

INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL 2
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des
Baugesetzbuches (BauGB)

vom 09. April mit 10. Mai 2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2164
Eversbuschstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich)
- Hirmerei -

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung
unter <http://www.muenchen.de/bebauungsplan>

Anlage 3 a

**Wohnstandortbasiertes
Mobilitätskonzept**

Wohnstandortbasiertes Mobilitätskonzept

Hirmerei in München-Allach

Foto: stattbau münchen

Über uns

stattbau münchen GmbH

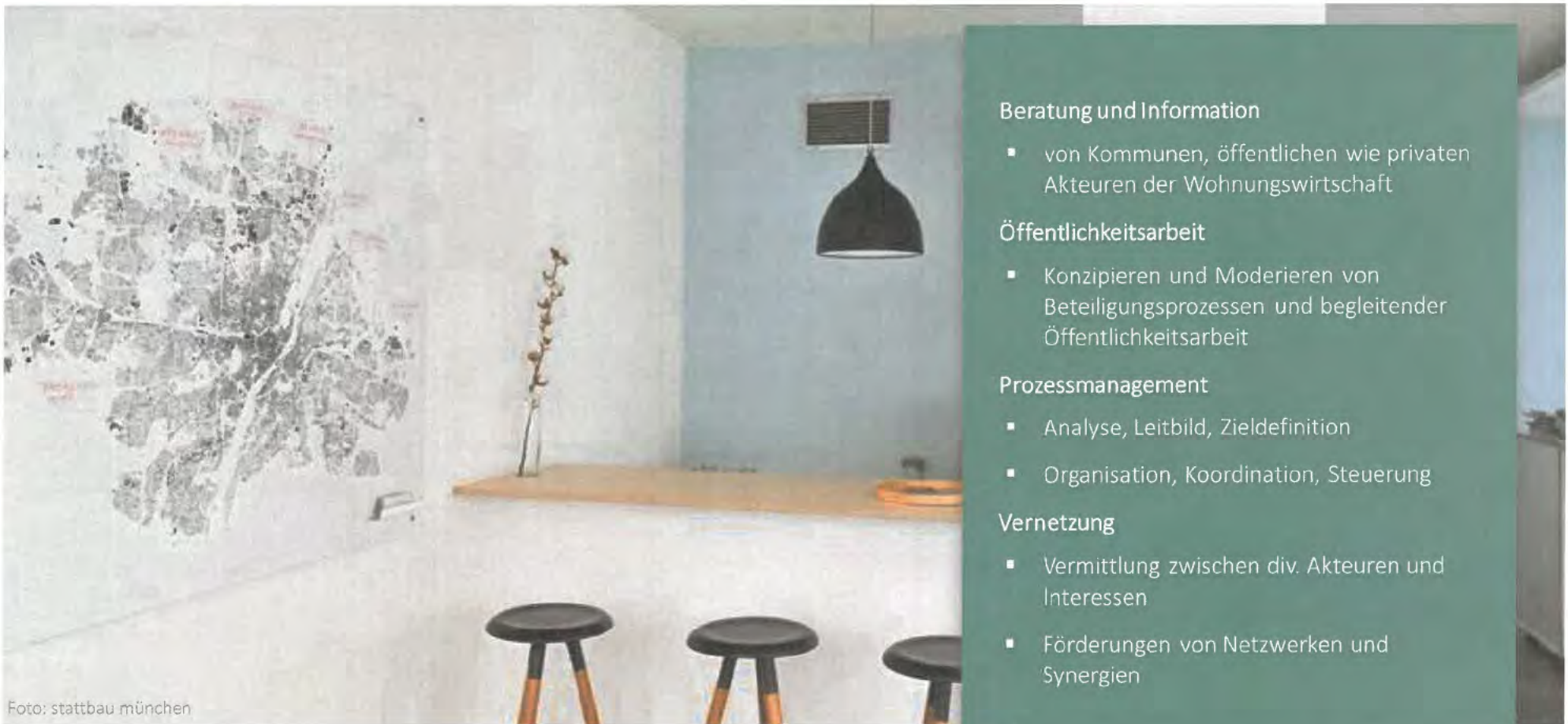


Foto: stattbau münchen

Beratung und Information

- von Kommunen, öffentlichen wie privaten Akteuren der Wohnungswirtschaft

Öffentlichkeitsarbeit

- Konzipieren und Moderieren von Beteiligungsprozessen und begleitender Öffentlichkeitsarbeit

Prozessmanagement

- Analyse, Leitbild, Zieldefinition
- Organisation, Koordination, Steuerung

Vernetzung

- Vermittlung zwischen div. Akteuren und Interessen
- Förderungen von Netzwerken und Synergien

Mobilitätskonzept?

Auf der **Grundlage** eines umfassenden, intakten und differenzierten **öffentlichen Nahverkehrssystems** soll

durch ein **quartiers- oder gebäudebezogenes Angebot** an neuen Mobilitätselementen, die die Nutzung des privaten Pkw entbehrlich machen,

der **Modal-Split** zugunsten des Umweltverbundes verbessert und damit auch der **Stellplatzbedarf** reduziert werden können.

Mobilitätskonzept?

Öffentliche Elemente

- ÖPNV
- Weitere ergänzende Anbieter z.B. Bikesharing auf öffentlichen Grund
- Oder auf privatem Grund

Private Elemente

- Vom Bauerherren initiierte Elemente, geschlossener Nutzerkreis

Halböffentlich

- Bauherr als Initiator, der Nutzerkreis ist aber offen

Grundlagen

Grundlagen

- Wohnort als Mittelpunkt unseres Lebens
- Lebensumbruch und Neuorientierung bei Umzug
- Städtebauliches Gefüge nutzen
- Öffentlicher Nahverkehr als Rückgrat
- Zielgruppenspezifisch agieren
- Heterogenität der Akteure in der Wohnungswirtschaft berücksichtigen



Abb.: stattbau münchen

Abhängigkeiten

Pkw je Haushalt (Bayern)

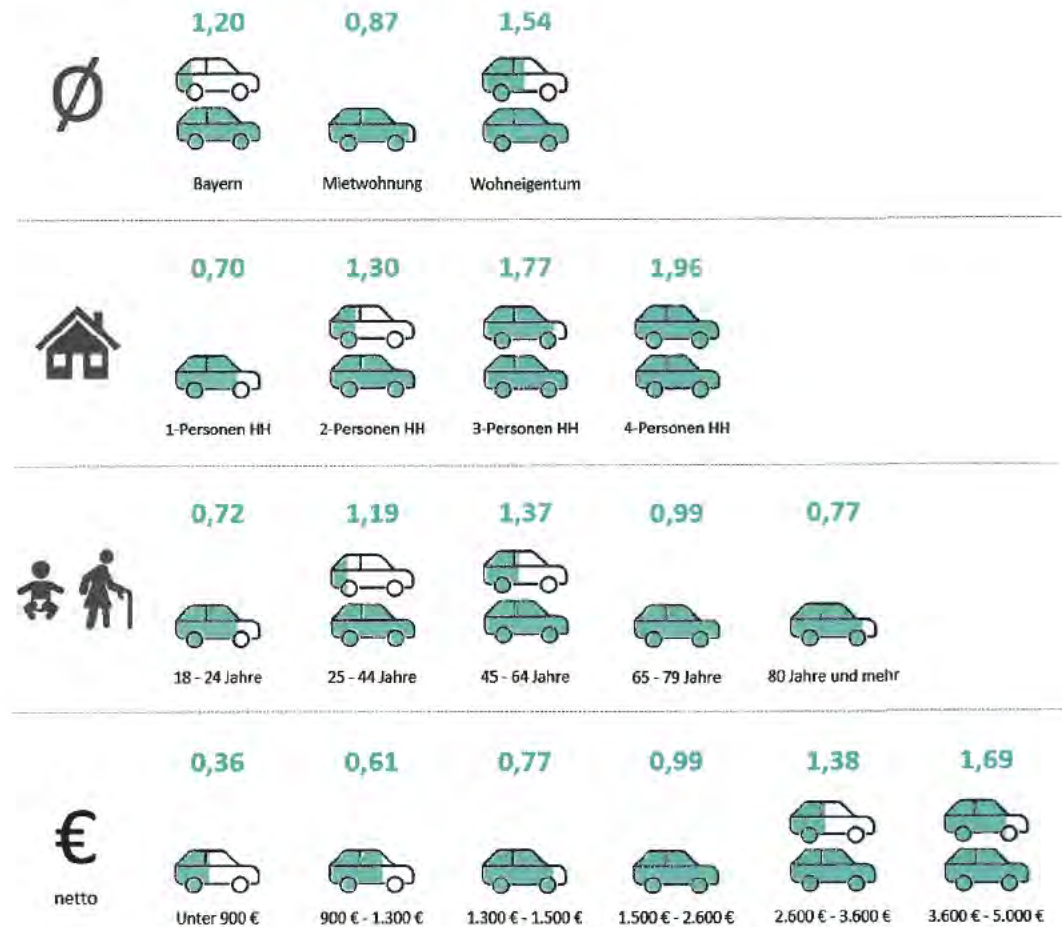


Abb.: stattbau münchen

Datengrundlage: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik

Zielsetzungen

- Kurze Wege im Quartier
- Aktive Mobilität im Fokus
- Alternative Elemente etablieren
- Verschiedene Verkehrsmittel teilen
- Parkraum effizient nutzen
- Aufenthaltsqualität steigern



Abb.: stattbau münchen

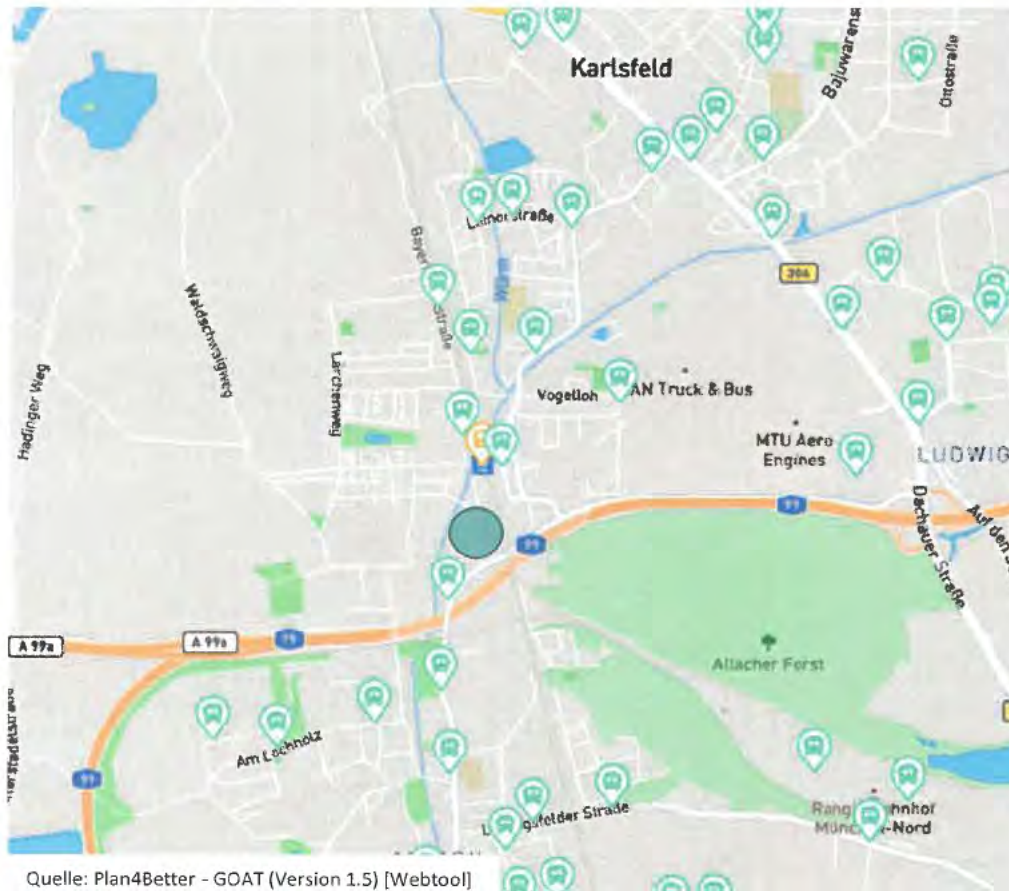
Erfolgsfaktoren

- Gute Anbindung an den ÖPNV
- Ausgebautes Radwegenetz
- Gute Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen, Arbeitsplatz, Schule etc.
- Kurze Wege zu Naherholung und Freizeit

- Kommunikation und Information sind das A und O, Angebote müssen getestet und erlebt werden können!
- Buchung so einfach wie möglich
- Wartung und Bereitstellung

Analyse

Analyse ÖPNV



Quelle: Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]
Aufgerufen über <https://plan4better.de/>

- S-Bahn in unmittelbarer Nähe
- Gute Busanbindung in alle Richtungen

LEGENDE

Point of Interest

 Bushaltestelle

 Bahnhof

 Vorhabenstandort


Analyse

Erreichbarkeiten

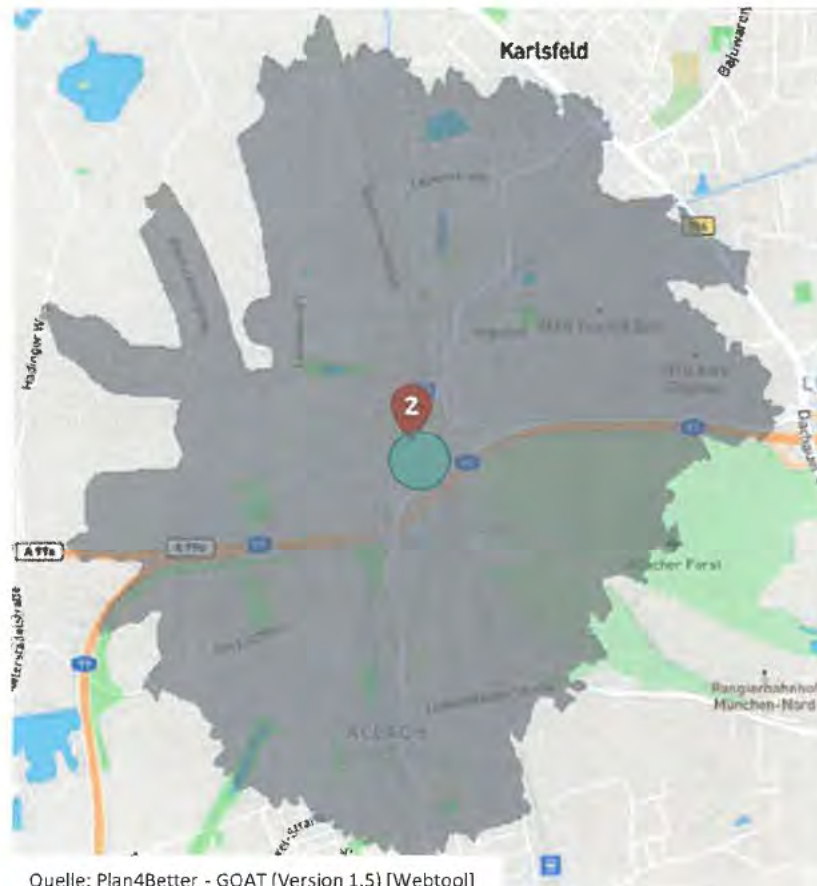


Quelle: Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]
Aufgerufen über <https://plan4better.de/>

10-Minuten-Isochrone zu Fuß


 Vorhabenstandort

Analyse Erreichbarkeiten

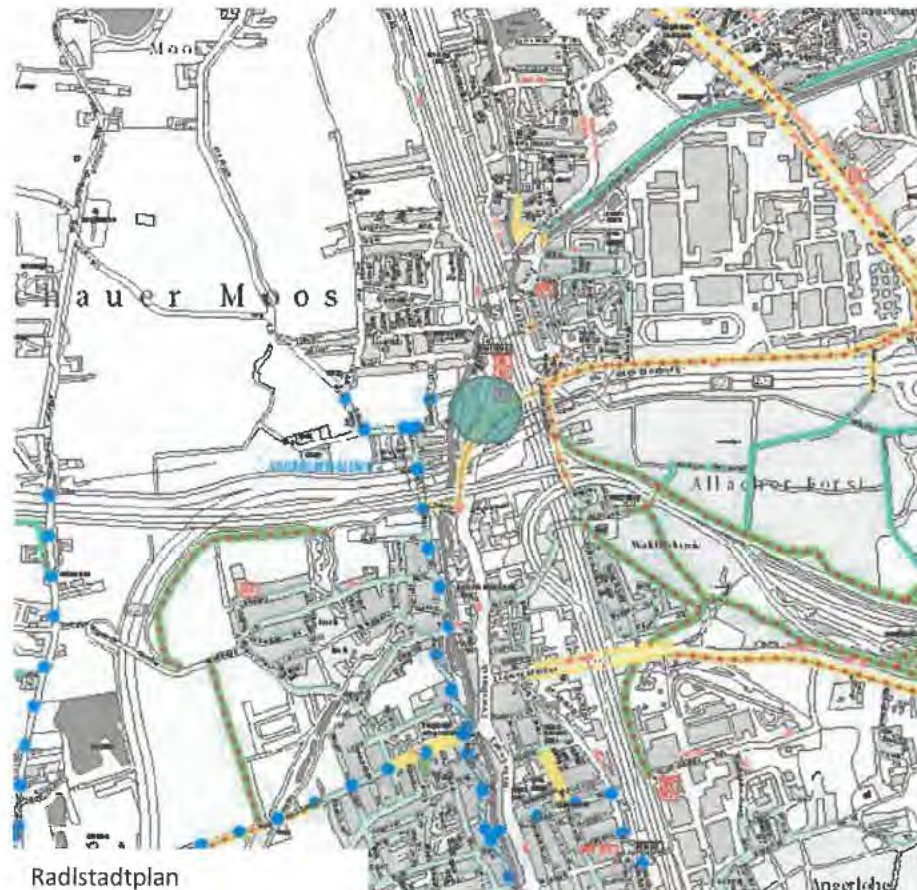


Quelle: Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]
Aufgerufen über <https://plan4better.de/>

10-Minuten-Isochrone per Rad

 Vorhabenstandort

Analyse Radverkehr



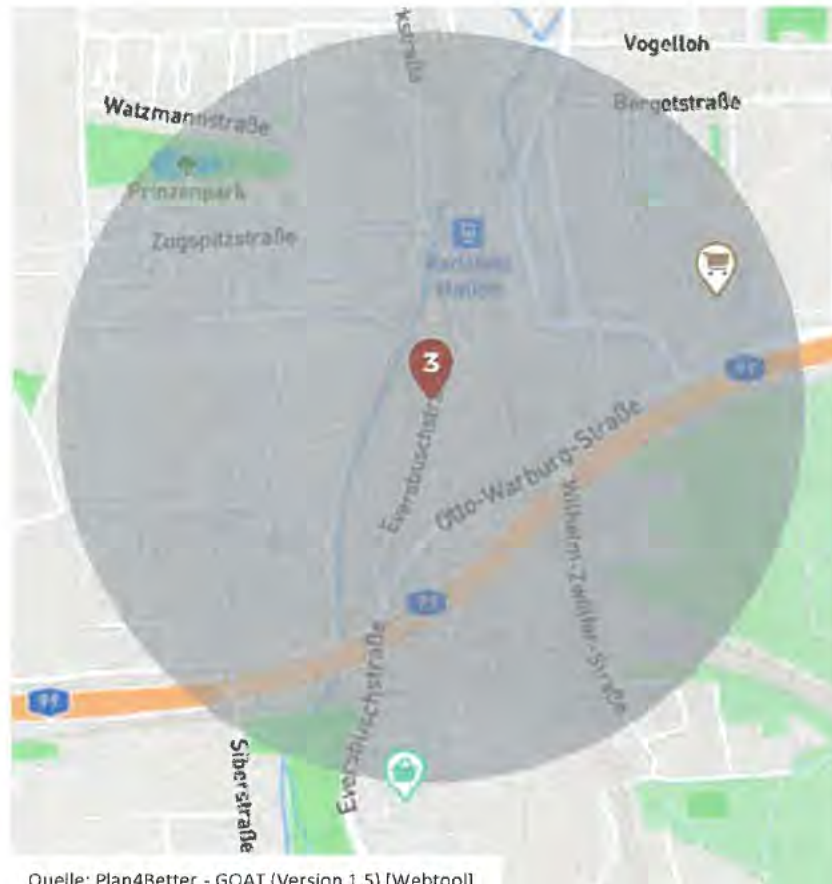
Radstadtplan
Quelle: Landeshauptstadt München

Gute Anbindung an Fahrradwege
zu Alltags- und Ausflugszielen

- Legende**
-  Ausgeschildertes Radnetz
 -  Fahrradstraße
 -  Geöffnete Einbahnstraße / Fahrradstraße
 -  Fußgängerzone
 -  Gemeinsame Rad- und Fußwege
 -  oberirdisch
 -  Unterführung
 -  Einrichtungsweg im Grünbereich
 -  Zweirichtungsweg im Grünbereich
 -  Einrichtungsweg im Straßenbereich
 -  Zweirichtungsweg im Straßenbereich
 -  Luftpumpe
 -  Servicestation incl. Luftpumpe
 -  Hauptstrassen
 -  Verkehrsberuhigter Bereich / Tempo-30-Zone
 -  Vorhabenstandort

Analyse

Nahversorgung



Quelle: Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]
 Aufgerufen über <https://plan4better.de/>

Die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote befinden sich in einer Entfernung von ca. 460 m (Edeka) und 600 m (Netto) Luftlinie.

Wie die Isochronen bereits gezeigt haben, braucht man zu Fuß ca. 10 Minuten, mit dem Rad ca. 3-5 Minuten zum Edeka. Ähnlich verhält es sich mit der Distanz zum Netto.

Analyse

Nahversorgung



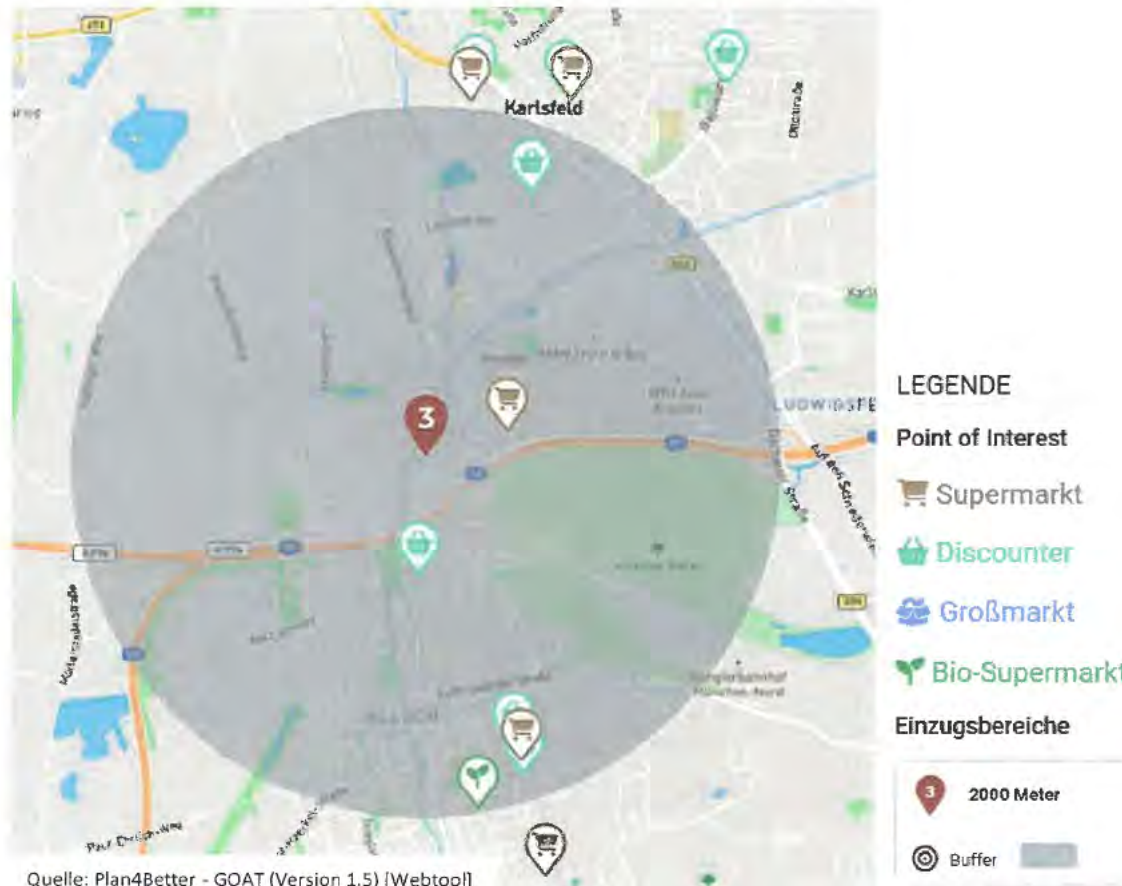
Ergänzend wird im Nord-Westen des Vorhabens selbst eine Gastronomieeinheit inkl. Außenbestuhlung umgesetzt. Dies könnte beispielsweise ein Café oder Bäcker sein. Einzelheiten stehen allerdings noch nicht fest.



Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

Analyse

Nahversorgung



Versorgungsschwerpunkte in Karlsfeld und Allach liegen in ca. 2 km Entfernung.

Mit dem Fahrrad dauert es ca. 10 Minuten zu zahlreichen großen Supermärkten an der Georg-Reismüller-Straße südlich vom Vorhabenstandort in Allach-Untermenzing oder an der Münchner Straße nördlich vom Vorhabenstandort in Karlsfeld.

Konzepterstellung

Erste Überlegungen

Themenfeld Mobilität

Mind Map

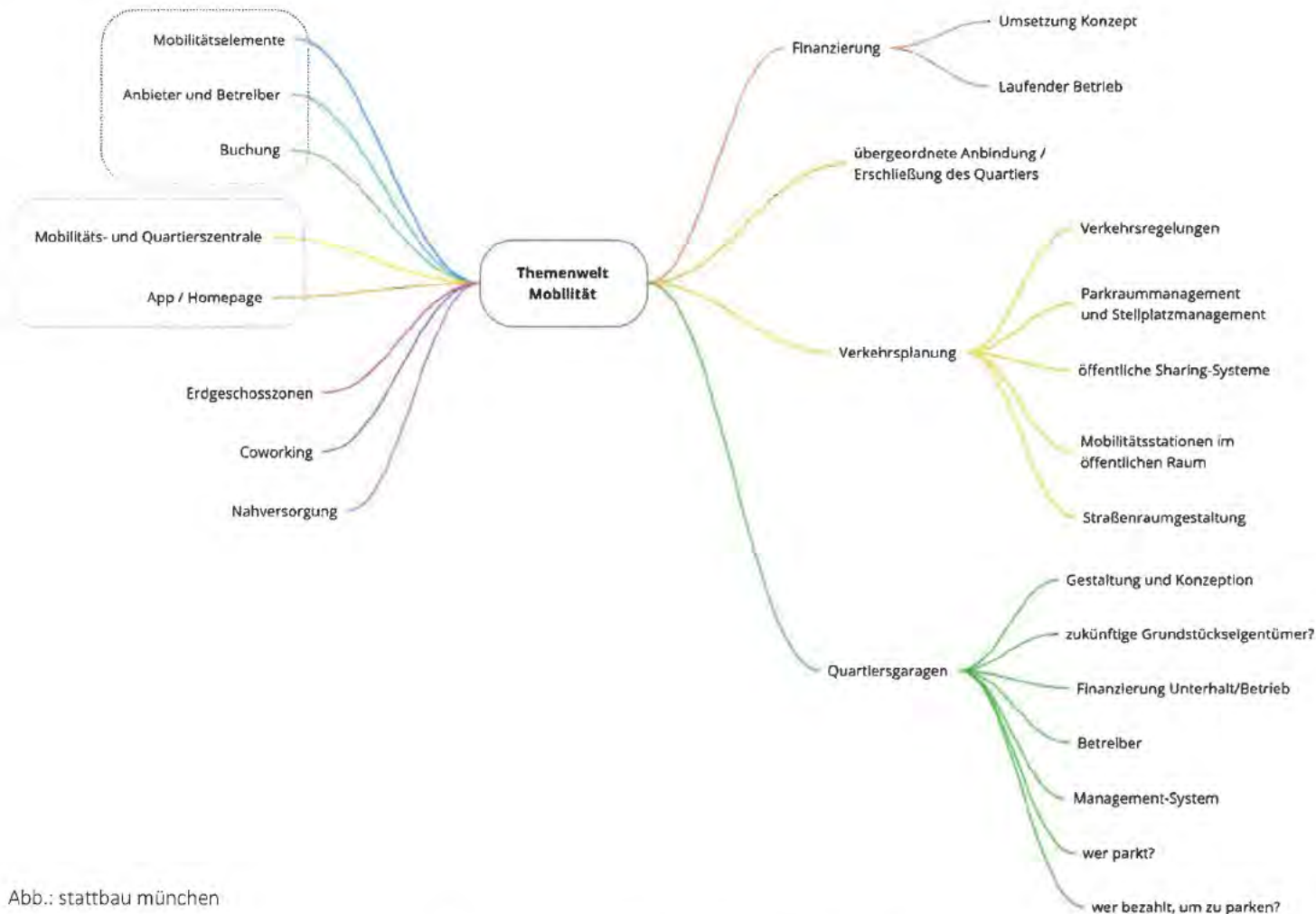


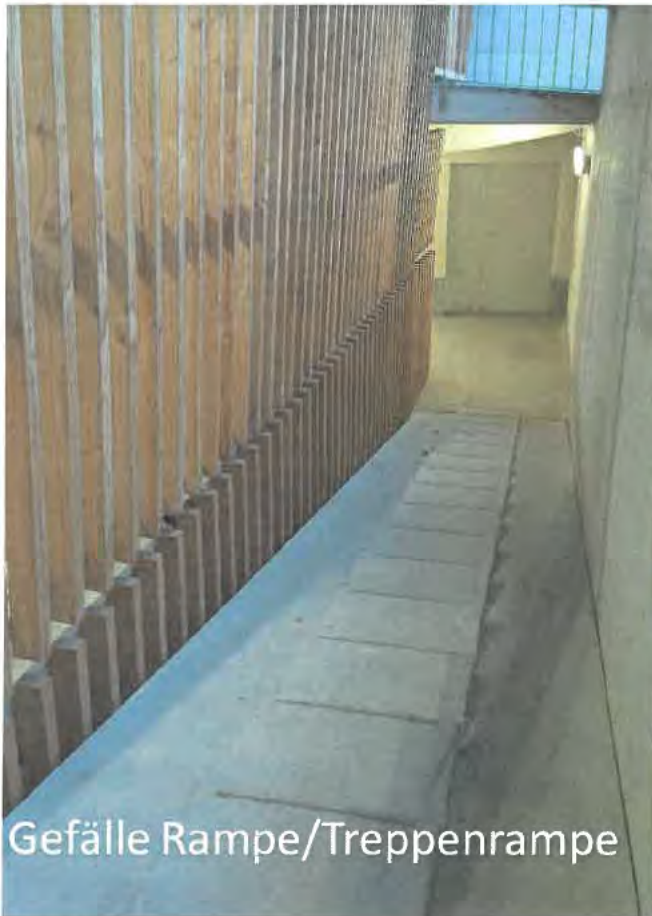
Abb.: stattbau münchen

Mobilitätselemente

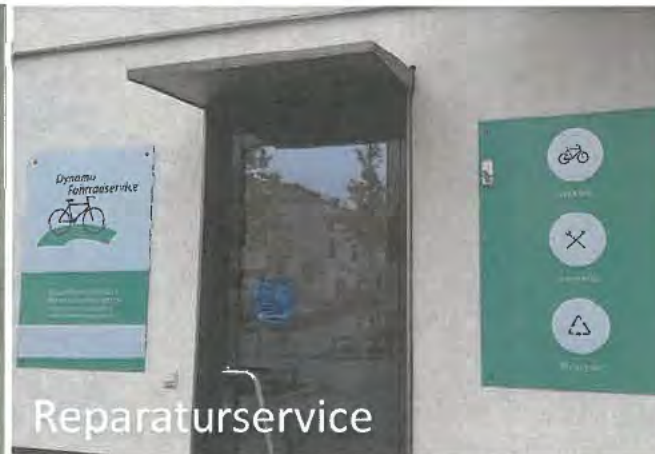


Abb.: stattbau münchen

Mobilitätselemente



Gefälle Rampe/Treppenrampe



Reparaturservice



Mobilitätsstation



Fahrradgarage



Übertragbare ÖPNV-Karten

Fotos: stattbau münchen

Mobilitätselemente

Flexibilisierung von Stellplätzen

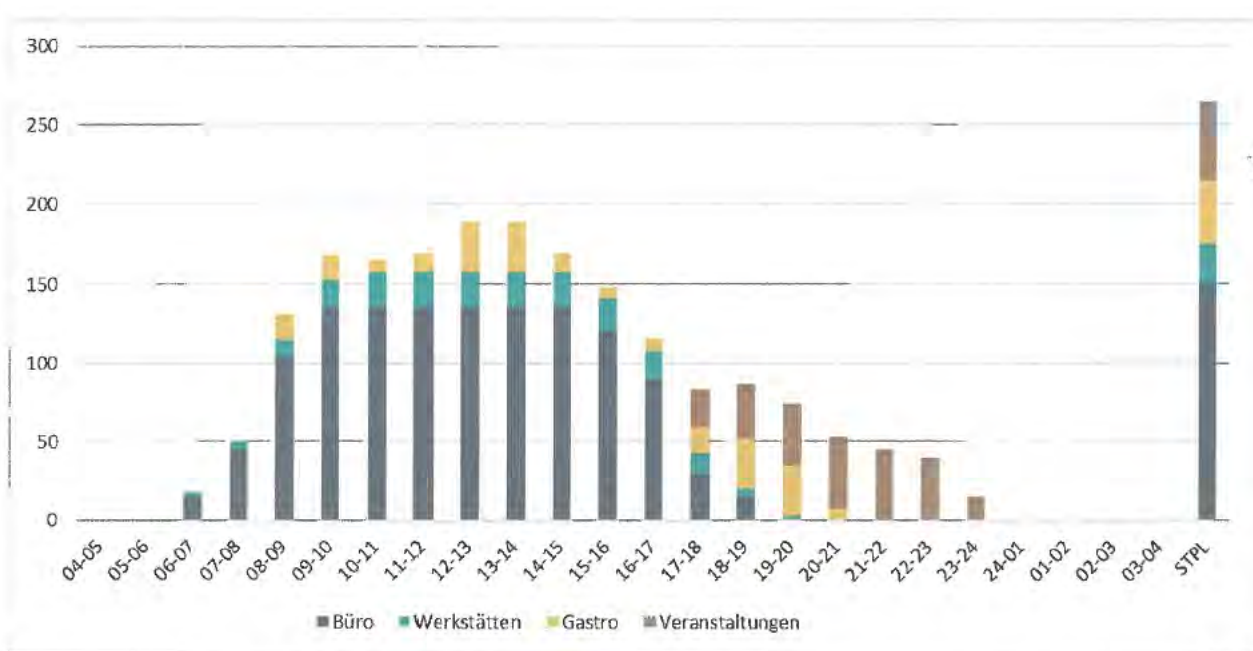


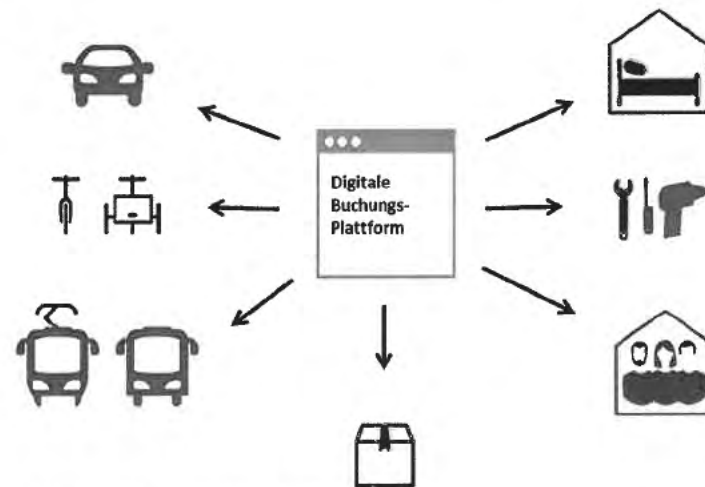
Abb.: stattbau münchen



Abb.: stattbau münchen

Mobilitätselemente

Zentral, dezentral und digital unterstützt



Fotos und Abb.: stattbau münchen



Konzepterstellung

Konkretisierung

Berechnungen

Ansatz Mobilitätsfaktor (MF) 0,7

Formblatt

Berechnung Pkw-Stellplätze

Anzahl WE	Förderart	Richtwert (/WE)	Anzahl notwendiger Pkw-Stellplätze (N)	MF	Anzahl zu errichtender Pkw-Stellplätze
141	FF	1,0	141		
20	KMB	1,0	20		
23	MM	0,8	18		
46	EOF	0,6	28		
Summe (gerundet)	230		207	0,7	145

Berechnung Radabstellplätze

Anzahl eingesparter Pkw-Stellplätze	Flächengewinn	Gesamtwohnfläche (in qm)	MF	Richtwert (1/qm)	Anzahl zu errichtender Radabstellplätze
		15.807	1	40	395
			0,8	30	527
			0,7	28,75	550
			0,6	27,5	575
62	775		0,5	26,25	602
			0,4	25	632
			0,3	23,75	666

Berechnung Mobi-Elemente bei MF < 0,8

20% des Flächengewinns	Abstellfläche Angebote gesamt (in qm)	davon Anzahl Sharing-Carsharing-Stellplätze (mind. 1)	davon Anzahl Abstellfläche fahrradbasierter Lastentransporte (in qm)	davon Anzahl Abstellfläche sonstiger Sharing-Angebote (in qm)
	155	6	38,8	38,8

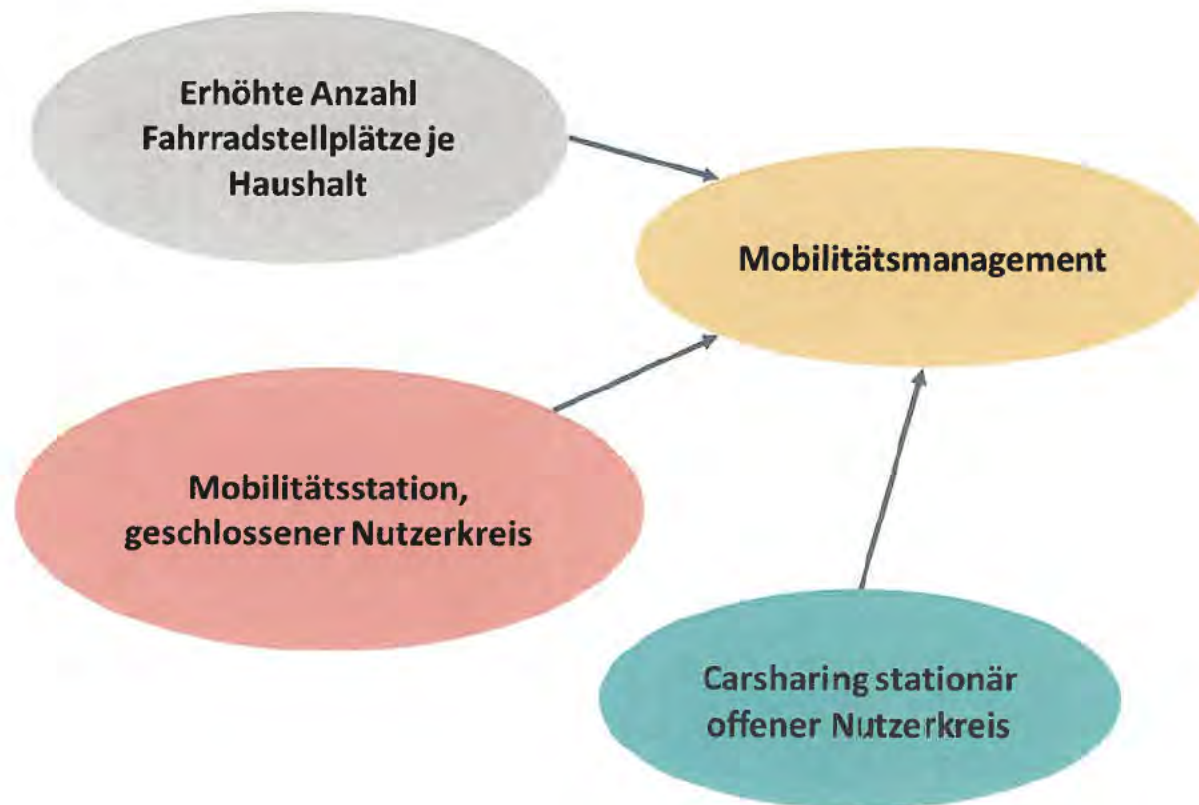
Datengrundlage: Palais Mai (Stand 31.03.2022)

Abb.: stattbau münchen

Eingesparte Fläche
(eingesparte Pkw-Stellplätze x 12,5 m²)



System wohnstandortbezogener Mobilitätsfaktor < 0,8



Nächste Schritte

Nächste Schritte:

- Festlegung Mobilitätselemente
- Identifikation von Flächen für das Mobilitätskonzept
- Konzeptionierung von Betrieb und Bereitstellung



Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

Stellplätze

Die aktuellen Planungen erfüllen alle Erfordernisse bzgl. der Stellplatz-Anzahl.

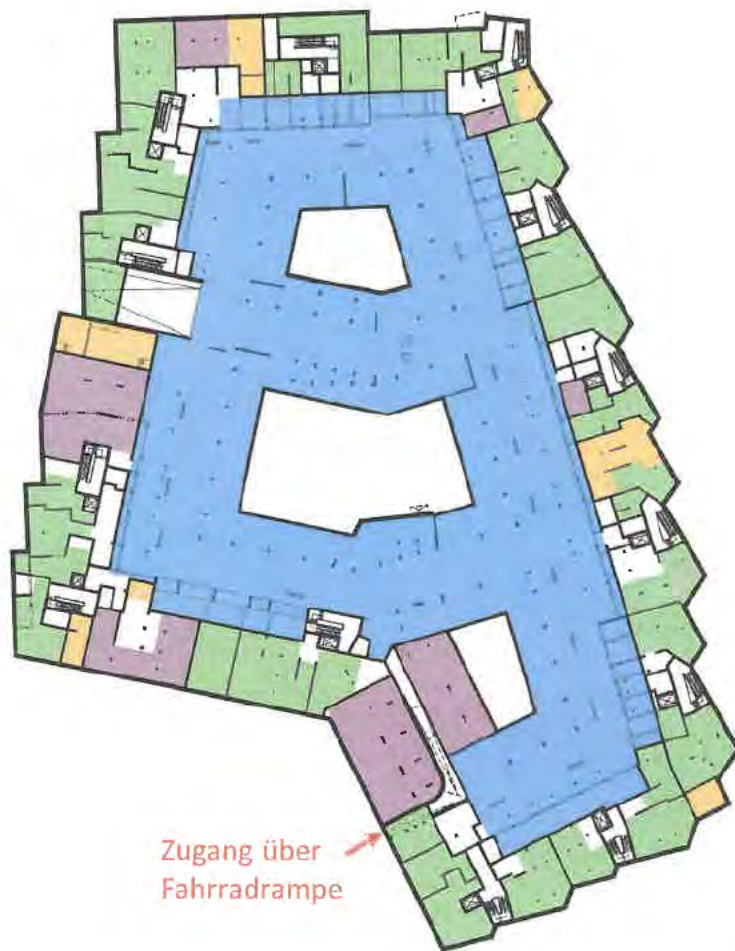
Im UG stehen 158 Pkw-Stellplätze zur Verfügung (145 Wohnen + 3 KiTa + 10 Gastronomische Nutzung notwendig). Davon sind 6 für Carsharing vorzusehen.

Ebenso stehen 568 Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Davon 498 im UG, 50 neben der Mobilitätszentrale sowie 20 im Außenbereich (überdacht).

(550 Wohnen + 8 KiTa + 10 Gastronomische Nutzung notwendig)

Datengrundlage: Palais Mai (Stand 06.04.2022)

Fahrradabstellplätze UG



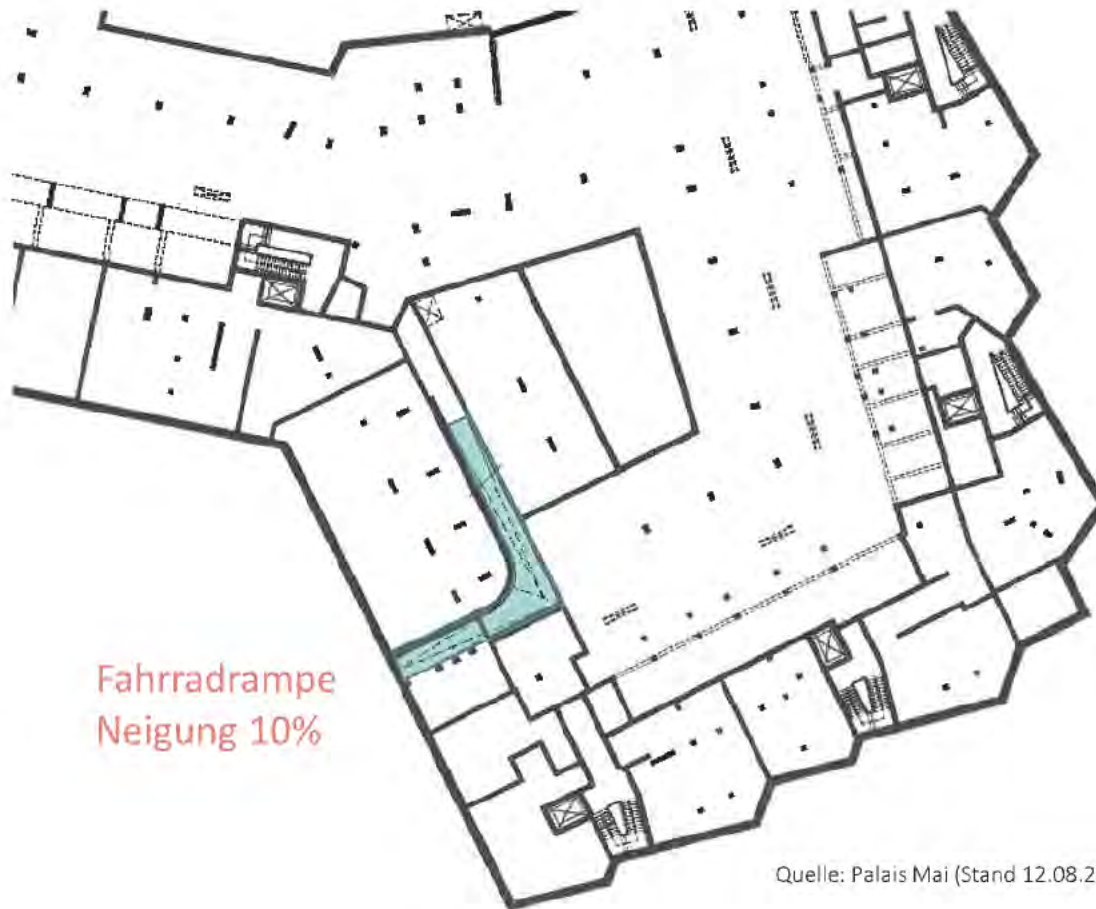
Nutzung

- Mieterkeller
- Stellflächen Fahrrad
- Stellflächen PKW
- Technik

Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

Die Fahrradabstellplätze im UG sind über mehrere Abstellräume verteilt.

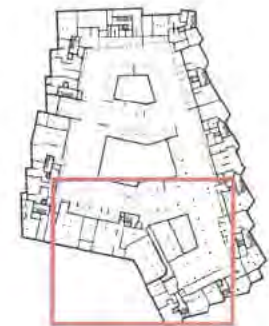
Fahrradabstellplätze UG



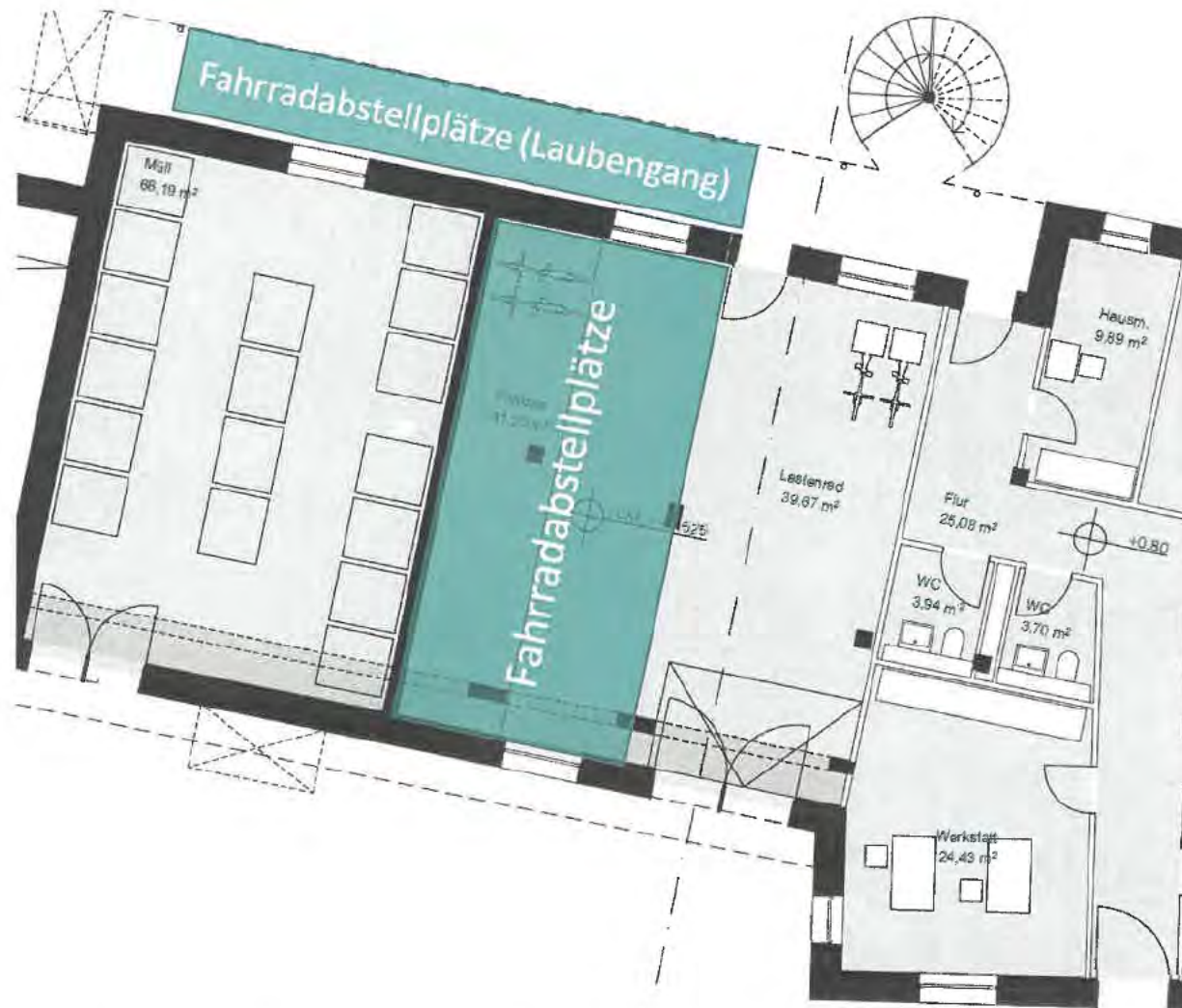
Fahrradrampe
Neigung 10%

Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

Die Fahrradabstellplätze im UG sind über eine 10 % geneigte Rampe zu erreichen.

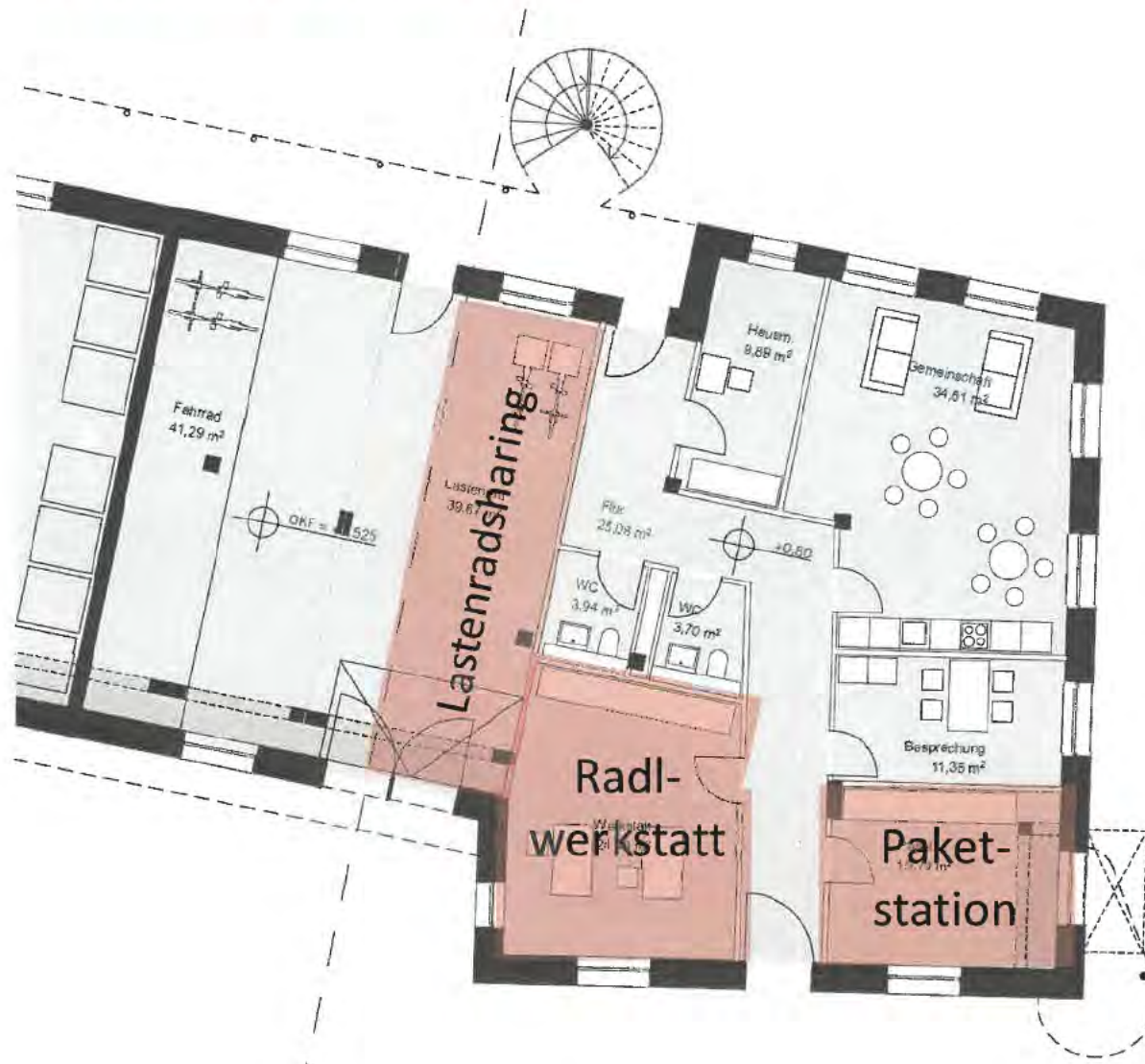


Fahrradabstellplätze Mobilitätszentrale



Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

Mobilitätszentrale



Die Mobilitätszentrale im Erdgeschoss umfasst nach aktuellen Planungen ca. 80 qm und beherbergt neben dem Lastenradsharing auch eine Paketstation sowie eine Fahrradreparaturmöglichkeit



Quelle: Palais Mai (Stand 12.08.2022)

Mobilitätselemente

Je nach angestrebtem Mobilitätsfaktor werden die Flächen für die Mobilitätselemente nach dem Formblatt berechnet.

Bei einem Mobilitätsfaktor von 0,7 müssen 6 Stellplätze für stationäres Carsharing reserviert werden, 38,8 qm für fahrradbasierten Lastentransport zur Verfügung stehen und 38,8 qm zusätzlich mit Angeboten belegt werden.

Die Carsharing-Stellplätze werden im UG in der Nähe der Rampe verortet.

Die 78 qm werden in der Mobilitätszentrale nachgewiesen. Folgende Elemente stehen dort zur Verfügung:

- Sharing E-Lastenräder
- Fahrradreparaturwerkstatt
- Paketbox

Datengrundlage: Palais Mai (Stand 31.03.2022)

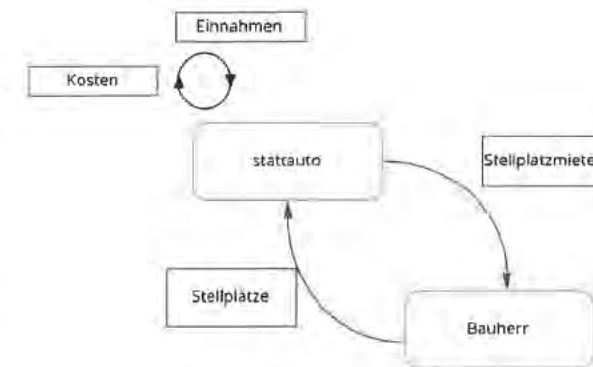
Betriebsmodelle

Modell stattauto

Ein externer Betreiber übernimmt alle Komponenten. Neben der Anschaffung der Pkw betreibt der Anbieter die Buchungs- und Abrechnungsplattform und kümmert sich um Wartung, den laufenden Betrieb, Vertragsabschlüsse etc. Er übernimmt damit alle Risiken und erhält im Gegenzug alle Einnahmen.

Um die aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendige Anzahl an Nutzer:innen zu erreichen, muss die Station für alle bei dem Carsharing-Betreiber angemeldeten Nutzer:innen zugänglich sein – z.B. mithilfe eines Tiefgaragenschlüssels, welcher ebenfalls im Tresor hinterlegt ist. Das bedeutet, die Fahrzeuge stehen nicht exklusiv den Bewohner:innen des Vorhabens zur Verfügung. Für sie sollen dafür gesonderte Konditionen gelten.

Die weiteren Modalitäten gestalten sich je nach Anbieter und Projekt unterschiedlich und sind Gegenstand der individuellen Verhandlungen. Für die genutzten Stellplätze zahlt der Carsharing-Betreiber in der Regel eine (je nach Projekt u.U. gegenüber der ortsüblichen geminderte) Miete.



Beispiel stattauto

Betriebsmodelle

Modell stattauto

Einmalkosten für die Zugangskontrolle, z.B. einen Schlüsseltresor, zahlt u.U. der Bauherr. Die Situierung der Sharing-Pkw und des Zugangssystems (z.B. Tresor) muss frühzeitig mit dem Carsharing-Anbieter abgestimmt werden, damit die technischen Voraussetzungen, wie beispielsweise eine Funkverbindung oder WLAN, gegeben sind und die Station für die Nutzer:innen gut zu erreichen ist.

Die Einbindung von Zweirädern in das System ist möglich.



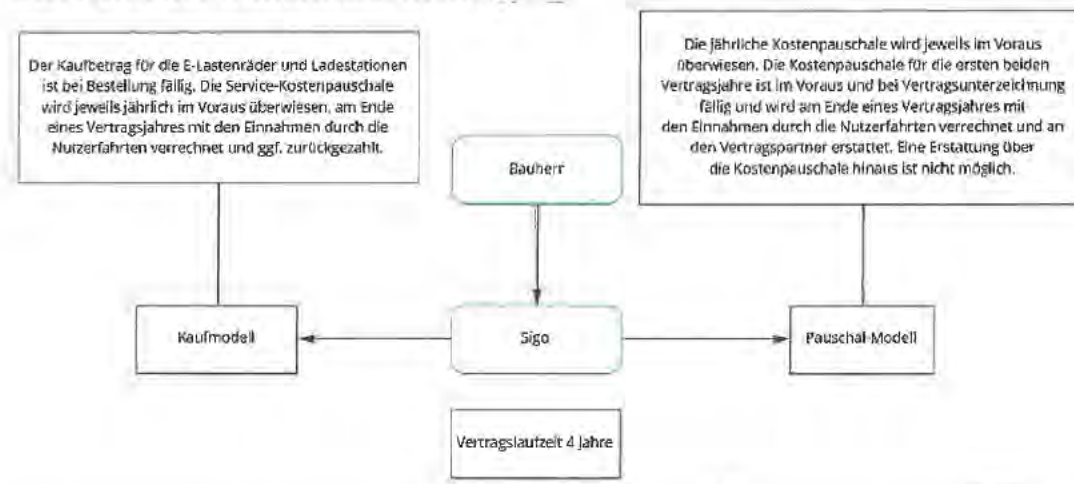
Modell Fa. Bergfreund
Foto: stattbau münchen

Betriebsmodelle

Modell „Leasing“

Durch ein Leasing-Modell wird ein Fahrzeug zur Verfügung gestellt. Ein entsprechender Anbieter übernimmt die Anschaffung, Wartung und den Betrieb des Fahrzeugs, außerdem wird die Buchungs- und Abrechnungsplattform zur Verfügung gestellt. Dafür erhält der Auftraggeber die Einnahmen aus dem Sharing (bzw. diese werden mit den Kosten verrechnet). Bei diesem Modell kann der Auftraggeber entscheiden, wie groß der Nutzerkreis sein soll.

Alternativ sind die Fahrzeuge auch zu erwerben. Dadurch verringert sich dann der monatliche Beitrag.



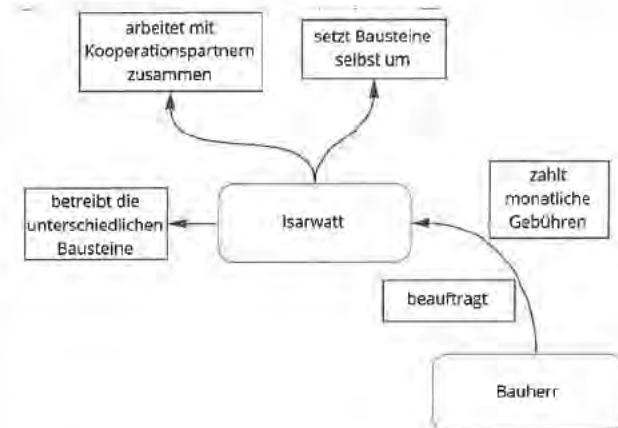
Betriebsmodelle

Modell „Dienstleister“

Der Bauherr beauftragt einen Dienstleister mit der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes. Hierfür zahlt er monatliche Gebühren.

Die Sharing-Fahrzeuge und sonstige gemeinschaftlich zu nutzende Gegenstände werden vom Dienstleister gewartet, buchbar und abrechenbar gemacht.

Die Fahrzeuge werden vom Bauherren erworben. Der Dienstleister nutzt eine umfassende digitale Plattform

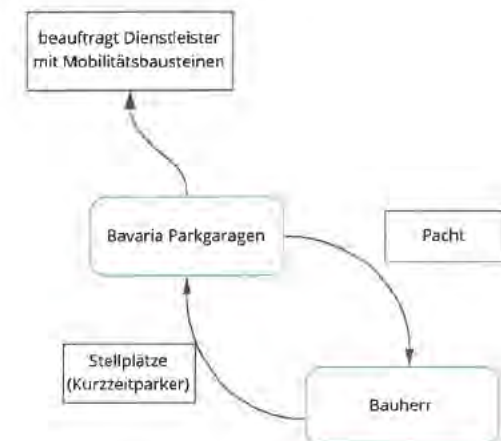


Beispiel Isarwatt

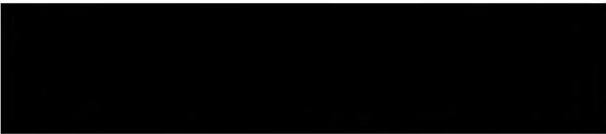
Betriebsmodelle

Modell „Garagenbetreiber“


Der Bauherr übergibt die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes dem Parkgaragenbetreiber. Der zahlt eine Pacht an den Bauherren. Damit hat er den gesamten betriebswirtschaftlichen Einfluss auf die Garage, d.h. er nimmt Stellplatzgebühren ein und schafft damit die Grundlage einer Finanzierung der Bausteine des Mobilitätskonzeptes.




Beispiel Bavaria Parkgaragen GmbH



Schwindstraße 1 | 80798 München
Telefon 089 – 28778070



www.stattbau-muenchen.de



stattbau münchen GmbH
Konzepte für zukunftsfähige
Wohn- und Siedlungsprojekte



Foto: stattbau münchen

Anlage BU 4

**PEK Ausgleichsfläche Fl.Nr. 369/0
Gemarkung Allach**

Pflege- und Entwicklungsplan

für ein naturschutzrechtliches Ausgleichskonzept
für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164
auf einer Teilfläche von Flurstück 369, Gemarkung Allach

Erläuterungsbericht

Stand 25.10.2023



Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH

Auftraggeber:

Hirmer Allach GmbH & Co. KG
Herschinger Str. 10
82346 Andechs

Auftragnehmer:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

BearbeiterInnen:



Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS DER PLANUNG.....	3
2.	PLANGRUNDLAGEN UND QUELLEN.....	3
3.	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	4
3.1.	LAGE UND ALLGEMEINE GEBIETSDESCHEIBUNG.....	4
3.2.	NATURRÄUMLICHE SITUATION.....	5
3.3.	BODEN UND TOPOGRAPHIE.....	5
3.4.	WASSERHAUSHALT.....	6
3.5.	KLIMA.....	6
3.6.	SCHUTZGEBIETE.....	6
3.7.	ARTEN- UND BIOTOPSCHEUTPROGRAMM.....	7
3.8.	LANDSCHEFTPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN.....	7
4.	IST-ZUSTAND.....	8
5.	EINSCHÄTZUNG DER FLÄCHE.....	9
6.	AUSGLEICHSKONZEPT.....	10
7.	BEWERTUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHME.....	11
8.	PFLEGEMAßNAHMEN FÜR DIE FLACHLAND-MÄHWIESE.....	11
9.	KONTROLLE UND MONITORING.....	12
10.	BILDERDOKUMENTATION.....	12

Anlagen:

Übersichtsplan Ausgleichsflächen (Stand 25.10.2023)

Bestandsplan (Stand 25.10.2023)

Pflege- und Entwicklungsplan (Stand 25.10.2023)

1. Anlass der Planung

Für das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164 „Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) „Hirmerei““ im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing plant die Vorhabenträgerin Hirner Allach GmbH & Co. KG den Neubau einer Wohnbebauung einschließlich der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grünflächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 17.05.2022 durch das Büro bgsm Architekten Stadtplaner ermittelt und dargestellt. Es wird ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von ca. 5.564 m² ermittelt.

Als Teil des Ausgleichsbedarfs für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 soll eine geeignete Teilfläche des Flurstücks Nr. 369, Gemarkung Allach herangezogen werden. Das Flurstück besteht vollständig aus Ackerfläche und nimmt eine Gesamtfläche von 7.711 m² ein.

Das Ausgleichskonzept wird in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bewertet.

Der vorliegende Pflege- und Entwicklungsplan deckt den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf für das Vorhaben aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164 von ca. 554 m² ab.

2. Plangrundlagen und Quellen

Folgende Plangrundlagen liegen dem Ausgleichskonzept zu Grunde:

- Digitales Orthophoto 40cm (DOP40) (digital), Bayerische Vermessungsverwaltung (Oktober 2023), www.geodaten.bayern.de, Lizenz: <https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40>, CC BY 4.0
- Liegenschaftskataster (ALKIS) der Gemarkung Allach (digital), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Mai 2022), erworben am 24.05.2022
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2164 „Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) „Hirmerei““ – bgsm Architekten Stadtplaner (17.05.2022)

Als Bewertungsgrundlage dient:

- Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Januar 2003)

Quellen:

- OpenStreetMap (digital), www.openstreetmap.org, Lizenz: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>, ODbL CC 2.0
- Eigene Bestandserhebungen Dragomir Stadtplanung GmbH (Geländebegehung am 20.05.2022)
- FIN-Web - raumbezogene Umweltdaten zum Naturschutz vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (digital)
- Bayern-Atlas (digitales Geoportal, zur Verfügung gestellt vom Bayerischen Staatsministerium)
- Umwelt-Atlas Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (digital)
- ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landeshauptstadt München, LfU, 2004)

- Klimaausblick für München, Climate Service Center Germany (GERICS) (2021)
- Sturm et al. „Grünlandtypen – Erkennen – Nutzen – Schützen“, Quelle & Meyer Verlag GmbH & Co, Wiebelsheim (2018)
- FFH - Lebensraumtyp 6510 – Magere Flachland-Mähwiesen, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
- Karten der Stadtklimaanalyse Landeshauptstadt München, LHM Referat für Gesundheit und Umwelt, Juli 2014
- Landschaftspflegerischer Begleitplan – Erläuterungsbericht: Bundesautobahn A 99 „Autobahnring München“, Nordschnitt Streckenteilabschnitt Langwied-Allach mit Spange Eschenried km 97+650 bis km 102+010 (Textur vom 30.04.1991 zu den Planfeststellungsunterlagen vom 30.12.1982)

3. Allgemeine Grundlagen

3.1. Lage und allgemeine Gebietsbeschreibung

Das Flurstück 369 liegt in der Gemarkung Allach, etwa 200 m westlich des Siedlungsbereichs Allachs im 23. Stadtbezirk Münchens. Um das Flurstück erstrecken sich weitläufig weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ca. 900 m östlich des Grundstückes befindet sich die Würm, ca. 750 m westlich der Baggersee eines Kieswerks und etwa 1,9 km derselben Richtung der Luß- und der Langwieder See (s. Abb. 1).



Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Lage des Flurstücks 369 im Stadtgebiet (rot umrandet), Gemarkung Allach, Datenquelle Karte: OpenStreetMap - www.openstreetmap.org, Lizenz: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>, ODbL CC 2.0 (Stand 10.10.2023)

Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 7.711 m² und wird aktuell vollständig als Ackerfläche genutzt. Westlich des Flurstücks 369 parallel zur alten Kiestrasse grenzt das Flurstück 510/18 an, auf dem sich ein wegbegleitender Grünstreifen mit einer Baumreihe befindet. Daran wiederum grenzt ein geschotterter Fuß- und Radweg an, der zwischen der Ausgleichsfläche und dem kartierten Biotop Nr. M-0052-001 verläuft. Die westlich an den Fuß- und Radweg angrenzende Kiestrasse ist ein bewachsener Wall, der mit halboffenen Kiesflächen und Totholzhaufen durchsetzt ist. Auf dem Wall befinden sich vereinzelte Sträucher und Bäume. Südlich des Flurstücks 369 befinden sich Kleingärten, die durch verschiedenen Heckenpflanzungen eingefriedet sind (s. Abb. 2). Zwischen den Kleingärten und dem Acker liegt das Flurstück 350,

das ausschließlich aus einer Rasenfläche besteht, die zum Zeitpunkt der Begehung gemäht war und augenscheinlich als Zugang zu den Kleingartengrundstücken genutzt wird.

Als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 wird die westliche Teilfläche des Flurstücks 369 herangezogen.



Abbildung 2: Für das vorliegende Ausgleichskonzept benötigte Teilfläche (Gelb hinterlegt) des Flurstücks Nr. 369 (rot umrandet) der Gemarkung Allach mit angrenzender Kiestrasse (rote Schraffur), Luftbildquelle: BVV (Stand 10.10.2023), www.geodaten.bayern.de, Lizenz: <https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40>, CC BY 4.0

3.2. Naturräumliche Situation

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatten“ (nach Ssymank) sowie im Westen der Naturraum-Einheit „Münchner Schotterebene“ nach Meynen / Schmithüsen. Die Menzinger Schotterzunge befindet sich zwischen der Mooslandschaft im Westen und der Würmaue im Osten. Der typische Charakter des Naturraums Münchner Schotterebene ist eine weitgehend flache Landschaft, welche von Süd nach Nord leicht abfällt (nach Informationen aus dem ABSP Bayern, Stadt München).

Als potenziell natürliche Vegetation im Gebiet wird in FIN-Web ein Waldgersten-Buchenwald mit Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald angezeigt.

3.3. Boden und Topographie

In der Münchner Schotterebene befinden sich die mittel- bis tiefgründigen Schotterverwitterungsböden im Süden der Stadt, da dort die fluvioglazialen karbonatreichen Schotter der Würmeiszeit, die Niederterrassenschotter, die Bodenbildung beeinflusst haben. Im Spätglazial wurden die nach Norden ausdünnenden Schotterzungen auf die Niederterrassenschotter aufgeschüttet. Von Süd nach Nord nimmt in der Münchner Ebene der

Humusgehalt der flachgründiger werdenden Böden zu (nach Informationen aus dem ABSP Bayern, Stadt München).

Der vorherrschende Bodentyp für das Untersuchungsgebiet ist nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Maßstab 1:25.000) fast ausschließlich (Acker-)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Der höchste Punkt des Flurstücks 369 liegt süd-westlich mit 507,60 m ü. NN, der tiefste Punkt liegt nord-östlich mit 506,60 m ü. NN, das Flurstück weist keine bewegte Topographie auf.

Im östlichen Teil des Flurstücks liegt das Bodendenkmal D-1-7834-0088 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Das Flurstück ist nach Auskunft des RKU nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet und es liegen keine Hinweise auf eine kontaminationsrelevante Nutzung vor.

3.4. Wasserhaushalt

Es liegen keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet und es handelt sich nicht um ein Überschwemmungs- oder Hochwassergebiet.

Der nach Norden flachgründiger werdende Boden wird in der Hinweiskarte zu hohen Grundwasserständen auch im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche als potenziell von hohen Grundwasserständen betroffen eingestuft. Gemäß dem ABSP Bayern herrscht ein sehr hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers im Untersuchungsgebiet.

In ca. 1,5 km Luftlinie in nord-westlicher Richtung befindet sich die Wasserstand-Messstelle Nr. 16127 Allach 289A, welche bei einer Geländehöhe von 502,50 m ü. NN einen mittleren Wasserstand seit 1938 bei 498,86 m ü. NN und am 30.05.2022 einen Flurabstand von 4,23 m u. Geländeoberkante verzeichnet hat. In ca. 2,2 km Luftlinie in süd-östlicher Richtung befindet sich die Wasserstand-Messstelle Nr. 16710 Obermenzing Q 2, welche bei einer Geländehöhe von 515,93 m ü. NN einen mittleren Wasserstand seit 2009 bei 509,33 m ü. NN und am 30.05.2022 einen Flurabstand von 7,41 m u. Geländeoberkante verzeichnet hat.

Gemittelt ergibt sich für das Untersuchungsgebiet mit einer durchschnittlichen Höhe von 507,10 m ü. NN ein Flurabstand von ca. 5 m u. Geländeoberkante.

3.5. Klima

Das langjährige Jahresmittel liegt für München und die angrenzenden Landkreise bei 8,3 °C mit einer im mittleren Jahresverlauf geringsten monatlichen Jahresmitteltemperatur im Januar von -0,9 °C und der höchsten im Juli bei 17,6 °C.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme beträgt 958,7 mm. Die geringsten Niederschläge treten im Februar mit einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 49,4 mm auf, die höchsten im Juni mit durchschnittlich 124,8 mm.

Gemäß der Karte 10 der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München sind die Grün- und Freiflächen im Umkreis der Ausgleichsfläche hohe Kaltluftlieferanten mit einem hohem Volumenstrom, das Flurstück 369 befindet sich nicht in einer Kaltluftleitbahn. Nachts nimmt die Lufttemperatur in 2 m über Grund bis zum frühen Morgen -5 bis -6 °C ab, weshalb die nächtliche Abkühlung als hoch eingewertet wird (Karte 4). Gemäß der Karte 11 kommt dem Gebiet eine mittlere bioklimatische Bedeutung zu.

3.6. Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen nicht im Bereich der Ausgleichsfläche und deren näherer Umgebung.

Westlich an die geplante Ausgleichsfläche angrenzend befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. M-0052-001 „Reichsautobahntrasse westlich Allach“. Im Biotop sind zu 30 % basenreicher Magerrasen, zu 10 % magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, zu 5 % wärmeliebende Ruderalfluren, zu 5 % Rohboden und zu 5 % trockene Initialvegetation verzeichnet.

Durch die Herstellung der Ausgleichsfläche können die bestehenden Strukturen des Biotops Nr. M-0052-001 erweitert und gestärkt werden.

3.7. Arten- und Biotopschutzprogramm

Gem. Karte N (Natur- und stadträumliche Gliederung) liegt der Münchener Stadtbezirk Allach innerhalb der Menzinger Schotterebene, die zu den Schotterfluren der Münchener Ebene gehört.

Die ökologischen Bodenfunktionen der Fläche sind gem. Karte R 1 als Böden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion ausgewiesen. Gem. Karte R 2 befindet sich das Flurstück im Bereich mit sehr hohem Kontaminationsrisikos des Grundwassers.

In der Karte A 3 mit den Zielen und Maßnahmen ist für den Bereich, in dem das Flurstück 369 liegt, eine Ausdehnung und Entwicklung von Trockenstandorten vorgesehen. Seltene Arten, wie u.a. Wechselkröte, Steinschmätzer, Heidelerche, Flussregenpfeifer, Blauflügelige Ödlandschrecke und Idas-Bläuling sollen dabei gefördert werden. Weiterhin wird die Förderung von extensiv genutztem Grünland genannt.

Im Textteil des ABSP sind unter Arten und Lebensräume für den Nutzungstyp Acker folgende für die Fläche des Flurstückes 369 passende Ziele genannt:

- #1: Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland bzw. Förderung des ökologischen Landbaus insbesondere auf Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion sowie auf Böden mit hohem Grundwasserkontaminationsrisiko
- #3: Erwerb von Äckern auf sehr trockenen Standorten als Vorratsflächen für die Kompensation von Eingriffen in Trockenbiotop (Ökokonto Ausgleichsmaßnahmen)
- #4: Erhalt bzw. Neuschaffung von Kleinstrukturen auf Ackerflächen (Brachen, Wiesenwege, Raine, Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume)

Als Maßnahmen werden genannt:

- Biotoppflegemaßnahmen zur Sicherung wertvoller Magerstandorte, z.B. Entbuschungsmaßnahmen
- Standort- und fachgerechte Bodenbewirtschaftung durch witterungs- und standortangepasste Bodenbearbeitung und einen reduzierten, bedarfs- sowie zeitangepassten Pflanzenschutz und Düngemittleinsatz
- Entwicklung von Pflegekonzepten für Mahd bzw. Beweidungsflächen; Förderung extensiver Schafbeweidung (keinesfalls Pferchung)

3.8. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der Erläuterungsbericht zum Planfeststellungsverfahren der Bundesautobahn A 99 „Autobahnring München“ vom 30.04.1991 beschreibt vor allem die westlich des Flurstücks 369 gelegene Kiestrasse, die damals entwickelt wurde, wie im Textteil des landschaftspflegerischen Begleitplans vorgesehen. Diese wird als Sekundär-Heide bezeichnet mit dem Entwicklungsziel zu einem übergeordneten Vernetzungskorridor zu werden, indem im Umfeld der Kiestrasse neue Lebensräume entwickelt bzw. verbleibende Teilebensräume gestärkt werden sollen.

4. Ist-Zustand

Der aktuelle Zustand der geplanten Ausgleichsfläche wurde bei einer Begehung am 20.05.2022 bewertet. Zu diesem Zeitpunkt wurde das Flurstück intensiv ackerbaulich genutzt, vermutlich für den Anbau von Sonnenblumen (s. Abb. 3). Am südlichen Randbereich, zwischen den Kleingartengrundstücken und dem Flurstück 369 befindet sich ein intensiv gepflegter Rasenstreifen. Zwischen dem westlich vorhandenen Fuß- und Radweg und dem Flurstück Nr. 369 befindet sich ein wegbegleitender Grünstreifen mit vereinzelt Bäumen. Hier kommen Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) vor. Der Grünstreifen weist einen hohen Grasanteil aus Gewöhnlichem Knautgras (*Dactylis glomerata*), Glatt-Hafer (*Arrhenatherum elatius*), Flaumigem Wiesenhafer (*Avenula pubescens*), Einährigem Rispengras (*Poa annua*) und Taube Trespe (*Bromus sterilis*) auf.

Eine kennzeichnende Art des intensiv gepflegten Rasenstreifens ist insbesondere Weiß-Klee (*Trifolium repens*) mit einem sehr hohen Deckungsgrad. Häufige Arten des wegbegleitenden Grünstreifens waren Spitz- (*Plantago lanceolata*) und Breit-Wegerich (*Plantago major*) sowie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*). Untergeordnet konnten Gräser festgestellt werden, die auf Grund der Mahd nicht näher bestimmt werden konnten.

Weitere Arten des Graswegs und des Grünstreifens:

- Große Brennnessel (*Urtica dioica*)
- Wilde Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Echtes Labkraut (*Gallium verum*)
- Gemeine Schafgabe (*Achillea millefolium*)
- Rotklee (*Trifolium pratense*)
- Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*)
- Gewöhnliche Goldrute (*Solidago virgaurea*)
- Gemeiner Odermennig (*Agrimonia eupatoria*)
- Acker-Minze (*Mentha arvensis*)
- Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*)
- Königskerze (*Verbascum spec.*)
- Jakobs-Greiskraut (*Jacobaea vulgaris*)
- Kriechendes Fingerkraut o. Gewöhnliches Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla repens* o. *Potentilla verna*)
- Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*)
- Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gänseblümchen (*Bellis perennis*)
- Quendel-Ehrenpreis (*Veronica serpyllifolia*)
- Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*)
- Klatschmohn (*Papaver rhoeas*)
- Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*)
- Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*)
- Acker-Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*)
- Feld-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*)
- Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*)

Viele der vorgefundenen Arten lassen darauf schließen, dass es sich um einen nährstoffreichen Boden handelt.



Abbildung 3: Blick auf Flurstück 369 in Richtung Norden, im Westen Randvegetation
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Abbildung 4: Grasweg zwischen Flurstück Nr. 369 und südlich gelegenen Kleingärten
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Abbildung 5: Vegetation des Grünstreifens westlich des Flurstücks Nr. 369
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Abbildung 6: Grünstreifen westlich des Flurstücks Nr. 369
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme

5. Einschätzung der Fläche

Die Fläche kann in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dem Biotoptyp „Acker“ zugeordnet werden. Aufgrund der intensiven Nutzung weist die Fläche eine sehr geringe Artenvielfalt auf (s. Kapitel 4). Für Bodenbrüter ist die Fläche auf Grund der westlich und südlich angrenzenden Gehölzstrukturen ungeeignet.

Durch die Extensivierung der Nutzung und Entwicklung von artenreichen Grünflächen durch Neuansaat kann die ökologische Bedeutung des Gebietes deutlich erhöht werden. Eine naturschutzfachliche Aufwertung ist somit möglich und sinnvoll. An das Flurstück 369 grenzt im Westen die Kiestrasse an. Es ist zu empfehlen, die linearen Strukturen der Kiestrasse zu ergänzen bzw. zu erweitern. Dadurch können auch die Ziele des ABSPs für Arten und Lebensräume unterstützt werden.

Weiterhin ist das Flurstück Nr. 369 als Ausgleichsfläche geeignet, da sie sich im selben Naturraum (Münchner Schotterebene), wie der Eingriffsort befindet.

Die Fläche ist gem. ABSP als Fläche mit geringer Ertragsfunktion ausgewiesen. Dadurch ist sie gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorrangig als Ausgleichsfläche zu nutzen.

6. Ausgleichskonzept

Im Folgenden wird das geplante Zielbiotop beschrieben. Die genaue Lage der Biotopfläche kann der zeichnerischen Darstellung des Pflege- und Entwicklungskonzepts entnommen werden. Anschließend erfolgt eine Bewertung der geplanten Aufwertungsmaßnahmen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Die Ausgleichsfläche soll vorrangig als extensives Grünland angelegt werden.

Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte

Auf einer Fläche von ca. 554 m² soll eine artenreiche Extensivwiese mittlerer Standorte (FFH- LRT 6510) entwickelt werden. Die Vegetation in den Randbereichen des Ackers deutet darauf hin, dass von (trockenen bis) mittleren Standortverhältnissen auszugehen ist.

Kennzeichnende Arten sollen z.B. Gewöhnliche Schafgabe (*Achillea millefolium* agg.), Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum* agg.), Zittergras (*Briza media*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra* agg.), Flaumiger Wiesenhafer (*Helictotrichon pubescens*), Witwenblume (*Knautia arvensis*), Acker- Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Gras-Sternmiere (*Stellaria graminea*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Wiesen-Goldhafer (*Trisetum flavescens*) und Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*) sein.

Hinweis: Es ist regionales Saatgut bzw. Wiesendrusch mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu verwenden. Innerhalb eines repräsentativen, ca. 3 x 10 m Flachland-Mähwiesenstreifens müssen mindestens 25 krautigen Wiesen-Arten, davon 12 der oben genannten Arten vorkommen.



Abbildung 7 : Plan des Pflege- und Entwicklungsplanes als Anlage zum Erläuterungsbericht, Datenquelle
Luftbild: BVV (Stand 10.10.2023), www.geodaten.bayern.de,
Lizenz: <https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dop40>, CC BY 4.0

7. Bewertung der Ausgleichsmaßnahme

Eine Bewertung der Maßnahme erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Januar 2003).

Nach dem Leitfaden kommt eine anrechenbare Aufwertung dann in Betracht, wenn eine Verbesserung des Ausgangszustands (siehe Listen 1a bis 1c im Leitfaden) um eine Wertstufe erfolgen kann. Abweichend davon kann der Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb einer Kategorie erreicht werden. In diesem Fall verringert sich die anrechenbare Ausgleichsfläche. Ebenso erhöht sich die anrechenbare Ausgleichsfläche, wenn der Ausgleich durch Wertverbesserung um mehrere Kategorien erreicht wird.

Die bestehende Ackerfläche kann als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert) klassifiziert werden. Als Zielbiotop soll eine Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte hergestellt werden.

Der Biotoptyp Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte kann als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, oberer Wert) eingeordnet werden. Dem Ziel des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) zur Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland wird damit entsprochen.

Der Ausgleichsbedarf von ca. 554 m² ist auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 369, Gemarkung Allach zu erbringen und kann gemäß untenstehender Tabelle erzielt werden.

Ausgangsbiotop	Kat.	Zielbiotop	Kat.	Grundfläche in m ²	Faktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche in m ²
Acker	1	Flachland- Mähwiese mittlerer Standorte	2	Ca. 554	1,0	Ca. 554
Grundfläche				Ca. 554		
Erbrachter Ausgleich						Ca. 554

8. Pflegemaßnahmen für die Flachland-Mähwiese

Die Wiese ist extensiv zu pflegen. Dafür soll sie in den ersten zehn Jahren dreimal jährlich gemäht werden. Die Mahdintensität kann über die Monitorings nach Bedarf angepasst werden. Die erste Mahd soll im Mai durchgeführt werden, die zweite im Juli, die dritte im September/ Oktober.

Das Schnittgut ist abzufahren. Je Jahr ist alternierend bei der Mahd jeweils eine Fläche von 10% der Gesamtfläche, stehen zu lassen. Die Fläche wird bei der nächsten Mahd wieder mitgemäht und ein anderer Altgrasstreifen wird belassen. Langfristig kann, je nach Entwicklung und Wüchsigkeit der Fläche, das Mahdregime angepasst werden, dies ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Allgemein gilt: Innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche ist die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln unzulässig. Abweichungen vom Pflegekonzept sind vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Kontrolle und Monitoring

Das strukturelle Monitoring/ Pflegekontrolle soll jährlich im Zeitraum der Entwicklungspflege (3. bis 20. Jahr), somit mit einer Dauer von 18 Jahren, durchgeführt werden, um den aktuellen Zustand bzw. die Entwicklung der Fläche zu ermitteln. Ein zusätzliches Monitoring der Zielarten soll im 5., 10., 15. und 20. Jahr stattfinden. Der zuständigen Naturschutzbehörde ist darüber jeweils eine kurze Dokumentation vorzulegen.

10. Bilderdokumentation

Alle Bilder wurden am 20.05.2022 aufgenommen.



Blick auf die Untersuchte Fläche in Richtung Süden

Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Wall der Kiestrasse westlich an das Flurstück Nr. 369 angrenzend

Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Rad- und Fußweg zwischen Kiestrasse und Flurstück Nr. 369, Blick Richtung Süden

Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Blick in Richtung Osten auf das Flurstück Nr. 369 von Grasweg südlich ebendieses Flurstücks aus

Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene Aufnahme



Bepflanzung des Ackers, des das Flurstück Nr. 369
gänzlich einnimmt
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene
Aufnahme



Blick auf die untersuchte Fläche in Richtung
Südosten mit Vegetation des Grünstreifens entlang
des Fußwegs im Westen
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene
Aufnahme



Im Osten an die Flurstücke Nr. 369 und 371
angrenzendes Rapsfeld
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene
Aufnahme

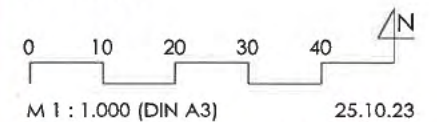


Höher gewachsene Wiese mit Rosensträuchern,
südwestlich an das Flurstück Nr. 369 angrenzend
Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, eigene
Aufnahme



Übersicht Ausgleichsflächen

LH München
Bebauungsplan Nr. 2164
"Hirmerei"
 Pflege- und Entwicklungs-
 konzept



DRAGOMIR
STADTPLANUNG



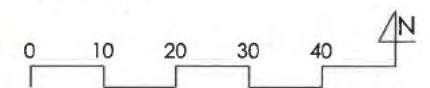
BESTANDSPLAN

-  Umgrenzung Flurstück Nr. 369, Gemarkung Allach, ca. 7.711 m²
-  Ackerfläche, ca. 554 m², Kategorie I*
-  Kartiertes Biotop Nr. M-0052-001

* Bewertung in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2. erweiterte Auflage, Januar 2003

Für genauere Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.

**LH München
Bebauungsplan Nr. 2164
"Hirmerei"**
Pflege- und Entwicklungs-
konzept




M 1 : 1.000 (DIN A3) 25.10.23


**DRAGOMIR
STADTPLANUNG** 




PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSPLAN

 Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte

Sonstiges

 Umgrenzung Flurstück Nr. 369, Gemarkung Allach, ca. 7.711 m²

 Untersuchungsgebiet BP 2164

 Kartiertes Biotop Nr. M-0052-001

* Bewertung in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2. erweiterte Auflage, Januar 2003

Für genauere Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.



Pflegehinweise für die Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte:

- Mahd dreimal jährlich in den ersten 10 Jahren
- erste Mahd im Mai, zweite im Juli, dritte September/ Oktober
- Abfahren des Schnittguts
- alternierend ist 10% der Gesamtfläche jedes Jahr stehen zu lassen

Für genauere Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.

PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSPLAN

- Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte
- Sonstiges**
- Umgrenzung Flurstück Nr. 369, Gemarkung Allach, ca. 7.711 m²
- Untersuchungsgebiet BP 2164
- Kartiertes Biotop Nr. M-0052-001

* Bewertung in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung)" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2. erweiterte Auflage, Januar 2003

Für genauere Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen.

Anlage BU 5

**PEK Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2918/1
Gemarkung Langwied**

Pflege- und Entwicklungskonzept

Externe Ausgleichsfläche Langwied Bebauungsplan 2164

Auftraggeber

München Allach S.à.r.l.
17 Rue de Flaxweiler
6776 Grevenmacher
Luxemburg

Auftragnehmer

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7
84163 Marklkofen

Bearbeitung

[REDACTED]

Marklkofen, 03.08.2023

Inhalt

Planverzeichnis	2
1 Anlass.....	3
2 Maßnahmenumfang, Eigentumsverhältnisse, Trägerschaft.....	3
3 Planerische Grundlagen.....	4
4 Bestand und Bewertung	5
5 Gefährdungen und Belastungen.....	5
6 Ziele und Maßnahmen	5
7 Monitoring.....	6

Planverzeichnis

- P1 Bestand
- P2 Entwicklungsziele, Herstellungsmaßnahmen
- P3 Entwicklungspflege und Monitoring

1 Anlass

Auf Grundlage des Bebauungsplans 2164 soll in München-Allach ein Wohngebiet entwickelt werden. Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Aufgrund des Mangels geeigneter Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen externe Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 2918/1, Gemarkung Langwied, zugewiesen und entwickelt werden.

2 Maßnahmenumgriff, Eigentumsverhältnisse, Trägerschaft

Die 0,50 ha große Fläche liegt im Aubinger Moos nordöstlich von Lochhausen und grenzt an den Fischbach an. Die Fläche ergänzt bestehende Ausgleichsflächen des stadt eigenen Ökokontos „Eschenrieder Moos“. Die Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Hirmerei Allach S.Ä.R.L. und sollen nach Herstellung an die Landeshauptstadt München übertragen werden.



Datenquelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>; Änderungen vorgenommen
Datenquelle ÖFK: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, Lizenz: CC BY 4.0

3 Planerische Grundlagen

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Bebauungsplanung

- Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft mit Nutzungsbeschränkung; Regionaler Grünzug
- Bebauungsplan Nr. 2164 (in Aufstellung)

Gutachten und andere Planungsgrundlagen

- OHNES & SCHWAHN 2004: Landschaftsplanerische und naturschutzfachliche Entwicklungskonzeption für das Pilotprojekt „Eschenrieder Moos“ mit 1. Münchner Ökokonto

Naturschutz

- Geologie/Boden: Niedermoor, degradiert
- Naturraum: Münchner Ebene
- Potenziell natürliche Vegetation: Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
- Biotopkartierung:
keine kartierten Biotope auf der Fläche und im näheren Umfeld
- Ziele ABSP Stadt München (2004):
 - Erhalt bzw. Regeneration von Böden mit hohem Potenzial zur Entwicklung von Feuchtgebietslebensräumen zu Standorten für Seggenriede, Nasswiesen, Hochstaudenfluren u. ä.
 - Regionale Entwicklungsschwerpunkte für die vorrangige Regeneration von Feuchtlebensräumen:
 - Erhalt, Pflege und Optimierung der Mooslandschaft im Münchner Westen als Kerngebiet mit überregionaler Bedeutung für Arten von Feuchtlebensräumen;
 - Erhalt bzw. Verbesserung des Niedermoorcharakters der Landschaft durch weitgehende Regeneration des natürlichen Wasser-, Mineral- und Nährstoffhaushaltes; Optimierung des Mikroreliefs der Landschaft durch Anlage von Mulden und Senken;
 - Erhalt, Verbesserung bzw. Regenerierung der Grabensysteme, insbesondere der Quellbäche, als Lebensräume seltener Artvorkommen wie Kriechender Sellerie, Helm-Azurjungfer, Moor-Federkiemenschnecke; Sicherung bzw. Verbesserung der Gewässergüte durch Anlage von extensiv genutzten Pufferstreifen; regelmäßige Mahd zur Gewährleistung von ausreichend besonnten Grabenabschnitten;
 - Erhalt, Pflege und Entwicklung typischer Niedermoorlebensräume wie Streu- und Nasswiesen, Hochstaudenfluren und Seggenriede auf geeigneten Standorten;
 - Umwandlung von Acker in Grünland bzw. vorrangige Förderung einer extensiven Grünlandnutzung mit differenziertem Mahdregime insbesondere für bodenbrütende Vogelarten wie Kiebitz;
 - Extensivierung der teichwirtschaftlichen Nutzung der Weiherkette in der Moosswaige, Erhalt und Förderung der Verlandungsvegetation;
 - Umwandlung nicht standortheimischer Baum- und Strauchvegetation auf den anmoorigen, feuchten Böden in der Moosswaige in standortheimische Waldgesellschaften; Freistellung von Streuwiesen-Restflächen; Belassen von Höhlenbäumen, Tot- und Altholz;
 - bevorzugte Anlage von Klein- und Stillgewässern zur Förderung von Kamm-Molch, Laubfrosch und Ringelnatter.
 - Weitere gezielte Umsetzung des bestehenden Pflege- und Entwicklungsplans.
- Schutzgebiete:
Im Planungsgebiet sind keine naturschutzrechtlichen oder andere Schutzgebiete vorhanden.

4 Bestand und Bewertung

Die Fläche wurde bis vor Kurzem intensiv ackerbaulich genutzt und liegt mittlerweile brach (s. Plan 1). Am nordöstlichen Rand befindet sich ein größerer Mähguthaufen. Die Fläche ist als wertvolle Arrondierungsfläche zu den umliegenden, bereits renaturierten Wiesenflächen mit Wiesenbrütervorkommen des Münchner Ökokontos zu werten. Im Vergleich zu umliegenden Flächen ist der Standort eher trocken.

5 Gefährdungen und Belastungen

Die erheblichste Belastung des Naturhaushalts durch nicht standortgemäße, ackerbauliche Nutzung eines Niedermoorstandorts mit der Folge von Entwässerung, oxidativem Torfabbau und Nähr- und Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser ist mittlerweile weggefallen. Nach wie vor ist jedoch aufgrund fehlender, gezielter Wiedervernässung der natürliche Bodenwasserhaushalt nicht wiederhergestellt. Problematisch sind auch die zunehmenden Stickstoffdepositionen zu bewerten.

Weitere Belastungen ergeben sich aus Störungen durch Erholungsbetrieb. Die angrenzenden Flurwege werden v.a. von der Lochhauser Bevölkerung für Erholungszwecke genutzt. Problematisch sind dabei v.a. die Störungen von Brutvögeln durch freilaufende Hunde und die Kontaminierung von Grünlandfutter durch Hundekot zu bewerten.

6 Ziele und Maßnahmen

Entwicklungsziel

Artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) mit Übergängen zu artenreichen seggen- oder binsenreiche Feuchtwiesen (BNT G222)

Herstellungsmaßnahmen (s. Plan P2):

M1 Entwicklung Feuchtgrünland:

Pflügen, Eggen, Ansaat durch Mähgutübertragung oder Heudruschabringung aus benachbarten, artenreichen Wiesenbeständen in zwei Arbeitsgängen: Juni und September

M2 Pflanzung Rubus-Gebüsch:

Gewinnung und Pflanzung von Ablegern aus benachbarten Beständen als Betretungsbarriere im Bereich einer Wegemündung (v.a. Mensch, Hund)

M3 Anlegen einer Feuchtmulde im Anschluss an westlich angrenzende Mulde:

Ansaat wie M1

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (s. Plan P3):

In den ersten zwei Entwicklungsjahren:

- Schröpfungsschnitte bei Bedarf mit Abfuhr des Mähguts
- Neophytenbekämpfung bei Bedarf

Langfristige Entwicklungspflege (25 Jahre):

- zweimalige Mahd/Jahr jeweils mit Mähgutabfuhr:
1. Mahd ab 01.07., zweite Mahd ab 15.09.;
Belassung von Säumen/Grasstreifen auf ca. 15% der Gesamtfläche auf jährlich wechselnden Teilflächen (Mindestbreite 3 m); Schnitthöhe min. 10 cm; kein Walzen
- Mahd eines wegbegleitenden Streifens von ca. m Breite grundsätzlich erst im September
- Mahd/Entbuschung der Geländemulde bei Bedarf und Maßgabe des Monitorings
- generell keine Düngung und Einsatz von PSM

Die Maßnahme ist möglichst in Pflegemanagement der städtischen Ökokontofflächen zu integrieren!

7 Monitoring


Die erfolgreiche Umsetzung des Pflegemodells setzt die Durchführung einer begleitenden Funktionskontrolle voraus. Nur so kann kontinuierlich die reale Entwicklung mit den Entwicklungszielen verglichen werden. Die Pflegestrategie ist entsprechend den Ergebnissen des Monitorings flexibel anzupassen.

Vorzusehen ist eine jährliche Pflegekontrolle mit Erfassung von Stör- und Problemarten (Fallopia, Solidago etc.) und Bewertung der strukturellen Entwicklung. Das Pflegemanagement ist auf Basis der Erfassungsergebnisse ggfs. anzupassen.



Datenquelle Flurkarte: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung
 Datenquelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>; Änderungen vorgenommen

Strukturtypen/Bestand

-  Ackerbrache
-  Umgriff PEK; FL.Nr. 2918/1, Gmkg. Langwied


Pflege- und Entwicklungskonzept Externe Ausgleichsfläche Langwied zum Bebauungsplan Nr. 2164

Plannr./inhalt **P1 Bestand**

Gemeldete Ökoflächen im Umfeld



Datenquelle Luftbild: wie neben;
 Datenquelle ÖFK: Bayerisches Landesamt für Umwelt - www.lfu.bayern.de,
 Lizenz: CC BY 4.0

Planstand 03/08/2023
 Maßstab 1 : 1.000; Plotformat DIN A3
 Auftraggeber München Allach S.à.r.l.
 17 Rue de Flaxweiler
 6776 Grevenmacher
 Luxemburg
 Bearbeitung 

planwerkstatt karlstetter
 Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
 tel 08732-2763, fax -939508



Pflege- und Entwicklungskonzept
Externe Ausgleichsfläche Langwied
zum Bebauungsplan Nr. 2164

Plannr./inhalt **P2 Entwicklungsziele
Herstellungsmaßnahmen**



Datenquelle Flurkarte: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung
Datenquelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>; Änderungen vorgenommen

Entwicklungsziel: G214 Artenreiches Extensivgrünland mit Übergängen zu:
G222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiesen

Herstellungsmaßnahmen

- M1** M1 Entwicklung Feuchtgrünland:
Pflügen, Eggen, Walzen, Ansaat durch
Mähgutübertragung oder Heudruschabringung
aus benachbarten, artenreichen Wiesenbeständen
in zwei Arbeitsgängen: Juni und September
- M2** M2 Pflanzung Rubus-Gebüsch mit Ablegern aus
benachbarten Beständen

- M3** M3 Anlegen einer Feuchtmulde im Anschluss an
westlich angrenzende Mulde; Ansaat wie M1
- Umgriff PEK; FL.Nr. 2918/1, Gmkg. Langwied**

Planstand 03/08/2023
Maßstab 1 : 1.000; Plotformat DIN A3
Auftraggeber München Allach S.à.r.l.
17 Rue de Flaxweiler
6776 Grevenmacher
Luxemburg
Bearbeitung [Redacted]

Pflege- und Entwicklungskonzept
Externe Ausgleichsfläche Langwied
zum Bebauungsplan Nr. 2164

Plannr./inhalt **P3 Entwicklungspflege
und Monitoring**



Datenquelle Flurkarte: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung
Datenquelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>; Änderungen vorgenommen

Entwicklungspflege:

In den ersten zwei Entwicklungsjahren:

- Schröpfungsschnitte bei Bedarf mit Abfuhr des Mähguts
- Neophytenbekämpfung bei Bedarf

Langfristige Entwicklungspflege:

- zweimalige Mahd/Jahr jeweils mit Mähgutabfuhr:
1. Mahd ab 01.07, zweite Mahd ab 15.09.;
Belassung von Säumen/Grasstreifen auf ca. 15%
der Gesamtfläche auf jährlich wechselnden
Teilflächen (Mindestbreite 3 m)
- Mahd eines wegbegleitenden Streifens von ca. 3 m
Breite grundsätzlich erst im September

- Mahd/Entbuschung Mulde bei Bedarf und
Maßgabe des Monitorings
- generell keine Düngung und Einsatz von PSM

Monitoring

jährliche Pflegekontrolle mit Erfassung Stör- und Problemarten
(Fallopia, Solidago etc.) und Bewertung der strukturellen Entwicklung;
ggfs. Hinweise zur Anpassung der Entwicklungspflege

**Maßnahme möglichst in Pflegemanagement der städtischen
Ökokontofflächen zu integrieren!**

Planstand 03/08/2023
Maßstab 1 : 1.000; Plotformat DIN A3
Auftraggeber München Allach S.à.r.l.
17 Rue de Flaxweiler
6776 Grevenmacher
Luxemburg
Bearbeitung [REDACTED]

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508



Anlage BU 6

spezielle artenschutzrechtliche
Prüfung (saP)

Landeshauptstadt München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung
Nr. 2164
Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt
(westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich)

Naturschutzfachliches Gutachten
zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften
des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
(Artenschutzbeitrag)

als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde
zur
speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Auftraggeber:

Planwerkstatt Karlstetter, Marklkofen

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Ralf Schreiber

BIO - BÜRO SCHREIBER	
	Dipl.-Biol. Ralf Schreiber Washingtonallee 33 89231 Neu-Ulm Tel. 0731 / 72 90 651 Fax 032 / 123 928 946 mobil 0163 / 71 69 073 bio.buero@gmx.de

www.bio-buero-schreiber.de

29.10.2021



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION	3
2	GRUNDLAGEN	5
2.1	Vorgaben der Naturschutzbehörden	5
2.2	Vorhandene Daten	6
3	DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN	8
4	ERGEBNISSE	9
4.1	Strukturen (Abb. 3)	9
4.2	Arten	10
4.2.1	Fledermäuse und übrige Säugetiere	10
4.2.2	Kriechtiere (Reptilien)	10
4.2.3	Lurche (Amphibien)	10
4.2.4	Fische, Schnecken und Muscheln	11
4.2.5	Käfer	11
4.2.6	Tag- und Nachtfalter, Libellen	11
4.2.7	Gefäßpflanzen	11
4.2.8	Vögel nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie	11
4.2.9	Weitere Artengruppen	12
4.2.10	Umgebung	12
5	WIRKUNG DES VORHABENS	13
5.1	Konflikt Überbauung (Flächenentzug und Arbeiten selber)	13
5.2	Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung	13
5.3	Konflikt Veränderung abiotischer Faktoren	13
5.4	Konflikt Störung / Emissionen	14
5.5	Konflikt Kollisionswirkung (Vogelschlag)	14
5.6	Vorbelastungen aus Artenschutz-Sicht	14
6	PRÜFUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE	15
6.1	Schädigungsverbot Individuen – Art. 44 (1) 1 BNatSchG	15
6.2	Störungsverbot – Art. 44 (1) 2 BNatSchG	15
6.3	Schädigungsverbot Habitate – Art. 44 (1) 3 BNatSchG	15
7	MAßNAHMEN	16
7.1	Vermeidungsmaßnahmen	16
7.2	CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)	16
8	ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG – GUTACHTLICHES FAZIT	17
9	LITERATUR	17



1 AUSGANGSSITUATION

Die Hirmer Allach GmbH & Co. KG plant im Dreieck zwischen Eversbuschstraße, Bahnlinie und Otto-Warburg-Straße (Abb. 1) den Bau von Wohnungen einschließlich der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Grünflächen. Die Gesamtfläche ist ca. 2,3 ha groß; mit Gebäuden überbaut werden ca. 1,26 ha, die ca. 0,4 ha großen öffentlichen Grünflächen werden später in das Eigentum der Landeshauptstadt München übergehen.

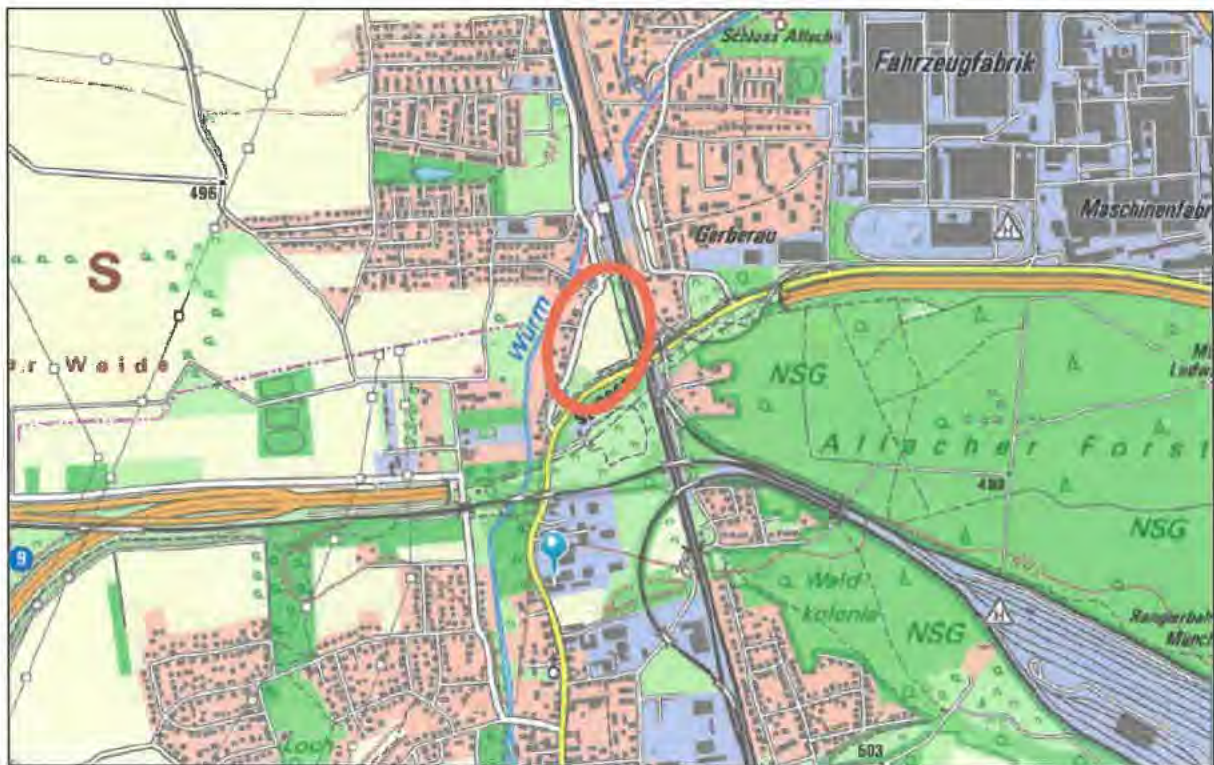


Abb. 1: Lage des überplanten Grundstücks.

Datenquelle Top. Karte: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>; Kreis ergänzt

Da zu erwarten war, dass im Bereich des überplanten Gebiets nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten vorkommen, müssen Beeinträchtigungen dieser Arten bzw. Veränderungen der Lebensräume durch die Planungen – auch wenn diese außerhalb des überplanten Bereichs wirken – geprüft werden.

Im Folgenden werden deshalb

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, national streng geschützte Arten^{*1}), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt, sowie

¹ Bisher liegt jedoch noch keine entsprechende Verordnung des Bundesumweltministeriums nach § 54 Abs. 2 BNatSchG vor, d. h. dieser Teil entfällt.



- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG geprüft.

Damit kann dieser Text als sog „Artenschutzbeitrag“ der Naturschutzbehörde als Grundlage zur Prüfung des gesamten speziellen Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG dienen.



2 GRUNDLAGEN

2.1 Vorgaben der Naturschutzbehörden

Von der unteren Naturschutzbehörde (uNB) der Stadt München wurde in einer Relevanzprüfung vom 14.11.2018 folgender Untersuchungsbedarf gefordert (z. T. gekürzt, letzte Spalte: *eigene Anmerkungen aufgrund der Ergebnisse der Habitatanalyse*):

Tab. 1: Ursprüngliche Relevanzprüfung der uNB vom 14.11.2018.

Erfassung von Bio- / Nutzungstypen und Habitatstrukturen ...	Kartierung der vorhandenen Vegetationsstrukturen ... einschließlich der nachstehend genannten Erfassungen von Habitatstrukturen für die zu untersuchenden Artengruppen, Habiterfassung an Bäumen im unbelaubten Zustand, ...	<i>Habitatanalyse Ende März 2021 durchgeführt; Ergebnisse s. u.</i>
Floristische Kartierung	...		
Fledermäuse	Habiterfassung (Höhlungen, Risse, Spalten) an den vorhandenen Bäumen und Gebäuden. Die nachfolgende Erfassung ist nur bei vorhandenem Habitatpotenzial erforderlich: In der ASK ist ein Fledermausfund an der Eversbuschstraße enthalten.	<i>entfällt, da es nur außerhalb des überplanten Bereichs einen einzigen Höhlenbaum gibt</i>
Vögel	Habiterfassung und Eignungsanalyse der Bestandsbäume (Höhlen und Horste) Revierkartierung 5 Begehungen von März bis Juli zu geeigneten Tageszeiten,	saP-relevante Arten sind gemäß Münchner Abschichtungsliste des Referats für Gesundheit und Umwelt zu ermitteln. Es ist mit Vorkommen von Bodenbrütern und Gehölzbrütern zu rechnen.	<i>Bodenbrüter können wg. des „engen“ offenen Bereichs nicht vorkommen</i>
Reptilien	Habiterfassung punktgenaue Erfassung der Individuen und Entwicklungsstadien 5 Begehungen der relevanten Lebensraumstrukturen von April bis Oktober bei geeigneter Witterung und zu geeigneter Tageszeit, angrenzende Bereiche mit Habitaten ebenfalls auf Vorkommen untersuchen	Entlang der Bahnlinie und an weiteren Orten in der Nähe sind der uNB Zauneidechsenvorkommen bekannt. ... Die Untersuchung benachbarter Habitate ist zur Einschätzung der Vernetzungssituation und wegen der möglichen Verschattung durch Gebäude im Planungsgebiet erforderlich.	<i>In die potenziellen Habitate wird nicht eingegriffen, Vernetzungen sind unwahrscheinlich, Verschattungen sind nicht zu erwarten</i>
Tagfalter	Habiterfassung Die nachfolgende Erfassung ist nur bei vorhandenem Habitatpotenzial erforderlich: ...	Diverse Tagfaltervorkommen sind in der ASK erfasst. Die Untersuchung ... [s.o.].	<i>Eine Vernetzung ist nicht vorhanden, Verschattungen sind nicht zu erwarten</i>



Heuschrecken	Habitaterfassung Die nachfolgende Erfassung ist nur bei vorhandenem Habitatpotenzial erforderlich: ...	Schütter bewachsene Flächen und magere Säume sind vorhanden, die als Habitat für seltene und bedrohte Arten geeignet sind. Die Untersuchung ... [s.o.]	<i>Eine Vernetzung ist nicht vorhanden, Verschattungen sind nicht zu erwarten</i>
--------------	--	---	---

Da die geplante Bebauung nach Erstellung dieser Liste erheblich reduziert und weitgehend deutlich von Gehölzbeständen und Bahnbiotopen abgerückt wurde, hatte sich die Eingriffsschwere bzw. das Konfliktpotenzial erheblich reduziert, sodass die meisten in Bezug zu den ursprünglichen Bebauungskonzepten vorgesehenen Kartierungen so nicht mehr erforderlich waren (vgl. letzte Spalte in Tab. 1). Deshalb wurde – wiederum in Abstimmung mit der uNB – insbesondere eine Brutvogelkartierung mit drei Begehungen zwischen Ende April und Ende Juni 2021 durchgeführt, ergänzt um die Suche nach weiteren, zwar nur sehr theoretisch vorkommenden, aber nicht grundsätzlich auszuschließenden Arten (s. Kap. 3).

2.2 Vorhandene Daten

Eine Auswertung der Datenbank „Artenschutzkartierung“ (ASK) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) ergab diverse Datensätze im Umfeld des überplanten Gebiets (Abb. 2).

Der naheliegendste ist der ASK-Punkt 7734-0978 „80999 München, Eversbuschstr., Doppelhaushälfte“ [Anm.: leider ohne Hausnr., noch dazu sicher falsch platziert, da auf Straße!]:

- Fledermäuse (unbestimmt), 8.8.2002, [REDACTED] 70 Ind., Zählung Steinbach, hinter Wandverkleidung auf Südseite
- Dto., 00.06.2005, [REDACTED], 50 Ind.;
Tel. Anfrage am 16.6.06: Tiere nicht da, davor jedoch jedes Jahr ab Juni, zwischen 50 und 75 Tiere

Da die Daten schon 16 bzw. fast 20 Jahre alt sind, können sie nicht mehr verwertet werden. Sie hätten für die Planung auch keine Relevanz.

Die übrigen Punkte bzw. Flächen sind ebenfalls veraltet, die entsprechenden Habitate haben sich teilweise stark verändert (z. B. der Punkt südlich der Otto-Warburg-Straße) und stellen aktuell sicher keine geeigneten Habitate für die damals gefundenen Arten dar. Artenschutzrelevant sind nur die Zauneidechsen-Funde an den Bahndämmen.

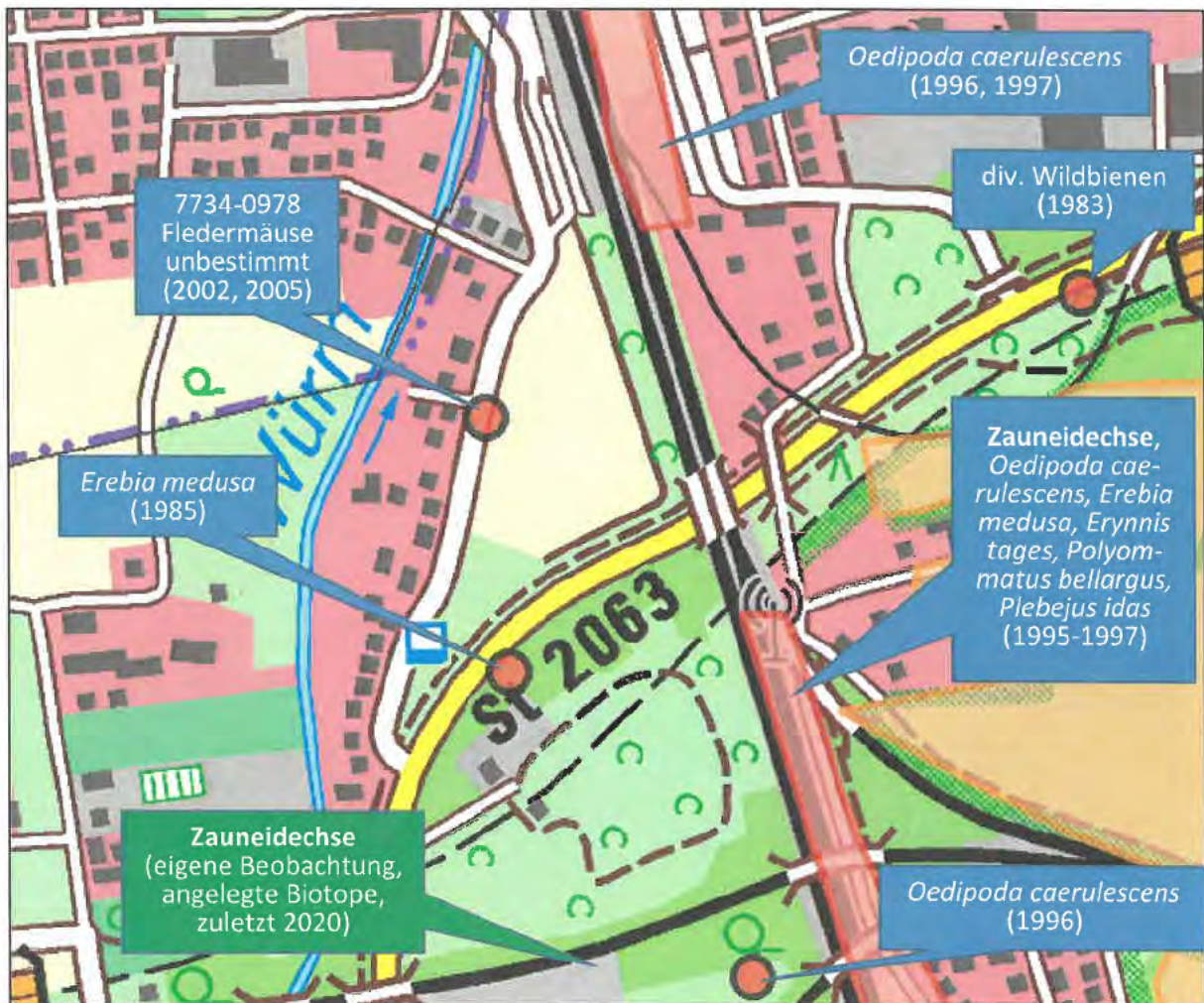


Abb. 2: ASK-Daten im Umfeld des überplanten Gebiets.

Karten-Hintergrund: FIN-Web des LfU unter Nutzung der Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; Textfelder ergänzt.



3 DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

Zur Erfassung relevanter Strukturen wurde das überplante Grundstück bzw. primär das Umfeld desselben am 23.03.2021 mittags (6°C, stark bewölkt, windstill) begangen. Dabei wurden alle potenziellen Lebensräume entlang der Grenzen und im unmittelbaren Umfeld erfasst.

Danach wurden die Ränder, insbesondere die Bahnböschung und der Rand des Regenversickerbeckens, nochmals begangen am

- 28.04.2021 (morgens, ab 8°C, sonnig, leicht windig)

- 20.05.2021 (morgens, ab 11°C, sonnig - leicht bewölkt, leicht windig),

- 16.06.2020 (morgens, ab 19°C, sonnig, fast windstill),

um speziell nach Vögeln und Reptilien (Zauneidechse) sowie eventuellen Raupenfutterpflanzen von Schmetterlingen zu suchen.



4 ERGEBNISSE

4.1 Strukturen (Abb. 3)



Abb. 3: Relevante Strukturen.

Rot: Geltungsbereich des B-Plans; gelb: Wirkraum (UG)

Datenquelle Luftbild-Hintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de, Lizenz: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>; Textfelder und Linien ergänzt.

Das überplante Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich und konventionell intensiv als Acker genutzt. Am Nordrand, weitgehend außerhalb, hat sich durch Sukzession ein kleinerer Gehölzbestand mit vitalen und erhaltenswerten Bäumen entwickelt. Südlich und östlich grenzen – ebenfalls außerhalb – Baumhecken, Gehölzsukzessionen und Altgras- und Ruderalfluren an, die entlang des Ackerrands nitrophytisch ausgeprägt sind bis hin zu reinen Brennessel-Fluren. Entlang der Bahnlinie München-Ingolstadt, die auch von der S-Bahn genutzt wird, hat sich – hinter den



Baumhecken – auf einem schmalen Streifen eine magere, artenreiche Altgrasflur entwickelt. Aufgrund relativ starker Verschattung und trennender Nutzungen ist sie jedoch derzeit nur sehr eingeschränkt – wie im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) München beschrieben bzw. gefordert – als überörtlich wirksamer Vernetzungskorridor wirksam.

Im nahen Umfeld befinden sich Straßen, die Bahnlinie München-Ingolstadt mit S-Bahn-Gleisen, Wohngebäude mit Gärten, der Park&Ride-Platz am S-Bahnhof Karlsfeld sowie ein großes Regenversickerbecken.

Im weiteren Umgriff gibt es zahlreiche naturnahe Landschaftsstrukturen mit zum Teil hohem ökologischen Wert, die aber aufgrund ihrer Unzugänglichkeit bzw. schwierigen Erreichbarkeit kaum oder gar nicht mit dem überplanten Gebiet vernetzt sind.

4.2 Arten

4.2.1 Fledermäuse und übrige Säugetiere

Die Offenfläche und die Gehölze sind grundsätzlich Jagdhabitats; letztere auch Leitlinien für Fledermäuse. Nur in dem (erhalten bleibenden) Gehölz ganz im Norden gibt es 1-2 Höhlenbäume, also potenzielle Quartiere; die Bäume bleiben erhalten, insofern sind diese nicht betroffen. Flugrouten sind wenn, dann entlang der Gehölzränder anzunehmen; diese sind durch die Bebauung nicht betroffen.

Vorkommen anderer relevanter Säuger-Arten, von der Haselmaus bis zu solchen mit sehr großen Flächenansprüchen bzw. Arten, die unregelmäßig während Wanderungen auftreten (z. B. Luchs, Wildkatze, Wolf), sind hier unwahrscheinlich, und wenn doch, dann sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bebauung mit Sicherheit auszuschließen.

4.2.2 Kriechtiere (Reptilien)

Entlang der Bahnlinie konnten bei den beiden Begehungen im Frühjahr 2021 erstaunlicherweise keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Offenbar ist der Rand des Bahndamms durch die Bäume im Westen, deren Kronen meist über die magere Böschung ragen, doch zu stark verschattet. (Insofern sind auch keine Maßnahmen wie ein Reptilienschutzzaun o.ä. um die Baustelle erforderlich.)

Eine gute, durchgehende und ungestörte bzw. ununterbrochene Verbindung bzw. Vernetzung zu bekannten Vorkommen im Umfeld, darunter eigenen Nachweisen im Süden (vgl. Abb. 2), ist nicht vorhanden. Auch eine mögliche Verschattung durch Gebäude im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

Auch am bzw. um das Regenversickerbecken (innen nur am 20.05.2020 begangen, da eingezäunt und nicht ohne weiteres zugänglich) waren keine Zauneidechsen nachweisbar.

Mit Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Reptilien-Arten ist nicht zu rechnen, d. h. eine Betroffenheit aller relevanten Arten dieser Artengruppe kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

4.2.3 Lurche (Amphibien)

Wenn überhaupt, kommen Amphibien im überplanten Bereich nur im Landlebensraum vor. Rein theoretisch könnte insbesondere die Wechselkröte hier vorhanden sein, da sie nicht weit weg im MAN-Gelände einen sehr guten Laichplatz hat. Deren



allgemeines Lebensrisiko ist sowohl allgemein im Siedlungsbereich (Autos, Katzen, Mähroboter etc.) als auch durch die landwirtschaftliche Nutzung der überplanten Fläche aber schon sehr hoch; durch die Bebauung würde es vorübergehend nur unwesentlich erhöht.

Insgesamt können verbotstatbeständige Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

4.2.4 Fische, Schnecken und Muscheln

Relevante Fisch-, Schnecken- und Muschel-Arten sind nicht betroffen, da keine Gewässer bzw. Feuchtgebiete berührt werden. Insofern sind verbotstatbeständige Betroffenheiten aller Arten dieser drei Artengruppen sicher auszuschließen.

4.2.5 Käfer

Selbst wenn in einem der Bäume mit Höhlen nördlich des überplanten Bereichs relevante Arten (z. B. der in München vorhandene Juchtenkäfer) vorkämen, wären sie nicht betroffen, da diese Bäume erhalten werden. Damit sind verbotstatbeständige Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

4.2.6 Tag- und Nachtfalter, Libellen

Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers oder anderer Schmetterlingsarten können mangels geeigneter Raupenfutterpflanzen ausgeschlossen werden.

Äußerst theoretisch könnten Großlibellen-Imagines auf der Fläche rasten oder nach Nahrung suchen. Sie könnte aber bei Störungen davonfliegen.

Vorkommen und damit verbotstatbeständige Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppen sind sicher auszuschließen.

4.2.7 Gefäßpflanzen

Im überplanten Bereich gibt es keine geeigneten Wuchsorte für streng geschützte Gefäßpflanzen, d. h. Vorkommen und verbotstatbeständige Betroffenheiten aller Arten dieser Artengruppe sind sicher auszuschließen.

4.2.8 Vögel nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Aufgrund der Strukturen war mit Vorkommen von Gehölzbrütern zu rechnen. Nachgewiesen wurden bei drei Begehungen zwischen Ende April und Ende Juni 2021 nur kommune, ungefährdete Arten; Ausnahme waren Stare, die seit Kurzem auf der bundesdeutschen Roten Liste stehen und von den Häuern im Westen in die Ackerflächen ein- und meist auch nur darüberflogen (Tab. 2).

Tab. 2: Nachgewiesene Vogelarten

Art	RL By	RL D	Status	Bemerkung
Amsel	-	-	C	brütete in dichterem Gebüsch an der Bahn
Blaumeise	-	-	N	
Buchfink	-	-	B	an der Bahn
Buntspecht	-	-	N	
Eichelhäher	-	-	N	im Herbst
Elster	-	-	N	altes Nest in Gehölzen an der Bahn
Gartenbaumläufer	-	-	A	
Grünfink	-	-	B	an der Bahn
Grünspecht	-	-	(N)	nördlich außerhalb



Art	RL By	RL D	Status	Bemerkung
Kohlmeise	-	-	N	
Mönchsgrasmücke	-	-	B	an der Bahn
Rabenkrähe	-	-	N	altes Nest am Ostrand des Ackers
Ringeltaube	-	-	N	
Rotkehlchen	-	-	A(?)	nur Ende März zu hören
Star	-	3	N	
Turmfalke	-	-	N/U	
Zilpzalp	-	-	B	an der Bahn

RL BW: Rote Liste Vögel Bayern (RUDOLPH et al. 2016):

- = nicht gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste

RL D: Rote Liste Vögel Deutschland (RYSILAVY et al. 2021); dto.

Status: A = möglicherweise brütend, B = wahrscheinlich brütend, C = sicher brütend, N = nur Nahrungsgast, Ü = Überflug; () = außerhalb

Bruten (und ein altes Rabenvogel-Nest) gab es nur in den Baumhecken auf der West- und Südseite, außerhalb des überplanten Bereichs, ebenso waren dort Ende März einige alte kleine, nur einmal genutzte Freibrüter-Nester vorhanden. Entlang der Eversbuschstraße waren keine Nester bzw. Bruten festzustellen.

In der überplanten Ackerfläche waren bereits Ende März Nahrungsgäste zu beobachten. Offenlandbrüter wie die Feldlerche waren nicht vorhanden. Sie können auch ausgeschlossen werden, da die Fläche zu klein und zu stark von aufragenden Störelementen, so genannten „Kulissen“, umgeben ist, die solche Vögel meiden.

4.2.9 Weitere Artengruppen

Das überplante Areal weist keine schütter bewachsenen Flächen und mageren Säume auf, die als Habitat für seltene und bedrohte Tagfalter- oder Heuschrecken-Arten geeignet sind. Bei einer Begehung des Regenversickerbeckens im Sommer vor ca. fünf Jahren konnten dort beispielsweise keine Ödlandschrecken gefunden werden.

Im näheren (andere Bahnseite) und weiteren Umfeld sind in der ASK diverse Nachweise solcher Arten vorhanden (u. a. die Blauflügelige Ödlandschrecke *Oedipoda caerulea* und der Idas-Bläuling *Plebejus idas*, allerdings sind diese wiederum veraltet (Jahre 1985-1997). Zur Vernetzungssituation und einer möglichen Verschattung siehe Reptilien.

4.2.10 Umgebung

In den umliegenden Flächen sind Vorkommen natur- bzw. artenschutzrelevanter Arten möglich. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass sie durch das Bauvorhaben erheblich gestört werden (können) oder dass Vernetzungslinien gestört oder unterbrochen werden.



5 WIRKUNG DES VORHABENS



Abb. 4: Strukturtypenkartierung

Quelle: planwerkstatt karlstetter, Stand 5.7.2021.

Wie aus Abb. 4 ersichtlich ist, wird ausschließlich Ackerfläche beplant. Für die zu erwartenden Störungen und Effekte „nach außen“ wurde als Wirkraum die überplante Fläche sowie ein Umfeld von bis zu 50 m definiert; Ausnahme waren die beiden Straßen, die jeweils als Grenzen im Westen und Süden genommen wurden (vgl. Abb. 3).

5.1 Konflikt Überbauung (Flächenentzug und Arbeiten selber)

Durch die Überbauung und weitgehende Versiegelung der überplanten Flächen verschwinden (Teil-) Lebensräume streng geschützter Arten, durch die Baumaßnahmen können Tiere gestört, verletzt oder getötet werden.

5.2 Konflikt Struktur- und Nutzungsänderung

Durch die Baumaßnahmen werden (Teil-) Lebensräume von Arten entfernt bzw. so verändert, dass sie von diesen Arten hinterher nicht mehr nutzbar sind.

5.3 Konflikt Veränderung abiotischer Faktoren

Der anstehende Boden wird abgedeckt und versiegelt oder abgegraben.



5.4 Konflikt Störung / Emissionen

Durch Baumaßnahmen und Betrieb werden unmittelbar benachbart lebende oder vorbeiwandernde Arten durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen o. ä. gestört. Insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken. Auch könnten am Anfang Tiere aus derart gestörten, „unangenehmen“ Lebensräumen abwandern, was möglicherweise dazu führt, dass diese beim Überqueren der angrenzenden Straßen zusätzlich durch den Verkehr gefährdet sind.

5.5 Konflikt Kollisionswirkung (Vogelschlag)

Heutige Bauwerke werden oft „transparent“ und mit viel Glas ausgeführt. Allerdings stellen Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel, (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas und Ähnliches latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das oft auch noch die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen, dagegenfliegen und sich in aller Regel das Genick brechen.

5.6 Vorbelastungen aus Artenschutz-Sicht

Die Fläche wird konventionell-intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Von den Wohngebieten im Umfeld sowie von den Straßen und der Bahnlinie gehen allgemeine Störungen aus. Streunende Hauskatzen sind weitere Vorbelastungen aus Sicht des Artenschutzes, vereinzelt wurden auf dem Zufahrtsweg zum Regenversickerbecken auch Spaziergänger mit frei laufenden Hunden beobachtet.



6 PRÜFUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE

Letztlich können – wenn überhaupt – nur Vögel betroffen sein, und zwar in den Gehölzen um das Baufeld herum und in den vereinzelt Gehölzen an der Eversbuschstraße.

6.1 Schädigungsverbot Individuen – Art. 44 (1) 1 BNatSchG

Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 14.9.2011 zur Ortsumgehung Freiberg (BVERWG 2011) hat sich diese Vorgabe so verschärft, dass jetzt tatsächlich auf praktisch jedes Individuum zu achten ist. D.h. der sog. „Zugriffstatbestand“ wird bereits dann erfüllt, wenn „einzelne Tiere“ durch eine Maßnahme getötet werden (können) – sofern dies nicht im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos dieser Arten stattfindet (sog. Colbitz-Urteil, BVERWG 2014).

Durch die in Kap. 7.1 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass Vogelarten durch die Bauarbeiten zu Schaden kommen.

6.2 Störungsverbot – Art. 44 (1) 2 BNatSchG

Nicht jede störende Handlung löst das Störungsverbot aus, sondern nur erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der „lokalen Population“ verschlechtern. Der Erhaltungszustand verschlechtert sich immer dann, wenn sich Größe oder Fortpflanzungserfolg der „lokalen Population“ signifikant und nachhaltig verringern. (vgl. LANA 2009)

Hausbau und Erschließungsarbeiten können dazu führen, dass einzelne Vögel im Umfeld, insbesondere in den Gehölzen entlang der Bahn, gestört werden und abwandern. Dass sich dies auf die gesamten lokalen Populationen (in der weiteren Umgebung) auswirkt, ist aber unwahrscheinlich.

6.3 Schädigungsverbot Habitate – Art. 44 (1) 3 BNatSchG

Beim Schädigungsverbot von Habitaten ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von nicht standorttreuen Tierarten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln, außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen den Artenschutz. Das gilt jedoch nicht für Vogelarten, die zwar ihre Nester, nicht aber ihre Brutreviere regelmäßig wechseln; ein Verstoß läge dann vor, wenn dieses Revier aufgegeben würde. Bei standorttreuen Tierarten, die regelmäßig zu einer Lebensstätte zurückkehren, ist diese auch dann geschützt, wenn sie gerade nicht bewohnt wird. (vgl. LANA 2009)

Für Vögel waren in den betroffenen, zu entfernenden Bäumen an der Eversbuschstraße keine dauerhaft bzw. regelmäßig nutzbaren Nester vorhanden.

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Habitate sind weder in der überplanten noch in den umliegenden Flächen vorhanden.



7 MAßNAHMEN

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Sollten Gehölze entfernt werden (v. a. an der Eversbuschstraße), dürfen sie nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel entfernt werden. Am einfachsten ist es, den in § 39 (5) BNatSchG angegebenen Zeitraum von Oktober bis Februar zu nutzen.

Der Baubeginn sollte vor oder nach der Hauptbrutzeit (= vor April oder nach Juli) erfolgen, damit durch die entsprechenden Störungen in den östlich und südlich angrenzenden Gehölzen keine Nester mit Eiern oder noch nicht flügge Jungvögel verlassen werden.

Im Baufeld, insbesondere in Baugruben, aber auch auf stark befahrenen und dann verdichteten Flächen, ist darauf zu achten, dass zwischen April und August keine Pfützen oder ähnliche Wasserkörper entstehen, da diese gern von vagabundierenden Wechselkröten als Laichplatz angenommen werden.

Sollte dies nicht funktionieren, beispielsweise nach Starkregenereignissen, und dann doch Laich oder Kaulquappen festgestellt werden, muss mit einer mehrtägigen oder auch mehrfache Unterbrechung des Baustellenbetriebs gerechnet werden. In diesem Fall ist umgehend eine geeignete Umweltbaubegleitung zu beauftragen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren, um zusammen mit der Bauherrenschaft und dem Baustellenverantwortlichen die geeigneten Maßnahmen (in dem Fall nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen, beispielsweise das Absammeln von Laich oder Kaulquappen oder das Ein- oder Auszäunen mit einem amphibiensicherer Zaun.

Bei den neuen Gebäuden sind großflächige, transparente Glas-Elemente entweder grundsätzlich zu vermeiden, oder es müssen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand angebracht werden (vgl. BAYLFU 2019). Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist nicht automatisch wirksam!

7.2 CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität²)

Derzeit sind keine derartigen Maßnahmen erforderlich.

² „CEF“ ist die Abkürzung für den englischen Begriff „continued ecological functionality“, auf Deutsch „ununterbrochene ökologische Funktionsweise“; CEF-Maßnahmen werden auch als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ bezeichnet.



8 ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG – GUTACHTLICHES FAZIT

Durch die Bebauung des Ackers im Dreieck Eversbuschstraße – Otto-Warburg-Straße – Bahn im Nordosten der Landeshauptstadt München ist in Verbindung mit den üblichen Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verletzt werden. Weder die Verluste von Teillebensräumen für die potenziell vorkommenden Vogel-Arten noch die beim Bau auftretenden Störungen auf der überplanten Fläche werden als so gravierend eingestuft, dass die Verbotstatbestände erreicht werden.

9 LITERATUR

- BAYLFU (HRSG., 2019): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. - UmweltWissen 106; pdf, 10 S.; Augsburg.
- BVERWG = BUNDESVERWALTUNGSGERICHT (2011): Urteil vom 14.9.2011 zur Ortsumgehung Freiberg (9 A 12.10).
- BVERWG = BUNDESVERWALTUNGSGERICHT (2014): Urteil vom 8.1.2014 zum Neubau der Bundesautobahn A 14 im Abschnitt B 189 nördlich Colbitz bis Dolle/ L 29 einschließlich Streckenabschnitt 1.2N (VKE 1.3/1.2N) (9 A 4.13).
- KOM = EUROPÄISCHE KOMMISSION (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG.
- LANA = LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. – pdf, 26 S.
- RUDOLPH B.-U., J. SCHWANDNER & H.-J. FÜNFSTÜCK (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns. Stand 2016. - Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg; pdf, 30 S.
- RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2021): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung, 30. September 2020. – Berichte zum Vogelschutz 57 (2020 [erschieden 2021]): 13-112.

Anlage BU 7

SoBoN Varianten

SoBoN 2017 (mit angepassten Grundstückswertansätzen) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote und des zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbaus

	Förderquote		Zusätzlicher Mietwohnungsbau		Keine Bindungen
Anteil:	20%	10%	10%		60%
Wert incl. Ersehl.	375 € je qm GF	675 € je qm GF	ohne gesonderten Wertansatz		Verkehrswert

Auswahlmöglichkeit unter:

Variante A Investor*in baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritte/n weiter



Bindung: 25 Jahre

Bindung:
25 Jahre (EOF)
30 Jahre (MM-Miete)

Bindung: 30 Jahre

Variante B Investor*in baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritte/n weiter



Bindung: 25 Jahre

Bindung: 40 Jahre

Bindung: 30 Jahre

Variante C Investor*in verkauft (schuldbefreiend) an Stadt oder einen von der Stadt benannte/n Dritte/n



Bindung wie städtische Grundstücke: 40 Jahre

Bindung: 40 Jahre

Bindung: 30 Jahre

Stand: Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung SoBoN 2017 i.V.m. SoBoN 2021 (Angepasste Grundstückswertansätze)

Die verschiedenen Fördermodelle (Förderquote) unterliegen jeweils Einkommensgrenzen (siehe hierzu die Stadtratsbeschlüsse zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 und „Verlängerung Wohnen in München VI bis 31.12.2022“ vom 19.01.2022).

Anlage BU 8

Vereinbarungen zur Realisierung von
gefördertem Wohnungsbau (incl.
Unteranlagen 8.1, 8.1.1, 8.2, 8.2.1)

**Anlage BU 8 zum § 19a des Durchführungsvertrages
zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164, Bereich
Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße
(nördlich) – „Hirmerei“**

„Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau“

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt I - Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau.....	3
§ 1 Vorbemerkung.....	3
§ 2 Verpflichtung zur Errichtung der Förderquote und ordnungsgemäße Erstbelegung.....	3
§ 3 Technische Fördervoraussetzungen.....	5
Abschnitt II – Sicherungen zugunsten der Stadt.....	5
§ 4 Gebundene Mietwohnungen – EOF	6
§ 5 Gebundene Mietwohnungen – München Modell-Miete.....	6
§ 6 Ankaufsrecht, Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages	9
§ 7 Abwendungsrecht	10
§ 8 Umfang der Annahme, Annahmebedingungen	10
§ 9 Fehlen der Annahmebedingungen.....	11
§ 10 Bindungswirkung.....	11

Anlagenverzeichnis

Anlage BU 8.1	Angebotener Kaufvertrag [EOF]
Anlage BU 8.1.1	Lageskizze (Kaufangebot EOF)
Anlage BU 8.2	Angebotener Kaufvertrag [München Modell-Miete]
Anlage BU 8.2.1	Lageskizze (Kaufangebot München Modell-Miete)

Abschnitt I - Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau

§ 1 Vorbemerkung

- (1) Die Landeshauptstadt München (nachfolgend auch „**Stadt**“ genannt) stellt für den Bereich Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) – „Hirmerei“ (nachfolgend „**Bebauungsplan Nr. 2164**“ oder „**Bebauungsplan**“) auf. Dieser Bebauungsplan löst Kosten und Lasten bei der Stadt aus.
- (2) Nach Maßgabe der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2017 sowie des Stadtratsbeschlusses vom 21.12.2022 „Wohnen in München VII – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2023 – 2028“ werden die Vorhabenträgerin 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.
- (3) Nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2017 steht der Vorhabenträgerin ein Wahlrecht unter drei Varianten zu, mit denen er seine Verpflichtung erfüllen kann, die Förderquote zu erbringen (vgl. Anlage BU 7).

Die **München Allach S.à.r.l.** (im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt) hat sich – vorbehaltlich des nachfolgenden Absatzes – für **Variante A** entschieden.

Die Vertragsbeteiligten sind sich einig, dass im Zuge des weiteren Verfahrens noch ein Wechsel der Variante auf Wunsch der Vorhabenträgerin möglich ist. Hierfür ist ein Nachtrag in der ggf. gesetzlich vorgeschriebenen Form zu schließen.

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

§ 2 Verpflichtung zur Errichtung der Förderquote und ordnungsgemäße Erstbelegung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2164 innerhalb der in § 22 [Grundstücksneuordnung/Bauverpflichtung] der Durchführungsvertrag genannten Fertigstellungsfrist eine Förderquote von insgesamt

ca. 4.225 m² GF als Mietwohnungen im Rahmen des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Förderung - EOF (Art. 1 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz - BayWoFG)

und

ca. 2.113 m² GF als Mietwohnungen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms München Modell-Miete

bezugsfertig zu errichten und eine bestimmungsgemäße Erstbelegung vorzunehmen, vgl. dazu §§ 4 und 5. Davon unberührt bleibt die Pflicht zur ordnungsgemäßen (Folge-)Belegung während der gesamten Bindungsdauer nach §§ 4 und 5.

- (2) Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat oder wird die Fertigstellungsfrist im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträgerin verlängert, so verlängert sich die Fertigstellungsfrist um diese Zeit der Verzögerung bzw. einvernehmlichen Verlängerung. Alle übrigen Fristen dieses Vertrages, die auf diese Fertigstellungsfrist Bezug nehmen, verlängern sich bei einem Nichtvertretenmüssen der Vorhabenträgerin bzw. der einvernehmlichen Verlängerung in entsprechender Weise.
- (3) Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans i.V.m. den zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans geltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

In diesem Fall gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2164 i.V.m. § 20 BauNVO (2021).

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

Die Grundstücke sind hinsichtlich dieser Flächen im Finanzierungsplan des Förderantrags mit einem Wertansatz von 375,00 €/m² Geschossfläche (GF) für die geförderten Mietwohnungen - EOF (erschließungsbeitragsfrei) und von 675,00 €/m² GF für die geförderte 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) Soweit eine Aufteilung nach dem WEG innerhalb der Bindungsdauer erfolgt, sind die Wohnungen im Fördermodell EOF zu einer Sondereigentumseinheit im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne zusammenzufassen, vgl. Ziffer 9.1 WFB 2023 und die Wohnungen im Fördermodell München Modell- Miete einzeln aufteilbar. Dabei müssen die einzelnen Wohnungen im München Modell-Miete im Förderantrag zusammengefasst werden und zum Gegenstand einer Förderentscheidung gemacht werden. Hiervon kann nur in begründeten Einzelfällen und mit Zustimmung der Bewilligungsstelle (Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-13) abgewichen werden.
- (6) Der Verkauf von geförderten EOF- und München Modell-Miete-Wohnungen an einen Dritten ist nur in folgender Form möglich: Es gilt, dass eine Veräußerung nur im Verbund der geförderten Wirtschaftseinheiten, die Gegenstand eines Förderbescheids waren, möglich ist. Für den Fall der Veräußerung von geförderten EOF- und München Modell-Miete-Wohnungen vor Erteilung eines Förderbescheides gilt: Die Bildung einer Wirtschaftseinheit ist im Vorfeld mit der Bewilligungsstelle (Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/13) festzulegen.

Bei der Festlegung einer sinnvollen Wirtschaftseinheit ist darauf zu achten, dass sämtliche

Wohnungen eines Hauses (Hauseingang) zu einer Einheit zusammengefasst werden. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z. B. Nießbrauch, Erbbaurecht gleich, soweit hierdurch die Sicherungen und die in diesem Vertrag geregelten Verpflichtungen nicht eingeschränkt werden und die grundbuchrechtlichen Sicherungen in ein ggf. anzulegendes Erbbaurechtsgrundbuch übernommen werden.

- (7) Für den Fall des Verkaufs der unbebauten Vertragsfläche (= einer Fläche, auf der geförderte Mietwohnungen (EOF / MM-Miete) errichtet werden sollen) an Dritte (siehe § 30 [Weitergabepflicht] des Durchführungsvertrages) wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich der jeweils gültige Grundstückswertansatz für die Flächen der Förderquote in den Förderanträgen anerkannt wird. Es werden dabei jeweils die Beschlusslage bzw. die geltenden Förderbestimmungen oder Programmrichtlinien zum Zeitpunkt der fördertechnischen Prüfung der gebundenen Wohnungen, die zeitnah zur Baueingabe zu erfolgen hat, zu Grunde gelegt, derzeit 375,- €/m²GF Wohnen (EOF) und 675,-€/m² Wohnen (München Modell-Miete). Abweichungen sind – ohne dass im Förderverfahren ein anderer Förderwert anerkannt wird – gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III unaufgefordert offen zu legen und zu begründen. Eine Ablehnung des Förderantrages ist möglich.
- (8) Sollten sich die bei Abschluss dieses Vertrages geltenden staatlichen und / oder kommunalen 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.

§ 3 Technische Fördervoraussetzungen

- (1) Die zu errichtenden Mietwohnungen sind entsprechend den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023) in der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Fördervoraussetzungen geltenden Fassung und/oder den Vorgaben der Stadt so herzustellen, dass sie den förderrechtlichen und fördertechnischen Anforderungen entsprechen. Dies gilt auch für die Fälle, in denen keine Fördermittel des jeweiligen Programms in Anspruch genommen werden. Um schon im Vorfeld einer Förderschädlichkeit entgegenzuwirken, sollte die Planungsbegünstigte möglichst frühzeitig ein Beratungsgespräch und Abstimmungen mit der zuständigen technischen Abteilung (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 31, 80331, HA III/2) durchführen.
- (2) Merkblätter mit den genauen Inhalten der vorzulegenden Unterlagen für Mietwohnungen können bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 31, 80331 München) angefordert werden oder sind im Internet verfügbar.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/10 und III/13, 80331 München) anzuzeigen.

Abschnitt II – Sicherungen zugunsten der Stadt

§ 4 Gebundene Mietwohnungen – EOF

- (1) Die Planungsbegünstigte räumt der Stadt ein Wohnungsbelegungsrecht für die Dauer von **25 (fünfundzwanzig) Jahren** (Bindungszeit), beginnend nach der Bezugsfertigkeit der zuletzt zu belegenden Wirtschaftseinheit i.S.d. Nr. 19.1 WFB (2023) i.V.m § 2 Abs. 2 der II.BV (Zweite Berechnungsverordnung), ein. Auf die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts bzgl. der EOF-Wohnungen gemäß § 19c Abs. 1 lit. a) [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau] des Durchführungsvertrages wird Bezug genommen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass ein ggf. erteilter Bewilligungsbescheid zur Gewährung von EOF-Fördermitteln die oben genannte Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts ebenfalls einfordert. Hierbei handelt es sich um dieselbe Verpflichtung.
- (2) Auch bei einer vorzeitigen Rückzahlung der Förderdarlehen umfasst die Belegungsbindung die volle Bindungsdauer.
- (3) Die Modalitäten zur Belegung der hier gebundenen Mietwohnungen im Einzelnen ergeben sich aus dem Bewilligungsbescheid für EOF-Fördermittel. Dieser enthält ebenfalls zwingende Vorgaben (etwa zur Miethöhe und zu Mietanpassungen) für die zu einem späteren Zeitpunkt abzuschließenden Mietverträge.

Zur Finanzierung der Errichtung der Förderquote sollen Fördermittel rechtzeitig vor Baubeginn bei der Bewilligungsstelle der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III/13) beantragt werden.

Sollten Fördermittel nicht in Anspruch genommen werden, gelten die Förderbestimmungen (insbesondere Höhe der Eingangsmiete der EOF-Wohnungen) der zum Zeitpunkt der förder-technischen Prüfung geltenden Beschlusslage des Stadtrates bzw. die geltenden Verwaltungsvorgaben (= zeitnah zur Baueingabe) (siehe auch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ggf. ein Nachtrag zu diesem Vertrag zur Regelung dieser zwingenden Vorgaben zu schließen ist.

- (4) Die Prüfung und Überwachung von Verstößen gegen die Belegungsbindung erfolgt durch die Stadt (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration).
- (5) Der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III) ist auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.

§ 5 Gebundene Mietwohnungen – München Modell-Miete

- (1) Die Planungsbegünstigte räumt der Stadt ein Wohnungsbelegungsrecht für die Dauer von **30 (dreißig) Jahren**, beginnend nach der Bezugsfertigkeit der zuletzt zu belegenden Wirtschaftseinheit i.S.d. Nr. 19.1 WFB (2023) i.V.m § 2 Abs. 2 der II.BV (Zweite Berechnungsverordnung) (Bindungszeit), ein. Auf die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts bzgl. der München Modell-Mietwohnungen der

Förderquote gemäß § 19c Abs. 1 lit. b) [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau] des Durchführungsvertrages wird Bezug genommen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass ein ggf. erteilter Bewilligungsbescheid zur Gewährung von München Modell-Fördermitteln die oben genannte Verpflichtung zur Bestellung einer Dienstbarkeit zur Absicherung des Belegungsrechts ebenfalls einfordert. Hierbei handelt es sich um dieselbe Verpflichtung.

- (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 Mietwohnung 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 wie folgt:
- (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 Eingangsmiete innerhalb des im wohnungspolitischen Handlungsprogramms festgelegten Rahmens jeweils mit Gültigkeit für alle Förderfälle eines Jahres festgelegt 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, sofern die Erstvermietungsrente nicht unterschritten wird.
- (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 des 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 Mietwohnungen 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 dieser Mietwohnungen an einen Dritten ist nur in der Form möglich, dass sämtliche Wohnungen *innerhalb der Bindungsdauer*, die Gegenstand einer Förderentscheidung werden, im Verbund verkauft werden können. Der Verkauf einzelner Wohnungen aus einem solchen Verbund ist grundsätzlich nicht möglich. Nur in besonders begründeten Einzelfällen kann hiervon nach Zustimmung der Bewilligungsstelle (Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-13) abgewichen werden.
- (3.9) In den Mietverträgen ist folgende Bestimmung aufzunehmen:

„Mieterhöhungen

Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungszeit von 30 (dreißig) Jahren dem Förderprogramm München Modell-Miete. Der Erstbezug der Wohnung erfolgte zum (Datum ist vom Vermieter einzufügen). Der Vermieter verpflichtet sich, entsprechend den Bestimmungen des Förderprogramms München Modell-Miete für einen Zeitraum von 5 Jahren ab dem Erstbezug die Miete nicht zu erhöhen. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) ((Indexwert neu: Indexwert alt) x 100 - 100 = prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.

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

Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachge-

holt 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 vorstehenden 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 jeweiligen Mietparteien gelten. Im Falle eines Verstoßes gegen die vorgenannten Verpflichtungen erhalten die Mieterhaushalte deshalb eigene direkte Forderungsrechte gegen den Vermieter, die neben den Rechten der STADT geltend gemacht werden können.
- (4) Die zulässige Eingangsmiete und weitere Konkretisierungen zum Vollzug (bspw. zur Vorlage notwendiger Unterlagen an das Sozialreferat der Stadt, zu Mitteilungspflichten hinsichtlich Fertigstellung und Wohnungsvergabe, zur Prüfung hinsichtlich der Miethöhe) ergeben sich aus dem Bewilligungsbescheid für München Modell-Fördermittel.

Zur Finanzierung der Errichtung der Förderquote sollen Fördermittel rechtzeitig vor Baubeginn bei der Bewilligungsstelle der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III/13) beantragt werden.

Sollten Fördermittel nicht in Anspruch genommen werden, gelten die Förderbestimmungen (insbesondere Höhe der Eingangsmiete der München Modell-Wohnungen) der zum Zeitpunkt der förderrechtlichen Prüfung geltenden Beschlusslage des Stadtrates bzw. die geltenden Verwaltungsvorgaben (= zeitnah zur Baueingabe) (siehe auch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ggf. ein Nachtrag zu diesem Vertrag zur Regelung dieser zwingenden Vorgaben zu schließen ist.

§ 6 Ankaufsrecht, Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages

- (1) Zur Sicherung der in §§ 2 - 3 dieses Vertrages näher bezeichneten Verpflichtung zur Realisierung der Förderquote und zur bestimmungsgemäßen Erstbelegungen räumt die Vorhabenträgerin der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31, 80331 München, das Recht zum Erwerb nach Maßgabe der in den **Anlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1** (Angebote auf Abschluss je eines Kaufvertrages) näher ausgeführten Kaufvertragsangebote ein und verpflichtet sich, den jeweiligen Vertragsgegenstand zu den Bedingungen des jeweiligen angebotenen Kaufvertrages an die Stadt zu übertragen. Die Annahme durch die Stadt ist jeweils bedingt lediglich durch den Eintritt der in § 10 Abs. 1 definierten Annahmeforderungen (bedingtes Ankaufsrecht).
- (2) Der bedingte Anspruch der Stadt auf Übertragung des Eigentums wird mit Auflassungsvormerkungen siehe § 19c Abs. 2 [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und

preisgedämpften Mietwohnungsbau] des Durchführungsvertrages gesichert. Die Grundstücksflächen, auf denen die gebundenen Wohnungen errichtet werden sollen und auf die sich das jeweilige Ankaufsrecht bezieht, ist in den **Anlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1** näher beschrieben. Die Vorhabenträgerin bietet der Stadt zur Erleichterung der Abwicklung bereits hiermit den Abschluss der in den **Anlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1** niedergelegten Kaufverträge an.

§ 7 Abwendungsrecht

Die Stadt verpflichtet sich, die Vorhabenträgerin vor Annahme des Angebots unter Androhung des Ankaufs eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung zu setzen, damit diese die Möglichkeit erhält, innerhalb dieser Frist ihren Pflichten nachzukommen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Vorhabenträgerin nicht mehr berechtigt, ihre Pflichten aus §§ 2 und 3 dieser Vereinbarung sowie zur bestimmungsgemäßen Erstbelegung zu erfüllen.

Soweit ein in den Anlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1 enthaltener, angebotener Kaufvertrag vollzogen ist, gelten die von der Vorhabenträgerin übernommenen Pflichten insoweit als erfüllt.

§ 8 Umfang der Annahme, Annahmebedingungen

- (1) Das jeweilige Angebot auf Abschluss des Kaufvertrags kann von der Stadt jeweils, nach Wahl der Stadt,
 - (i) für von der Stadt in der Annahmeerklärung näher bezeichnete (Teil-) Flächen,
 - (ii) für einen von der Stadt in der Annahmeerklärung bezifferten Miteigentumsanteil (Bruchteil) oder
 - (iii) für eine oder mehrere von der Stadt in der Annahmeerklärung bezeichnete Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten

durch notarielle Annahmeerklärung gegenüber der Vorhabenträgerin oder deren Rechtsnachfolger angenommen werden,

wenn (das Nachfolgende: die „**Annahmebedingungen**“) nicht innerhalb der in § 2 genannten Frist auf der für die Förderquote gebundenen Fläche geförderte Mietwohnungen mit einer Geschossfläche von **4.225 m²** nach dem Fördermodell der Einkommensorientierten Förderung – EOF (Förderquote) bzw. mit einer Geschossfläche von **2.113 m²** im Rahmen des städtischen Förderprogramms München Modell-Miete (Förderquote) entsprechend den Anforderungen aus § 2 i.V.m. § 3 dieses Vertrages bezugsfertig errichtet werden oder zwar bezugsfertig errichtet werden, aber nicht bestimmungsgemäß erstbelegt werden.

- (2) Nimmt die Stadt das Angebot für Teilflächen (Abs. 1. Alt. (i)) an, so soll die Stadt die kleinstmögliche, selbständig bebaubare Teilfläche bestimmen, die die Realisierung der im jeweiligen Fördermodell gebundenen Geschossfläche auch unter Berücksichtigung bauplanungs- (§ 19 BauGB) und bauordnungsrechtlicher Vorgaben und der ggf. zur Erfüllung dieser Vorgaben von der Vorhabenträgerin angebotener Dienstbarkeiten noch ermöglicht. Hat die Vorhabenträgerin der Stadt nicht innerhalb von zwölf Monaten nach einer solchen Annahme die

aufgrund einer etwaigen Teilung der Bauquartiere zur Sicherung der Erschließung erforderlichen Dienstbarkeiten im Rang vor Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuchs eingeräumt (Eintragung im Grundbuch), so ist die Stadt zur Annahme des Angebots hinsichtlich weiterer Teilflächen bis hin zum gesamten Grundstück berechtigt.

Nimmt die Stadt das Angebot für Miteigentumsanteile (Abs. 1 Alt. (ii)) an, so soll die Stadt den kleinstmöglichen Miteigentumsbruchteil an der Gesamtfläche bestimmen, der die Realisierung der im jeweiligen Fördermodell gebundenen Geschossfläche nach einer Aufteilung nach dem WEG noch ermöglicht. Hat die Vorhabenträgerin der Stadt nicht innerhalb von zwölf Monaten nach einer solchen Annahme Sondereigentum an Wohnungen mit einer Geschossfläche im Umfang der für die jeweilige Förderquote gebundenen Geschossfläche frei von Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuchs eingeräumt (Eintragung im Grundbuch), so ist die Stadt zur Annahme des Angebots hinsichtlich weiterer Miteigentumsbruchteile bis hin zum gesamten Grundstück berechtigt

- (3) Das vorgenannte gilt auch gegenüber einem späteren Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin, soweit dieser die Fläche oder Teile der Fläche der Förderquote unter den Voraussetzungen des § 30 [Weitergabepflicht] des Durchführungsvertrages erworben hat.
- (4) Die Stadt kann das jeweilige Angebot nicht mehr annehmen, wenn die Vorhabenträgerin aus der Verpflichtung entlassen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Vertragsflächen (Abs. 1 Alt (i)) oder die Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten (Abs. 1 Alt (iii)) oder im Fall von Abs. 1 Alt (ii) der entsprechend am Grundbesitz begründete Miteigentumsanteil an die Stadt, einem von der Stadt benannten Dritten oder von der Vorhabenträgerin benannten und von der Stadt bestätigten Dritter veräußert werden, welcher alle Verpflichtungen dieses Vertrages gegenüber der Stadt rechtswirksam übernimmt.

§ 9 Fehlen der Annahmebedingungen

Der die Annahme beurkundende Notar hat nicht zu prüfen, ob diese Voraussetzungen gegeben sind. Es wird klargestellt, dass für den Fall, dass die Annahmebedingungen nicht vorliegen, ein wirksamer Kaufvertrag nicht zustande kommt. Es wird weiter klargestellt, dass nicht dieses Angebot, sondern die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem dann geschlossenen Kaufvertrag unter der Bedingung steht, dass die Voraussetzungen nach dem vorstehenden § 10 vorliegen.

§ 10 Bindungswirkung

- (1) Die Angebote auf Abschluss des jeweiligen Kaufvertrags (**Anlagen BU 8.1 mit BU 8.1.1 und BU 8.2 mit BU 8.2.1**) bestehen für den Zeitraum bis zum Ablauf von zwölf Monaten über die in § 2 Abs. 1 genannte Fertigstellungsfrist hinaus, soweit die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung nach § 2 i.V.m. § 3 noch nicht erfüllt hat.
- (2) Mit bezugsfertiger Errichtung und bestimmungsgemäßer Erstbelegung der Wohnungen der Förderquote erlischt das entsprechende Kaufangebot (vgl. § 19c Abs. 2 lit. d) [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau des Durchführungsvertrages).

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

– Ende der Anlage BU 8 –

**Anlage BU 8.1 zu den
Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung 2164**

Text des angebotenen Kaufvertrags – EOF (4.225 m² Geschossfläche)

Der in § 6 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau in **Anlage BU 8** angebotene Kaufvertrag hat – betreffend die im Baugebiet BPlan 2164 zu realisierende EOF Förderquote – folgenden Wortlaut:

§ 1

Verkauf der für die Förderquote gebundenen Fläche/n bzw. des Wohnungseigentums

- (1) Die Firma **München Allach S.à.r.l.** (nachstehend „**Verkäuferin**“ genannt) hat nach § 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau die Verpflichtung übernommen, auf der/den in der **Anlage BU 8** näher bezeichneten Teilfläche/n sozial gebundenen Wohnraum zu errichten.
- (2) Die Verkäuferin verkauft vor diesem Hintergrund der Stadt (nachfolgend auch „**Käuferin**“ genannt) zum Alleineigentum / zur Alleinberechtigung, nach Wahl der Stadt, aus dem Grundbesitz das rechtlich vereinigte Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15, der Gemarkung Allach, gebucht im Grundbuch für Allach **Blatt 6468**,
 - (i) eine von der Stadt in der Annahmeerklärung näher bezeichnete geometrisch erst noch zu vermessende (Teil-) Fläche/-n, welche den Vorgaben des § 8 Abs. 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau genügt,
 - (ii) einen von der Stadt in der Annahmeerklärung bezifferten Miteigentumsanteil (Bruchteil), welcher den Vorgaben des § 8 Abs. 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau genügt.,
 - (iii) eine oder mehrere von der Stadt in der Annahmeerklärung bezeichnete Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten, vgl. § 1 Abs. 5.

Vermittelt der (durch den Umfang der Annahme bestimmte) Vertragsgegenstand der Käuferin eine Geschossfläche (oder die Möglichkeit zur Realisierung einer Geschossfläche) von mehr als **4.225 m²**, so findet ein Ausgleich der Mehrgeschoßfläche nach Maßgabe von § 2 Abs. 1 statt.

- (3) Die Verkäuferin ist berechtigt zu verlangen, dass das Wahlrecht der Stadt nach vorstehendem Absatz auf einzelne, von der Verkäuferin bezeichnete, Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten beschränkt ist, wenn die Verkäuferin
 - (i) dass von der Auflassungsvormerkung betroffene Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt hat und die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen ist,
 - (ii) die von der Verkäuferin bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten den Bedingungen der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau entsprechen und

- (iii) der Rohbau des betreffenden Bauvorhabens nach Maßgabe der MaBV fertiggestellt ist.

Die Verkäuferin wird im Rahmen von Abs. 3 nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB bestimmen, welche von ihr erstellten Wohnungseigentumseinheiten Kaufgegenstand werden. Die Verkäuferin ist berechtigt, ihr Bestimmungsrecht so auszuüben, dass die zu verkaufenden Einheiten den Einheiten entsprechen, hinsichtlich derer gemäß § 3 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau eine Bestätigung der Förderfähigkeit durch die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) vorliegt.

- (4) Hat die Stadt ihr Leistungsbestimmungsrecht hinsichtlich der Wohnungen ausgeübt, die nach Maßgabe der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau dem Belegungsrecht unterfallen, so beschränkt sich das Auswahlrecht der Verkäuferin auf diese Wohnungen. Sollte die Verkäuferin von diesem Bestimmungsrecht nicht innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt durch schriftliche Benennung gegenüber der Stadt Gebrauch gemacht haben, ist die Stadt nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB zur Bestimmung insoweit berechtigt, als die VERKÄUFERIN von ihrem Bestimmungsrecht nicht Gebrauch gemacht hat. Die Aufforderung zur Bestimmung kann dabei erst nach Annahme des Angebotes erfolgen.

Hat die Stadt ihr Leistungsbestimmungsrecht hinsichtlich der Wohnungen ausgeübt, die nach Maßgabe der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau dem Belegungsrecht unterfallen, so beschränkt sich das Auswahlrecht der Verkäuferin auf diese Wohnungen.

- (5) Verkäuferin und Käuferin verpflichten sich bei der Ausübung des Bestimmungsrechts die Wohnungseigentumseinheiten, die den wie oben beschriebenen Umfang der vertraglichen Verpflichtung erfüllen, möglichst so wählen, dass die geschuldete Geschossfläche erreicht wird. Hierbei wird jedoch eine Abweichung von 5 % nach oben oder unten als noch vertragsgemäß vereinbart.
- (6) Die Käuferin kann von der Verkäuferin im Falle der Annahme des Kaufvertragsangebotes nach Abs. 2 Alternative (ii) verlangen, im Rahmen der Teilungserklärung entsprechende Miteigentumsanteile für die Stadt am Vertragsbesitz zu bilden, verbunden mit dem Wohnungseigentum an den Wohnungen, die anstelle der nicht oder nicht vollständig erbrachten Förderquote als Kaufgegenstand benannt wurde, soweit dies für die Durchführung des Kaufvertrages notwendig sein sollte.
- (7) Sofern aus funktionalen Gründen Dienstbarkeiten (z.B. Über- und Unterbaurechte, Zuwegungen u.ä.) zu bestellen sind, erklärt sich die Stadt zur Übernahme entsprechender dinglicher Rechte bereit.

§ 2

Kaufpreis/Erstattungsbetrag

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

_____.

Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Vertragsfläche Wohngebäude (oder die Möglichkeit zu ihrer Errichtung) mit einer Geschossfläche von ca. **4.225 m²** vermittelt wird und

zwar mit einem Grundstückswertansatz von [REDACTED] Geschossfläche für **4.225 m² GF (EOF, Förderquote)** (erschließungsbeitragsfrei).

Vermittelt der (durch den Umfang der Annahme bestimmte) Vertragsgegenstand der Käuferin eine höhere Geschossfläche, so ist das übersteigende Maß (soweit nicht im Einvernehmen der Vertragsteile einer der beiden Bindungsvarianten unterworfen) mit dem durch das Bewertungsamt der Landeshauptstadt München nach billigem Ermessen festzulegenden höheren Verkehrswert je m² Geschossfläche zu vergüten; zu bewerten ist die im Bebauungsplan festgesetzte Qualität (Art der baulichen Nutzung) zum Zeitpunkt der Annahme des Angebots (Preisstichtag). Die Kosten des Gutachtens trägt die Verkäuferin.

- (2) Ist die Geschossfläche des durch den Umfang der Annahme bestimmten Vertragsgegenstands nach bestandskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils [REDACTED] m² GF (siehe Absatz 1), im Übrigen um den vom Bewertungsamt des Landeshauptstadt München festgelegten Preis.
- (3) Soweit für die Förderquote gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten gemäß Abs. 2 die nachgewiesenen anteiligen Baukosten, die hier nicht bezifferbar sind.
- (4) Können sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe der zu erstattenden Kosten der Erstellung einigen, wird diese durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestimmt. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, bestimmt diesen auf Antrag einer Partei die IHK für München und Oberbayern. Die Kosten des Sachverständigen trägt die Verkäuferin.
- (5) Im Übrigen trägt auch in diesem Fall die Käuferin alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, die für künftige Maßnahmen durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B. Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.). Letztere sind mit den Baukosten zu verrechnen.

§ 3

Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist innerhalb von zwei (2) Wochen nach Mitteilung des Notars, dass

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

zur Zahlung fällig.

§ 4

Verpflichtung zur Auflassung, Vermessung

- (1) Die Vertragsteile verpflichten sich, unverzüglich nach Annahme des Kaufangebotes die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen und alle zum Vollzug erforderlichen Erklärungen in einer Nachtragsurkunde abzugeben. Im Falle des Ankaufs von Wohnungseigentumseinheiten (§ 1 Abs. 2 Alt. iii) ist das Vorliegen der Teilungserklärung weitere Voraussetzung für die Erklärung der Auflassung.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, jeweils Einzelvollzug bezüglich jeder gekauften Wohnungseigentumseinheit zu verlangen.
- (3) Der Vermessungsantrag wird, soweit erforderlich, von der Stadt gestellt. Die Vermessungskosten trägt die VERKÄUFERIN.

§ 5

Besitz, Nutzen und Lasten

- (1) Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere alle öffentlichen Lasten (z.B. Steuern und Abgaben) sowie die Gefahr zufälligen Untergangs und zufälliger Verschlechterung gehen ab dem auf die Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten auf die KÄUFERIN über.
- (2) Rückstände an öffentlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren bestehen nach Versicherung nicht bzw. werden von der Verkäuferin bis zum vereinbarten Stichtag übernommen.
- (3) Für die Kosten der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Regelung in § 2. Für alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Erschließungskosten im weitesten Sinne trägt die Verkäuferin die Kosten soweit diese zum Zeitpunkt der Übergabe bereits durchgeführt sind. Alle übrigen derartigen Kosten trägt die KÄUFERIN.

§ 6

Haftung für Rechts- und Sachmängel

- (1) Die Verkäuferin ist verpflichtet, der Stadt ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen und dafür zu sorgen, dass der Vertragsgegenstand frei von allen Rückständen von öffentlichen Lasten und von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen werden.
- (2) Ansprüche der Stadt wegen Sachmängeln aller Art sind im Übrigen ausgeschlossen, insbesondere bezüglich Bodenbeschaffenheit, richtiges Flächenmaß, Ausnutzungsmöglichkeit und Bebaubarkeit sowie für Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten.

Die Verkäuferin versichert jedoch, dass ihr vom Bestehen derartiger Dienstbarkeiten oder verborgener Mängel nichts bekannt ist und verpflichtet sich zur unverzüglichen Freistellung von allen nicht übernommenen Belastungen.
- (3) Zwingende gesetzliche Bestimmungen gehen diesem Haftungsausschluss vor. Dies gilt insbesondere, soweit in dieser Urkunde Garantien abgegeben werden.
- (4) Unbenommen bleibt die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten haben, sowie für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters

oder Erfüllungsgehilfen gleich.

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

§ 7

Kosten des Kaufvertrages und für die Abwicklung notwendiger Nachtragsurkunden

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

§ 8

Beauftragung und Ermächtigung des Notars

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

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

- (2) Sofern die Genehmigungen ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wird bereits heute von allen Beteiligten auf die Einlegung möglicher Rechtsmittel verzichtet. Die Zustellung hat auch nur in diesen Fällen an den die Annahme beurkundenden Notar zu erfolgen, sonst dagegen an die Beteiligten.
- (3) Der die Annahme beurkundende Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieses Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge – auch teilweise und eingeschränkt – zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

§ 9

Wirksamkeitsklausel

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Kaufvertrages unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden - gleich aus welchem Grund - so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.
- (2) Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben

Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 10

Abschriften

Nach Annahme erhalten:

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

§ 11

Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

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

- Ende der Anlage BU 8.1 -



EOF

**PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE**

**WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRABE MÜNCHEN**

GF EOF
LAGE GF EOF

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M	DATUM 03.11.23	GEZ.	FORMAT DIN A4
---	------------------	------	-----------------

**Anlage BU 8.2 zu den
Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung 2164**

Text des angebotenen Kaufvertrags – München Modell (2.113 m² Geschossfläche)

Der in § 6 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau in **Anlage BU 8** angebotene Kaufvertrag hat – betreffend die im Baugebiet des Bebauungsplans 2164 zu realisierende München Modell Förderquote – folgenden Wortlaut:

§ 1

Verkauf der für die Förderquote gebundenen Fläche/n bzw. des Wohnungseigentums

- (1) Die Firma **München Allach S.à.r.l.** (nachstehend „**Verkäuferin**“ genannt) hat nach § 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau die Verpflichtung übernommen, auf der/den in der **Anlage BU 8** näher bezeichneten Teilfläche/n sozial gebundenen Wohnraum zu errichten.
- (2) Die Verkäuferin verkauft vor diesem Hintergrund der Stadt (nachfolgend auch „**Käuferin**“ genannt) zum Alleineigentum / zur Alleinberechtigung, nach Wahl der Stadt, aus dem Grundbesitz das rechtlich vereinigte Grundstück, bestehend aus den Flst.Nrn. 1385/1, 1385/2, 1385/9, 1385/10 und 1385/15, der Gemarkung Allach, gebucht im Grundbuch für Allach **Blatt 6468**,
 - (i) eine von der Stadt in der Annahmeerklärung näher bezeichnete geometrisch erst noch zu vermessende (Teil-) Fläche/-n, welche den Vorgaben des § 8 Abs. 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau genügt,
 - (ii) einen von der Stadt in der Annahmeerklärung bezifferten Miteigentumsanteil (Bruchteil), welcher den Vorgaben des § 8 Abs. 2 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau genügt.,
 - (iii) eine oder mehrere von der Stadt in der Annahmeerklärung bezeichnete Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten, vgl. § 1 Abs. 5.

Vermittelt der (durch den Umfang der Annahme bestimmte) Vertragsgegenstand der Käuferin eine Geschossfläche (oder die Möglichkeit zur Realisierung einer Geschossfläche) von mehr als **2.113 m²**, so findet ein Ausgleich der Mehrgeschoßfläche nach Maßgabe von § 2 Abs. 1 statt.

- (3) Die Verkäuferin ist berechtigt zu verlangen, dass das Wahlrecht der Stadt nach vorstehendem Absatz auf einzelne, von der Verkäuferin bezeichnete, Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten beschränkt ist, wenn die Verkäuferin
 - (i) dass von der Auflassungsvormerkung betroffene Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt hat und die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen ist,
 - (ii) die von der Verkäuferin bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten den Bedingungen der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau entsprechen und

- (iii) der Rohbau des betreffenden Bauvorhabens nach Maßgabe der MaBV fertiggestellt ist.

Die Verkäuferin wird im Rahmen von Abs. 3 nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB (Leistungsbestimmungsrecht) bestimmen, welche von ihr erstellten Wohnungseigentumseinheiten Kaufgegenstand werden. Die Verkäuferin ist berechtigt, ihr Bestimmungsrecht so auszuüben, dass die zu verkaufenden Einheiten den Einheiten entsprechen, hinsichtlich derer gemäß § 3 der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau eine Bestätigung der Förderfähigkeit durch die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) vorliegt.

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

Hat die Stadt ihr Leistungsbestimmungsrecht hinsichtlich der Wohnungen ausgeübt, die nach Maßgabe der Vereinbarungen zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau dem Belegungsrecht unterfallen, so beschränkt sich das Auswahlrecht der Verkäuferin auf diese Wohnungen.

- (5) Verkäuferin und Käuferin verpflichten sich bei der Ausübung des Bestimmungsrechts die Wohnungseigentumseinheiten, die den wie oben beschriebenen Umfang der vertraglichen Verpflichtung erfüllen, möglichst so wählen, dass die geschuldete Geschossfläche erreicht wird. Hierbei wird jedoch eine Abweichung von 5 % nach oben oder unten als noch vertragsgemäß vereinbart.
- (6) Die Käuferin kann von der Verkäuferin im Falle der Annahme des Kaufvertragsangebotes nach Abs. 2 Alternative (ii) verlangen, im Rahmen der Teilungserklärung entsprechende Miteigentumsanteile für die Stadt am Vertragsbesitz zu bilden, verbunden mit dem Wohnungseigentum an den Wohnungen, die anstelle der nicht oder nicht vollständig erbrachten Förderquote als Kaufgegenstand benannt wurde, soweit dies für die Durchführung des Kaufvertrages notwendig sein sollte.
- (7) Sofern aus funktionalen Gründen Dienstbarkeiten (z.B. Über- und Unterbaurechte, Zuwegungen u.ä.) zu bestellen sind, erklärt sich die Stadt zur Übernahme entsprechender dinglicher Rechte bereit.

§ 2

Kaufpreis/Erstattungsbetrag

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

Der Kaufpreis ist so berechnet, dass auf der Vertragsfläche Wohngebäude (oder die Möglichkeit zu ihrer Errichtung) mit einer Geschossfläche von ca. **2.113 m²** vermittelt wird und zwar mit einem Grundstückswertansatz von **██████████** **██████████**² Geschossfläche für **2.113 m²**

GF (München Modell, Förderquote) (erschließungsbeitragsfrei).

Vermittelt der (durch den Umfang der Annahme bestimmte) Vertragsgegenstand der Käuferin eine höhere Geschossfläche, so ist das übersteigende Maß (soweit nicht im Einvernehmen der Vertragsteile einer der beiden Bindungsvarianten unterworfen) mit dem durch das Bewertungsamt der Landeshauptstadt München nach billigem Ermessen festzulegenden höheren Verkehrswert je m² Geschossfläche zu vergüten; zu bewerten ist die im Bebauungsplan festgesetzte Qualität (Art der baulichen Nutzung) zum Zeitpunkt der Annahme des Angebots (Preisstichtag). Die Kosten des Gutachtens trägt die Verkäuferin.

- (2) Ist die Geschossfläche des durch den Umfang der Annahme bestimmten Vertragsgegenstands nach bestandskräftiger Baugenehmigung höher oder niedriger, ändert sich der Kaufpreis um jeweils [REDACTED] m² GF (siehe Absatz 1), im Übrigen um den vom Bewertungsamt des Landeshauptstadt München festgelegten Preis.
- (3) Soweit für die Förderquote gebundene Flächen bereits bebaut sind, erstattet die Stadt der Verkäuferin neben den jeweiligen Grundstückskosten gemäß Abs. 2 die nachgewiesenen anteiligen Baukosten, die hier nicht bezifferbar sind.
- (4) Können sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe der zu erstattenden Kosten der Erstellung einigen, wird diese durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestimmt. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, bestimmt diesen auf Antrag einer Partei die IHK für München und Oberbayern. Die Kosten des Sachverständigen trägt die Verkäuferin.
- (5) Im Übrigen trägt auch in diesem Fall die Käuferin alle öffentlich-rechtlichen Beiträge, die für künftige Maßnahmen durch Bescheid erhoben bzw. in Rechnung gestellt werden, gleichgültig, wer nach öffentlichem Recht zahlungspflichtig ist. Nicht zu den Erschließungskosten im Sinne der Bestimmungen des BauGB zählen die von den Versorgungsunternehmen verlangten Geldleistungen für angebotene Leistungen (z.B. Anschlusskosten für Gas, Wasser, Strom und dgl.). Letztere sind mit den Baukosten zu verrechnen.

§ 3

Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist innerhalb von zwei (2) Wochen nach Mitteilung des Notars, dass

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

zur Zahlung fällig.

§ 4

Verpflichtung zur Auflassung, Vermessung

- (1) Die Vertragsteile verpflichten sich, unverzüglich nach Annahme des Kaufangebotes die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen und alle zum Vollzug erforderlichen Erklärungen

in einer Nachtragsurkunde abzugeben. Im Falle des Ankaufs von Wohnungseigentumseinheiten (§ 1 Abs. 2 Alt. iii) ist das Vorliegen der Teilungserklärung weitere Voraussetzung für die Erklärung der Auflassung.

- (2) Die Stadt ist berechtigt, jeweils Einzelvollzug bezüglich jeder gekauften Wohnungseigentumseinheit zu verlangen.
- (3) Der Vermessungsantrag wird, soweit erforderlich, von der Stadt gestellt. Die Vermessungskosten trägt die VERKÄUFERIN.

§ 5

Besitz, Nutzen und Lasten

- (1) Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere alle öffentlichen Lasten (z.B. Steuern und Abgaben) sowie die Gefahr zufälligen Untergangs und zufälliger Verschlechterung gehen ab dem auf die Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten auf die KÄUFERIN über.
- (2) Rückstände an öffentlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren bestehen nach Versicherung nicht bzw. werden von der Verkäuferin bis zum vereinbarten Stichtag übernommen.
- (3) Für die Kosten der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Regelung in § 2. Für alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Erschließungskosten im weitesten Sinne trägt die Verkäuferin die Kosten soweit diese zum Zeitpunkt der Übergabe bereits durchgeführt sind. Alle übrigen derartigen Kosten trägt die KÄUFERIN.

§ 6

Haftung für Rechts- und Sachmängel

- (1) Die Verkäuferin ist verpflichtet, der Stadt ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen und dafür zu sorgen, dass der Vertragsgegenstand frei von allen Rückständen von öffentlichen Lasten und von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen werden.
- (2) Ansprüche der Stadt wegen Sachmängeln aller Art sind im Übrigen ausgeschlossen, insbesondere bezüglich Bodenbeschaffenheit, richtiges Flächenmaß, Ausnutzungsmöglichkeit und Bebaubarkeit sowie für Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten.
Die Verkäuferin versichert jedoch, dass ihr vom Bestehen derartiger Dienstbarkeiten oder verborgener Mängel nichts bekannt ist und verpflichtet sich zur unverzüglichen Freistellung von allen nicht übernommenen Belastungen.
- (3) Zwingende gesetzliche Bestimmungen gehen diesem Haftungsausschluss vor. Dies gilt insbesondere, soweit in dieser Urkunde Garantien abgegeben werden.
- (4) Unbenommen bleibt die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten haben, sowie für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
- (5) Die Beteiligten ermächtigen den Notar zur Einholung und Entgegennahme aller geeigneten Löschungs- und Freigabeerklärungen, stimmen diesen und etwaigen Rückritten hinter die

zur Sicherung der Übereignungsfläche/-n eingetragene/-n Vormerkung/en zu und beantragen deren Vollzug im Grundbuch.

§ 7

Kosten des Kaufvertrages und für die Abwicklung notwendiger Nachtragsurkunden

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

§ 8

Beauftragung und Ermächtigung des Notars

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

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

- (2) Sofern die Genehmigungen ohne Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wird bereits heute von allen Beteiligten auf die Einlegung möglicher Rechtsmittel verzichtet. Die Zustellung hat auch nur in diesen Fällen an den die Annahme beurkundenden Notar zu erfolgen, sonst dagegen an die Beteiligten.
- (3) Der die Annahme beurkundende Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieses Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge – auch teilweise und eingeschränkt – zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, ohne Beschränkung auf § 15 GBO.

§ 9

Wirksamkeitsklausel

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Kaufvertrages unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden - gleich aus welchem Grund - so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.
- (2) Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 10

Abschriften

Nach Annahme erhalten:

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

§ 11

Bekanntmachung gemäß § 55 Grundbuchordnung

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

- Ende der Anlage BU 8.2 -



**PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE**

**WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRASSE MÜNCHEN**

GF MMM

LAGE GF MMM

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M	DATUM 03.11.23	GEZ.	FORMAT DIN A4
---	------------------	------	-----------------

Anlage BU 9

**Vereinbarungen zur Realisierung des
preisgedämpften Mietwohnungsbaus
(incl. Untieranlagen 9.1, 9.2 und 9.3)**

**Anlage BU 9 zu § 19b des Durchführungsvertrages
zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2164,
Bereich Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-
Warburg-Straße (nördlich) – „Hirmerei“**

„Vereinbarungen zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus“

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt I	3
Verpflichtung zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus	3
§ 1 Vorbemerkung	3
§ 2 Verpflichtung zur Errichtung des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus und ordnungsgemäße Erstbelegung	3
§ 3 Technische Voraussetzungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau	4
§ 4 Gebundene Mietwohnungen – Preisgedämpfter Mietwohnungsbau	5
Abschnitt II	8
Sicherungen zugunsten der Stadt	8
§ 5 Erfüllung der Verpflichtungen aus dem preisgedämpften Mietwohnungsbau	8
§ 6 Vertragsverstoß, Vertragsstrafe	8
§ 7 Weitergabepflicht	9
§ 8 Salvatorische Klausel	10

Anlagenverzeichnis

Anlage 9.1	Lageskizze (Lage des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus)
Anlage 9.2	Berechnungsbeispiel Haushaltsnettoeinkommen
Anlage 9.3	Muster: Bestätigung Haushaltsnettoeinkommen

Abschnitt I

Verpflichtung zur Realisierung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus

§ 1 Vorbemerkung

- (1) Die Landeshauptstadt München (nachfolgend auch „**Stadt**“ genannt) stellt für den Bereich **Eversbuschstraße (östlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Otto-Warburg-Straße (nördlich) – „Hirmerei“** (nachfolgend „**Bebauungsplan Nr. 2164**“ oder „**Bebauungsplan**“) auf.

Dieser Bebauungsplan löst Kosten und Lasten i. S. v. § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bei der Stadt aus bzw. macht Regelungen i. S. v. § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele erforderlich.

- (2) Nach Maßgabe der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2017 sowie des Stadtratsbeschlusses vom 21.12.2022 „Wohnen in München VII – Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2023 – 2028“ – wird die Vorhabenträgerin 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 10 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu verwenden.
- (3) Zur Regelung dieser Verpflichtung wird der nachfolgende Vertrag geschlossen.
- (4) Es besteht unter den Vertragsparteien Einigkeit, dass die Stadt mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen auf Schaffung von Baurecht für die im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke eingehen kann.

§ 2 Verpflichtung zur Errichtung des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus und ordnungsgemäße Erstbelegung

- (1) Die Firma **München Allach S.à.r.l** (im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt) verpflichtet sich, im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2164 innerhalb der in § 22 [Grundstücksneuordnung/Bauverpflichtung] des Durchführungsvertrages genannten Fertigstellungsfrist insgesamt

ca. 2.113 m² GF als Mietwohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau

nach Maßgabe der in dieser Vereinbarung näher ausgeführten Vorgaben bezugsfertig zu errichten und eine bestimmungsgemäße Erstbelegung vorzunehmen, vgl. dazu § 4. Davon unberührt bleibt die Pflicht zur ordnungsgemäßen (Folge-)Belegung während der gesamten Bindungsdauer nach § 4.

Eine Förderung mit staatlichen oder kommunalen Wohnraumförderungsmitteln erfolgt nicht.

- (2) Verzögert sich die Errichtung aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat oder wird die Fertigstellungsfrist im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträgerin verlängert, so verlängert sich die Fertigstellungsfrist um diese Zeit der Verzögerung bzw. einvernehmlichen Verlängerung. Alle übrigen Fristen dieses Vertrages, die auf diese Fertigstellungsfrist Bezug nehmen, verlängern sich bei einem

Nichtvertretenmüssen der Vorhabenträgerin bzw. der einvernehmlichen Verlängerung in entsprechender Weise.

- (3) Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans i.V.m. den zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans geltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In diesem Fall gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2164 i.V.m. § 20 BauNVO (2021).

§ 3 Technische Voraussetzungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III) Unterlagen zur Prüfung und Bestätigung der technischen Voraussetzungen zum Nachweis des preisgedämpften Mietwohnungsbaus vorzulegen, bevor entsprechende Anträge (z.B. Bauanträge, Anträge auf vereinfachte Verfahren gemäß Art. 59 BayBO) bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission) eingereicht werden. Folgende Unterlagen sind von der Vorhabenträgerin insbesondere vorzulegen:

- Berechnung und grafische Darstellung der GF gemäß § 2 Abs. 3 dieses Vertrages mit Gliederung nach den verschiedenen Nutzungen und Wohnbauarten (sog. „Bonus-Geschossfläche“ sowie Nicht-Wohnnutzungen bleiben dabei unberücksichtigt)
- Wohnflächenübersichten gegliedert nach Wohnbauarten (ggf. mit Ergänzung von Flächen von Nichtwohnnutzungen), jeweils mit Angabe der Wohnungsnummer sowie für den preisgedämpften Mietwohnungsbau mit Angabe der Wohnfläche und der vorgesehenen Haushaltsgröße (Personenzahl)
- Nachvollziehbare Wohnflächenberechnungen nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, folgende Wohnflächenobergrenzen einzuhalten:

- 1 Person bis 60 m²
- 2 Personen bis 75 m²
- 3 Personen bis 90 m²
- 4 Personen bis 105 m²
- 5 Personen bis 120 m².

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen oder im Falle einer rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplanten Wohnung kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen.

- (3) Im Rahmen der zum Zeitpunkt der Prüfung der technischen Voraussetzungen geltenden städtischen Bestimmungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau sind die zuvor genannten Unterlagen nach Weisung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung - PLAN HA III zu tektieren, soweit dies zum Erreichen der technischen Voraussetzungen notwendig und möglich ist. Hierbei ist die zum Zeitpunkt der förderrechtlichen Prüfung geltende Beschlusslage des Stadtrates bzw. die geltenden Verwaltungsvorgaben (= zeitnah zur Baueingabe) zu beachten (siehe auch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 09249 iVm mit dem aktuell geltenden Wohnungspolitischen Handlungsprogramm (WiM). Wird der Bauantrag der Vorhabenträgerin bis zum 30.09.2024 gestellt, finden die zum Zeitpunkt des Abschlusses

dieses Vertrages geltenden technischen Voraussetzungen Anwendung.

§ 4 Gebundene Mietwohnungen – Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

- (1) Auf die Dauer von **30 (dreißig) Jahren** beginnend mit der Bezugsfertigkeit der zuletzt zu bindenden Wirtschaftseinheit i.S.d. Nr. 19.1 WFB (2023) i.V.m § 2 Abs. 2 der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) analog verpflichtet sich die Vorhabenträgerin hinsichtlich der in § 2 im Umfang beschriebenen Mietwohnungen, die folgenden Vorgaben des preisgedämpften Mietwohnungsbaus nach dem unter § 1 dieses Vertrages genannten Stadtratsbeschluss einzuhalten.

Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt ein Wohnungsbelegungsrecht für die Dauer von **30 (dreißig) Jahren** ein, nach der die Mietwohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau nur von Haushalten genutzt werden dürfen, die berechtigt im Sinne des preisgedämpften Mietwohnungsbaus sind. Auf die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsbelegungsrecht), wird verwiesen (siehe § 19c Abs. 1 lit. c) [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau] des Durchführungsvertrages).

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die festgesetzte Erstvermietungsmiete für alle Wohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau einheitlich in Höhe von **14,50 € je m² Wohnfläche netto kalt** einzuhalten. Dies gilt unabhängig von Größe und Lage der jeweiligen Mietwohnung.

Die gesondert festzusetzende Miete für den zu einer Mietwohnung gehörenden Stellplatz (z.B. in einer Tiefgarage) muss sich im marktüblichen Rahmen halten. Dies wird als gegeben betrachtet, wenn für die im preisgedämpften Mietwohnungsbau gebundenen Mietwohnungen maximal die Stellplatzmiete, für die nicht gebundenen Mietwohnungen im selben Vorhaben vereinnahmt wird.

- (3) Mietanpassungen sind im preisgedämpften Mietwohnungsbau nach den gesetzlichen Bestimmungen möglich, d.h. in München auf Basis des qualifizierten Münchner Mietspiegels.
- (4) Staffelmietverträge nach § 557a BGB sind ausgeschlossen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in den ersten 20 (zwanzig) Jahren der Bindungsdauer auf Eigenbedarfskündigungen zu verzichten. Für Eigenbedarfskündigungen nach Ablauf einer Bindungsdauer von 20 (zwanzig) Jahren gelten die Regelungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB i.V.m. § 573c BGB.
- (6) In den Mietverträgen mit den Mieterhaushalten ist folgende Bestimmung aufzunehmen:

„Bindungen gemäß dem preisgedämpften Mietwohnungsbau

Das Mietobjekt unterliegt mit einer Bindungsdauer von 30 (dreißig) Jahren dem preisgedämpften Mietwohnungsbau nach dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 zur „Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) und Neufassung/Anpassung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2006“. Der Erstbezug der Wohnung erfolgte am (Datum ist vom Vermieter einzufügen). Der Vermieter verpflichtet sich, entsprechend den Bestimmungen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus eine Erstvermietungsmiete einheitlich in Höhe von 14,50 € je m² Wohnfläche netto kalt einzuhalten. Dies gilt unabhängig von Größe und Lage der jeweiligen

Mietwohnung. Mietanpassungen sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen erlaubt. Staffelmietverträge nach § 557a BGB sind ausgeschlossen. In den ersten 20 (zwanzig) Jahren der Bindungsdauer ist auf Eigenbedarfskündigungen zu verzichten. Für Eigenbedarfskündigungen nach Ablauf einer Bindungsdauer von 20 (zwanzig) Jahren gelten die Regelungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB i.V.m. § 573c BGB.“

- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei einem Mieterwechsel während der Bindungsdauer höchstens die Miete (netto, kalt) zu verlangen, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten (siehe Absatz (3)) bis zum Vertragsabschluss durch den neuen Mieterhaushalt ergeben hätte.
- (8) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Bindungen aus Absatz 1 bis 7 bei einem Mieterwechsel einzuhalten.
- (9) Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass es sich bei den Verpflichtungen nach den Absätzen 1 bis 8 um Regelungen handelt, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der jeweiligen Mietparteien der preisgedämpften Mietwohnungen gelten und diesen deshalb im Falle eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen nach den Absätzen 1 bis 8 eigene direkte Forderungsrechte gegen die Vermieterin / den Vermieter verschaffen, die neben den Rechten der STADT geltend gemacht werden können.
- (10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Eigennutzung der Mietwohnungen – vorbehaltlich der Regelung von Absatz 5 – zu unterlassen.
- (11) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Mietwohnungen nur an Mieterhaushalte zu überlassen, die nachweisen, dass ihre Mietbelastung (monatliche Nettokaltmiete zuzüglich Stellplatzmiete) mindestens 30 % des gesamten monatlichen Haushaltsnettoeinkommens (nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben) beträgt (vgl. hierzu **Anlagen BU 9.2 und BU 9.3**).

Das höchstzulässige monatliche Haushaltsnettoeinkommen berechnet sich wie folgt:

Die Wohnfläche in m² der jeweiligen Mietwohnung (maßgeblich ist die Wohnfläche laut Mietvertrag) ist mit der zum Zeitpunkt der Vermietung höchstzulässigen Miete je m² Wohnfläche (siehe § 4 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3) zu multiplizieren (= Summe (1)). Im Anschluss daran ist zu der Summe (1) die marktübliche Stellplatzmiete gemäß § 4 Abs. 2 zu addieren (= Summe (2)). Das höchstzulässige monatliche Haushaltsnettoeinkommen ergibt sich, indem man die Summe (2) mit 100 multipliziert und den sich ergebenden Betrag im Anschluss durch 30 dividiert. Der sich aus dieser Berechnung ergebende Betrag ist sodann auf eine volle Zahl zu runden. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

Zur Plausibilisierung des Rechenweges können bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10) Berechnungsbeispiele angefordert werden.

- (12) Für die Bemessung des Haushaltsnettoeinkommens sind geeignete, bei Wohnungsneuvermietungen übliche Einkommensnachweise zu Grunde zu legen, die von den Mieterhaushalten an die Vorhabenträgerin zu übergeben sind (z.B. Lohn- und Gehaltsabrechnungen, Steuerbescheide).

Die Vorhabenträgerin muss mit entsprechenden Nachweisen dokumentieren, dass der jeweilige Mieterhaushalt das höchstzulässige monatliche Haushaltsnettoeinkommen gemäß Absatz (11) sowie die Wohnflächenobergrenzen gemäß § 3 Abs. 2 dieses Vertrages einhält. Die von den Mieterhaushalten vorzulegenden Nachweise sind von der

Vorhabenträgerin für den Zeitraum von einem Jahr ab dem Beginn des jeweiligen Mietverhältnisses aufzubewahren und im Anschluss an diesen Zeitraum zu vernichten. Dabei sind die Vorgaben der gesetzlichen Datenschutzregeln durch die Vorhabenträgerin einzuhalten.

- (13) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die ordnungsgemäße Belegung der Mietwohnungen gemäß Absatz (11) und (12) innerhalb einer Frist von 3 (drei) Monaten nach dem Abschluss der Erstvermietung der STADT (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/ 1) schriftlich nachzuweisen.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung im preisgedämpften Mietwohnungsbau ist durch die Vorhabenträgerin mit einer Wohnungsbelegungsliste zu führen. Ein Muster einer Wohnungsbelegungsliste kann bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10) angefordert werden.

Dabei sind die datenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, beispielsweise evtl. erforderliche Streichungen vorzunehmen. Bei Neuvermietungen während der Bindungsdauer ist die Belegung gemäß Absatz (11) und Absatz (12) entsprechend nachzuweisen.

- (14) Die Vorhabenträgerin hat auf schriftliche Anfrage, die ihr innerhalb der Aufbewahrungsfrist der Nachweise gemäß Absatz (12) zugegangen sein muss, der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10) die Nachweise der Mieterhaushalte gemäß Absatz (12) innerhalb einer angemessenen Frist vorzulegen. Hierdurch behält sich die Stadt ihr Recht vor, die Belegung der Mietwohnungen durch einen berechtigten Personenkreis zu überprüfen. Damit die Vorhabenträgerin ihrerseits berechtigt ist, die entsprechende Nachweise der Mieterhaushalte aufzubewahren und an die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10) weiter zu geben, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin folgende Bestimmung in die Mietverträge aufzunehmen:

„Aufbewahrung von Daten durch die Vermieterin sowie Weitergabe von Daten an die Landeshauptstadt München

Der Mieterhaushalt hat zum Nachweis der Berechtigung, eine Mietwohnung im preisgedämpften Mietwohnungsbau beziehen zu dürfen, der [Name der Vorhabenträgerin] entsprechende Unterlagen vorzulegen (Einkommensnachweise aller Haushaltsmitglieder des Mieterhaushalts, abgeschlossener Mietvertrag, Meldebescheinigungen für alle Haushaltsmitglieder des Mieterhaushalts).

Der Mieterhaushalt erteilt hiermit das Einverständnis, dass die zur Prüfung der Berechtigung zum Bezug einer Mietwohnung im preisgedämpften Mietwohnungsbau vorgelegten Unterlagen im Sinne von vorstehenden Absatz 1 von der [Name der Vorhabenträgerin] für den Zeitraum von einem Jahr ab Beginn des Mietverhältnisses aufbewahrt werden dürfen und innerhalb dieses Zeitraums an die Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10) zur Prüfung der Berechtigung des Mieterhaushalts zum Bezug der Mietwohnung im preisgedämpften Mietwohnungsbau weiter gegeben werden dürfen. Die datenschutzrechtliche Einwilligung kann der Mieterhaushalt ohne für ihn nachteilige Folgen verweigern bzw. jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen.“

- (15) Die im preisgedämpften Mietwohnungsbau zu errichtenden Mietwohnungen können

nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und vorbehaltlich der formgerechten Weitergabe (siehe § 7 dieses Vertrages) der Bindungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau weiter veräußert werden. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z. B. Nießbrauch, Erbbaurecht gleich.

- (16) Der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1) ist während der Bindungsdauer auf Verlangen jederzeit Auskunft zu den sich aus den vorstehenden Verpflichtungen ergebenden Sachverhalten zu geben.

Abschnitt II

Sicherungen zugunsten der Stadt

§ 5 Erfüllung der Verpflichtungen aus dem preisgedämpften Mietwohnungsbau

- (1) Verstößt die Vorhabenträgerin gegen die Verpflichtungen nach §§ 3 Absatz (3), 4 Absatz (5), (6), (8) und (11) aus diesem Vertrag kann die STADT verlangen, dass das verpflichtungswidrige Verhalten abgestellt wird.
- (2) Das Recht der STADT, eine Vertragsstrafe gemäß § 6 zu verlangen, bleibt von dem Erfüllungsverlangen unberührt.

§ 6 Vertragsverstoß, Vertragsstrafe

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre vertraglichen Verpflichtungen nach §§ 3 Absatz (3), 4 Absatz (5), (6), (8) und (11) aus diesem Vertrag nicht oder nicht in gehöriger Weise, so kann die Stadt innerhalb von 3 (drei) Jahren, nachdem sie von der Pflichtverletzung Kenntnis erlangt hat, neben der Erfüllung der Verpflichtungen entsprechend dem nachfolgenden Verfahren und unter Berücksichtigung billigen Ermessens eine Vertragsstrafe verlangen.
- (2) Die Stadt muss der Vorhabenträgerin zunächst schriftlich den Verstoß darlegen und unter Androhung der Vertragsstrafe eine Frist von 3 (drei) Monaten zum Monatsende zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustands setzen. Das Recht der Stadt zur Geltendmachung der Vertragsstrafe verlängert sich um die eingeräumte Frist.
- (3) Die Stadt kann nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachfrist nach Absatz 2 für jede Pflichtverletzung eine Vertragsstrafe verlangen, und zwar im Einzelnen bei Verstoß gegen folgende Bestimmungen wie folgt:
- (3.1) bei Verstößen gegen § 3 Absatz (3) wird eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 5.000,00 EUR (i.W. fünftausend Euro) je durch einen Verstoß betroffener Wohnung je angefangenem Verzugsjahr fällig,
- (3.2) bei Verstößen gemäß § 4 Absatz (5) wird eine Vertragsstrafe von bis zu 1.000,00 EUR (i.W. eintausend Euro) je durch einen Verstoß betroffener Wohnung je angefangenem Verzugsjahr fällig,
- (3.3) bei Verstößen gegen § 4 Absatz (6) bzw. Absatz (8) wird eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 1.000,00 EUR (i.W. eintausend Euro) je durch einen Verstoß betroffener Wohnung je angefangenem Verzugsjahr fällig,

- (3.4) bei Verstößen gemäß § 4 Absatz (11) wird eine Vertragsstrafe von bis zu 5.000,00 EUR (i.W. fünftausend Euro) je durch einen Verstoß betroffener Wohnung je angefangenem Verzugsjahr fällig.
- (4) Die genaue Höhe der Vertragsstrafe nach Absatz (3) wird unter Berücksichtigung des Einzelfalls, insbesondere der Schwere des Verstoßes, und des Grades des Verschuldens nach pflichtgemäßem Ermessen durch die Stadt ermittelt. Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.
- (5) Geforderte Vertragsstrafen sind ab Geltendmachung i.S.d. § 288 Abs. 1 BGB zu verzinsen.
- (6) Die Vorhabenträgerin hat die Vertragsstrafe innerhalb eines Monats ab Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung durch die STADT zu zahlen.
- (7) Dauert der Vertragsverstoß an, so wird die Vertragsstrafe, ohne weitere Erinnerung als jährlicher Strafzins solange erhoben, bis das vertragswidrige Verhalten eingestellt bzw. die Verpflichtung erfüllt ist, längstens jedoch auf die Dauer von drei Jahren im Einzelfall. Jedes angefangene Verzugsjahr zählt im Hinblick auf die Fälligkeit der Vertragsstrafe voll.

Sollte der jeweilige Vertragsverstoß faktisch nicht eingestellt werden können, so wird der Vorhabenträgerin die Möglichkeit eröffnet, darzulegen, wie die jeweils bestehende Verpflichtung durch eine möglichst adäquate und äquivalente Verpflichtung ersetzt werden kann. Der Stadt bleibt es vorbehalten der Darlegung zu folgen oder anderweitige Möglichkeiten für adäquate Verpflichtungen zu formulieren. Sollte aus Sicht der STADT keine adäquate und äquivalente Verpflichtung bestehen, besteht der Vertragsverstoß fort. Eine möglichst adäquate Verpflichtung läge z.B. vor, wenn bei einer Fehlbelegung sich entweder die Bindungszeit verlängert oder eine angemessene Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt wird.

- (8) Die Stadt kann die in diesem Vertrag vereinbarten Vertragsstrafen unter Berücksichtigung von anderen nach diesem Vertrag verwirkten oder bereits geleisteten Vertragsstrafenzahlungen nur bis zu einem Gesamthöchstbetrag von 50 % des SoBoN-Endwertes für den preisgedämpften Mietwohnungsbau verlangen. Im Falle einer Vertragsstrafenfälligkeit ist die Stadt unter Berücksichtigung billigen Ermessens berechtigt, den Verkehrswert auf Kosten der Vorhabenträgerin zu ermitteln.
- (9) Bei Interessenidentität kann die Stadt eine geleistete Vertragsstrafe auf einen Schadensersatzanspruch anrechnen.
- (10) Die Absätze (1) bis (9) gelten auch gegenüber einem späteren Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin, soweit dieser die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag übernommen hat.
- (11) Auf die sofort vollstreckbare Sicherungsgrundschuld zu Gunsten der Stadt zur Sicherung der Vertragsstrafen (siehe § 19c [Grundbuchrechtliche Sicherungen für den preisgedämpften Mietwohnungsbau] des Durchführungsvertrages) wird verwiesen.
- (12) Die Prüfung und Überwachung von Verstößen gegen die Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfolgt durch die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III).

§ 7 Weitergabepflicht

Auf die Weitergabepflicht in § 30 des Durchführungsvertrages wird verwiesen.

§ 8 Salvatorische Klausel

Auf die salvatorische Klausel in § 29 des Durchführungsvertrages wird verwiesen.

- Ende der Anlage BU 9 -



GF PMB

GF PMB SOLL 2113 m²
GF PMB IST 2118 m²

PALAIS MAI
GOETHESTRASSE 21
80336 MUENCHEN
PALAISMAI.DE

WOHNBEBAUUNG "HIRMEREI"
EVERSBUSCHSTRASSE MÜNCHEN

GF PMB
LAGE UND GRÖSSE GF PMB
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2164

M	DATUM	31.10.23	GEZ.	FORMAT	DIN A4
---	-------	----------	------	--------	--------

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Berechnungsbeispiele zur Ermittlung des maximal zulässigen Haushaltsnettoeinkommens

SoBoN 2017

	Rechnungs- schritt 1	Rechnungs- schritt 2	Rechnungs- schritt 3	Rechnungs- schritt 4	Rechnungs- schritt 5	Rechnungs- schritt 6	Rechnungs- schritt 7
Wohnungsgrößen	Wohnfläche in m ² (gem. Mietvertrag)	höchst- zulässige Miete/m ² Wohnfläche gem. § 4 Abs.2 iVm Abs.3	Miete für Wohnfläche (1.x2.Spalte)	zzgl. Marktübliche Stellplatz- miete gem. § 4 Abs. 2/Monat	Summe (Miete Wohnraum + Miete Stellplatz)	höchst- zulässiges monatliche Haushalts- netto- einkommen	Rundung von 6. auf vollen Betrag (fünf oder mehr auf runden/so nst abrunden)
1 Person (bis 60 m ²)	55	14,50 €	797,50 €	95,00 €	892,50 €	2.975,00 €	2.975,00 €
1 Person (bis 60 m ²)	52,5	14,50 €	761,25 €	115,00 €	876,25 €	2.920,83 €	2.921,00 €
2 Personen (bis 75 m ²)	74,5	14,50 €	1.080,25 €	80,00 €	1.160,25 €	3.867,50 €	3.868,00 €
2 Personen (bis 75 m ²)	70,4	14,50 €	1.020,80 €	85,00 €	1.105,80 €	3.686,00 €	3.686,00 €
3 Personen (bis 90 m ²)	75,35	14,50 €	1.092,58 €	120,00 €	1.212,58 €	4.041,92 €	4.042,00 €
3 Personen (bis 90 m ²)	80,30	14,50 €	1.164,35 €	100,00 €	1.264,35 €	4.214,50 €	4.215,00 €
4 Personen (bis 105 m ²)	98,2	14,50 €	1.423,90 €	100,00 €	1.523,90 €	5.079,67 €	5.080,00 €
4 Personen (bis 105 m ²)	103	14,50 €	1.493,50 €	110,00 €	1.603,50 €	5.345,00 €	5.345,00 €
5 Personen (bis 120 m ²)	116,7	14,50 €	1.692,15 €	90,00 €	1.782,15 €	5.940,50 €	5.941,00 €
5 Personen (bis 120 m ²)	112	14,50 €	1.624,00 €	95,00 €	1.719,00 €	5.730,00 €	5.730,00 €

Alle Werte dienen ausschließlich einer Veranschaulichung; es ergibt sich keine Referenz in Bezug auf konkrete Objekte.

Bestätigung des Mietinteressenten über das monatliche Haushaltsnettoeinkommens im Sinne des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus (PMB)

Zum künftigen Miethaushalt zählen folgende Personen:

1. _____, geb. _____
2. _____, geb. _____
3. _____, geb. _____
4. _____, geb. _____
5. _____, geb. _____

Hiermit bestätige ich, dass ich/wir vor Bezug einer Wohnung im Preisgedämpften Mietwohnungsbaus über folgendes monatliches Haushaltsnettoeinkommen verfüge/n:

_____ €

Zu berücksichtigen sind hierzu folgende Einkünfte aller Haushaltangehöriger:

- Lohn/Gehalt
- Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit
- Rente/Pension
- Weihnachtsgeld, 13./14. Monatsgehalt, Urlaubsgeld
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Einnahmen aus Vermögen (Zinsen, Dividenden)
- Unterhaltszahlungen
- BAföG, Stipendien
- Sonderzahlungen (Abfindungen, Bonuszahlungen u. Ä.)
- Öffentliche Zahlungen (Wohngeld, Elterngeld, Arbeitslosengeld u. Ä.)
- Einnahmen aus Nebenerwerbstätigkeit

Bei Einkünften aus Gewerbebetrieb oder selbstständiger Arbeit ist der Monatsdurchschnitt (1/12 der Jahreseinkünfte) gemäß der letzten Einkommensteuererklärung zugrunde zu legen.

Eigenständige Einkünfte von Kindern und Jugendlichen wie (Halb-) Waisenrenten oder Einkünfte aus eigener Erwerbstätigkeit (z. B. Zeitung austragen, Nachhilfe geben) sind ebenso zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Haupteinnahmen sind mittels Nachweisen (z.B. Lohnsteuerbescheinigung, Gehaltsnachweise (bis zu 3 Monate), Einkommensteuerbescheid, Depotauszug, Verwaltungsakte) zu belegen.

Ich versichere die wahrheitsgemäße Angabe der entsprechenden Einnahmen.

Mir ist bewusst, dass meine*r Vermieter*in ein Sonderkündigungsrecht zusteht, sofern meine Angaben nicht der Wahrheit entsprechen.

Datum

Unterschrift



Charta für das Quartier Hirmerei in Allach-Untermenzing

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2164

Das Planungsgebiet befindet sich im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing am nordwestlichen Stadtrand Münchens, östlich der Eversbuschstraße, nördlich der Otto-Warburg-Straße und westlich der Bahnlinie München-Ingolstadt.

Auf dem ca. 1,6 ha großen Grundstück soll ein lebendiges und attraktives Quartier mit 230 Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen - freifinanziert und gefördert - mit einer Gemeinschaftstiefgarage, einer Kindertagesstätte, einer quartiersbelebenden Ladeneinheit mit eigener Identität entstehen. Damit soll ein signifikanter und nachhaltiger Beitrag zur Lösung des Wohnungsmangels geleistet werden.

Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs wurde im September 2019 der Entwurf von Palais Mai und Grabner Huber Lipp, einstimmig von der internationalen Jury als Sieger gekürt.

Die Jury überzeugte, dass die von Palais Mai vorgeschlagene Bebauung durch die ansteigende Höhenentwicklung, von den dreigeschossigen Eingangsbauten an der Eversbuschstraße bis zur sechsgeschossigen Bebauung im Osten, einen Übergang von der Bestandsbebauung zur neuen Entwicklung erlaubt. Durch die kompakte Bauform kann die Anzahl an Wohnungen bei einer geringen Flächenversiegelung geschaffen werden.

Durch die entstehenden Wohnhöfe wird zwar eine zusammenhängende Grünanlage geschaffen, jedoch gleichzeitig auch kleinteiligere Rückzugsräume ermöglicht. Zudem soll es private Gärten und damit eine gute Mischung an öffentlichen und privaten Flächen geben.

Durch die ringförmig angeordnete Tiefgarage ist es außerdem möglich, auch große Bäume in den Innenhöfen zu pflanzen. Durch eine Vielzahl von geplanten Grundrissen ergeben sich Wohnungen für unterschiedlichste Personengruppen. Mit dem Entwurf entsteht somit ein modernes, nachhaltiges und lebendiges Quartier.

Durch die Form des Gebäudes soll ein neuer gemeinsamer Raum für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner aber auch für die Nachbarinnen und Nachbarn entstehen. Beispielhaft dafür steht die Borstei, die ebenfalls am Rande der damaligen Stadt, unmittelbar neben Eisenbahngleisen, Gasometern und Trambahnwerkstätten, errichtet wurde. In dieser Tradition sieht sich das vorgeschlagene Projekt: ein großes Gefüge verschiedener Raumsituationen, Qualitäten und Angebote.

Die Bebauung umgreift in nahezu gleicher Höhe den Ort. Verschiedene Rücksetzungen erzeugen eine differenzierte Kontur. Die resultierende Form schafft ein Hofgefüge im Inneren. Im Osten wird die Form durch ein sechstes Geschoss stärker akzentuiert und entspricht so der Position am weiten Stadtraum der Bahnlinie.

Im Westen, zu den benachbarten Häusern der Eversbuschstraße, schaffen dreigeschossige Anbauten einen vertrauten Maßstab, markieren die Hauseingänge und schaffen gleichermaßen Adressen, Orte der Nachbarschaft und der Hausgemeinschaft.

Deckblatt Abb. 1: Übersicht Vorhabengebiet, ohne Maßstab

Quelle: Lageplan Außenanlagen EG © PALAIS MAI / grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb / LHM

An einer Stelle öffnet sich die Gebäudeform zur Eversbuschstraße hin und bindet sich so zusätzlich in die Nachbarschaft ein, ohne den Innenraum zu stark zugänglich zu machen. Ein einzelner großer Gebäudekomplex umschließt dabei drei ineinander übergehende, räumlich spannende Innenhöfe. Im Norden und im südlichen Teil des Grundstücks entstehen öffentliche Grünflächen.

Im Inneren der Höfe ermöglichen reduzierte Unterbauungen eine Bepflanzung mit großen Bäumen und bieten so Sichtschutz für das Gegenüber und Schatten für den Aufenthalt. Dieses Angebot an Freiräumen wird durch die zahlreichen gemeinschaftlichen Dachgärten ergänzt.

Im Quartier soll ein lebendiger und zukunftsfähiger Wohnort entstehen, der seinen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leistet, die Lebensqualität der Bewohner erhöht und soziale Integration fördert.

Die Vorhabenträgerin orientiert sich dabei - auch über die Vorgaben der Bauleitplanung hinaus - an den UN-Vorgaben für verantwortungsvolles Investieren (UN PRI), den Vorgaben des European Green Deals und der EU- Offenlegungs- und Taxonomie-Verordnungen. Sie möchte somit ihren Teil zu einer Gesellschaft beitragen, die auf erneuerbaren Ressourcen basiert, nachhaltige Mobilitätskonzepte fördert, soziale Gerechtigkeit, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie unterstützt und eine hohe Lebensqualität, Integration und Gemeinschaft für alle Bewohner bietet.

Die vorliegende Charta hat das Ziel, Klimaschutz und ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit von Anfang an als integralen Bestandteil des Planungsprozesses sicherzustellen. Dabei dient diese Charta als Leitfaden für alle an der Entwicklung und Planung fachlich Beteiligten.

Die Schwerpunkte dieser Charta sind gegliedert in die Themenfelder:

- Klimaschutz
- Nachhaltiges Bauen
- Mobilitätswende
- Soziales Miteinander

Dabei haben einige Maßnahmen Effekte auf mehrere Themenfelder. Um Dopplungen zu vermeiden sind sie jedoch jeweils nur einmal aufgeführt.

Viele dieser Maßnahmen und Anstrengungen sind durch die Festsetzungen in Satzung und Planzeichnung zum Bebauungsplan oder Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. Andere sind solchen Sicherungen nicht zugänglich, werden jedoch durch die Planungsbegünstigte im Sinne des Gesamterfolgs der Entwicklung freiwillig umgesetzt.

Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bis zum Jahr 2035 möchte die Landeshauptstadt München klimaneutral werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein „Klimafahrplan“ erarbeitet, mit dem auch neue Quartiere in den Bereichen Mobilität, Stadtklima und Energie gestaltet werden sollen.

Klimagutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Klimagutachten erstellt, welches die klimaökologischen Auswirkungen des Vorhabens untersucht.

Ausgehend von der derzeitigen klimatischen Situation im Bereich des Planungsgebiets wurde für den Planfall des realisierten Vorhabens in einem digitalen Strömungsmodell der Kalt- und Warmluftaustausch am Tag und in der Nacht zwischen dem Vorhabengebiet und dem Umfeld simuliert.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Bebauung nördlich des Vorhabengebietes von einem abgeschwächten Kaltluftstrom betroffen ist, in kleinen Teilen auch in erheblichem Maße.

Insgesamt zeigt sich aber, dass die angrenzende Wohnbebauung im Planszenario in der Nacht weiterhin gut abkühlen kann und einer günstigen bis sehr günstigen nächtlichen bioklimatischen Situation unterliegt.

Nachfolgende Maßnahmen tragen im Vorhabengebiet zur Schaffung eines hohen thermischen Komforts und damit einer klimaökologischen Aufwertung bei:

- Hofbebauung - Aufrechterhaltung des Luftaustausches durch verringerten Strömungswiderstand (Festsetzung von Baugrenzen in Planzeichnung);
- anteilige Verschattung der Gebäude und somit Verringerung der bodennahen Temperaturen durch Baumpflanzungen (§§ 14 - 17 der Satzung);
- großflächige Dachbegrünung, um Wärmeverluste zu vermindern (§ 8 Abs. 2 der Satzung und § 18 des Durchführungsvertrages);
- helle Fassadenfarbe begünstigt die Reflexion des Sonnenlichtes, Fassade bleibt somit kühler;
- Durchgrünung des Quartiers durch Neuanpflanzungen von Bäumen (§§ 14 und 17 der Satzung).

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für eine klimawirksame Gestaltung mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft, z. B. Festsetzungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 4 der Satzung), Oberflächengestaltung (§ 14 Abs. 6 der Satzung), Grünflächen und zu Baumpflanzungen (§§ 8, 14, 15 und 17 der Satzung).

Insgesamt werden voraussichtlich im gesamten Planungsgebiet auf den Baugrundstücken, den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen ca. 95 neue Bäume gepflanzt. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (§ 16 Abs. 1 der Satzung) und der Allgemeinen Wohngebiete (§ 17 Abs. 2 der Satzung) sind die Baumpflanzungen durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit §§ 3 und 11 des Durchführungsvertrags zur Abtretung von Flächen für die Errichtung sowie zur Herstellung zweier öffentlicher Grünflächen. In den öffentlichen Grünflächen wird durch das Baureferat im Rahmen der Begleitung der Ausführung eine angemessene Bepflanzung und Baumerhalt sichergestellt (§ 2a des Durchführungsvertrags).

Versickerungskonzept

Entwässerung nach dem Schwammstadtprinzip

Das Schwammstadtprinzip zielt darauf ab, die Auswirkungen von Überflutungen zu minimieren, die Grundwasserneubildung zu fördern und die Belastung der Kanalisation zu reduzieren. Es trägt auch zur Schaffung von grünen und lebenswerten Stadträumen bei, indem es die Biodiversität fördert und das Stadtklima verbessert.

Aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrads von ca. 66% kann das Niederschlagswasser lediglich in den unterbaufreien Bereichen versickert werden.

Das Versickerungskonzept des Quartiers wurde so naturnah wie möglich ausgelegt und sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser über Retentionsboxen auf den Dachflächen des 3. bis 5. Obergeschosses sowie auf der Tiefgaragendecke zurückzuhalten.

Dabei dient es der Bewässerung der darüberliegenden Vegetationsschichten und ermöglicht gleichzeitig eine Verdunstung, welche für das Mikroklima förderlich ist. Überschüssiges Wasser wird in Rigolen abgeleitet.

Für das Grundstück wurde weiterhin ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 100-jährliches Regenereignis erstellt, nach welchem die Retentionsboxen und Rigolen dimensioniert wurden.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an der Eversbuschstraße sind so dimensioniert, dass eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer über einen straßenbegleitenden Baumgraben direkt oberflächlich erfolgen kann. Die konkrete Konzeption der Ausführung wird durch das Baureferat bestimmt.

In den öffentlichen Grünflächen erfolgt die Versickerung voraussichtlich direkt über die belebte Oberbodenschicht. Die Entscheidung über die Art der genauen Ausführung obliegt jedoch auch hier dem Baureferat.

Eine in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen des Quartiers möglichst geringe Versiegelung wird erreicht, durch die in der Planzeichnung sowie § 3 Abs. 3 und 4 der Satzung geregelte maximale Grundfläche sowie Festsetzungen zur Entwässerung (§ 18 der Satzung). Über diese Festlegung hinaus strebt die Vorhabenträgerin auf Ebene der Hochbauplanung, soweit in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen möglich, eine weitere Reduzierung der Versiegelung an.

Die Unterbauung durch eine Gemeinschaftstiefgarage wird durch die verbindliche Umsetzung eines Mobilitätskonzepts mit der daraus resultierenden Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze wesentlich verringert. Neben der Reduzierung des Oberflächenabflusses stehen somit auch mehr Flächen für die Versickerung und hochwertige Vegetationsbestände zur Verfügung.

Besonderer Wert wird auf Großbaumpflanzungen in den Innenhofbereichen gelegt, da diese für eine angemessenes Kleinklima wichtig sind. Gesichert werden die Baumpflanzungen in den Innenhöfen durch Planzeichen sowie § 17 Abs. 1 bis 4 der Satzung. Entsprechende Rahmenbedingungen wie z.B. unterbaufreie Bereiche (Festsetzung in der Planzeichnung) und

ausreichender Dachaufbau auf Tiefgaragen im Bereich von Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 8 der Satzung) sind ebenfalls per Festsetzungen sichergestellt.

Dachbegrünung

Über die aufgeführten Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses hinaus wird durch flächendeckende Dachbegrünung mit Substratschicht eine wesentliche Drosslung des Abflusses und somit eine Verkleinerung der zur Versickerung notwendigen Fläche erreicht.

Auf allen Dächern ist daher eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschicht von 20 cm festgesetzt (§ 7 Abs. 5 der Satzung).

Im Bereich von Gemeinschaftsdachgärten und privat genutzten Dachgärten sind auch intensive Dachbegrünungen (Sträucher, Stauden, Nutzpflanzen) mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm festgesetzt (§ 7 Abs. 6 sowie 8 Abs. 2 der Satzung und § 18 des Durchführungsvertrages). Diese zusätzlichen Vegetationsbestände sorgen mit zusätzlicher Verdunstung und ihrer Luftfilterfunktion ebenfalls für eine Verbesserung des Kleinklimas.

Nachhaltiges Bauen

Das Vorhaben kann insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen:

- Festlegungen einer kompakten Bauweise, die eine Minimierung der Außenwandflächen begünstigt (§ 4 Abs. 1 der Satzung);
- Festsetzung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (§ 7 Abs. 8 und 9 der Satzung);
- Mobilitätskonzept mit reduziertem Stellplatzschlüssel für motorisierten Individualverkehr und Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellmöglichkeiten (§ 9 Abs. 2 und § 10 Abs. 4 der Satzung).

Die Vorhabenträgerin unterstützt die Ziele des European Green Deal und ist der nachhaltigen Verringerung der CO₂-Emissionen verpflichtet. Ein positiver Beitrag für das Umweltziel Klimaschutz wird für das Projekt dezidiert angestrebt. Grundlagen für den wichtigen Teilaspekt „Klimaschutz“ dieser Charta bilden vor allem die spezifischen Fonds-Vorgaben, die eine Taxonomie-Konformität (mit wesentlichem Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“) spätestens zur Inbetriebnahme der Immobilie vorsieht.

Als einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz strebt die Vorhabenträgerin eine Unterschreitung des Primärenergiebedarfs des Gebäudes um mindestens 10 % unterhalb des GEG-2023- Standards an.

Der in der Hirmerei berechnete spez. Primärenergiebedarf (IST) beträgt 31,22 kWh/(m²a). Gegenübergestellt mit dem spez. Primärenergiebedarf SOLL von 34,99 kWh/(m²a) ergibt sich eine Unterschreitung 10,77%. Die Vorgabe ist somit erfüllt.

Weiterhin strebt die Vorhabenträgerin folgende Leistungen nach Fertigstellung des Gebäudes an:

- Prüfen der Luftdichtheit des Gebäudes (Blower Door Test nach DIN EN 13829 bzw. EN ISO 9972)
- Thermografiemessung (nach DIN EN 13187 bzw. ISO 6781)
- Berechnung des Treibhausgaspotenzials (GWP) nach ISO 14040 über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes hinweg

Weitere Anforderungen, in Anlehnung an die EU-Taxonomie- Verordnung, sind:

Nachhaltiger Schutz von Wasserressourcen

Bei der Ausstattung der Wohnungen und der Gastronomiefläche werden folgende maximale Durchflussmengen nicht überschritten, um einen nachhaltigen Umgang mit Wasserressourcen zu gewährleisten:

- Wasserhähne an Handwaschbecken und Spülarmaturen: 6 l/min,
- Duschen: 8 l/min,
- Toiletten: Spülvolumen von ≤ 6 l/Spülung und ein durchschnittliches Spülvolumen von ≤ 3,5 l/Spülung,
- Urinale: 2 Liter/Becken/Stunde,
- Spülurinale: ≤ 1 l/Spülung.

Zum Schutz der Wasserressourcen während der Bauzeit, wird bei der Vergabe der Bauleistungen auf die Einhaltung der Wasserschutz- und Wasserhaushaltsgesetze geachtet und die ausführenden Unternehmer dazu angehalten, einen Wassernutzungs- und -schutzplan zu erstellen und durch eine Qualitätssicherung nachzuhalten.

Wandel zur Kreislaufwirtschaft

Mindestens 70% (nach Gewicht) der auf der Baustelle anfallenden nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle werden für die Wiederverwendung aufbereitet oder dem Recycling oder einer anderen stofflichen Verwertung zugeführt werden. Diese Vorgabe wird durch eine entsprechende Vereinbarung in den Bauverträgen sowie der Erstellung einer Abfallbilanz gesichert.

Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung

Bei der Erstellung des Bauvorhabens werden gesichert nur bau- und chemikalienrechtlich zugelassene Produkte eingesetzt/eingebaut (CE-Kennzeichnung) sowie Bauteile und Materialien, die weniger als 0,06 mg Formaldehyd pro m³ Material oder Bauteil und weniger als 0,001 mg anderer krebserregender flüchtiger organischer Verbindungen (sog. „VOCs“) der Kategorien 1A und 1B pro m³ Material oder Bauteil emittieren. Die Sicherung dieser Vorgabe erfolgt durch die Vereinbarung der unternehmensinternen Materialrichtlinie, die Nachweisführung über eine Unternehmererklärung sowie ggf. Messungen nach Baufertigstellung.

Im Bereich der städtisch getragenen Kindertageseinrichtung werden die seitens des RBS zur Verfügung gestellten Materialrichtlinien, Baustandards etc. verbindlich angewendet.

Schutz von Ökosystemen und Erwerb von naturnahen Ausgleichsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt.

Es wurden mit dem Bebauungsplan Maßnahmen zum Artenschutz getroffen, um Vogelschlag zu verhindern und nur insektenfreundliche Leuchtmittel im Vorhabengebiet zuzulassen (§ 21 der Satzung).

Darüber hinaus wurden Flächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich mit einer Gesamtgröße von rd. 5.010 m² angekauft und nach einer entsprechenden naturschutzfachlichen Entwicklung an die Stadt München übereignet (§ 16 Durchführungsvertrag).

Über die Festsetzung von Baumpflanzungen bzw. deren Erhalt hinaus sind die privaten Freiflächen mit Stauden, Rasen- und Wiesenflächen sowie Sträuchern zu bepflanzen. Hier wird bei der Auswahl besonderes Augenmerk auf die Förderung von Biodiversität und Klima-Resilienz gelegt (§ 17 Abs. 1 der Satzung).

Energiekonzept

Grundlage für die in dieser Charta zum Thema Energie und Nachhaltigkeit zusammengefassten Ziele und Maßnahmen ist ein im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitetes Energiekonzept.

Für dieses wurden verschiedene Varianten einer möglichst fossilfreien Wärmeversorgungslösung untersucht. Insbesondere die oberflächennahe geothermische Grundwassernutzung in Kombination mit einem hohen Solarisierungsgrad zeigte sich für das Plangebiet als besonders vorteilhaft.

Als Grundlage wurden anfangs neun Varianten, in der weiteren Bearbeitung dann nur noch drei Varianten vertiefend betrachtet:

1. Grundwasserwärmepumpe in Kombination mit einem mit Biogas betriebenen Blockheizkraftwerk (BHKW)
2. Grundwasserwärmepumpe für Heizung in Kombination mit einem Festbrennstoffkessel mit Biomasse für die Warmwasserbereitung
3. Fernwärme

Die Variante 1 wurde von Bauherrnseite aufgrund der Möglichkeit der Grundwassernutzung sowie der günstigen Lagerungsbedingungen als die aussichtsreichste Variante eingeschätzt. Der Anschluss des Vorhabengebietes an das Fernwärmenetz wurde von der SWM aufgrund der großen Entfernung zu bestehenden Fernwärme-Leitungen abgelehnt.

Auch die solarthermische Nutzung wurde im Rahmen der Variantenbetrachtung näher beleuchtet. Aufgrund der Tatsache, dass die thermische Nutzung gegenüber der photovoltaischen Nutzung den Nachteil besitzt, dass sie bei größtmöglicher Speicherung im Sommer einen grundsätzlich viel zu hohen Ertrag liefert und im Winter die Deckung des Bedarfs nicht ausreichend sicherstellen kann, wurde die solarthermische Nutzung ausgeschlossen.

Um eine erneuerbare und klimafreundliche Wärme- und Brauchwasserversorgung zu garantieren, erfolgt die Wärmeerzeugung mit einem mit Biogas betriebenen Blockheizkraftwerk für die Warmwasserversorgung und Stromerzeugung, sowie einer grundwasserbetriebenen Wärmepumpenanlage für die Beheizung des Gebäudes.

Für Wartungs- und Störungszwecke soll zusätzlich ein Gaskessel installiert werden. Die gasbetriebenen Anlagenteile sollen so gewählt werden, dass diese zu einem späteren Zeitpunkt auf Wasserstoff umrüstbar sind. Es ist ein Blockheizkraftwerk mit einer Leistung 80 kW thermisch und 50 kW elektrisch vorgesehen.

Für die Wärmepumpenanlage sind je zwei Saug- und Schluckbrunnen mit insgesamt vier Inneneinheiten und Pufferspeichern geplant.

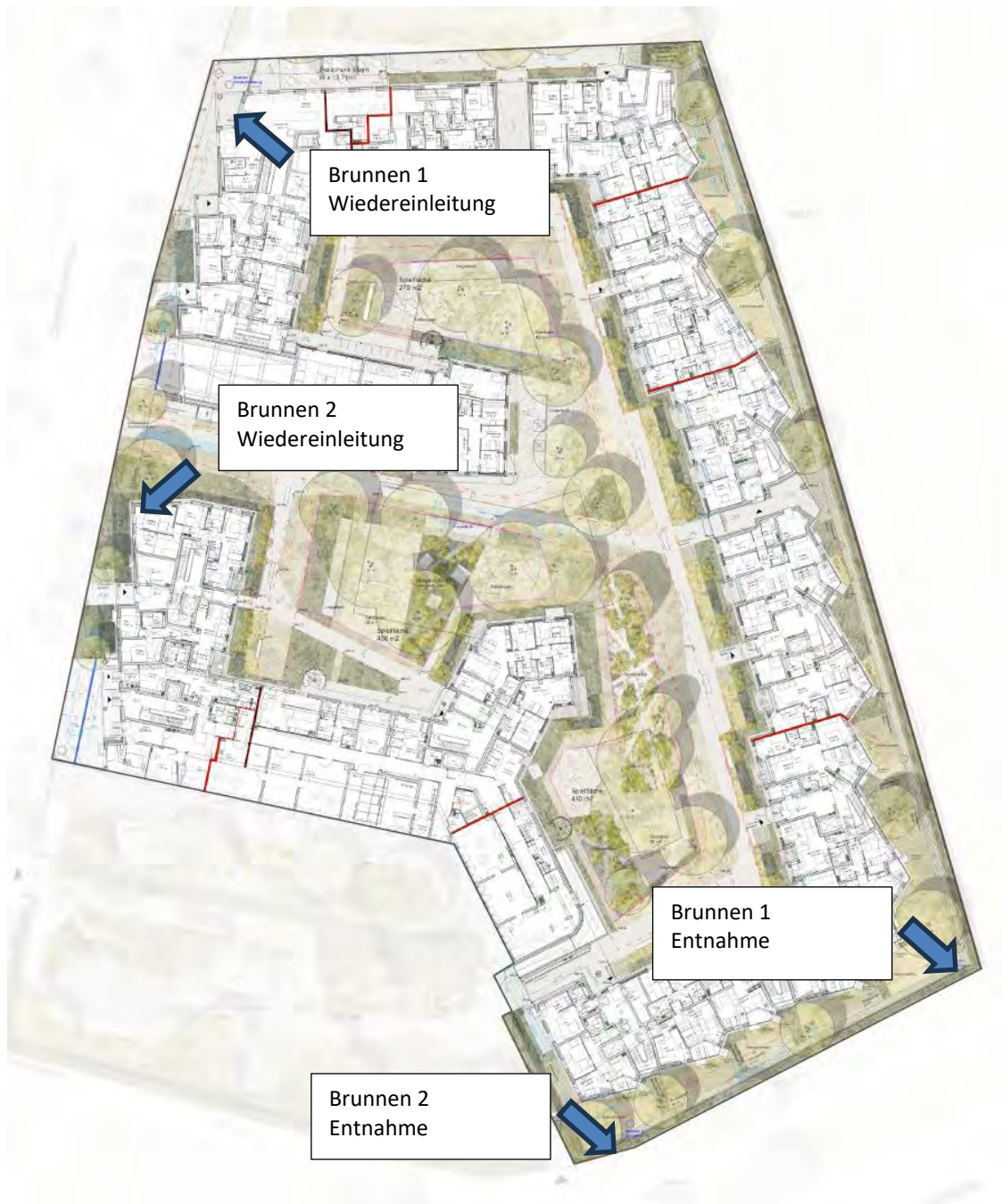


Abb. 3: Verortung Saug- und Schluckbrunnen, ohne Maßstab

Quelle: Grundriss EG mit Außenanlagen © PALAIS MAI / grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb mit Ergänzungen durch Empira Asset Management GmbH / LHM

Voruntersuchungen des Planungsgebiets, insbesondere Pumpversuche, haben gezeigt, dass ein entsprechendes Konzept mit den Grundwasserverhältnissen im Planungsgebiet möglich ist.

Es wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil des für die Wärmepumpen notwendigen Stroms über Photovoltaikanlagen im Gebiet zu decken. Die übrigen Bedarfe sollen perspektivisch aus erneuerbaren Quellen aus dem allgemeinen Stromnetz bezogen werden.

Photovoltaik

Darüber hinaus wird für das Gesamtkonzept auch ein möglichst hoher Solarisierungsgrad angestrebt. Die Dachflächen, die nicht zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen sind, sollen mit Photovoltaikmodulen in Kombination mit einem Gründach bestückt werden.

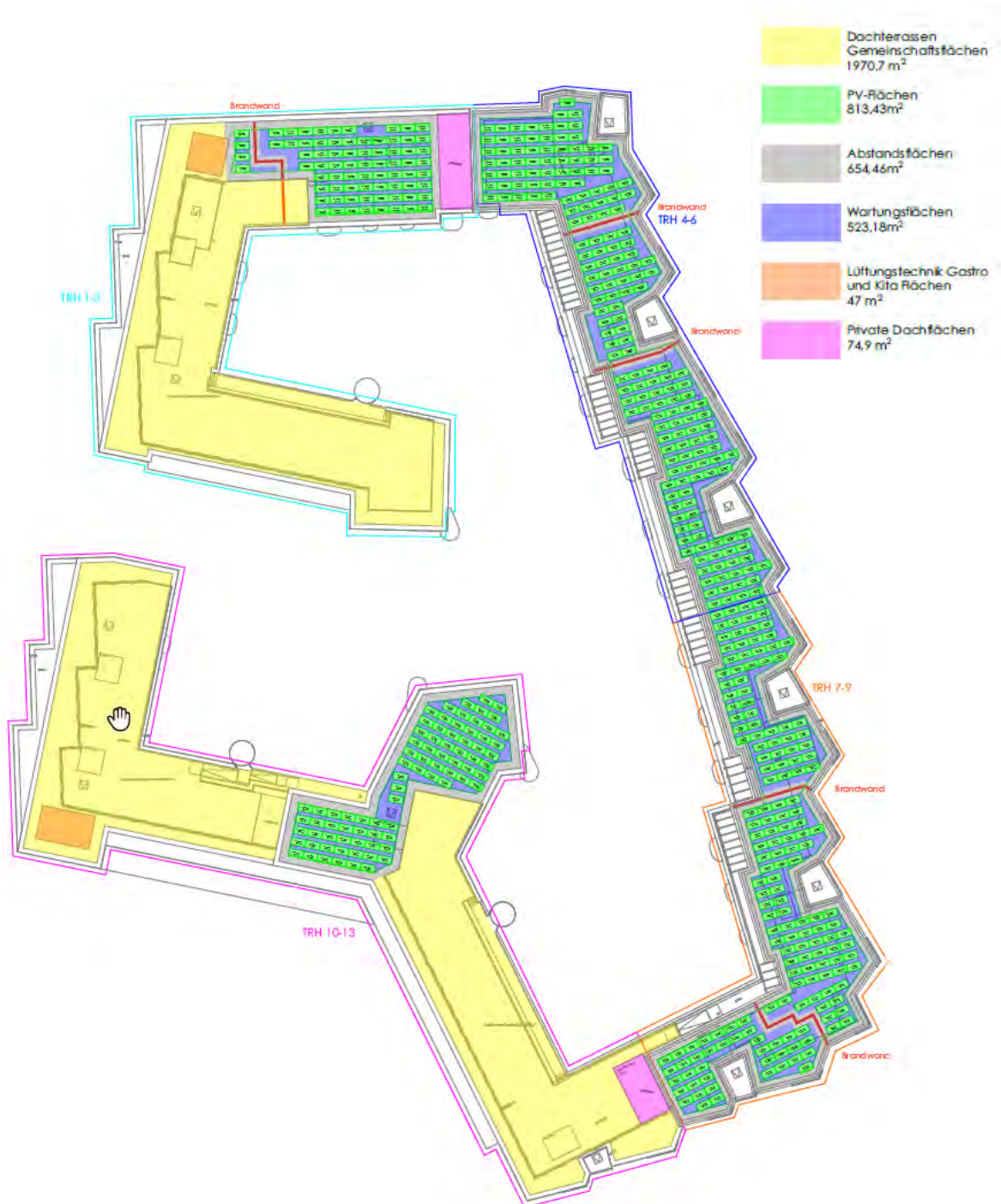


Abb. 4: Photovoltaikflächen auf Dächern, ohne Maßstab

Quelle: PV Dachfläche © Allwärme GmbH / LHM

Die Vorhabenträgerin hat die Grundsatzentscheidung getroffen, dass generell bei allen Entwicklungen die Planungen eine maximal technisch mögliche Nutzung von PV-Anlagen vor Ort sicherstellen sollen.

Die Gesamtfläche des Daches mit rd. 4.000 m² soll nach Abzug der:

- Technisch notwendigen Abstandsflächen inkl. Brandwandabstände,
- für den Freiflächennachweis verpflichtend erforderliche Gemeinschaftsdachgartenflächen,
- Wartungsflächen und
- Flächen für technische Aufbauten und private Gärten

mit einer maximal möglichen Fläche an Photovoltaik-Modulen ausgestattet werden.

Die Dachflächen werden somit, soweit diese nicht durch andere notwendige Dachaufbauten oder Dachgärten bereits in Anspruch genommen werden oder durch höhere Gebäudeteile verschattet sind, auf mindestens 47,5 % der Gesamtnettodachfläche mit Photovoltaikmodulen in einer Größenordnung von mind. 900 m² Modulfläche versehen.

Die Errichtung der Anlage wird durch die Festsetzung im § 22 der Satzung des Bebauungsplans und der Betrieb dieser Anlagen ist durch § 18a Durchführungsvertrag gesichert.

Energetischer Gebäudestandard

Die Vorhabenträgerin strebt an, die Gebäude signifikant unterhalb des Energiestandards EH 55 zu entwickeln. Der Energiestandard soll hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um mindestens 10% unterschritten werden mit dem geplanten Ziel, die Gebäude im Energiestandard EH 40 (KFW), zu errichten. Da es sich bei EH-40 (KFW) um einen ambitionierten Standard handelt, kann eine endgültige Entscheidung erst auf Ebene der konkreten Hochbauplanung getroffen werden.

Der Bebauungsplan sieht entsprechende Festsetzungen vor, um die Rahmenbedingungen für einen solchen Energiestandard zu verbessern (§ 3 Abs. 4 der Satzung).

Mobilitätswende

Grundlage für die in dieser Charta zum Thema Mobilität zusammengefassten Ziele und Maßnahmen, ist ein im Rahmen des Bebauungsplans erarbeitetes Mobilitätskonzept, in dem zunächst Lage und Anbindung des Quartiers an ÖPNV, Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen analysiert wurden. Darauf aufbauend wurden geeignete Mobilitätsbausteine festgelegt, um das politische Ziel der Mobilitätswende zu unterstützen.

ÖPNV-Anbindung

Die Hirmerei weist durch ihre unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof Karlsfeld und die gute Busanbindung in alle Richtungen eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz auf.

Der S-Bahnhof Karlsfeld liegt rd. 300 m entfernt und ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Auf dieser Strecke verkehrt die S2 Richtung Erding bzw. Petershausen und Altomünster. Bis zum Ostbahnhof bzw. bis Dachau besteht in der Hauptverkehrszeit ein 10-Minuten-Takt.

Eine neue Haltestelle der Buslinie 160 soll nach den aktuellen Plänen des Mobilitäts- und des Baureferates unmittelbar am Quartier entstehen.

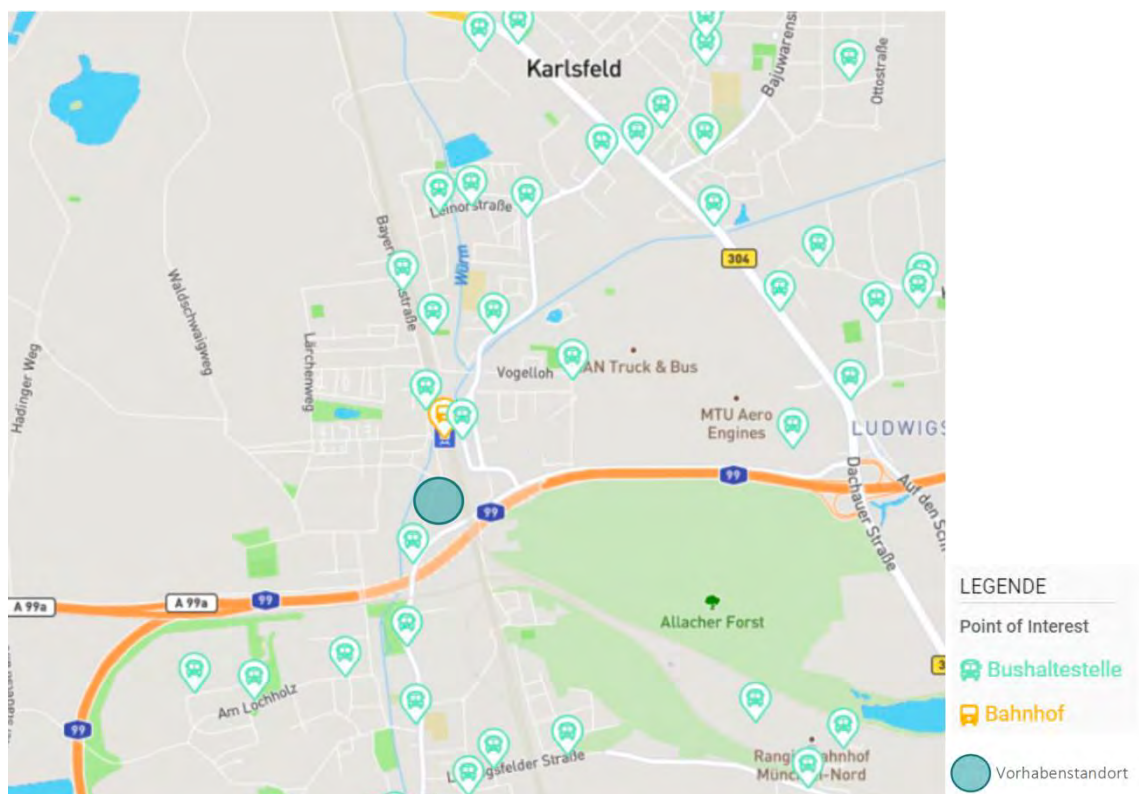


Abb. 5: Analyse ÖPNV, ohne Maßstab

Quelle: Mobilitätskonzept Hirmerei (Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]Aufgerufen über <https://plan4better.de/>)
© stattbau münchen / LHM

Anbindung Nahversorgung

Die nächstgelegenen Nahversorgungsangebote befinden sich in einer Entfernung von ca. 460 m (Edeka) und 600 m (Netto) Luftlinie und sind zu Fuß in ca. 10 Minuten und mit dem Fahrrad in 3 bis 5 Minuten erreichbar.

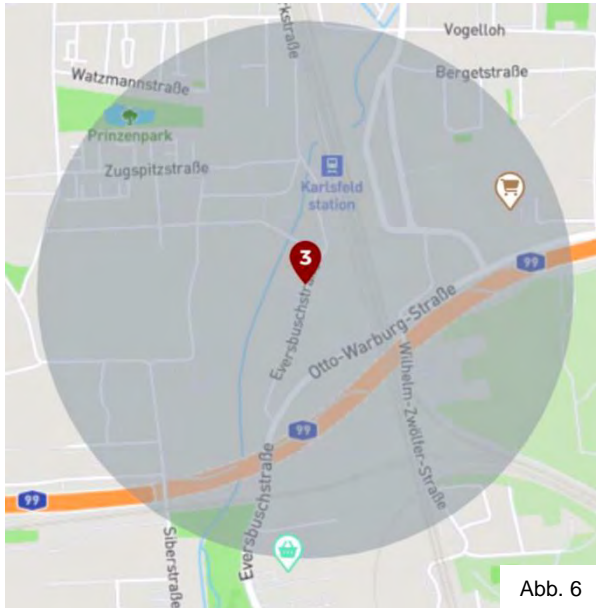


Abb. 6

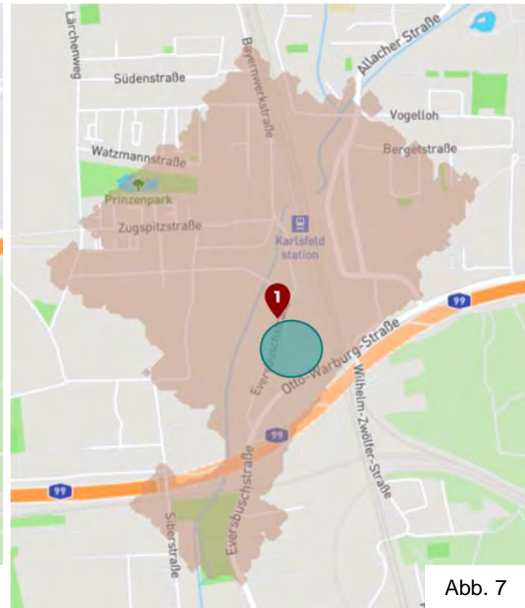


Abb. 7

Abb. 6: 600 m Radius Supermärkte, ohne Maßstab

Quelle: Mobilitätskonzept Hirmerei (Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]Aufgerufen über <https://plan4better.de/>)
© stadtplanung münchen / LHM

Abb. 7: 10-Minuten-Isochrone Fußgänger, ohne Maßstab

Quelle: Mobilitätskonzept Hirmerei (Plan4Better - GOAT (Version 1.5) [Webtool]Aufgerufen über <https://plan4better.de/>)
© stadtplanung münchen / LHM

Die Versorgungsschwerpunkte mit zahlreichen großen Supermärkten in Karlsfeld an der Münchner Straße und Allach an der Georg-Reismüller Straße liegen in ca. 2 km Entfernung.

Ergänzend wird im Nord-Westen des Vorhabens selbst eine Gastronomieeinheit inkl. Außenbestellung umgesetzt, in der eine Bäckerei oder ein Café eröffnet werden können. Dies wird das Angebot für die zukünftigen Bewohner*Innen im Quartier und der angrenzenden Wohngebiete ergänzen.

In Verbindung mit weiteren Nichtwohnnutzungen wie Mobilitätszentrale, Gemeinschaftsraum etc. sowie der im Quartier vorgesehenen sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtung), Carsharing- und Lastenradangebote sowie großzügige Park- und Spielflächen führen diese Nutzungen auch zu einer Belebung des Quartiers. Begegnungen und soziale Interaktion können so in unmittelbarer Entfernung, direkt im Quartier entstehen.

Anbindung des Radverkehrs



Abb. 8: Analyse Radverkehr, ohne Maßstab

Quelle: Mobilitätskonzept Hirmerei Radstadtplan mit Ergänzung durch stadtbau © LHM

Die Lage des Vorhabens weist eine gute Anbindung an Fahrradwegen zu Alltags- und Ausflugszielen in Richtung Norden (Karlsfeld) sowie nach Süden (Ortsmitte Allach) auf.

Mobilitätskonzept

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Die Entwicklung neuer Quartiere bietet eine günstige Gelegenheit, das Mobilitätsverhalten jedes Einzelnen durch passende Angebote in eine nachhaltige Richtung zu lenken.

Ziel der Neubau-Entwicklung ist es, die private Pkw-Nutzung zu reduzieren und somit eine nachhaltig positive Entwicklung zu fördern.

Die günstige Lage des Vorhabengebietes im Stadtgebiet sowie die gute Anbindung an den ÖPNV bieten für die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes wichtige Voraussetzungen. Die Reduzierung der privaten Pkw-Nutzung wird durch den gezielten Einsatz von Mobilitätselementen ermöglicht.

Grundlage für die Berechnung der notwendigen Pkw-Stellplätze bildet die Satzung der

Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) . Sie zeigt die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf, im Zusammenhang mit einer möglichen Reduzierung, auf Grundlage der Parameter des Bebauungsplans. Die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze errechnet sich gemäß StPIS aus der Anzahl der Wohneinheiten sowie aus der Art des geförderten Wohnraums.

STELLPLATZBEDARF PKW WOHNEN	Anzahl Wohneinheiten	Faktor lt. Stellplatzsatzung	Anzahl Stellplätze
Wohneinheiten Freifinanziert	141 Stk.	1,0	141,0 Stk.
Wohneinheiten EOF	46 Stk.	0,6	27,6 Stk.
Wohneinheiten MMM	23 Stk.	0,8	18,4 Stk.
Wohneinheiten PMB	20 Stk.	1,0	20,0 Stk.
Zwischensumme Stellplätze Wohnen lt. Stellplatzsatzung			207 Stk.
MOBILITÄTSFAKTOR WOHNEN		0,7	
SUMME STELLPLÄTZE PKW WOHNEN SOLL		144,9 Stk.	
STELLPLATZBEDARF PKW SONSTIGE			
Kita 1 Stellplatz je 30 Kinder	74 K.	2,5 Stk.	
Gastronomische Nutzung 1 Stellplatz je 10 m ² Gastraum	100 m ²	10,0 Stk.	
Freischankfläche	enthalten in Gastraum		
SUMME STELLPLÄTZE PKW SONSTIGE SOLL		13,0 Stk.	
SUMME STELLPLÄTZE PKW SOLL		158 Stk.	
SUMME STELLPLÄTZE PKW IST		inkl. 6 Stp. Car-Sharing	158 Stk.

Abb. 9: Pkw-Stellplatzberechnung

Quelle: Stellplatzberechnung © Palais Mai / LHM

Für die „Hirmerei“ wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das eine Stellplatzreduzierung anhand von Mobilitätsbausteinen begründet und mit entsprechenden Mobilitätsangeboten kompensiert. Im Mobilitätskonzept wird, entsprechend den vorgesehenen alternativen Mobilitätsangeboten, ein Mobilitätsfaktor für Wohnen von 0,7 ermittelt. Die notwendige Stellplatzanzahl nach StPIS wird mit diesem multipliziert, um die tatsächlich notwendige Anzahl der Stellplätze zu erhalten.

Von den gemäß StPIS 207 notwendigen Pkw-Stellplätzen werden 62 Pkw-Stellplätze aufgrund des Mobilitätskonzeptes im Vorhabengebiet reduziert. Es werden demnach 145 Pkw-Stellplätze für das Wohnen errichtet. Darüber hinaus sind weitere drei Stellplätze für die Kindertageseinrichtung und zehn Pkw-Stellplätze für die gastronomische Nutzung vorgesehen. Insgesamt werden in der Gemeinschaftstiefgarage nach derzeitiger Planung 158 PKW-Stellplätze errichtet.

Die Reduzierung der gemäß Mobilitätskonzept errechneten Kfz-Stellplätze wird im Bebauungsplan durch § 9 Abs. 2 und durch § 13 im Durchführungsvertrag sichergestellt. Die sich daraus ergebende höhere Anzahl an Fahrradabstellplätzen wird im Bebauungsplan § 10 Abs. 4 festgesetzt.

Grundlage für die Berechnung der notwendigen Fahrradabstellplätze im Planungsgebiet bildet die Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München. Gemäß dieser sind in der „Hirmerei“ 395 Fahrradabstellplätze zu errichten.

Der Flächengewinn für das Vorhabengebiet durch die Pkw-Stellplatzreduzierung beträgt 775 m². Auf diesen werden die nach Mobilitätskonzept mehr zu errichtenden Fahrradabstellplätze nachgewiesen, so dass sich die Anzahl der Fahrradabstellplätze für das Wohnen sich von 395 auf 550 Stellplätze erhöht. Dazu kommen acht weitere Stellplätze für die Kindertageseinrichtung und zehn für die gastronomische Nutzung, die ebenerdig den Nutzungen zugeordnet werden.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass mindestens 10 % der Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss nachzuweisen sind (§ 10 Abs. 5 der Satzung). Die weiteren Fahrradabstellanlagen werden im Untergeschoss untergebracht und sind über eine Fahrradrampe zugänglich. Insgesamt stehen im Vorhabengebiet nach derzeitiger Planung 568 Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

Verkehrsmittel teilen, sog. „Sharing“-Angebote

Um alternative Mobilitätsformen zu stärken, macht es Sinn, Fahrzeuge und Zubehör zum gemeinschaftlichen Gebrauch anzubieten. Sharing-Modelle ermöglichen die Teilhabe ohne eine oft teure private Anschaffung.

Über den Durchführungsvertrag und einer Dienstbarkeit werden sechs Car-Sharing Stellplätze im UG dauerhaft in ihrer Nutzung gesichert (§ 13 Durchführungsvertrag). Der Betrieb der Carsharing-Angebote ist über einen externen Betreiber geplant. Hierzu wurden bereits im Vorfeld Gespräche geführt und ein „Letter of Intent“ vereinbart. Ab dem Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme sind zunächst zwei bis drei Carsharing-Fahrzeuge geplant, die je nach Auslastungsquote sukzessive auf sechs Stück aufgestockt werden.

Wie alle Tiefgaragen-Stellplätze im Quartier, werden auch die Car-Sharing-Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur mindestens nach GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) ausgestattet.

Eine besondere Rolle bei der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs kommt der Nutzung des Fahrrades zu. Im vorliegenden Projekt garantieren die überdurchschnittlich hohe Anzahl an Fahrradabstellplätzen und deren Verteilung im gesamten Quartier eine komfortable Nutzung des eigenen Fahrrades. Auch Lastenräder, -anhänger und ähnlich dimensionierten Elemente können die leicht nutzbare und verkehrssichere Fahrradrampe nutzen oder die Stellplätze im Erdgeschoss nutzen. Darüber hinaus strebt der Vorhabenträger an, für 5 - 10 % der notwendigen Fahrradabstellplätze eine entsprechende Lademöglichkeit vorzusehen.

Die im Durchführungsvertrag gesicherte Mobilitätszentrale im Erdgeschoss, stellt auf rd. 80 m² ausleihbare Lastenräder, eine ausgestattete Fahrradwerkstatt sowie eine Paketstation zur Verfügung (§ 13 Durchführungsvertrag). Weitere Angebote zum gemeinsamen Gebrauch innerhalb der Bewohnerschaft (z.B. Leitern, Kleingeräte, Gemeinschaftswaschmaschinen) werden geprüft und ergänzt.

Damit die Angebote wahr- und angenommen werden, ist insbesondere hier auf eine gute Erreichbarkeit und sichtbare Unterbringung zu achten. Durch einfache Buchungssysteme und gut organisierte Wartung und Bereitstellung, wird die Attraktivität dieser Angebote gestärkt und die Hemmschwelle gesenkt.

Angesichts der dynamischen Entwicklung technischer Mobilitätslösungen und der Veränderung des Alltags und der Lebensumstände müssen Mobilitätsbausteine während der Nutzung der

Gebäude möglicherweise angepasst oder modernisiert werden. Daher ist im Durchführungsvertrag ein Monitoring in bestimmten Abständen festgelegt, dass die Wirksamkeit der vorgenannten Angebote analysiert und ggf. Handlungsbedarf identifiziert (§ 13 Durchführungsvertrag).

Soziales Miteinander

Wohnformen und Nutzungen

Die Vorhabenträgerin strebt an, alle Wohnungen langfristig als Mietwohnungen im eigenen Bestand zu halten.

Auf Basis der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 entspricht der Anteil an geförderten Wohnungen 40%, davon 20% nach dem Modell „Einkommensorientierte Förderung (EoF)“ und je 10% nach den Modellen „Preisgedämpfter Mietwohnungsbau“ und „München Modell Miete (MMM)“. Die Errichtung des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus wird über die §§ 19 a-c des Durchführungsvertrags gesichert.

Zur Förderung einer Gemeinschaft ohne Ausgrenzung und einer sozialen Durchmischung des Quartiers, werden ca. 20% der geförderten Wohnungen frei im Quartier verteilt.

Begegnungen und Gemeinschaft

Die öffentlichen Grünflächen im Norden und im Süden des Quartiers sind für Jeden zugänglich und bieten allen Nutzern eine lärmgeschützte Erholungsfläche und einen identitätsstiftenden Begegnungsraum. Die umgebenden Lärmschutzwände bieten ausreichende Transparenz und Öffnung zur Erkennbarkeit der Erholungsflächen und absorbieren gleichzeitig durch entsprechende Schallschutzeinlagen Lärm, so dass der Verkehrs- und Schienenlärm auch für die bestehende Nachbarschaft gedämpft wird. Durch die offenen, ebenerdigen Durchgänge zwischen öffentlichem Grün und innerquartierlichen Höfen, werden Besucher und Besucherinnen sowie die Nachbarschaft zur Teilhabe eingeladen.

Der neue Gehweg an der Eversbuschstraße, der durch den Baumgraben vom Verkehr abgeschirmt wird, verbessert die aktuelle Fußgängersituation, lädt zum Flanieren ein und macht zufällige, niedrighschwellige Begegnungen möglich.

Die Gemeinschaftsdachgärten (§ 18 Durchführungsvertrag), die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss (Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche für diesen Zweck nach §3 der Satzung), die Gastro-/ Gewerbefläche sowie die großzügigen öffentlichen und innerquartierlichen Spielflächen schaffen weitere Begegnungsräume tragen so zu einem lebendigen Quartier bei.

Als zusätzlich gemeinschaftsstiftend wird außerdem die integrierte Kindertageseinrichtung in städtischer Trägerschaft gesehen (§ 14 Durchführungsvertrag). Im Zusammenspiel mit den großzügigen Grundrissen, wird dadurch in besonderer Weise die Ansiedlung von Familien gefördert.

Bei der Gestaltung der Freiflächen wird darauf geachtet, dass diese von allen Personen und Altersgruppen genutzt werden können. Dies gilt auch für die Gemeinschaftsdachgärten, die barrierefrei erreicht werden können.

Die Vorhabenträgerin verpflichtete sich zur Abtretung von Flächen an die Landeshauptstadt München, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünfläche benötigt werden (§§ 2a und 3 Durchführungsvertrag).

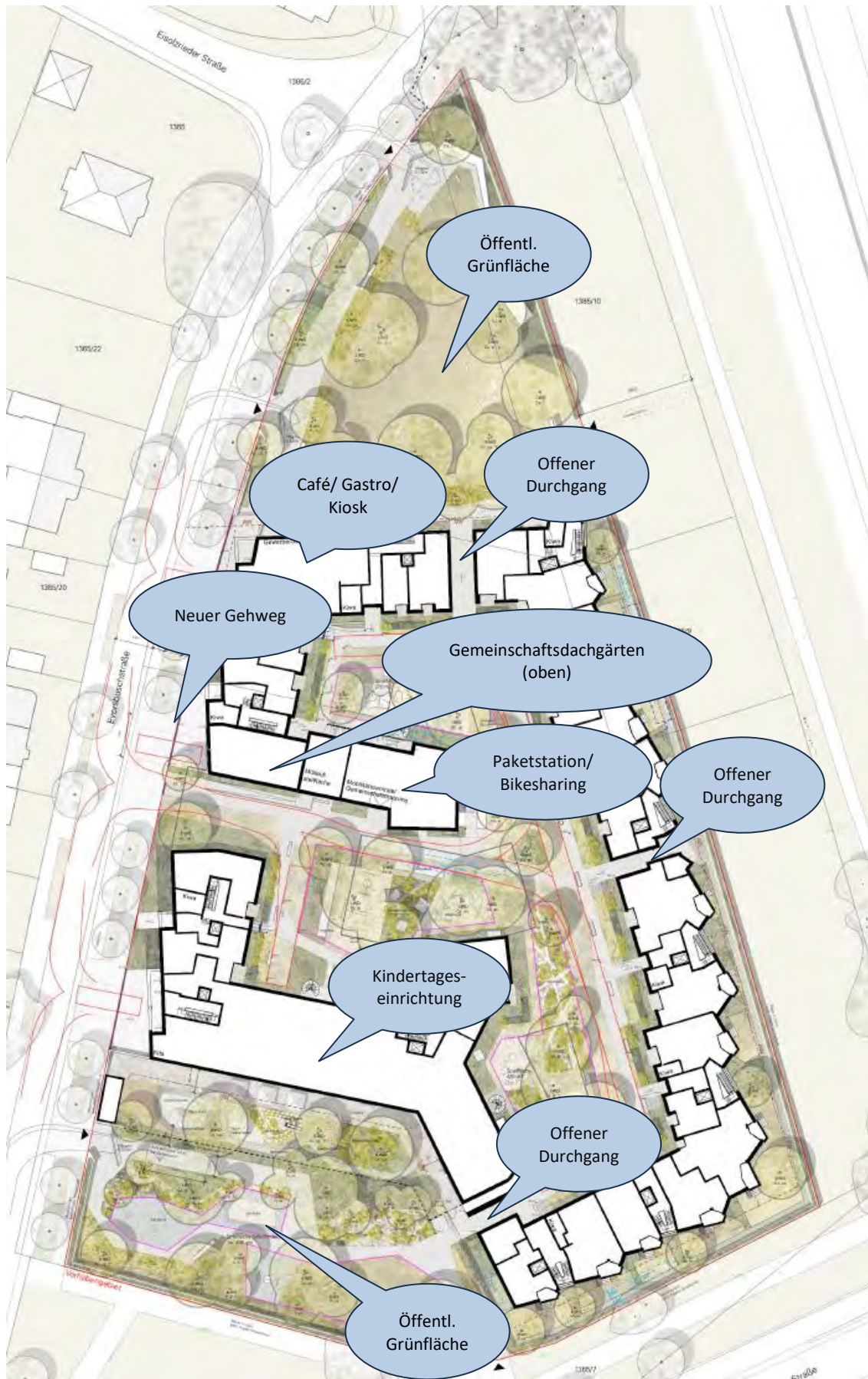


Abb. 10: Lageplan mit Einrichtungen/Anlagen für ein soziales Miteinander, ohne Maßstab

Quelle: Lageplan Außenanlagen EG © PALAIS MAI / grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner partnerschaft mbb mit Ergänzungen durch Empira Asset Management GmbH / LHM