

Telefon: 0 233-23770
22664
22671
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-31P
PLAN-HAII-53
PLAN-HAII-31V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnung Nr. 2121
Arabellastraße 26-28a
Gemarkung Bogenhausen
Flurstücke Nr. 206/10, 206/29, 206/30
(Teiländerung des rechtsverbindlichen
Bebauungsplans Nr. 3c, 8. Teilbereich)

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17892

Anlage

5. Durchführungsvertrag mit Anlagen (liegt nun bei)

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 08.04.2020
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin und Antrag der Referentin

Wie in der Fassung für die Sitzung des Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 25.03.2020. Aufgrund der Corona-Krise hat der Ältestenrat am 13.03.2020 beschlossen, dass alle Ausschusssitzungen bis einschließlich 28.04.2020 entfallen.

Gem. § 7 Abs. 2 Absatz 2 GeschO übernimmt für die Zeit der Sitzungsferien der Verwaltungs- und Personalausschuss als FeriENAusschuss die Aufgaben der Vollversammlung und der Senate, ein Ausschluss nach Art. 32 Abs. 4 GO liegt nicht vor.

Die Behandlung dieser Vorlage in der heutigen Sitzung ist notwendig, da die vorliegende Beschlussvorlage dazu dient den Fortgang des Projektes zu gewährleisten und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermächtigt, dass Projekt im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB zügig umzusetzen. Die Beschlussvorlage behandelt ein Prestigeprojekt und soll eine Vorbildfunktion für künftige Projekte dieser Art sein. Außerdem wird das Projekt von der Hochschule Weihenstephan wissenschaftlich begleitet, daher wäre es wichtig zeitnah Erkenntnisse daraus zu gewinnen. Die Bevölkerung und der Bezirksausschuss stehen dem Vorhaben überwiegend positiv gegenüber.

Da zum Zeitpunkt der Versendung des Beschlusses zur Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2121 der städtebauliche Vertrag noch nicht endverhandelt und beglaubigt war, wurde der Beschlussentwurf ohne diese Anlage versendet. Am 10.03.2020/16.03.2020 konnte nun der Vertrag geschlossen werden. Da der städtebauliche Vertrag inklusive der Vorhabenpläne Anlage zum Beschluss ist, wird er mit diesem Deckblatt nachversendet.

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

II. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. - III. mit der Bitte um Kenntnisnahme.
Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V zur weiteren
Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An den Bezirksausschuss 13
 3. An das Kommunalreferat – RV
 4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
 5. An das Baureferat VR1
 6. An das Baureferat
 7. An das Kreisverwaltungsreferat
 8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 9. An das Referat für Bildung und Sport
 10. An das Sozialreferat
 11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
 12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
 13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
 14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
 15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
 16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
 17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31T
- mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31V

Durchführungsvertrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2121

[Arabellastraße 26 - 28a, 81925 München]

Zwischen

der **Landeshauptstadt München**, vertreten durch den Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter, dieser vertreten durch die Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk, diese wiederum vertreten durch _____, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung II, Stadtplanung, Blumenstraße 28b, 80331 München

- nachstehend „**Stadt**“ -

und

de

vertreten durch die

_____, vertreten durch die Geschäftsführer

_____, (

)

- nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Grundbuchstand / Vorbemerkungen.....	3
§ 2 Anlass.....	4
§ 3 Grundstücksneuordnung / Durchführungsverpflichtung / Fristen.....	6
§ 4 Vereinbarungen zur Förderung des Wohnungsbaus	7
§ 5 Kompensationsmaßnahme wegen hoher baulicher Dichte.....	7
§ 6 Vereinbarungen und Hinweise zum Artenschutz	8
§ 7 Dienstbarkeitsfläche „Gemeinschaftlich nutzbarer Dachgarten“	9
§ 8 Erschließung.....	11
§ 9 Fassade.....	12
§ 10 Kosten des Bebauungsplans	14
§ 11 Sicherheiten.....	14
§ 12 Auslegung nach Billigung.....	16
§ 13 Baugenehmigung vor Inkrafttreten	16
§ 14 Entschädigungs-, Schadenersatz- und sonstige Ansprüche.....	17
§ 15 Rücktrittsrecht.....	17
§ 16 Kosten des Durchführungsvertrages	18
§ 17 Teilnichtigkeit	18
§ 18 Wechsel der Vorhabenträgerin / Weitergabepflicht.....	18
§ 19 Rangverhältnisse der bestellten Belastungen.....	19
§ 20 Zustimmung des Stadtrates.....	20
§ 21 Anlagenübersicht.....	20

§ 1 Grundbuchstand / Vorbemerkungen

(1) Laut Grundbuch des Amtsgerichtes München von Bogenhausen

Blatt 17733

ist die Vorhabenträgerin Eigentümerin der dort vorgetragenen Grundstücke der Gemarkung Bogenhausen

Lfd. Nr.	Flst.	Bestandsverzeichnis	Größe
4	206/10	Gebäude- und Freifläche, Arabellastraße 26, 28	1.241 m ²
4	206/29	Gebäude- und Freifläche, Arabellastraße 28a	639 m ²
4	206/30	Nähe Arabellastraße, Gebäude- und Freifläche	316 m ²

Die Grundstücke sind wie folgt belastet:

a) in Abt. II

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
4	Geh- und Fahrrecht für Deutsche Telekom AG, Bonn; gemäß Bewilligung vom 12.07.2007 – URNr. 1634 / Notar Dr. Korschan, München;
5	Recht auf Belassung, Unterhaltung, Erneuerung sowie Erweiterung der Fernmeldeanlagen und -linien für Telekom Deutschland GmbH, gemäß Bewilligung vom 12.07.2007 – URNr. 1634 / Notar Dr. Korschan, München;
6	Recht auf Belassung, Unterhaltung, Erneuerung sowie Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen für Telekom Deutschland GmbH, gemäß Bewilligung vom 12.07.2007 – URNr. 1634 / Notar Dr. Korschan, München;
7	Recht auf Benutzung als Vermittlungsstelle für Telekom Deutschland GmbH gemäß Bewilligung vom 12.07.2007 – URNr. 1251 (Annex C) / Notar Dr. Gastroph, München
8	Bau- und Benutzungsbeschränkung für Deutsche Telekom AG, Bonn; gemäß Bewilligung vom 12.07.2007 – URNr. 1251 (Annex C) / Notar Dr. Gastroph, München
9	Recht auf Benutzung als Technik- und Büroflächen; bedingt; für GMG Generalmietgesellschaft mbH, Münster/Westfalen; gemäß Bewilligung vom 12.07.2007

	– URNr. 1251 (Annex B) / Notar Dr. Gastroph, München;
10	Telekommunikationsanlagenrecht für Telekom Deutschland GmbH, Bonn; gemäß Bewilligung vom 30.11.2010 – URNr. 2181 / Notar Dr. Schmied; München
11	Telekommunikationsanlagenrecht für Telekom Deutschland GmbH, Bonn; gemäß Bewilligung vom 30.11.2010 – URNr. 2180 / Notar Dr. Schmied; München

b) in Abt. III

Lfd. Nr.	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	für ; voll- streckbar nach § 800 ZPO, gemäß Bewilligung vom 24.05.2012 – URNr. 828 / Notar Dr. Gastroph München
2	vollstreckbar nach § 800 ZPO, gemäß Bewilligung vom 30.08.2018 – URNr. 1431 Notar Dr. Peter Bräu
3	; vollstreckbar nach § 800 ZPO, gemäß Bewilligung vom 09.09.2019 – URNr. 1916 Notar Dr. Jörg Buddnick

§ 2 Anlass

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das auf den in vorstehendem § 1 Absatz 1 genannten Grundstücken Flst. Nrn. 206/10, 206/29 und 206/30 der Gemarkung Bogenhausen befindliche Gebäude abzubrechen sowie ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

Die Vorhabenträgerin hat durch Schluchtmann Architekten für das Areal Pläne und Unterlagen erarbeiten lassen, aus denen sich die städtebauliche Grundkonzeption des Vorhabens sowie die wesentlichen städtebaulichen Kenndaten ergeben.

Auf der Grundlage dieser Pläne hat die Vorhabenträgerin am 17.02.2017 den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt. Auf diesen Antrag hin hat der

Stadtrat der Landeshauptstadt München am 19.07.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2121 aufzustellen.

- (2) Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2121 interessiert. Da die Planung verfahrensgemäß und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann, soll im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander dieser Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt gemäß § 12 Absatz 1 BauGB abgeschlossen werden. Die Vorhabenträgerin erklärt hiermit, dass aufgrund ihrer eigenen wirtschaftlichen Einschätzung die in diesem Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen, Lasten, Kosten und Bindungen angemessen i. S. d. § 11 BauGB sind.

- (3) Grundlage dieses Durchführungsvertrages ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2121 (nachfolgend auch „**Bebauungsplan**“) in der Fassung vom 18.02.2020. Der Entwurf des Planteils des Bebauungsplans (**Anlage 1**) und der Entwurf des Satzungstextes (**Anlage 2**) sind beigelegt. Auf diese Anlagen wird verwiesen.

Der Planteil ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 Absatz 1 BauGB. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

- (4) Gegenstand dieses Durchführungsvertrages ist das Vorhaben, wie es sich nach den von der Vorhabenträgerin gefertigten, diesem Vertrag als **Anlage 3** beigelegten Vorhabenplänen, Stand: 27.11.2019, ergibt. Diese Anlage ist wesentlicher Bestandteil dieses Durchführungsvertrages.

- (5) Durch die Vereinbarungen in diesem Durchführungsvertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass die Stadt sich nicht vertraglich 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans als dem Erwarteten.

- (6) Die Vorhabenträgerin besteht darauf, die von ihr in diesem Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen selbst oder durch von ihr Beauftragte auszuführen bzw. ausführen zu lassen und lehnt insbesondere die Durchführung durch die Stadt und die Beauftragung Dritter durch die Stadt ab, soweit in diesem Durchführungsvertrag nichts



Anderes geregelt wird.

§ 3 Grundstücksneuordnung / Durchführungsverpflichtung / Fristen

- (1) Die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 206/10, 206/29 und 206/30 der Gemarkung Bogenhausen sind zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Durchführungsvertrags rechtlich vereinigt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dies bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans aufrechtzuerhalten.
- (2) Eine spätere Teilung des neu gebildeten Grundstücks / der neu gebildeten Baugrundstücke ist hinsichtlich der Rechtsfolgen mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV, Lokalbaukommission) abzuklären. Auf § 19 Absatz 2 BauGB wird hingewiesen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in den Vorhabenplänen (**Anlage 3**), dargestellte Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Maßgaben dieses Vertrages zu realisieren. Sie verpflichtet sich,
 - a) innerhalb von 12 Monaten ab Inkrafttreten des Bebauungsplans bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV Lokalbaukommission) – einen fachgerechten und vollständigen Antrag auf Baugenehmigung (keinen Antrag auf Erteilung einer bloßen Teilbaugenehmigung) für das sich aus den Vorhabenplänen (**Anlage 3**) ergebende Vorhaben mit allen hierfür erforderlichen Bauvorlagen zu stellen;
 - b) zur Wahrung der vorgenannten Antragsfrist, diese Anträge – insbesondere hinsichtlich ihrer Vollständigkeit – mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV Lokalbaukommission) abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen;
 - c) den jeweiligen Bauantrag nicht zurückzunehmen und nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung so unverzüglich mit dem Vorhaben zu beginnen, dass es innerhalb der in nachstehend lit. d) genannten Frist fertiggestellt ist. Davon unbeschadet bleiben abweichende Bauverpflichtungen, die im Rahmen der Konkretisierung der Verpflichtung zur Förderung des Wohnungsbaus vereinbart werden;
 - d) innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans und Freigabe des Grundstückes durch den derzeitigen Mieter (Telekom) das Vorhaben gemäß

den Vorhabenplänen (**Anlage 3**) fertig zu stellen; Abweichungen von diesen Plänen sind möglich, wenn sich Geschossfläche, Wandhöhe und Fassaden nicht grundlegend verändern.

- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 6 BauGB aufheben soll, wenn die Baumaßnahmen nicht innerhalb der in Absatz 3 genannten Fristen durchgeführt werden. Der Vorhabenträgerin ist ferner bekannt, dass sie daraus keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten kann.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung der Bebauung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/30 VS, Blumenstraße 28b, 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.

§ 4 Vereinbarungen zur Förderung des Wohnungsbaus

- (1) Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 sind 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts von insgesamt $\quad \text{m}^2$, d. h. in diesem Fall eine Geschossfläche von $\quad \text{m}^2$, für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden (Förderquote). Zur Erfüllung dieser Förderquote hat die Vorhabenträgerin ein Wahlrecht unter drei Alternativen, die in der beiliegenden Übersicht (**Anlage 4.1**) als Varianten A, B, und C bezeichnet sind.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine der o.g. Alternativen zu realisieren. Die näheren Einzelheiten zu dieser Verpflichtung sind in **Anlage 4** geregelt.

§ 5 Kompensationsmaßnahme wegen hoher baulicher Dichte

- (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 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) und einer Gewährleistung eines einheitlichen Vollzuges bei dieser Sachlage den künftigen Bewohner_innen eine ausreichende und angemessene Grün- und Freiflächenversorgung sowie eine hohe Wohnumfeld-qualität zu sichern, ist zusätzlich zu den ebenerdigen Freiflächen im Vor-

habengebiet folgende weitere Maßnahme in einem Radius von 500 m um das Planungsgebiet erforderlich:

Herstellung einer neuen Spielfläche für Klein- und Schulkinder auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche Denninger Anger (**Anlage 5**).

Diese öffentliche Grünfläche ist über fußgängerfreundliche Wegeverbindungen an das Vorhabengebiet angebunden und in angemessener Zeit zu erreichen.

- (2) Die vorgenannte Maßnahme wird von der Stadt (Baureferat - Gartenbau) durchgeführt und umgesetzt.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt (Baureferat - Gartenbau) für o. g. Maßnahme einen einmaligen Pauschalbetrag in Höhe von _____ zu bezahlen. Dieser Betrag ist aufgrund des Flächendefizits an Grün- und Freiflächen, das gegenüber der planungsrechtlich gesicherten Versorgung im Vorhabengebiet auszugleichen ist, ursächlich und angemessen. Es handelt sich hierbei um einen Maximalbetrag. Etwaige darüber hinausgehende Kosten werden von der Stadt getragen.

Der Betrag ist innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt (Baureferat - Gartenbau), die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen kann, zur Zahlung fällig.

§ 6 Vereinbarungen und Hinweise zum Artenschutz

- (1) Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen, gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.
- (2) Um nachteilige Auswirkungen auf die Tiergruppe Fledermäuse gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG zu vermeiden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin über die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme (künstliche Nistmöglichkeiten für Fledermäuse) hinaus sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gemäß artenschutzrechtlichem Beitrag vom Januar 2019 umzusetzen:
 - a) Umsetzung einer „insektenfreundlichen“ Außenbeleuchtung (Lichtquellen mit geringem UV-/Blauanteil, Bündelung des Lichtes auf den Zielort, etc.).

- b) Abbruch der Gebäude ausschließlich im Winterhalbjahr (im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar). Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, muss durch eine fachkundige Person mit geeigneter Ausrüstung eine Besatzkontrolle durchgeführt werden. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit der zuständigen Fledermaus-Koordinationsstelle abzustimmen.

§ 7 Dienstbarkeitsfläche „Gemeinschaftlich nutzbarer Dachgarten“

- (1) Im Entwurf des Bebauungsplans ist im Eigentum der Vorhabenträgerin die mit „GDG“ bezeichnete Fläche als Gemeinschaftsdachgarten vorgesehen, die jeweils zum Zwecke eines baulich nach § 3 Absatz 3 zu erschließenden und herzustellenden Gemeinschaftsdachgartens zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belasten und zu unterhalten sind. Diese Fläche (im Folgenden „Gemeinschaftsdachgarten“) sind in **Anlage 6** in grün dargestellt.

- (2) Die Dienstbarkeit und die Reallast haben folgenden Inhalt:

- a) Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke mit den Flst. Nrn. 206/10, 206/29 und 206/30 der Gemarkung Bogenhausen unterlässt es, die im Bebauungsplanentwurf mit „GDG“ bezeichneten und in **Anlage 6** grün gekennzeichnete Fläche anders zu nutzen bzw. nutzen zu lassen als als Gemeinschaftsdachgarten für die jeweiligen Eigentümer_innen der Wohnungen sowie durch die von diesen Berechtigten (beschränkter Personenkreis).

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat sämtliche Maßnahmen zu unterlassen, die den Zugang zum Gemeinschaftsdachgarten, seine Begehung und seine zweckentsprechende Nutzung mehr als unwesentlich erschweren oder verhindern; hiervon ausgenommen sind vorübergehende Sperren aus technischen Gründen (z. B. zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftsdachgartens oder des Daches) oder zur Verkehrssicherung (z. B. bei Sturm, langanhaltendem Niederschlag) sowie aus zwingenden Gründen der Herstellung / Bewahrung des Hausfriedens im Sinne unzumutbarer Belästigungen im jeweils erforderlichen Umfang.

- b) Die Vorhabenträgerin wird den Zugang zu Aufenthaltsflächen und Abstellräumen nur in Verbindung mit dem Gemeinschaftstreppehaus errichten.

Q

- c) Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Instandsetzung und Instandhaltung, die Reinigung und die Wintersicherung der mit „GDG“ gekennzeichneten Fläche obliegen dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks.
- d) Die Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen entgegenstehenden Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der als „GDG“ gekennzeichneten Fläche gefährden könnten.

(3) Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche

bewilligt

die Vorhabenträgerin

und beantragt

die Stadt

an den Grundstücken der Flst. Nrn. 206/10, 206/29 und 206/30 der Gemarkung Bogenhausen die Eintragung je einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich aus Absatz 2 lit. a) und lit. d) ergebenden Inhalt sowie je einer Reallast mit dem sich aus Absatz 2 lit. c) ergebenden Inhalt zugunsten der Stadt.

Den vorgenannten dinglichen Rechten dürfen nur die bereits im Grundbuch in Abt. II eingetragenen Rechte unter lfd. Nrn. 4 bis 11 und die noch einzutragende Grunddienstbarkeit aus der

endgültig im Rang vorgehen.

Die Dienstbarkeit erhält dabei jeweils den Rang vor der jeweiligen Reallast. Auf § 19 wird verwiesen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Löschung der bereits im Grundbuch in Abt. II eingetragenen, in § 1 aufgeführten Rechte unter lfd. Nrn. 4 bis 11 und der noch einzutragenden Grunddienstbarkeit aus

&

sobald diese lösungsreif sind.

- (4) Die Überlassung und Ausübung der Dienstbarkeit und Reallast sowie die Herstellung der Dienstbarkeitsfläche erfolgt für die Stadt unentgeltlich.
- (5) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit oder Reallast

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

§ 8 Erschließung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans erforderlichen Umbaumaßnahmen an den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, gegebenenfalls einschließlich Beleuchtung und Entwässerung, auf eigene Kosten nach folgenden Maßgaben zu planen und ordnungsgemäß herzustellen:

Die Straßenbauarbeiten (Umbau eines Teilbereichs der vorgelagerten Gehbahn einschließlich einer Teilfläche Parkbucht als Feuerwehraufstellfläche gemäß) sind mit Vollendung der Hochbaumaßnahmen einschließlich der Außenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans fertig zu stellen – unabhängig hiervon jedoch spätestens sechs Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Die Vorhabenträgerin gewährleistet, dass bei Nutzungsaufnahme die Straßenverkehrsflächen in dem jeweils notwendigen Umfang benutzbar sind und bis zu ihrer Fertigstellung in einem verkehrssicheren Zustand gehalten werden.

- (2) Die Stadt (Baureferat) bestimmt die konkreten Anforderungen an die Erschließungsanlagen und die Herstellungspflicht gemäß §§ 315 ff. BGB. Maßstab für die Bestimmung sind insbesondere die von der Stadt üblicherweise für die Herstellung derartiger Anlagen beachteten Standards. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Vertrag zur Erschließung bzw. Straßenumbauvertrag gemäß § 11 BauGB mit der Stadt (Baureferat) abzuschließen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Beseitigung baubedingt eingetretener Schäden an den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt (Baureferat - Tiefbau, Unterhaltsbezirk Ost). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, auf ihre Kosten eine Beweissicherung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gemeinsam mit dem zuständigen Straßenunterhaltsbezirk Ost sowohl vor Beginn als auch nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

§ 9 Fassade

- (1) Maßgeblicher Bestandteil des Vorhabens ist die vorgesehene Fassadenbegrünung, die auch Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Mit einer Fassadenbegrünung in diesem Umfang besteht noch keine Erfahrung in der Landeshauptstadt München. Insoweit handelt es sich im vorliegenden Fall um ein Pilotprojekt, welches als Vorlage weiterer Fassadenbegrünungen in der Landeshauptstadt München dienen soll. Den Vertragsbeteiligten ist insoweit bewusst, dass sich Veränderungen in dem Konzept ergeben können, die einvernehmlich abzustimmen sind. Unbeschadet nachstehender Verpflichtungen der Vorhabenträgerin werden die Vertragsbeteiligten geeignete Lösungen für den Fall entwickeln, dass sich die gemeinsamen Vorstellungen einer einheitlich begrünten Fassade nicht oder nicht vollständig umsetzen lassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fassadenbegrünung des Vorhabens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (**Anlage 1**) und der Vorhabenpläne (**Anlage 3**), durchzuführen, fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- (3) Die Vorhabenträgerin bewilligt und die Stadt beantragt an den Grundstücken Flst. Nrn. 206/10, 206/29 und 206/30 der Gemarkung Bogenhausen zugunsten der Stadt je eine auflösend bedingte Reallast mit folgendem Inhalt:
Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich
 - a) zur fachgerechten Ausführung, Instandhaltung, Instandsetzung und Pflege der Fassadenbegrünung des auf dem belasteten Grundstück zu errichtenden Gebäudes sowie der damit zusammenhängenden (technischen) Einrichtungen (nachfolgend „Erhaltung der Begrünung“)
 - b) zur Zahlung der Kosten für die Erhaltung der Begrünung.

Die Erhaltung der Begrünung hat zentral zu erfolgen und wird von der Hausverwaltung für das gesamte Objekt übernommen. Der jeweilige Eigentümerin wird der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/30 VS) unverzüglich nach Beauftragung die betreffende Hausverwaltung einschließlich eines Ansprechpartners sowie dessen Kontaktdaten benennen. Einen Wechsel der Hausverwaltung oder des Ansprechpartners hat der jeweilige Eigentümerin unverzüglich anzuzeigen.

Den vorgenannten Reallasten dürfen nur die bereits im Grundbuch in Abt. II eingetragenen Rechte unter lfd. Nrn. 4 bis 11 und die noch einzutragende Grunddienstbarkeit

endgültig im Rang vorgehen. Auf § 19 wird verwiesen.

Die Reallast ist auflösend bedingt. Die auflösende Bedingung tritt ein, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ eingetreten sind:

- a) Die Vorhabenträgerin hat entschieden, die Fassade des auf dem dienenden Grundstück neu zu errichtenden Gebäudes nicht zu begrünen und
- b) die Vorhabenträgerin hat einen Fassadenwettbewerb mit mindestens fünf Architekten durchgeführt, an dem mindestens zwei von der Stadt vorgeschlagene Architekten mitgewirkt haben und das Planungsergebnis eines vom Preisgericht (an dem die Stadt beteiligt ist) ausgewählt und von der Vorhabenträgerin beauftragten Preisträger realisiert und die neue Fassade den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Der Eintritt der auflösenden Bedingung ist durch die Vorhabenträgerin in grundbuchtauglicher Form der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/30 VS) nachzuweisen.

Die Stadt ist verpflichtet nach Vorlage des Nachweises und Prüfung der auflösenden Bedingung die Löschungsbewilligung in grundbuchmäßiger Form abzugeben.

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

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Zustand der Fassade einmal im Jahr von einem Fachbüro oder einer geeigneten Stelle (z.B. Hochschule etc.) bewerten zu lassen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die aus dem wissenschaftlich durch die begleiteten Pilotprojekt zur Fassadenbegrünung des 16-geschossigen innovativen Hochhausbebauung gewonnenen Erkenntnisse der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/30VS und HA III/10) zeitnah nach deren Vorliegen zur Verfügung zu stellen. Hierunter fallen insbesondere Forschungsberichte zur Fassadenbegrünung und Aufstellung der Kosten der Fassadenbegrünung für die Miethaushalte. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, der Stadt die Erlaubnis zu erteilen, die übermittelten Daten und Unterlagen zu verwenden.



§ 10 Kosten des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplans. Dies sind insbesondere die Planungskosten (Kosten für die Architektur-, Stadtplanungs- und Landschaftsarchitekturbüros) und die Kosten von Gutachten (wie z. B. Lärm- und Verkehrsgutachten, Altlasten-/Kampfmitteluntersuchung). Die Sach- und Personalkosten (Verwaltungskosten) der Stadt für die Aufstellung des Bebauungsplans sind nicht zu ersetzen. Bei dieser Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte. Die Vorhabenträgerin weiß, dass sie damit sämtliche Kosten dieser „Vorplanungen“ auf eigenes Risiko trägt.

§ 11 Sicherheiten

- (1) Zur Sicherung der Verpflichtung aus diesem Durchführungsvertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, rechtzeitig vor Beginn der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 2 BauGB geeignete Sicherheiten in einer Höhe von _____ zuzüglich _____ aus der Vereinbarung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (Anlage 4), insgesamt _____ beizubringen.
- (2) Zulässige Sicherheiten sind:
- a) Bargeld in Euro (Überweisung an Stadtkasse),
 - b) Verpfändung von (Spar)einlagen
 - c) Selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften unter Verzicht auf die Einrede 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

vor, die zu unterschiedlichen Bewertungen führen, ist von den beiden besten die schlechtere Bonitätsbewertung zu nehmen;

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

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

- (3) Die Sicherheitsleistung setzt sich wie folgt zusammen:

Sicherheitsleistungen				
§§	Zweck	Flächen- größe in m ²	Euro/m ²	Gesamt
§ 4	Geförderter Wohnungsbau			
§ 5	Kompensationsmaßnahme			
§ 8	Erschließung			

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

- (4) Die Stadt darf eine gewährte Sicherheit nur insoweit geltend machen, wenn die Vorhabenträgerin eine oder mehrere der in diesem Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen, die ggf. durch eine oder mehrere Folgevereinbarungen (z. B. sog. Erschließungs-, Ausführungsvertrag und / oder die Vereinbarung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau) weiter konkretisiert wurde bzw. wurden,

- a) nicht vertragsgemäß, z.B. nicht fristgemäß, erfüllt hat,
- b) die Stadt die Vorhabenträgerin mit angemessener Nachfristsetzung zur vertragsgemäßen Erfüllung der nicht vertragsgemäß erfüllten Verpflichtung aufgefordert hat und
- c) die Vorhabenträgerin diese unmittelbar nach Ablauf der Nachfrist noch nicht vertragsgemäß 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, besicherten Verpflichtungen; es erfolgt jedoch nur eine Teilfreigabe pro Kalenderjahr und besicherte Verpflichtung.

- (6) Ein Austausch von Sicherheiten durch die Vorhabenträgerin ist – vorbehaltlich abweichender Regelungen in diesem Durchführungsvertrag – 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 Buchgrundschuld zu Gunsten der Stadt ausgetauscht werden, sofern die Stadt das Sicherungsobjekt für geeignet und ausreichend werthaltig erachtet. Bei Zweifeln über die Werthaltigkeit ist diese durch ein Gutachten des städtischen Bewertungsamts nachzuweisen; die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

§ 12 Auslegung nach Billigung

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans erst dann nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird, wenn die Sicherheiten nach § 11 gestellt sowie die dinglichen Rechte nach § 7 und nach § 4 in Verbindung mit der Vereinbarung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (**Anlage 4**) jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt ohne Vorbehalt gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis – Marktabelle – keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.

§ 13 Baugenehmigung vor Inkrafttreten

Sofern in diesem Durchführungsvertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkraft-

treten des Bebauungsplans abgestellt ist, gelten im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen dergestalt geändert, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt.

§ 14 Entschädigungs-, Schadenersatz- und sonstige Ansprüche

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplans an und erklärt 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 zu machen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird aus dem Bebauungsplan keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadenersatzansprüche, welcher Art auch immer, gegen die Stadt geltend machen.
- (3) Den Vertragsbeteiligten ist bewusst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise die Obergrenze 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.

§ 15 Rücktrittsrecht

- (1) Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind jeweils zum Rücktritt von diesem Durchführungsvertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB als Satzung beschlossen worden ist. 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, Denisstraße 2, 80335 München) zu erklären. Der Rücktritt der Stadt ist gegenüber dem amtierenden Notar zu erklären, der insoweit Empfangsbevollmächtigter der Parteien ist.
- (2) Im Falle des Rücktritts der Vorhabenträgerin nach Absatz 1 bleibt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Tragung der Kosten des Bebauungsplans nach § 10, die Kosten für Bewertungsgutachten gemäß § 11 Absatz 6 und der Kosten des Durchführungsvertrages gemäß § 16 bestehen.



- (3) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplan erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsbehelfsverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen ist.

§ 16 Kosten des Durchführungsvertrages

Die Vorhabenträgerin zahlt die für diesen Durchführungsvertrag und seinen Vollzug anfallenden Notarkosten, und Kosten einschließlich der Kosten ihrer anwaltschaftlichen Vertretung, der Bestellung, Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger dinglicher Rechte, außerdem die Kosten der Lastenfreistellung sowie die Kosten, die sich aus den Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau ergeben.

§ 17 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.

§ 18 Wechsel der Vorhabenträgerin / Weitergabepflicht

- (1) Im Falle des Wechsels der Vorhabenträgerin, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten einschließlich der Stellung der Sicherheiten gemäß § 11 mit Weitergabeverpflichtung vollumfänglich auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet. Mit Ausnahme der Verpflichtung des geförderten Wohnungsbaus gilt dies nicht für den Verkauf und Übertragung von Wohnungs- und Teileigentumsseinheiten an die Enderwerber.



- (2) Die Weitergabe der Verpflichtungen hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der neue Vorhabenträger
- a) die vertraglichen Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gegenüber der Stadt (Kommunalreferat) als eigene Verpflichtungen übernimmt / übernommen hat;
 - b) entsprechende Sicherheitsleistungen gemäß § 11 erbringt / geleistet hat;
 - c) die Stadt dieser Übernahme schriftlich zustimmt.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gemäß § 12 Absatz 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung muss durch die Vorhabenträgerin schriftlich mit umfassender Auskunft über die Übertragungsregelungen, die mit dem Dritten getroffen werden, beantragt werden. Insbesondere ist der Kaufvertrag vorzulegen. Über die Zustimmung der Stadt entscheidet der Stadtrat durch Beschluss. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § 3 Absatz 3 festgelegten Frist gefährdet ist.

§ 19 Rangverhältnisse der bestellten Belastungen

- (1) Die in diesem Durchführungsvertrag einschließlich der Vereinbarung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbaus (Anlage 4) zu Gunsten der Stadt bestellten Belastungen erhalten folgenden Rang:
- a) an erster Stelle die Dienstbarkeiten gemäß § 7 und § 4 in Verbindung mit § 4 der Anlage 4 und diese im Gleichrang untereinander und
 - b) an zweiter Stelle die Reallasten gemäß § 7 und gemäß § 9 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.

§ 20 Zustimmung des Stadtrates

- (1) Dieser Durchführungsvertrag bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Stadt (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), die im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan eingeholt wird.
- (2) Die Vorhabenträgerin stimmt zu, dass der Durchführungsvertrag [aus Datenschutzgründen werden alle Namen und Daten geschwärzt] mit allen Anlagen in öffentlicher Sitzung des Stadtrates dargestellt und öffentlich ausgelegt werden kann. Dies gilt ausdrücklich auch für die dauerhafte Veröffentlichung auf den Internetseiten der Stadt.

§ 21 Anlagenübersicht

Bestandteil dieses Durchführungsvertrages sind folgende Anlagen:

- | | |
|---|---|
| 1 | Entwurf des Planteils des Bebauungsplans |
| 2 | Entwurf des Satzungstextes des Bebauungsplans |
| 3 | Projektpläne zum Vorhaben- und Erschließungsplans |
| 4 | Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau |
| 5 | Konzept der Kompensationsmaßnahme |
| 6 | Lageplan Gemeinschaftsdachgarten |

München, den 16/3/20

München, den 10.03.2020

Landeshauptstadt München

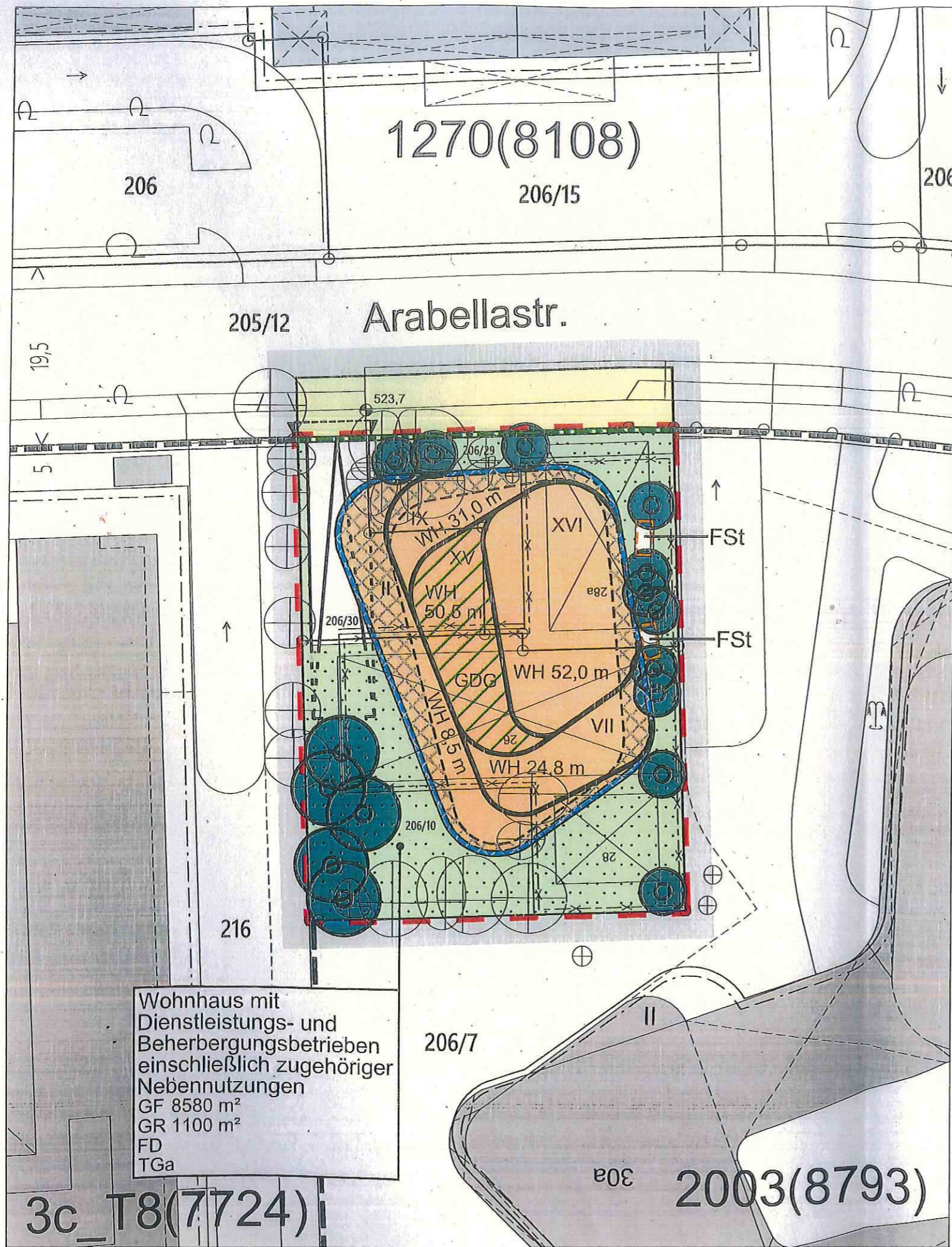


Arabellastraße 26 Liegenschafts-
verwaltung GmbH & Co KG

Arabellastraße 26 Liegenschafts-
verwaltung GmbH & Co.KG

Arabellastraße 26 Liegenschafts-
verwaltung GmbH & Co.KG

Arabellastraße 26 Liegenschafts-
verwaltung GmbH & Co.KG



Wohnhaus mit
Dienstleistungs- und
Beherbergungsbetrieben
einschließlich zugehöriger
Nebennutzungen
GF 8580 m²
GR 1100 m²
FD
TGa

Anlage 1

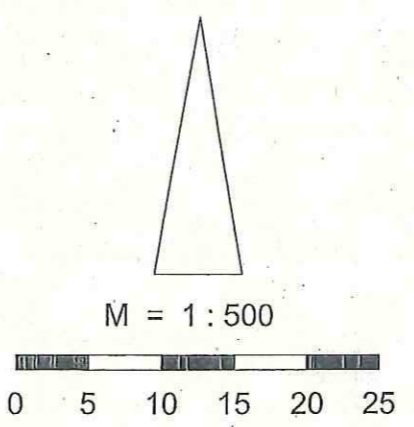
Entwurf
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2121
der Landeshauptstadt München

Bereich:
Arabellastraße 26 - 28a
Flurstück 206/10, 206/29 und 206/30
Gemarkung Bogenhausen
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3c, 8. Teilbereich)

Ergänzung zur Zeichenerklärung:

A) Festsetzung

Fläche Arkaden, Durchgang



HA II / 31P
HA II / 31V
HA II / 53
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
am 18.02.2020

3c_T8(7724)

2003(8793)

Entwurf Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2121
der Landeshauptstadt München

Arabellastraße 26-28a
Gemarkung Bogenhausen
Flurstücke Nr. 206/10, 206/29, 206/30
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3c, 8. Teilbereich)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Arabellastraße 26-28a (Flurstücke Nr. 206/10, 206/29, 206/30) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.02.2020, angefertigt vom Kommunalreferat GeodatenService München am, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3c, 8. Teilbereich (MüAbl. 1973, S. 241) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2121 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet dient der Unterbringung eines Wohnhauses mit Dienstleistungs- und Beherbergungsbetrieben einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen.
- (2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig
 - Schank- und Speisewirtschaften inkl. Freischankfläche im Erdgeschoss, entlang der Arabellastraße
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss (OG)
 - Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitssektors, wie z. B. Ärzte sowie andere Heilberufe, Therapieeinrichtungen vom 1. bis zum 4. OG
 - Fitnesscenter und Beherbergungsbetriebe mit maximal 90 Betten oder 70 Gästezimmern vom 1. bis zum 4. OG
 - Wohnungen vom 5. bis zum 14. OG
 - ein dem Wohnen zugeordneter Gemeinschaftsraum im 15. OG
 - Stellplätze
 - eine Ortsvermittlungsstelle für ein Telekommunikationsunternehmen
- (3) Ein Empfangsbereich für den Beherbergungsbetrieb ist im Erdgeschoss zulässig. Im 15. OG sind lediglich Gemeinschafts- und Technikräume sowie Gemeinschaftstreppenhäuser

und -aufzugsanlagen zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzte Geschossfläche kann von
 - a) den umlaufenden Kragplatten mit einer Tiefe bis zu 1,70 m (für den Pflanztrog und Revisionsgang)
 - b) einer Gemeinschaftsfläche von 95 m²überschritten werden.
- (2) Die im Plan festgelegte Grundfläche (GR) von 1.100 m² darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 2.197 m² überschritten werden.

§ 4

Höhenentwicklung, Wandhöhe und Dachaufbauten

- (1) Die im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern einschließlich der Attika bzw. Brüstung bei Dachterrassen als Höchstmaß beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 523,70 m ü. NHN 2016.
- (2) Die im Plan festgesetzte Wandhöhe des 15. OG darf durch technische Dachaufbauten wie z. B. Klimaanlage und Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten um bis zu 4,00 m überschritten werden, durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie um bis zu 1,00 m. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch 3,00 m von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Durch die Verkleidung der Dachaufbauten ist eine Gestaltung im Duktus der Fassade sicherzustellen. Von der Verkleidung ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.
- (3) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf dem Dach des 15. OG zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

§ 5

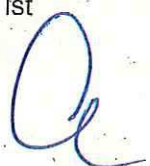
Abstandsflächen

- (1) Die Abstandsflächen werden zu den Nachbargrundstücken Flur Nr. 206/7, 216 und 205/12, Gemarkung Bogenhausen jeweils auf die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenmitte verkürzt.

§ 6

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Eine Verglasung von Loggien ist unzulässig.
- (2) Die Baugrenze kann auf der Westseite zwischen Tiefgaragenrampe und Gebäude durch die Fluchttreppe der Tiefgarage um eine Fläche von maximal 15,00 m² überschritten werden.
- (3) Die Baugrenze entlang der Arabellastraße kann durch eine Freischankfläche für gastronomische Nutzungen bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden. Sie ist auf eine maximale Fläche von 60 m² beschränkt.



§ 7

Tiefgarage, Ein- und Ausfahrten, Anlieferung

- (1) Für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München.
- (2) Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in der Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem im Plan umgrenzten räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.
- (3) Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist außerhalb des Bauraums nur im dafür gekennzeichneten Bereich an der Arabellastraße zulässig. Der Stauraum vor und innerhalb des Tiefgaragengebäudes ist so zu bemessen, dass eine ordnungsgemäße Abwicklung des Verkehrs gewährleistet wird.
- (4) Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb des Gebäudes und von befestigten Flächen mindestens 0,60 m unter das geplante Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzungen von großen Bäumen auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m und bei mittelgroßen Bäumen auf einer Fläche von mindestens 8 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,00 m vorzusehen. Abweichend von Satz 1 ist südöstlich der Tiefgaragenrampe im Bereich von Rasenflächen auf einer Fläche von maximal 30 m² ein geringerer Bodenaufbau, jedoch mindestens 0,30 m zulässig.
- (5) Die Entlüftung der Tiefgarage ist durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach des 15. OG zu führen.
- (6) In den Flächen der Tiefgarage sind auch Anlieferung, Keller- und Techniknutzungen, sowie Fahrradabstell- und Müllräume zulässig.

§ 8

Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen

- (1) Anlagen zur Belüftung des Sicherheitstreppenhauses und der Gewerbeflächen sind außerhalb der Baugrenze mit folgenden Abmessungen zulässig:
 - ein Lüftungsschacht bis maximal 2,0 m² und einer Höhe von 4,50 m über dem Höhenbezugspunkt.
 - ein Lüftungsschacht bis maximal 12,00 m² ebenerdig in Pflanzbeeten.
- (2) Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in das Gebäude zu integrieren oder unterirdisch, innerhalb der festgesetzten Fläche zur Umgrenzung von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen“ unterzubringen. Ausgenommen hiervon ist eine Aufstellfläche für Müllbehälter an der Arabellastraße zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung.
- (3) Die gemäß Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) notwendigen Fahrradstellplätze sind innerhalb des Gebäudes oder im ersten Untergeschoss der Tiefgarage nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
- (4) Im Baugebiet sind zusätzliche Fahrradabstellplätze (Besucherstellplätze) auch außerhalb der Gebäude in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig, sowie unterhalb der Auskragung des 1. OG. Andere Überdachungen oder Einhausungen sind nicht zulässig.

- (5) Oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze) dürfen auch außerhalb des Bauraumes angeordnet werden.

§ 9

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen am Gebäude werden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechsellichtwerbung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßenbild einfügen. Sie dürfen die Fassade des Gebäudes nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Sie sind nur in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben parallel zum Gebäude zulässig.
- (4) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.
- (5) Im Vorhabengebiet ist ein freistehendes Hinweisschild mit einer maximalen Werbefläche von 1,00 x 2,50 m außerhalb des Bauraums entlang der Arabellastraße zulässig.

§ 10

Einfriedungen

Im Vorhabengebiet werden Einfriedungen ausgeschlossen.

§ 11

Abgrabungen / Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Vorhabengebiet unzulässig.
- (2) Zulässig sind:
 - Geländemodellierungen zur Zonierung der Freiflächen, zur Gestaltung der Spielflächen und zur Realisierung des notwendigen Bodenaufbaus für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage (Hochbeete) bis zu maximal 0,45 m über dem Höhenbezugspunkt,
 - Geländeanpassungen zum höhengleichen, barrierefreien Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke sowie an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen.
 - zur westlichen Grundstücksgrenze eine Aufschüttung von maximal 1,5 m und an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich des Spielplatzes, von maximal 0,5 m.

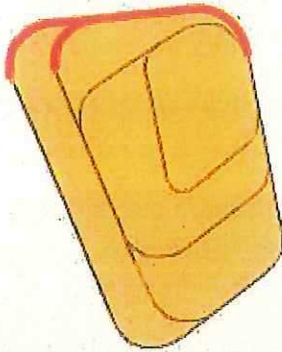
§ 12

Lärmschutz

- (1) Im Vorhabengebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume gemäß der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:

Anbelagsplan



- An den in oben stehender Grafik rot markierten Fassadenabschnitten: erf. Schalldämmmaß $R'_{w,ges} = 38 \text{ dB}$
 - An allen anderen Fassadenabschnitten: erf. $R'_{w,ges} = 36 \text{ dB}$
 - Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
- (2) Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: Mechanische Be- und Entlüftungseinrichtungen, vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u. a.
- (3) Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
- (4) Die Tiefgaragenrampe ist gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan einzuhausen. Die Innenwand und Decke der Rampe ist schallabsorbierend zu verkleiden und hat einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,6$ aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25 \text{ dB}$ aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

§ 13

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge, Zufahrten, Feuerwehzufahrten sowie Befestigungen für Spielflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen

jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- (3) Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit standortgerechten Baumpflanzungen zu gestalten.
- (4) Für die als zu pflanzen festgesetzten mittelgroßen und kleinen Bäume sind ausschließlich mittelgroße Bäume zu verwenden.
- (5) Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen
 - für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m): 20-25 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m): 18-20 cm Stammumfang.
- (6) Bei Pflanzungen von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m², bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m² vorzusehen. Abweichend davon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (7) Die Dachterrassen im 2. und 15. OG (Gemeinschaftsdachgarten) sind auf mindestens 25 % ihrer Fläche intensiv mit Großsträuchern und Gräsern zu begrünen, wobei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 45 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen ist.
- (8) Die Dachterrassen im 7. und 9. OG sind auf mindestens 10 % ihrer Fläche intensiv mit Großsträuchern und Gräsern zu begrünen, wobei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 45 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen ist. Mindestens 25 % ihrer Fläche sind einfach intensiv mit Klein-/Halbsträuchern und Stauden zu begrünen, wobei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 35 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen ist.
- (9) Das Rampendach der Tiefgarageneinfahrt ist intensiv mit Sträuchern zu begrünen. Hierzu ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 40 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.
- (10) Die Fassade ist ab dem 1. OG bis einschließlich des 15. OG geschossweise durchgängig zu begrünen.
Für die Fassadenbegrünung sind ausdauernde, rankende oder schlingende Kletterpflanzen zu verwenden. Ausgenommen von der flächigen Fassadenbegrünung sind die Ostfassade im 1. OG, die Bereiche vor den Dachterrassen im 7. OG (mit einem Teilbereich der Ostfassade) und im 9. OG, die Balkone/Loggien sowie Fensterausschnitte. Die Fensterausschnitte dürfen maximal 40 % der zu begrünenden Fassadenfläche betragen.
Die festgesetzte Fassadenbegrünung ist fachgerecht zu pflegen.
- (11) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich sind diese Flächen mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Feuerwehraufstellfläche ist zudem begrünt herzustellen, soweit sie nicht auf anderen Belagsflächen situiert wird.

§14

Artenschutz

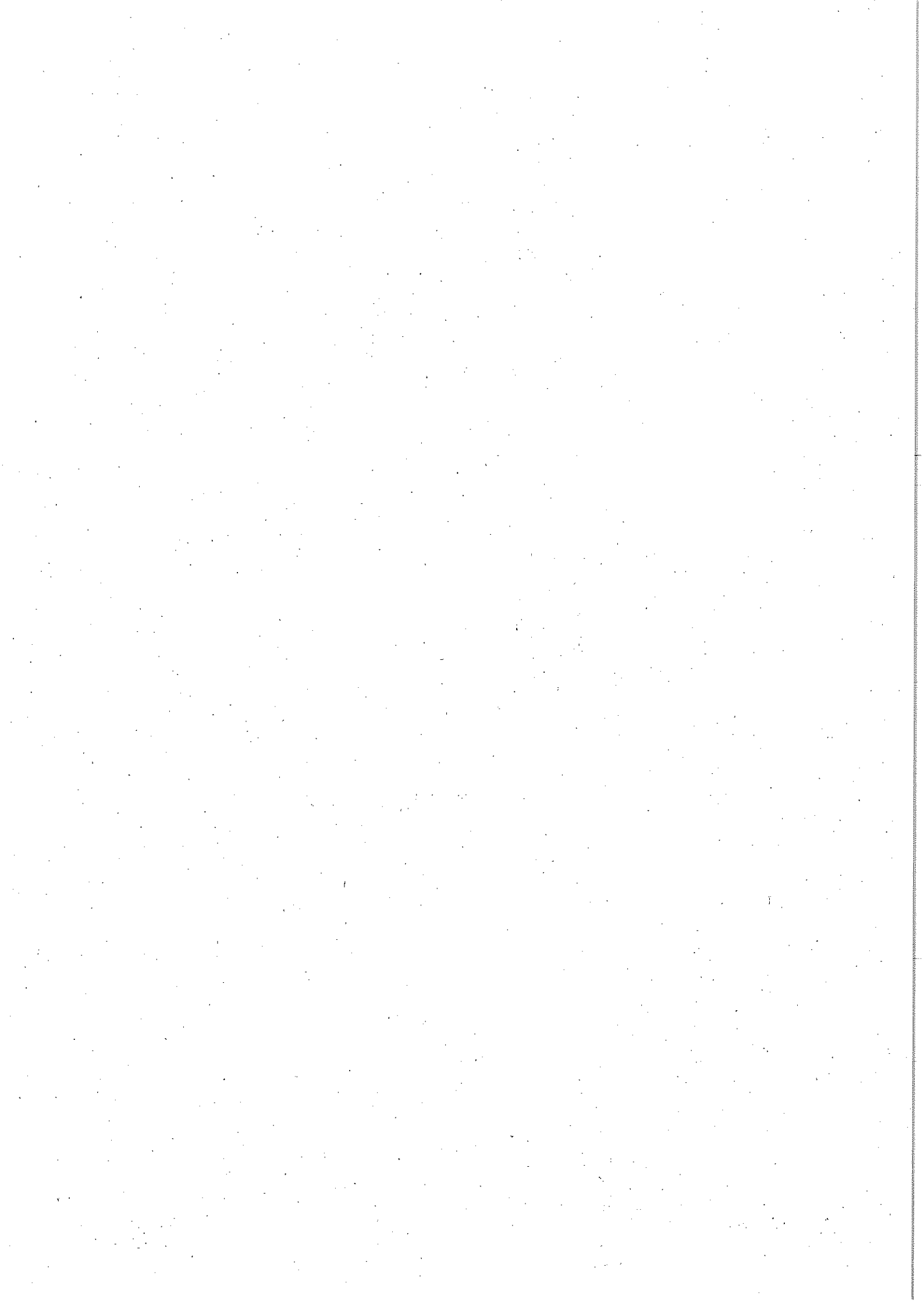
Für Fledermäuse sind vier geeignete künstliche Nistmöglichkeiten zwischen dem 1. und 4. OG in Ost-, West- oder Südexposition an einer frei anfliegbaren Stelle fachgerecht und dauerhaft anzubringen und regelmäßig zu warten.

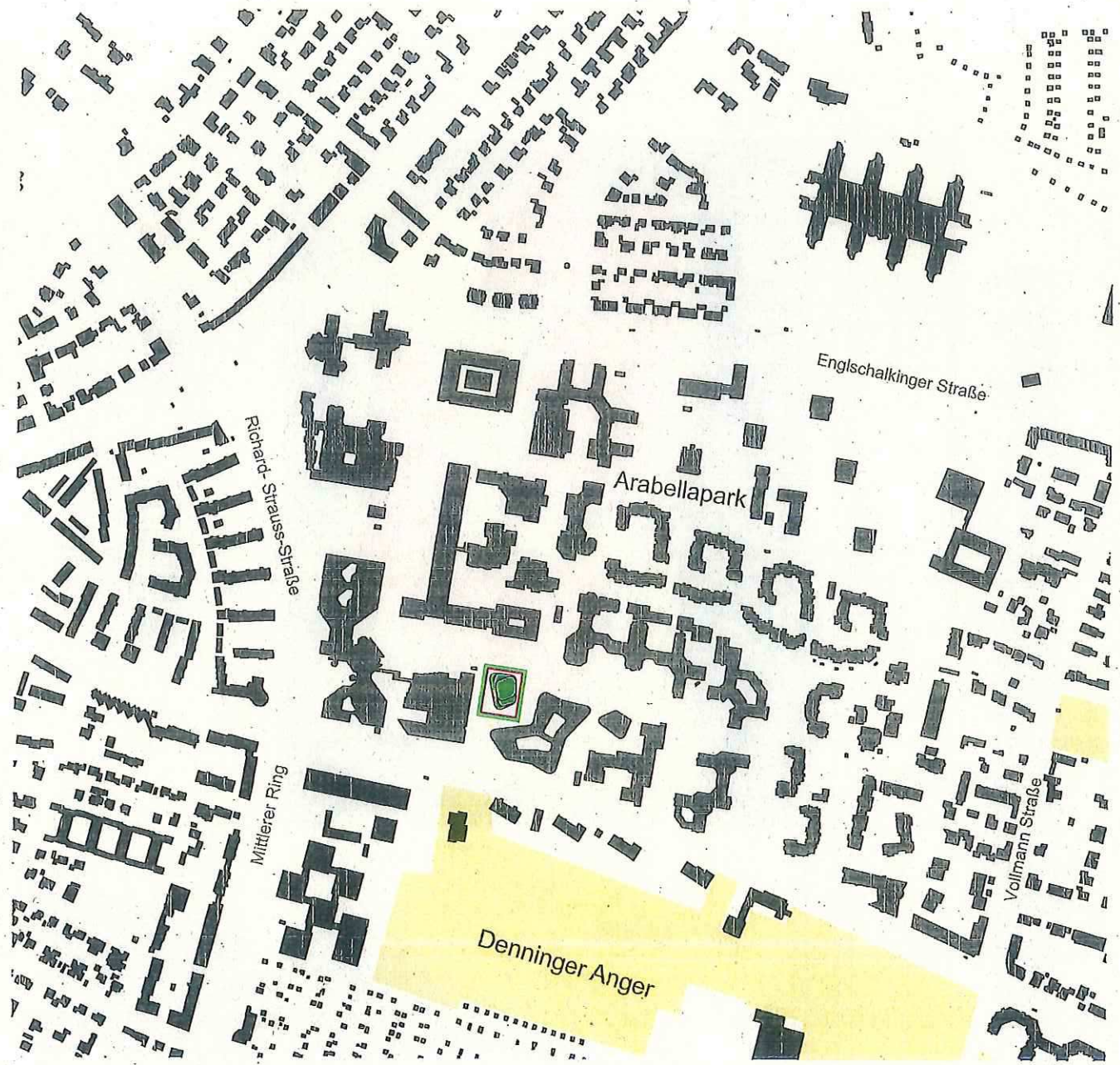
§15

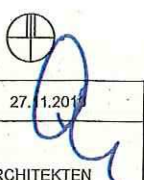
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

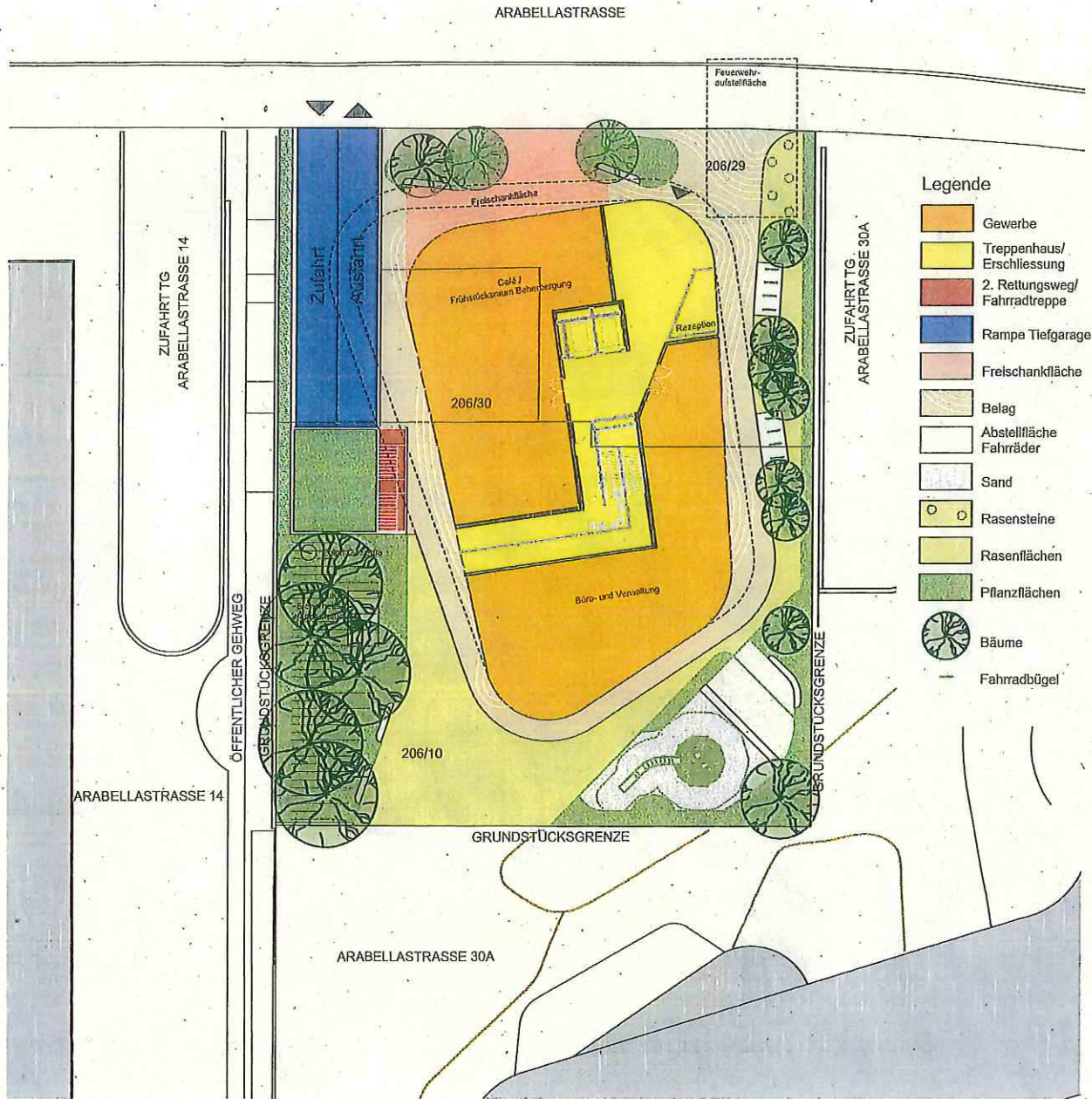
Q





Planinhalt: SCHWARZPLAN	Selle: 01	M: 1:7500	27.1.2013
Bauherr: ARABELLA STRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	 SCHLÜCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLA STRASSE 26 - 28a ARABELLA STRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)			

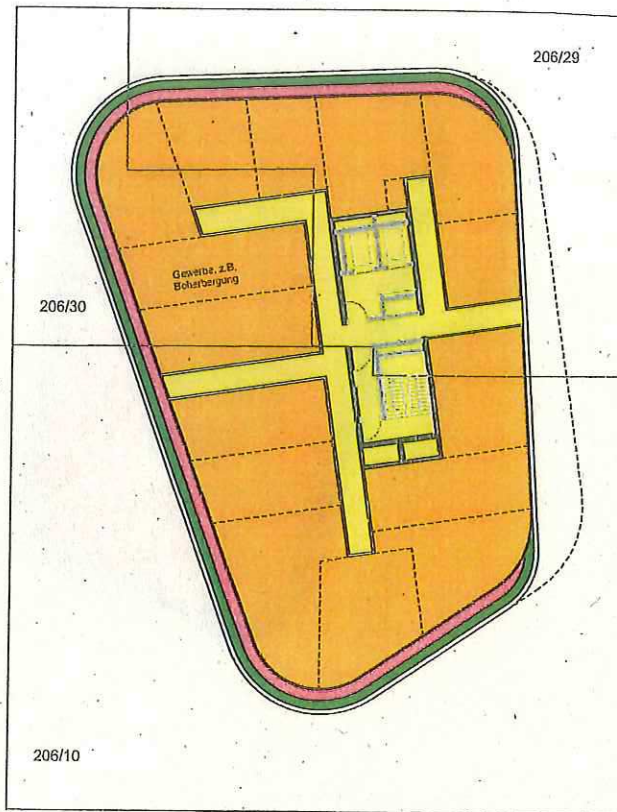
Aufteilung beispielhaft,
da betreiberabhängig.



Planinhalt: GRUNDRISS ERDGESCHOSS UND FREIANLAGEN	Seite: 02	M: 1:500	27.11.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt: SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN	
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)		Landschafts-architekt: SAMV	

Gewerbefläche
 Beherbergungsbetrieb.
 Zimmeraufteilung beispielhaft,
 da betreiberabhängig.

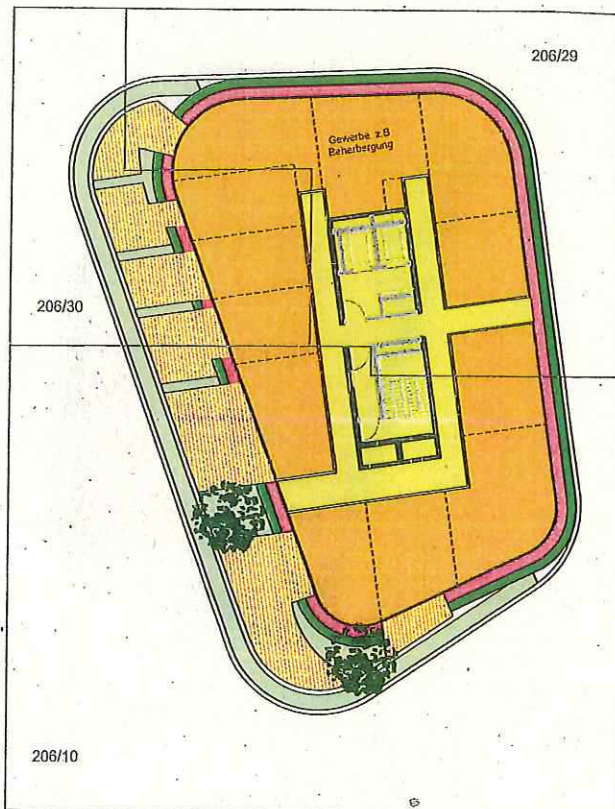
1. OG



Legende

- Gewerbe
- Treppenhaus/
Erschließung
- Revisionsgang
Fassade
- Fassadenbegrünung

2. OG



Legende

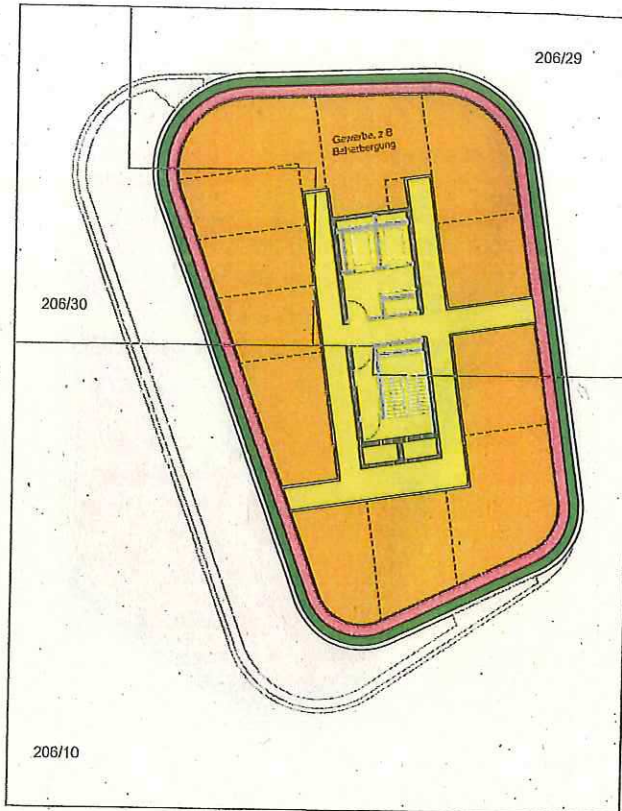
- Gewerbe
- Terrasse
- Treppenhaus/
Erschließung
- Revisionsgang
Fassade
- Fassadenbegrünung
- Hochbeet für Großsträucher,
Gräser und Stauden



Planinhalt: GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS UND 2. OBERGESCHOSS	Seite: 03	M: 1:500	27.11.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)		Landschafts- architekt: SAMY	

Gewerbefläche
 Beherbergungsbetrieb.
 Zimmeraufteilung beispielhaft,
 da betreiberabhängig.

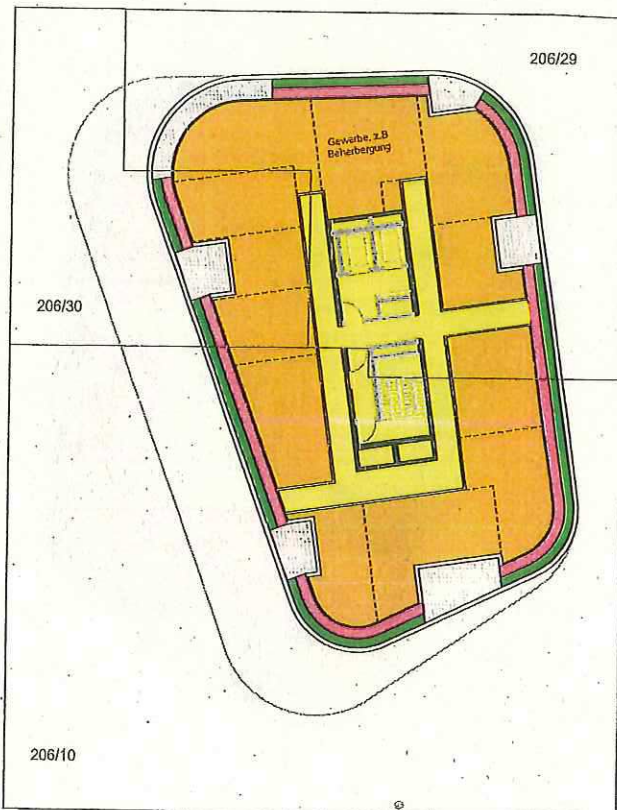
3. OG



Legende


- Gewerbe
- Loggia
- Treppenhaus/
Erschliessung
- Revisionsgang
Fassade
- Fassadenbegrünung

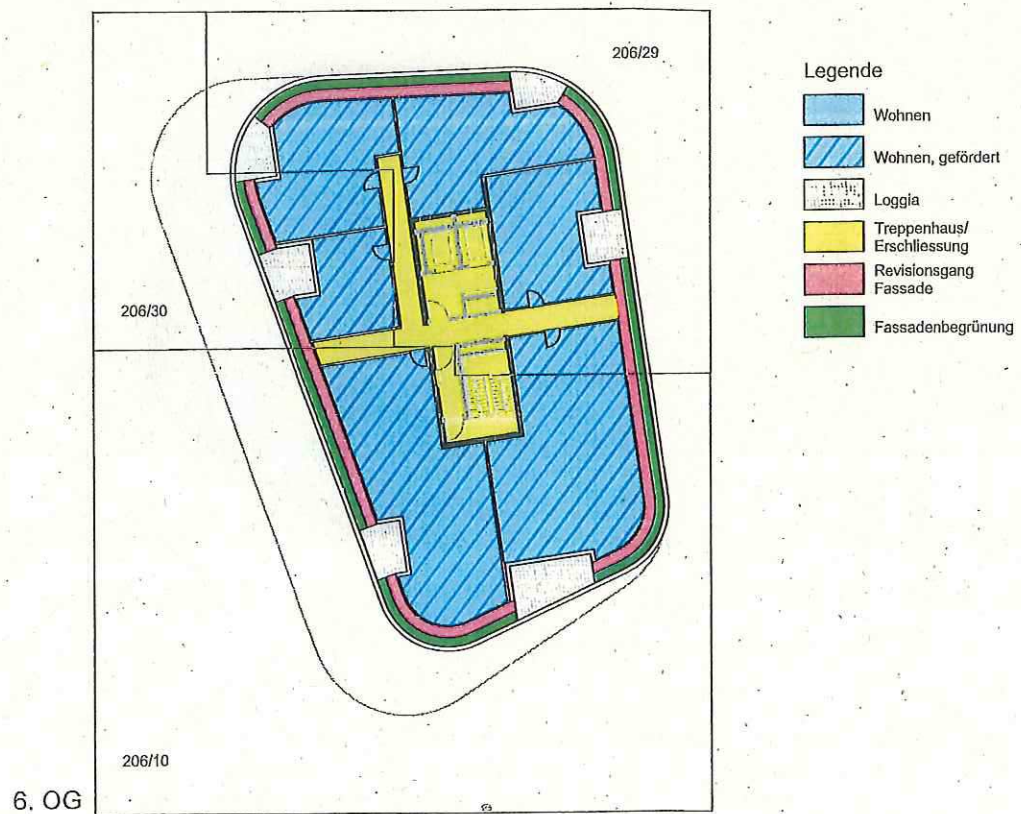
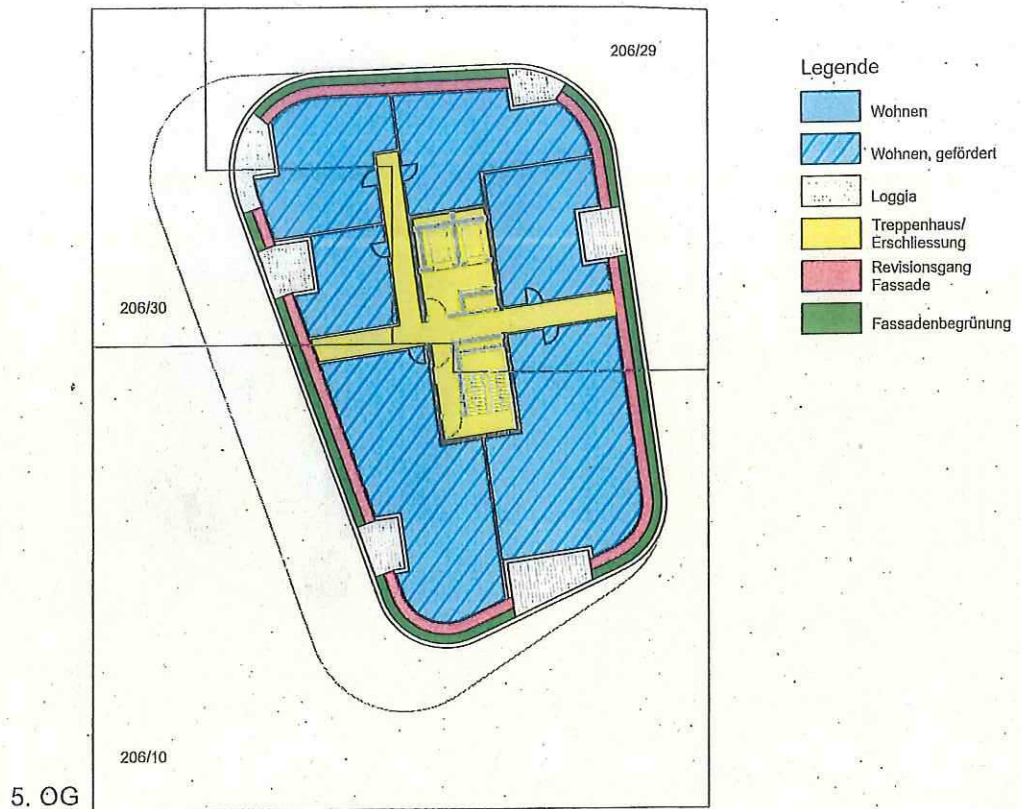
4. OG



Legende

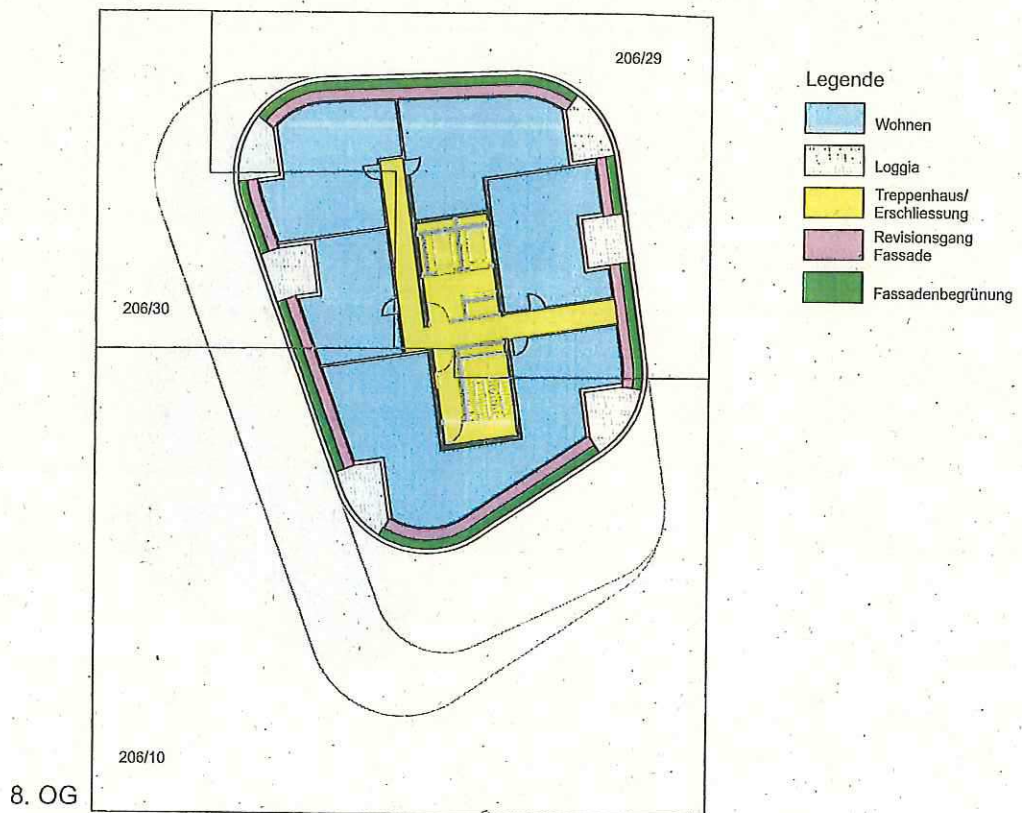
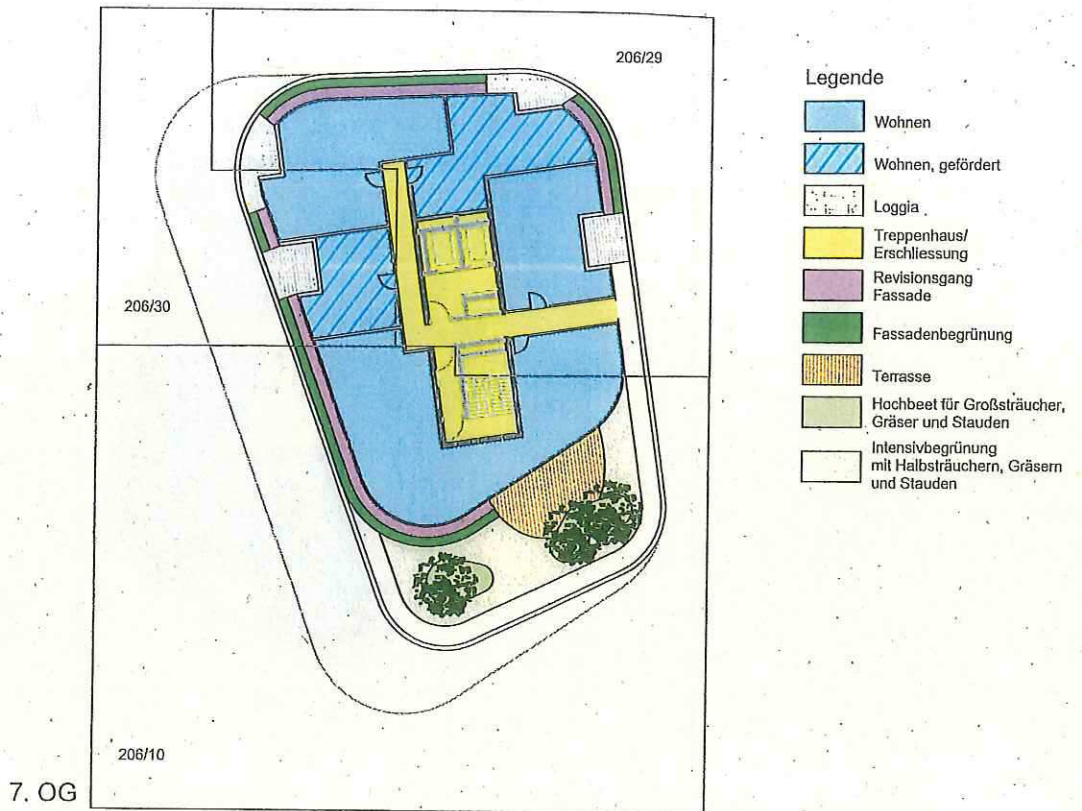
- Gewerbe
- Loggia
- Treppenhaus/
Erschliessung
- Revisionsgang
Fassade
- Fassadenbegrünung

Planinhalt: GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS UND 4. OBERGESCHOSS	Seite: 04	M: 1:500	27.11.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	 SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)			






Planinhalt: GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS UND 6. OBERGESCHOSS	Seite: 05	M: 1:500 27.11.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt:
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a .. <small>ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)</small>		SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB

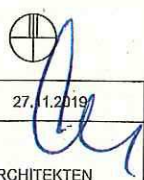


Planinhalt:	GRUNDRISS 7. OBERGESCHOSS UND 8. OBERGESCHOSS	Seite:	06	M:	1:500	27.11.2019
Bauherr:	ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO, KG	Flur-Nr.:	206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN	
Projektpläne:	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a			Landschaftsarchitekt:	SAMY	
	ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÖDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)					



Planinhalt: GRUNDRISS 9. OBERGESCHOSS UND 10. OBERGESCHOSS	Seite: 07	M: 1:500	27.11.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)		Landschafts- architekt: SAMY	



Planinhalt: GRUNDRISS 11. OBERGESCHOSS UND 12. OBERGESCHOSS	Seite: 08	M: 1:500	27.1.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	 SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN <small>Partnerschaft mbB</small>
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)			

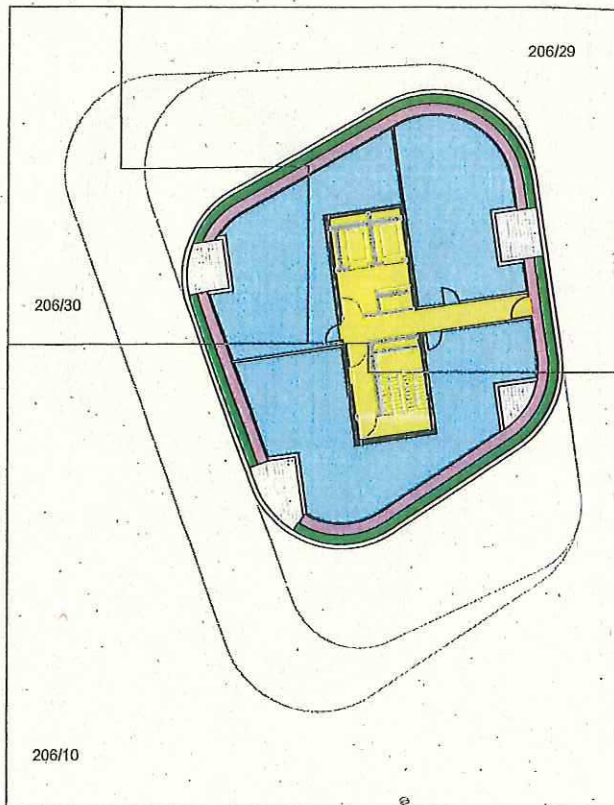
13. OG



Legende


- Wohnen
- Loggia
- Treppenhaus/
Erschliessung
- Revisionsgang
Fassade
- Fassadenbegrünung

14. OG



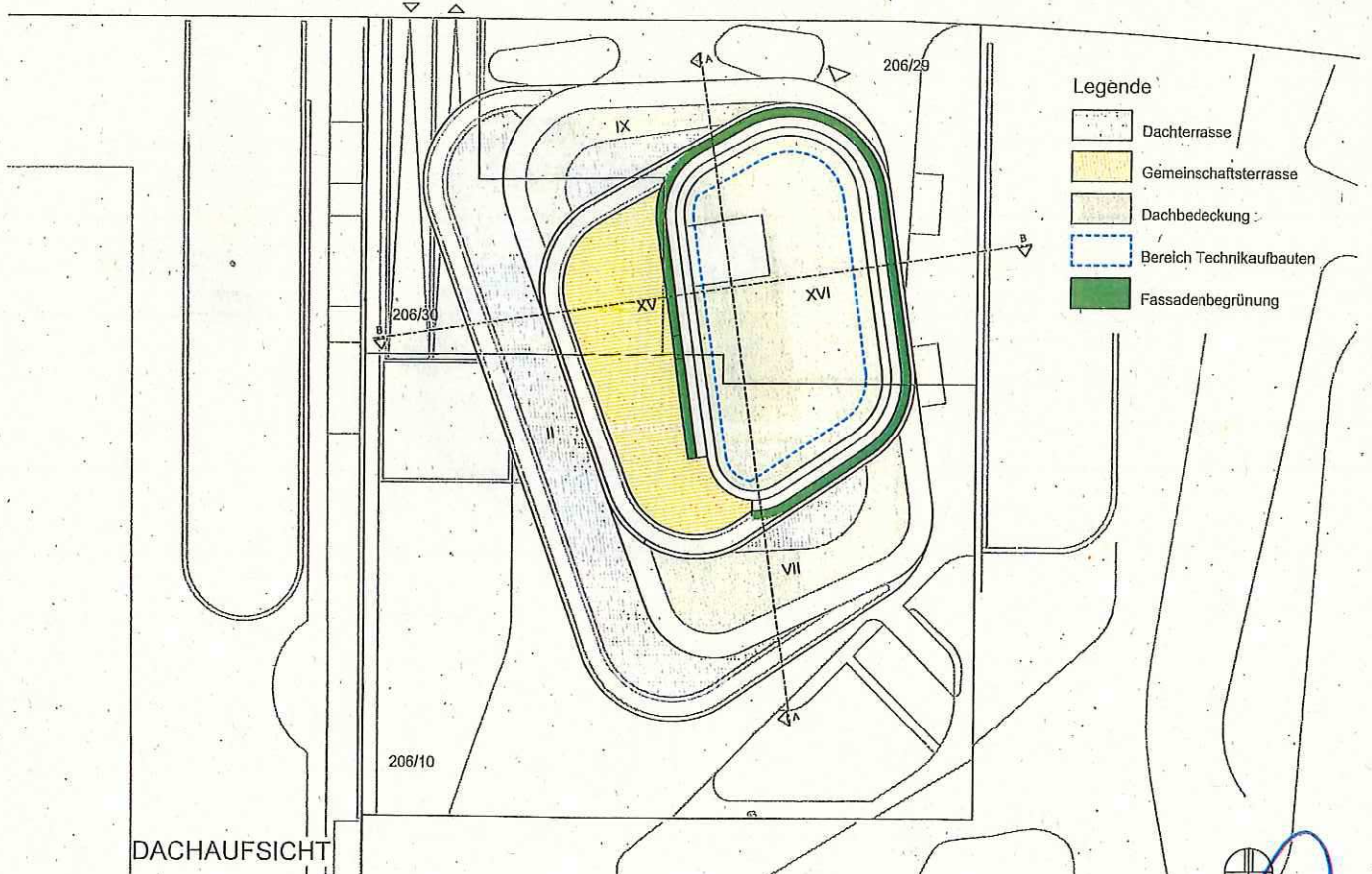
Legende

- Wohnen
- Loggia
- Treppenhaus/
Erschliessung
- Revisionsgang
Fassade
- Fassadenbegrünung


Planinhalt:	GRUNDRISS 13. OBERGESCHOSS UND 14. OBERGESCHOSS	Seite:	09	M:	1:500	27.11.2019
Bauherr:	ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.:	206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	 SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbR	
Projektplane:	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)					

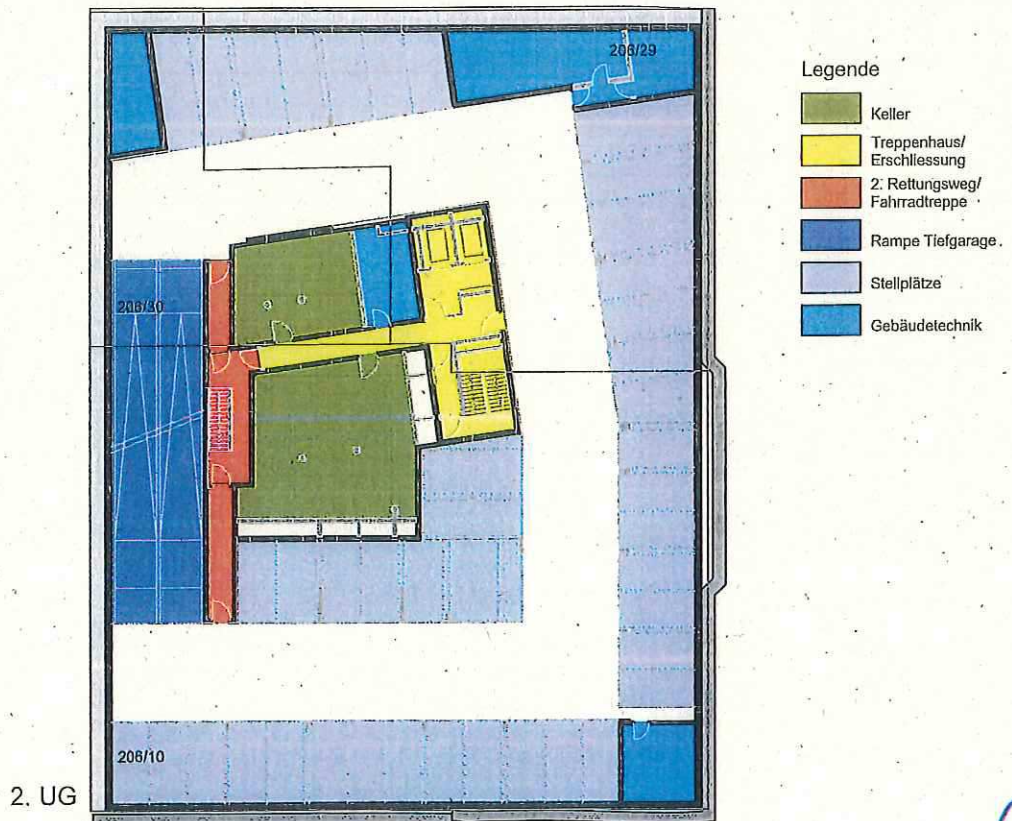
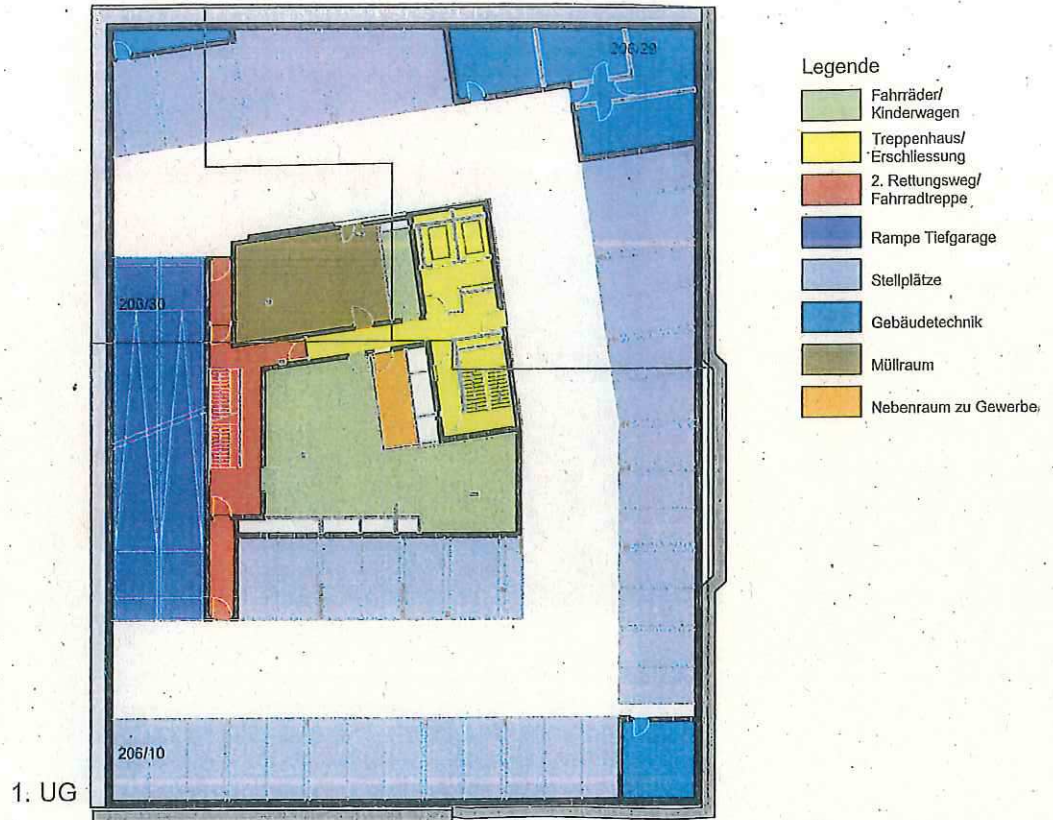


DACHGESCHOSS

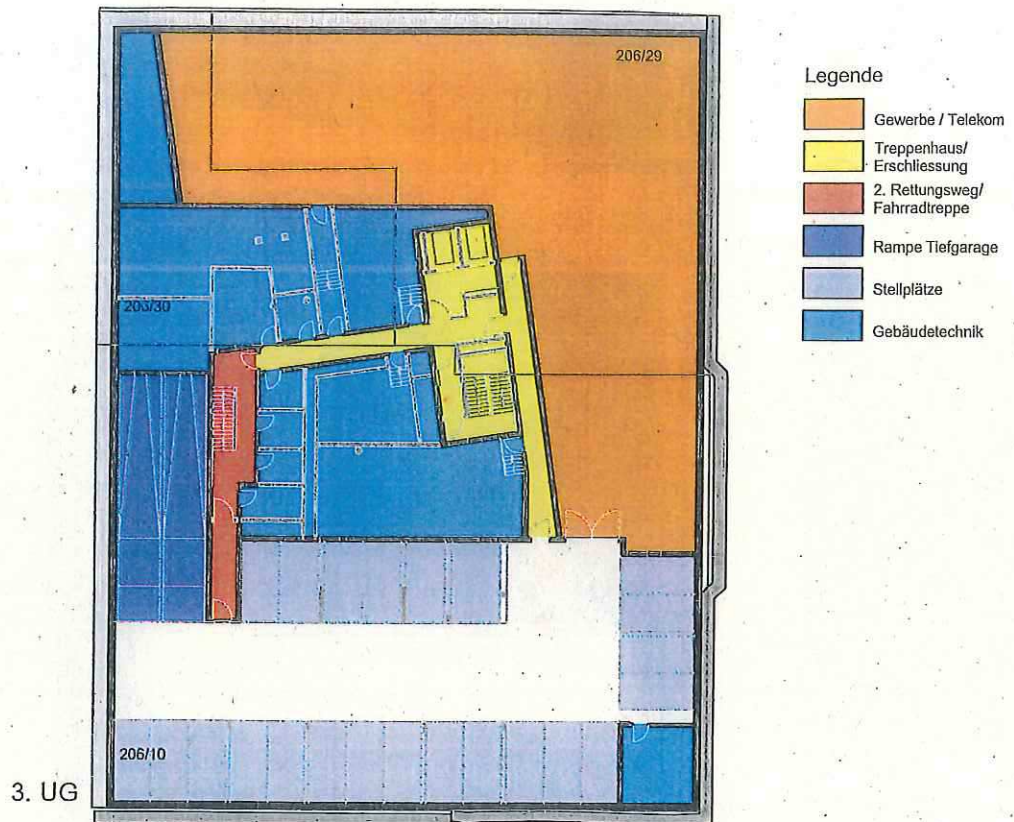


DACHAUFSICHT

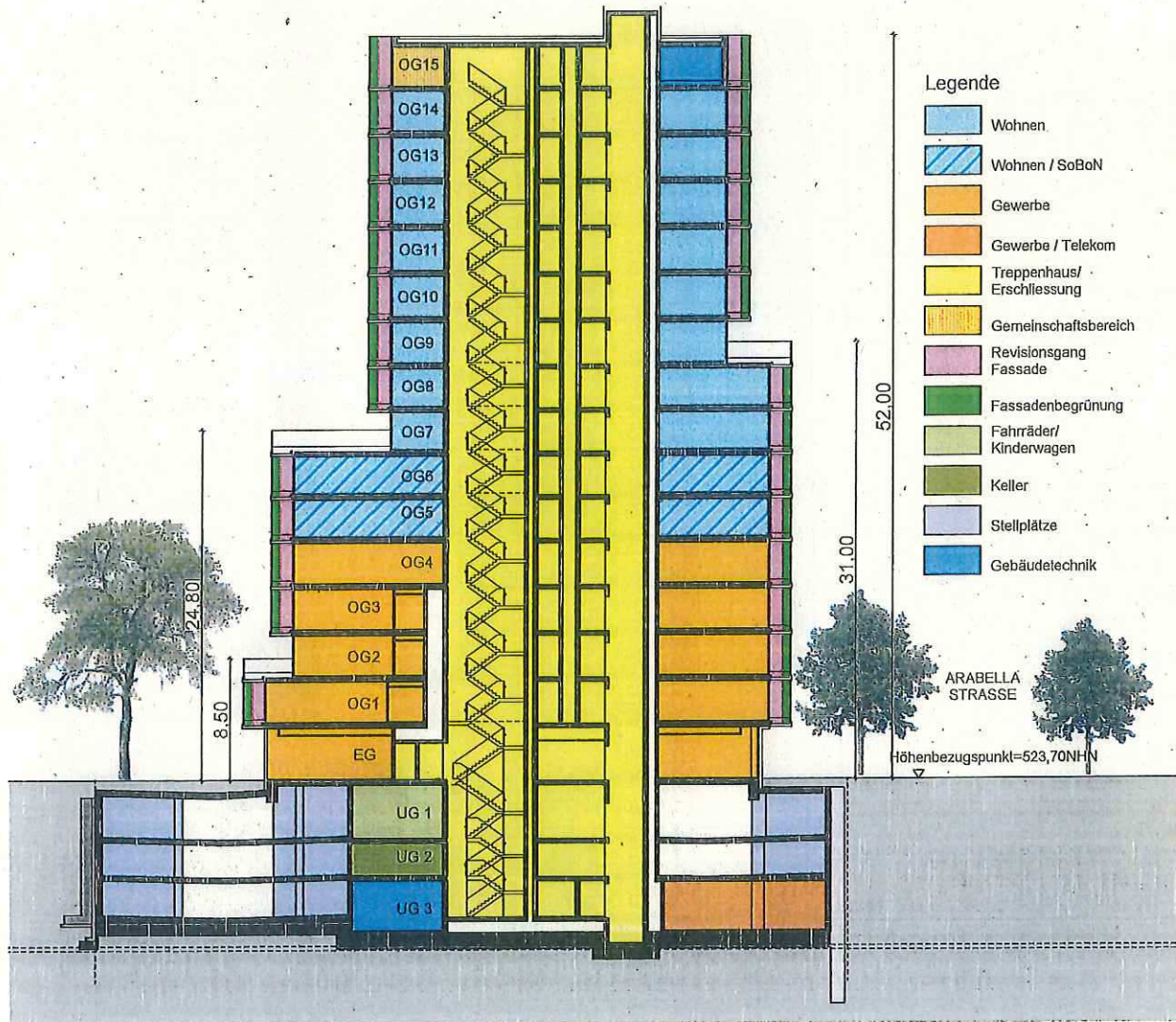
Planinhalt:	GRUNDRISS DACHGESCHOSS UND DACHAUFSICHT	Seite:	10	M:	1:500	27.11.2019
Bauherr:	ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.:	206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN	
Projektpläne:	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)			Landschafts-architekt:		



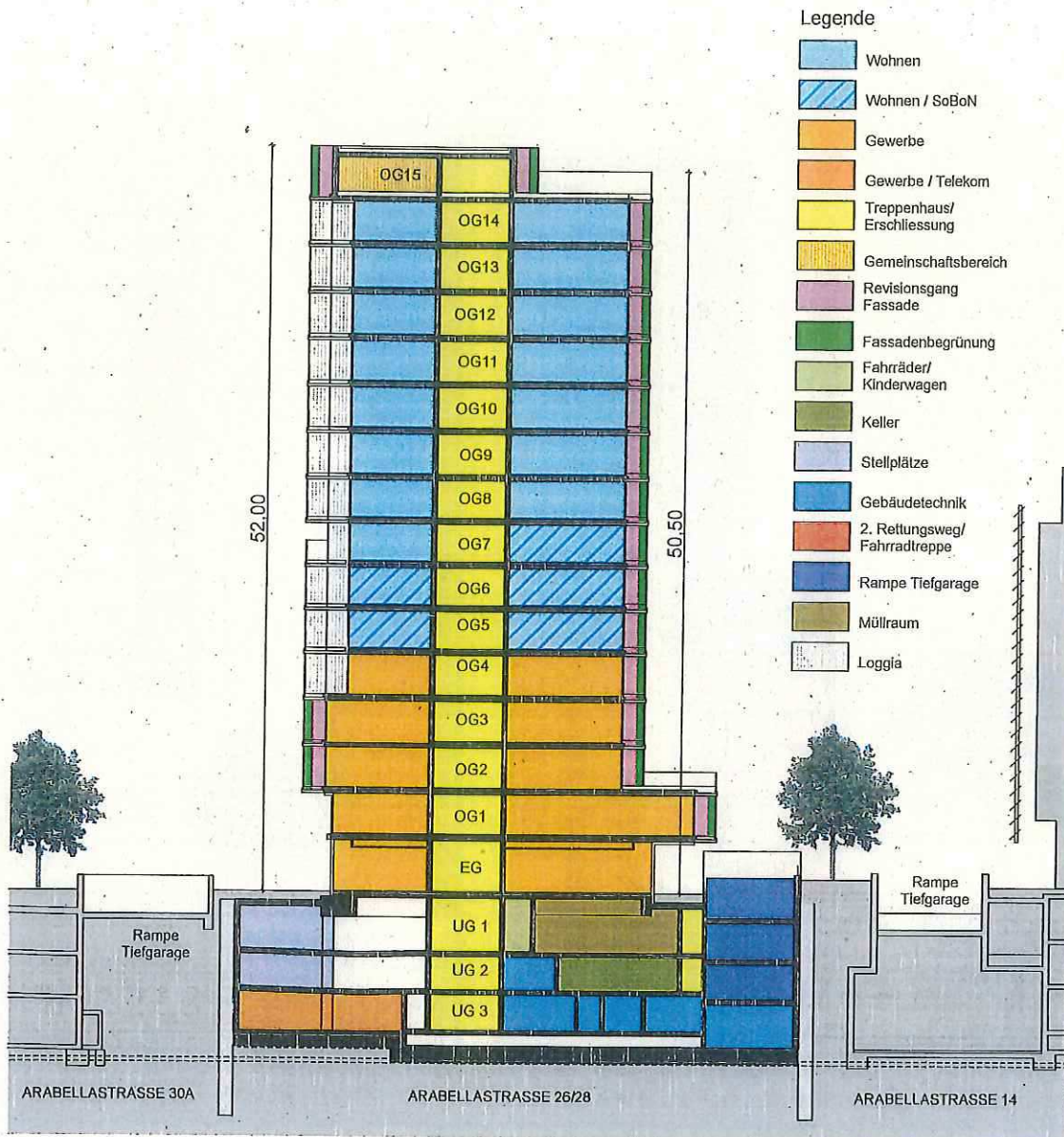
Planinhalt: GRUNDRISS UNTERGESCHOSSE	Seite: 11	M: 1:500	27.11.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)		SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB	



Planinhalt: GRUNDRISS 3. UTERGESCHOSS	Seite: 12	M: 1:500	27.11.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	
Projektplane: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)		SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB	



Planinhalt:	SCHEMA SCHNITT AA	Seite:	13	M:	1:500	27.11.2019
Bauherr:	ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.:	206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB	
Projektpläne:	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)					



Legende

- Wohnen
- Wohnen / SoBoN
- Gewerbe
- Gewerbe / Telekom
- Treppenhaus/ Erschliessung
- Gemeinschaftsbereich
- Revisionsgang
Fassade
- Fassadenbegrünung
- Fahrräder/
Kindervagen
- Keller
- Stellplätze
- Gebäudetechnik
- 2. Rettungsweg/
Fahrradtreppe
- Rampe Tiefgarage
- Müllraum
- Loggia

Planinhalt:	SCHEMA SCHNITT BB	Seite:	14	M:	1:500	27.11.2019
Bauherr:	ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.:	206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB	
Projektpläne:	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)					

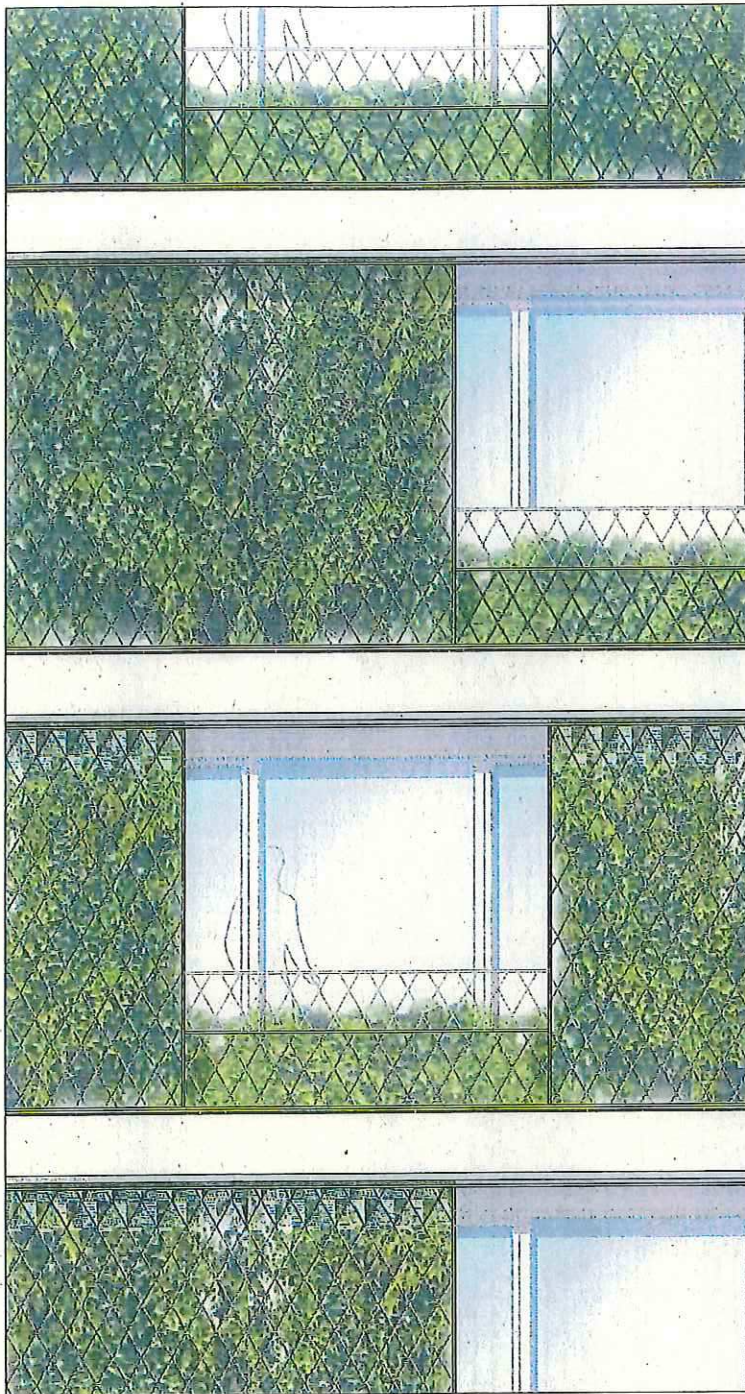


Ansicht Ost

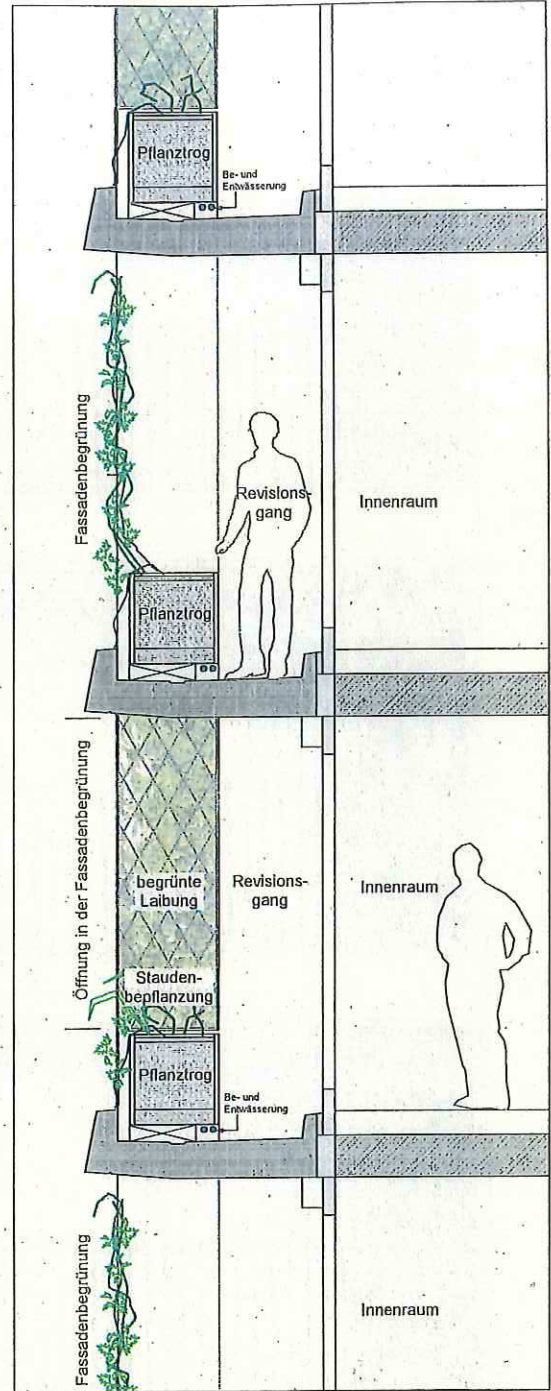
Planinhalt: ANSICHT OST	Seite: 15	M: 1:500	27.11.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt: SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB	
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)			



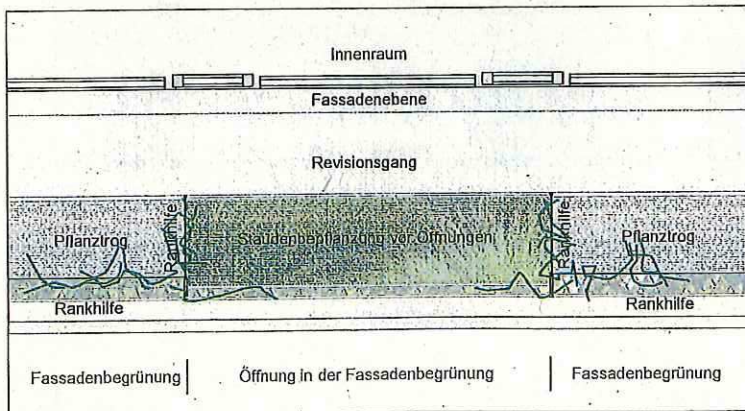
Planinhalt: ANSICHT NORD	Seite: 16	M: 1:500	27.11.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)		SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB	



ANSICHT



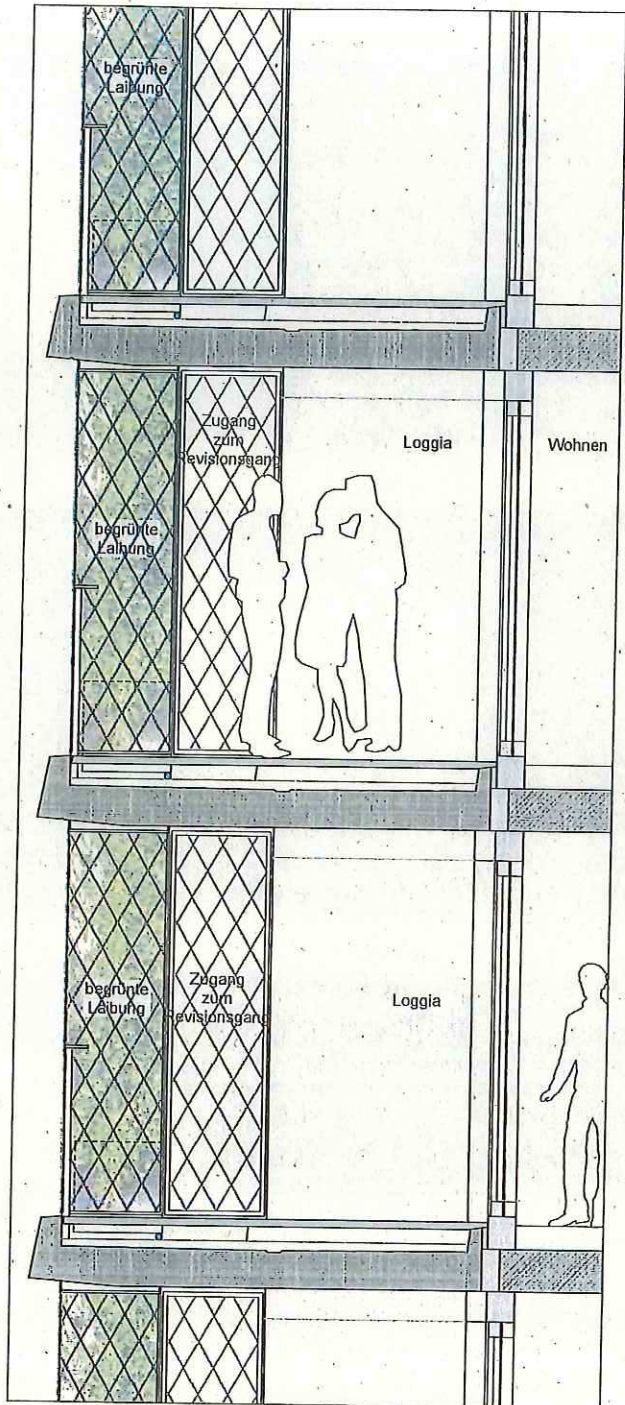
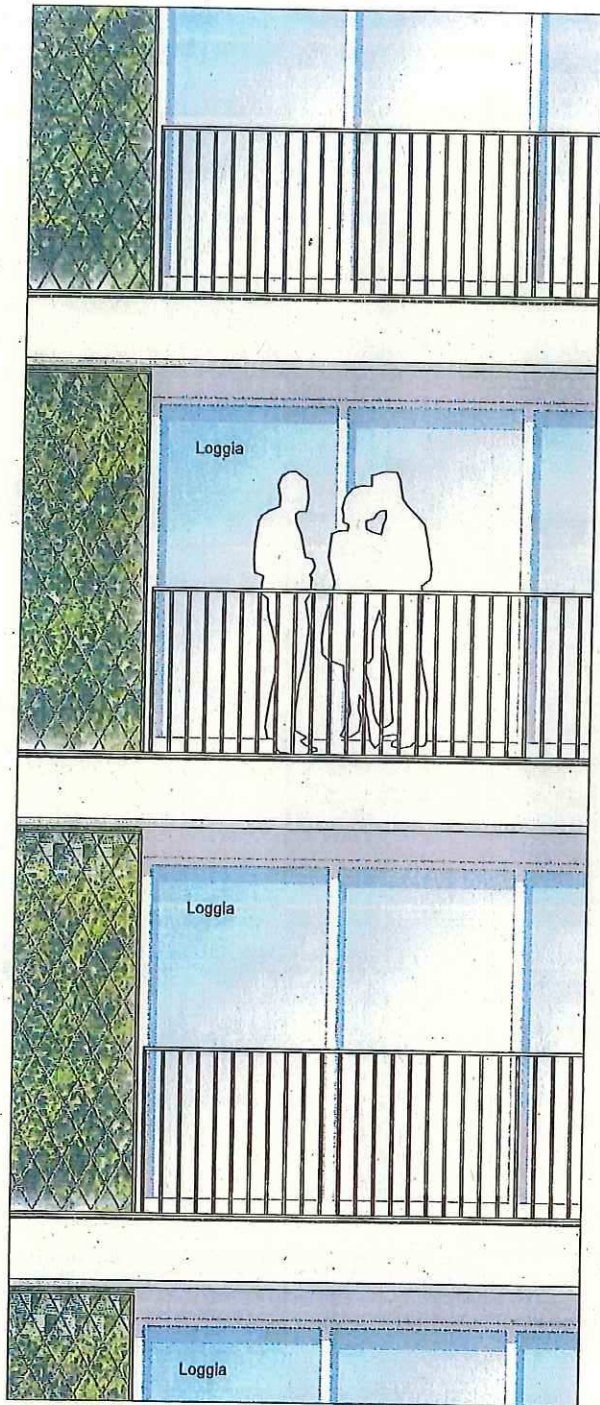
SCHNITT



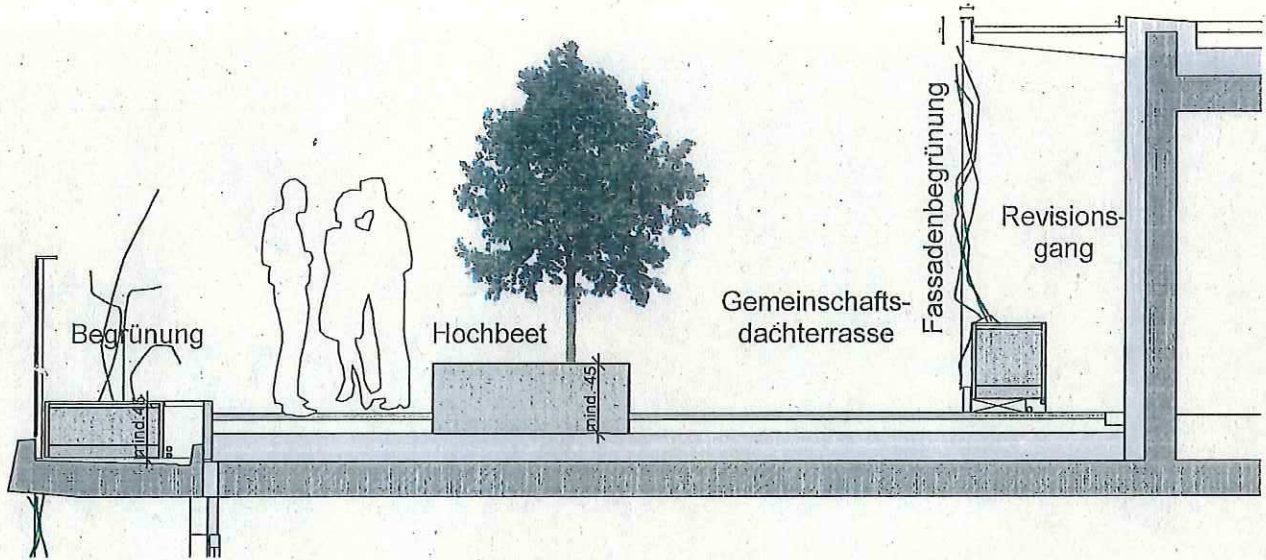
GRUNDRISS

Die großflächige Fassadenbegrünung kann durch brandschutztechnisch notwendige Bauteile (z.B. horizontale oder vertikale Brandriegel) und Freiflächen, die eine Brandausbreitung wirksam behindern, unterbrochen werden. Die Anordnung und Lage dieser Bauteile und Freiflächen sowie die detaillierte Ausführung und Positionierung der Pflanztröge und Rankhilfen wird durch entsprechende Brandversuche ermittelt, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden müssen.

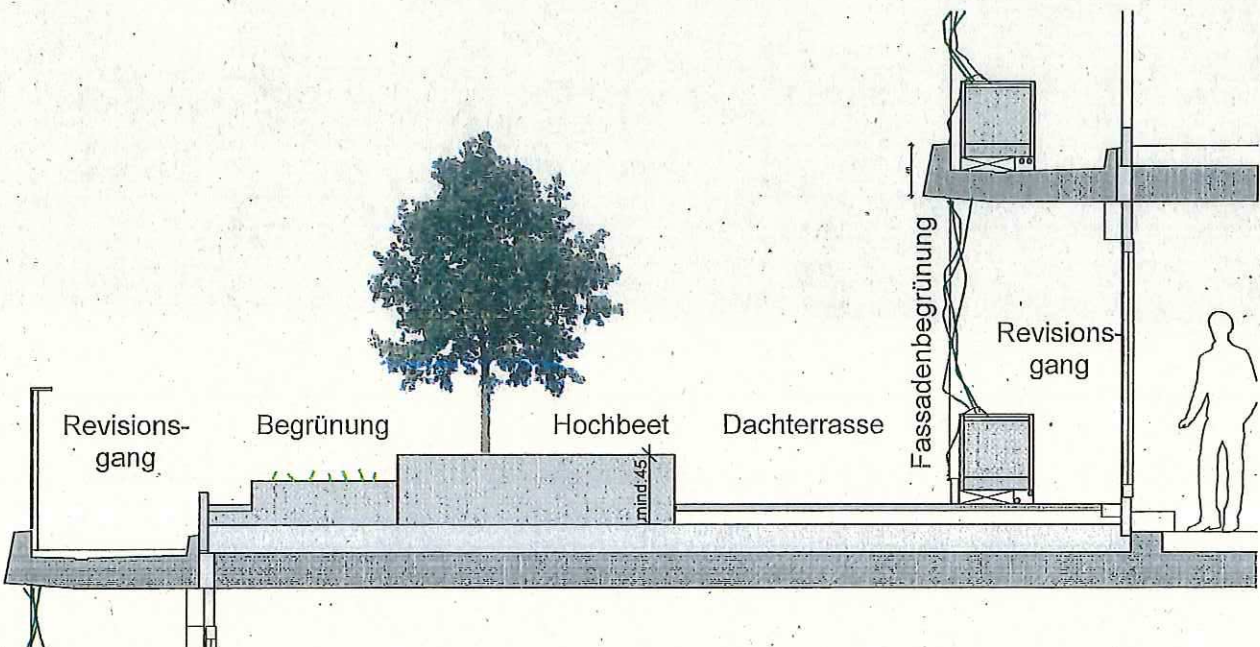
Planinhalt:	SCHEMADARSTELLUNG FASSADENBEGRÜNUNG	Seite:	17	M:	1:50	27.11.2019
Bauherr:	ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.:	206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB	
Projektpläne:	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)					



Planinhalt:	SCHEMADARSTELLUNG LOGGIA	Seite:	18	M:	1:50	27.11.2019
Bauherr:	ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.:	206/10, 206/29, 206/30	Architekt:	SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB	
Projektpläne:	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)					



Prinzipdarstellung Begrünung
2. OG Dachterrasse und
15. OG Gemeinschaftsdachterrasse



Prinzipdarstellung Begrünung
7. und 9. OG Dachterrasse

<p>Planinhalt: SCHEMASCHNITT DACHTERRASSEN</p>	<p>Seite: 19</p>	<p>M: 1:60 27.11.2019</p>
<p>Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG</p>	<p>Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30</p>	<p>Architekt: SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbR</p>
<p>Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)</p>		



Planinhalt: PERSPEKTIVE - ANSICHT OST	Seite: 20	27.11.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt: SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)		



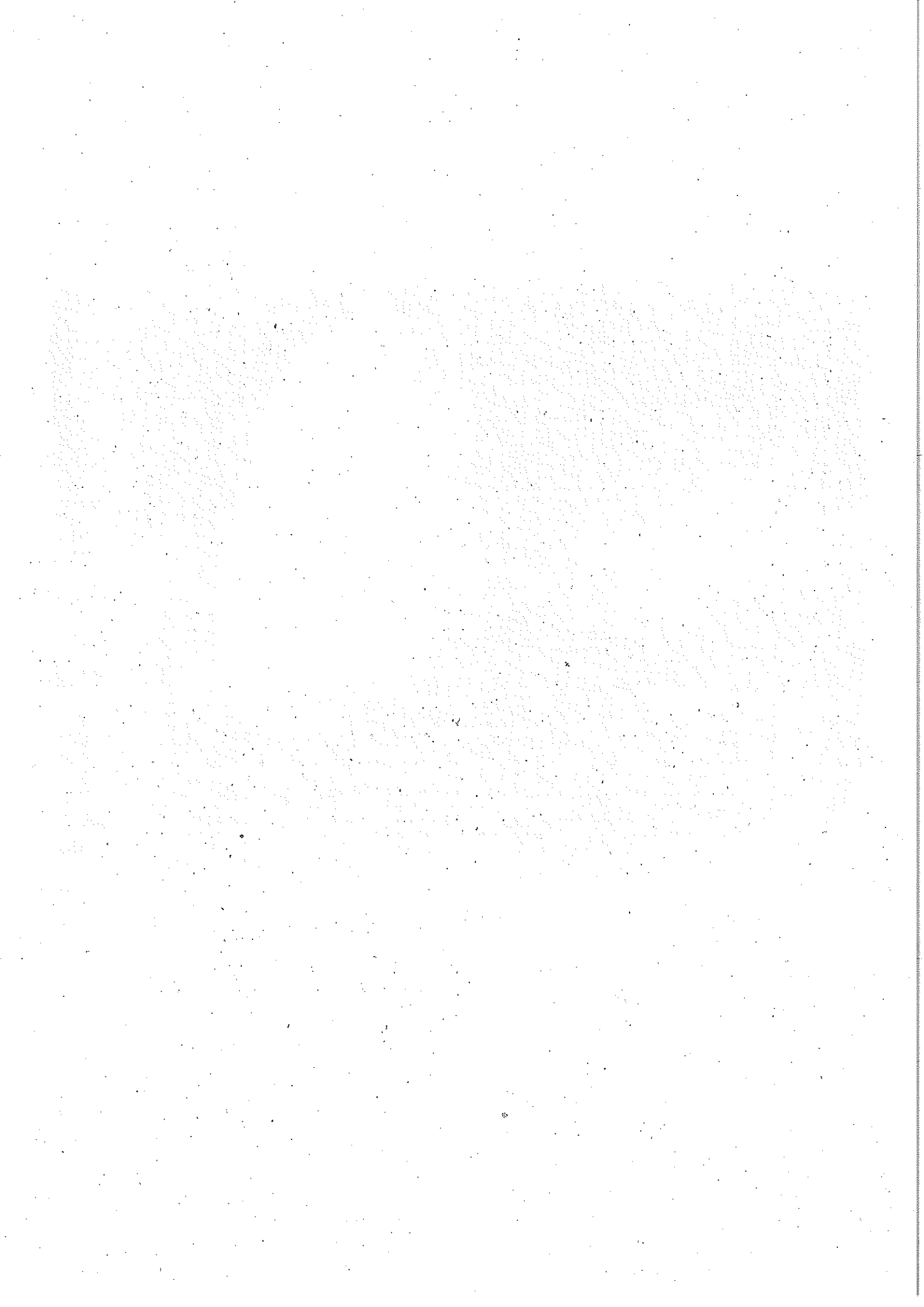
Platinhalt: PERSPEKTIVE - ANSICHT NORD - OST	Seite: 21	27.11.2019
Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt: SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)		



Planinhalt: PERSPEKTIVE - ANSICHT NORD - WEST	Seite: 22	27.11.2019
Bauherr: ARABELLA STRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG	Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30	Architekt:
Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLA STRASSE 26 - 28a ARABELLA STRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD- STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)		SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft.mbb N



<p>Planinhalt: PERSPEKTIVE - ANSICHT SÜD</p>	<p>Seite: 23</p>	<p>27.11.2019</p>
<p>Bauherr: ARABELLASTRASSE 26 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG GMBH & CO. KG</p>	<p>Flur-Nr.: 206/10, 206/29, 206/30</p>	<p>Architekt:</p>
<p>Projektpläne: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2121, ARABELLASTRASSE 26 - 28a ARABELLASTRASSE (NÖRDLICH UND ÖSTLICH), DENNINGER STRASSE (SÜDLICH), RICHARD-STRAUSS-STRASSE (WESTLICH) (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 3C)</p>		<p>SCHLUCHTMANN ARCHITEKTEN Partnerschaft mbB</p>



Anlage 4 zum § 4 des Durchführungsvertrages
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung
Nr. 2121

(Arabellastraße 26-28a, 81925 München)

„Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“



Inhaltsverzeichnis

Abschnitt I - Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau.....	3
§ 1 Vorbemerkung.....	3
§ 2 Verpflichtung und Vertragsfläche.....	4
§ 3 Technische Fördervoraussetzungen.....	5
Abschnitt II - Sicherungen zugunsten der Stadt.....	5
§ 4 Gebundene Mietwohnungen – München Modell-Miete.....	5
§ 5 Bürgschaft.....	9

Anlagenverzeichnis

Anlage 4.1	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) – Varianten zur Erfüllung der Förderquote
Anlage 4.2	Muster Bürgschaftsurkunde

Abschnitt I - Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

§ 1 Vorbemerkung

Die Landeshauptstadt München (nachfolgend auch „Stadt“ genannt) stellt für die Arabellastraße 26- 28a, 81925 München den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2121 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 – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2017 - 2021“ werden die Planungsbegünstigten an den Kosten und Lasten einer verbindlichen städtebaulichen Planung, mit der eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung verbunden ist, angemessen beteiligt. Eine dieser kostenrelevanten Bindungen ist die Verpflichtung, einen Anteil von bis zu 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den preisgünstigen geförderten Wohnungsbau zugunsten bestimmter Einkommensgruppen zu verwenden („Förderquote“).

Zur Regelung dieser Verpflichtung wird zwischen der Stadt und der Firma Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co. KG 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 **m² Geschossfläche (GF)**.

Nach den Verfahrensgrundsätzen vom 26.07.2006 steht der Vorhabenträgerin 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 4.1** bezeichnet und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages wird – ersichtlich.

Die Firma Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co. KG hat am 02.12.2019 beantragt, dass die Variante A für diesen Einzelfall angepasst wird. Gemäß der Variante A ist vorgesehen, dass die Förderquote von 30 % durch Mietwohnungen in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) (2/3 der Förderquote) und im städtischen Förderprogramm München Modell-Miete (1/3 der Förderquote) nachgewiesen wird. Nach dem Antrag der Vorhabenträgerin soll die Förderquote ausschließlich durch Mietwohnungen im München Modell-Miete nachgewiesen werden. Diesem Antrag hat die AG SoBoN statt gegeben. Die Förderquote von 30 % ist daher durch Mietwohnungen im München Modell-Miete zu erbringen.

Die Ausnahme von den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN wurde aus folgenden, kumulativ zu betrachtenden Gründen durch das zuständige Gremium der Stadt (AG SoBoN) für diesen Einzelfall erteilt: Es handelt sich um ein wissenschaftliches Pilotprojekt mit hohem Erkenntnisinteresse für die Stadt, bei dem die Förderquote von untypisch kleinem Umfang ist. Aufgrund der geringen Anzahl von Wohnungen je Förderprogramm wäre eine Aufteilung der Förderquote auf die verschiedenen Fördermodelle EOF und München Modell-Miete nur mit einem erhöhten wirtschaftlichen Aufwand für die Vorhabenträgerin darstellbar. Da mit der experimentellen Fassadenbegrünung voraussichtlich hohe Mietnebenkosten einhergehen, die EOF-

Mieterhaushalte stark zusätzlich belasten würden – relativ gesehen höher als Mieterhaushalte im München Modell-Miete –, ist die Förderquote im München Modell zu erbringen. Im Gegenzug verpflichtet sich die Vorhabenträgerin hiermit, die aus dem wissenschaftlich begleiteten Pilotprojekt zur Fassadenbegrünung der 16-geschossigen innovativen Hochhausbebauung gewonnenen Erkenntnisse (insbesondere: Forschungsberichte, Kostenkalkulationen) der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA-III) zur Verfügung zu stellen und erteilt der Stadt die Erlaubnis, die übermittelten Daten und Unterlagen zu verwenden. Die hieraus ableitbaren Erkenntnisse sind sowohl aus planerischer als auch aus fördertechischer Sicht von Interesse für zukünftige Projekte und Modelle. Zudem wird vereinbart, dass für die Mietwohnungen im München Modell-Miete eine Jahre verlängerte Bindungsfrist gilt.

§ 2 Verpflichtung und Vertragsfläche

(1) Die Firma Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co. KG (im Folgenden „die Vorhabenträgerin“ genannt) verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2121 (im folgenden Bebauungsplan genannt) innerhalb einer Frist von 5 (fünf) Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans und Freigabe des Grundstücks durch den derzeitigen Mieter (Telekom) insgesamt

ca. **GF** als Mietwohnungen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms München Modell-Miete

bezugsfertig zu errichten.

(2) Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die die Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin in entsprechender Weise.

(3) Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt nach den in Kraft getretenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2121 i.V.m. den zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplan geltenden Vorschriften der BauNVO.

(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.

Das Grundstück ist im Finanzierungsplan mit einem Wertansatz von _____ Geschossfläche (GF) für die geförderten Mietwohnungen im Rahmen des München Modell-Miete (erschließungsbeitragsfrei) einzusetzen.

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

(5) Für den Fall des Verkaufs der Vertragsfläche an Dritte (siehe § 18 des Durchführungsvertrages) wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich der vorgenannte feste Verkehrswert 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 der Stadt (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 der Stadt (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 bei der Stadt (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 – München Modell-Miete

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt, ab heute bis zur Bezugsfertigkeit und im Anschluss daran weitere ^{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 von der Stadt (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 der Stadt (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration) gemäß folgender Ziffer 3.4 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 3.4 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 3.4 hinsichtlich des Hauptwohnsitzes bzw. der Arbeitsstätte, da für diesen Personenkreis die Einschränkung in Form einer Wartezeit aufgehoben ist.

(2) Wenn es der Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin für die Dauer der Bindungszeit:

(3.1) Die Festlegung der Erstvermietungsrente 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 Rente 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) $((\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt}) \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mieterhöhung})$ 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“ der Stadt (Sozialreferat, 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 3.4 und der amtlichen Meldebestätigung der Stadt (Kreisverwaltungsreferates) der Stadt (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 35 (fünfunddreißig) 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) $((\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt}) \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mietsteigerung})$ möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.

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

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

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

(3.11) Der Stadt (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 Vorhabenträgerin 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

bewilligt die Vorhabenträgerin
und
beantragt die Stadt

an dem Grundstück, Fl.Nr. 206/10, 206/29, 206/30, Gemarkung München Bogenhausen, zugunsten der Stadt

eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB

folgenden Inhalts:

“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) Der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/10) ist der Vollzug der Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.

(3.15) Den entstehenden Rechten dürfen im Grundbuch im Übrigen keinerlei Rechte in Abteilung III und in Abteilung II ausschließlich die bereits im Grundbuch in Abt. II eingetragenen Rechte unter lfd. Nrn. 4 bis 11 und die noch einzutragende Grunddienstbarkeit aus der

im Rang vorgehen. Die Vorhabenträgerin 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 § 19 des

Durchführungsvertrages.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Löschung der bereits im Grundbuch in Abt. II eingetragenen Rechte unter lfd. Nrn. 4 bis 11 und der noch einzutragenden Grunddienstbarkeit aus der

„, sobald diese löschtuncreif sind.

(3.16) Erfolgt eine Aufteilung der Wohneinheiten nach dem WEG, so verpflichtet sich die Stadt auf Anforderung der Vorhabenträgerin, 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 _____ 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 Löschuncrebewilligungen 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 Vorhabenträgerin 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.

§ 5 Bürgschaft

(1) Zur Sicherung der in den §§ 2 und 3 dieses Vertrages näher bezeichneten Verpflichtungen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin eine selbstschuldnerische, unbedingte und unbefristete Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§ 770, § 771 BGB) beizubringen. Bezüglich der zulässigen Sicherheiten wird auf Absatz 2 verwiesen. Ein Muster einer Bürgschaftsurkunde liegt als **Anlage 4.2** bei.

Gegenstand der Bürgschaft: Erfüllung der Verpflichtung zur Errichtung der Förderquote gemäß §§ 2 und 3 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

Höhe der Bürgschaft:

Die Bürgschaft ist rechtzeitig vor Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu stellen und der Stadt durch Vorlage geeigneter Belege nachzuweisen.

(2) Zulässige Sicherheiten in diesem Fall sind:

a) Selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften nach Werteklasse 1 der DA-SH Bürgschaften inländischer Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweige betreiben

b) Selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaft nach Werteklasse 1 der DA-SH Bürgschaften von Instituten, die von einer deutschen Finanzbehörde als Steuerbürgen zugelassen sind

c) Selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaft nach Werteklasse 1 der DA-SH Bürgschaften von Instituten, die zum Zeitpunkt der Bürgschaftsübernahme über ein anerkanntes internationales Instituts- bzw. Emittentenrating (z.B. Standard & Poor's, Moody's u.a.) von mindestens „A“ (Standard & Poor's) oder gleichwertig verfügen

d) Selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaft nach Werteklasse 2 der DA-SH Bürgschaften von Instituten, 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

Unberührt bleibt im Falle der Bürgschaftsstellung das Recht des Bürgen, die Einrede der Aufrechenbarkeit dann zu erheben, wenn die fällige Forderung des Hauptschuldners, gegen die sich der Gläubiger durch Aufrechnung befriedigen kann, unbestritten und rechtskräftig festgestellt ist.

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

(3) Die Höhe der Sicherheit setzt sich aus der Differenz zwischen dem Grundstückswert mit sozialer Bindung in Höhe von _____ (MM-Miete) Geschossfläche und dem Grundstückswert ohne soziale Bindung in Höhe von _____ Geschossfläche multipliziert mit der für die Förderquote zu bindenden Geschossfläche von _____ zusammen. Dieser Betrag wird zugrunde gelegt, weil die Stadt bei Nichterfüllung des Vertrages durch die Vorhabenträgerin ein gleichwertiges Ersatzgrundstück zur Unterbringung der entsprechenden Wohneinheiten beschaffen muss.

(4) Für den Fall, dass die Verpflichtungen, welche sich aus §§ 2 und 3 dieses Vertrages ergeben, bereits vor der in § 2 dieses Vertrages normierten Fristen erfüllt sind, so gibt die Stadt die Sicherheit auf Anfordern der Vorhabenträgerin frei. Eine Teilfreigabe erfolgt nicht.

(5) Die Freigabe hat auf schriftliches Anfordern der Vorhabenträgerin binnen angemessener Frist zu erfolgen, wenn die hier normierten Voraussetzungen einer Freigabe erfüllt sind.

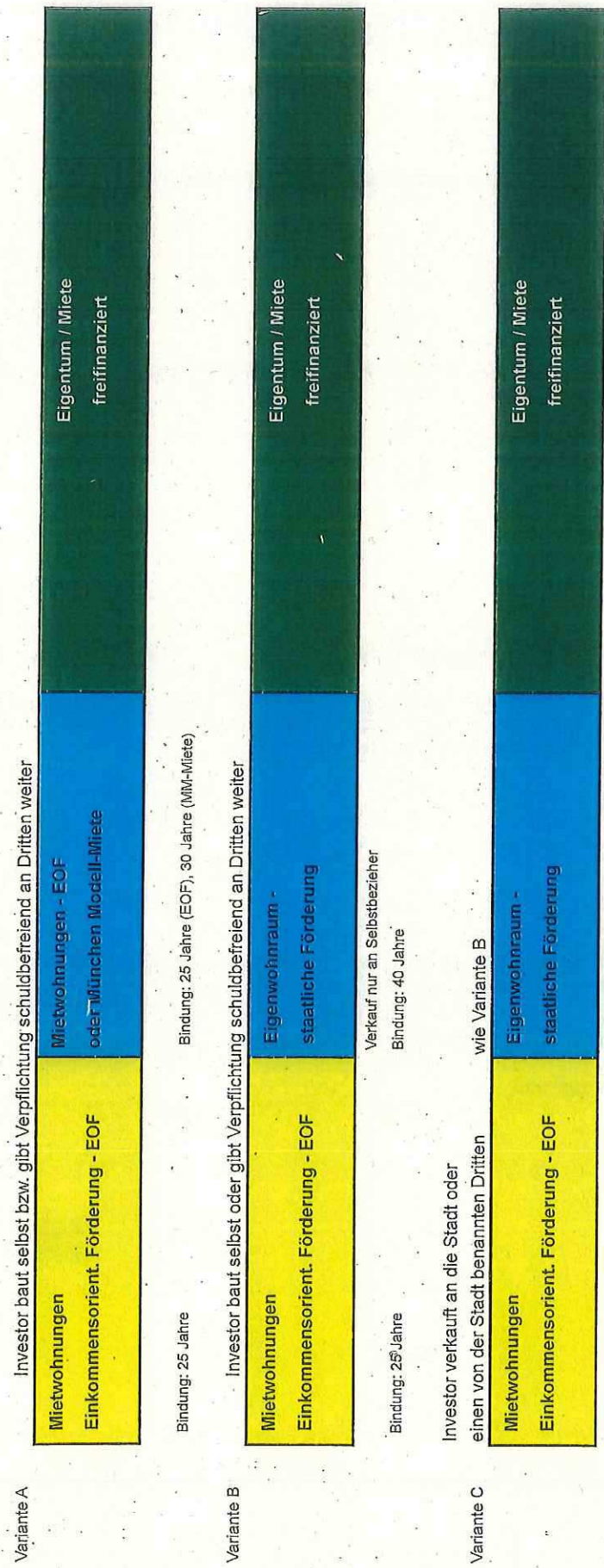
- Ende der Anlage 4 -

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote

Förderquote Keine Bindungen

Anteil:	20%	10%	70%
Wert incl. Erschl. Durchschnittl. FQ	300 € je qm GF	600 € je qm GF	Verkehrswert

Auswahlmöglichkeit unter:



Die verschiedenen Fördermodell unterliegen jeweils Einkommensgrenzen (siehe hierzu den Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München V7“ vom 15.11.2016).



Anlage 4.2

zur Vereinbarung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2121

Bürgschaftsurkunde

Name und Sitz des Steuerpflichtigen/Hinterlegers

und

Name und Anschrift der zuständigen Dienststelle

haben folgendes vereinbart:

Wegen

hat der Steuerpflichtige/Hinterleger eine Sicherheit in Höhe von _____ Euro zu leisten.

Für die Erfüllung der Ansprüche der Landeshauptstadt München soll eine Bürgschaft gestellt werden. Der Unterzeichner dieser Urkunde übernimmt für den Steuerpflichtigen/Hinterleger die selbstschuldnerische Bürgschaft und verpflichtet sich, jeden Betrag bis zur Gesamthöhe von

Betrag der Bürgschaft _____ Euro,

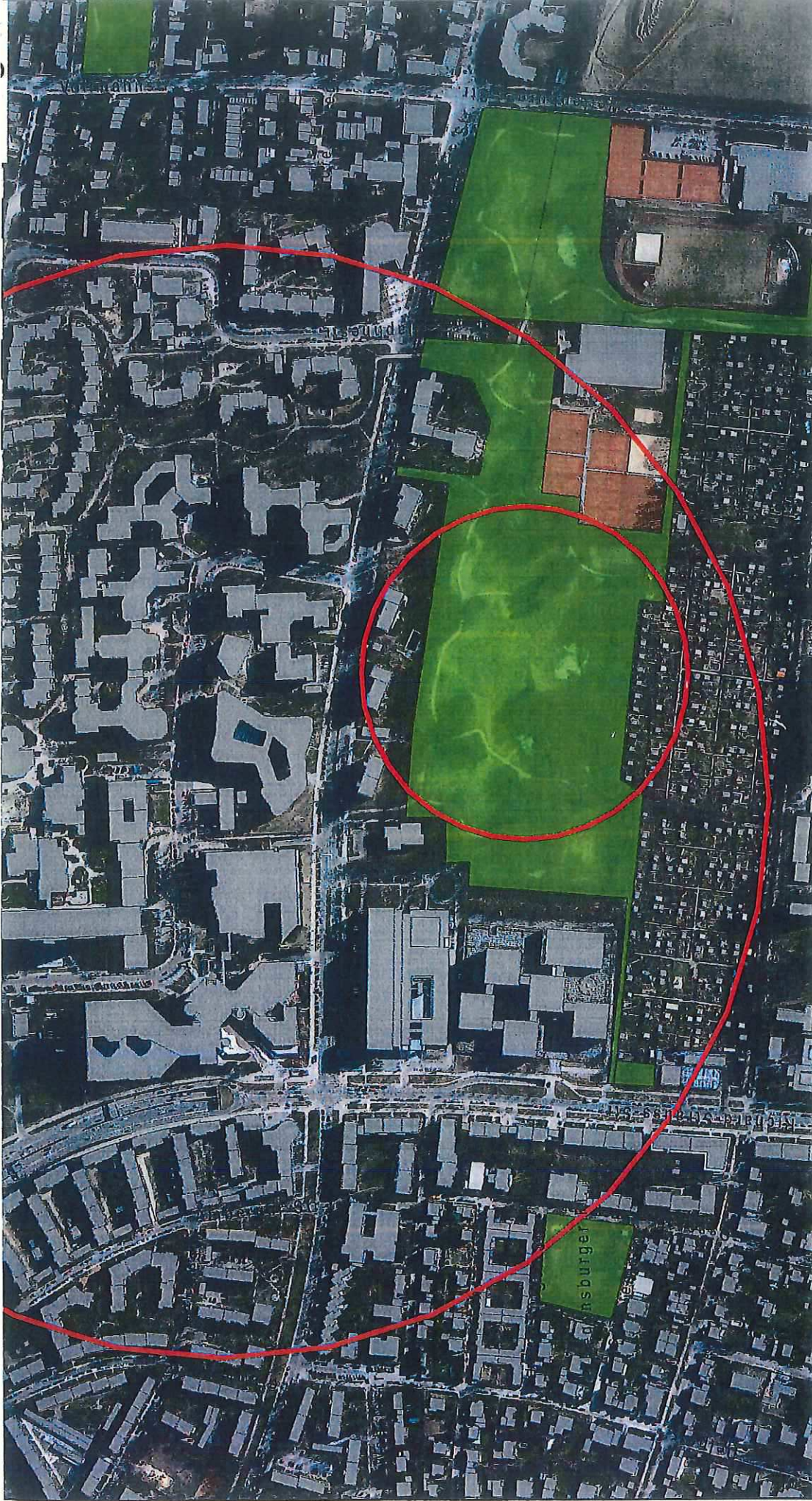
in Worten:

an die Landeshauptstadt München zu zahlen, sofern der Steuerpflichtige/Hinterleger diese Ansprüche nicht fristgerecht erfüllt. Auf die Einreden der Anfechtung und Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners. Die Bürgschaft ist unbefristet und erlischt mit der Rückgabe dieser Urkunde. Für die Rückgabe ist die auftraggebende Dienststelle zuständig.

Gerichtsstand ist München

Ort, Datum

Stempel und Unterschrift
des Bürgen



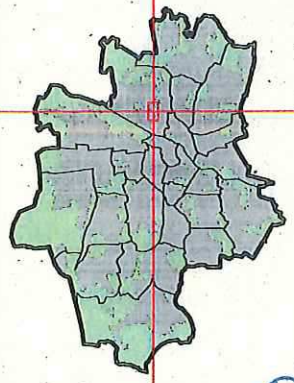
Externe Kompensationsmaßnahme B-Plan 2121

Erstellt für Maßstab 1:5.000

Zur Maßnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt
München
Baureferat

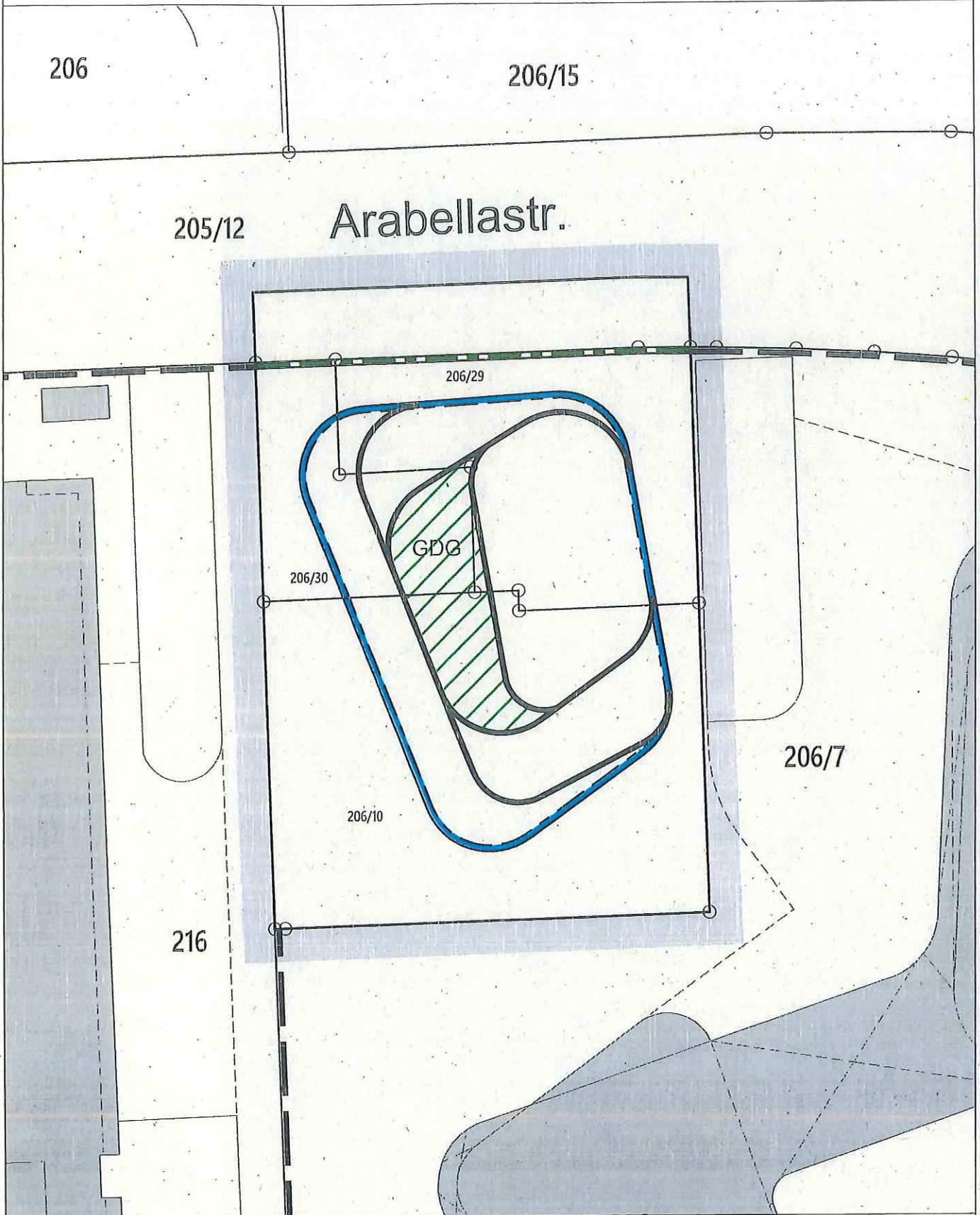


Ersteller Baureferat Gartenbau

Erstellungsdatum 26.02.2020



Handwritten signature



Legende:



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs



Grundstücksgrenze



Gemeinschaftsdachgärten oder sonstige
gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen
gemäß städtebaulichem Vertrag



ohne Maßstab
22.2020
PlanG 13.02.2020

Quelle: KR-GSM-BO