliche Entwicklung ihres Grundstücks und dessen anschließende Neubebauung umzusetzen. Sie strebt derzeit etwa 170 neue Wohneinheiten mit einem Nutzungsmix von Wohnungen für den geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau sowie Appartements für Studenten, Auszubildende und junge Erwachsene, sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie Gewerbeflächen an. Auf der dem Elisabethmarkt zugewandten Seite und entlang der Nordendstraße plant die SSKM im Erdgeschoss ein Angebot von marktverträglichen Einzelhandels- und ggf. Gastronomieflächen.

In Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der SSKM, den Markthallen München (MHM) und den Stadtwerken München (SWM) wurde für die mögliche Nachnutzung des bislang von den SWM als Umspannwerk genutzten Areals vom Architekturbüro ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet, das in der Sitzung vom 01.10.2013 die Zustimmung der Stadtgestaltungskommission fand. Auf dieser Basis wurde ein Gestaltungswettbewerb

durchgeführt, dessen Siegerentwurf die Grundlage für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet. Die Planunterlagen hierzu sind als Anlage 1 beigelegt (Planstand Antrag auf Einleitung des B-Planverfahrens vom 24.04.2017).

Für die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ist die Einbeziehung von Satzungsflächen des Elisabethmarktes zwingend erforderlich, um die notwendige Feuerwehrdurchfahrt und -aufstellfläche (nachfolgend Feuerwehrlflächen) unter Beibehaltung des geplanten Umfangs an Wohneinheiten schaffen zu können.

Im Rahmen der Schaffung dieser Feuerwehrdurchfahrt kann auch die schon lange von der Bevölkerung gewünschte Wegeverbindung zwischen der Arcis- und Nordendstraße ermöglicht werden, die als sog. Marktgasse genutzt werden könnte.

Die LHM plant unter den Maßgaben der „Zukunftskonzepte der festen Lebensmittelmärkte“ eine Sanierung des Elisabethmarkts. Hierfür wird unter Einbeziehung externer Planer eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) ist von der Nachbarin mit Projektmanagementleistungen beauftragt.

Der aktuelle Stand der Machbarkeitsstudie berücksichtigt die oben beschriebene Feuerwehrdurchfahrt und Wegeverbindung als zusätzliche Marktgasse. Die Planunterlagen hierzu sind als Anlage 2 beigelegt (Planstand Vorbescheid vom 29.03.2017).

Neben der Neuordnung der Marktstände soll unter den Marktgrundstücken ein Untergeschoss mit Tiefgarage für die Lieferfahrzeuge der Markthändler sowie Lagerflächen, Sanitär- und Technikflächen errichtet werden, das über die unter der Grundstücksfläche der SSKM geplanten Tiefgarage mittels eines Durchstichs erschlossen werden soll.

Mit diesem Konzept kann der durch die Anordnung der oben beschriebenen Feuerwehrdurchfahrt und Wegeverbindung (Marktgasse) bedingte Verlust an Fläche und der darauf befindlichen Nutzungen kompensiert werden. Für Lieferverkehr, der nicht über das Untergeschoss des Markts abgewickelt werden kann, benötigt die LHM ebenfalls die Feuerwehrdurchfahrt und Wegeverbindung (Marktgasse) als Zufahrt zur Entladezone. Die Entladezone liegt außerhalb der Feuerwehrlflächen.

Ziel dieser Nachbarschaftsvereinbarung ist es, die Gesichtspunkte der Bauvorhaben beider Parteien verbindlich zu regeln sowie Regelungen für den Bauablauf zwischen den Vertragsparteien zu treffen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

II. Nachbarschaftsvereinbarung

1. Allgemeines

Die LHM stimmt als Nachbarin im Baugenehmigungsverfahren einer Bebauung entsprechend dem Vorhabenplan, der als Anlage 1 beigelegt ist, zu.

Die SSKM stimmt einer Sanierung des Elisabethmarkts entsprechend dem Antrag auf Vorbescheid, Anlage 2, zu. Die Nachbarunterschrift wurde auf dem Antrag auf Vorbescheid bereits geleistet.

2. Feuerwehrflächen und Wegeverbindung (Marktgasse)

Zusammensetzung der künftigen Feuerwehrdurchfahrt und Wegeverbindungen (künftige Marktgasse)

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 05.04.2017 (Vorlagen Nr. 14-20 / V 08433) beauftragte der Stadtrat das Kommunalreferat die als Feuerwehrdurchfahrt und Wegeverbindung (Marktgasse) vorgesehene Fläche zwischen Elisabethmarkt und dem angrenzenden Grundstück der SSKM als separates Grundstück zu definieren.

Diese Marktgasse soll nach derzeitigem Planungsstand eine Breite von 6,50 m haben und setzt sich aus folgenden Flächen zusammen.

- a) einem ca. 2 m breiten Streifen aus dem Grundstück der SSKM Flst. 4552/2 Sekt. III entlang des Elisabethmarktes im beiliegenden Lageplan (Anlage 3) rot gekennzeichnet.
- b) einem rd. 6,50 m breiten Streifen aus den städtischen Grundstücken Flst. 4556/24 und Flst. 4556/28 im beiliegenden Lageplan (Anlage 3) blau gekennzeichnet.

Die SSKM wird dazu die Fläche aus dem Flst. 4552/2 Sekt. III im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung unentgeltlich an die Landeshauptstadt München abtreten. Die Abtretung erfolgt nach Vorlage der bestandskräftigen Baugenehmigungen für das Vorhaben der SSKM und für die Neuordnung des Elisabethmarkts. Für die endgültige Bestimmung der Größe der Abtretungsflächen, ist die im gesetzten B-Plan festgesetzte Bebauung bzw. die erteilte Baugenehmigung für das SSKM Vorhaben maßgeblich, dabei sollen die abzutretenden Flächen möglichst frei von Überbauung (z.B. Arkaden) sein.

Die von der Landeshauptstadt München einzubringende Fläche liegt derzeit noch im Umgriff der Satzungsfläche des Elisabethmarkts. Für die künftige Nutzung dieser Fläche als Feuerwehrdurchfahrt und Wegeverbindung wurde daher das Kommunalreferat mit o.g. Beschluss der Vollversammlung beauftragt, diese Fläche aus dem Satzungsgriff herauszunehmen und den Umgriff der Satzungsfläche neu zu definieren. Das Kommunalreferat wird dazu eine entsprechende Beschlussvorlage vorbereiten.

Die künftige Feuerwehrdurchfahrt und Wegeverbindung (Marktgasse) soll künftig als „öffentlicher Weg, Fußgängerbereich, Radfahrer und Lieferverkehr frei“ gewidmet werden. Das Baureferat wurde dazu vom Stadtrat mit Beschlussvorlage vom 05.04.2017 beauftragt.

Durch die Widmung der Fläche sind zwischen den Beteiligten keine gesonderten Dienstbarkeiten in Form von gegenseitigen Geh- und Fahrtrechten notwendig.

Die Herstellung der Feuerwehrdurchfahrt und Wegeverbindung wird einvernehmlich in den weiteren Abstimmungen zum Bauablauf zwischen der SSKM und der Landeshauptstadt München geregelt. Die für die Feuerwehrdurchfahrt notwendigen Flächen werden nach den dafür entsprechenden Regelungen hergestellt.

Die Nutzungsentschädigung sowie die Kosten für die Herstellung dieser Feuerwehrdurchfahrt und Wegeverbindung sind in Ziffer 11.1 bzw. 11.3 dieser Vereinbarung geregelt.

3. Tiefgaragen

Beide Parteien beabsichtigen, eine Verbindung der auf ihren Grundstücken geplanten Tiefgaragen festzulegen und herzustellen (Anlage 4). Im Einzelnen ist hierzu eine gesonderte Vereinbarung vorgesehen.

Die SSKM stimmt dem zu, dass die Zufahrt der Markthändler zur markteigenen Tiefgarage über die Tiefgarage der SSKM erfolgt. Die SSKM stellt sicher, dass diese Zufahrt für Fahrzeuge mit einer Fahrzeughöhe bis 3,20 m befahrbar ist. Bzgl. der Schleppkurven ist von folgendem Fahrzeugtyp auszugehen: Mercedes Sprinter mit Hochdach und Kühlaggregat-Aufbau, lange Version, Modelljahr 2016.

Die beiden Parteien sind sich einig, dass bei einer zeitgleichen Realisierung ihrer Vorhaben zum Bau der beiden Tiefgaragen eine gemeinsame Baugrube und eine gemeinsame Wasserhaltung erforderlich werden.

Aktuelle Überlegungen beider Parteien favorisieren die Herstellung der gemeinsamen Baugrube und Wasserhaltung sowie das Betreiben der Wasserhaltung durch die SSKM. Die Planungen des Baugrubenverbaus werden von beiden Parteien getrennt erbracht und miteinander abgestimmt. Die Planung der Wasserhaltung für beide Baugruben ist jedoch sinnvoll in einem Auftrag durch die SSKM zu erbringen.

Diese Überlegungen werden einvernehmlich im weiteren Abstimmungs-/Planungsprozess detailliert und optimiert. Ggf. kann auch eine andere Abstimmung erfolgen, sofern zwischen beiden Parteien einvernehmlich. Ein möglicher, abgestimmter Terminablauf ist in Anlage 4, Rahmenterminplan, dargestellt.

Aus dem Themenbereich „Tiefgarage“ ergeben sich verschiedene Schnittstellen bzgl. der Kostenträgung / Entschädigungen usw., die vom Bewertungsamt der LHM bewertet wurden (Ziffer 11).

Im Falle einer Kostenerstattung, z.B. Vergütung des Baugrubenverbaus der LHM an die SSKM und auch Vergütung von Anteilen an der Wasserhaltung (Planung, Ausführung, Betreiben), ist hierzu eine gesonderte Vereinbarung zu treffen.

Im Zusammenhang der Widmung der Feuerwehrlflächen ist das Unterbaurecht für den Anschlussbereich (Durchstich, vgl. oben) durch die LHM noch zu klären.

Sofern ein zweites UG unter den Marktflächen für Anwohnerstellplätze gebaut werden soll, gilt vorgenanntes entsprechend. Die Zufahrt wird dann ebenfalls über die Tiefgarage der SSKM erfolgen. In diesem Fall ist eine weitere Vereinbarung zu treffen (Ziffer 11).

4. Schall

Der laufende Betrieb des Marktes führt zu dauerhaften Schallimmissionen am geplanten Wohn- und Geschäftshaus der SSKM. Zur Reduzierung der Auswirkungen werden folgende Vereinbarungen getroffen:

4.1 Regelungen für den Markt und Marktbetrieb

Die LHM verpflichtet sich, bzw. die Nutzer der Marktstände, die Nutzung des Marktes entsprechend der Festlegungen und Auflagen des Vorbescheides bzw. der Baugenehmigung für den Markt durchzuführen und nachstehende Punkte einzuhalten:

4.1.1 Zeitrahmen für die Anlieferung, Bestückung und den Betrieb

Der Zeitrahmen der oberirdischen Anlieferung wird festgelegt wie folgt:

Montag – Freitag	06:00 Uhr bis 22:00 Uhr
Samstag	06:00 Uhr bis 22:00 Uhr
Sonn- und Feiertage	nicht gestattet

Für den Zeitrahmen der Zu- und Abfahrt der Marktstandnutzer in die Tiefgarage gelten die öffentlich rechtlichen Regelungen und etwaige Einschränkungen/Auflagen aus der Baugenehmigung für den Markt.

Für den Zeitrahmen für den Aufbau und die Bestückung der Stände, insbesondere der Auslagen vor den Ständen, bzw. der Abbau der Bestückung der Auslagen und für den Abtransport von Müll gelten die öffentlich rechtlichen Regelungen und etwaige Einschränkungen/Auflagen aus der Baugenehmigung des Marktes.

Für die Öffnungszeiten des Marktes gelten die öffentlich rechtlichen Regelungen und etwaige Einschränkungen/Auflagen aus der Baugenehmigung für den Markt.

Für den Zeitrahmen der Bewirtung von Gästen auf dem Areal des Marktes gelten die öffentlich-rechtlichen Regelungen (u. a. Richtlinien für Sondernutzungen der LH München) und mögliche Einschränkungen aus der Baugenehmigung für den Markt.

4.1.2 Weitere schallrelevante Vorgaben in Bezug auf den Markt

Die LHM verpflichtet die Händler des Marktes bezüglich der oberirdischen Anlieferung und der Bestückung der Stände zum Einsatz von leisen Rollwagen (z. B. Transportwagen mit CNS-Rollen) auf dem Marktgelände.

Die LHM verpflichtet sich, auf dem Markt keine Pflasterbeläge mit großen Fugen wie z. B. Kopfsteinpflaster bzw. keine Beläge mit besonders rauen oder unebenen Oberflächen zu verlegen und RLT-Anlagen so auszuführen, dass diese irrelevant in Bezug auf die TA Lärm sind.

4.2 Berücksichtigung bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens der SSKM

Die SSKM verpflichtet sich bei der Planung des Neubaus die Ein- und Ausfahrten der Marktstandmieter in die Tiefgarage sowie die vom Markt ausgehenden Schallemissionen gemäß dem genehmigten Vorbescheid bzw. der Baugenehmigung im Rahmen eines Schallgutachtens für das Neubauvorhaben zu berücksichtigen. In Bereichen in denen Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm am Bauvorhaben verbleiben reagiert die SSKM durch ein angepasstes Schallschutzkonzept.

5. Abstandsflächen

Die SSKM stimmt bereits jedweder genehmigungsfähiger Bebauung auf dem Grundstück der LHM zu, insbesondere einer Neugestaltung des Marktplatzes, wie er in Anlage 2 (Planstand Vorbescheid vom 29.03.2017) dargestellt ist und wird, soweit erforderlich, einer Abweichung wegen Nichteinhaltung von Abstandsflächen zum Grundstück der SSKM zustimmen. Notwendige Nachbarschaftsunterschriften werden geleistet.

Die LHM geht nach allen bereits geführten Gesprächen mit der SSKM sowie mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung davon aus, dass die Neubebauung durch die SSKM keine Ab-

standsflächen auf dem zukünftigen Marktgrundstück auslöst (Festlegung einer Baulinie für die Neubebauung der SSKM auf der Nordseite).

6. Abstimmungen Planungen / Bauabläufe

Bei der Durchführung aller Maßnahmen zu den Bauvorhaben verpflichten sich die beiden Parteien zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf die Interessen der jeweiligen Vertragspartei und deren Mieter bzw. Markthändler und Marktnutzer. Immissionen, insbesondere Lärm- und Staubbelastungen – auch aus An- und Abtransporten zu und von der Baustelle – sowie alle weiteren Störungen und Beeinträchtigungen sind auf das geringstmögliche, unvermeidbare Maß zu beschränken.

Im Übrigen sind beide Vertragsparteien verpflichtet, alle aus und im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen einschlägig anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Insbesondere werden beide Vertragsparteien während der Ausführung ihrer Baumaßnahmen für einen ordnungsgemäßen Bauzaun sorgen.

Soweit dies vom Planungs-/Projektfortschritt her möglich ist, koordinieren die Vertragspartner ihre Baumaßnahmen miteinander und stimmen insbesondere die Terminierung miteinander ab, mit dem Ziel, im Bereich Elisabethmarkt möglichst zeitlich parallele Bauphasen zu ermöglichen. In Anlage 4 ist ein abgestimmter möglicher Rahmenterminplan beigelegt.

Insbesondere ist hierzu eine rechtzeitige Abstimmung erforderlich, da der Interimsmarkt mit einem üblichen Vorlauf, wie sie für einen öffentlichen Auftraggeber gelten, vergeben werden muss.

Die Standzeit des Interimsmarkts ist derzeit mit 24 Monaten veranschlagt.

Ggf. wird mit Beginn des Abbruchs des Bestandsgebäudes durch die SSKM bereits die Einrichtung des Interimsmarkts erforderlich. Aus o.g. Gründen muss im Bauablaufplan die voraussichtlich maximal mögliche Standzeit des Interimsmarkts berücksichtigt werden. Bzw. sind die beiden Baustellen zeitlich so aufeinander abzustimmen, dass für die Markthändler der Betrieb ohne „Leerlauf“ möglich ist.

Sollte der Abbruch der Nordfassade durch die SSKM und der daraus resultierenden Beeinträchtigungen des Markts zeitlich stark von der möglichst zeitlich parallelen Bauausführung abweichen (gem. abgestimmtem Rahmenterminplan), ist von der SSKM eine Sicherung der Nordfassade bzw. die Sicherung des Marktbetriebs auszuführen. Die Dauer der erforderlichen Einrichtung des Interimsmarkts ist möglichst zu begrenzen (24 Monate).

Die SSKM berücksichtigt, dass ab Einrichten des Interimsmarkts auf der Arcisstraße zwischen der Grünanlage und der Berufsschule Baustellenzufahrten über diese öffentliche Fläche nicht möglich sind.

Sofern der Markt bereits saniert aber die Zufahrt über das UG der SSKM noch nicht nutzbar ist, ist für die Händlerstellplätze ein Parkstreifen entlang der nördlichen Fassade des SSKM-Neubaus auf der zukünftigen Feuerwehrdurchfahrt zu ermöglichen.

Die SSKM wirkt mit, dass sämtliche Spartenrassen, die vom ehemaligen SWM-Grundstück über die Marktflächen verlaufen stillgelegt und an der gemeinsamen Grundstücksgrenze getrennt sind. Dies gilt nur für Sparten der SWM.

Die SSKM wird der LHM rechtzeitig vor Baubeginn einen Bauablauf- bzw. Bauzeitenplan übermitteln. Diese Vereinbarung gilt entsprechend auch für die LHM.

Die Anordnung zur Müllbeseitigung auf dem Marktgrundstück liegt noch nicht abschließend vor. Die LHM verpflichtet sich zur Abstimmung mit der SSKM im Rahmen der weiteren Planungsschritte.

Die Planung zur Baustelleneinrichtung liegt noch nicht vor. Die SSKM reicht den Baustelleneinrichtungsplan der LHM nach, sobald dieser vorliegt. In jedem Fall hat die Baustelleneinrichtung auch die Interessen der LHM an einer geringstmöglichen Beeinträchtigung seiner Mieter zu wahren.

Dies gilt insbesondere im Rahmen der Erdaushubarbeiten im Hinblick darauf, Schmutzbelastungen auf und am Grundstück der LHM soweit wie möglich auszuschließen. Diese Vereinbarung gilt sowohl für die Baumaßnahme der SSKM als auch die der LHM.

Die SSKM beabsichtigt den Einsatz von Kränen. Die genaue Aufstellung der Kräne ist noch nicht bekannt. Die SSKM verpflichtet die Baufirmen dazu, keine Überfahrten mit Lasten über das Grundstück der LHM sowie den Bereich des geplanten Interimsmarktes durchzuführen.

Kranschwenkungen ohne Lasten (beispielsweise windbedingt) sind davon ausgeschlossen. Diese Vereinbarung gilt sowohl für die Baumaßnahme der SSKM als auch die der LHM.

7. Beweissicherungen

Erfolgt die Sanierung des Marktes, infolge derer die Marktstände abgerissen werden, vor oder zeitgleich zum Aushub der Baugrube der SSKM, kann auf ein Beweissicherungsverfahren für die zum Abriss kommenden Marktstände bzw. die von der Baugrube der LHM betroffenen Grundstücksteile verzichtet werden.

Andernfalls gilt:

Vor Beginn der Abbruch- und Bauarbeiten wird die SSKM auf dem Grundstück der LHM eine Beweissicherung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchführen lassen, die den Zustand der Grundstücke Arcisstrasse 68, 74 und Elisabethmarkt, der dort vorhandenen Marktstände, die zu dem Vorhaben ausgerichtet sind, sowie der Freiflächen und Bäume auf dem Grundstück der LHM festhält. Ortstermine sind mit der LHM abzustimmen. Die LHM ist berechtigt, selbst und/oder durch von ihm benannte Vertreter an dem Ortstermin teilzunehmen. Der LHM wird vor Baubeginn eine Ausfertigung des Beweissicherungsgutachtens vorgelegt.

Eine erste Zwischenbeweissicherung erfolgt nach Fertigstellung der Aushubmaßnahmen und Baugrubenumschließung. Zur Beweissicherung ist dann nach Ablauf eines Jahres seit Fertigstellung des Bauvorhabens zu wiederholen. Ergibt sich aus der Zwischenbeweissicherung oder der abschließenden Beweissicherung, dass Veränderungen (insbesondere Schäden) am Grundstück/Gebäude der LHM vorliegen, die nicht durch eine anfängliche Beweissicherung erfasst sind, wird zu Lasten der SSKM vermutet, dass diese Veränderungen von ihr verursacht oder verschuldet sind. Es steht der SSKM frei, ihre fehlende Verursachung/ihr fehlendes Verschulden nachzuweisen.

Die durch die Beweissicherung entstehenden Kosten trägt die SSKM.

Je nach Bauablauf und Vereinbarung zur Ausführung der UGs im Marktbereich kann auch eine Beweissicherung des Neubaus der SSKM durch die LHM erforderlich werden. Im diesem Fall gilt vorgenanntes entsprechend umgekehrt.

8. Unterstützung / Bereitstellung von Unterlagen

Die LHM verpflichtet sich als Nachbarin, das Bauvorhaben der SSKM bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ihr unter 1. genanntes Grundstück zu unterstützen.

9. Nutzungsänderungen

Beide Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, spätere Um- und Neubauvorhaben, Nutzungsänderungen oder ähnliche Maßnahmen des anderen Vertragspartners dieser Vereinbarung wohlwollend zu prüfen und im Sinne eines langfristig guten Miteinanders auf die gegenseitigen Belange Rücksicht zu nehmen.

10. Belegung Erdgeschoss Neubau SSKM

Die SSKM verpflichtet sich, die Belegung der Erdgeschossflächen der an den Elisabethmarkt angrenzenden Gebäudezeile des Neubauvorhabens jeweils vor Vertragsschluss mit der LHM abzustimmen. Die SSKM sieht hier eine Belegung mit Einzelhandel in Ergänzung zum Markt, ggf. einen Drogeriemarkt und Gastronomie vor.

11. Kostentragung / Entschädigungen / Dienstbarkeiten / Kostenerstattung

11.1 Herstellung und Kosten der Feuerwehrdurchfahrt und Wegeverbindung (künftige Marktgasse)

Die Herstellung des Bereiches erfolgt – sofern später nicht anders vereinbart - durch die LHM. Die SSKM übernimmt 50 % der Kosten.

Durch die Widmung obliegen die Verkehrssicherung und der Unterhalt der LHM.

11.2 Durchfahrtsrecht Tiefgarage

Die SSKM bewilligt und beantragt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem nachstehenden Inhalt zu Lasten ihres Grundstücks im Grundbuch. Die LHM schließt sich dem Eintragungsantrag an.

„Der Eigentümer des Grundstücks Arcisstraße 74, Flst. 4552/2, Sektion III, mit ca. 5.757 m², im Folgenden „Bauherr“, räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Elisabethmarkt, Flst. 4556/28 und 4556/24, Gemarkung Max-Vorstadt, Sektion III, im Folgenden „Nachbar“, auf seinem Grundstück (dienendes Grundstück) ein Tiefgaragenzu-, ab- und durchfahrtsrecht für Fahrzeuge mit einer Fahrzeughöhe bis 3,20 m ein.

Die Nachbarin als Eigentümer des Grundstückes Elisabethmarkt, Flst. 4556/28 und Flst. 4556/24, Sekt. III (herrschendes Grundstück) errichtet am Beginn des Durchstichs zu ihrer Tiefgarage ein Tor.

Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für den Tiefgaragenabschnitt, der auf dem Grundstück des Bauherrn liegt, trägt der Bauherr bis zum Tor am Beginn des Durchstichs.

Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für den Tiefgaragenabschnitt, der auf dem Grundstück der Nachbarin liegt sowie für den Durchstich und das Tor an dem Durchstich trägt die Nachbarin bzw. der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Die Nachbarin bzw. der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks beteiligt sich an den laufenden Betriebs- und Wartungskosten der Tiefgarage des Bauherrn (insbesondere Strom,

Reinigung, Hausmeister, Versicherungen sowie Wartungskosten für Fluchttüren, Tore und Lüftungsanlagen). Der Anteil errechnet sich aus der Anzahl der Stellplätze der Tiefgarage der Nachbarin im Verhältnis zur Gesamtsumme der Stellplätze des Bauherrn und der Stellplätze aller über die Tiefgarage des Bauherrn erschlossenen Tiefgaragen.

(Hinweis: die vorgenannte Formulierung „aller über die Tiefgarage des Bauherrn erschlossenen Tiefgaragen“ deckt auch den Fall ab, dass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Garage eines Nachbarn (z.B. Neubau auf Areal Feuerwache) über die Garage der SSKM erschlossen wird oder unter der Tiefgarage des Marktes doch eine Anwohnerg garage errichtet wird.)

Die Nachbarin bzw. der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks beteiligt sich ebenso an den Unterhalts-, Reparatur- und Instandsetzungskosten für das Rolltor an der Tiefgaragenrampe, der von ihr genutzten Fahrbahnen sowie der Beleuchtung, Fluchttüren, Lüftungsanlagen, Entwässerung und sonstiger zum Betrieb notwendigen Einrichtungen der Tiefgarage des Bauherrn. Der Anteil errechnet sich aus der Anzahl der Stellplätze der Tiefgarage der Nachbarin im Verhältnis zur Gesamtsumme der Stellplätze des Bauherrn und der Stellplätze aller über die Tiefgarage des Bauherrn erschlossenen Tiefgaragen.

Sofern unter der TG der LHM in einem zweiten Untergeschoss eine Anwohnerg garage realisiert wird, müssen hierzu analog zu Punkt 11.2 Regelungen zu Wegerecht, Unterhalt etc. ergänzt oder entsprechend in einer separaten Vereinbarung festgelegt werden

11.3 Entschädigungen für die auf die Marktgasse entfallende und von der SSKM als Feuerwehrdurchfahrt genutzte Fläche

Das Bewertungsamt der LHM hat die vorgenannten Punkte bezüglich der Schaffung und Nutzung der Feuerwehrezufahrt (Ziffer 2) sowie die Erschließung der Tiefgarage des Marktes über die Tiefgarage der SSKM und die damit verbundenen Regelungen zum laufenden Betrieb und des Unterhalts geprüft.

Gemäß Gutachten des Bewertungsamtes der LH München vom 28.07.2017:

- hat die SSKM für die dauerhafte Herauslösung des Streifens von 533 m² aus dem Flurstück 4556/24 und 4556/28 des Elisabethmarktes für die als Feuerwehrezufahrt zu widmende Fläche an die LHM eine einmalige Entschädigung in Höhe von _____ zu entrichten. Der Betrag ist nach Fertigstellung der Feuerwehrezufahrt zur Zahlung fällig. Die LHM stellt dafür eine entsprechende Zahlungsaufforderung aus.

Mit der vorgenannten Zahlung ist auch die Nutzung der vorgenannten Flächen der Feuerwehrezufahrt für die Belieferung der Ladenflächen im Neubau der SSKM abgegolten.

Die Berechtigung zur Anlieferung des Marktes über die vorgenannten Flächen der Feuerwehrezufahrt bleibt von der Zahlung unberührt. Gleiches gilt ggf. für die Nutzung der Fläche zum Zwecke der Müllabholung.

- hat die LHM für die Einräumung der unter 11.2. beschriebenen Dienstbarkeit zur dauerhaften Mitnutzung der TG-Zufahrt eine einmalige Entschädigung in Höhe von _____ Euro zu entrichten. Der Betrag ist nach Fertigstellung der beiden Tiefgaragen zur Zahlung und Eintragung der entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch zur Zahlung fällig. Die SSKM stellt dafür eine entsprechende Zahlungsaufforderung aus.
- beträgt der Verteilerschlüssel für die unter 11.2. geregelte Beteiligung an Betriebs-, Unterhalts-, Reparatur- und Instandhaltungskosten der gemeinsam genutzten Fahrbahnen und Einrichtungen 93 % zu 7 %. Die LHM beteiligt sich demnach mit 7 % an den ent-

sprechenden laufenden Kosten. Die Abrechnung der Beteiligung an den vorgenannten Unterhalts-, Reparatur- und Instandhaltungskosten erfolgt durch die SSKM voraussichtlich einmal pro Jahr, bei besonderen Instandhaltungsmaßnahmen ggf. gesondert.

Den die Mitnutzung der TG-Zufahrt betreffenden Berechnungen des Gutachtens des Bewertungsamtes liegt eine Anzahl von 243 Stellplätzen in der Tiefgarage der SSKM und 18 Stellplätzen in der Tiefgarage des Marktes zu Grunde. Der daraus ermittelte Verteilungsschlüssel wurde auf einen vollen Prozentwert kaufmännisch gerundet.

Ergeben sich in der weiteren Planung bzw. im Genehmigungsverfahren der Bauvorhaben der SSKM und der LHM Änderungen bei der Stellplatzanzahl, wird das Bewertungsamt die Höhe der Entschädigung bzw. den Verteilungsschlüssel der Unterhaltskosten neu berechnen. Beide Vertragsparteien erklären sich bereits jetzt mit einer entsprechenden Anpassung einverstanden.

Das gleiche gilt für den Fall, dass unter der Tiefgarage des Marktes eine Anwohnergarage errichtet wird oder eine weitere Tiefgarage über die Tiefgarage der SSKM erschlossen wird.

12. Rechtsnachfolge

Beide Vertragsparteien verpflichten sich, die sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Pflichten bei Veräußerung des jeweiligen Grundstücks einem Rechtsnachfolger uneingeschränkt mit der weiteren Verpflichtung aufzuerlegen, dass auch der Rechtsnachfolger die Verpflichtungen weiteren Rechtsnachfolgern mit entsprechenden Weitergabeverpflichtungen auferlegt. Diese Verpflichtung gilt für die SSKM auch im Hinblick auf eine Aufteilung des Grundstücks nach WEG.

Bezüglich der Verpflichtungen der SSKM zur Abtretung der Fläche gemäß Ziffer 2 dieser Vereinbarung und der Zahlung der Entschädigungen gemäß Ziffer 11 bleibt die SSKM gegenüber der Stadt verpflichtet. Die Weitergabe hat hier für die SSKM keine schuldbefreiende Wirkung.

13. Aufschiebende Bedingungen

Die Wirksamkeit des Vertrages ist aufschiebend bedingt durch die Erteilung der Baugenehmigungen für die unter Punkt 1, sowie in den Anlagen 1 und 2 beschriebenen Vorhaben des Bauherrn und der Nachbarin sowie den erforderlichen Gremienbeschlüssen der Vertragsbeteiligten. Sofern die aufschiebende Bedingung nicht bis spätestens 31.03.2020 eintritt, wird der Vertrag endgültig unwirksam.

14. Sonstiges

Ist oder wird eine Bestimmung oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam oder nicht durchführbar, so bleibt dieser Vertrag im Übrigen wirksam. Beide Parteien sind dann verpflichtet, diese Bestimmung(en) durch eine andere bzw. durch andere gültige oder durchführbare Bestimmung(en) zu ersetzen, welche dem rechtlichen und wirtschaftlichen Sinngehalt der rechtsunwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung(en) möglichst nahe kommt bzw. kommen.

Gerichtsstand und Erfüllungsort sind, soweit gesetzlich zulässig, München (Landgericht München I).

München, den 25/10/17

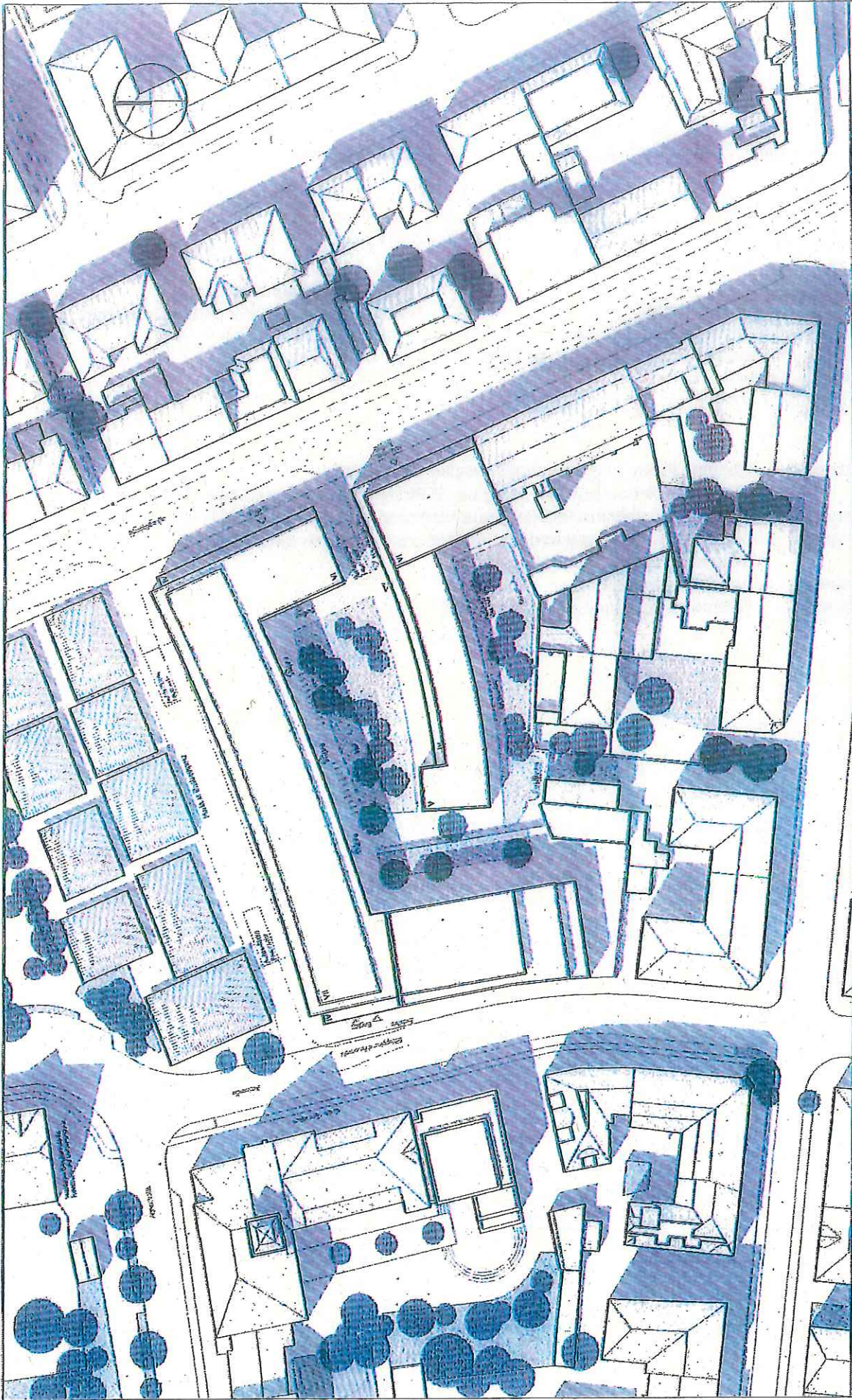
München, den 16/10/17

vertreten durch den Vorstand,
dieser wiederum vertreten durch die
Direktion Immobilien- und Facilitymanagement,
vertreten durch :

Landeshauptstadt München /
Kommunalreferat – Markthallen München

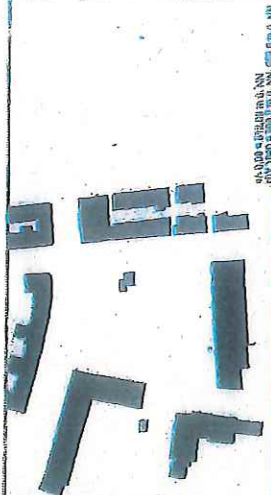
- Anlage 1 Planung Wohn- und Geschäftskomplex der SSKM
(Planstand Antrag auf Einleitung des B-Planverfahrens vom 24.04.2017).
- Anlage 2 Planung Elisabethmarkt (Planstand Vorbescheid vom 29.03.2017)
- Anlage 3 Grundriss mit eingezeichneten Flächen der Feuerwehrdurchfahrt und
Wegeverbindung (Marktgasse)
- Anlage 4 Tiefgargenverbindung
- Anlage 5 Rahmenterminplan, Stand 25.01.2017

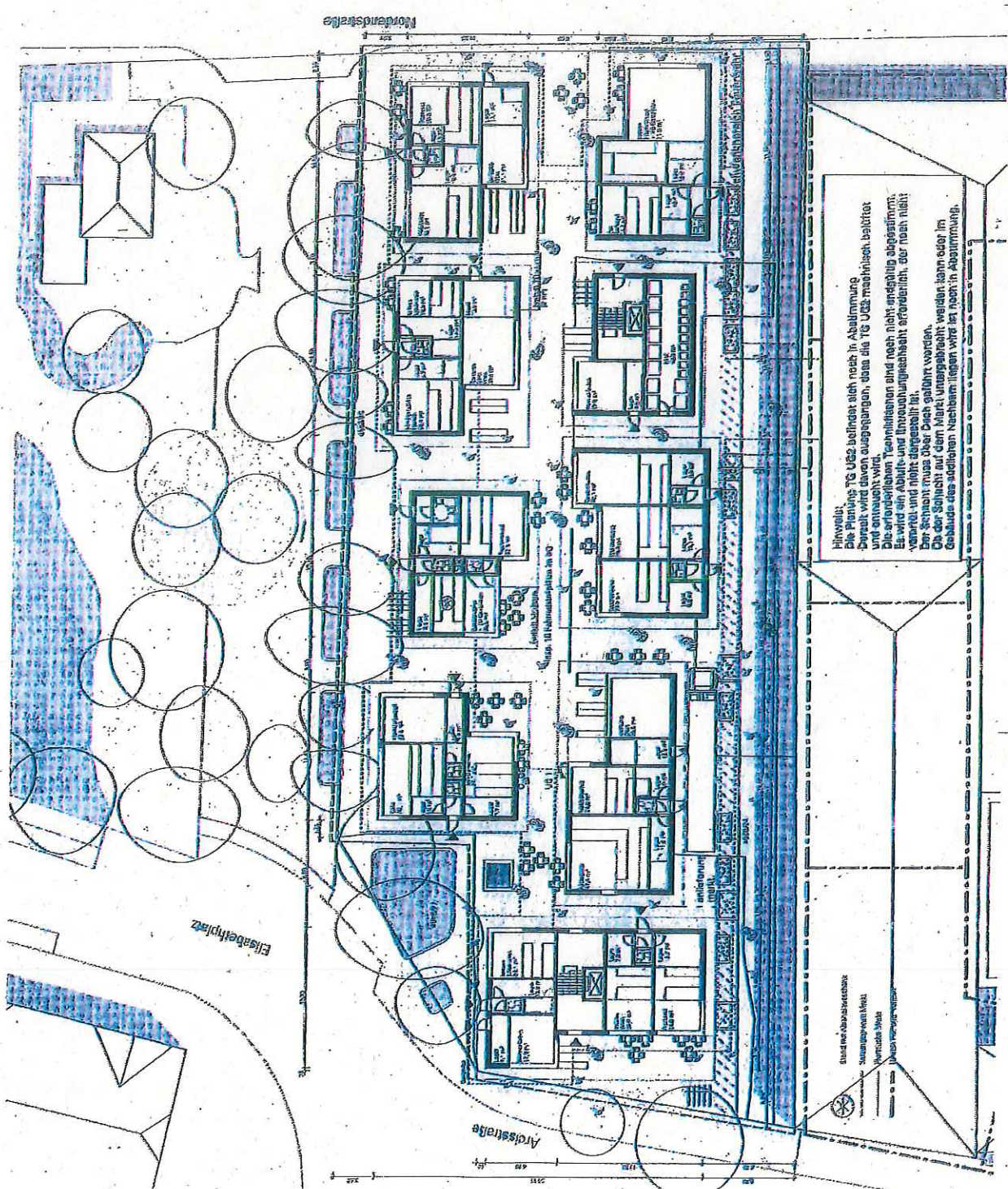
Anlage 1



Architekten: Bruno Fioretti Marquez Architekten Scheideggerstraße 26 10997 Berlin	Projekt: Anlage 3
Bauherr: Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Untergieselerstraße 75 80665 München	Datum: 06.04.2017
Bauverkleinerung: Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München	Maßstab: 1:1000
	Lageplan

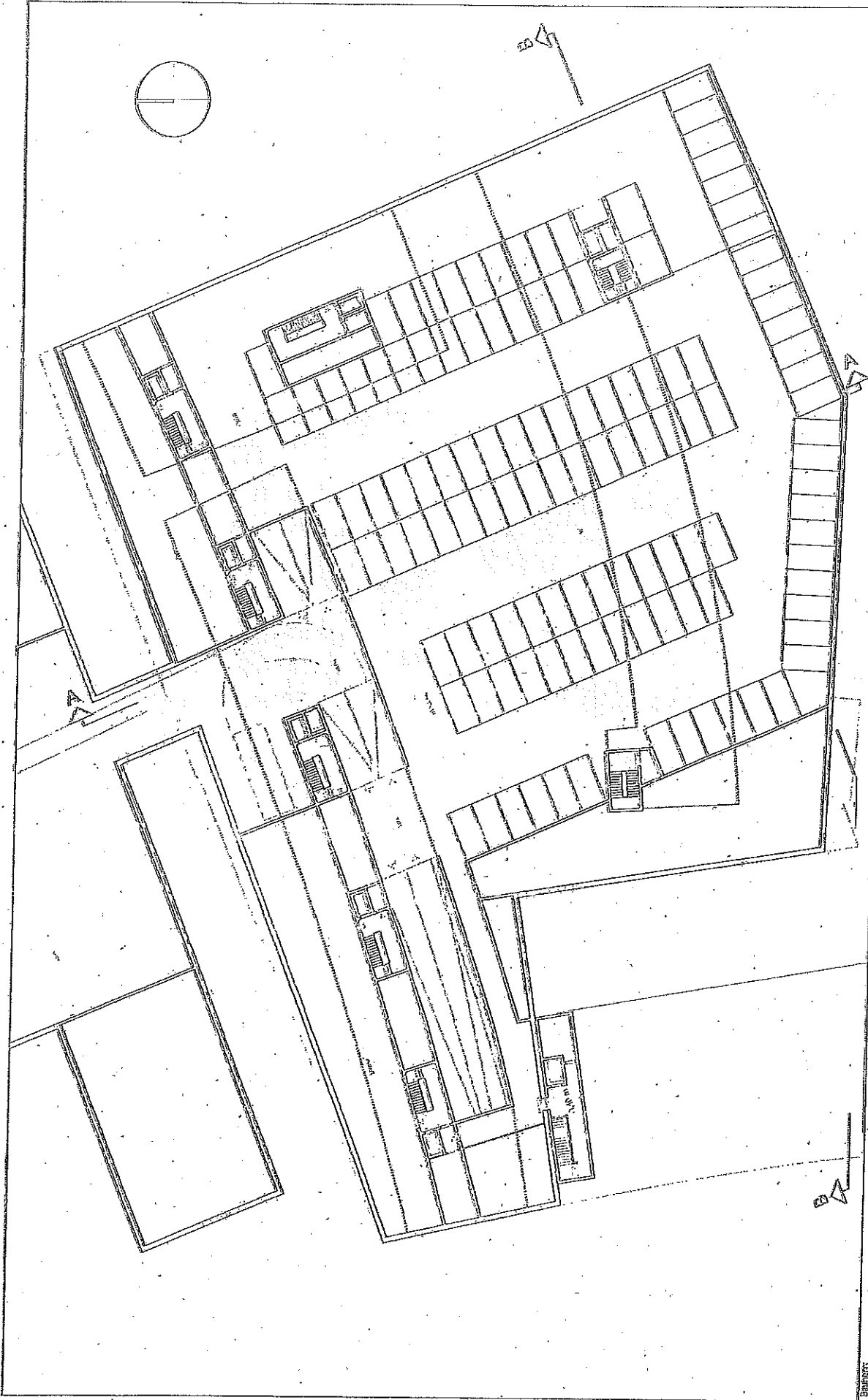
Anlage 2

		45.000 € (Preis in €) NN für 1000 m ² m. u. m. n. (m. u. n.)	
F.Nr.: 4511 4511 4511	Name: Landesplanungsbüro 4511 4511 4511	Projekt: Landesplanungsbüro 4511 4511 4511	Datum: 15.07.2018
Projektbeschreibung: Erdgeschoss			
A 438 438 438	4 4 4	1388 1388 1388	01 01 01
Projekt: Antrag auf Verzeichnisaufnahme Neubau Markt am Elisabethplatz mit Tiefgarage			
Pl. Nr.: 452888, 452889, 452897			
Ort: Elisabethplatz, Hamburg			
Datum: 15.07.2018			
Entwurf: Architekturbüro 15.07.2018			
Geplante Nutzung: UG - Tiefgarage			
Anmerkungen: UG - Tiefgarage 15.07.2018			
Architekt: Landesplanungsbüro 4511 4511 4511			



Hinweis:
 Die Planung TG UG2 befindet sich noch in Abstimmung
 und ist noch nicht genehmigt.
 Die erforderlichen Zeichnungen sind noch nicht fertiggestellt.
 Es wird ein Abauf- und Umzugstermin festgelegt, der noch nicht
 vereinbart und nicht dargestellt ist.
 Der Bauherr muss über diese geachtet werden.
 Ob der Schutz auf dem Markt unangetastet bleibt kann oder im
 Gebäude des nächsten Nachbarn liegt ist noch in Abstimmung.

Nord
 Süd
 West
 Ost



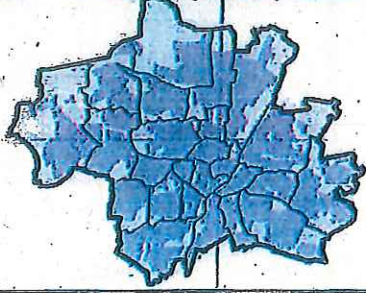
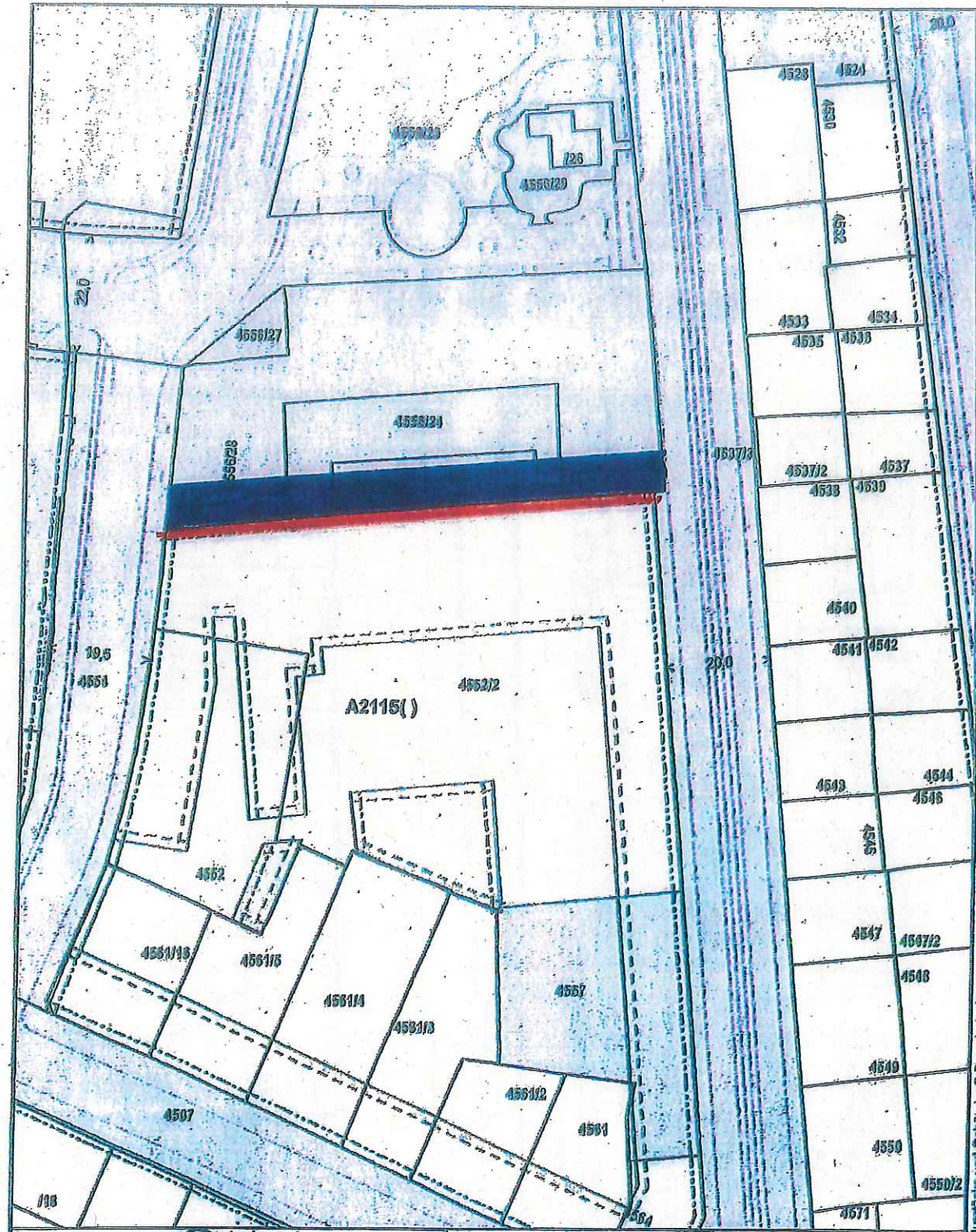
Bauplatz
Stadtparkasse München Immobilienmanagement Untergeschoss 75. Erdgeschoss
 Bauverfahren
Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München

Architekt:
Bruno Floretti Marquez Architekten Schuldesstraße 25 10597 Berlin
 Planzahl:
Grundriss I. Untergeschoss

Anlage 3
 (gemäß DIN EN ISO 9001:2015)
 Datum:
06.04.2017

Maßstab: 1:500

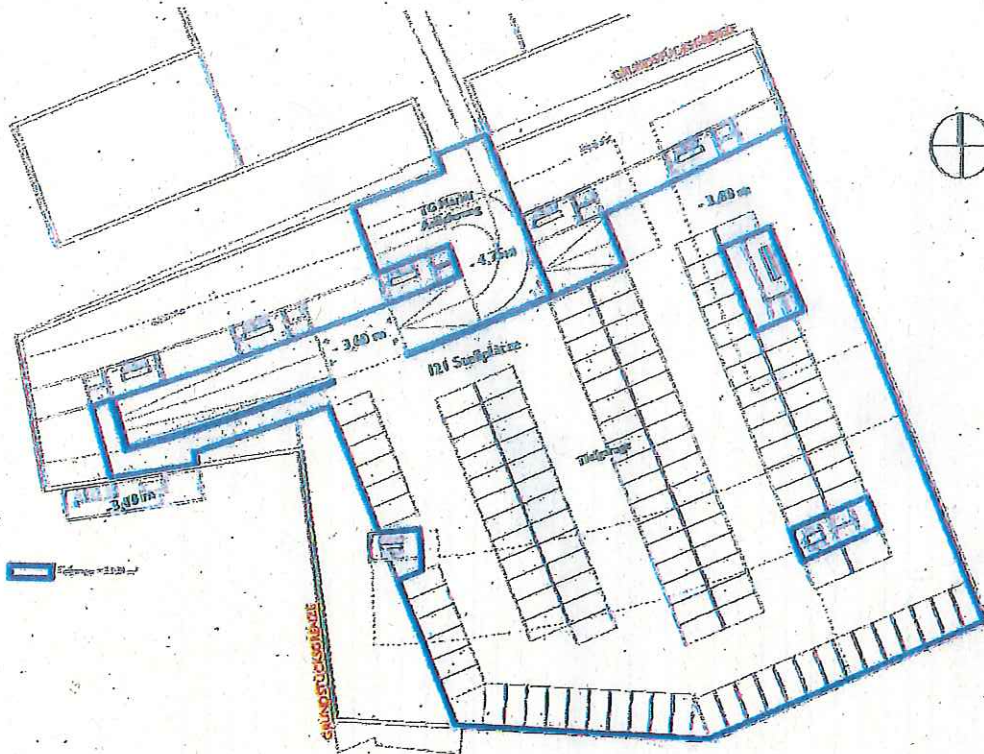
Anlage 3



Datenauszug	
Erstellt für Maßstab 1:1.000 Zur Maßnahme nur bedingt geeignet	
 Landeshauptstadt München Kommunalreferat	
Ersteller	
Erstellungsdatum	30.08.2017
	
	

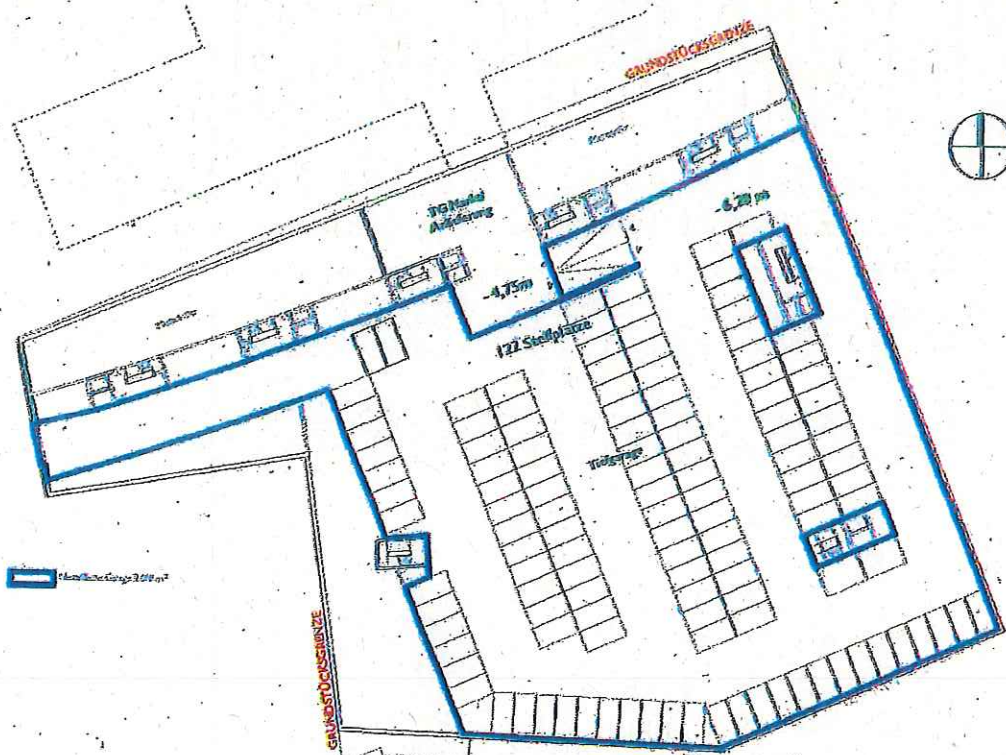
Anlage 4

Tiefgarage SSKM auf dem Flurstück 4552/2 1. Untergeschoss



Auftraggeber Stadtparkasse München Standort Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München	Architekt Bruno Fioretti Marquéz Architekten Projekt Grundriss 1. Untergeschoss	Datum 1:500 Blatt Nr. 4 Datum 29.06.2017
--	--	--

2. Untergeschoss



Auftraggeber Stadtparkasse München Standort Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München	Architekt Bruno Fioretti Marquéz Architekten Projekt Grundriss 2. Untergeschoss	Datum 1:500 Blatt Nr. 5 Datum 29.06.2017
--	--	--

Nr.	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Fertig stellen
1	Leistungen der MHM	610 Tage	Mo 01.07.19	Fr 29.10.21
2	Interimsmarkt (Betrieb)	523 Tage	Mo 01.07.19	Mi 30.06.21
3	Abbruch Markt, oberirdisch	45 Tage	Mo 01.07.19	Fr 30.08.19
4	Baugrubenverbau	65 Tage	Mo 02.09.19	Fr 29.11.19
5	Abbruch Markt, unterirdisch bis Ankerlage 1	87 Tage	Mo 02.12.19	Di 31.03.20
6	Ankerlage 1	22 Tage	Mi 01.04.20	Do 30.04.20
7	Puffer für Betrieb Wasserhaltung	21 Tage	Fr 29.05.20	Fr 29.05.20
8	Restaushub / Abbruch	20 Tage	Mo 01.06.20	Fr 26.06.20
9	Rohbau UG1	90 Tage	Mo 29.06.20	Fr 30.10.20
10	Hinterfüllen (ohne Bereich FW-Umfahrung)	15 Tage	Mo 12.10.20	Fr 30.10.20
11	Stände	150 Tage	Mo 02.11.20	Fr 28.05.21
12	Oberflächen-Markt	28 Tage	Mo 31.05.21	Mi 30.06.21
13	Oberflächen Feuerwehrlflächen	25 Tage	Mo 27.09.21	Fr 29.10.21
14	Leistungen der SSKM	1210 Tage	Fr 10.02.17	Do 30.09.21
15	Werbewerbsergebnis	0 Tage	Fr 10.02.17	Fr 10.02.17
16	B-pien Verfahren	584 Tage	Mo 18.02.17	Do 28.02.19
17	Baugenehmigungsverfahren	151 Tage	Fr 01.03.19	Fr 30.08.19
18	Abbruch Umspannwerk	151 Tage	Fr 01.03.19	Fr 30.08.19
19	Baugrubenverbau	120 Tage	Mo 01.07.19	Fr 13.12.19
20	Aushub, Abbruch, unterirdisch bis Ankerlage 1	65 Tage	Mo 02.12.19	Fr 23.02.20
21	Ankerlage 1	22 Tage	Mo 02.03.20	Di 31.03.20
22	Inbetriebnahme Wasserhaltung	0 Tage	Mi 01.04.20	Mi 01.04.20
23	Puffer für Betrieb Wasserhaltung	21 Tage	Do 02.04.20	Do 30.04.20
24	Aushub, Abbruch, unterirdisch bis Ankerlage 2	65 Tage	Mo 04.05.20	Fr 31.07.20
25	Ankerlage 2	22 Tage	Mo 08.08.20	Di 01.09.20
26	Restaushub	21 Tage	Mi 02.09.20	Mi 30.09.20
27	Rohbau UG2	172 Tage	Do 01.10.20	Fr 28.05.21
28	Hinterfüllen UG2	14 Tage	Di 01.05.21	Fr 18.06.21
29	Rohbau UG1	109 Tage	Mo 08.05.21	Do 30.09.21
30	Hinterfüllen zwischen Markt und SSKM	15 Tage	Mo 06.09.21	Fr 24.09.21
31				
32				



Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K)

Die ANBest-K enthalten Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des Art. 36 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes sowie notwendige Erläuterungen. Die Nebenbestimmungen sind als Bestandteil des Zuwendungsbescheides verbindlich, soweit dort nicht ausdrücklich etwas Anderes bestimmt ist.

Inhaltsübersicht:

1. Anforderung und Verwendung der Zuwendung
2. Nachträgliche Änderung der Ausgaben oder der Finanzierung
3. Vergabe von Aufträgen und Ausführung
4. Zur Erfüllung des Zuwendungszwecks beschaffte Gegenstände
5. Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers
6. Nachweis der Verwendung
7. Prüfung der Verwendung
8. Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

1. Anforderung und Verwendung der Zuwendung

- 1.1 Die Zuwendung darf nur zur Erfüllung des im Zuwendungsbescheid bestimmten Zwecks verwendet werden. Die Zuwendung ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden.
- 1.2 Alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Einnahmen (insbesondere Zuwendungen, Leistungen Dritter) und der Eigenanteil des Zuwendungsempfängers sind als Deckungsmittel für alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Ausgaben einzusetzen. Der Finanzierungsplan (aufgegliederte Berechnung der mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Ausgaben mit einer Übersicht über die beabsichtigte Finanzierung) bzw. die diesem beigefügte Kostengliederung ist hinsichtlich des Gesamtergebnisses verbindlich. Die einzelnen Ausgabeansätze dürfen um bis zu 20 v.H. überschritten werden, soweit die Überschreitung durch entsprechende Einsparungen bei anderen Einzelansätzen der zuwendungsfähigen Ausgaben ausgeglichen werden kann und hierdurch der Zuwendungszweck nicht beeinträchtigt wird. Beruht die Überschreitung eines Ausgabeansatzes auf behördlichen Bedingungen oder Auflagen, insbesondere im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens, sind innerhalb des Gesamtergebnisses des Finanzierungsplans auch weitergehende Abweichungen zulässig. Einzelansätze sind die Ausgabegruppen des kommunalen Haushaltsrechts, soweit nicht eine fachbezogene Kostengliederung bestimmt ist. Im Übrigen sind Überschreitungen zulässig, soweit sie der Zuwendungsempfänger voll aus eigenen Mitteln trägt. Die Sätze 2 bis 4 finden bei Festbetragsfinanzierung keine Anwendung.
- 1.3 Die Zuwendung darf nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als sie innerhalb von zwei Monaten nach der Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt wird; bei Baumaßnahmen ist der Baufortschritt zu berücksichtigen. Die Anforderung jedes Teilbetrages erfolgt mit dem **Formblatt nach Muster 3 zu Art. 44 BayHO**. Im Übrigen dürfen die Zuwendungen wie folgt in Anspruch genommen werden:
 - 1.3.1 bei Anteil- oder Festbetragsfinanzierung¹ jeweils anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln² des Zuwendungsempfängers,
 - 1.3.2 bei Fehlbedarfsfinanzierung¹, wenn die vorgesehenen eigenen und sonstigen Mittel² des Zuwendungsempfängers verbraucht sind. Wird ein zu deckender Fehlbedarf anteilig durch mehrere Zuwendungsgeber finanziert, so darf die Zuwendung jeweils nur anteilig mit den Zuwendungen der anderen Zuwendungsgeber angefordert werden.
- 1.4 Soweit die Zuwendung für Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen bestimmt ist, kann sie bei Anteil- oder Festbetragsfinanzierung entsprechend dem Baufortschritt nach einem von der Bewilligungsstelle im Bewilligungsbescheid bestimmten Schlüssel angefordert werden. Eine vorbehaltene Schlussrate kann erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises bzw. der Verwendungsbestätigung angefordert werden. Nr. 1.3 Satz 2 gilt entsprechend.
- 1.5 Zahlungen vor Empfang der Gegenleistung dürfen aus der Zuwendung nur vereinbart oder bewirkt werden, soweit dies allgemein üblich oder durch besondere Umstände gerechtfertigt ist.
- 1.6 Die Bewilligungsbehörde behält sich vor, den Zuwendungsbescheid mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, wenn sich herausstellt, dass der Zuwendungszweck nicht zu erreichen ist.

¹ Die in Betracht kommende Finanzierungsart wird im Zuwendungsbescheid bestimmt.

² z.B. Anliegerbeiträge

2. Nachträgliche Änderung der Ausgaben oder der Finanzierung

- 2.1 Ermäßigen sich nach der Bewilligung die in dem Finanzierungsplan veranschlagten zuwendungsfähigen Ausgaben, erhöhen sich die Deckungsmittel oder treten neue Deckungsmittel (z.B. Investitionszulagen) – ausgenommen Spenden – hinzu, so ermäßigt sich die Zuwendung
- 2.1.1 bei Anteilfinanzierung³ anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln des Zuwendungsempfängers,
- 2.1.2 bei Fehlbedarfsfinanzierung³ um den vollen in Betracht kommenden Betrag; wird derselbe Zuwendungszweck sowohl vom Freistaat Bayern als auch vom Bund und/oder einem anderen Land durch Fehlbedarfsfinanzierung gefördert, wird Nr. 2.1.1 sinngemäß angewendet.
- 2.2 Nr. 2.1 gilt nur, wenn sich die zuwendungsfähigen Ausgaben oder die Deckungsmittel insgesamt um mehr als 500 € ändern. Sie ist nicht anzuwenden
- bei wiederkehrender Förderung desselben Zweckes,
 - wenn die endgültige Höhe der Zuwendung erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises bestimmt wird (Schlussbescheid).
- 2.3 Erhöht sich bei Maßnahmen, deren Finanzierung sich über mehrere Jahre erstreckt, nach der Bewilligung im Bewilligungszeitraum die Finanzkraft des Zuwendungsempfängers, so kann die Zuwendung insoweit ermäßigt werden, als die Finanzkraft bei der Festsetzung der Höhe der Zuwendung berücksichtigt wurde; eine Erhöhung der Finanzkraft, die nur das Jahr nach der Bewilligung betrifft, bleibt unberücksichtigt.

3. Vergabe von Aufträgen und Ausführung

- 3.1 Bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zweckes sind die Vergabegrundsätze anzuwenden, die das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem für Finanzen zuständigen Staatsministerium auf Grund des § 31 Abs. 2 KommHV bekanntgegeben hat. Weitergehende Bestimmungen, die den Zuwendungsempfänger zur Anwendung von Vergabevorschriften verpflichten (z. B. die §§ 97 ff. GWB in Verbindung mit der Vergabeverordnung bzw. der Sektorenverordnung in ihren jeweils geltenden Fassungen und dem Abschnitt 2 der VOB/A) sind zu beachten.
- 3.2 Der Zuwendungsempfänger hat die ihm benannte Bauverwaltung rechtzeitig über die erstmalige Ausschreibung und Vergabe, den Baubeginn und die Beendigung einer Baumaßnahme zu unterrichten.
- 3.3 Die Ausführung der Baumaßnahme muss den der Bewilligung zugrundeliegenden Bauunterlagen sowie den technischen Vorschriften entsprechen, die für den betreffenden Bereich eingeführt sind.
- 3.4 Von den Bauunterlagen darf nur insoweit abgewichen werden, als die Abweichung nicht erheblich ist. Wenn die Abweichung zu einer wesentlichen Änderung des Bau- oder Raumprogramms, einer wesentlichen Erhöhung der Betriebskosten oder einer wesentlichen Überschreitung der Baukosten führt, bedarf sie vor ihrer Ausführung der Zustimmung durch die Bewilligungsbehörde.

4. Zur Erfüllung des Zweckes beschaffte Gegenstände

Gegenstände, die zur Erfüllung des Zweckes erworben oder hergestellt werden, sind für den Zweck zu verwenden und sorgfältig zu behandeln. Der Zuwendungsempfänger darf über sie vor Ablauf der im Bescheid festgelegten zeitlichen Bindung nicht anderweitig verfügen.

5. Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, unverzüglich der Bewilligungsbehörde anzuzeigen, wenn

- 5.1 er nach Vorlage des Finanzierungsplans – auch nach Vorlage des Verwendungsnachweises – weitere Zuwendungen für denselben Zweck bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält oder wenn er – ggf. weitere – Mittel von Dritten erhält,
- 5.2 der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,
- 5.3 sich herausstellt, dass der Verwendungszweck nicht oder mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist,
- 5.4 die abgerufenen oder ausgezahlten Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten verbraucht werden können,
- 5.5 Gegenstände nicht mehr entsprechend dem Verwendungszweck verwendet oder nicht mehr benötigt werden.

6. Nachweis der Verwendung

- 6.1 Die Verwendung der Zuwendung ist, wenn im Einzelfall nicht etwas Anderes bestimmt ist, innerhalb von einem Jahr nach Erfüllung des Zweckes, spätestens jedoch ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraums der Bewilligungsbehörde nachzuweisen (Verwendungsnachweis, Verwendungsbestätigung, Nr. 10.2, 10.3 VVK). Dabei ist bei Baumaßnahmen der Verwendungszweck regelmäßig bereits erfüllt, wenn der Bau in seinen wesentlichen Teilen in Benutzung genommen werden kann. Kann innerhalb dieser Frist eine Maßnahme nicht abgerechnet werden, so ist ein vorläufiger Verwendungsnachweis zu erstellen.

³ Die in Betracht kommende Finanzierungsart wird im Bescheid bestimmt.

Die danach anfallenden Kosten sind gesondert nachzuweisen, sofern die Schlussrate auf Grund des vorläufigen Verwendungsnachweises nicht oder nur unter Vorbehalt ausbezahlt wurde. Der Verwendungsnachweis bzw. der vorläufige Verwendungsnachweis gilt ggf. gleichzeitig als Antrag auf Auszahlung der abschließenden Zuwendung.

- 6.1.1 Der Verwendungsnachweis bzw. der vorläufige Verwendungsnachweis, der in der erforderlichen Anzahl einzureichen ist, besteht aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis. Soweit im Zuwendungsbescheid oder in besonderen Nebenbestimmungen nichts Anderes bestimmt ist, ist das **Formblatt nach Muster 4 zu Art. 44 BayHO** zu verwenden.
- 6.1.2 In dem Sachbericht sind die Verwendung der Zuwendung sowie das erzielte Ergebnis kurz darzustellen. Dem Sachbericht sind die Berichte der von dem Zuwendungsempfänger beteiligten technischen Dienststellen beizufügen.
- 6.1.3 In dem zahlenmäßigen Nachweis sind die Einnahmen (Zuwendungen, Leistungen Dritter, eigene Mittel entsprechend dem Finanzierungsplan) und die Ausgaben (entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans bzw. der Kostengliederung) summarisch auszuweisen. Der Nachweis muss alle mit dem Verwendungszweck zusammenhängenden Einnahmen (Zuwendungen, Leistungen Dritter und eigene Mittel) und Ausgaben enthalten.
- Soweit der Zuwendungsempfänger die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes hat, dürfen nur die Entgelte (Preis ohne Umsatzsteuer) berücksichtigt werden.
- 6.2 Sofern im Zuwendungsbescheid eine Verwendungsbestätigung ohne Vorlage von Belegen zugelassen ist, ist dafür das **Formblatt nach Muster 4a zu Art. 44 BayHO** zu verwenden, soweit im Zuwendungsbescheid oder in besonderen Nebenbestimmungen nichts anderes bestimmt ist.
- 6.3 Der Zuwendungsempfänger muss für jede Baumaßnahme eine Baurechnung führen. Besteht eine Baumaßnahme aus mehreren Bauobjekten/Bauabschnitten, sind getrennte Baurechnungen zu führen.
- Die Baurechnung besteht, sofern im Zuwendungsbescheid nichts Abweichendes bestimmt ist, aus
- 6.3.1 dem Bauausgabebuch (bei Hochbauten gegliedert nach DIN 276, bei anderen Bauten nach Maßgabe des Zuwendungsbescheides); werden die Einnahmen und Ausgaben für das geförderte Bauobjekt von anderen Buchungsvorfällen getrennt nachgewiesen, entsprechen die Bücher unmittelbar oder durch ergänzende Aufzeichnungen den Inhalts- und Gliederungsansprüchen und können sie zur Prüfung dem Verwendungsnachweis beigelegt werden, so braucht ein gesondertes Bauausgabebuch nicht geführt zu werden,
- 6.3.2 den Rechnungsbelegen, bezeichnet nach den Buchungen im Bauausgabebuch,
- 6.3.3 den Abrechnungsunterlagen zu den Schlussrechnungen, bestehend regelmäßig aus
- 6.3.3.1 den Verdingungsunterlagen wie
- Angebotsunterlagen,
 - Verdingungsverhandlung,
 - Wertung der Angebote,
 - ferner, soweit gefordert, Gegenüberstellung der Einheitspreise,
- 6.3.3.2 den Vertragsunterlagen wie
- Angebot mit Leistungsverzeichnis des Auftragnehmers,
 - Zuschlagsschreiben,
 - zusätzliche und besondere Vertragsbedingungen,
 - zusätzliche technische Vorschriften,
 - Nachtragsvereinbarungen,
- 6.3.3.3 den Ausführungsunterlagen (§ 3 VOB/B),
- 6.3.3.4 den Berechnungsunterlagen für die Kostenansätze wie
- Aufmaßblätter,
 - Massenberechnungen,
 - Abrechnungszeichnungen,
 - Stundenlohnzettel (§ 15 Abs. 3 VOB/B)
 - Liefer- und Wiegescheine,
- 6.3.3.5 dem Nachweis über den Ist- und Sollverbrauch der Baustoffe, soweit Lieferung und Ausführung getrennt verrechnet werden,
- 6.3.3.6 der Abnahmeniederschrift und ggf. den Vermerken über die Mängelbeseitigung,
- 6.3.3.7 soweit gefordert, den Prüfungszeugnissen über die Untersuchung von Baustoffen und/oder Bauteilen,
- 6.3.4 dem Bautagebuch oder der Sammlung der Tageberichte,
- 6.3.5 den bauaufsichtlichen, wasserrechtlichen und ähnlichen Genehmigungen, soweit sie der Bewilligungsbehörde nicht bereits vorliegen,
- 6.3.6 soweit gefordert, den Bestandsplänen,

- 6.3.7 dem Zuwendungsbescheid und den Schreiben über die Bereitstellung der Mittel,
- 6.3.8 den geprüften, dem Zuwendungsbescheid zugrundegelegten Bau- und Finanzierungsunterlagen,
- 6.3.9 der Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 und ggf. Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283 nach der tatsächlichen Bauausführung (nur bei Hochbauten).

Die Baurechnung ist nach dem vorstehenden Schema zu ordnen, die Abrechnungsakten (Nr. 6.3.3) getrennt nach den einzelnen Schlussrechnungen.

- 6.4 Der Zuwendungsempfänger hat die Originalbelege (Einnahme- und Ausgabebelege) über die Einzelzahlungen, die Verträge über die Vergabe von Aufträgen, alle sonstigen mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen sowie im Fall des Nachweises bzw. der Bestätigung der Verwendung auf elektronischem Wege eine Ausfertigung des Verwendungsnachweises bzw. der Verwendungsbestätigung fünf Jahre nach ihrer Vorlage aufzubewahren, sofern nicht nach anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist. Zur Aufbewahrung können auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den dafür geltenden Regelungen des kommunalen Haushaltsrechts entsprechen. Insbesondere muss die originalgetreue Wiedergabe der gespeicherten Daten innerhalb der Aufbewahrungsfristen auch mit den geänderten oder neuen Verfahren oder durch ein anderes System auch dann gewährleistet sein, wenn automatisierte Verfahren, in denen Bücher und Belege gespeichert sind, geändert oder abgelöst werden.
- 6.5 Darf der Zuwendungsempfänger zur Erfüllung des Zweckes Mittel an Dritte (Nichtgebietskörperschaften) weiterleiten, sind die von den empfangenden Stellen ihm gegenüber zu erbringenden Verwendungsnachweise bzw. -bestätigungen dem Verwendungsnachweis oder Zwischennachweis nach Nr. 6.1 bzw. der Verwendungsbestätigung nach Nr. 6.2 beizufügen.

7. Prüfung der Verwendung

- 7.1 Die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. In den Fällen der Nr. 6.5 sind diese Rechte der Bewilligungsbehörde auch dem Dritten gegenüber auszubedingen.
- 7.2 Der Oberste Rechnungshof ist berechtigt, bei den Zuwendungsempfängern zu prüfen (Art. 91 BayHO).

8. Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

- 8.1 Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrenrecht (Art. 43, 48, 49 BayVwVfG) oder anderen Rechtsvorschriften mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen worden oder sonst unwirksam geworden ist.
- 8.2 Nr. 8.1 gilt insbesondere, wenn
 - 8.2.1 die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,
 - 8.2.2 die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird,
 - 8.2.3 eine auflösende Bedingung eingetreten ist (z.B. nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung nach Nr. 2).
- 8.3 Ein Widerruf mit Wirkung für die Vergangenheit kommt auch in Betracht, soweit der Zuwendungsempfänger
 - 8.3.1 die Zuwendung nicht alsbald nach Auszahlung für fällige Zahlungen verwendet oder
 - 8.3.2 Auflagen nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt, insbesondere den vorgeschriebenen Verwendungsnachweis nicht rechtzeitig vorlegt sowie Mitteilungspflichten (Nr. 5) nicht rechtzeitig nachkommt.
- 8.4 Der Erstattungsanspruch ist mit drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich nach Maßgabe des Art. 49a Abs. 3 BayVwVfG zu verzinsen.
- 8.5 Werden Zuwendungen nicht alsbald nach der Auszahlung zur Erfüllung des Zweckes verwendet und wird der Zuwendungsbescheid nicht zurückgenommen oder widerrufen, so können für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung ebenfalls Zinsen in Höhe von drei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich verlangt werden. Entsprechendes gilt, soweit eine Leistung in Anspruch genommen wird, obwohl andere Mittel anteilig oder vorrangig einzusetzen sind (Art. 49a Abs. 4 Satz 2 BayVwVfG).

**Zusätzliche Nebenbestimmungen
zum Bewilligungsbescheid
der Regierung von Oberbayern
(ZuNBest-ROB)**

Die ZuNBest-ROB enthalten zusätzlich zu den ANBest-K Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des Art. 36 BayVwVfG sowie notwendige Erläuterungen. Die Nebenbestimmungen sind als Bestandteil des Zuwendungsbescheides verbindlich, soweit dort nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

1. Nr. 2.1 ANBest-K gilt mit der Maßgabe, dass die darin enthaltene **auflösende Bedingung** auch eintritt, wenn sich die zuweisungsfähigen Ausgaben und die Deckungsmittel bereits nach Vorlage des Finanzierungsplans erhöht haben oder neue Deckungsmittel nach Vorlage des Finanzierungsplans hinzuge treten sind.

2. **Kommunale Eigenregieleistungen** werden grundsätzlich nicht gefördert. Ausnahmen vom Förderausschluss sind zulässig, soweit die Arbeiten für eine Vergabe nicht oder für eine Vergabe an andere Unternehmen nicht geeignet sind.

3. Bei einem Verstoß gegen die Auflage in Nr. 3.1 ANBest-K (**Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zweckzwecks**) kann der Zuweisungsbescheid widerrufen werden. Bei erst zu gewährenden Zuweisungen kann die endgültige Zuweisung geringer festgesetzt werden als im vorläufigen Verfahren, angenommen. Bei Verstößen, die in ständiger Verwaltungsübung als förderschädlich angesehen werden, kommt eine solche Folge in der Regel in Betracht. Verwaltungsüblich werden als förderschädliche Verstöße insbesondere angesehen:

3.1 Vergabe von Aufträgen über freiberufliche Leistungen unter Verstoß gegen die Bestimmungen der VgV.

3.2 Vergabe von Bauleistungen nach einer Ausschreibung, bei der die Leistungsbeschreibung ohne ein Leistungsverzeichnis oder ein Leistungsprogramm erfolgt ist.

3.3 Bevorzugung des Angebots eines ortansässigen Bieters gegenüber dem wirtschaftlichsten Angebot.

3.4 Schwere und damit förderschädliche VOB-Verstöße liegen insbesondere vor bei

- Freihändigen Vergaben (insbesondere von Anschlussaufträgen) ohne die dafür notwendigen vergaberechtlichen Voraussetzungen,
- einer ungerechtfertigten Einschränkung des Wettbewerbs (z. B. lokale Begrenzung des Bieterkreises) sowie vorsätzliches oder fahrlässiges Unterlassen einer dem Vergaberecht entsprechenden Wertung,
- Übergehen oder Ausscheiden des wirtschaftlichen Angebots durch grob vergaberechtwidrige Wertung,
- vorsätzlichen Verstößen gegen Grundsätze nach § 2 Nr. 1 und 2 VOB bzw. § 97 GWB,

- Vergabe an Generalübernehmer, sofern dies nicht zugelassen ist.

3.5 Ausscheiden oder teilweises Ausscheiden des wirtschaftlichsten Angebots durch nachträgliche Losaufteilung.

3.6 Vergabe von Bauaufträgen im Sinne von § 1 EU VOB/A ohne Einhaltung der Bekanntmachungsverpflichtungen nach § 12 EU VOB/A (Bekanntmachungen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften und in deutschen Veröffentlichungsblättern).

4. Wenn der Zuweisungsempfänger Zuweisungen für **Baukostenzuschüsse** bewilligt erhält, die er an einen anderen Bauträger leistet, hat er den Bauträger zu verpflichten, Aufträge nur unter Beachtung von Nr. 3.1 ANBest-K zu vergeben.

5. Der Zuweisungsempfänger ist verpflichtet, **Dämmstoffe aus Kunststoffschäumen** grundsätzlich mit FCKW-freien bzw. FCKW-armen Treibmitteln zu verwenden. Diese Dämmstoffe müssen entweder allgemein bauaufsichtlich zugelassen sein oder nach DIN 18 159 Teil 1, Ausgabe 12.91, bzw. nach DIN 18 164 Teil 1, Ausgabe 8.92, unter genau festgelegten Bedingungen und mit FCKW-freien bzw. FCKW-armen Treibmitteln hergestellt sein.

6. Bei Zuweisungen zu **Sporthallenböden** bzw. **Freisportböden** ist der Nachweis der Gütesicherung bei der Herstellung der zum Einbau vorgesehenen Sportböden erforderlich.

6.1 Der Nachweis kann erbracht werden

- durch eine Bestätigung eines der unter Nr. 6.2 genannten Prüfinstitute, aus der hervorgeht, dass die Produktion des angebotenen Sportbodens aufgrund eines mit dem Prüfinstitut abgeschlossenen Vertrages laufend überwacht wird und der Sportboden die Anforderungen der DIN 18 032 Teil 2 bzw. 18 035 Teil 6 erfüllt (die Grundlage dieses Vertrages bilden die vom Bayer. Staatsministerium für Unterricht und Kultus anerkannten Güte- und Prüfbestimmungen vom 11.05.1989, die den Prüfinstituten vorliegen),
- durch ein RAL-Gütezeichen mit der dazugehörigen Bestätigung des überwachenden Instituts bzw. des Güteausschusses,
- durch ein DIN CERTCO-Zertifikat mit der dazugehörigen Bestätigung des überwachenden Instituts

6.2 Die in Nr. 6.1 genannten Bestätigungen können von folgenden Prüfinstituten, die für die Güteüberwachung anerkannt sind, ausgestellt werden:

- Forschungs- und Materialprüfanstalt für das Bauwesen (Otto-Graf-Institut), Pfaffenwaldring 4, 70569 Stuttgart
- Süddeutsches Kunststoffzentrum, Frankfurter Straße 15 - 17, 97082 Würzburg
- Institut für Sportbodentechnik (Dipl.-Phys. B. Härting), Freiburger Allee 28, 04416 Markt Kleeberg
(nicht zu verwechseln mit dem Institut für Sportbodentechnik, Dipl.-Ing. Kollizus, Baserdinger Straße 40, CH-8253 Diessenhofen, welches Gütesicherungsüberprüfungen nur bis 1997 durchführte)
- Institut für Sportstättenprüfung GmbH, Südstr. 1a, 49196 Bad Laer
- IST Institut für Sportbodentechnik, Dipl.-Ing. Franz-Jörg Kollizus, Hauptstr. 34, 8264 Eschenz/Schweiz
- DIN CERTCO Gesellschaft für Konformitätsbewertung mbH, Alboinstr. 56, 12103 Berlin (<http://www.dincertco.tuv.com/companies/16050?locale=de>)

6.3 Der Nachweis einer Gütesicherung muss vor Vergabe eines Auftrages in Form eines Erstprüfungszeugnisses mit lückenlosen Regelprüfungsvermerken gem. Nr. 6.1, Spiegelstrich 1, 2 oder 3 vorliegen und ist dem Verwendungsnachweis beizufügen.

7. Bei Zuweisungen zu Kunstrasenspielfeldern hat der Aufbau des Sportplatzes der DIN 18035 Teil 7 zu entsprechen. Die Haltbarkeit von Kunstrasenspielfeldern wird von der regelmäßigen und sachgerechten Pflege, abhängig von der Nutzungsintensität, beeinflusst. Sofern nicht ein gesonderter Wartungsvertrag mit dem jeweiligen Kunststoffbelaghersteller abgeschlossen ist, ist den Pflegeempfehlungen der ausführenden Firmen zu folgen. Bedingung für die Förderung einer Generalsanierung der Anlage vor Ablauf der Zweckbindungsfrist ist die Bestätigung einer einschlägigen Fachfirma, wonach die Maßnahme nicht aufgrund mangelnder Pflege und Wartung veranlasst ist.

8. Bereits während der Bauausführung sind die Umbau-, Erweiterungs-, Sanierungs- und Neubaukosten des Bauvorhabens getrennt voneinander festzuhalten. Sie sind auch im Verwendungsnachweis getrennt darzustellen.

9. Bindungsfrist

Der Zuweisungsempfänger muss die geförderten Anlagen mindestens 25 Jahre und die geförderte erstmalige Einrichtung von beruflichen Schulen mindestens 10 Jahre entsprechend dem Zuweisungszweck verwenden. Abweichend hiervon ist die Errichtung temporärer Bauten auch bei einer Nutzungsdauer von unter 25 Jahren förderfähig, wenn die Nutzung für mindestens 10 Jahre gesichert und der Bedarf hierfür festgestellt ist. Bei Straßenbaumaßnahmen beträgt die Bindungsfrist 10 Jahre (vgl. Nr. 10 BNBest-Stra). Der Widerruf des Zuweisungsbescheides und die Rückforderung gewährter Zuweisun-

gen bleiben vorbehalten, wenn die Bindungsfrist nicht erreicht wird.

10. Kosten, die dem Erschließungsaufwand von Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 ff BauGB zuzurechnen sind, werden nicht gefördert. Der Widerruf des Zuweisungsbescheides und die Rückforderung gewährter Zuweisungen bleiben vorbehalten, wenn eine im baulichen Außenbereich verlaufende geförderte Straße sich innerhalb von 10 Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu einer zum Anbau bestimmten Straße entwickelt.

11. Von der in die Haushaltsmitteleinplanung für das Vorhaben eingestellten Gesamtzuweisung sind 5 % zur Bewilligung und Auszahlung bei Erteilung des Schlussbescheides eingeplant; bei Gesamtzweisungen von nicht mehr als 100.000 € beträgt der Einbehalt 20 %. Selbst als Ausnahme kommt eine vorherige Bewilligung und Auszahlung nicht in Betracht, wenn noch kein vollständig belegter Verwendungsnachweis vorgelegt wurde.

12. Der Zuweisungsempfänger hat die Bewilligungsbehörde unverzüglich von der Fertigstellung der Baumaßnahme - das ist gem. Nr. 6.1 ANBest-K der Zeitpunkt, zu dem der Bau in seinen wesentlichen Teilen in Benutzung genommen werden kann - zu unterrichten.

Anlage BU 5 zum § 16 des Durchführungsvertrages
zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2115a
für den Bereich Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich), Nordendstraße (westlich)

„Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt I - Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau.....	3
§ 1 Vorbemerkung.....	3
§ 2 Verpflichtung und Vertragsfläche.....	3
§ 3 Technische Fördervoraussetzungen.....	4
Abschnitt II - Sicherungen zugunsten der Stadt.....	5
§ 4 Gebundene Mietwohnungen – EOF.....	5
§ 5 Gebundene Mietwohnungen – München Modell-Miete.....	6
§ 6 Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages.....	10
§ 7 Bindungswirkung.....	10
§ 8 Annahmebedingungen.....	10
§ 9 Fehlen der Annahmebedingungen.....	11
§ 10 Fristsetzung zur Vertragserfüllung.....	11
§ 11 Auflassungsvormerkung.....	11

Anlagenverzeichnis

Anlage BU 5.1	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote
Anlage BU 5.2	Angebotener Kaufvertrag
Anlage BU 5.3	Lageplan Ankaufsfläche

Abschnitt I - Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

§ 1 Vorbemerkung

Die Landeshauptstadt München (nachfolgend auch „Stadt“ genannt) stellt für den Bereich Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich), Nordendstraße (westlich) den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a auf.

Dieser Bebauungsplan löst Kosten und Lasten bei der Stadt aus.

Nach Maßgabe des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.2017 zur „Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) und Neufassung/Anpassung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2006“ einschließlich der Anpassung der Verfahrensgrundsätze sowie des Stadtratsbeschlusses vom 15.11.2016 „Wohnen in München VI – Wohnungspolitische Handlungsprogramm 2017 – 2021“ werden die Planungsbegünstigten an den Kosten und Lasten einer verbindlichen städtebaulichen Planung, mit der eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung verbunden ist, angemessen beteiligt. Eine dieser kostenrelevanten Bindungen ist die Verpflichtung, einen Anteil von bis zu 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den preisgünstigen geförderten Wohnungsbau zugunsten bestimmter Einkommensgruppen zu verwenden („Förderquote“).

Zur Regelung dieser Verpflichtung wird der nachfolgende Vertrag geschlossen. Es besteht unter den Vertragspartnern Einigkeit, dass die Stadt mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen auf Schaffung von Baurecht für die im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke eingehen kann.

Die sich im Bebauungsplangebiet ergebende Förderfläche beträgt im vorliegenden Fall ca. 3.463,5 m² Geschossfläche (GF).

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

Die Stadtparkasse München hat sich für **Variante A** entschieden.

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

§ 2 Verpflichtung und Vertragsfläche

(1) Die Stadtparkasse München (im Folgenden „die Planungsbegünstigte“ oder „die Bauherrin“ genannt) verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2115a innerhalb einer Frist von 5 (fünf) Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes insgesamt

ca. 2.309 m² GF als Mietwohnungen im Rahmen des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Förderung - EOF (Art. 3 Abs. 1 Satz 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG) bzw. der Einkommensorientierten Förderung (EOF) Variante städtischer investiver Baukostenzuschuss

und

ca. 1.154,5 m² GF als Mietwohnungen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms München Modell-Miete

bezugsfertig zu errichten.

(2) Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die die Planungsbegünstigte nicht zu vertreten hat, so verlängert sich die Fertigstellungsfrist um diese Zeit der Verzögerung. Alle übrigen Fristen dieses Vertrages, die auf diese Fertigstellungsfrist Bezug nehmen, verlängern sich bei einem Nichtvertretenmüssen der Planungsbegünstigten in entsprechender Weise.

(3) Geschossfläche im Sinne dieses Vertrages ist jeweils die nach § 20 Abs. 3 BauNVO (2017) zu ermittelnde Geschossfläche, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände mitzurechnen sind.

(4) Diese Mietwohnungen i.S.d. Art. 3 Abs. 1 BayWoFG vom 10.04.2007 sind entsprechend den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Fördervoraussetzungen (siehe § 3) geltenden Fassung und den Vorgaben der Stadt so kostengünstig zu errichten, dass sie förderungsfähig sind.

Die Grundstücke sind im Finanzierungsplan mit einem Wertansatz von € /m² Geschossfläche (GF) für die geförderten Mietwohnungen - EOF (erschließungsbeitragsfrei) und von € /m² GF für die geförderten Mietwohnungen im Rahmen des München Modell-Miete (erschließungsbeitragsfrei) einzusetzen.

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

(5) Für den Fall des Verkaufs der Vertragsfläche an Dritte (siehe § 26 des Durchführungsvertrages) wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich die vorgenannten festen Verkehrswerte für die Flächen der Förderquote in den Förderanträgen als Grundstückswert anerkannt werden. Diese sind die Grundlage der in den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen verlangten wirtschaftlichen Ausgeglichenheit des Fördervorhabens. Abweichungen sind – ohne dass im Förderverfahren ein anderer Förderwert anerkannt wird – gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III unaufgefordert offen zu legen und zu begründen. Bei Mietvorhaben ist der Nachweis zu führen, dass ein Minderertrag dauerhaft anderweitig abgedeckt werden kann. Eine Ablehnung des Förderantrages ist möglich.

(6) Sollten sich die bei Abschluss dieses Vertrages geltenden staatlichen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau ändern, so sind die Vereinbarungen für die auf dieser Grundlage vergünstigten Wohnungen so umzudeuten oder zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck zur Unterbringung von Wohnungssuchenden in den unteren und mittleren Einkommensgruppen soweit wie möglich erreicht wird. Dies gilt auch für kommunale Förderprogramme.

§ 3 Technische Fördervoraussetzungen

(1) Bevor Bauanträge gestellt werden oder bei Vorhaben, die keiner Genehmigung bedürfen, zum Zeitpunkt des Einreichens der erforderlichen Unterlagen bei der Lokalbaukommission, sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III für die Mietwohnungen der Förderquote mit den „Stabau-Anträgen“ sämtliche Planunterlagen, Wohnflächen- und Kubaturberechnungen, ausführliche Baubeschreibungen und die Finanzierungspläne mit detaillierten Kostenkalkulationen

zur Prüfung und Bestätigung der Förderfähigkeit vorzulegen.

(2) Die Wohnungen der Förderquote sind mit prüffähigen Unterlagen (möglichst Lageplan, Baupläne, Ansichten und Schnitte, Wohnflächenberechnungen, Baubeschreibungen) gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III als staatliche und kommunale Bewilligungsstelle zur Prüfung und Bestätigung der Förderfähigkeit vorzulegen.

(3) Merkblätter mit den genauen Inhalten der vorzulegenden Unterlagen für Mietwohnungen können beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2, Blumenstraße 31, 80331 München, angefordert werden oder sind im Internet verfügbar.

(4) Im Übrigen gelten die weiteren Bestimmungen und Förderbedingungen des München Modell-Miete, welche im Merkblatt zum Förderprogramm München Modell-Miete aufgeführt sind.

(5) Der Baubeginn ist der Bewilligungsstelle (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/13, 80331 München) anzuzeigen.

Abschnitt II - Sicherungen zugunsten der Stadt

§ 4 Gebundene Mietwohnungen – EOF

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

Zur Sicherung des Wohnungsbelegungsrechts ist an dem Grundstück Fl.Nr. 4552/2, Gemarkung München Sektion III, zugunsten der Landeshauptstadt München

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

folgenden Inhalts zu bestellen:

„Belegungsrecht der Landeshauptstadt München an den gebundenen Wohnungen samt Zubehör in der Weise, dass die dort entstehenden Wohnungen nur von Personen bewohnt werden dürfen, die vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, benannt wurden.“

(2) Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch hat unverzüglich zum Zwecke der Erfüllung dieses Vertrages durch die Bauherrin zu erfolgen. Der Landeshauptstadt München (HA III/10) ist der Vollzug der Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.

(3) Den entstehenden Rechten dürfen im Grundbuch im Übrigen keinerlei Rechte in Abteilung III und in Abteilung II ausschließlich der Rechte der Stadt und/oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen. Die Planungsbegünstigte stimmt allen zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu und verpflichtet sich ihrerseits, alle sonst zur Rangbeschaffung erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und beizubringen.

Im Übrigen gilt hinsichtlich des Rangverhältnisses der Dienstbarkeit § 27 des Durchführungsvertrages.

Erfolgt eine Aufteilung der Wohneinheiten nach dem WEG, so verpflichtet sich die Stadt auf Anforderung der Bauherrin, ihre Rechte auf die betroffenen Wohnungen zu beschränken und alle übrigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten von ihren Rechten entschädigungslos

freizugeben.

(4) Das Belegungsrecht der Stadt für die Mietwohnungen der Förderquote mit Wohnberechtigten i.S.d. Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes erstreckt sich auf einen Zeitraum von 35 (fünfunddreißig) Jahren beginnend ab dem Erstbezug der Wohnungen. Dem Erstbezug steht ein vereinbarter, durchschnittlicher mittlerer Bezugstermin gleich.

Die Mindestbindungsfrist von 25 Jahren im Rahmen der Förderung mit Mitteln der Einkommensorientierten Förderung wird hier auf Wunsch der Planungsbegünstigten auf 35 (fünfunddreißig) Jahre erhöht. Im Gegenzug werden mittels des noch zu erlassenden Förderbescheids erhöhte Fördermittel ausgereicht.

(5) Hinsichtlich der Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vereinbaren die Parteien, dass diese erfolgt, sobald ab Bezugsfertigkeit des Objekts und im Anschluss daran 35 (fünfunddreißig) Jahre vergangen sind.

(6) Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass der von der Bauherrin zu beantragende Bewilligungsbescheid zur Gewährung von EOF-Fördermitteln die hier dargestellte Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts ebenfalls einfordert. Hierbei handelt es sich um dieselbe Verpflichtung.

(7) Die Bauherrin verpflichtet sich, die volle Laufzeit der staatlichen und/oder städtischen EOF-Fördermittel von 35 (fünfunddreißig) Jahren auszuschöpfen.

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

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

(10) Die Prüfung und Überwachung von Verstößen gegen die Belegungsbindung erfolgt durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration.

§ 5 Gebundene Mietwohnungen – München Modell-Miete

(1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt, ab heute bis zur Bezugsfertigkeit und im Anschluss daran weitere 30 (dreißig) Jahre (Bindungszeit) die gemäß § 2 im Rahmen des städtischen Förderprogramms München Modell-Miete gebundenen Wohnungen nur an Haushalte zu vermieten, die kumulativ (soweit nicht Alternativen möglich sind) folgende Voraussetzungen erfüllen:

a) Das anrechenbare Gesamteinkommen des Mieterhaushaltes im Sinne des Art. 5 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) darf die in Art. 11 BayWoFG festgesetzten Einkommensobergrenzen maximal bis zu den in der Systematik der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 weiterentwickelten fiktiven Stufe IV übersteigen. Die Einhaltung der Einkommensobergrenzen wird vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration im Rahmen der Berechtigung zur Ausstellung der schriftlichen Bescheinigung „München

Modell“ überprüft.

b) Alternative 1 - Vermietung an kinderlose Haushalte

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

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

c) Alternative 2 - Vermietung an Haushalte mit Kind/Kindern

Vermietung an Haushalte mit Kind/Kindern, die zum Zeitpunkt der Ausstellung der Bescheinigung des städtischen Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration gemäß folgender Ziffer 4.4 mindestens ein Jahr (ohne zeitliche Unterbrechung) entweder in der Landeshauptstadt München mit Hauptwohnsitz gemeldet sind oder ihre Arbeitsstätte in der Landeshauptstadt München haben. Dem Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz in der Landeshauptstadt München steht es gleich, wenn der Hauptwohnsitz oder die Arbeitsstätte in der Region 14 (Landkreise München, Ebersberg, Erding, Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Landsberg am Lech) besteht.

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

d) Alternative 3 - Vermietung an Beschäftigte der Landeshauptstadt München

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

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

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

(3) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich weiterhin für die Dauer der Bindungszeit:

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

Die festgelegte Eingangsmiete (netto/kalt) darf in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann

ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) ($(\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt}) \times 100 - 100 =$ prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.

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

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

(3.3) Bei Neuvermietungen darf höchstens die Miete (netto/kalt) verlangt werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Neuvermietung maximal ergeben hätte.

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

(3.5) Jede Vermietung ist innerhalb von 3 (drei) Monaten nach Bezug der Wohnung unter Vorlage einer Kopie des Mietvertrages, der Bescheinigung gemäß vorstehender Ziffer 4.4 und der amtlichen Meldebestätigung des Kreisverwaltungsreferates dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1, schriftlich anzuzeigen.

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

(3.7) Eine Selbstnutzung der Wohnungen ist zu unterlassen.

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

(3.9) In den Mietverträgen ist folgende Bestimmung aufzunehmen:

„Mieterhöhungen

Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungszeit von 30 (dreißig) Jahren dem Förderprogramm München Modell-Miete. Der Erstbezug der Wohnung erfolgte zum (Datum ist vom Vermieter einzufügen). Der Vermieter verpflichtet sich, entsprechend den Bestimmungen des Förderprogramms München Modell-Miete für einen Zeitraum von 5 Jahren ab dem Erstbezug die Miete nicht zu erhöhen. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) ($(\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt}) \times 100 - 100 =$ prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des

Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.

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

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

(3.10) Die vorgenannten Verpflichtungen sind auch bei einem Mieterwechsel einzuhalten.

(3.11) Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1 ist auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.

(3.12) Der Bauherrin ist bewusst, dass es sich bei den unter Ziffern 3.1 bis 3.3 genannten Verpflichtungen zur Miethöhe und den Mietanpassungen um Regelungen handelt, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der zukünftigen Mieterhaushalte gelten. Im Falle eines Verstoßes gegen die vorgenannten Verpflichtungen erhalten die Mieterhaushalte deshalb eigene direkte Forderungsrechte gegen den Vermieter, die neben den Rechten der Stadt geltend gemacht werden können.

(3.13) Zur Sicherung des Wohnungsbelegungsrechts an den gebundenen Mietwohnungen nach dem München Modell-Miete ist an dem Grundstück Fl.Nr. 4552/2, Gemarkung München Sektion III, zugunsten der Landeshauptstadt München

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

folgenden Inhalts zu bestellen:

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

(3.14) Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit hat unverzüglich zum Zwecke der Erfüllung dieses Vertrages durch die Bauherrin zu erfolgen. Der Landeshauptstadt München (HA III/10) ist der Vollzug der Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.

Die Stadt beantragt bereits heute die Eintragung dieser Rechte im Grundbuch.

(3.15) Den entstehenden Rechten dürfen im Grundbuch im Übrigen keinerlei Rechte in Abteilung III und in Abteilung II ausschließlich der Rechte der Stadt und/oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen. Die Planungsbegünstigte stimmt allen zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu und verpflichtet sich ihrerseits, alle sonst zur Rangbeschaffung erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und beizubringen. Im Übrigen gilt hinsichtlich des Rangverhältnisses der Dienstbarkeit § 27 des Durchführungsvertrages.

(3.16) Erfolgt eine Aufteilung der Wohneinheiten nach dem WEG, so verpflichtet sich die Stadt auf Anforderung der Bauherrin, ihre Rechte auf die betroffenen Wohnungen zu beschränken und alle übrigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten von ihren Rechten entschädigungslos freizugeben.

(3.17) Das in Ziffer 3.13 genannte Recht erlischt 30 (dreißig) Jahre nach dem von der Stadt bestätigten durchschnittlichen Erstbezugstermin der gebundenen Wohnungen. Die Stadt verpflichtet sich hiermit, den durchschnittlichen Erstbezugstermin zur Berechnung der Frist zu bestätigen und nach Ablauf der Frist bezüglich vorstehend genannter Dienstbarkeit auf Anforderung Löschungsbewilligungen abzugeben.

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

§ 6 Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages

Zur Sicherung der in § 2 i.V.m. § 3 dieses Vertrages näher bezeichneten Verpflichtung zur Realisierung der Förderquote bietet die Planungsbegünstigte der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München, den Abschluss des in der **Anlage BU 5.2** näher ausgeführten Kaufvertrages an.

Die Grundstücksfläche/n, auf der die gebundenen Wohnungen errichtet werden sollen und auf die sich das Kaufangebot bezieht, ist/sind in der **Anlage BU 5.3** zeichnerisch beschrieben.

§ 7 Bindungswirkung

Die Planungsbegünstigte hält sich an das vorstehende Kaufangebot auf die Dauer von 12 (zwölf) Monaten über die in § 2 genannte Fertigstellungsfrist hinaus gebunden.

Zur rechtzeitigen Annahme des Angebotes genügt es, wenn die Annahme zu notariellem Protokoll vor Erlöschen des Angebotes beurkundet ist. Eines Zugangs der Annahmeerklärung bedarf es zum Zustandekommen des Vertrages nicht. Der die Annahme beurkundende Notar wird jedoch gebeten, Käufer und Verkäufer unverzüglich eine beglaubigte Abschrift der Annahmeerkunde zu übersenden.

§ 8 Annahmebedingungen

Dieses Angebot kann von der Stadt für die gesamte Bindungsfläche, für Teilflächen der Bindungsfläche oder ersatzweise für im Planungsgebiet zum Zeitpunkt der Annahme des Angebots bereits gebildetes Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauherrin oder deren Rechtsnachfolger angenommen werden, wenn nicht innerhalb der in § 2 genannten Frist auf der/den für die Förderquote gebundenen Fläche/n geförderte Mietwohnungen mit einer Geschossfläche von ca. 2.309 m² nach dem Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung – EOF und von ca. 1.154,5 m² im Rahmen des städtischen Förderprogramms München Modell-Miete entsprechend den Anforderungen aus § 2 i.V.m. § 3 dieses Vertrages bezugsfertig errichtet werden.

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

§ 9 Fehlen der Annahmebedingungen

Der die Annahme beurkundende Notar hat nicht zu prüfen, ob diese Voraussetzungen gegeben sind. Es wird klargestellt, dass für den Fall, dass die Annahmebedingungen nicht vorliegen, ein wirksamer Kaufvertrag nicht zustande kommt. Es wird weiter klargestellt, dass nicht dieses Angebot, sondern der dann geschlossene Kaufvertrag unter der Bedingung steht, dass die Voraussetzungen nach dem vorstehenden § 8 vorliegen.

§ 10 Fristsetzung zur Vertragserfüllung

Unbeschadet der vorstehenden Voraussetzungen ist die Stadt verpflichtet, der Planungsbegünstigten vor Annahme des Angebots eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung zu setzen, damit diese die Möglichkeit erhält, innerhalb dieser Frist ihren Pflichten nachzukommen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Planungsbegünstigte nicht mehr berechtigt, ihre Pflichten aus diesem Vertrag zu erfüllen. Soweit der in der **Anlage BU 5.2** enthaltene Kaufvertrag vollzogen ist, gelten die von der Planungsbegünstigten übernommenen Pflichten als erfüllt.

§ 11 Auflassungsvormerkung

(1) Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums gemäß § 6 dieses Vertrages **bewilligt** und **beantragt** die Planungsbegünstigte auf ihre Kosten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gemäß §§ 883, 885 BGB an dem Grundstück Flst.Nr. 4552/2, Gemarkung München Sektion III.

(2) Die Auflassungsvormerkung ist an nächst offener Rangstelle, wobei endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt und/oder der Stadtwerke München GmbH (einschließlich ggf. der zur Eintragung kommenden Rechte gemäß §§ 4 und 5 dieses Vertrages) im Rang vorgehen oder gleichstehen dürfen, zu bestellen.

(3) Die Stadt **bewilligt** und der jeweilige Eigentümer **beantragt** bereits jetzt die Löschung der Auflassungsvormerkung. Der Notar wird angewiesen, von dieser Löschungsbewilligung erst dann Gebrauch zu machen, wenn der jeweilige Eigentümer den Nachweis über die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem § 2 i.V.m. § 3 dieses Vertrages erbracht, und die Stadt dies bestätigt hat. Die Kosten für die Löschung trägt der jeweilige Eigentümer.

- Ende der Anlage BU 5 -

Leerseite

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote

Förderquote	Keine Bindungen
20% € je qm GF	70% Verkehrswert
10% € je qm GF	
€ je qm GF	

Anteil:
Wert incl. Erschl.
Durchschnitt FQ

Auswahlmöglichkeit unter:

Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter	Eigentum / Miete freifinanziert
<p>Variante A</p> <p>Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF</p> <p>Mietwohnungen - EOF oder München Modell-MiLo</p> <p>Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter</p> <p>Bindung: 25 Jahre</p>	
<p>Variante B</p> <p>Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF</p> <p>Eigenwohnraum - staatliche Förderung</p> <p>Investor baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter</p> <p>Bindung: 25 Jahre (EOF), 30 Jahre (MM-Miete)</p> <p>Verkauf nur an Selbstbezieher Bindung: 40 Jahre</p>	
<p>Variante C</p> <p>Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF</p> <p>Eigenwohnraum - staatliche Förderung</p> <p>Investor verkauft an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten wie Variante B</p> <p>Bindung wie städt. Grundstücke: 40 Jahre</p> <p>Verkauf an Selbstbezieher Bindung: 40 Jahre</p>	

Stand: 08/2017

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

Leerseite

Anlage BU 5.2 der Grundvereinbarung „Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“
zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2115a
für den Bereich Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich), Nordendstraße (westlich)

Text des angebotenen Kaufvertrags

Der in § 6 der Bezugsurkunde BU 5 der Grundvereinbarung „Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“ (im Folgenden BU 5) hat folgenden Wortlaut:

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

(1) Die Stadtparkasse München (nachstehend auch „Verkäuferin“ genannt) hat nach § 2 der Vereinbarungen der BU 5 die Verpflichtung übernommen, auf der in der Anlage BU 5.3 näher bezeichneten Teilfläche sozial gebundenen Wohnraum zu errichten.

(2) Die Stadtparkasse München verkauft vor diesem Hintergrund der Stadt (nachfolgend auch „Käuferin“ genannt) zum Alleineigentum aus dem in der BU 5 näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten und Pflichten, den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, eine geometrisch erst noch zu vermessende Teilfläche/-n von zusammen ca. 2.415,7 m², die den Beteiligten in der Natur nach Lage und Umfang genau bekannt und in dem dieser Urkunde beigefügten und mit auszufertigenden Lageplan (Anlage BU 5.3) vom 29.08.2019 rot angelegt ist.

(3) Soweit diese Teilflächen oder Teile davon bereits ganz oder teilweise bebaut sind, verkauft die Stadtparkasse München der Stadt das Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an Wohnungen aus den Neubauvorhaben, die die Förderquote auslösen (§ 2 der BU 5) in dem Umfang, in dem die Förderquote bis zur Annahme des Angebotes durch die Stadt noch nicht vertragsgemäß erbracht wurde, höchstens aber im Umfang von 3.463,5 m² Geschossfläche (GF).

(4) Der Umfang der durch die Verkäuferin zu erbringenden Leistung bestimmt sich für den Fall, dass die bezugsfertige Errichtung nicht im vereinbarten Umfang durchgeführt wurde, nach der noch ausstehenden Geschossfläche und für den Fall, dass die in § 2 der BU 5 genannten Verpflichtungen nicht eingehalten wurden, nach der Geschossfläche, auf die bezogen die Verpflichtung nicht eingehalten wurden.

(5) Die Verkäuferin wird dabei nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB bestimmen, welche von ihr erstellten Sondereigentumseinheiten Kaufgegenstand werden. Die Verkäuferin ist berechtigt, ihr Bestimmungsrecht so auszuüben, dass die zu verkaufenden Einheiten den Einheiten entsprechen, hinsichtlich derer gemäß § 3 der BU 5 eine Bestätigung der Förderfähigkeit durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

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

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

(8) Die Käuferin kann von der Verkäuferin verlangen, im Rahmen der Teilungserklärung entsprechende Miteigentumsanteile für die Stadt am Vertragsbesitz zu bilden, verbunden mit dem

Sondereigentum an den Wohnungen, die anstelle der nicht oder nicht vollständig erbrachten Förderquote als Kaufgegenstand benannt wurden, soweit dies für die Durchführung des Kaufvertrages notwendig sein sollte.

(9) Sofern aus funktionalen Gründen Dienstbarkeiten (z.B. Über- und Unterbaurecht, Zuwegungen u.ä.) zu bestellen sind, erklärt sich die Stadt zur Übernahme entsprechender dinglicher Rechte bereit.

§ 2 Kaufpreis/Erstattungsbetrag

(1) Der Kaufpreis für die unter vorstehendem § 1 genannte/n Teilfläche/n beträgt in unbebautem Zustand

€
(in Worten: _____ Euro).

Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Vertragsfläche Wohngebäude mit einer Geschossfläche von ca. 3463,5 m² errichtet werden können und zwar mit einem Grundstückswertansatz von _____ EUR/m² Geschossfläche für ca. 2309 m² GF (EOF), von _____ EUR/m² Geschossfläche für ca. 1154,5 m² GF (München Modell-Miete)

(2) Ist die zulässige Geschossfläche nach bestandskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils _____ €/m² GF bzw. _____ €/m² GF (siehe Absatz 1).

(3) Soweit für die Förderquote gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten von _____ €/m² GF die nachgewiesenen anteiligen Baukosten.

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

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

§ 3 Kaufpreisfälligkeit

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

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

zur Zahlung fällig.

§ 4 Verpflichtung zur Auflassung, Vermessung

(1) Die Vertragsteile verpflichten sich, unverzüglich nach Annahme des Kaufangebotes/des Vorliegens der Teilungserklärung die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen und alle zum

Vollzug erforderlichen Erklärungen in einer Nachtragsurkunde abzugeben.

(2) Die Stadt ist berechtigt jeweils Einzelvollzug bezüglich jeder gekauften Sondereigentumseinheit zu verlangen.

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

§ 5 Besitz, Nutzen und Lasten

(1) Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere alle öffentlichen Lasten (z.B. Steuern und Abgaben) sowie die Gefahr zufälligen Untergangs und zufälliger Verschlechterung gehen ab dem auf die Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten auf die Käuferin über.

(2) Rückstände an öffentlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren bestehen nach Versicherung nicht bzw. werden von der Verkäuferin bis zum vereinbarten Stichtag übernommen.

(3) Für die Kosten der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Regelung in § 2. Für alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahmen im weitesten Sinne trägt die Verkäuferin die Kosten soweit diese zum Zeitpunkt der Übergabe bereits durchgeführt sind. Alle übrigen derartigen Kosten trägt die Käuferin.

§ 6 Haftung für Rechts- und Sachmängel

(1) Die Verkäuferin ist verpflichtet, der Stadt ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen und dafür zu sorgen, dass der Vertragsgegenstand frei von allen Rückständen von öffentlichen Lasten und von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen werden.

(2) Ansprüche der Stadt wegen Sachmängeln aller Art sind im Übrigen ausgeschlossen, insbesondere bezüglich Bodenbeschaffenheit, richtiges Flächenmaß, Ausnutzungsmöglichkeit und Bebaubarkeit sowie für Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten. Die Verkäuferin versichert jedoch, dass ihr vom Bestehen derartiger Dienstbarkeiten oder verborgener Mängel nichts bekannt ist und verpflichtet sich zur unverzüglichen Freistellung von allen nicht übernommenen Belastungen.

(3) Zwingende gesetzliche Bestimmungen gehen diesem Haftungsausschluss vor. Dies gilt insbesondere, soweit in dieser Urkunde Garantien abgegeben werden.

(4) Unbenommen bleibt die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

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

§ 7 Auflassungsvormerkungen

Die Eintragung der Auflassungsvormerkung für die Stadt zur Sicherung des zunächst bedingten Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums an den Grundstücksflächen gem. § 1 dieses Vertrages erfolgt bereits vor Annahme des Kaufangebotes gemäß § 11 der BU 5.

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Stadt auf Übertragung der durch das Bestimmungsrecht ausgewählten und gekauften Sondereigentumseinheiten nach § 1 dieses Vertrages wird schon heute von den Vertragsparteien die Eintragung von entsprechenden

Auflassungsvormerkungen nach § 883 BGB zu Gunsten der Stadt unter gleichzeitiger Löschung der Auflassungsvormerkung gem. Abs. 1 (§ 16 Abs. 2 GBO) bewilligt und beantragt; diese Auflassungsvormerkungen haben den Rang, welcher für die zu löschende Vormerkung zulässig ist, zu erhalten; lediglich Dienstbarkeiten, welche aus funktionalen Gründen bestellt werden, sowie Grundpfandrechte, die durch den Wohnungskäufer zum Zwecke des Eigentumserwerbs bestellt sind, dürfen auch noch im Rang vorgehen. Der Notar macht darauf aufmerksam, dass diesbezüglich grundbuchamtlicher Vollzug erst nach Vollzug der entsprechenden Teilungserklärung und grundbuchtauglicher Bestimmung der gekauften Sondereigentumseinheiten möglich ist. Insoweit wird klargestellt, dass diese Auflassungsvormerkungen erst nach Ausübung des Bestimmungsrechts zur Eintragung gelangen sollen; das Bestimmungsrecht ist spätestens mit Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch auszuüben.

§ 8 Kosten des Kaufvertrages und für die Abwicklung notwendiger Nachtragsurkunden

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

§ 9 Beauftragung und Ermächtigung des Notars

(1) Der die Annahme beurkundende Notar wird beauftragt, alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, Negativzeugnisse und Erklärungen hinsichtlich der Lastenfreistellung einzuholen und in Empfang zu nehmen.

Sie sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

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

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

§ 10 Wirksamkeitsklausel

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

(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.

§ 11 Abschriften

Nach Annahme erhalten:

- a) das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - und der Gutachterausschuss je eine einfache Abschrift mit beglaubigter Abschrift der Annahmeerkunde.

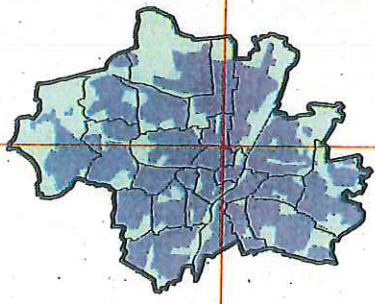
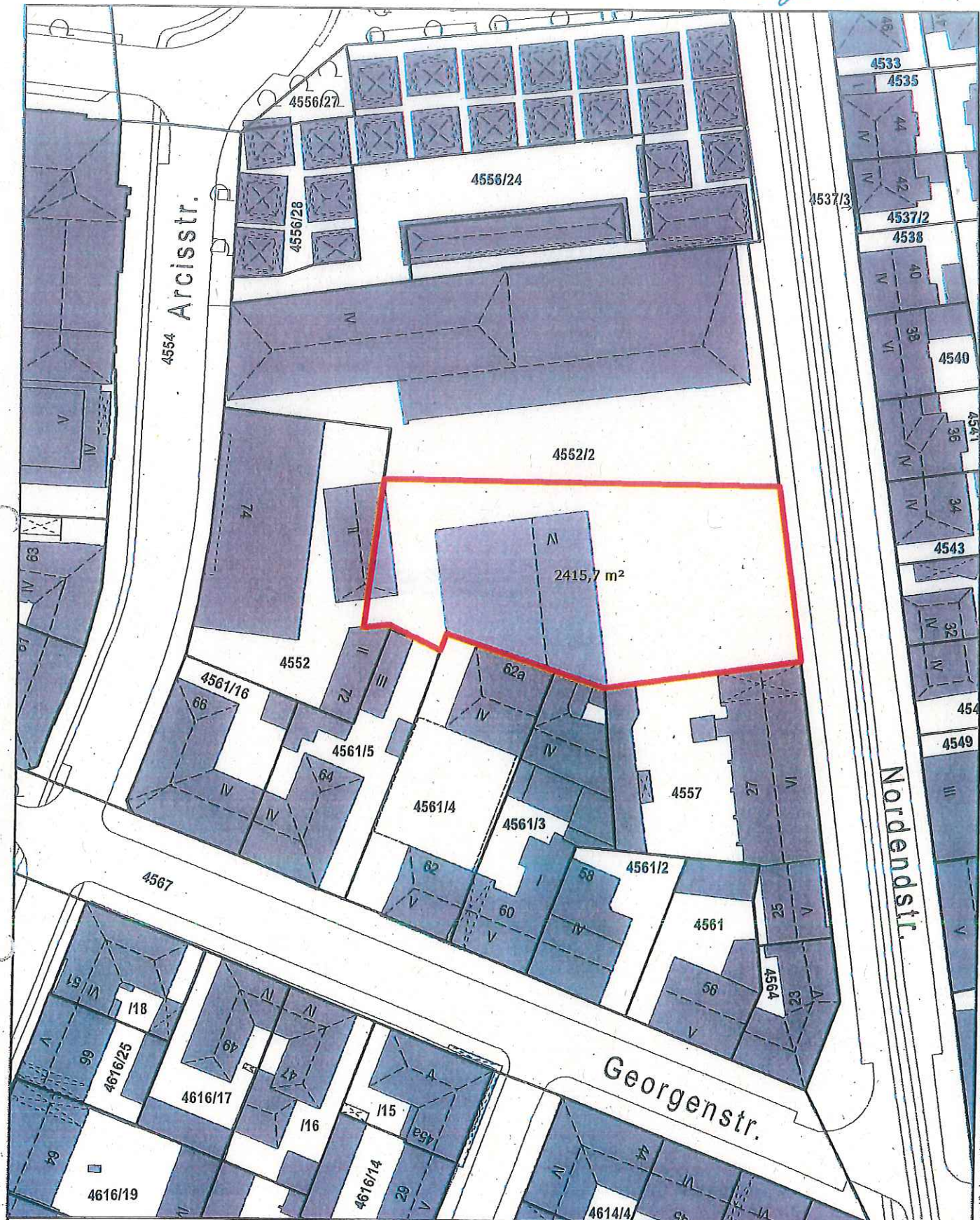
b) die Vertragsteile je eine beglaubigte Abschrift der Annahmearkunde.

§ 12 Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

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

- Ende der Anlage BU 5.2 -

Leerseite



BPlan 2115a, Fl.Nr. 4552/2, Ankaufsfläche

Erstellt für Maßstab 1:945
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Ersteller
Erstellungsdatum 29.08.2019



Leerseite