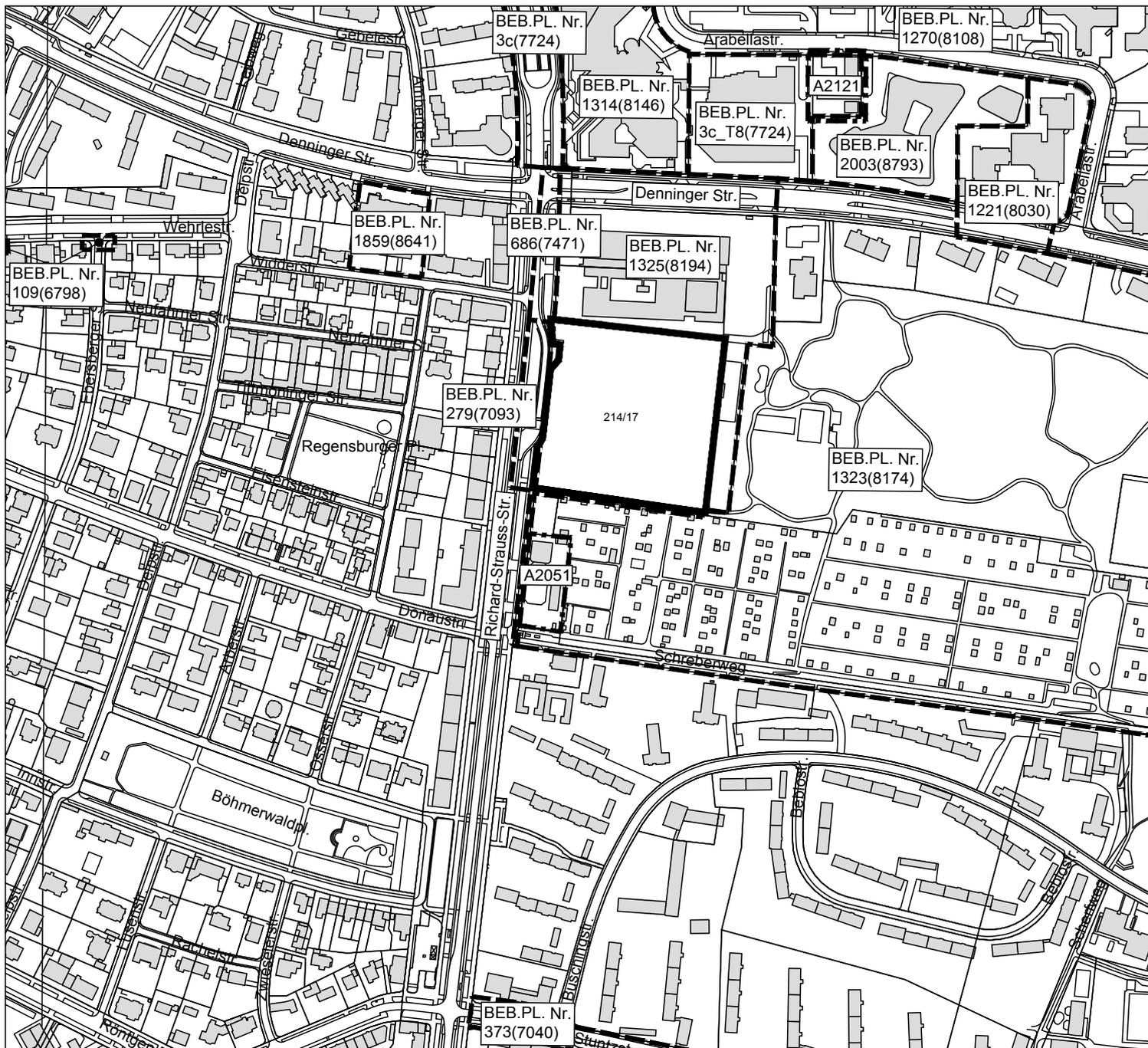


1:50000

REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG

BEZIRKSÜBERSICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2150

 LAGE DES GELTUNGSBEREICHS



LEGENDE

 GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL. GEM.BESCHLUSSVORLAGE

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

 RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2150

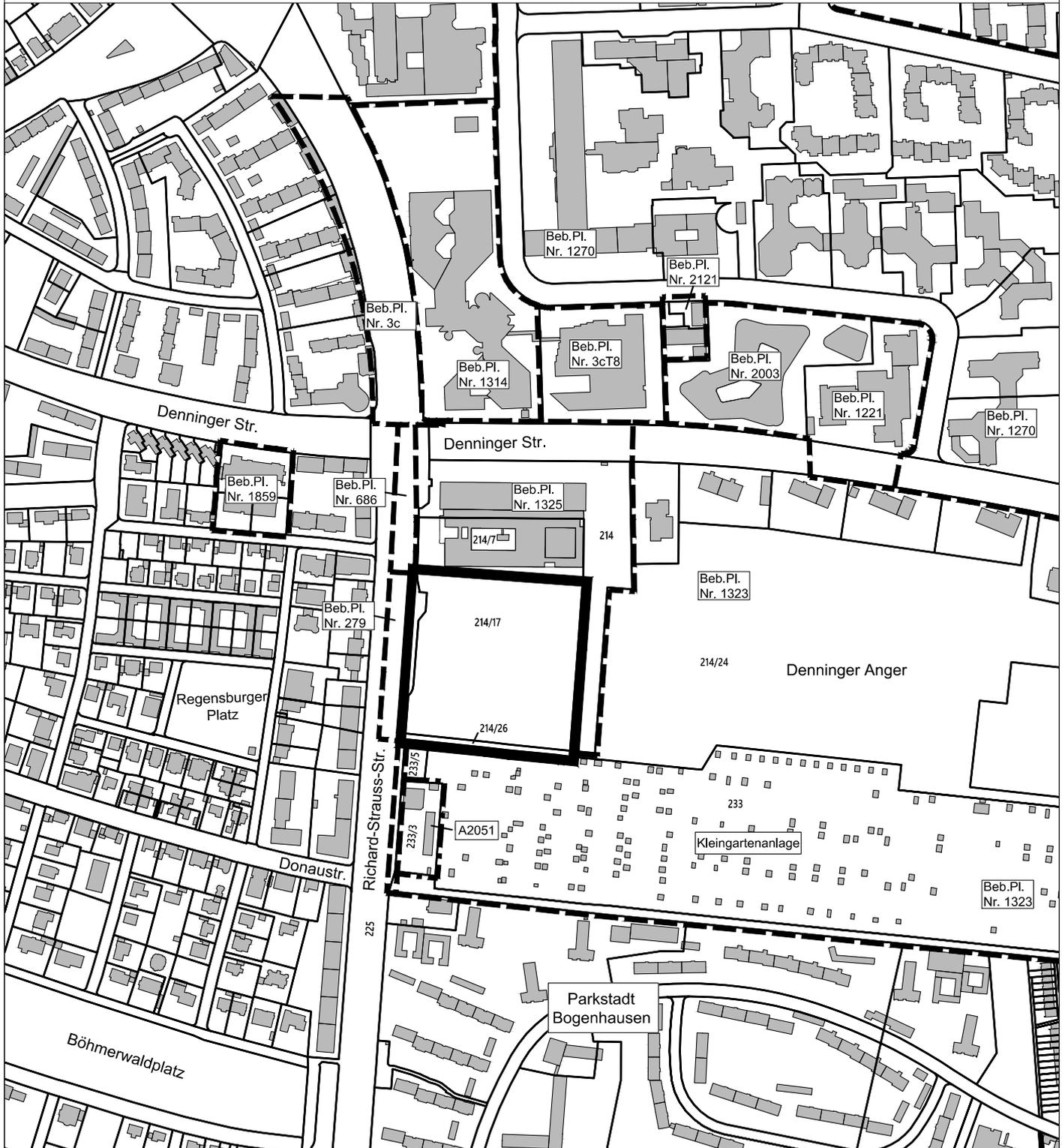
BEREICH:
 RICHARD-STRAUSS-STRASSE (ÖSTLICH)
 FLST. 214/17 GEMARKUNG BOGENHAUSEN
 (TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 1325)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
 REFERAT FÜR STADTPLANUNG
 UND BAUORDNUNG HA II/31P, 531
 AM 29.04.2021



1:5000





Copyright © LHM

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.

 Aufstellungsbeschluss



M. = 1 : 5000



Übersichtsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

Bereich:

Richard-Strauß-Straße (östlich),
Flurstück 214/17, 214/26, 225 Teilfläche
Gemarkung Bogenhausen
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1325

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 31 P

HA II / 31V

HA II / 53-1

am 01.06.2022



**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150
der Landeshauptstadt München**

am 19.05.2022

Bereich:
Richard-Strauss-Straße (östlich),
Flurstück 214/17, 214/26, 225 Teilfläche
Gemarkung Bogenhausen

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1325)



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 31P
HA II / 31V
HA II / 53-1



103-2022
PlanG 23.05.2022

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

Richard-Strauss-Straße 76, 81679 München

Zwischen

der **Landeshauptstadt München**, vertreten durch den Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter, dieser vertreten durch die Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, diese wiederum vertreten durch

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA II, Blumenstraße 28b, 80331 München

- nachstehend „**Stadt**“ -

und

gemeinschaftlich vertreten durch folgende im

jeweils vertreten durch

diese gesetzlich vertreten durch

diese wiederum vertreten durch

Entsprechende Bevollmächtigung wurde bei Unterschriftsleistung nachgewiesen.

- nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Grundbuchstand/Vorbemerkung.....	4
§ 2 Anlass / Grundlagen der Vereinbarung.....	4
§ 3 Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten (Geh- und Leitungs- recht, Stell- platzrecht für Car-Sharing-Fahrzeuge, Stell- und Ladeplatzrecht für Elektrofahrzeuge)	5
§ 4 Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen.....	9
§ 5 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen.....	13
§ 5a Altlasten im übrigen Planungsgebiet.....	16
§ 6 Erschließung.....	17
§ 7 Schutzmaßnahmen U-Bahn.....	18
§ 8 Mobilitätskonzept.....	18
§ 8a Sicherung des Mobilitätskonzeptes.....	22
§ 9 Artenschutz.....	24
§ 10 Kosten des Bebauungsplans.....	24
§ 11 Bauverpflichtung.....	24
§ 12 Sicherheiten.....	26
§ 13 Regelungen zur Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB.....	28
§ 14 Baugenehmigung vor Inkrafttreten.....	29
§ 15 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche.....	29
§ 16 Rücktrittsrecht.....	29
§ 17 Kosten des Durchführungsvertrages.....	30
§ 18 Teilnichtigkeit.....	30
§ 19 Wechsel der Vorhabenträgerin / Weitergabepflicht.....	30
§ 20 Zustimmung des Stadtrates.....	31
§ 21 Rangverhältnisse der bestellten Belastungen.....	32
§ 22 Abschriften, Ausfertigungen.....	32
§ 23 Anlagenübersicht.....	32

§ 1 Grundbuchstand/Vorbemerkung

Laut Grundbuch des Amtsgerichtes München von Bogenhausen

Blatt 21328

ist die Vorhabenträgerin Eigentümerin des dort vorgetragenen Grundstückes der Gemarkung Bogenhausen

Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Grundbuchbeschrieb	Größe
1	214/17	Richard-Strauss-Straße 76, Gebäude- und Freifläche	20.413 m ²

Das Grundstück ist wie folgt belastet:

in Abt. II

Lfd. Nr.	
1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (U-Bahn-Tunnelrecht, Abwasserkanal- und Versorgungsleitungsrecht) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 13.03.1984 eingetragen am 23.03.1984 und umgeschrieben am 08.11.2016.

§ 2 Anlass / Grundlagen der Vereinbarung

- (1) Die Vorhabenträgerin als Eigentümerin des unter § 1 Absatz 1 genannten Grundstückes möchte dieses Grundstück mit einem Büro- und Geschäftshaus, in dem sich auch eine privat betriebene Kindertageseinrichtung befinden wird, bebauen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat auf entsprechenden Antrag der Vorhabenträgerin am 04.12.2019 beschlossen, für das genannte Grundstück den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 aufzustellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Durchfüh-

rungsvertrag übernommenen Verpflichtungen, Lasten, Kosten und Bindungen angemessen im Sinne des § 11 BauGB sind.

- (3) Grundlage dieses Durchführungsvertrages ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2150 (im Folgenden auch: „Bebauungsplan“) in der Fassung vom 08.08.2021. Der Entwurf des Planteils des Bebauungsplans ist der Urkunde als **Anlage 1** beigefügt; der Entwurf des Satzungstextes ist als **Anlage 2** Bestandteil des Durchführungsvertrages. Auf diese Anlage wird verwiesen.
- (4) Gegenstand dieses Durchführungsvertrages ist das Vorhaben, wie es sich nach den von der Vorhabenträgerin gefertigten, diesem Vertrag als **Anlage 3** beigefügten Vorhabenplänen, Stand 28.04.2021 / 28.07.2021, 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 sich die Stadt vertraglich nicht zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des Bebauungsplans und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder einem anderen Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als dem Erwarteten.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach Maßgabe der Bestimmungen in § 11 dieses Durchführungsvertrags.

§ 3 Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten (Geh- und Leitungsrecht, Stellplatzrecht für Car-Sharing-Fahrzeuge, Stell- und Ladeplatzrecht für Elektrofahrzeuge)

(1) Bezeichnung der Dienstbarkeitsflächen

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Teilflächen vorgesehen, die zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Stadt mit Geh- und Leitungsrechten, Stellplatzrechten für Car-Sharing-Fahrzeuge sowie Stell- und Ladeplatzrechten für Elektrofahrzeuge zu belasten sind.

Diese Flächen (im Folgenden „**Dienstbarkeitsflächen**“) sind im beiliegenden Lageplan (**Anlage 4**), der einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, schraffiert angelegt.

Die Art der Benutzungsberechtigung ist wie folgt angelegt:

- (im Bebauungsplan) mit „G“ bezeichnete Fläche jederzeit durch die Allgemeinheit als Fußweg
- (im Bebauungsplan) mit „L“ bezeichnete Fläche als Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München
- (im Bebauungsplan) mit „C“ bezeichnete Fläche jederzeit durch die Allgemeinheit als 5 Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge
- (im Bebauungsplan) mit „E“ bezeichnete Fläche jederzeit durch die Allgemeinheit als Stell- und Ladeplätze für Elektrofahrzeuge

(2) Inhalt der Dienstbarkeiten/Reallasten

1. Der jeweilige Eigentümer des in Absatz 3 bezeichneten Grundstücks räumt der Stadt das Recht ein, die im Lageplan (**Anlage 4**) mit „G“ bezeichneten, schraffiert angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks jederzeit durch die Allgemeinheit als Fußweg benützen zu lassen.

2. Der jeweilige Eigentümer des in Absatz 3 bezeichneten Grundstücks räumt der Stadt unentgeltlich und kostenfrei die Berechtigung ein, in den im Lageplan (**Anlage 4**) mit „L“ bezeichneten, schraffiert angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks auf ihre Kosten ihre Leitungen und damit zusammenhängende Tiefbauobjekte einzulegen, dort zu betreiben und immer zu belassen und zu unterhalten, sowie im Bedarfsfall auszubessern und auszuwechseln, zu erweitern und abzuändern.
 Zu diesem Zweck wird der Stadt erlaubt, jederzeit diese Fläche zu betreten und erforderlichenfalls zu befahren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen hat die Stadt jeweils auf ihre Kosten den ursprünglichen Zustand, soweit er mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt, herzustellen. Die Freihaltung erforderlicher Schutzstreifen kann verlangt werden, wobei die Überbauung mit einem – auch mit Kraftfahrzeugen befahrbarem und versiegeltem – Rampenbauwerk ausnahmsweise gestattet wird. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.
 - a) Der jeweilige Eigentümer des in Absatz 3 bezeichneten Grundstücks räumt der Stadt das Recht ein, die im Lageplan (**Anlage 4**) mit „C“ bezeichneten, schraffiert angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks jederzeit durch die Allgemeinheit als 5 Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge benützen zu lassen. Der Stadt ist es gemäß § 1092 BGB gestattet, die Ausübung der Dienstbarkeit anderen zu überlassen.
 - b) Der jeweilige Eigentümer des in Absatz 3 bezeichneten Grundstücks räumt der

Stadt das Recht ein, die im Lageplan (**Anlage 4**) mit „E“ bezeichneten, schraffiert angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks jederzeit durch die Allgemeinheit als Stell- und Ladeplätze für Elektrofahrzeuge benützen zu lassen. Der Stadt ist es gemäß § 1092 BGB gestattet, die Ausübung der Dienstbarkeit anderen zu überlassen.

3. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung der mit „G“, „C“ und „E“ bezeichneten Flächen obliegt im Bereich seines Grundstücks dem Eigentümer.

- 4.1 Alle Dienstbarkeitsflächen inklusive der dazugehörigen Leitungsrechtsflächen mit einer Schutzzone von zwei Metern rechts und links der Kanalachse (Gesamtbreite vier Meter) dürfen nicht unter- und überbaut, nicht mit Gelände aufgeschüttet und nicht eingefriedet werden. Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden. Die Leitungsrechtsflächen inklusive der Schutzzonen von vier Metern Gesamtbreite (vorstehend Nr. 2) dürfen nicht mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Der Einstiegsschacht zum Kanal in der Leitungsrechtsfläche und der Bereich vier Meter umlaufend um diesen Einstiegsschacht darf ebenfalls nicht überbaut, nicht mit Gelände aufgeschüttet und nicht eingefriedet werden. Eine teilweise Unterbauung dieses Bereichs ist jedoch gestattet, solange die Benutzbarkeit und Funktionsfähigkeit sowie Erneuerungsmöglichkeit des Einstiegsschachtes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die vorstehenden Einschränkungen gelten nicht, wenn die jeweiligen Maßnahmen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen.

- 4.2 Der Überbauung der Schutzzone durch das Rampenbauwerk kann ausnahmsweise unter den folgenden zwei Auflagen zugestimmt werden:
 - Es darf kein schädlicher Lastabtrag/Krafteinwirkung auf den Kanal entstehen. Dies ist statisch im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

 - Das Bauwerk muss im Notfall / zu Reparaturzwecken (z.B. Kanalerneuerung in offener Bauweise) auf Kosten des Eigentümers entfernt und wiederhergestellt werden.Die jeweiligen Überbauten sind im Vorfeld mit der Münchner Stadtentwässerung in baulich-technischer Hinsicht abzustimmen.

- 4.3 Die Vorhabenträgerin wird darauf hingewiesen, dass bei einem aus bautechnisch plausiblen Gründen teilweise erforderlichen Rückbau des Kanals auf dem Grundstück ein gesonderter Vertrag mit der Münchner Stadtentwässerung (MSE) zu schließen ist, in dem insbesondere die technischen und betrieblichen Vorgaben (u.a. Art der Stilllegung,

Erhalt von städtischen Anschlüssen wie Straßenentwässerung / U-Bahn, neuer Endschacht, Bauüberwachung) sowie die Kostentragung für den erforderlichen Rückbau des bestehenden Kanals detailliert geregelt werden.

5. Die Ausübung bzw. Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der Grundstückseigentümer unterlässt alle Maßnahmen, die die Ausübung der eingeräumten Rechte oder in Ausübung der Rechte bestehende Anlagen einschränken, beeinträchtigen oder den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.

(3) Bestellung dinglicher Rechte

Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche

bewilligt

die Vorhabenträgerin

und beantragt

die Stadt,

- zur Sicherung des Gehrechts „G“ zugunsten der Stadt an dem Flst. Nr. 214/17 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich aus Absatz 2 Nrn. 1, 4 und 5 ergebenden Inhalt,
- zur Sicherung des Leitungsrechts „L“ zugunsten der Stadt an dem Flst. Nr. 214/17 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich aus Absatz 2 Nrn. 2, 4 und 5 ergebenden Inhalt,
- zur Sicherung des Rechts „C“ zugunsten der Stadt an dem Flst. Nr. 214/17 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich aus Absatz 2 Nrn. 2a, 4 und 5 ergebenden Inhalt und
- zur Sicherung des Rechts „E“ zugunsten der Stadt an dem Flst. Nr. 214/17 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich aus Absatz 2 Nrn. 2b, 4 und 5 ergebenden Inhalt sowie
- eine Reallast mit dem sich aus Absatz 2 Nr. 3 ergebenden Inhalt.

Den vorgenannten dinglichen Rechten dürfen endgültig nur eingetragene Rechte der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen.

- (4) Soweit die unter Absatz 2 getroffenen Regelungen nicht Gegenstand der unter Absatz 3 bestellten Dienstbarkeiten oder Reallast sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Eigentümerin im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass ihre Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.
- (5) Die Bestellung und Ausübung der Dienstbarkeiten und Reallast sowie die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen erfolgen für die Stadt unentgeltlich und kostenlos, da diese Flächen ursächlich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultieren.
- (6) Die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen ist in § 6 geregelt.

§ 4 Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen

(1) Definition der „Sonderflächen“

Die nachfolgenden Regelungen gelten für die Dienstbarkeitsflächen gemäß § 3 Absatz 1. Diese Flächen werden nachfolgend als „**Sonderflächen**“ bezeichnet und sind in **Anlage 5** übersichtshalber dargestellt.

(2) Definition Kampfmittel

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

- (a) Explosivstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder aus Explosivstoffen oder dessen Rückständen bestehen,
- (b) chemische Kampf-, Nebel-, Brand- oder Reizstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder
- (c) Kriegswaffen oder wesentliche Teile von Kriegswaffen sind.

b) Soweit in den nachfolgenden Absätzen auf den „aktuellen Stand der Technik“ oder die Geltung gesetzlicher Regelungen, behördlicher Vorgaben und bautechnischer Normen abgestellt wird, gilt derjenige Zeitpunkt, in dem die Abstimmung der gemäß diesem § 4 von der Vorhabenträgerin geschuldeten Maßnahmen mit der Stadt (Kommun-

nalreferat) erfolgt ist, jedoch nur soweit mit den Maßnahmen zwölf Monate nach erfolgter Abstimmung mit der Stadt (Kommunalreferat) begonnen worden ist, ansonsten der Zeitpunkt des Beginns der Maßnahmen.

(3) Beschaffenheit der Sonderflächen

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrages – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf ihnen nach dem aktuellen Stand der Technik frei von Kampfmitteln sind, soweit nicht mit der Stadt (Kommunalreferat) ein abweichendes Räumziel vereinbart wird.

(4) Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den Sonderflächen die jeweils erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung und Feststellung der Kampfmittelbelastung – inklusive einer Gefährdungsabschätzung – durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Die Stadt empfiehlt eine Orientierung an den Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung zur Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes („BFR KMR“) in der jeweils aktuellen Fassung. Die Maßnahmen hat die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Kommunalreferat) abzustimmen.

b) Soweit aufgrund der nach Maßgabe des obigen lit. a) durchgeführten Maßnahmen kein Kampfmittelverdacht besteht oder eine Kampfmittelfreiheit vorliegt, hat die Vorhabenträgerin einen entsprechenden Nachweis des vorgenannten Sachverständigen (Nachweis entweder des fehlenden Kampfmittelverdachts oder der Kampfmittelfreiheit) der Stadt (Kommunalreferat - RV) bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten zu den Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahme auf den Sonderflächen vorzulegen und von dieser Stelle eine Bestätigung der ordnungsgemäßen Erbringung des jeweiligen Nachweises einzuholen. Sofern bei der Kampfmittelerkundung belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend den Vorgaben des § 5 Absatz 5 lit. d) zu entsorgen.

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

(5) Vorhandene Gutachten

Der Stadt sind folgende Gutachten bekannt:

Historisch-genetische Rekonstruktion der potentiellen Kampfmittelbelastung (Luftbildrecherche) vom 20.03.2018,

Bericht zur Kostenschätzung – Kampfmittel – vom 10.11.2020,
(mit Ergänzung vom 17.11.2020)

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

(6) Kampfmittelräumung

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf denjenigen Sonderflächen, bei denen sich nach Durchführung der Kampfmittelerkundung im Sinne des Absatzes 4 ein konkreter Kampfmittelverdacht ergeben hat, eine Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen durchführen zu lassen. Sollte sich die Lage der einzelnen Flächen noch ändern, so bezieht sich diese Verpflichtung jeweils auf die geänderten Flächen. Sofern bei der Kampfmittelräumung belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend den Vorgaben des § 9 Absatz 5 lit. d) zu entsorgen.

Grundlage für die Kampfmittelräumung bildet ein von der Vorhabenträgerin vorab mit der Stadt (Kommunalreferat) einvernehmlich abzustimmendes Räumkonzept. Das Räumkonzept muss mindestens eine Gefährdungsabschätzung, die Räumziele, die technische Vorgehensweise und die zu beachtenden Rahmenbedingungen enthalten. Die Abstimmung dieses Konzepts mit der Stadt lässt die alleinige Verantwortung der Vorhabenträgerin für die Kampfmittelräumung und die Erreichung des Räumziels unberührt. Sollte über das Räumziel keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt (Kommunalreferat) ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB.

b) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt (Kommunalreferat - RV) die vertragsgemäße Vornahme der unter lit. a) genannten Maßnahmen durch Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen (Kampfmittelfreigabebescheinigung), der einen Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG besitzt, bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen nachzuweisen und von dieser Stelle eine Bestätigung einzuholen, dass die Kampfmittelfrei-

heit entsprechend der vereinbarten Räumziele erreicht ist (Räumungsbestätigung).

c) Absatz 4 lit. c) gilt entsprechend.

(7) entfällt

(8) Regelung für den Fall der privatrechtlichen Inanspruchnahme der Stadt nach Abnahme

Im Falle der Geltendmachung von privatrechtlichen Ansprüchen Dritter wegen Kampfmitteln, die zum Zeitpunkt der Abnahme der Dienstbarkeitsflächen auf den Sonderfläche noch vorhanden waren, hat die Vorhabenträgerin die Stadt von diesen Ansprüchen freizustellen.

Hinsichtlich der Dienstbarkeitsflächen wird klarstellend und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht vereinbart, dass diese Freistellungspflicht zu jedem Zeitpunkt gilt, d.h. sowohl vor als auch nach der Abnahme.

(9) Kostentragung

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

(10) Verjährung

Die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche der Stadt verjähren abweichend von dem gesetzlich geregelten Verjährungszeitraum in drei Jahren ab der jeweiligen Abnahme nach Herstellung der Dienstbarkeitsflächen.

(11) Forderungsabtretung

Die Vorhabenträgerin tritt hiermit sicherungshalber sämtliche – bestehende oder zukünftige – ihr aus Planungs-, Bau-, Bauüberwachungsaufträgen im Zusammenhang mit den Sonderflächen zustehenden Ansprüche, insbesondere die Gewährleistungsansprüche/Rechte bei Mängeln nebst Nebenrechte (insbesondere Sicherheiten) an die dies annehmende Stadt ab. Soweit eine Abtretung unzulässig ist, ermächtigt die Vorhabenträgerin die Stadt, die Mängelgewährleistungsansprüche im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Stadt, geltend zu machen. Die Stadt wird diese Abtretung bzw. die Ermächtigung den von den Ansprüchen betroffenen Dritten erst anzeigen, wenn die

Vorhabenträgerin mit der Erfüllung ihrer Verpflichtungen in Verzug ist und trotz Nachfristsetzung ihren Verpflichtungen nicht nachkommt. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Vorhabenträgerin ermächtigt und verpflichtet, diese Ansprüche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend zu machen. Die Ermächtigung ist auflösend bedingt durch den jeweiligen Eintritt der Verjährung der die Sonderflächen betreffenden Ansprüche der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin aus diesem Durchführungsvertrag. Die Vorhabenträgerin übernimmt keine Haftung für den Bestand und die Durchsetzbarkeit der in diesem Absatz genannten Ansprüche und Rechte aus Mängeln. Durch die Regelungen dieses Absatzes werden die Ansprüche der Stadt gegen die Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit den Sonderflächen aus diesem Durchführungsvertrag nicht berührt; die Stadt muss insbes. nicht zunächst gegen Dritte vorgehen, bevor sie Ansprüche gegen die Vorhabenträgerin geltend machen kann.

§ 5 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen

(1) Definition der Sonderflächen

Die Definition ergibt sich aus § 4 Absatz 1.

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

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

Die Regelung des § 4 Absatz 2 lit. b) gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass für die Abstimmung die Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz – nachfolgend „RKU“) zuständig ist.

(3) Beschaffenheit hinsichtlich Altlasten

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrags – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahme auf ihnen nach dem aktuellen Stand der Technik in dem Ausmaß frei von Altlasten i. S. d. unter Absatz 2 enthaltenen

Definition sind, soweit dies jeweils für die ordnungsgemäße, gefahrlose und bebauungsplankonforme Herstellung, Ausgestaltung und künftige Nutzung der jeweiligen Fläche und zum Schutz des Grundwassers sowie der Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer erforderlich ist. Abweichend hiervon ist der maßgebliche Zeitpunkt bei Teilmaßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungs-/Erschließungsmaßnahme erfolgen können, der jeweilige Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.

(4) Freimachungspflicht

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bedingungs- und entschädigungslos die Sonderflächen von allen mit dem Grundstück verbundenen sowie von allen beweglichen Objekten/Anlagen, also etwa vorhandenen Bauwerken einschließlich Fundamenten, Tanks, Leitungen usw. zur Erreichung der vereinbarten Beschaffenheit nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen freizumachen. Die Flächen sind in einen unfallsicheren Zustand und frei von allen die zukünftige Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z. B. Hohlräumen) zu bringen.

b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, bei der Freimachung alle einschlägigen gesetzlichen Regelungen, behördlichen Vorgaben und bautechnische Normen, die eine ordnungsgemäße bebauungsplankonforme Herstellung und künftige gefahrlose Nutzung sicherstellen, zu beachten.

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

(5) Sanierung

a) Auf den in **Anlage 5** dargestellten Sonderflächen wurden Altlasten nachgewiesen. Sollte sich die Lage dieser Flächen noch ändern, so beziehen sich die u.g. Verpflichtungen jeweils auf die geänderten Flächen.

b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt (RKU), auf den in lit. a) bezeichneten Flächen Altlasten – soweit nicht schon bereits durch Absatz 4 erfasst – nach dem aktuellen Stand der Technik fachmännisch in dem Umfang zu sanieren, wie dies i. S. d. in Absatz 3 vereinbarten Beschaffenheit erforderlich ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen und der Mustererlass der ARGEBAU zur

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

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

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

e) Der Stadt sind folgende – ohne dass dies zwingend eine abschließende Aufzählung erstellter Gutachten darstellt – Gutachten bekannt:

Geotechnisches Gutachten vom 17.02.2020,

Bericht zur Kostenschätzung – Altlasten – vom 06.11.2020,
(mit Ergänzung vom 17.11.2020)

(6) entfällt

(7) Freimachungsnachweis/Sanierungsbestätigung

a) Die Vorhabenträgerin hat den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach Absatz 4 lit. a) und b) bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen der Stadt (Kommunalreferat) durch eine Dokumentation der Freimachung nachzuweisen und eine Bestätigung der Stadt (Kommunalreferat - RV) einzuholen, dass die Freimachung als ordnungsgemäß erbracht von der Stadt anerkannt wird (Freimachungsbestätigung).

b) Die Vorhabenträgerin hat den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach den Absätzen 4 lit. c), 5 und 6 der Stadt (RKU) durch ein Gutachten (Sanierungsdokumentation) unverzüglich nach der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen nachzuweisen und unmittelbar nachfolgend eine Sanierungsbestätigung durch die Stadt (RKU) einzuholen. Abweichend hiervon hat die Vorhabenträgerin bei Maßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungs-/Erschließungsmaßnahmen erfolgen können, die Sanierungsdokumentation erst unmittelbar nach Durchführung der Sicherung bzw. Überdeckung vorzulegen bzw. die Sanierungsbestätigung einzuholen. So-

fern keine Maßnahmen hinsichtlich bestimmter oder aller Sonderflächen erforderlich sind, hat die Vorhabenträgerin bezüglich dieser Flächen ein Negativattest für den fehlenden Altlastenverdacht bei der Stadt (RKU) einzuholen.

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

(8) Ansprüche Dritter und Forderungsabtretung

§ 4 Absatz 8 und 11 gilt entsprechend.

(9) Zeitraum bis zur Abnahme der Sonderflächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bezüglich der Sonderflächen, in dem Zeitraum bis zu deren Abnahme gemäß § 6 Absatz 3 keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen, Aufschüttungen und keinen Bodenaustausch vorzunehmen. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen nach den §§ 4 und 5 und zur vertragsgemäßen Herstellung der Sonderflächen erforderlich sind. Grundlage für die vertragsgemäße Herstellung ist diese Grundvereinbarung. Im Falle von Zwischenlagerungen sind diese Flächen so zu schützen, dass eine Kontamination des Untergrundes ausgeschlossen ist.

(10) Kostentragung

Die Kosten der nach diesem § 5 durchzuführenden Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

(11) Verjährung

Für die Verjährung der gesetzlichen Gewährleistungsansprüche der Stadt gilt § 4 Absatz 10 entsprechend.

§ 5a Altlasten im übrigen Planungsgebiet

- (1) In den Bereichen der früheren Betriebstankstelle sowie des früheren Waschplatzes laufen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages noch erforderliche Boden- und Bodenluftuntersuchungen. Das Baugrunderkundungskonzept (Erläuterungsbericht zum

Erkundungskonzept mit drei Anlagen, **Anlage 5a**) wurde unter dem 08.04.2021 entsprechend ergänzt. Die Vorhabenträgerin erkennt dieses Konzept an.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Baugrunderkundungskonzept (**Anlage 5a**) beschriebenen Maßnahmen durchzuführen und gegebenenfalls bekannt werdende Verunreinigungen zu beseitigen. Den Abschluss dieser Maßnahmen weist sie durch Vorlage geeigneter Unterlagen bis zum Abschluss der Erstellung der Baugrube samt Verbau der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/30VS) nach.
- (3) Sofern im Rahmen der Neubebauung kein vollständiger Aushub gegebenenfalls verunreinigter Bereiche erfolgt, ist das weitere Vorgehen durch die Vorhabenträgerin mit der Stadt (RKU) abzustimmen.

§ 6 Erschließung

- (1) Die Kosten der infolge der Realisierung des Vorhabens notwendigen Anpassungsmaßnahmen an der Richard-Strauss-Straße (z.B. Absenkung der Gehsteige) sowie am bestehenden südlichen Fußweg trägt die Vorhabenträgerin. Sollte ein entsprechender Straßenumbauvertrag mit der Stadt geschlossen werden müssen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf Anforderung der Stadt einen solchen abzuschließen.
- (2) Soweit im Bereich der Richard-Strauss-Straße und / oder des südlichen Fußwegs durch das Bauvorhaben Schäden an den öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, hat die Vorhabenträgerin diese Schäden zu beseitigen und die öffentlichen Verkehrsflächen wieder herzustellen sowie die Kosten in vollem Umfang zu übernehmen. Die Vorhabenträgerin hat diese Maßnahmen in Abstimmung mit dem Baureferat HA Tiefbau T22/Ost der Stadt durchzuführen. Die Vorhabenträgerin übernimmt daher die Verpflichtung, auf ihre Kosten eine Beweissicherung an den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Richard-Strauss-Straße und südlich angrenzender Fußweg) gemeinsam mit dem zuständigen Straßenunterhaltsbezirk Ost (Baureferat, Hauptabteilung Tiefbau T22/O) sowohl vor als auch nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen durchzuführen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, die mit einem Gehrecht sowie den Rechten „C“ und „E“ gemäß § 3 (Dienstbarkeit) dieses Durchführungsvertrages zu belastenden und in **Anlage 5** dargestellten Flächen im Zusammenhang mit den Hochbaumaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt (Baureferat) auf eigene Kosten verkehrssicher und barrierefrei herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Gestaltung und Befestigung sind mit der Stadt (Baureferat Tiefbau) abzustimmen. Die Dienstbarkeitsflächen

müssen höhengleich an die bestehenden öffentlichen Verkehrs- bzw. Freiflächen anschließen. Dabei sind die Dienstbarkeitsflächen und öffentlichen Flächen in optisch erkennbarer Weise baulich voneinander abzugrenzen. Die Flächen werden nach ihrer Herstellung hinsichtlich der Oberflächenbefestigung von der Stadt (Baureferat - Tiefbau) abgenommen; eine Übernahme in das städtische Eigentum erfolgt nicht. Die Vorhabenträgerin zeigt deshalb der Stadt (Baureferat - Tiefbau) die komplette Herstellung der Flächen an. Die Flächen sind so herzustellen, dass sie mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden können. Voraussetzung für die Abnahme ist jeweils das Vorliegen der städtischen Bestätigungen nach den §§ 4 und 5 bei der Stadt (Baureferat).

§ 7 Schutzmaßnahmen U-Bahn

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die notwendigen Schutzmaßnahmen betreffend das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen U-Bahn-Bauwerks umzusetzen. Dazu ist gegebenenfalls eine gesonderte Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und den zuständigen Stellen zu treffen.

§ 8 Mobilitätskonzept

- (1) Die Stadt und die Vorhabenträgerin verfolgen das Ziel der Verbesserung der Mobilität im Planungsumgriff des Vorhabens (nachfolgend auch „Vorhaben“ genannt) bei gleichzeitiger Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes. Damit einher geht in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München die Festsetzung von mindestens 530 herzustellenden Stellplätzen sowie die Anhebung des Schlüssels für den Nachweis von Fahrradabstellplätzen auf 1 Fahrradabstellplatz pro 80 m² (statt 120 m²) anzurechnender Büro-Nutzfläche im Sinne der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) und deren Anlage. Für die übrigen stellplatz- und fahrradabstellplatzrelevanten Flächen gelten unverändert die einschlägigen Satzungen der Landeshauptstadt München.
- (2) Das Mobilitätskonzept (**Anlage 6**) enthält Elemente, die durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert oder ermöglicht werden können, und Maßnahmen, zu denen sich allein die Vorhabenträgerin vertraglich verpflichtet.
- (3) Die Parteien gehen davon aus, dass die Rahmenbedingungen für eine Evaluation des Mobilitätskonzeptes erst mit Betriebsaufnahme im Vorhaben stabil werden. Die Stadt

(Mobilitätsreferat) und die Vorhabenträgerin verpflichten sich, binnen sechs Monaten nach der Betriebsaufnahme eine Vereinbarung über die Evaluation des Mobilitätskonzeptes zu treffen.

- (4) Die wird Hauptmieterin des Vorhabens. Voraussichtlich 50 % des Vorhabens werden an Dritte vermietet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen, durch entsprechende Regelungen in Mietverträgen mit Dritten zu gewährleisten, dass die künftigen Mietparteien im notwendigen Umfang zur Umsetzung des vereinbarten Mobilitätskonzeptes beitragen und in die objektbezogenen Elemente des Mobilitätskonzeptes (insbesondere das Tiefgaragenmanagement) einbezogen werden. Hinsichtlich der nicht objektbezogenen, d.h. ausschließlich betriebsbezogenen Mobilitätselemente, wird sie ihre Mietparteien dazu anhalten, deren Beschäftigten inhaltlich gleiche Mobilitätsangebote zu unterbreiten. Die Vorhabenträgerin wird die Mietparteien bei Abschluss des Mietvertrags über die vorhandenen und auch für Dritte nutzbaren Mobilitätselemente in geeigneter Form angemessen informieren. Dies ist bei Betriebsaufnahme des Vorhabens durch die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen bei der Stadt (Mobilitätsreferat sowie Referat für Stadtplanung und Bauordnung) nachzuweisen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Bereitstellung bzw. Herstellung folgender Mobilitätselemente:
- a) Die Vorhabenträgerin gewährleistet die Organisation und den Betrieb eines Anteils von mindestens neun Pkw des im Vorhaben stationierten Fuhrparks der Hauptmieterin ohne die feste individuelle Zuordnung der Automobile sowie betriebseigene Fahrräder zu einzelnen Beschäftigten. Die private Nutzung der Pkw kann ermöglicht werden (sog. Fuhrpark-Sharing).
- b) Erstellung der Stellplätze in der nach § 11 des Textteils der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Verteilung.
- c) Einführung und Umsetzung eines sog. Tiefgaragenmanagements für das gesamte Vorhaben einschließlich der an Dritte vermieteten Flächen grundsätzlich ohne feste Zuordnung der einzelnen Stellplätze zu bestimmten Beschäftigten; die Stellplätze werden der*m jeweiligen Benutzer*in tageweise aufgrund einer entsprechenden Buchung im Buchungssystem zugeordnet. Einlass in die Tiefgarage erfolgt automatisiert; spontanes Parken von Besuchenden wird angemessen berücksichtigt. Die Zuordnung erfolgt durch Abbuchung von Stellplätzen aus dem jeweiligen Kontingent der Vorhabenträgerin bzw. der Mietparteien. Die entsprechenden Kontingente werden verbindlich zuge-

ordnet. In besonders gelagerten Einzelfällen (z.B., jedoch nicht abschließend: Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Person) ist ausnahmsweise eine feste Zuordnung gestattet. Ein hierauf spezialisierter externer Dienstleister kann beauftragt werden. Die Umsetzung ist durch die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen bei der Stadt (Mobilitätsreferat sowie Referat für Stadtplanung und Bauordnung) bei Betriebsaufnahme im Vorhaben nachzuweisen.

d) Erstellung der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen 5 Car-Sharing-Stellplätze im Bereich der Vorfahrt zum südlichen Turm. Soweit es sich um stationsgebundenes Car-Sharing handelt, ist hierfür bei Betriebsaufnahme des Vorhabens die Vereinbarung mit einem entsprechenden Dienstleister durch die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen bei der Stadt (Mobilitätsreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung) nachzuweisen.

e) Die Vorhabenträgerin gewährleistet die Einrichtung einer innerbetrieblichen Mitfahrerbörse im Intranet der Hauptmieterin zur Bildung von Fahrgemeinschaften innerhalb des Betriebs der Hauptmieterin mit der Möglichkeit, im Buchungssystem des Tiefgaragenmanagements Fahrgemeinschaften prioritär bei der Vergabe von Stellplätzen zu behandeln. Die entsprechenden Aktivitäten hat die Vorhabenträgerin bei Betriebsaufnahme des Vorhabens durch die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen bei der Stadt (Mobilitätsreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung) nachzuweisen. Soweit das städtische Projekt „jobride“ auch im Einzugsbereich des Vorhabens implementiert werden sollte, wird die Vorhabenträgerin eine mögliche Beteiligung in Abstimmung mit dem zuständigen städtischen Referat prüfen und ggf. umsetzen.

f) Erschließung der Fahrradabstellplätze durch Errichtung einer Rampe nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

g) Errichtung der Fahrradabstellplätze nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

h) Einrichtung einer ergänzenden Fahrradinfrastruktur nach Maßgabe von Ziffer 3.8 und 3.9 des Mobilitätskonzeptes (**Anlage 6**). Die Einrichtung ist bei Betriebsaufnahme durch die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen nachzuweisen.

i) Die Vorhabenträgerin gewährleistet die arbeitgeberseitig durch die Hauptmieterin geförderte Nutzung des ÖPNV im MVV-Tarifgebiet gemäß Ziffer 3.12 des Mobilitätskonzeptes (**Anlage 6**). Die Mietparteien der übrigen vermieteten Flächen werden im Rahmen des Abschlusses der Mietverträge über die Vorteile der sog. „IsarCard Job“ infor-

miert (vgl. oben Absatz 4).

j) Herstellung der 54 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze mit E-Lademöglichkeit. Ferner ist bei den übrigen Stellplätzen die Nachrüstung von E-Lademöglichkeiten vorzusehen.

k) Herstellung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten 2 oberirdischen Stellplätze im Bereich der Vorfahrt des südlichen Turms mit E-Lademöglichkeit.

l) Die Hauptmieterin der Vorhabenträgerin berücksichtigte nach Kenntnis der Vorhabenträgerin bereits in der Vergangenheit die Wünsche der Beschäftigten nach individuell gewählten Arbeitszeiten und -orten. Die Vorhabenträgerin wird die Hauptmieterin daher im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen dazu anhalten, den Beschäftigten – vorbehaltlich betrieblicher Belange – auch zukünftig hier eine Flexibilisierung zu ermöglichen, sodass ein gewisser Prozentsatz von Beschäftigten nicht zwingend auf das Aufsuchen des Vorhabens angewiesen sein wird. Die sonstigen Mieter*innen der vermieteten Flächen werden im Rahmen des Abschlusses der Mietverträge über die Vorteile von flexiblen Arbeitszeit- und -ort-Modellen informiert (vgl. oben Absatz 4).

m) Zurverfügungstellung von aussagekräftigem Informationsmaterial zur Existenz und Funktionsweise der Mobilitätselemente an die Mieter*innen mit der Maßgabe, das Material an die Beschäftigten weiterzureichen. Bei Betriebsaufnahme ist das Informationsmaterial der Stadt (Mobilitätsreferat) zur Kenntnis zu übermitteln.

n) Errichtung und Betrieb einer Mobilitätszentrale auf der in den Vorhabenplänen im EG dargestellten Fläche „MZ“ als allgemeine Anlaufstelle der Verwaltung des Fuhrparks (Vier- und Zweiräder), des Tiefgaragenmanagements, der Ausleihe der Gemeinschaftselemente am Standort und weiterer Dienstleistungen zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes (**Anlage 6**). Die Mobilitätszentrale kann nach Bedarf mit anderen Funktionen (z.B. Rezeption, Facility Management) sowie sonstigen Elementen zur gemeinschaftlichen Nutzung verbunden werden.

o) Die Vorhabenträgerin gewährleistet, dass die Hauptmieterin Diensträder gemäß Ziffer 3.10 des Mobilitätskonzeptes (**Anlage 6**) vorhält und im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten nach Maßgabe der Ziffer 3.10 der Anlage 6 zur privaten Nutzung zur Verfügung stellt; sie wird die Hauptmieterin zudem im Rahmen des miet- und/oder beamten- bzw. dienstrechtlich Zulässigen darauf verpflichten, ein Zweiradleasingangebot (z.B. „Jobrad“ oder Vergleichbares) gemäß Ziffer 3.11 des Mobilitätskonzeptes (**Anlage 6**) deren angestellten Beschäftigten anzubieten (verbeamtete Beschäftigte können nur

im Rahmen des rechtlich Zulässigen ein Angebot erhalten). Dritte Mietparteien werden angehalten, vergleichbare Angebote bereitzustellen.

§ 8a Sicherung des Mobilitätskonzeptes

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis zur baulichen Errichtung der nach § 8 Absatz 5 b), g) und j) herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowohl die Aufnahme als auch die Ausübung der Nutzung von baulichen Anlagen im Vorhabengebiet zu unterlassen. Diese Unterlassungspflicht bezieht sich ausdrücklich nicht auf die bauliche Errichtung der o.g. Anlagen und die Inbetriebnahme technischer Einrichtungen (z.B. Heizungsanlagen), wenn und soweit eine noch zu erteilende Baugenehmigung dazu berechtigt. Zur Sicherung dieser Verpflichtung

bewilligt

die Vorhabenträgerin und

beantragt

die Stadt

die Eintragung einer persönlichen beschränkten Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) zu Gunsten der Landeshauptstadt München an dem dienenden Grundstück Flst. 214/17 folgenden Inhalts:

Die Vorhabenträgerin unterlässt die Aufnahme und Ausübung der Nutzung von baulichen Anlagen mit Ausnahme des Betriebs von technischen Anlagen im Vorhabengebiet.

Dem vorgenannten Recht dürfen nur Rechte zu Gunsten der Stadt und der Stadtwerke München GmbH vorangehen. Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich. Soweit die vorstehenden Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der schuldrechtlichen Verpflichtung gemäß Satz 1 dieses Absatzes nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich.

Die Stadt

bewilligt und beantragt

bereits jetzt die Löschung der persönlichen beschränkten Dienstbarkeit.

Der Notar wird angewiesen, die Löschung erst dann beim Grundbuchamt einzureichen, wenn die Vorhabenträgerin und die Stadt gegenüber dem Notar bestätigt haben, dass die baulichen Anlagen im Sinne des Satz 1 dieses Absatzes errichtet wurden.

Die Stadt verpflichtet sich, die vorbenannte Bestätigung unverzüglich auszustellen, sobald die Vorhabenträgerin die Errichtung der baulichen Anlagen im Sinne des Satz 1 zur Überzeugung der Stadt nachgewiesen hat. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung zur Unterlassung der Nutzung bereits mit dem Nachweis der Errichtung der Anlagen gemäß Satz 1 endet und nicht erst mit Ausstellung der Bestätigung der Errichtung durch die Stadt.

- (2) Solange und soweit binnen acht Monaten nach Anzeige der Betriebsaufnahme des Vorhabens kein im Sinne des Mobilitätskonzeptes wirksames Tiefgaragenmanagement durch die Vorhabenträgerin implementiert wurde, kann die Stadt die Bewirtschaftung der Tiefgaragenstellplätze für diese Dauer und in diesem Umfang übernehmen oder einem von ihr zu bestimmenden Dritten übertragen. Für den Fall, dass die Implementierung des Tiefgaragenmanagements binnen der vorgenannten Frist aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, nicht möglich sein sollte, werden die Vorhabenträgerin und die Stadt eine angemessene Verlängerung der Frist vereinbaren.
- (3) Auf die Dienstbarkeit zur Sicherung der Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge nach § 3 wird hingewiesen.
- (4) Auf die Dienstbarkeit zur Sicherung der Stell- und Ladeplätze für Elektrofahrzeuge wird hingewiesen.
- (5) Für die erstmalige Anschaffung der in § 8 Absatz 5 o) genannten Diensträder leistet die Vorhabenträgerin Sicherheit gemäß § 12 dieses Durchführungsvertrages.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ab Beginn der Rohbauarbeiten bis zum Beginn der Evaluation im Sinne von § 8 Absatz 3 vierteljährlich aussagekräftiges Material über den Umsetzungsstand der baulichen Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/30VS) vorzulegen. Darüber hinaus kann die Stadt zu geeigneten Zeiten und in angemessenem Umfang Begehungen der Baustelle in Begleitung der Vorhabenträgerin verlangen.

§ 9 Artenschutz

Auf die Beschränkungen des allgemeinen Artenschutzes, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG sowie des Abbruchs von Gebäude(teilen) mit Brutplätzen von Vögeln wird hingewiesen.

§ 10 Kosten des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplans. Das sind insbesondere die Planungskosten, die Kosten notwendiger Gutachten (u.a. Bodenaufbau, Altlasten/Kampfmittel, Hydrogeologie, Verkehrsentwicklung, Immissionen, Lufthygiene bzw. Klima, Brandschutz, Stadtbildverträglichkeit und Besonnung, artenschutzfachliche Gutachten) sowie die Kosten für die Erstellung des Mobilitätskonzeptes. Verwaltungskosten der Stadt sind nicht zu ersetzen.

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

§ 11 Bauverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ihr im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenes Grundstück binnen sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu bebauen oder bebauen zu lassen. Abweichungen sind im Rahmen des bauordnungsrechtlich Zulässigen möglich. Um diese Zielvorgabe zu gewährleisten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für das zu realisierende Bauvorhaben, sofern dieses einer Genehmigungspflicht unterliegt, einen fachgerechten und vollständigen Freistellungsantrag oder Antrag auf Baugenehmigung (keine bloße Teilbaugenehmigung) innerhalb einer Frist von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu stellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der vorgenannten Antragsfrist, diesen Antrag – insbesondere hinsichtlich seiner Vollständigkeit – mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV, Lokalbaukommission) abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, den Bauantrag/die Bauanträge nicht

zurückzunehmen und nach Bestandskraft der (jeweils) erteilten Baugenehmigung so unverzüglich mit dem Vorhaben zu beginnen, dass es innerhalb der in Absatz 1 genannten Frist fertiggestellt ist. Soweit die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans oder der Baugenehmigung aufgrund von Rechtsbehelfen Dritter gehemmt ist, wird die Stadt mit der Vorhabenträgerin über eine angemessene Verlängerung der Frist verhandeln.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung der Bebauung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/30VS, Blumenstraße 28 b, 80331 München) anzuzeigen bzw. in geeigneter Weise nachzuweisen.
- (5) Die Vorhabenträgerin errichtet den Hochbau gemäß den Vorhabenplänen teilweise in Holzhybrid-Bauweise. Sollte die Umsetzung der in den Vorhabenplänen dargestellten Holzhybrid-Bauweise insgesamt oder anteilig aus Gründen unmöglich sein, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, ist die Errichtung des Hochbaus auch in konventioneller Betonbauweise nach Maßgabe der folgenden Regelungen statthaft.

a) Eine von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretende Unmöglichkeit liegt vor, wenn die Umsetzung für die Vorhabenträgerin oder jedermann unmöglich ist (objektive Unmöglichkeit).

b) Die Vorhabenträgerin kann ferner von der Stadt die Zustimmung zum Verzicht auf die Holzhybrid-Bauweise verlangen, soweit die Holzhybrid-Bauweise einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung der Planungsziele der Stadt und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zum Interesse der Stadt an der Umsetzung der Holzhybrid-Bauweise steht (wirtschaftliche Unmöglichkeit). Dies gilt nicht, wenn und soweit die Vorhabenträgerin den gesteigerten Aufwand zu vertreten hat.

c) Das Vorliegen der Voraussetzungen der objektiven oder wirtschaftlichen Unmöglichkeit hat die Vorhabenträgerin durch ein auf ihre Kosten zu beauftragendes Gutachten der Stadt nachzuweisen. Vor Beauftragung des Gutachten einigt sich Vorhabenträgerin und Stadt auf eine neutrale, entsprechend befähigte Gutachtenstelle.

Steht die objektive Unmöglichkeit fest oder stimmt die Stadt im Falle der wirtschaftlichen Unmöglichkeit dem Verzicht auf die Umsetzung der Holzhybrid-Bauweise zu, verringert sich die Realisierungsfrist in Absatz 1 Satz 1 auf sechs Jahre.

- (6) Die Vorhabenträgerin sieht sich zu einer architektonischen Gestaltung und angemessenen Integration folgender Elemente und Bauteile in die Architektur des Gebäudes beziehungsweise der Gesamtanlage verpflichtet:

- erforderliche Windschürzen im Bereich des torartigen Durchgangs
- Einhausung der Dachaufbauten auf den Bauteilen A und C
- optionale Windschutzelemente auf dem Bauteil A
- optionale Aufzugsüberfahrt des Lastenaufzugs im Übergang von Bauteil B zu C
- Pavillons auf dem Bauteil B
- Vordächer im EG
- Überdachung der oberirdischen Fahrradabstellplätze
- Absturzsicherung zu den Nachbargrundstücken

§ 12 Sicherheiten

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

(2) Zulässige Sicherheiten sind:

1. Bargeld in Euro (Überweisung an Stadtkasse);
2. Verpfändung von (Spar-)Einlagen;
3. selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§ 770, § 771 BGB); unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners bleiben von dem Verzicht der Aufrechenbarkeit unberührt.

Dies gilt für Bürgschaften:

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

b) von inländischen Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschafts-

versicherungen als Geschäftszweige betreiben.

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

(3) Die Sicherheitsleistung setzt sich wie folgt zusammen:

Sicherheitsleistungen				
Gemäß §§	Zweck	Flächen- größe m ²	Euro /m ²	Betrag
§ 4	Kampfmittel			
§ 4	Kampfmittel Flächen „C“ und „E“	91		
§ 5	Altlasten			
§ 5	Altlasten Flächen „C“ und „E“	91		
§ 6	Herstellung der Dienstbarkeitsflächen	993		
§ 8	Mobilitätskonzept - erstmalige Anschaffung von Dienstfahrrädern			
	Gesamtsumme			

Bei bestehenden Herstellungsverpflichtungen stellt die Höhe der jeweiligen Bürgschaft keine Obergrenze der finanziellen Aufwendungen dar. Bezugnehmend auf die Altlasten kann die Höhe der Sicherheiten nach Rücksprache mit dem RKU (RKU-US 11) verringert werden, wenn auf Basis von weiteren verdichteten Sondierungen die Kostenschätzung des Gutachters angepasst wird.

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

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

1. nicht vertragsgemäß, insbesondere nicht innerhalb vereinbarten Fristen, erfüllt hat;
2. sie die Vorhabenträgerin mit angemessener Fristsetzung zur Erfüllung der entsprechenden Verpflichtung aufgefordert und
3. sie auch nach Ablauf der Nachfrist die entsprechende Verpflichtung nach wie vor nicht erfüllt hat.

Die Stadt darf die Sicherheit nicht an Dritte abtreten.

- (5) Nach Durchführung der vorbezeichneten Maßnahmen und Abnahme durch die Stadt bzw. nach Bezahlung der geschuldeten Geldleistungen steht der Vorhabenträgerin jeweils ein Anspruch auf Freigabe des jeweiligen Sicherungsbetrages zu. Soweit in den Verträgen zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung Sicherheitsleistungen zur Mängelbeseitigung gefordert werden, ist deren Stellung weitere Freigabevorsatzung. 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 ist seitens der Vorhabenträgerin jederzeit möglich, wenn 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 durch eine sofort vollstreckbare Buchgrundschuld zu Gunsten der Stadt ausgetauscht werden, sofern die Stadt das Sicherungsobjekt für geeignet und ausreichend werthaltig erachtet. Bei Zweifel über die Werthaltigkeit ist diese durch ein Gutachten des städtischen Bewertungsamts nachzuweisen; die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

§ 13 Regelungen zur Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB

- (1) Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans erst dann öffentlich ausgelegt wird, wenn die Sicherheiten nach § 12 gestellt worden sind und die dinglichen Rechte nach § 3 jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis – Markentabelle – keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.
- (2) Die Stadt wird durch dieses Einverständnis nicht gebunden.

§ 14 Baugenehmigung vor Inkrafttreten

Sofern in diesem Durchführungsvertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgestellt ist, sollen im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen dergestalt geändert gelten, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt.

§ 15 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche

- (1) Die Vorhabenträgerin erklärt für sich, dass sie für den Fall, dass durch gerichtliche, rechtskräftige Entscheidung die Realisierung des Vorhabens bzw. die Aufnahme der (vorgesehenen) Nutzung verhindert oder erschwert wird oder die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, gegen die Stadt keinerlei Ansprüche geltend macht.
- (2) Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen.

§ 16 Rücktrittsrecht

- (1) Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Durchführungsvertrag berechtigt, sofern der vorhabenbezogene 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 (Kommunalreferat, Abt. Recht und Verwaltung, Denisstraße 2, 80335 München) zu erklären. Für den Rücktritt der Stadt ist eine entsprechende Erklärung in Schriftform an RS 76 OHG, Denninger Straße 37, 81925 München zuzustellen.
- (2) Im Falle des Rücktritts der Vorhabenträgerin nach Absatz 1 bleibt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Tragung der Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10, der Kosten für etwaige Bewertungsgutachten gemäß § 12 Absatz 6 und die Kosten des Durchführungsvertrages gemäß § 17 bestehen.
- (3) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erteilt wird. Sollte

die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen ist.

§ 17 Kosten des Durchführungsvertrages

Die Vorhabenträgerin zahlt die für diesen Durchführungsvertrag und seinen Vollzug anfallenden (Notar-)Kosten, etwaig anfallende Verkehrssteuern und die Kosten ihrer anwaltschaftlichen Vertretung, der Lastenfreistellung sowie der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten.

§ 18 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.

§ 19 Wechsel der Vorhabenträgerin / Weitergabepflicht

- (1) Im Falle des Wechsel der Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten einschließlich der Stellung der Sicherheiten gemäß § 12 mit Weitergabeverpflichtung vollumfänglich auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechen verpflichtet.
- (2) Die Weitergabe der Verpflichtungen hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der neue Vorhabenträger
 - a) die vertraglichen Verpflichtungen dieses Durchführungsvertrages gegenüber der

Stadt (Kommunalreferat) als eigene Verpflichtung übernommen hat,

b) entsprechende Sicherheitsleistungen gemäß § 12 geleistet hat und

c) die Stadt dieser Übernahme schriftlich zugestimmt hat.

- (3) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf zusätzlich zu Absatz 2 auch 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 Veräußerungsvertrag 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 § 10 festgelegten Fristen gefährdet ist.
- (4) Absatz 2 lit. b) gilt nicht, soweit und solange das Verhältnis des übernehmenden Dritten zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Absatz 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erfüllt; in diesem Fall stundet die Stadt die Sicherheitsleistung unentgeltlich und auflösend bedingt durch den Eintritt des Falles, dass der übernehmende Dritte im Verhältnis zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Absatz 1 GWB nicht mehr erfüllt.

§ 20 Zustimmung des Stadtrates

a) Der wirksame Abschluss dieses Durchführungsvertrags bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Stadt (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), die von der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeholt wird.

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

§ 21 Rangverhältnisse der bestellten Belastungen

Die in diesem Durchführungsvertrag zugunsten der Stadt bestellten Belastungen erhalten folgenden Rang:

- an zweiter Rangstelle die Dienstbarkeiten und diese im Gleichrang untereinander;
- an dritter Rangstelle die Reallast.

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

§ 22 Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde erhalten die Stadt und die Vorhabenträgerin Originale sowie

- ~~das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift;~~
~~sowie~~
- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München;
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle;
und
- GSK Rechtsanwälte, Herr Rechtsanwalt Dr. Butt
je eine Abschrift

§ 23 Anlagenübersicht

Bestandteil dieses Durchführungsvertrages sind folgende Anlagen:

- 1 Entwurf des Planteils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 2 Entwurf des Textteils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 3 Vorhabenpläne
- 4 Lageplan
- 5 Sonderflächen
- 5a Erläuterungsbericht zum Erkundungskonzept mit drei Anlagen
- 6 Mobilitätskonzept

München, den 29. 9. 2021

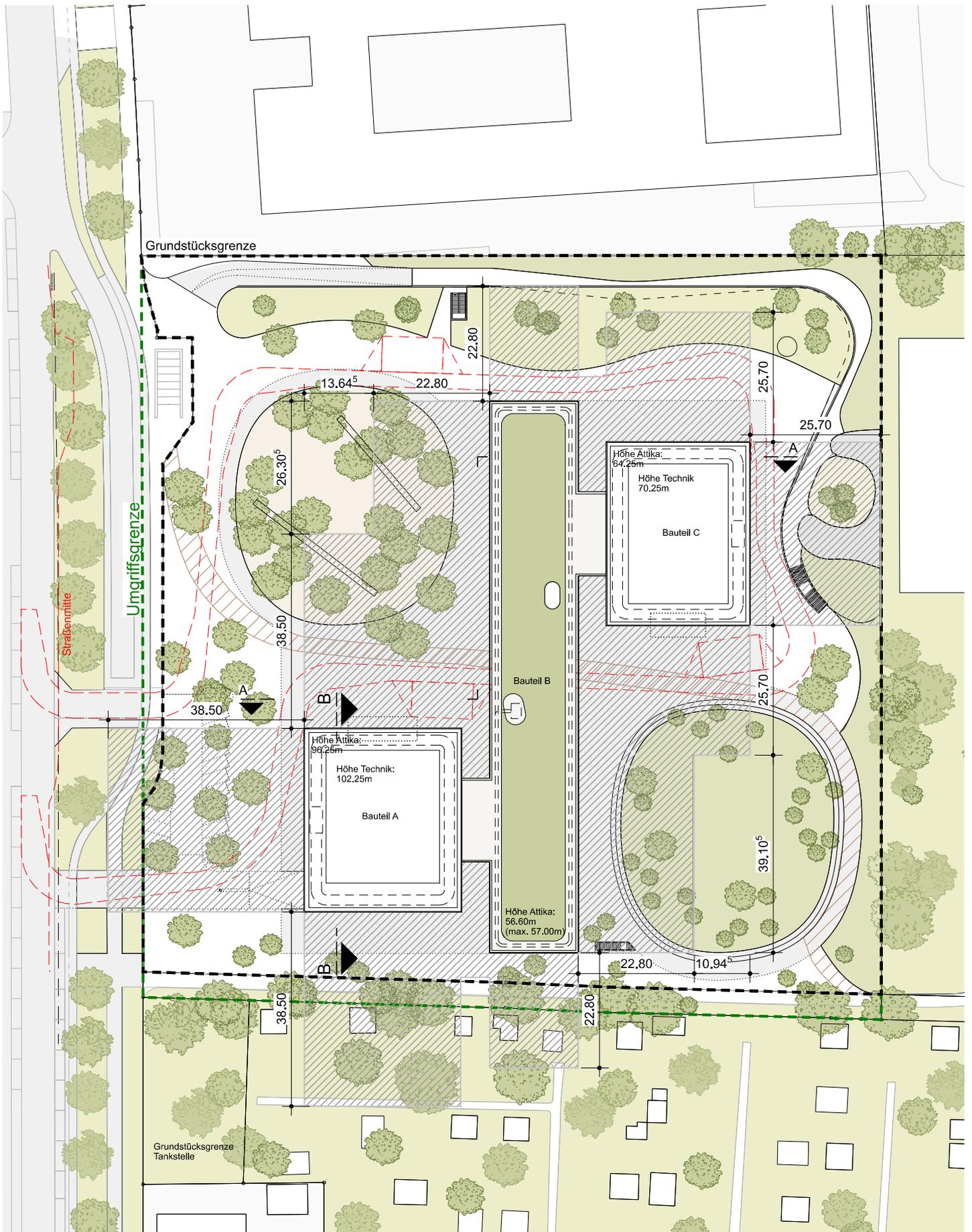
München, den 29. 09. 21

Landeshauptstadt München

Inhaltsverzeichnis

Anlass/ Vorhabenpläne
Projekt RS76 – Richard-Strauss-Straße 76
Planstand 28.04.2021 / 28.07.2021

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Freiflächengestaltungsplan	1
2.	Dachbegrünungsplan	2
3.	Lageplan - Abstandsflächenplan	3
4.	Grundriss Erdgeschoss	4
5.	Grundriss Mezzaningeschoss	5
6.	Grundriss 1. Obergeschoss	6
7.	Grundriss 2. Obergeschoss	7
8.	Grundriss 3.-11. Obergeschoss	8
9.	Grundriss 12. Obergeschoss	9
10.	Grundriss 13. Obergeschoss	10
11.	Grundriss 14. Obergeschoss	11
12.	Grundriss 15. Obergeschoss	12
13.	Grundriss 16. Obergeschoss	13
14.	Grundriss 17.-23. Obergeschoss	14
15.	Grundriss 24. Obergeschoss	15
16.	Grundriss 25. Obergeschoss	16
17.	Grundriss Dachaufsicht	17
18.	Grundriss 1. Untergeschoss	18
19.	Grundriss 2. Untergeschoss	19
20.	Grundriss 3. Untergeschoss	20
21.	Schnitt A-A	21
22.	Schnitt B-B	22
23.	Ansicht Nord	23
24.	Ansicht Ost	24
25.	Ansicht Süd	25
26.	Ansicht West	26
27.	Fassadenansicht Bauteil A	27
28.	Fassadenansicht Bauteil C	28
29.	Sockel Bauteil C	29
30.	Übersicht Konstruktionsmethoden	30
31.	Konstruktionsmethode Holzhybrid	31



Legende

 h x 0,4



Grundstücksgrenze

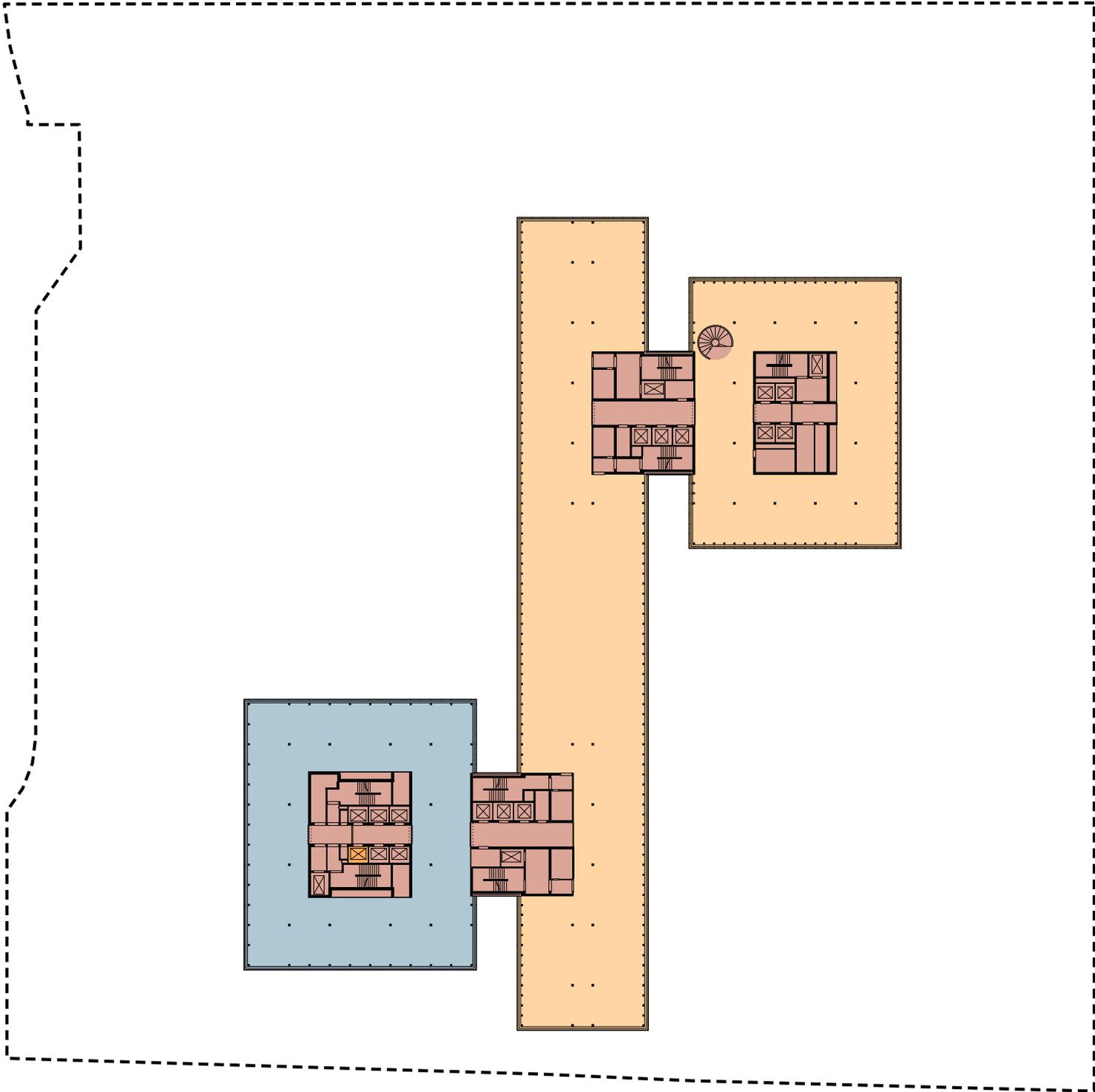


Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Aufzug Skybar
-  Büro oder öffentliche Nutzung /
Gewerbe / Gastro



Grundstücksgrenze



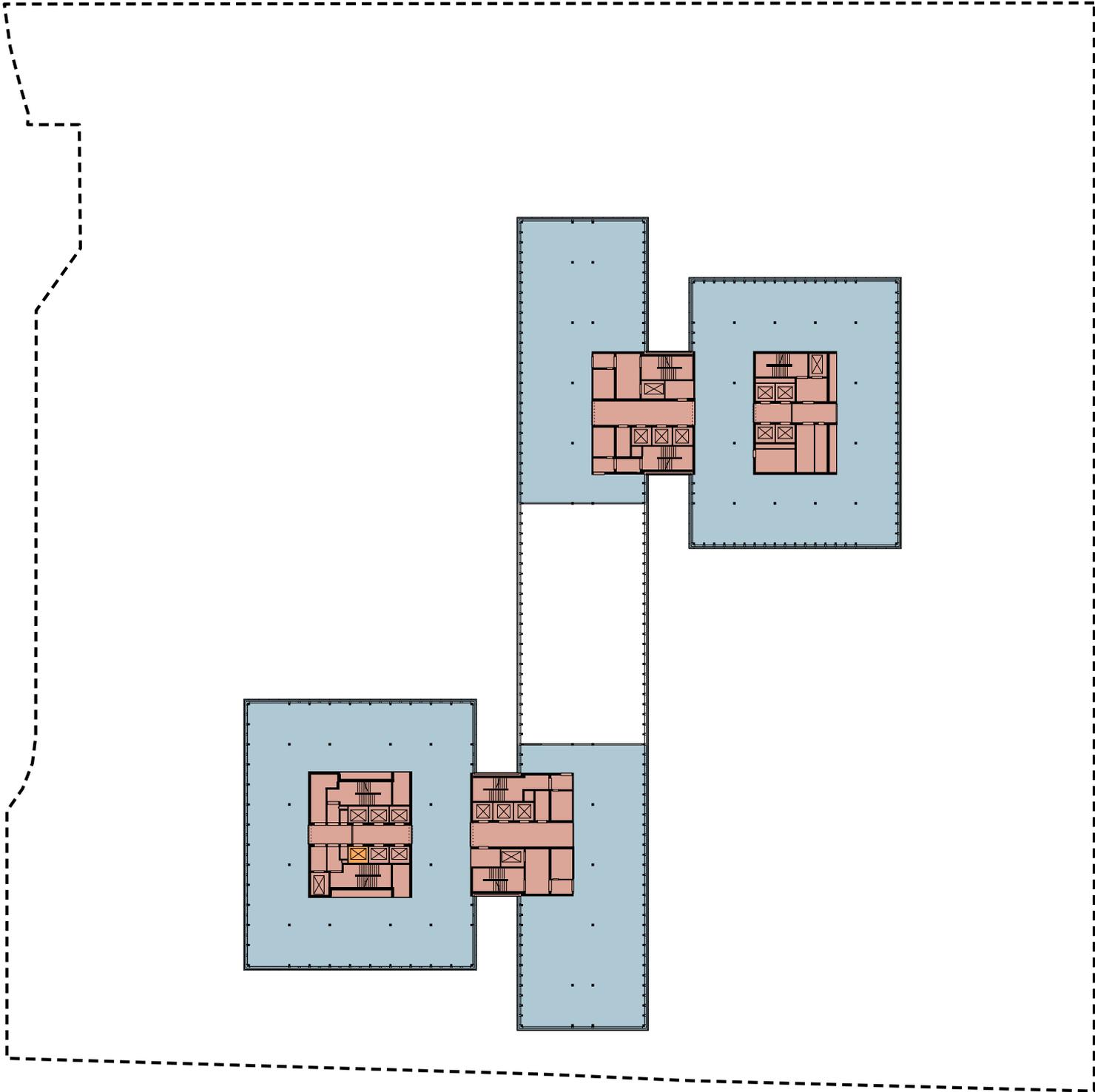
Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Büro/Konferenz intern
-  Aufzug Skybar



Grundriss

Grundstücksgrenze

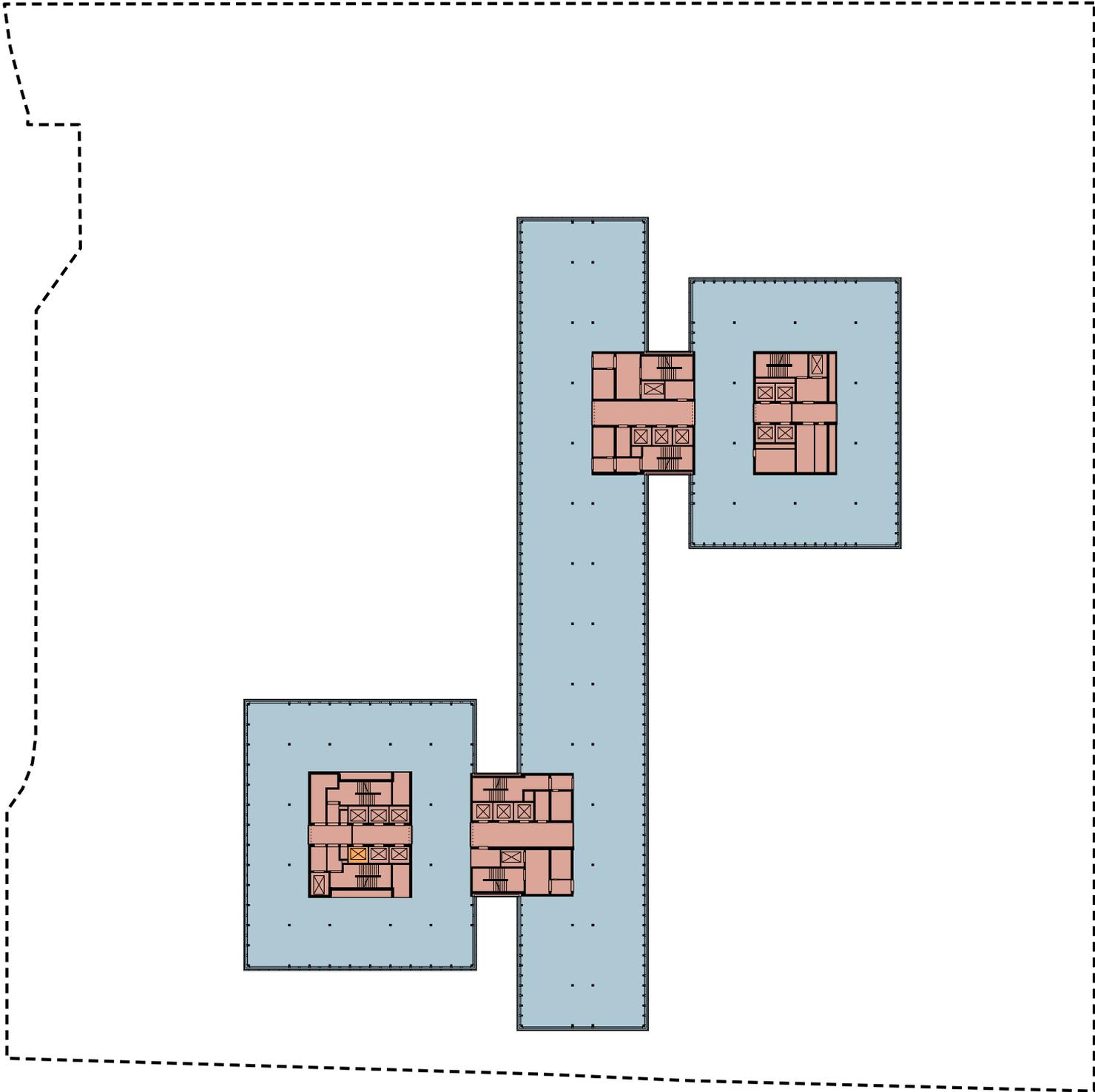


Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Aufzug Skybar



Grundstücksgrenze



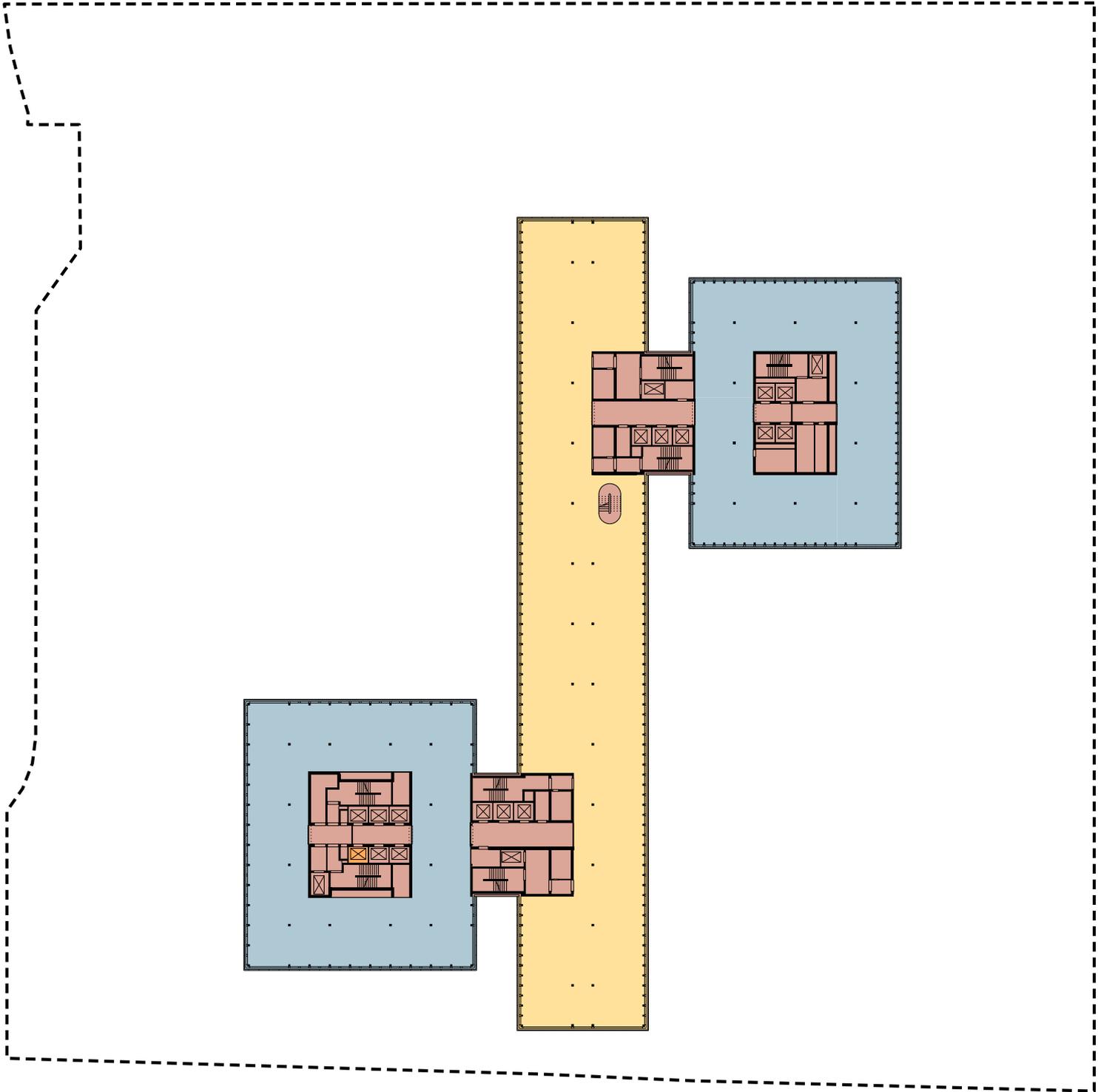
Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Aufzug Skybar



Grundriss

Grundstücksgrenze

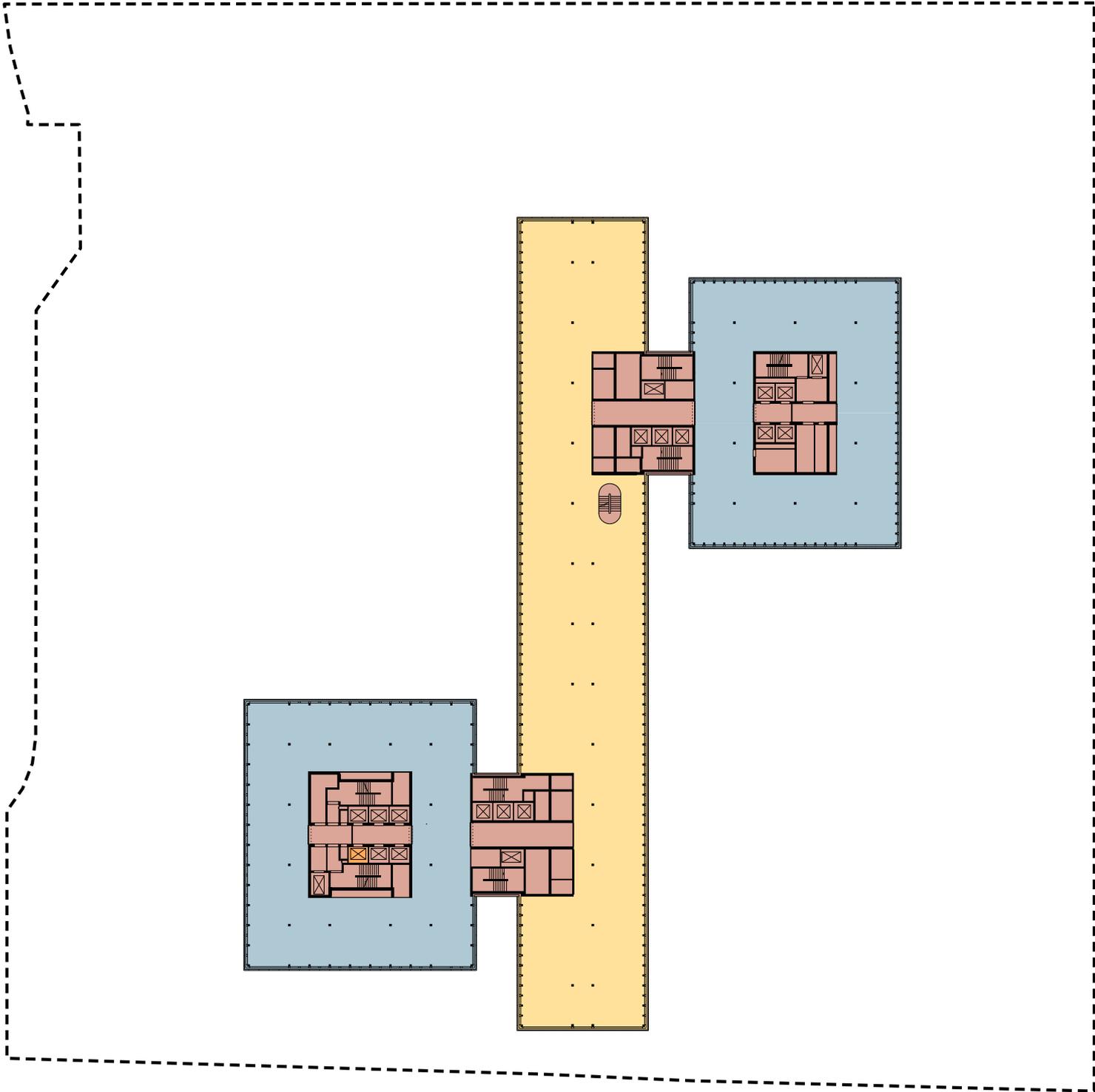


Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Kantine
-  Aufzug Skybar



Grundstücksgrenze

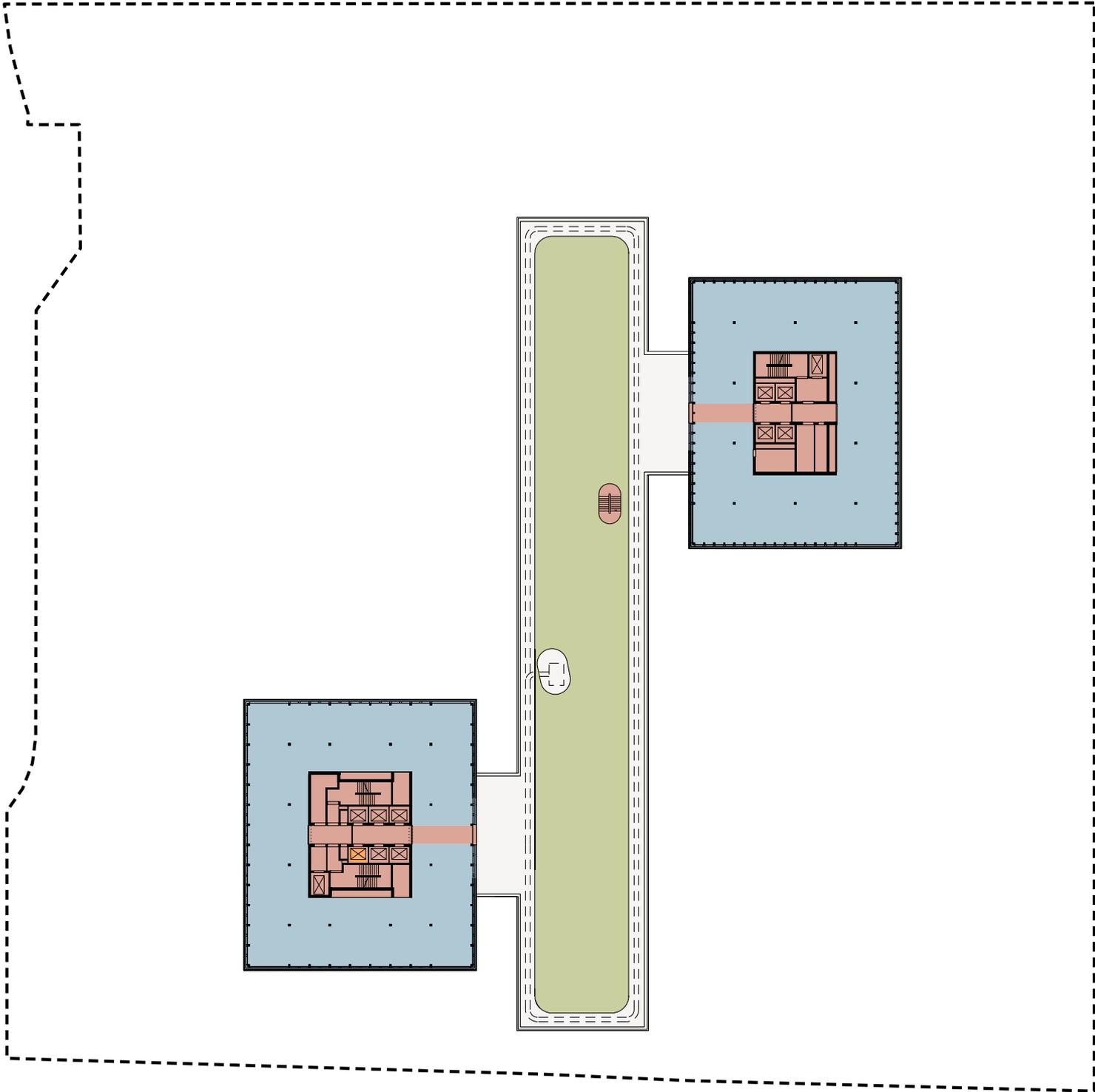


Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Aufzug Skybar
-  Kantine (Luftraum)



Grundstücksgrenze



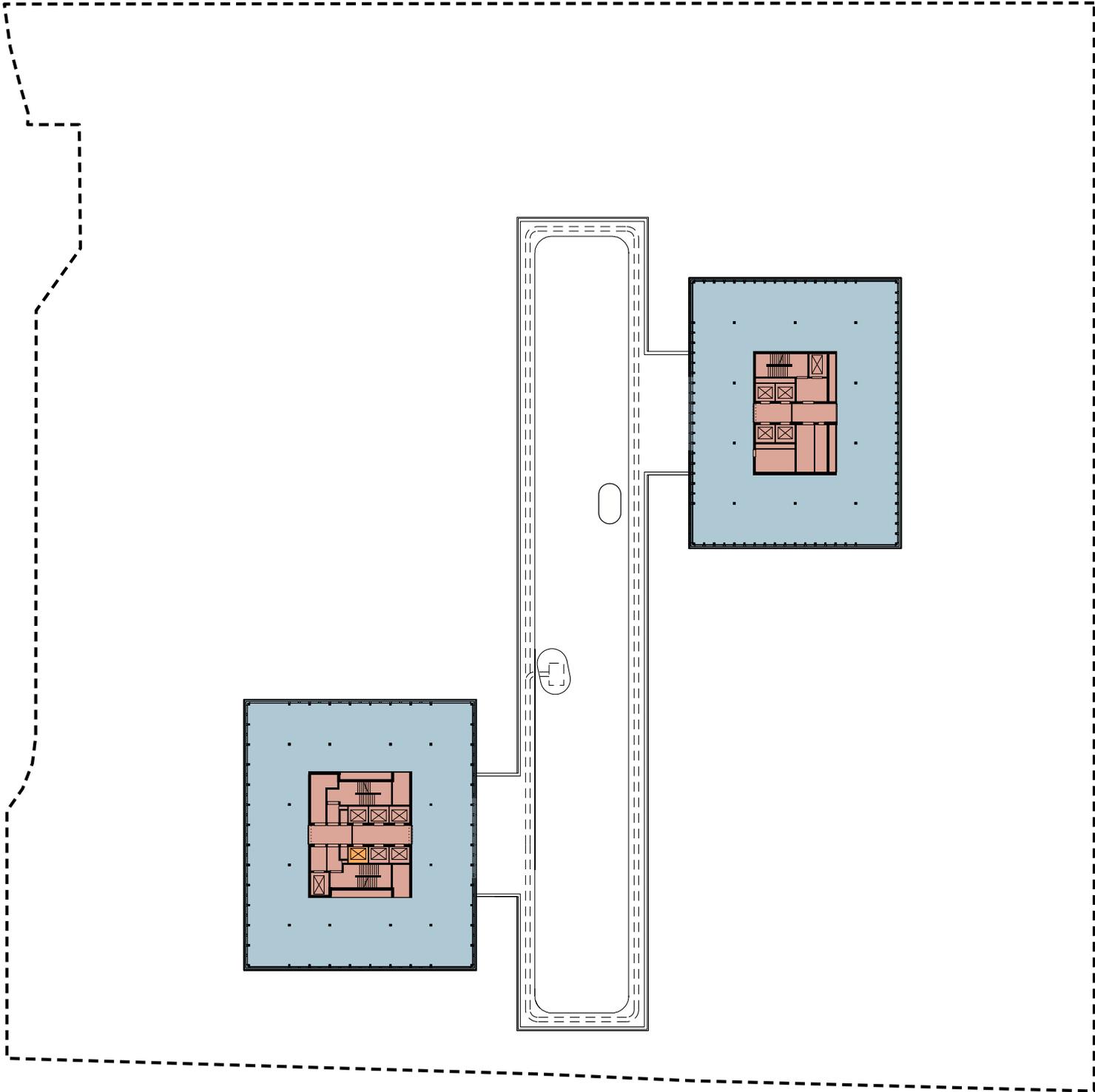
Legende

- Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung)
- Erschließung/Technik
- Befestigte Fläche/Außenbereich
- Aufzug Skybar
- Dachgarten (Gestaltung siehe Freiflächenplan)



Grundriss

Grundstücksgrenze



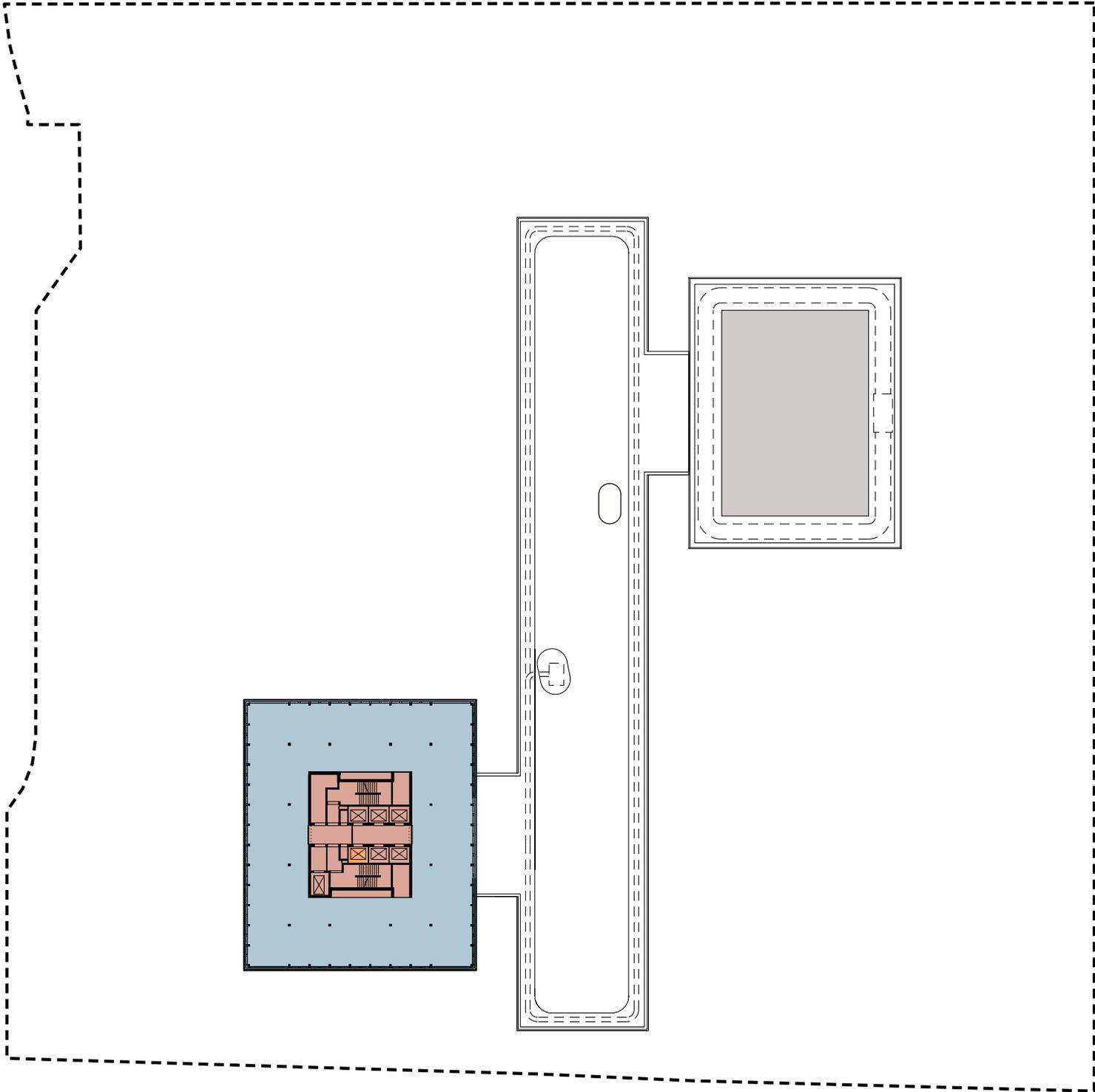
Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Aufzug Skybar



Grundriss

Grundstücksgrenze

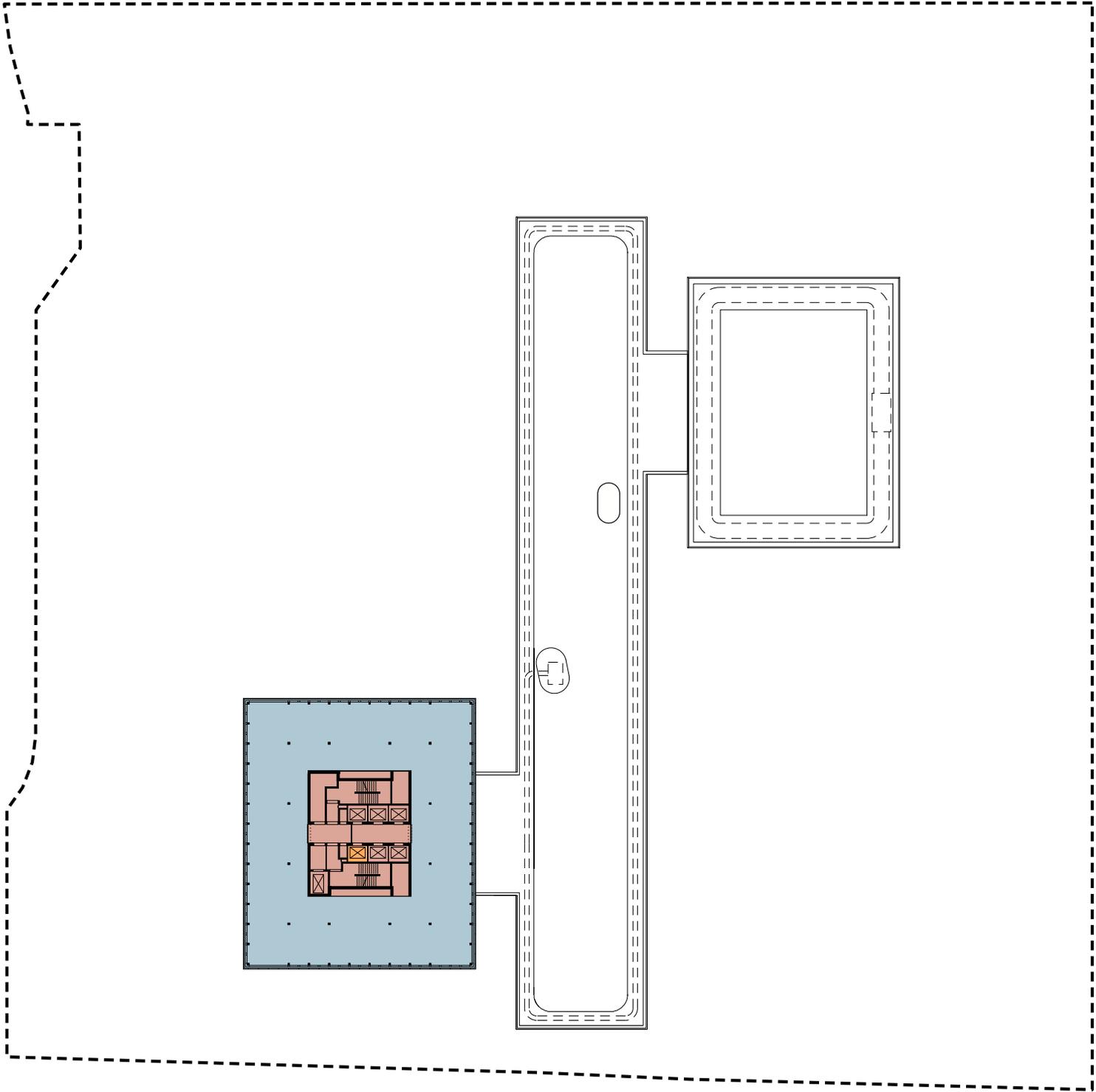


Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Technikfläche
-  Aufzug Skybar



Grundstücksgrenze



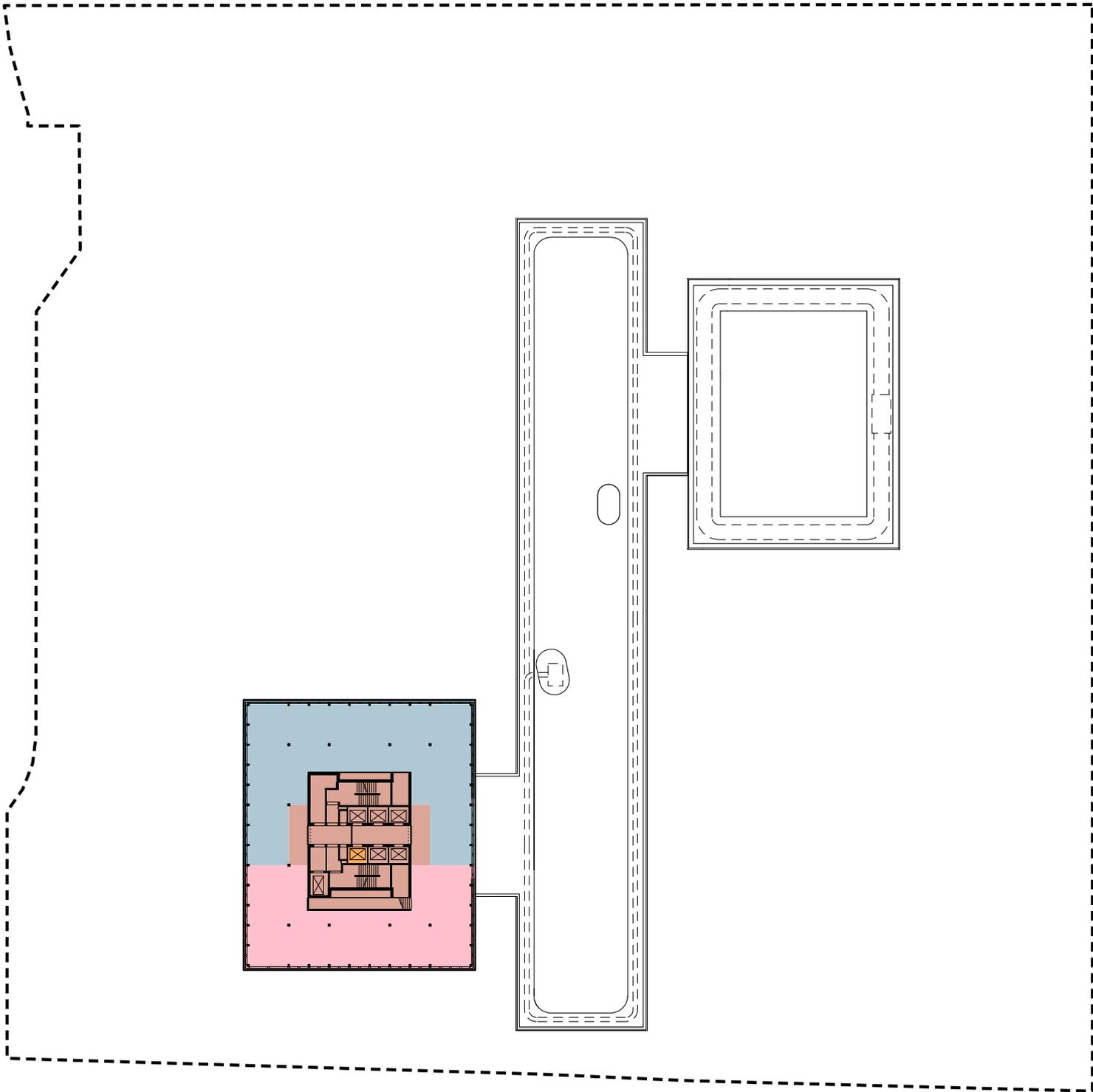
Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Aufzug Skybar



Grundriss

Grundstücksgrenze

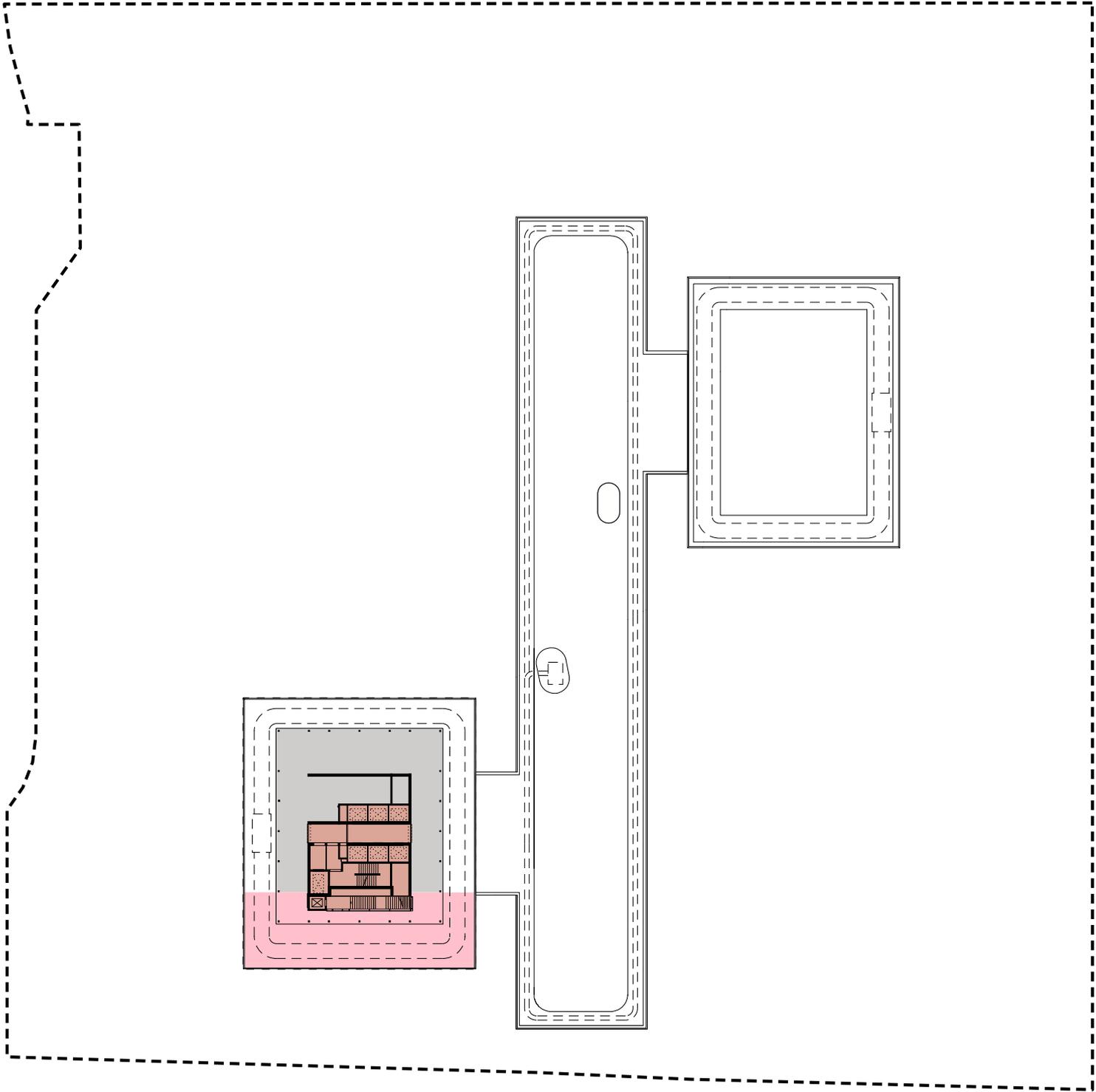


Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung) = ca. 480m² BGF
-  Erschließung/Technik = ca. 300m² BGF
-  Aufzug Skybar
-  Öffentliche Nutzung/Gastro = ca. 350m² BGF



Grundstücksgrenze

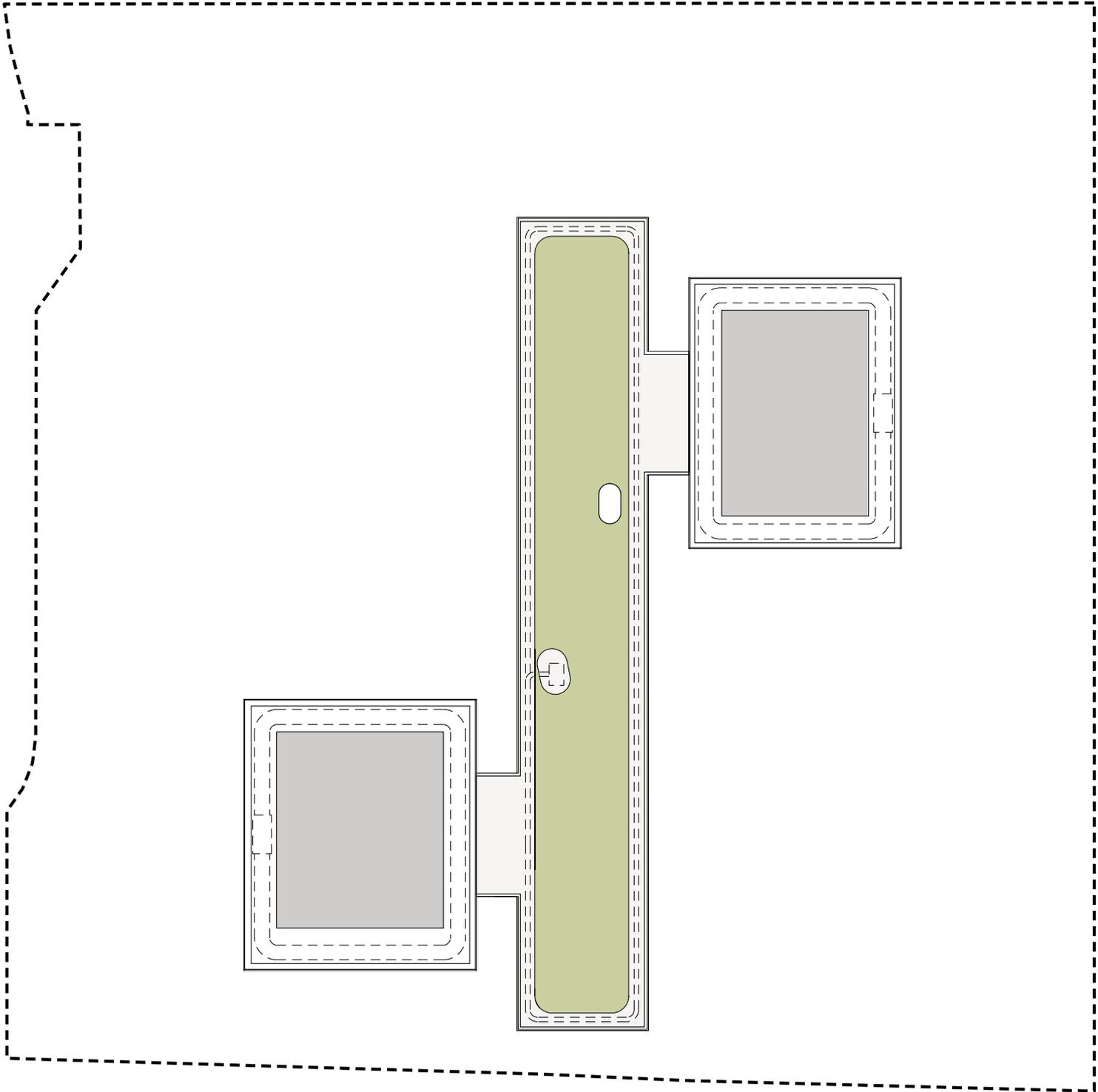


Legende

-  Technikfläche
-  Befestigte Fläche/Außenbereich
-  Öffentliche Nutzung Dachterrasse
ca. 282m² BGF



Grundstücksgrenze



Legende

-  Technikfläche
-  Dachgarten
-  Befestigte Fläche/Außenbereich



Grundstücksgrenze



Legende

- | | | | | | |
|--|--|---|-------------------------------|---|----------------|
|  | Archiv/Lagerfläche |  | Poststelle |  | Gebäudetechnik |
|  | Erschließung/Technik |  | KiTa |  | Bauraum |
|  | Fahrradstellplätze |  | Sport | | |
|  | Mobilitätszentrale (Fahrradreparaturstation) |  | Trockenraum/ Umkleide/ Dusche | | |
|  | Rampe Tiefgarage |  | Umkleiden Hausdienste | | |
|  | Ladehof (Luftraum) |  | Hausdienste | | |



Grundriss

Grundstücksgrenze



Legende

- | | |
|--|---|
|  Keller/Lagerfläche |  Fuhrparksharing-Stellplätze |
|  Erschließung/Technik |  Elektro-Stellplätze |
|  Rampe Tiefgarage |  Behinderten-Stellplätze |
|  Stellplätze | |
|  Ladehof | |
|  Gebäudetechnik | |



Grundriss

Grundstücksgrenze

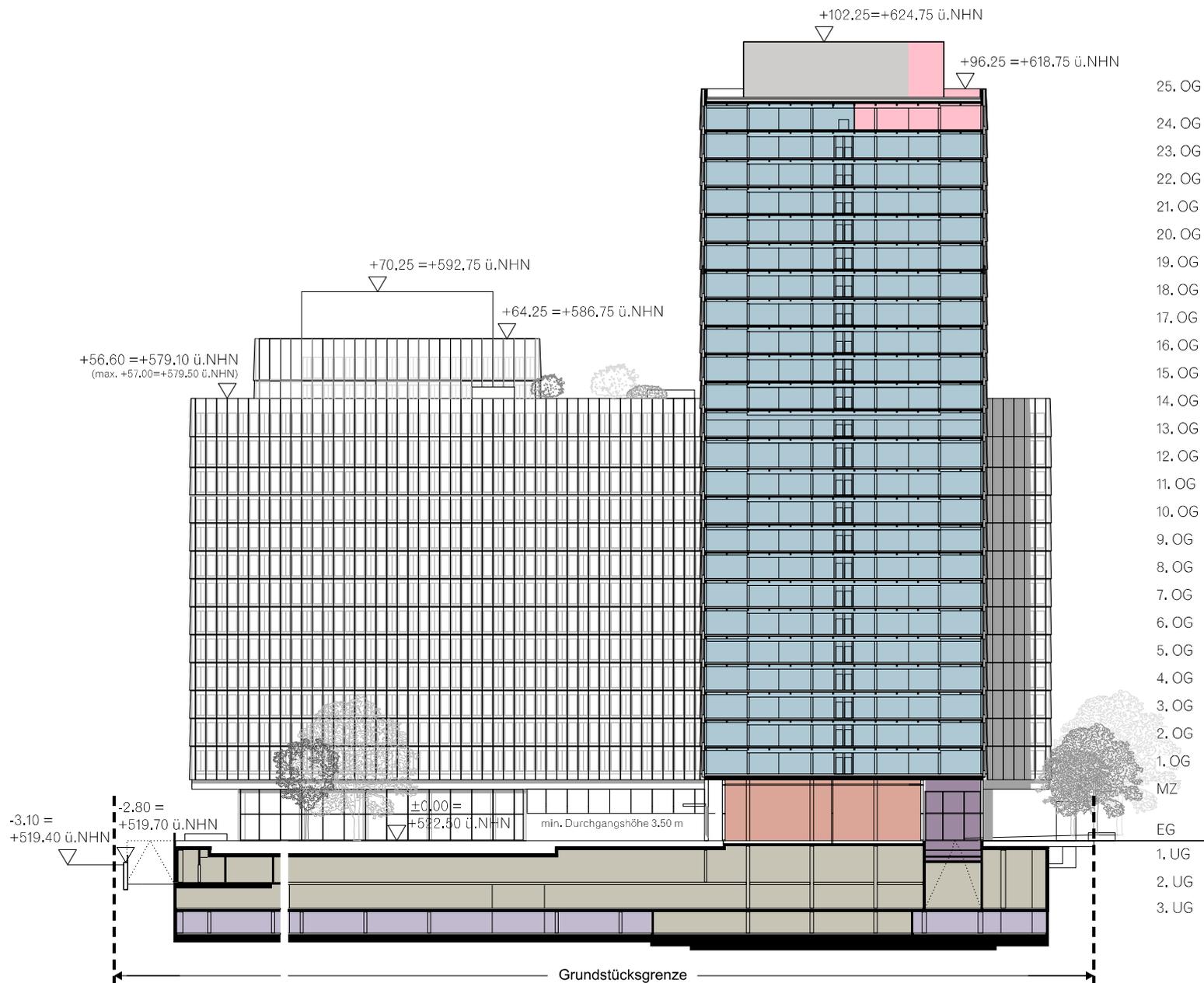


Legende

-  Keller/Lagerfläche
-  Erschließung/Technik
-  Rampe Tiefgarage
-  Stellplätze
-  Gebäudetechnik
-  Behinderten-Stellplätze



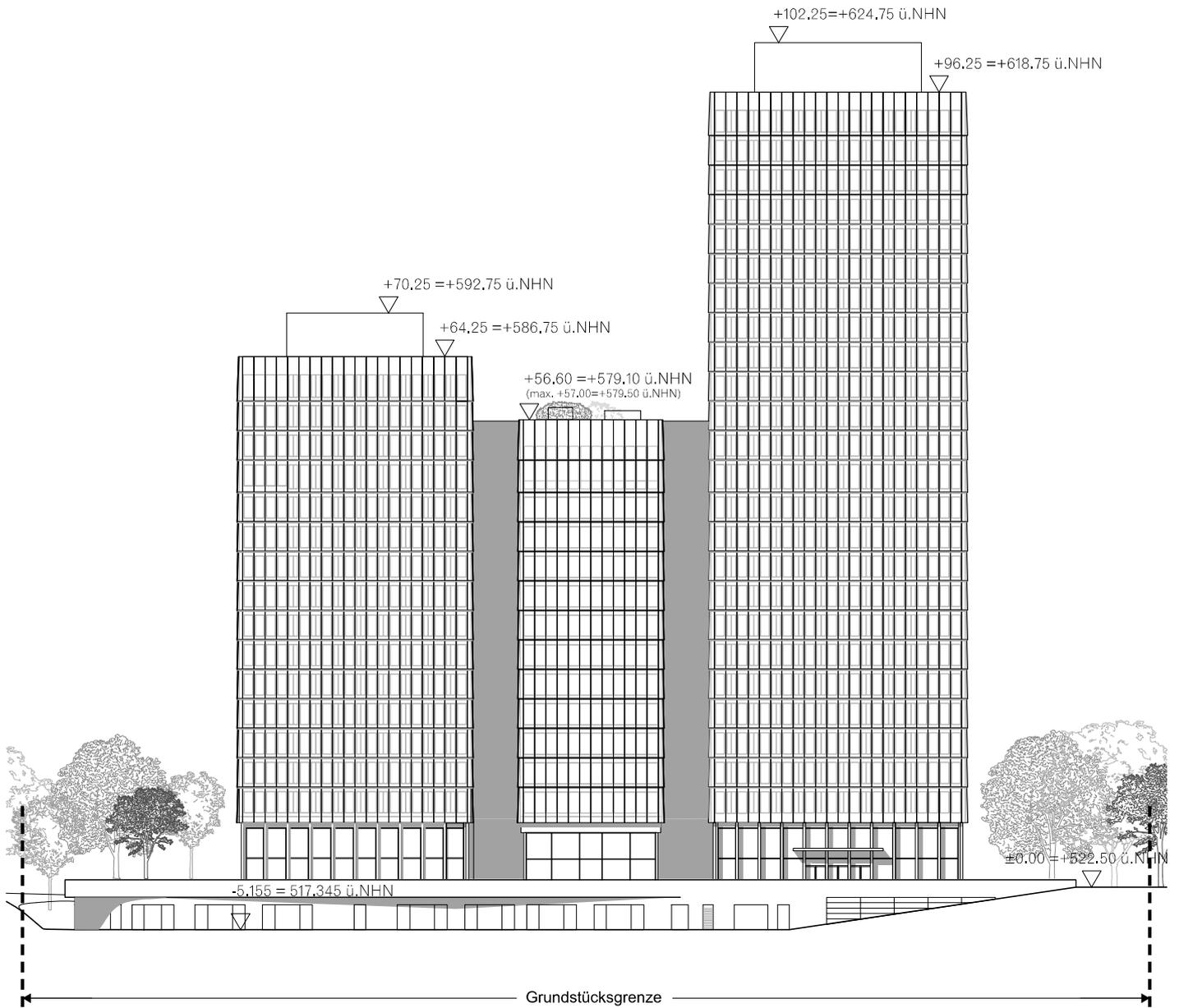
Grundriss



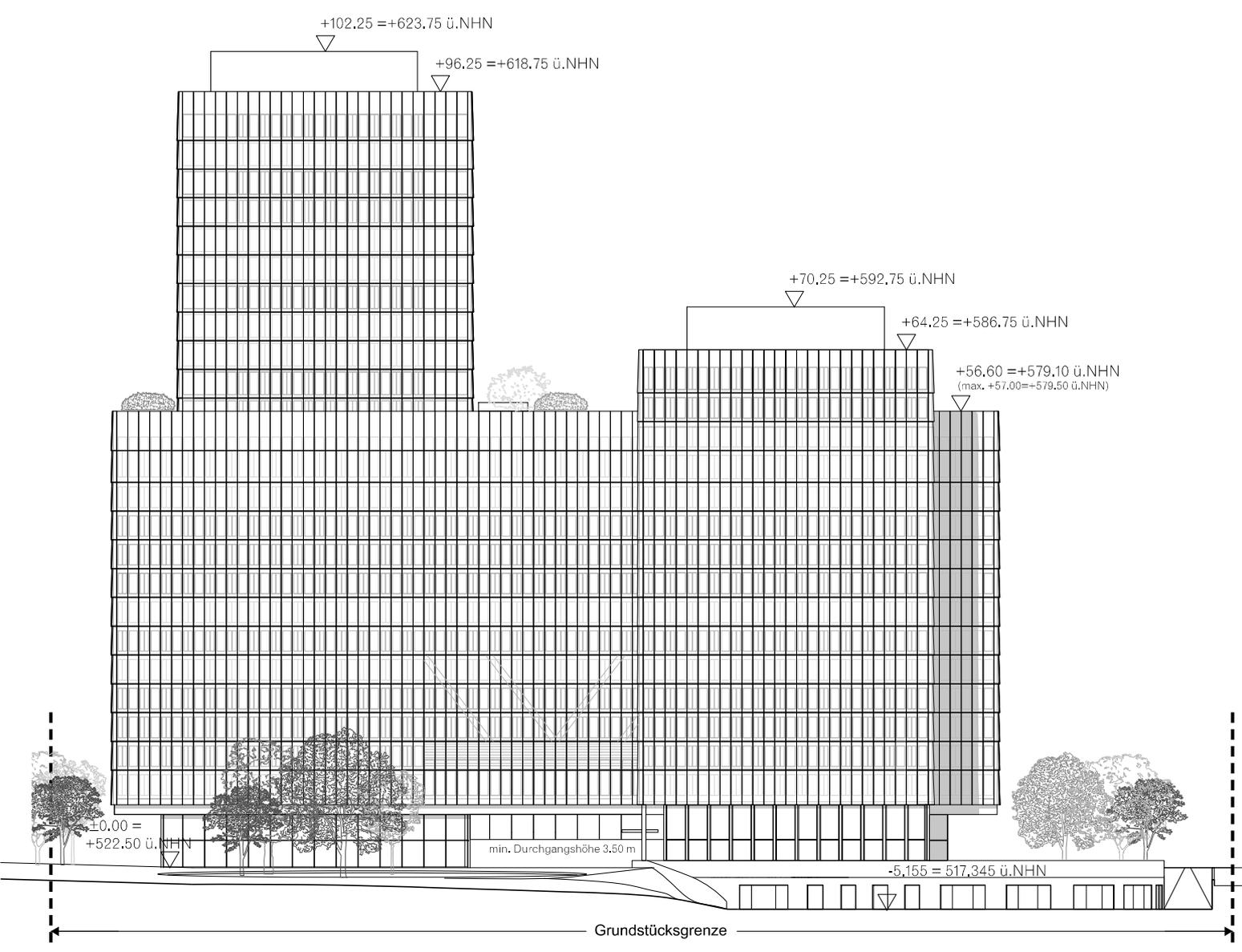
Legende

- Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
- Erschließung/Technik
- Rampe Tiefgarage
- Stellplätze
- Gebäudetechnik
- Öffentliche Nutzung/Nicht störendes
Gewerbe/Gastro/Einzelhandel
- (Bürofläche optional)

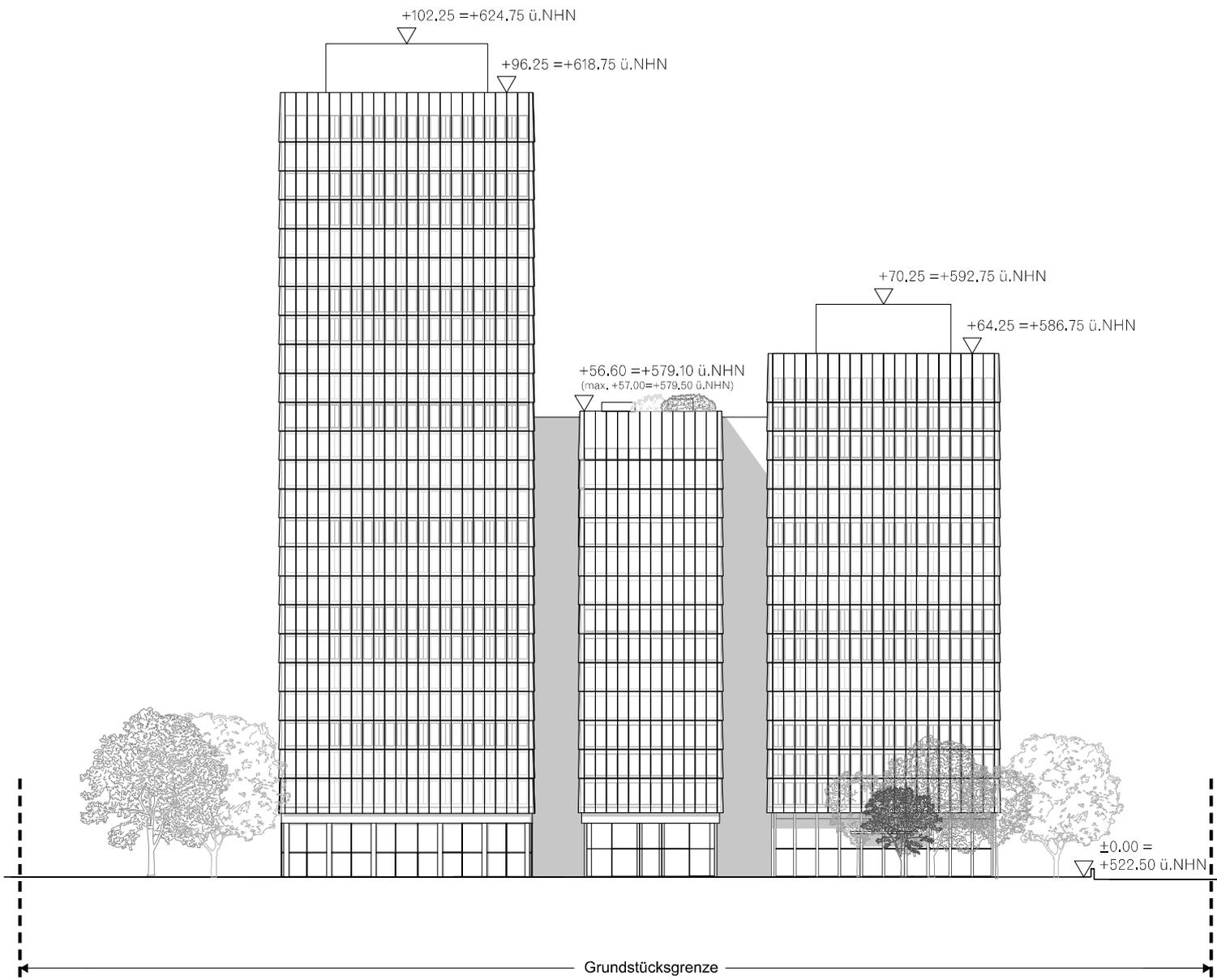
Schnitt

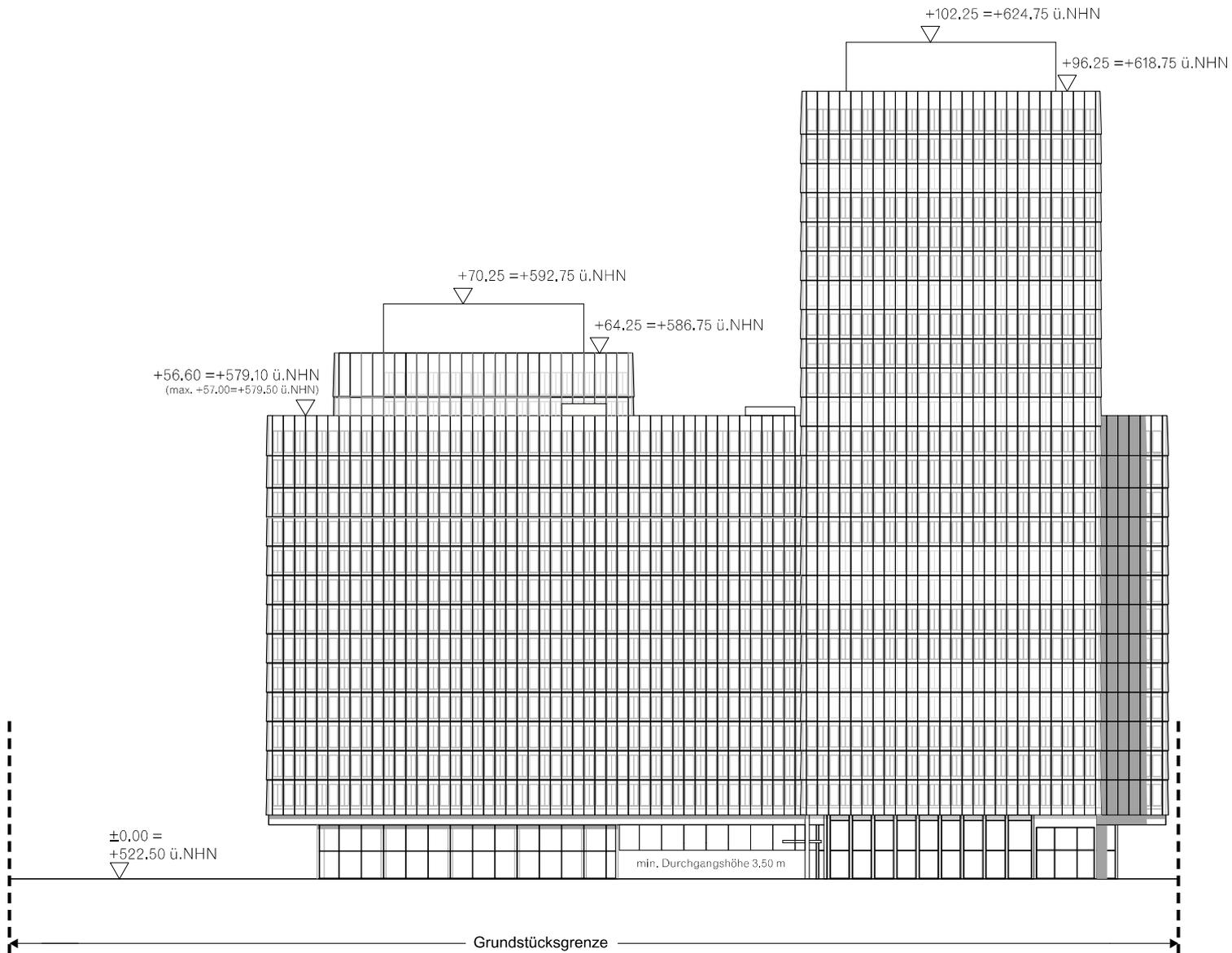


Ansicht



Ansicht



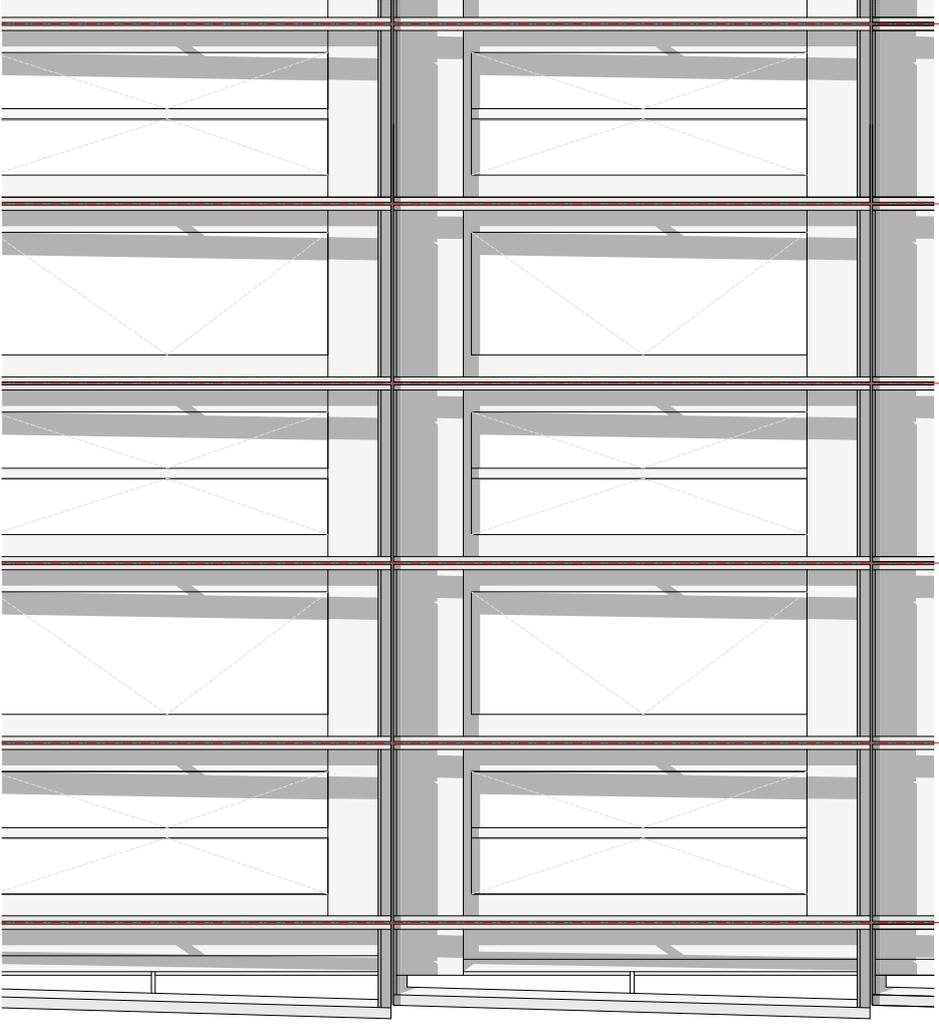


Ansicht

Ansicht



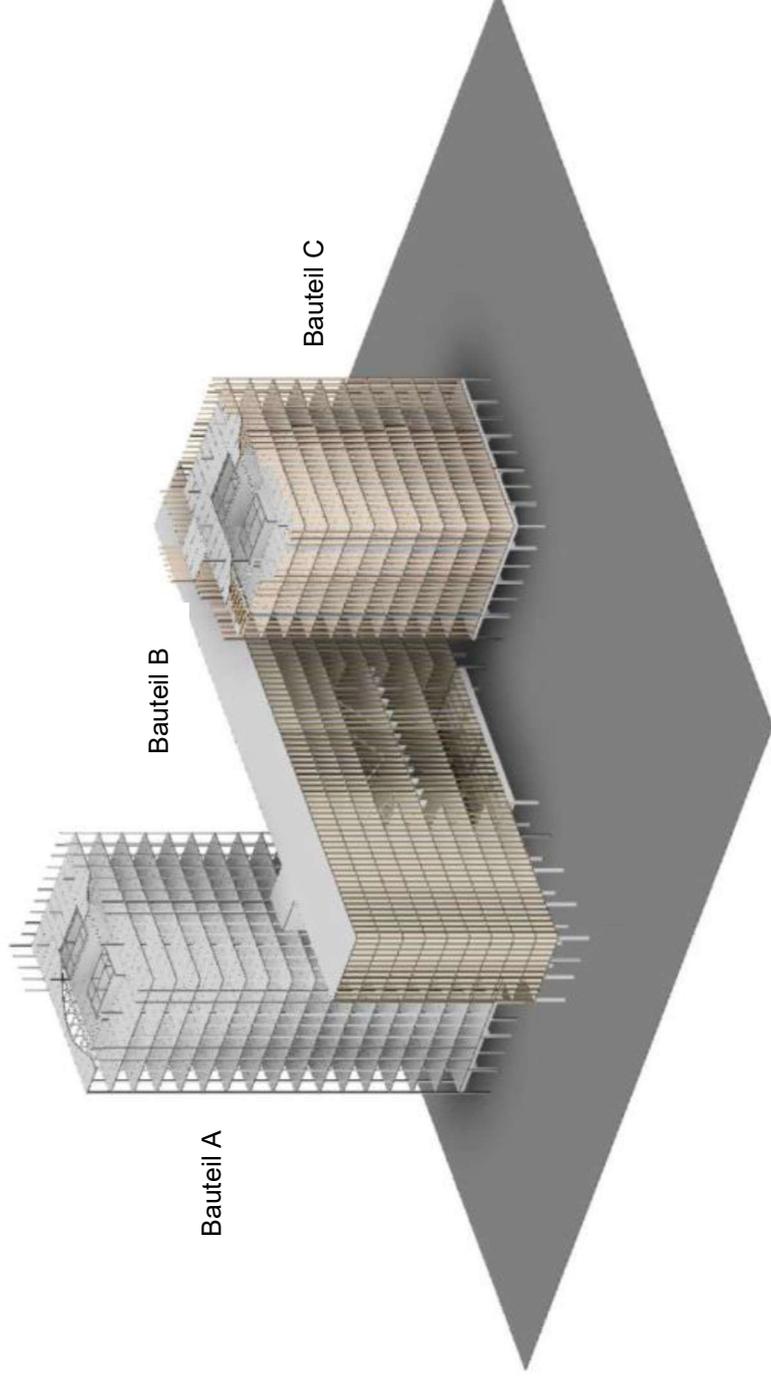
Ansicht



Konstruktionsmethode

Konstruktionsmethode des Gebäudeteils A in klassischer Stahlbetonkonstruktion

Konstruktionsmethode der Gebäudeteile B und C in einer Verbundbauweise mit Holzunterzügen, Holzstützen und Betondecken (Holzbetonhybridbauweise).



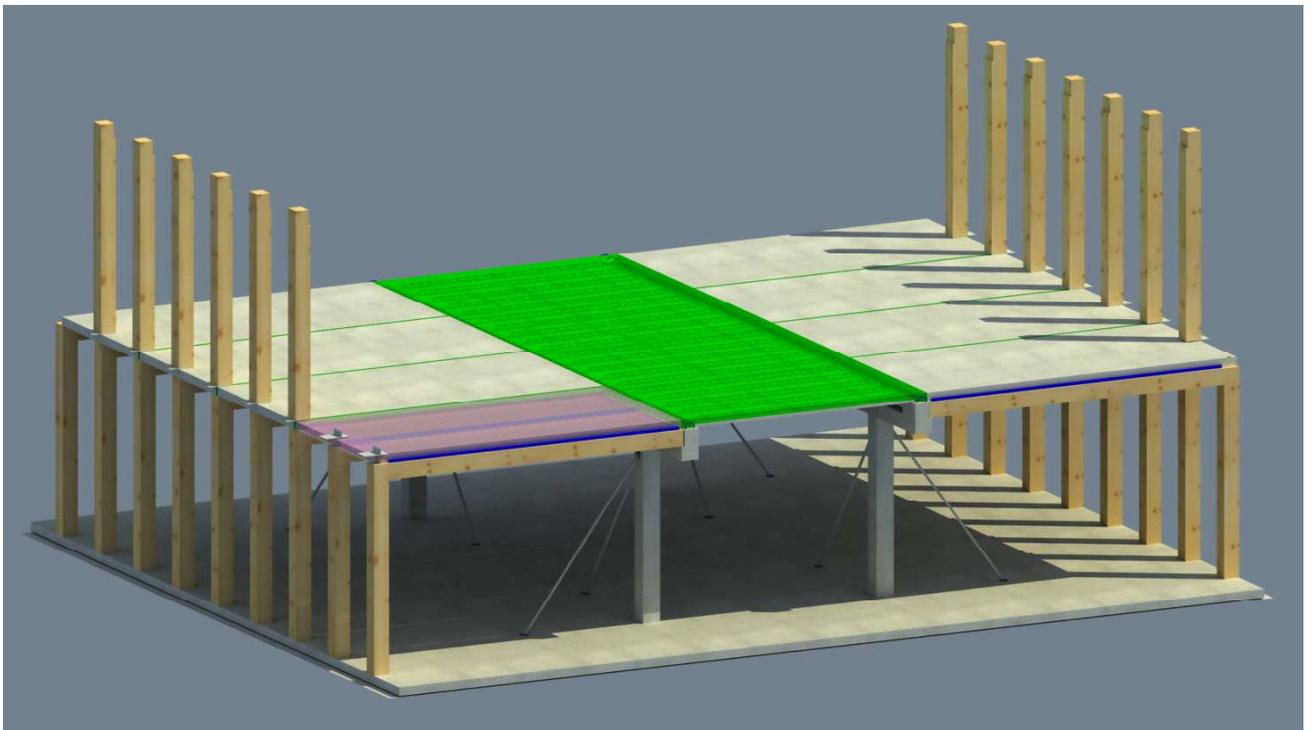
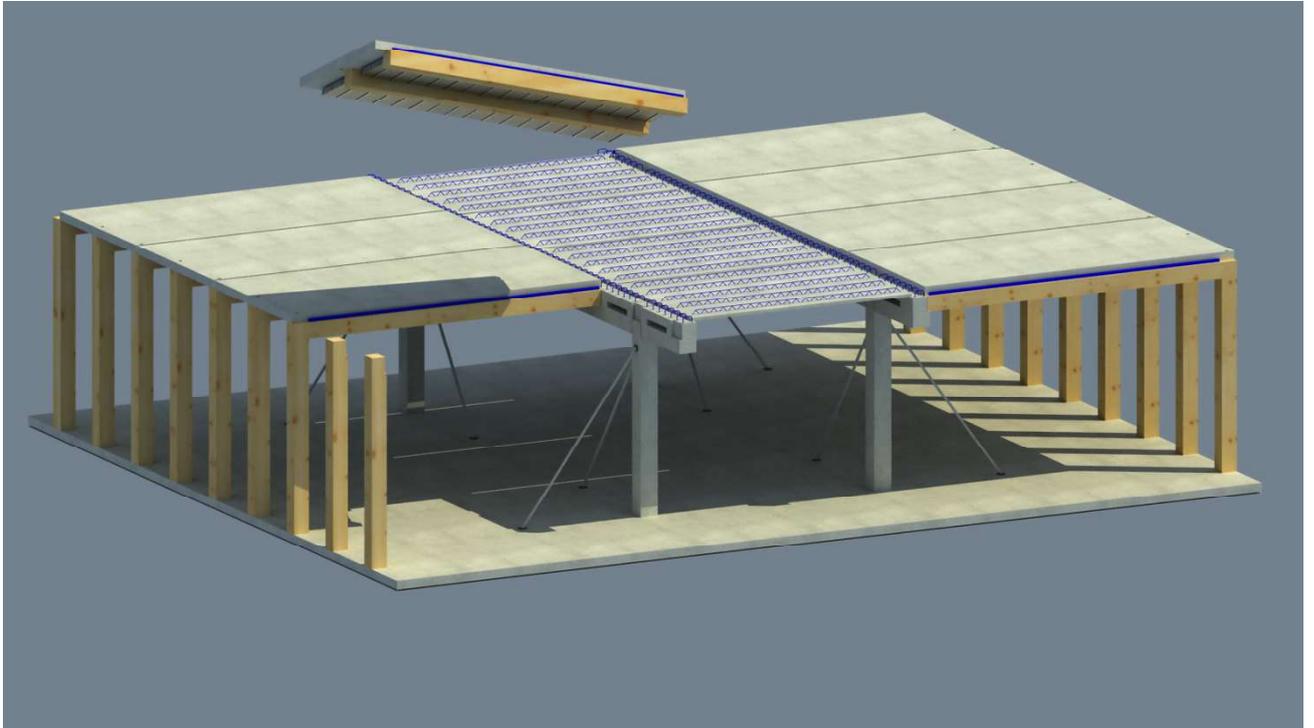
Legende.

braun = Holzbauteile,

Grau=Betonbauteile

Abbildung:
Übersicht Tragstruktur
(Quelle: wh-p Ingenieure: Tragwerksbeschreibung)

Konstruktionsmethode Holzhybridbauweise in Bauteil A und B



Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150
Richard-Strauss-Straße 76, 81679 München

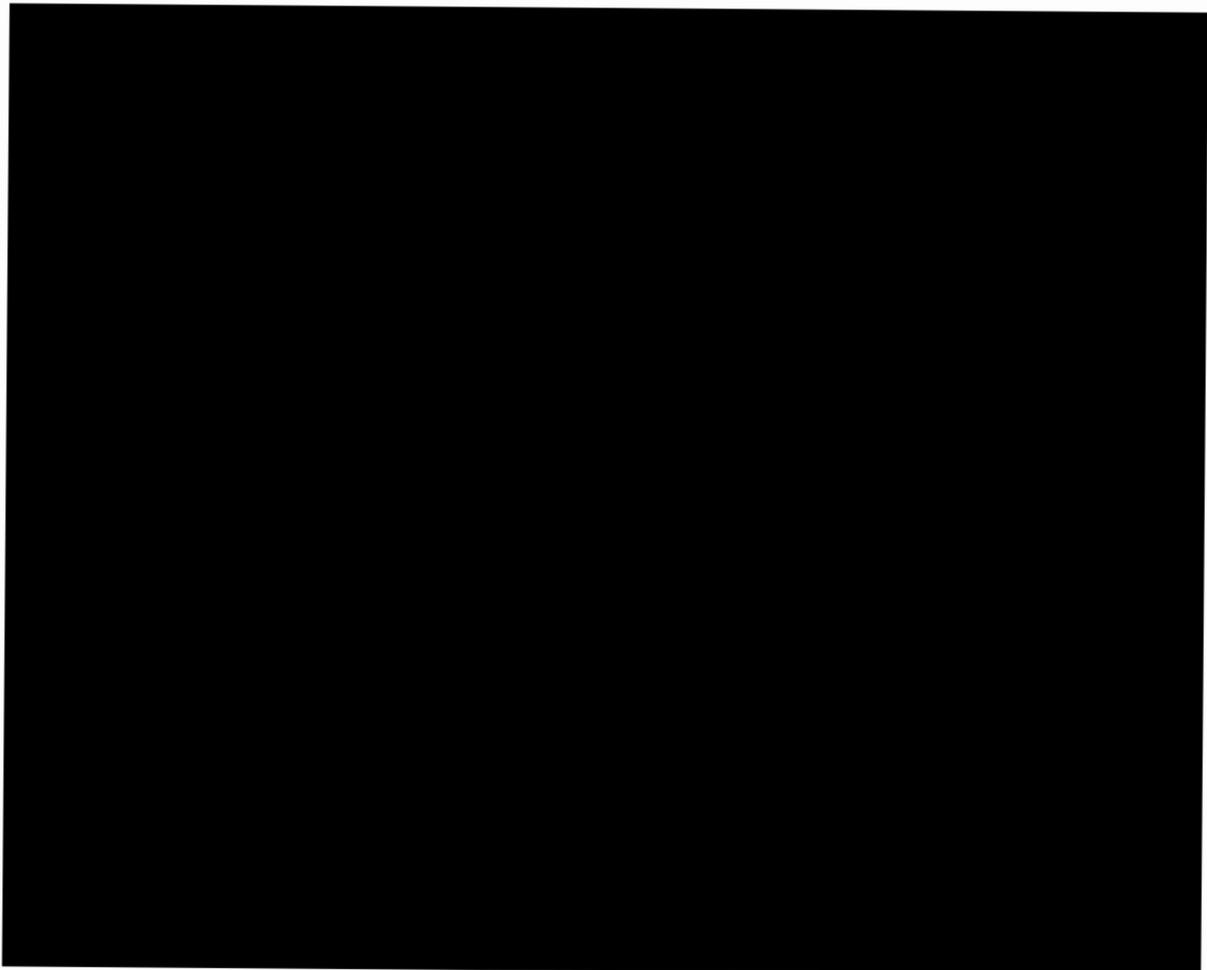
1. Nachtrag

Zwischen

der **Landeshauptstadt München**, vertreten durch den Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter, dieser vertreten durch die Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, diese wiederum vertreten durch den [REDACTED]
[REDACTED] Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA II, Blumenstraße 28b, 80331 München

- nachstehend „Stadt“ -

und



(Entsprechende Bevollmächtigung wurde bei Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vom 29.09.2021 nachgewiesen.)

- nachstehend „Vorhabenträgerin“ -

wird zum Durchführungsvertrag vom 29.09.2021 folgender **1. Nachtrag** vereinbart:

§ 1 Anlass

Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB kam es zu erforderlichen Änderungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2150, die in den Vorhabenplänen entsprechend zu berücksichtigen sind. Es bedarf daher eines Nachtrags zum geschlossenen Durchführungsvertrag vom 29.09.2021.

§ 2 Änderung der Anlage 3 zum Durchführungsvertrag vom 29.09.2021

Die Anlage 3 zum Durchführungsvertrag „Vorhabenpläne, Stand 28.04.2021 / 28.07.2021“ wird wie folgt geändert:

- Seite 3 („Maximale Abstandsflächen“) wird ersetzt durch die Anlage N1 (Neufassung der Seite 3 „Maximale Abstandsflächen“ vom 24.02.2022) zu diesem Nachtrag.
- Seite 4 („Erdgeschoss“) wird ersetzt durch die Anlage N2 (Neufassung der Seite 4 „Erdgeschoss“ vom 02.03.2022) zu diesem Nachtrag.
- Seite 5 („Mezzaningeschoss“) wird ersetzt durch die Anlage N3 (Neufassung der Seite

5 „Mezzaningeschoss“ vom 02.03.2022) zu diesem Nachtrag.

- Seite 21 („A-A“) wird ersetzt durch die Anlage N4 (Neufassung der Seite 21 „A-A“ vom 02.03.2022) zu diesem Nachtrag.

Im Übrigen bleibt die Anlage 3 unverändert.

§ 3 Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde erhalten die Stadt und die Vorhabenträgerin Originale sowie

- das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift;
sowie
- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München;
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle;
- und



je eine Abschrift

§ 4 Anlagenübersicht

Bestandteil dieses 1. Nachtrages zum Durchführungsvertrag sind folgende Anlagen:

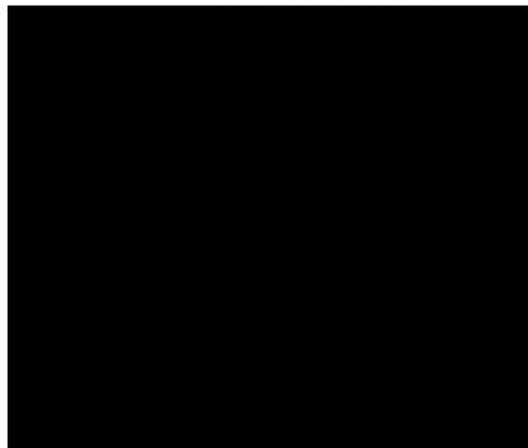
- N1 Neufassung der Seite 3 „Maximale Abstandsflächen“ vom 24.02.2022
- N2 Neufassung der Seite 4 „Erdgeschoss“ vom 02.03.2022
- N3 Neufassung der Seite 5 „Mezzaningeschoss“ vom 02.03.2022
- N4 Neufassung der Seite 21 „A-A“ vom 02.03.2022

München, den 12. MAI 2022



Landeshauptstadt München

München, den 09.06.2022



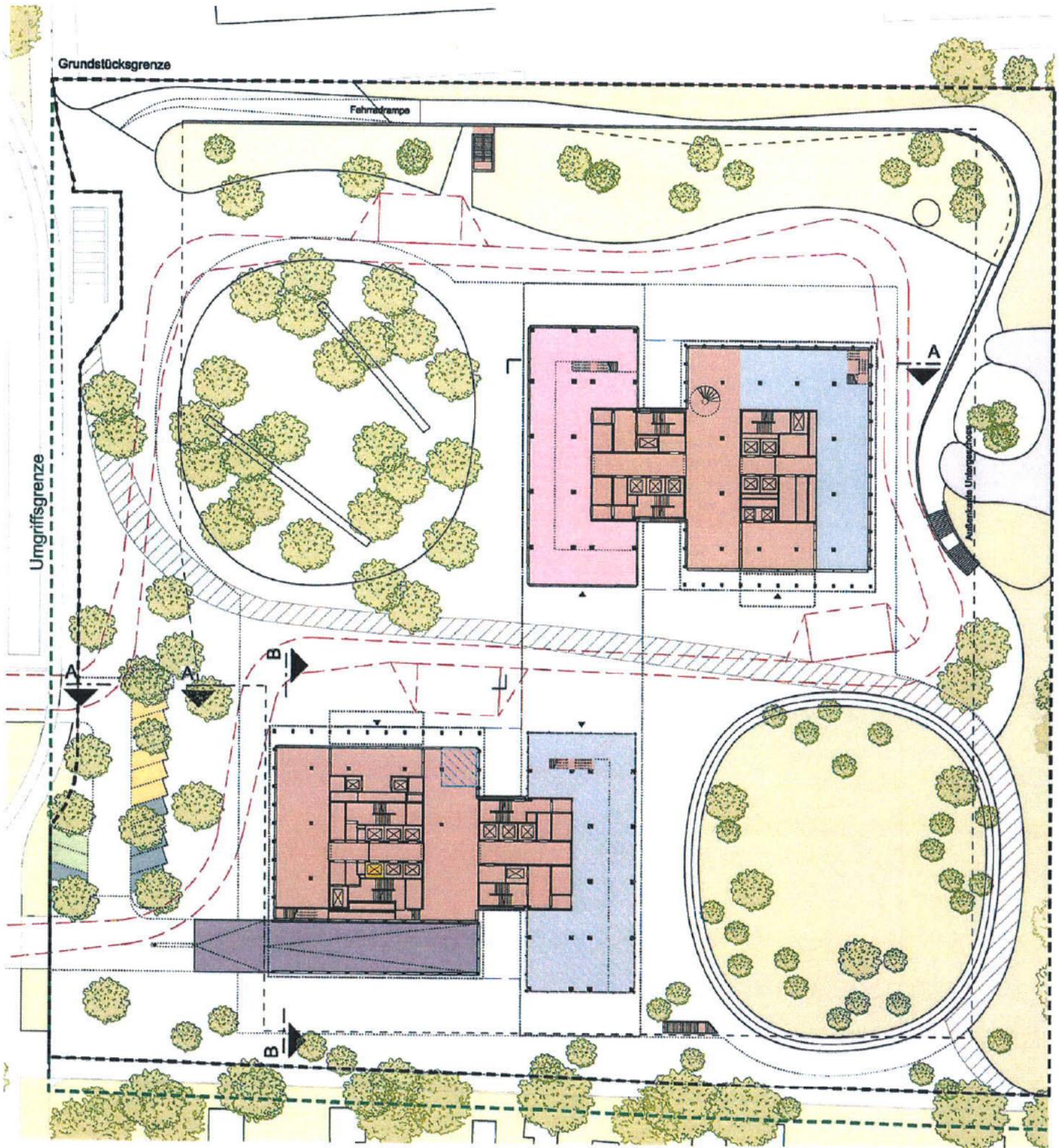


Legende

- h x 0,4
- Gemäß Satzung



Lageplan



Legende

- | | | |
|---|--|--|
|  Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung) |  Boten Taxi - 5 Stellplätze |  Feuerwehrezufahrt inkl. Aufstellflächen |
|  Erschließung/Technik |  Carsharing - 5 Stellplätze |  Bauraum |
|  Rampe Tiefgarage |  Carsharing - 2 Stellplätze E-Mobilität | |
|  Mobilitätszentrale (Beratung) |  Gehrechtsfläche | |
|  Aufzug Skybar |  Büro oder öffentliche Nutzung / Gewerbe / Gastro | |
|  Öffentliche Nutzung/Nicht störendes Gewerbe/Gastro/Einzelhandel | | |



Richard-Strauss-Straße, München

02.03.2022 1:750

Grundriss
Erdgeschoss

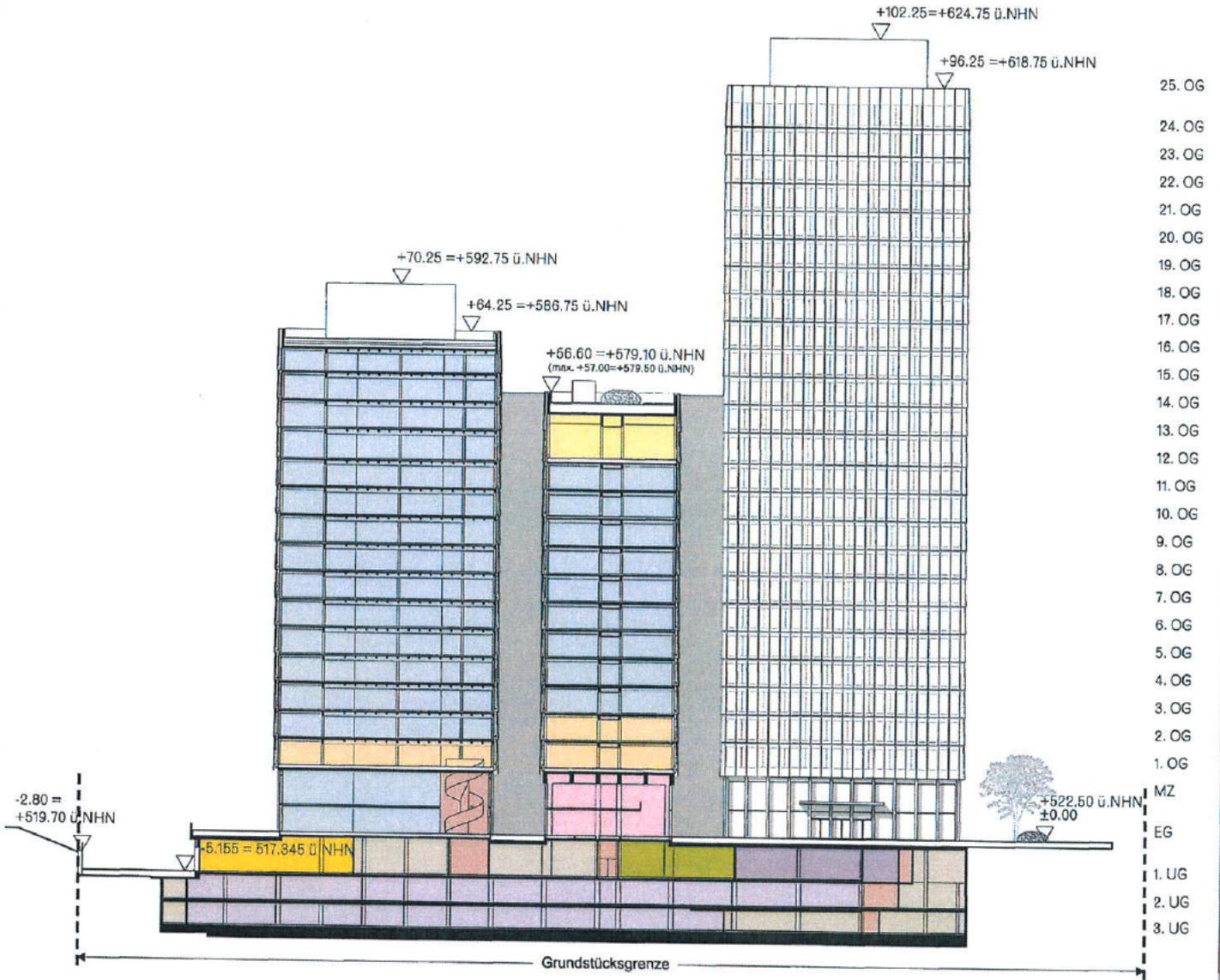
Grundstücksgrenze



Legende

- Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
- Erschließung/Technik
- Aufzug Skybar
- Büro oder öffentliche Nutzung /
Gewerbe / Gastro
- Öffentliche Nutzung/Nicht störendes
Gewerbe/Gastro/Einzelhandel





Legende

- | | |
|---|---|
| Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung) | Sport |
| Büro/Konferenz intern | KiTa |
| Kantine (12. OG) | Stellplätze - PKW |
| Büro | Stellplätze - Fahrrad |
| Erschließung/Technik | Öffentliche Nutzung/Nicht störendes Gewerbe/Gastro/Einzelhandel |
| Gebäudetechnik | |
| Archiv/Lagerfläche | |

Richard-Strauss-Straße, München

02.03.2022 1:750

Schnitt A-A