

**Vereinbarung über wirtschaftliche Parameter eines noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrags**  
**(Eckpunktepapier)**

zwischen der

**Gemeinde Kirchheim b. München,**

hier vertreten durch den Ersten Bürgermeister Maximilian Böttl, Münchner Straße 6, 85551 Kirchheim b. München

**-Gemeinde-**

und der

1. **DEMOS Wohnbau GmbH,**

**-Eigentümer 1-**

und der

2. **Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH,**

**-Eigentümer 2-**

und der

3. **Wohnungsbau Schwaben & Co. Beteiligungsgesellschaft,**

**-Eigentümer 3-**

und der

4. **DIBAG Industriebau AG,**

**-Eigentümer 4-**

Eigentümer 1 - 4 jeweils vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Walter Labbé,  
Theatinerstraße 33, 80333 München

Eigentümer 1 - 4 nachfolgend zusammen auch „**die Eigentümer 1 - 4 oder die Eigentümer**“  
genannt

u

### Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde hat mit Beschluss vom 4. Oktober 2016 ein Strukturkonzept zur Ortsentwicklung Kirchheim gebilligt. Das Strukturkonzept sieht neben der Schaffung von Wohnraum, dem Bau von Kindertagesstätten und einer Erweiterung des Seniorenzentrums vor allem auch die Entstehung wesentlicher öffentlicher Einrichtungen (Rathaus mit Bürgersaal und Bücherei, Neubau des Gymnasiums und Erweiterungsflächen für die Grund- und Mittelschule) vor.

Die Gemeinde und die Eigentümer 1 - 4 sind Grundstückseigentümer im Umgriff des Strukturkonzepts. Die Eigentümer 1 - 4 beabsichtigen dort die Durchführung von Wohnbauvorhaben. Dafür ist aber, da für die betreffenden Grundstücke noch kein Baurecht besteht, die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde erforderlich.

Das Strukturkonzept zur Ortsentwicklung Kirchheim wird am 24. September 2017 Gegenstand eines Bürgerentscheids sein. Im Falle eines positiven Bürgerentscheids wird der Gemeinderat der Gemeinde noch im Laufe des Jahres 2017 darüber entscheiden, ob auf Basis des Strukturkonzepts ein Bebauungsplan, der dann in verschiedenen Bauabschnitten verwirklicht wird, aufgestellt werden soll.

Im Anschluss an einen solchen Aufstellungsbeschluss beabsichtigen die Gemeinde und die Eigentümer, einen Städtebaulichen Vertrag zu schließen. Auf wesentliche, wirtschaftliche Parameter dieses Städtebaulichen Vertrages haben sich die Parteien vorab bereits wie folgt verständigt:

### § 1

#### Grundlagen

- (1) Grundlage dieses Eckpunktepapiers ist das vom Gemeinderat der Gemeinde mit Beschluss vom 4. Oktober 2016 gebilligte Strukturkonzept zur Ortsentwicklung Kirchheim (**Anlage 1**). Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass sich aus diesem Strukturkonzept für die Wohnbebauung eine Geschossfläche in Vollgeschossen von 128.700 m<sup>2</sup> ergibt. Erforderliche Umplanungen gegenüber dem Strukturkonzept sollen die Geschossfläche gemäß Satz 2 möglichst unberührt lassen. Erweist sich dies als nicht möglich,

6

sollte sich also die in Satz 2 genannte Geschossfläche aufgrund von Umplanungen gegenüber dem Strukturkonzept wesentlich ändern, so verpflichten sich die Gemeinde und die Eigentümer, über eine entsprechende Anpassung der in diesem Eckpunktepapier vereinbarten wirtschaftlichen Parameter zu verhandeln, sofern sich deren Höhe nicht ohnehin pro Quadratmeter Geschossfläche ergibt.

- (2) Die Zuteilung der Wohnbaugrundstücke gemäß Strukturkonzept – einschließlich der Grundstücke zur Erweiterung des Seniorenzentrums – soll ausschließlich an private Grundstückseigentümer erfolgen. Private Grundstückseigentümer im Sinne von Satz 1 sind die Eigentümer 1 - 4 sowie weitere Private, deren Grundstücke im Umgriff des Strukturkonzepts liegen. Alle übrigen Flächen im Umgriff des Strukturkonzepts werden der Gemeinde zugeteilt.
- (3) Die Eigentümer haften der Gemeinde für die von ihnen übernommenen Verpflichtungen anteilig entsprechend Regelung im künftigen Städtebaulichen Vertrag.
- (4) Weitere private Grundstückseigentümer, denen Wohnbaugrundstücke zugeteilt werden, treten dem noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu denselben Konditionen bei, zu denen die Eigentümer diesen schließen. Dies gilt nicht, wenn abweichende Vereinbarungen hiervon ausschließlich das Innenverhältnis zwischen den Eigentümern und solchen weiteren privaten Grundstückseigentümern betreffen oder wenn solche abweichenden Vereinbarungen mit weiteren privaten Grundstückseigentümern jedenfalls mit Zustimmung der Eigentümer erfolgt sind.

## § 2

### Öffentliche Erschließung (ohne Park)

- (1) Die Eigentümer übernehmen auf eigene Kosten (100 %) die Planung und Herstellung aller im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans mit Grünordnung liegenden
  1. Neuen Straßenflächen einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung inkl. der notwendigen Anschlüsse/Veränderungen an/für das bestehende/zu errichtende Straßennetz (Verkehrerschließung),
  2. Ingenieurbauwerke (Stege/Brücken, Lärmschutzwände etc.) und
  3. öffentlichen Grünflächen (Grünverbindungen, Rampen und Lärmschutzwälle).

- (2) In Bezug auf den Qualitätsmaßstab für die von den Eigentümern gemäß Absatz 1 herzustellenden Anlagen werden Standards vereinbart.
- (3) Den Eigentümern obliegt auch die Koordination mit den Spartenträgern.
- (4) Zu den öffentlichen Grünflächen im Sinne von Absatz 1 Nr. 3 gehört nicht der im Strukturkonzept enthaltene Ortspark. Vgl. hierzu nachfolgenden § 3.
- (5) Neben der Planung und Herstellung der in Absatz 1 genannten Anlagen tragen die Eigentümer auch Unterhaltungskosten dieser Anlagen.

### **§ 3**

#### **Ortspark**

- (1) Die Planung und Herstellung des im Strukturkonzept enthaltenen Ortsparks übernimmt die Gemeinde, wobei versucht werden soll, dass diese Flächen zumindest teilweise als Ausgleichsflächen nach § 1 a) Abs. 3 BauGB verwendet werden können.
- (2) In Bezug auf den Qualitätsmaßstab für die Herstellung des Ortsparks werden Standards vereinbart.
- (3) Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass der Ortspark jedenfalls in Höhe von 53 % ursächliche Folge der nach dem Strukturkonzept zulässigen Wohnbebauung ist. Die Eigentümer werden der Gemeinde daher 53 % der Kosten erstatten, die für die Planung, Herstellung und Unterhaltung des Ortsparks entstehen.

### **§ 4**

#### **Ausgleichsflächen (§ 1 a BauGB)**

- (1) Ausgleichsflächen haben die Eigentümer auf eigene Kosten zur Verfügung zu stellen. Die Ausgleichsflächen sollen möglichst im Gebiet der Gemeinde Kirchheim liegen.
- (2) Absatz 1 gilt nicht für Ausgleichsflächen, die durch den Teil der Vorhaben der Gemeinde im Bebauungsplangebiet erforderlich werden, der nichtursächliche Folge der nach dem Strukturkonzept zulässigen Wohnbebauung ist. Solche Ausgleichsflächen hat die

ll

Gemeinde selbst auf eigene Kosten zur Verfügung zu stellen, wobei etwaige Ausgleichsflächen im Ortspark der Gemeinde und den Eigentümern anteilig zustehen.

## **§ 5**

### **Kosten**

- (1) Die von den Eigentümern nach §§ 2, 3 und 4 zu tragenden Kosten werden derzeit auf insgesamt € 35 Mio. geschätzt. Die Gemeinde und die Eigentümer sind sich einig, dass diese Kosten bis zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags – vor allem unter Berücksichtigung der noch zu vereinbarenden Standards – durch gemeinsam beauftragte Gutachter / Fachbüros hinreichend konkretisiert werden sollen, sodass möglichst Kostensicherheit besteht. Etwaige Regelungen hierzu sollen dem Städtebaulichen Vertrag vorbehalten bleiben (vgl. hierzu § 9).
- (2) Die Eigentümer erstatten der Gemeinde die dieser für die Ortsentwicklung entstandenen und noch entstehenden Planungs-, Gutachter-, Rechtsanwalts- sowie Projektsteuerungskosten (letztere einschließlich der Kosten des Bürgerdialogs in 2016/2017). Zu den Kosten gehören auch die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten), die der Ortsentwicklung zurechenbar sind, sofern es sich hier nicht um Kosten für Aufgaben handelt, die die Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen darf, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss. Kosten ab 19.06.2015 werden vollständig von den Eigentümern getragen. Etwaige Regelungen zur Kostentragung/Kostenverteilung für den Zeitraum 2009 bis 18.06.2015 bleiben dem Städtebaulichen Vertrag vorbehalten.

## **§ 6**

### **Sozialbindung**

- (1) 30 % der Geschossfläche des tatsächlich neu geschaffenen Wohnraums sind nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen sozial gebunden. Die Sozialbindung teilt sich auf in eine Mietbindung (20 %) und eine Eigentumsbindung (10 %).
- (2) In Bezug auf diese Mietbindung (20 %) gilt folgendes:
  1. Mindestens 16 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums sind jedenfalls für die in den nachfolgenden Nummern 2 und 3 genannten Zeiträume der Mietbindung ausschließlich als Mietwohnungen zu nutzen. Der Gemeinde steht das Belegungsrecht für die Mietwohnungen zu.

ll

- a) Bei 15 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums gemäß Nr. 1 ist die monatliche Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren auf einen Betrag von € 2,50 (Reduzierungsbetrag) unter der Marktmiete begrenzt.
- b) Bei 1 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums gemäß Nr. 1 ist die monatliche Miete für einen Zeitraum von 30 Jahren auf einen Betrag von € 5,00 (Reduzierungsbetrag) unter der Marktmiete begrenzt.
2. Die im Strukturkonzept enthaltene Fläche zur Erweiterung des Seniorenzentrums wird ebenfalls den privaten Grundstückseigentümern zugeteilt (vgl. § 1 Absatz 2 Satz 4). Die Flächen für die Erweiterung des Seniorenzentrums müssen ca. 4 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums ausmachen. Die Flächen sind an die Gemeinde oder an einen von ihr benannten Dritten zu vermieten. Die Miete für die Flächen ist auf einen Betrag von € 5,00 unter der jeweiligen Marktmiete für die betreffenden Flächen (Wohnflächen einerseits und geringwertigere Flächen andererseits, vgl. hierzu Nr. 3. b) bb)) begrenzt. Die Mietbegrenzung erfolgt auf 30 Jahre. Nutzungs- und Bestimmungsrecht der Gemeinde ist durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde abzusichern.
3. Allgemein gilt für vorstehenden Nummern 1 und 2:
- a) Monatliche Miete ist jeweils die Nettomiete, also die Miete ohne Nebenkosten.
- b) Zur Marktmiete wird folgendes vereinbart:
- aa) Die Gemeinde und die Eigentümer sind sich einig, dass die Marktmiete gemäß Nummern 2 und 3 zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung € 15,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt.
- bb) Die Miete für die Flächen zur Erweiterung des Seniorenzentrums gemäß Nr. 4 wird sich aus der Miete für die Wohnflächen und aus der Miete für die gegenüber den Wohnflächen geringwertigeren Flächen zusammensetzen. Die Gemeinde und die Eigentümer sind sich einig, dass die Marktmiete zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung für die Wohnflächen € 15,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist und die Marktmiete für die geringwertigeren Flächen im Seniorenzentrum deutlich unter diesem

u

Betrag liegt. Die Marktmiete gemäß Satz 2 bezieht sich auf die Überlassung eines veredelnden Rohbaus.

cc) Sollte sich die Marktmiete gegenüber aa) und/oder bb) ändern, so ändern sich die Reduzierungsbeträge gemäß Nr. 1, 2 und 4 um dieselbe Prozentzahl. Dies gilt sowohl für Änderungen nach oben als auch nach unten.

c) Der 30-Jahreszeitraum gemäß Nrn. 2 und 3 beginnt jeweils mit dem Erstbezug der betreffenden Wohnung.

(3) In Bezug auf die Eigentumsbindung (10 %) gilt folgendes:

1. Bei 10 % der Geschossfläche des neu zu schaffenden Wohnraums ist der Verkaufspreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einen Betrag von € 600,00 (Reduzierungsbetrag) unter dem Marktpreis begrenzt.
2. Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass der Marktpreis gemäß Nr. 1 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung € 6.000,00 (in Worten: Euro sechstausend) beträgt. Sollte sich der Marktpreis gemäß Satz 1 verändern, so verändert sich auch der Reduzierungsbetrag gemäß Nr. 1 um dieselbe Prozentzahl. Dies gilt für Veränderungen nach oben und unten.
3. Die gemäß Nr. 1 insgesamt der Eigentumsbindung unterliegende Fläche wird auf die einzelnen Bauabschnitte verteilt.
4. Die betragliche Begrenzung gemäß Nr. 1 ist zeitlich auf einen Zeitraum von 6 Monaten begrenzt. Die 6-Monatsfrist gemäß Satz 1 läuft für jeden Bauabschnitt neu. Sie beginnt jeweils mit Verkaufsbeginn des betreffenden Bauabschnitts.
5. Der Kreis der Personen, die von der Eigentumsbindung nach den vorstehenden Ziffern profitieren soll, wird von der Gemeinde festgelegt.

ll

**§ 7**

**Soziale Infrastruktur**

- (1) Die privaten Grundstückseigentümer bezahlen der Gemeinde für die ursächliche soziale Infrastruktur/Nachfolgelasten einen einmaligen Pauschalbetrag in Höhe von € 21.400.000,00.
- (2) Der Betrag gemäß Absatz 1 setzt sich wie folgt zusammen:
  1. Für Kindertageseinrichtungen und nicht weiterführende Schulen wird gemäß Kirchheimer Modell vom 1. Juni 2017 ein Betrag von € 119,25/m<sup>2</sup> Geschossfläche tatsächlich neu geschaffenes Wohnbaurecht bezahlt. Dies ergibt einen Betrag von € 15.347.475,00 (119,25 € x 128.700 m<sup>2</sup>). In Bezug auf die Geschossfläche gilt § 5 Absatz 1 Satz 3 dieser Vereinbarung.
  2. Der Restbetrag von € 6.052.525,00 wird auf den durch die neu geschaffene Wohnbebauung verursachten Teil des Neubaus des Rathauses (mit Bürgersaal und Bücherei) der Gemeinde bezahlt.

**§ 8**

**Abfindung der Gemeinde in der Baulandumlegung**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Leistungen aller Eigentümer an die Gemeinde vereinbaren die Beteiligten, das mit den Einlageflächen der Gemeinde bzw. den von der Gemeinde eingelegten Miteigentumsanteilen einerseits und der Zuteilung der öffentlichen Flächen gemäß Bebauungsplan an die Gemeinde andererseits die Gemeinde in der Baulandumlegung, auch bezüglich des Umlegungsvorteils, endgültig und vollständig abgefunden ist.

**§ 9**

**Schlussbestimmungen**

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass das vorliegende Eckpunktepapier nur eine Festschreibung bestimmter wirtschaftlicher Parameter zum Städtebaulichen Vertrag darstellt. Den Parteien ist bewusst, dass die Regelungen des Städtebaulichen Vertrags über das hinausgehen werden, was im vorliegenden Eckpunktepapier geregelt ist, und zwar sowohl

6

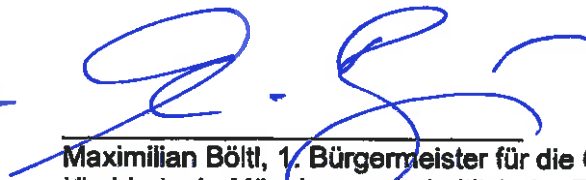


bezüglich der Regelungen für die das Eckpunktepapier bereits Parameter enthält als auch in Bezug auf Regelungen, die im Eckpunktepapier noch überhaupt nicht angesprochen wurden. Eine Verpflichtung zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrages enthält das vorliegende Eckpunktepapier nicht, auch wenn sich die Parteien einig sind, dass die im Eckpunktepapier vereinbarten Parameter genauso in den Städtebaulichen Vertrag übernommen werden sollen.

- (2) Gemeinde und Eigentümer sind sich einig, dass die Gemeinde das vorliegende Eckpunktepapier veröffentlichen darf.

Kirchheim, 10.07.17

Ort, Datum



Maximilian Bötl, 1. Bürgermeister für die Gemeinde Kirchheim b. München vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zu diesem Eckpunktepapier

München, 05.07.2017



Rechtsanwalt Walter Labbé für DEMOS Wohnbau GmbH

München, 05.07.2017



Rechtsanwalt Walter Labbé für Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH

München, 05.07.2017



Rechtsanwalt Walter Labbé für Wohnungsbau Schwaben & Co. Beteiligungsges.

München, 05.07.2017



Rechtsanwalt Walter Labbé für DIBAG Industriebau AG

