

Städtebaulicher Vertrag

**zum
Bebauungsplan
und der Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87)
im Stadtbezirk Mühlhausen**

zwischen der



Rd 1

nachfolgend - **Planungsbegünstigte**  - genannt

Rd 2

sowie die



Rd 3

nachfolgend - **Planungsbegünstigte**  - genannt

Rd 4

gemeinsam nachfolgend - **Planungsbegünstigte** - genannt.

und der

Landeshauptstadt Stuttgart
vertreten durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen

nachfolgend - **Stadt** - genannt

Vorbemerkung:

Dieser städtebauliche Vertrag umfasst folgende Flurstücke auf der Gemarkung Stuttgart-Mühlhausen:

- Flurstück Nr. 3973, Adalbert-Stifter-Straße 2, 2/1, 4, Wallensteinstraße 11D/1, 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, mit einer Fläche von 23.333 m². Das Flurstück befindet sich im Eigentum [REDACTED].
- Flurstück Nr. 3975, Adalbert-Stifter-Straße 6, 6/1, 8, 8/1, 10, 12, 14, 16, 18, mit einer Fläche von 23.699 m². Das Flurstück befindet sich im Eigentum [REDACTED].

Rd 5

Rd 6

Insgesamt umfassen die beiden Flurstücke eine Fläche von 47.032 m² (Anlage 1). Sie werden gemeinschaftlich nachfolgend „Projektgrundstück“ genannt. Alle Entwicklungen auf dem Projektgrundstück werden von den Planungsbegünstigten gemeinsam betrieben.

Die Planungsbegünstigten beabsichtigen, das Projektgrundstück neu zu strukturieren. Die im nördlichen Teilbereich vorhandene Parkierungsanlage soll durch Wohnbebauung ersetzt werden.

In diesem Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 1977/004 „Hochhaus Julius Brecht“ (Mühl 64). Er sichert die Parkierungsanlage planungsrechtlich ab. Für die beabsichtigte zusätzliche Wohnbebauung ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich. Daher führt die Stadt in Abstimmung mit den Planungsbegünstigten ein Bebauungsplanverfahren durch.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme soll das Projektgrundstück in fünf Flurstücke aufgeteilt werden (Anlage 2).

Es ist vorgesehen, die Grundstücksteilungen zeitgleich mit dem Abbruch der Parkierungsanlage vorzunehmen. Die genaue Größe und Benennung der neu entstehenden Flurstücke werden im Rahmen einer amtlichen Liegenschaftsvermessung festgelegt.

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Die Grundvereinbarung zum SIM wurde am 23. Mai 2017 / 29. Mai 2017 / 1. Juni 2017 von den Planungsbegünstigten und der Stadt unterzeichnet. Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für die Wohnbauförderung gesichert werden. Mindestens 20 % der Geschossfläche Wohnen und somit mindestens 1.785 m² Wohnfläche ist für den preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat am 8. November 2016 gefasst. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im November / Dezember 2016; die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23. Juni bis 24. Juli 2017 statt. Im Anschluss wurde im Winter 2017 ein Gutachterverfahren (GRDRs 499/2017) durchgeführt, aus dem das Architekturbüro EMT, Stuttgart, als Sieger hervorging.

Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags soll zeitnah über den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan von den gemeinderätlichen Gremien entschieden werden.

Dies vorausgeschickt schließen die Vertragsparteien auf Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

Vereinbarung

Übersicht

Vorbemerkung:	2
Übersicht	4
1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten	5
2. Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung	6
3. Nutzungen	6
4. Energiekonzeption	7
5. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze	7
6. Preisgebundener Mietwohnungsbau: Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)	8
7. Preisgebundener Mietwohnungsbau: Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)	12
8. Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige, Dienstbarkeit (Sozialbindung)	16
9. Artenschutz	17
10. Insektenverträgliche Außenbeleuchtung	18
11. Mobilitätskonzept / Carsharing	18
12. Sicherung des Baumbestands / Neupflanzungen	19
13. Staubminderungsplan und Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb	20
14. Erschließungs- und Kanalbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB	20
15. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern	21
16. Gerechte	21
17. Fahrrecht / öffentliche Widmung	22
18. Freiflächengestaltung	23
19. Ergänzende Regelungen	23
20. Vertragsstrafen	23
21. Vollstreckungsunterwerfung	24
22. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel	24
23. Rechtsnachfolger	25
24. Eintragung im Baulastenverzeichnis	25
25. Wirksamwerden des Vertrags	25

1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten

- 1.1 Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87) in Stuttgart-Mühlhausen dem Gemeinderat nach § 10 BauGB / § 74 LBO zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.
- 1.2 Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit der Abweichung von der hier zugrunde gelegten planerischen Zielsetzung bzw. einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.
- 1.3 Die Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beträgt ca. 4,7 ha (Anlage 1). Sie entspricht der Fläche des Projektgrundstücks. Die Planungsbegünstigten stellen die Erbringung der für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Fachgutachten und Vermessungsarbeiten auf eigene Kosten sicher und tragen die umlegbaren Planungskosten der Stadt in Höhe von [REDACTED] Euro. Darüber hinaus tragen die Planungsbegünstigten die Kosten für alle Gutachten und vergleichbaren Stellungnahmen, die die Stadt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragt und die für eine sachgerechte Abwägungsentscheidung gemäß § 1 (7) BauGB erforderlich sind.
- 1.4 Die Fälligkeit tritt einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB ein. Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist nach Ablauf des Fälligkeitstags bis zur vollständigen Bezahlung für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von einem Prozent der abgerundeten rückständigen Hauptforderung zu entrichten; abzurunden ist auf den nächsten durch 50 Euro teilbaren Betrag.
- 1.5 Wenn das Verfahren aus einem von den Planungsbegünstigten zu vertretenden Grunde nicht zum Abschluss gebracht wird, verpflichten sich die Planungsbegünstigten zur Zahlung der bis dahin angefallenen Planungskosten, die wie folgt pauschaliert werden:

Nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB 40%
der Gesamtkosten aus Ziffer 1.3

Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB 70 %
der Gesamtkosten aus Ziffer 1.3

Sollte das Bebauungsplanverfahren aus nicht von den Planungsbegünstigten zu vertretenden Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden können, entfällt

Rd 7

die Verpflichtung der Planungsbegünstigten zur Übernahme der der Stadt entstandenen Planungskosten. Dies gilt nicht, wenn den Planungsbegünstigten bereits eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wurde.

2. Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung

- 2.1 Die Planungsbegünstigten verpflichten sich mit diesem Vertrag, ihr Bauvorhaben auf Grundlage des Siegerentwurfs des Gutachterverfahrens von EMT Architektenpartnerschaft mbB (Anlage 4) sowie der Entwurfspläne (Anlage 5) und dem Freiflächengestaltungsplan (Anlage 6) zu errichten.
- 2.2 Änderungen der Entwurfspläne und des Freiflächengestaltungsplans sind mit der Stadt vor Einreichung des Baugesuchs abzustimmen. Außerdem verpflichten sich die Planungsbegünstigten, die Fassadengestaltung inkl. der Materialität vor Einreichung des Baugesuchs mit der Stadt abzustimmen.
- 2.3 Die Planungsbegünstigten erkennen die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichten auf evtl. sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach § 40 bis 44 BauGB.
- 2.4 Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Eintreten der Planreife nach § 33 BauGB einen Bauantrag einzureichen und das Vorhaben spätestens drei Jahre nach erteilter Baugenehmigung fertig zu stellen. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

3. Nutzungen

Auf dem Projektgrundstück werden in drei Wohngebäuden ca. 8.382 m² Wohnfläche hergestellt. Ergänzend werden in einem der drei geplanten Wohngebäude zwei Pflegewohngemeinschaften mit insgesamt ca. 542 m² Wohnfläche geschaffen. Weiterhin wird auf dem Projektgrundstück eine dreigruppige Tageseinrichtung für Kinder erstellt.

Auf dem Flurstück der Planungsbegünstigten [REDACTED] („Projektierte Grundstücksfläche A“, Anlage 2) werden ca. 4.344 m² Wohnfläche mit ca. 66 Wohneinheiten erbaut. Auf dem Flurstück der Planungsbegünstigten [REDACTED] („Projektierte Grundstücksfläche B“, Anlage 2) werden ca. 4.581 m² Wohnfläche mit ca. 62 Wohneinheiten erbaut. Neben den Wohneinheiten beinhalten die genannten Wohnflächen zwei Pflegewohngemeinschaften. Jeder der Planungsbegünstigten stellt eine Pflegewohngemeinschaft mit jeweils ca. 270 m² auf seiner projektierten Grundstücksfläche her. Weiterhin beteiligen sich beide Planungsbegünstigten jeweils hälftig an der Herstellung der dreigruppigen Tageseinrichtung für Kinder („Projektierte Grundstücksfläche C“, Anlage 2).

Rd 8

Rd 9

4. Energiekonzeption

4.1 Energiestandard

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf um mindestens 20 % gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV i.d.F. vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten.

Die Planungsbegünstigten legen bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude den o. g. Anforderungen entsprechen. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlen die Planungsbegünstigten einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV i.d.F. vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen.

4.2 Solaranlagen

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, Dachflächen mit Solaranlagen auszurüsten. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die in der Zeit von April bis Oktober zwischen 9 und 16 Uhr verschattet sind.

Die Planungsbegünstigten sind berechtigt und verpflichtet, die Solaranlage eigenständig oder durch einen externen Betreiber zu errichten bzw. errichten zu lassen sowie für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zuzüglich Inbetriebnahmejahr zu betreiben bzw. betreiben zu lassen.

Das Energiekonzept (Wärme und Strom) ist vor Umsetzung mit dem Amt für Umweltschutz (36-5) abzustimmen.

4.3 Anschluss an die Fernwärme

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, den benötigten Heizenergiebedarf über die vorhandene Fernwärme zu decken.

5. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze

5.1 Auf dem Projektgrundstück sind ca. 128 Wohnungen vorgesehen. Daraus ergibt sich, unter Berücksichtigung eines Anteils von 20% gefördertem Wohnungsbau, ein Bedarf von 50 Kinderbetreuungsplätzen.

5.2 Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, auf dem Projektgrundstück eine Tageseinrichtung für Kinder mit drei Gruppen (einschließlich einer Aufbereitungsküche, einer Teeküche, Sanitäranlagen mit Anschlüssen für Wickeltische) mit entsprechenden Außenanlagen (einschließlich Spielgeräten und Sonnenschutz) in der erforderlichen Größe auf eigene Kosten zu errichten. Die Planung

und der Bau der Tageseinrichtung für Kinder und der Außenanlagen erfolgen nach dem Raumprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt) sowie nach den Vorgaben des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales Baden-Württemberg.

Das Raumprogramm für die dreigruppige Tageseinrichtung in Anlage 8 ist bindend. Abweichend davon ist für jedes Kind eine Außenfläche von mindestens 8 m² bereitzustellen.

- 5.3 Die Einrichtung wird in einem separaten Gebäude untergebracht. Die Plätze für die Null- bis Dreijährigen sollen im Erdgeschoss untergebracht werden, um aktuelle Brandschutzerfordernisse zu erfüllen.
- 5.4 Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die Tageseinrichtung für eine Laufzeit von mindestens 25 Jahren durch einen geeigneten Betriebsträger betreiben zu lassen und zu keinem anderen Zweck als zum Betrieb einer Tageseinrichtung für Kinder nutzen zu lassen.

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, einen Betriebsträger für die Tageseinrichtung mittels eines öffentlichen Trägerauswahlverfahrens der Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt) auszuwählen und durch den Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschließen zu lassen.

Sollte kein geeigneter Betreiber ermittelt werden können oder der Betreiber vor Ablauf der Bindungsfrist den Betrieb aufgeben, verpflichtet sich die Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt), die Tageseinrichtung für Kinder zu jedem beliebigen Zeitpunkt der 25-jährigen Zweckbindungsfrist zu betreiben. Hierzu teilen die Planungsbegünstigten der Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt) mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens zwölf Monaten mit, dass sie die Anmietung durch die Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt) bzw. die Anmietung eines durch ein öffentliches Trägerauswahlverfahren des Jugendamts noch zu ermittelnden freien Trägers wünschen.

Die Planungsbegünstigten vermieten die Tageseinrichtung für Kinder nach den vom Gemeinderat festgelegten SIM-Konditionen zu ■■■■■. Die Flächen der Außenanlagen werden nicht zusätzlich vergütet.

Rd 10

6. Preisgebundener Mietwohnungsbau: Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)

Die Planungsbegünstigte ■■■■■ ist für die Sicherung von 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau verantwortlich. Sie verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück von der oben genannten Quote einen Anteil von ca. 50 % als SMW zu erbringen. Eine Wohnfläche von ca. 496 m² ist vorgesehen, was sieben Wohneinheiten entsprechen wird.

Rd 11

Die Planungsbegünstigte ■■■■■ ist für die Sicherung von 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau verantwortlich. Sie verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück von der oben genannten Quote einen Anteil von ca. 50 % als SMW zu erbringen. Eine Wohnfläche von ca. 447 m² ist vorgesehen, was acht Wohneinheiten entsprechen wird.

Rd 12

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die als SMW ausgewiesenen Wohnungen für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend den Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnigte Haushalte zu vermieten. Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemege sind mit der Stadt (Abteilung Wohnen) abzustimmen.

Grundsätzliche Regelungen für alle oben genannten, im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zu realisierenden Wohnungen:

- 6.1 Die Planungsbegünstigte ■■■■■ erstellt die Wohnungen auf dem Projektgrundstück auf einer Wohnfläche von ca. 496 m² (entspricht sieben Wohnungen). Die Planungsbegünstigte ■■■■■ kann für die sieben SMW Landesmittel der Sozialmietwohnraumförderung Wohnungsbau Baden-Württemberg beantragen. Die Abwicklung erfolgt in diesem Fall nach den Vorgaben des bei Antragstellung geltenden Landeswohnraumförderungsprogramms des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.
- Rd 13
Rd 14

Die Planungsbegünstigte ■■■■■ erstellt die Wohnungen auf dem Projektgrundstück auf einer Wohnfläche von ca. 447 m² (entspricht acht Wohnungen). Die Planungsbegünstigte ■■■■■ kann für die acht SMW Landesmittel der Sozialmietwohnraumförderung Wohnungsbau Baden-Württemberg beantragen. Die Abwicklung erfolgt in diesem Fall nach den Vorgaben des bei Antragstellung geltenden Landeswohnraumförderungsprogramms des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Rd 15
Rd 16

- 6.2 Die preisgebundenen Mietwohnungen sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (nachfolgend LWoFG) sowie nach den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz (nachfolgend DH-LWoFG) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten und zu vermieten.
- 6.3 Die SMW dürfen auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit nur an wohnberechnigte Mieterhaushalte vergeben werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechnigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen.

Für insgesamt vier SMW erhält die Stadt (Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit das Belegungsrecht (städtisches Belegungsrecht). Beide Planungsbegünstigten sowie ■■■■■ als auch die ■■■■■ räumen der Stadt je zwei Belegungsrechte ein. Rd 17/ Rd 18

Die übrigen 11 SMW können im Benehmen mit der Stadt (Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) von den Planungsbegünstigten selbst belegt werden. Alternativ kann die Stadt (Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) den Planungsbegünstigten aus ihrer Vormerkmalei mind. 5 Vorschläge je Wohnung unterbreiten.

- 6.4 Besondere Vereinbarungen für die im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zu realisierenden Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht:

Die Planungsbegünstigten erhalten von der Stadt (Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und bei jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums entsprechend den Vormerk- und Belegungsrichtlinien jeweils eine Vorschlagsliste von Wohnungsbewerbern/Wohnungsbewerberinnen aus der städtischen Vormerkdatei.

6.5 Der Stadt (Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) ist die Fertigstellung der Wohnungen sechs Monate vorher bekannt zu geben. Das Freiwerden einer dem städtischen Belegungsrecht unterliegenden Wohnung ist innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntwerden der Kündigung der Stadt (Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) bekannt zu geben.

6.6 Die Planungsbegünstigten sind verpflichtet,

a) die Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes als auch die Durchführungshinweise zum Landeswohnraumförderungsgesetz bei der Errichtung und Vermietung zu beachten.

b) die preisgebundenen Wohnungen auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit an keine anderen als die von der Stadt benannten und bestätigten Mieter zur Nutzung zu überlassen (siehe Ziffer 6.3).

c) die preisgebundenen Wohnungen innerhalb des Bindungszeitraums nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte zu vergeben, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung).

d) bei der Erstvermietung die Miete

-- für eine Wohnung nicht höher als

Rd 19

-- für einen Garagen- oder Stellplatz nicht mehr als das ortsübliche Entgelt

festzusetzen. Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden. Die Miete darf während des 15-jährigen Bindungszeitraums nur im Rahmen der Vorgaben des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms Wohnungsbau BW erhöht werden (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine weitergehende Mieterhöhung zulassen würde. Ergänzend gelten die gesetzlich zulässigen Bestimmungen aus dem genossenschaftlichen Dauernutzungsvertrag.

e) im Mietvertrag ein Wohnungskündigungsrecht für den Fall zu vereinbaren, dass die Stadt von den einzelnen Planungsbegünstigten die Kündigung wegen Unterbelegung der Wohnung infolge der Verringerung der Personenzahl verlangt. Die Räumung der Mietwohnung ist von den einzelnen Planungsbegünstigten notfalls im Klagewege durchzusetzen.

Unterbelegung liegt vor, wenn die Zahl der Wohnräume diejenige der ständigen Bewohner seit mindestens zwei Jahren um mehr als eins übersteigt.

Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn eine Kündigung im Widerspruch zu gesetzlichen Bestimmungen, Erlassen und Verordnungen stehen würde.

6.7 Dienstbarkeit zur Absicherung des städtischen Belegungsrechts, der Belegungs- und Mietpreisbindungen.

Die Planungsbegünstigten werden zur Absicherung der genannten Nutzungsbeschränkungen (städtisches Belegungsrecht, Ausschluss der Vermietung an Nichtberechtigte und Mietpreisbindung jeweils auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit) für die SMW im Programm „Mietwohnungsbau in der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung“ eine befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Projektgrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

„Die preisgebundenen Wohnungen dürfen während des 15-jährigen Bindungszeitraums nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte vergeben werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung).

Bei der Erstvermietung als SMW darf die Miete für die jeweilige SMW nicht höher als [REDACTED].

Rd 20

Die Nettokaltmiete darf während des 15-jährigen Bindungszeitraums nur im Rahmen der Vorgaben des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms Wohnungsbau BW erhöht werden (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde. Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden.

Die Regelungen zur Mietpreisbeschränkung gelten für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrages.

Für einen Garagen- oder Stellplatz darf innerhalb des Bindungszeitraums nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden.

Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit der preisgebundenen Wohnungen.“

Für die vier Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht gilt zusätzlich:

„Die preisgebundenen Wohnungen dürfen auf die Dauer von 15 (i.W. fünfzehn) Jahren ab Bezugsfertigkeit (nachfolgend Bindungszeitraum) an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden (städtisches Belegungsrecht).“

Werden für die einzelnen Wohnungen jeweils Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher angelegt, ist diese Nutzungsbeschränkung im jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch abzusichern.

Die Antragstellung erfolgt durch die Planungsbegünstigten im Rahmen der Grundstücksneuordnung oder mit der Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben auf dem Projektgrundstück. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt die Landeshauptstadt Stuttgart, sie macht Gebührenfreiheit nach

dem Landesjustizkostengesetz geltend. Die Kosten der späteren Löschung tragen die Planungsbegünstigten.

Die befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit erhält Rang vor evtl. Belastungen in Abt. III des Grundbuchs. Erforderlichenfalls verpflichten sich die Planungsbegünstigten, entsprechende Rangrücktrittserklärungen der Gläubiger beizubringen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt, Abteilung Grundstücksverkehr) verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der jeweiligen Planungsbegünstigten für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung in der Form des § 29 Grundbuchordnung zu übergeben. Eventuelle Kosten für die Löschung werden von den jeweiligen Planungsbegünstigten getragen.

- 6.8 Nach 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit der errichteten SMW entfallen das städtische Belegungsrecht sowie die Belegungs- und die Mietpreisbindung. Die preisgebundenen Mietwohnungen sind dann frei und können durch die jeweiligen Planungsbegünstigten eigenverantwortlich vermietet werden.
- 6.9 Die Planungsbegünstigten haben für die jeweils sieben bzw. acht zu errichtenden SMW Landesmittel der Sozialmietwohnraumförderung Wohnungsbau BW zu beantragen, soweit diese Mittel zur Verfügung stehen.

6.10 Besondere Verpflichtungen

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich,

- a) die preisgebundenen Mietwohnungen stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die preisgebundenen Mietwohnungen ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- c) Vertretern der Stadt auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen zu ermöglichen soweit mietrechtlich zulässig,
- d) der Stadt (Abteilung Wohnen) spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der neu zu errichtenden sieben bzw. acht SMW eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog dem Berechnungsverfahren der L-Bank vorzulegen.

6.11 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß § 20 Abs. 4 LWoFG die erforderlichen Daten durch die Stadt erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

7. Preisgebundener Mietwohnungsbau: Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)

Die Planungsbegünstigte [REDACTED] ist für die Sicherung von 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau verantwortlich. Sie verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück von der oben genannten

Rd 21

Quote einen Anteil von ca. 50 % als MME zu erbringen. Eine Wohnfläche von ca. 489 m² ist vorgesehen, was sechs Wohneinheiten entsprechen wird.

Die Planungsbegünstigte [REDACTED] ist für die Sicherung von 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau verantwortlich. Sie verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück von der oben genannten Quote einen Anteil von ca. 50 % als MME zu erbringen. Eine Wohnfläche von ca. 465 m² ist vorgesehen, was sechs Wohneinheiten entsprechen wird.

Rd 22

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die als MME ausgewiesenen Wohnungen für die Dauer von 15 Jahren ab Bezug entsprechend den Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnigte Haushalte zu vermieten. Die Lage dieser Wohnungen im Vorhaben, die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemeinde sind mit der Stadt (Abteilung Wohnen) abzustimmen.

Folgende Regelungen gelten für die oben genannten im Rahmen des Programms MME zu errichtenden Wohnungen:

- 7.1 Die Planungsbegünstigte [REDACTED] erstellt auf dem Projektgrundstück die Wohnungen auf einer Wohnfläche von ca. 489 m², dies entspricht sechs Mietwohnungen im städtischen Programm MME, dessen Richtlinien die Planungsbegünstigte [REDACTED] kennt und die bei der Vertragsformulierung berücksichtigt sind. („Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“, Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart vom 19.07.2007, zuletzt geändert am 26.07.2017).

Rd 23

Rd 24

Die Planungsbegünstigte [REDACTED] erstellt auf dem Projektgrundstück die Wohnungen auf einer Wohnfläche von ca. 465 m², dies entspricht sechs Mietwohnungen im städtischen Programm MME, dessen Richtlinien die Planungsbegünstigte [REDACTED] kennt und die bei der Vertragsformulierung berücksichtigt sind. („Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“, Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart vom 19.07.2007, zuletzt geändert am 26.07.2017).

Rd 25

Rd 26

- 7.2 Die Planungsbegünstigten bzw. deren Rechtsnachfolger verpflichten sich, die preisgebundenen Mietwohnungen im Programm MME auf die Dauer von 15 Jahren (i.W. fünfzehn) ab Bezug oder Bezugsfertigkeit im eigenen Bestand zu halten und während dieser Zeit nur an Mieterhaushalte zu vermieten, die durch Bescheinigung der Stadt die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach den jeweils geltenden Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Die Planungsbegünstigten haben drei Monate vor Fertigstellung das voraussichtliche Datum der Bezugsfertigkeit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen mitzuteilen. Jede Folgebelegung während des 15-jährigen Bindungszeitraums ist ebenfalls unverzüglich (spätestens zwei Wochen nach Mietvertragsabschluss) der Stadt (Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) anzuzeigen.

- 7.3 Die Wohnungsvergabe erfolgt durch die Planungsbegünstigten selbst. Sie veranlassen, dass die Mietinteressenten sowohl beim Erstbezug als auch bei jeder Wiederbelegung bei der Stadt (Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) rechtzeitig mit den dafür erforderlichen Unterlagen die Bescheinigung der Stadt beantragen.

Die Wohnungsgrößen werden dabei analog zu den Vorgaben des sozialen Mietwohnungsbaus vorgegeben. Davon abweichend wird den Haushalten je Wohnung ein weiteres Zimmer und eine Mehrfläche von 15 m² Wohnfläche zugestanden.

Ein Mietvertrag darf erst nach Vorliegen der entsprechenden Bescheinigung der Stadt abgeschlossen werden.

7.4 Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, für die Dauer von 15 Jahren ab Bezug folgende Mietgrenzen nicht zu überschreiten:

Die Wohnungen dürfen in der 15-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) von ■■■■■ vermietet werden.

Rd 27

Die Miete darf nach der Erstvermietung während des 15-jährigen Bindungszeitraums nur alle zwei Jahre erhöht werden. Es gelten die Vorgaben des Landes für Sozialmietwohnungen aus dem jeweiligen Förderprogramm Wohnungsbau BW. D.h. derzeit darf die Miete während des 15-jährigen Bindungszeitraums ab Bezug alle zwei Jahre innerhalb der Steigerungsrate der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels für vergleichbare Wohnungen bis zu 5 % erhöht werden. Dies gilt auch dann, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.

Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden.

Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden. Ergänzend gelten die gesetzlich zulässigen Bestimmungen aus dem genossenschaftlichen Dauernutzungsvertrag.

Diese Regelungen zur Miethöhe gelten für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrags. Nach Ablauf des Bindungszeitraums sind die gesetzlichen Mietpreisbestimmungen maßgebend.

7.5 Dienstbarkeit zur Absicherung der Belegungs- und Mietpreisbindungen und der Eigenbestandshaltung bei den MME

Die Planungsbegünstigten werden zur Absicherung der in vorstehender Nummerierung 7.2 bis 7.4 genannten Nutzungsbeschränkungen für die MME eine befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit im jeweiligen Grundbuch zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und zu Lasten des Projektgrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

„Die „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (nachfolgend „Wohnungen“) dürfen auf die Dauer von 15 Jahren (i. W. fünfzehn) ab Bezug (nachfolgend „Bindungszeitraum“) nur von Personen genutzt werden, die von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) durch Bescheinigung die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach den jeweils geltenden Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung).

Bei der Erst- und Wiedervermietung während des gesamten Bindungszeitraums darf die höchstzulässige Miete je m² Wohnfläche unbeschadet anderweitiger rechtlicher Vorgaben und Vorschriften nicht höher ■■■■■. Die Miete darf nach der Erstvermietung während des 15-jährigen Bindungszeitraums nur alle zwei

Rd 28

Jahre erhöht werden. Es gelten die Vorgaben des Landes für Sozialmietwohnungen aus dem jeweiligen Förderprogramm Wohnungsbau BW. D.h. derzeit darf die Miete während des 15-jährigen Bindungszeitraums ab Bezug alle zwei Jahre innerhalb der Steigerungsrate der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels für vergleichbare Wohnungen bis zu 5 % erhöht werden. Dies gilt auch dann, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.

Diese Regelung zur Miethöhe gilt für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrags (Mietpreisbindung).

Der Eigentümer darf den Besitz an den Wohnungen auflösend befristet auf die Dauer von 15 Jahren gerechnet ab Bezug nicht Dritten überlassen, es sei denn, die Besitzübergabe erfolgt an von der Landeshauptstadt Stuttgart bestätigte Dritte (Eigenbestandshaltung).

Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt 15 Jahre nach Bezug der Wohnungen.“

Werden für die einzelnen Wohnungen jeweils Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher angelegt, ist diese Nutzungsbeschränkung im jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch abzusichern.

Die Antragstellung erfolgt durch die einzelnen Planungsbegünstigten im Rahmen der Grundstücksneuordnung oder mit der Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben auf dem Projektgrundstück.

Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit tragen die jeweiligen Planungsbegünstigten.

Die befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit erhält Rang vor evtl. Belastungen in Abt. III des Grundbuchs. Erforderlichenfalls verpflichten sich die Planungsbegünstigten, entsprechende Rangrücktrittserklärungen der Gläubiger beizubringen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt, Abteilung Grundstücksverkehr) verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der Planungsbegünstigten für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung an jeweils diese zu erteilen. Eventuelle Kosten für die Löschung werden von den jeweiligen Planungsbegünstigten getragen.

7.6 Besondere Verpflichtungen

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich,

- a) die preisgebundenen Mietwohnungen stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die preisgebundenen Mietwohnungen ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- c) Vertretern der der Stadt auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen zu ermöglichen soweit mietrechtlich zulässig,

- d) der Stadt (Abteilung Wohnen) spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der MME eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog dem Berechnungsverfahren der L-Bank vorzulegen.

7.7 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß § 20 Abs. 4 LWoFG die erforderlichen Daten durch die Stadt erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

8. **Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige, Dienstbarkeit (Sozialbindung)**

- 8.1 Es sind zwei Wohnungen mit jeweils mindestens 250 m² Wohnfläche zu errichten, die für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige nach dem Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) zu nutzen sind. Wenn keine Nachfrage besteht, können die Planungsbegünstigten mit Zustimmung der Landeshauptstadt Stuttgart (Sozialamt) an eine Wohngemeinschaft für Personen ab 60 Jahren oder Menschen mit Behinderung vermieten.
- 8.2 Die Wohnungen sind für die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit im eigenen Bestand zu halten und keiner anderen Nutzung zuzuführen.

Auf die Festlegung einer Mietobergrenze wird verzichtet, sodass in dieser Konstellation eine Kostenneutralität gegeben ist.

Die Wohnungen sind für die Dauer von 20 (i.W. zwanzig) Jahren ab Bezugsfertigkeit an ambulant betreute Pflegebedürftige oder Anbieter im Sinne des WTPG zu vermieten. Die Landeshauptstadt Stuttgart (Sozialamt) ist berechtigt, die Belegungsbindung zu überwachen.

Zur Sicherung der vorstehend genannten Nutzungsbeschränkung (Ausschluss der Vermietung an Nichtberechtigte auf die Dauer von 20 Jahren; Eigenbestandshaltung) verpflichten sich die Planungsbegünstigten, eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit im jeweiligen Grundbuch zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und zu Lasten des Projektgrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen zu lassen:

„Die Räumlichkeiten der ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige unterliegen für die Dauer von 20 (i. W. zwanzig) Jahren ab Bezugsfertigkeit einer Nutzungs- und Belegungsbindung. Während des Bindungszeitraums darf diese Räumlichkeit nur Pflegebedürftigen bzw. Anbietern im Sinne des Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetzes überlassen werden. Die Stadt Stuttgart ist berechtigt, die Belegungsbindung zu überwachen.“

Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt die Stadt; sie macht Gebührenfreiheit nach dem Landesjustizkostengesetz geltend. Die Kosten der späteren Löschung trägt der jeweiligen Planungsbegünstigte. Die Stadt verpflichtet sich, nach Ablauf der Bindung auf Antrag für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung zu erteilen.

- 8.3 Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die vertragskonforme Nutzung - beginnend ab Bezugsfertigkeit - der Landeshauptstadt Stuttgart (Sozialamt) alle drei Jahre schriftlich nachzuweisen.

9. Artenschutz

- 9.1 Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
- 9.2 Baumrodungen und Eingriffe in Gehölzbestände sowie der Abbruch von Gebäuden dürfen nur innerhalb eines Zeitraums zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Bauvorhaben nur geringfügiger und unbedeutender Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.
- 9.3 Gebäude, die laut tierökologischem Fachgutachten keine artenschutzrechtliche Relevanz aufweisen, dürfen unter folgenden Voraussetzungen auch außerhalb des in Ziffer 9.2 genannten Zeitraums abgebrochen werden:
- Der Abbruch darf keine negativen Auswirkungen auf angrenzende, von geschützten Tieren besiedelte Gebäude (oder andere Strukturen) haben, wie z. B. auch durch Störungstatbestände.
 - Vor dem Abbruch ist eine fachgutachterliche Begehung durchzuführen, um auszuschließen, dass sich artenschutzrechtlich relevante Tiere angesiedelt haben.
- Beide Punkte sind der unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch durch einen tierökologischen Fachgutachter schriftlich zu bestätigen. Abbruch und Baumfällung dürfen nur nach Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
- 9.4 Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die im Bebauungsplanentwurf „Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87)“ getroffenen Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen.
- 9.5 Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, vor Abriss der Parkgarage und Rodung drei Nistkästen für Kohlmeise und Blaumeise an bestehenden und zu erhaltenden Bäumen in unmittelbarer Umgebung innerhalb des Geltungsbereichs auf ihren eigenen Flurstücken anzubringen. Die Nistkästen sind an geeigneter Stelle und Höhe aufzuhängen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen. Die genaue Lage der Nistkästen ist von einem Fachgutachter festzulegen und im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

10. Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Die Planungsbegünstigten tragen dafür Sorge, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend, streulicharm und insektenverträglich installiert wird. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung sind nicht zulässig.

11. Mobilitätskonzept / Carsharing

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, um mögliche flankierende Maßnahmen zu untersuchen, die ausgleichend zur Reduzierung des Stellplatzangebots umgesetzt werden können. Damit soll der Umstieg vom eigenen PKW hin zu einem nachhaltigen Mobilitätsverhalten befördert sowie kostengünstiger Wohnungsbau unterstützt werden. Dazu werden folgende Vereinbarungen getroffen:

11.1 Fahrradabstellanlagen Neuplanung

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze für die neue Wohnnutzung auf den projektierten Grundstücksflächen A und B sind gemäß den Entwurfsplänen (Anlage 5) in der neu zu erstellenden Tiefgarage unterzubringen. Pro Wohneinheit sind 2 Fahrradabstellplätze einzurichten. Ergänzend sind 10 Stellplätze für Lastenräder vorzusehen. Es ist zu beachten, dass Türen für Fahrradräume mindestens mit einer Breite von 1,05 m und Gassen mit einer Breite von mindestens 1,80 m auszuführen sind.

11.2 Fahrradabstellanlagen Bestand

In den Bestandsgebäuden Adalbert-Stifter-Straße 2-8, 10-18 und Wallensteinstraße 11 A-E sind insgesamt mindestens 250 zusätzliche Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss der jeweiligen Gebäudezugänge nachzuweisen. Die Ausführung der Fahrradabstellplätze ist mit der Stadt vor Umsetzung abzustimmen.

11.3 E-Ladeinfrastruktur Tiefgarage

Mindestens 20 % der Tiefgaragenstellplätze in der neu zu errichtenden Tiefgarage sind mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (Langsamlader 11 kW) auszurüsten. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die erforderliche Netzanschlussleistung mit dem Versorgungsträger (Netze BW) rechtzeitig abzustimmen.

11.4 E-Ladeinfrastruktur (Schnellladesäule)

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich zur Bereitstellung einer geeigneten Fläche zur Errichtung eines öffentlich zugänglichen Schnellladers (mind. 50 kW, Gleichstrom, Anschluss ans Mittelspannungsnetz) im Bereich der öffentlich gewidmeten Parkplätze. Dazu ist die Fläche für die Hardware (ca. 0,8 m mal 0,6 m) sowie für zwei Stellplätze entsprechend zu reservieren. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die benötigte Anschlussleistung bei der Netzausbauplanung

zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger (Netze BW) rechtzeitig abzustimmen. Erforderlichen dinglichen Sicherungen bzw. Eintragungen von Grunddienstbarkeiten stimmen die Planungsbegünstigten zu.

11.5 Carsharing

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, auf ihren Grundstücken mindestens drei oberirdische Stellplätze für Carsharing für das ortsübliche Entgelt zur Verfügung zu stellen. Wenn keine Nachfrage durch Carsharing-Anbieter besteht, können die Planungsbegünstigten mit der Zustimmung der Stadt die Stellplätze anderen Nutzern zur Verfügung stellen.

11.6 Genossenschaftsticket ÖPNV

Die Planungsbegünstigten beabsichtigen, einen Zuschuss für den ÖPNV in Form eines Genossenschaftstickets für ihre Mieter im Plangebiet über einen Zeitraum von 5 Jahren zu leisten. Pro Wohneinheit soll ein Jahresticket vergleichbar mit dem Jobticket bezuschusst werden.

12. Sicherung des Baumbestands / Neupflanzungen

12.1 Die im Bebauungsplanentwurf „Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87)“ festgesetzten und in diesem Vertrag geregelten Bepflanzungsmaßnahmen sind von den Planungsbegünstigten spätestens in der auf die Bezugsfertigstellung folgenden Pflanzperiode entsprechend den Festsetzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, auf ihre Kosten durch einen Landschaftsgärtner für eine fachtechnisch korrekte Baumpflanzung zu sorgen.

12.2 Bei Abgang von Bäumen ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode ein gleichwertiger Ersatz vorzusehen. Ersatzpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurf „Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87)“ vorzunehmen.

12.3 Baumquartiere müssen eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m² aufweisen und im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befahrbaren Flächen dauerhaft gegen Anfahren geschützt sein. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12 m³ betragen. Baumquartiere auf unterbauten Grundstücksflächen müssen eine Pflanzgrube von mindestens 1 m Tiefe aufweisen.

12.4 Bei mittels Belägen überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate (gemäß FLL-Richtlinien) zu verwenden. Des Weiteren ist eine angemessene Durchlüftung zu gewährleisten und für einen ausreichenden Anfahrerschutz zu sorgen.

12.5 Die zu erhaltenden Bäume sind von den Planungsbegünstigten während Baumaßnahmen besonders zu schützen (gemäß DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen

fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen. Im Rahmen notwendiger Arbeiten an der Schallschutzwand im Bereich der Freianlagen des Baufeld 4, in Abstimmung mit der Stadt (Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet Landschaftsplanung, Grünordnungsplanung), kann von einzelnen Schutzmaßnahmen abgesehen werden.

- 12.6 Im Innenhofbereich sind zwei Hochbeete mit mindestens 40 m² Beetgröße anzulegen, gemäß der pv3 Festsetzung im Bebauungsplan zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten (Anlage 6). Der durchwurzelbare Substrataufbau der Vegetationstragschicht der Hochbeete muss mindestens 1 m betragen.

13. Staubminderungsplan und Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb

- 13.1 Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staubemissionen für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb verpflichten sich die Planungsbegünstigten, einen Staubminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem "Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen" der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Umweltschutz, Immissionsschutzbehörde) aufzustellen und entsprechend umzusetzen.

Das Merkblatt ist im Internet unter folgender Adresse erhältlich:
<http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/18230/54227.pdf>

- 13.2 Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist von den Planungsbegünstigten dafür zu sorgen, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schallleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine - den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende - Aufstellung der Baumaschinen.

- 13.3 Bauherr, Bauunternehmer und Bauleiter haben beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

- 13.4 Im Übrigen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. Sept. 1970) zu beachten.

14. Erschließungs- und Kanalbeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a-c BauGB

- 14.1 Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart (Stadtmessungsamt) durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

14.2 Gesetzliche Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge bleiben vorbehalten.

15. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern

15.1 Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, bei der Planung und Ausführung ihrer Bauvorhaben die Anlagen der Leitungsträger auf ihren eigenen Grundstücken und den Grundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart zu berücksichtigen.

15.2 Die Planungsbegünstigten stimmen sich beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen mit den Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen ab und verpflichten sich, bei der Umsetzung des Planungsvorhabens die Anlagen der Leitungsträger und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen.

15.3 Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit Versorgungsunternehmen (z.B. Deutschen Telekom AG, Netze BW GmbH, Unitymedia GmbH und Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart) frühzeitig abzustimmen.

Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen erheben die Planungsbegünstigten die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den Versorgungsunternehmen. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind den Leitungsträgern und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten.

15.4 Die Landeshauptstadt Stuttgart ist berechtigt, ausnahmsweise und in Abstimmung mit den jeweiligen Planungsbegünstigten Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen auf dem Projektgrundstück zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

16. Gehrechte

16.1 Die im Bebauungsplan mit gr festgesetzten Flächen dienen der Allgemeinheit zur Durchquerung des Quartiers. Eine Begeh- und Befahrbarkeit für Fußgänger und Kinderwagen ist dauerhaft zu dulden und uneingeschränkt zu gewährleisten.

16.2 Um eine Durchwegung für die Allgemeinheit sicherzustellen, ist von den Planungsbegünstigten auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart dieses Recht durch die Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart im Grundbuch zu sichern. Die Einräumung dieser Rechte / Belastungen erfolgt unentgeltlich.

16.3 Planung, Herstellung, private Beleuchtung und Oberflächenentwässerung usw. der gr-Flächen (einschließlich Einlegung von Leerrohren und Einbau von Abzweignäpfen für Leitungen des Tiefbauamts) und der auf Seite des Bauvorha-

bens geplanten Fußgängeraufstellflächen an den vorgesehenen Fußgängerlichtsignalanlagen auch auf städtischen Grundstücksflächen, einschließlich Bodenindikatoren / Blindenleiteinrichtungen, Leerrohren und Fundamenten für technische Anlagenteile der Lichtsignalanlagen (Masten, Steuergerät usw.), ist Sache der Planungsbegünstigten zu ihren Kosten. Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen auf Seite des Bauvorhabens sind von den Planungsbegünstigten mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) abzustimmen und durch die Planungsbegünstigten auf ihre Kosten herzustellen.

Die vorgenannten technischen Einbauten, alle ober- und unterirdischen Anlagenteile der Lichtsignalanlagen und das Einlegen von Leitungen des Tiefbauamts in und auf den gr-Flächen sind von den Planungsbegünstigten auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart durch die Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart dinglich im Grundbuch sicher zu stellen. Die Einräumung dieser Rechte / Belastungen erfolgt unentgeltlich.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die gr-Flächen und die auf Seite des Bauvorhabens geplanten Fußgängeraufstellflächen auf städtischem Grund liegen bei den Planungsbegünstigten.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die in dieser Ziffer oben beschriebenen technischen Anlagen und Einrichtungen sowie die Leitungen des Tiefbauamts übernimmt die Stadt.

- 16.4 Dem Einbau bzw. der Aufstellung von Lichtsignalanlagen mit technischen Einrichtungen (Steuergerät, Signalmasten, Bodenindikatoren etc.) und Zuleitungen wird auf den mit gr gekennzeichneten Flächen entlang der Mönchfeldstraße und Adalbert-Stifter-Straße zugestimmt.

17. Fahrrecht / öffentliche Widmung

- 17.1 Die im Bebauungsplan mit fr festgesetzte Fläche als Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sichert die Erschließung des Wohnquartiers mit insgesamt ca. 730 Wohneinheiten.
- 17.2 Die Planungsbegünstigten verpflichten sich auf eigene Kosten zur Planung und Herstellung der Fahrrechtsfläche einschließlich privater Oberflächenentwässerung, normgerechter Beleuchtung, Beschilderung, Markierung usw. sowie zu Anpassungen an den Bestand. Die Details zur Herstellung der Fahrrechtsfläche (u.a. Ausbaustandard, Beläge, bauliche Abgrenzung von öffentlich gewidmeter Fahrrechtsfläche von den angrenzenden privaten Flächen) werden in einem Baudurchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) geregelt. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, einen Baudurchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) abzuschließen.
- 17.3 Die in Anlage 7 dargestellte Fahrrechtsfläche wird entsprechend den Vorschriften des Straßengesetzes für Baden-Württemberg als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die Planungsbegünstigten stimmen einer Widmung als Fahrrechtsfläche nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg, mit Unterzeichnung dieses Vertrags, zu.

17.4 Die Planungsbegünstigten übernehmen die Fahrrechtsfläche nach Abnahme und Widmung durch die Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Somit übernehmen sie alle einmaligen und laufenden Verpflichtungen der Landeshauptstadt Stuttgart, die sich für die Landeshauptstadt Stuttgart aus der öffentlichen Widmung ergeben wie z.B. Unterhaltung, ggf. Wiederherstellung, Verkehrssicherungspflicht, Räum- und Streupflicht sowie die Betriebskosten der Beleuchtung und die Niederschlagswassergebühren.

18. Freiflächengestaltung

18.1 Gemäß Ziffer 2.1 verpflichten sich die Planungsbegünstigten, den in Anlage 6 dargestellten Freiflächengestaltungsplan umzusetzen.

18.2 Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan ist dem Baugesuch beizufügen. Form und Inhalt des Freiflächengestaltungsplans richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“. Darüber hinaus sind in diesem Plan die artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen darzustellen.

19. Ergänzende Regelungen

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die im Bebauungsplan in Ergänzung dieser Regelungen sowie ggfs. über diese Regelungen hinausgehende textliche oder zeichnerische Festsetzungen umzusetzen und die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergehenden ergänzenden textlichen Hinweise verbindlich einzuhalten. Konkrete Inhalte der Baugenehmigung bleiben unberührt.

20. Vertragsstrafen

Verstoßen die Planungsbegünstigten gegen die Bestimmungen der Ziffern 2, 3, 5 – 19 und 23 dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 2, 3, 5 – 19 und 23 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von ■■■■ je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Landeshauptstadt Stuttgart nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Landeshauptstadt Stuttgart unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber den Planungsbegünstigten festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von den Planungsbegünstigten zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von ■■■■ nicht überschreiten.

Rd 29

Rd 30

Insbesondere kann die Landeshauptstadt Stuttgart im Falle eines Verstoßes nach den Ziffern 6 und 7 (Geförderter Wohnungsbau / Preisgebundener Mietwohnungsbau) auf Grundlage der SIM-Regelungen und Ziffer 8 (Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige auf Grundlage des WTPG) eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- a. die Wohnungen ohne Zustimmung der Stadt in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden,
- b. die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden,
- c. die Wohnungen innerhalb der 15 bzw. 20-jährigen Bindungsfrist ohne Zustimmung der Stadt verkauft werden,
- d. die Wohnungen mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen – für die Sozialmietwohnungen unter Umgehung des städtischen Belegungsrechts – ohne Zustimmung der Stadt vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden,
- e. die Planungsbegünstigten sonstige mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhalten.

Die Vertragsstrafe ist binnen vier Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn die Planungsbegünstigten die ihnen von der Stadt schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist zur Einhaltung der Verpflichtungen schuldhaft fruchtlos verstreichen lassen.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Die Vertragsstrafen aus Ziffer 6 und 7 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des preisgebundenen bzw. des geförderten Wohnungsbaus zu.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Planungsbegünstigten nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

21. Vollstreckungsunterwerfung

Die Planungsbegünstigten unterwerfen sich hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

22. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Alle Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

23. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Die Stadt verpflichtet sich, einer Veräußerung zuzustimmen, sofern die in Ziffer 6, 7 und 8 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Planungsbegünstigten haften der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldner für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die Landeshauptstadt Stuttgart nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Landeshauptstadt Stuttgart darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als den Planungsbegünstigten die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

24. Eintragung im Baulastenverzeichnis

Der Vertrag wird nachrichtlich im Baulastenverzeichnis vermerkt, nachdem dieser vollständig wirksam geworden ist.

25. Wirksamwerden des Vertrags

Die Voraussetzung zur Wirksamkeit dieses städtebaulichen Vertrags ist der entsprechende Beschluss der gemeinderätlichen Gremien. Nach erfolgter Beschlussfassung gilt weiterhin folgendes:

Die Verpflichtungen, die die Planungsbegünstigten im vorliegenden städtebaulichen Vertrag übernehmen, werden erst wirksam, wenn der Bebauungsplan im Hinblick auf die Grundzüge der Planung im Wesentlichen in der Fassung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wird. Sie bleiben solange gehemmt, solange ein Rechtsbehelf oder Rechtsmittel Dritter gegen den Bebauungsplan und/oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung – auch eine solche gem. § 33 BauGB – anhängig ist. Eine Hemmung tritt nicht ein, wenn die Planungsbegünstigten trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittel mit dem Bau beginnen.

Die Ziffern 1, 9, 10 sowie 12 - 25 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

Stuttgart,



Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Landeshauptstadt Stuttgart

Stuttgart,



Bearbeiter

Rd 31

Stuttgart,



Stuttgart,



Rd 32

Stuttgart,



Stuttgart,



Rd 33

Anhang

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Projektierte Grundstücksflächen

Anlage 3: Bebauungsplanentwurf vom 10.08.2020

Anlage 4: Bebauungskonzept, Stand Gutachterverfahren vom 01.12.2017

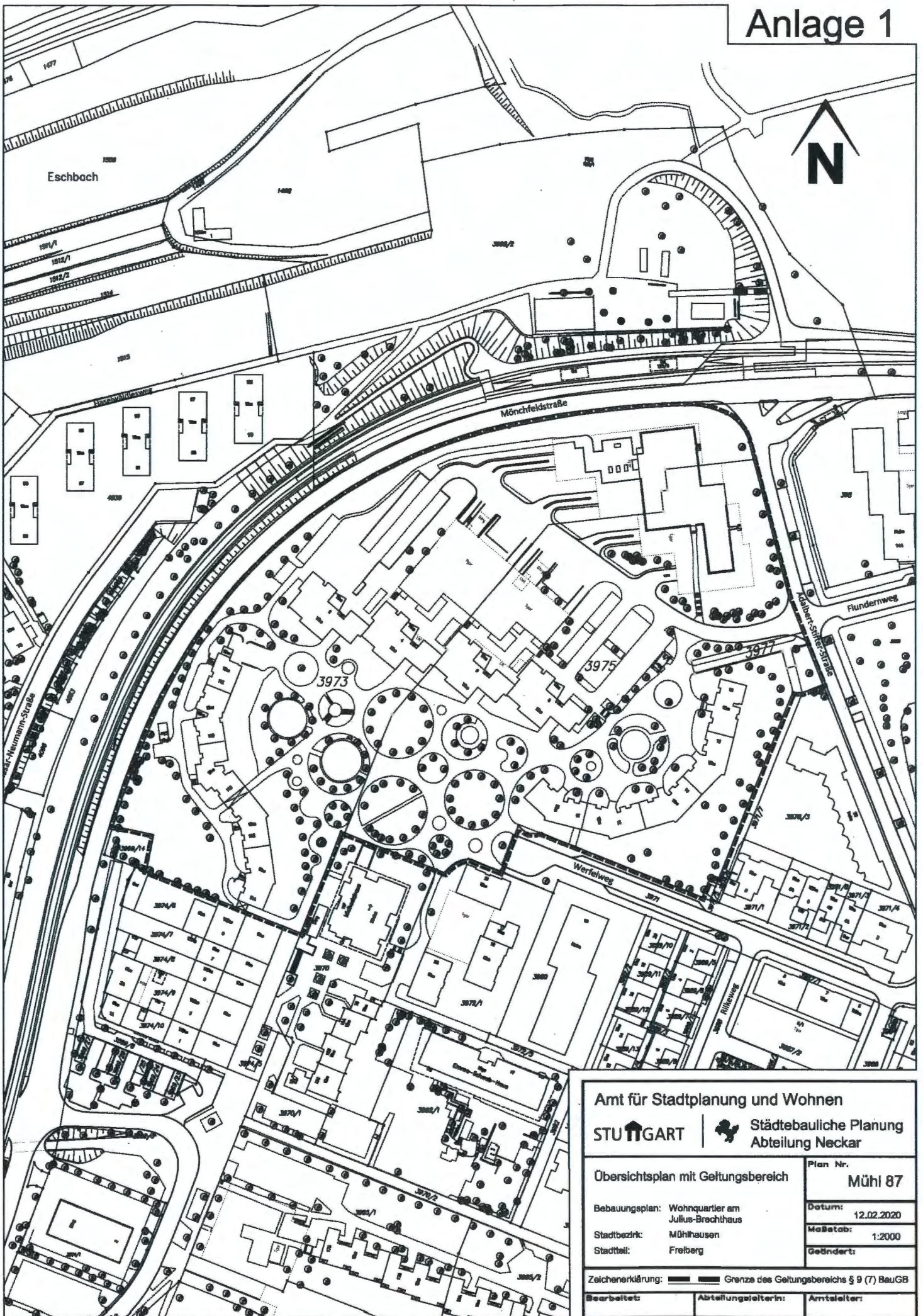
Anlage 5: 5.1 bis 5.7 Entwurfspläne EMT vom 28.04.2020 / 13.05.2020 / 14.07.2020 /
11.09.2020

Anlage 6: Freiflächengestaltungsplan vom 05.05.2020

Anlage 7: Fahrrechtsfläche

Anlage 8: Raumprogramm Kita

Anlage 1



Am für Stadtplanung und Wohnen

STUTTGART



Städtebauliche Planung
Abteilung Neckar

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Plan Nr.

Mühl 87

Bebauungsplan: Wohnquartier am
Julius-Brechhaus

Datum: 12.02.2020

Stadtbezirk: Mühlhausen

Maßstab: 1:2000

Stadtteil: Freiberg

Geändert:

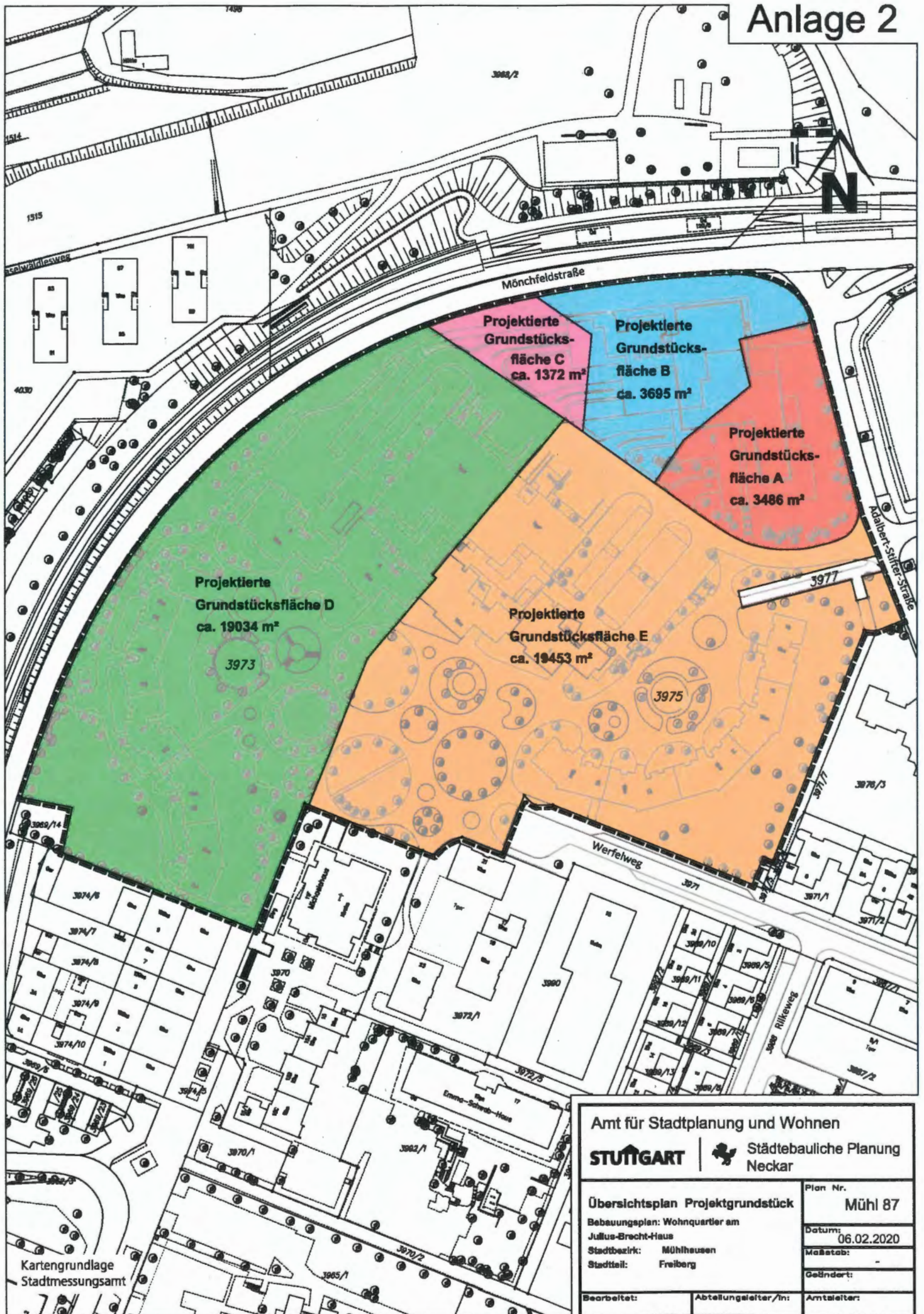
Zeichenerklärung: Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Bearbeitet:

Abteilungsleiterin:

Amtsleiter:

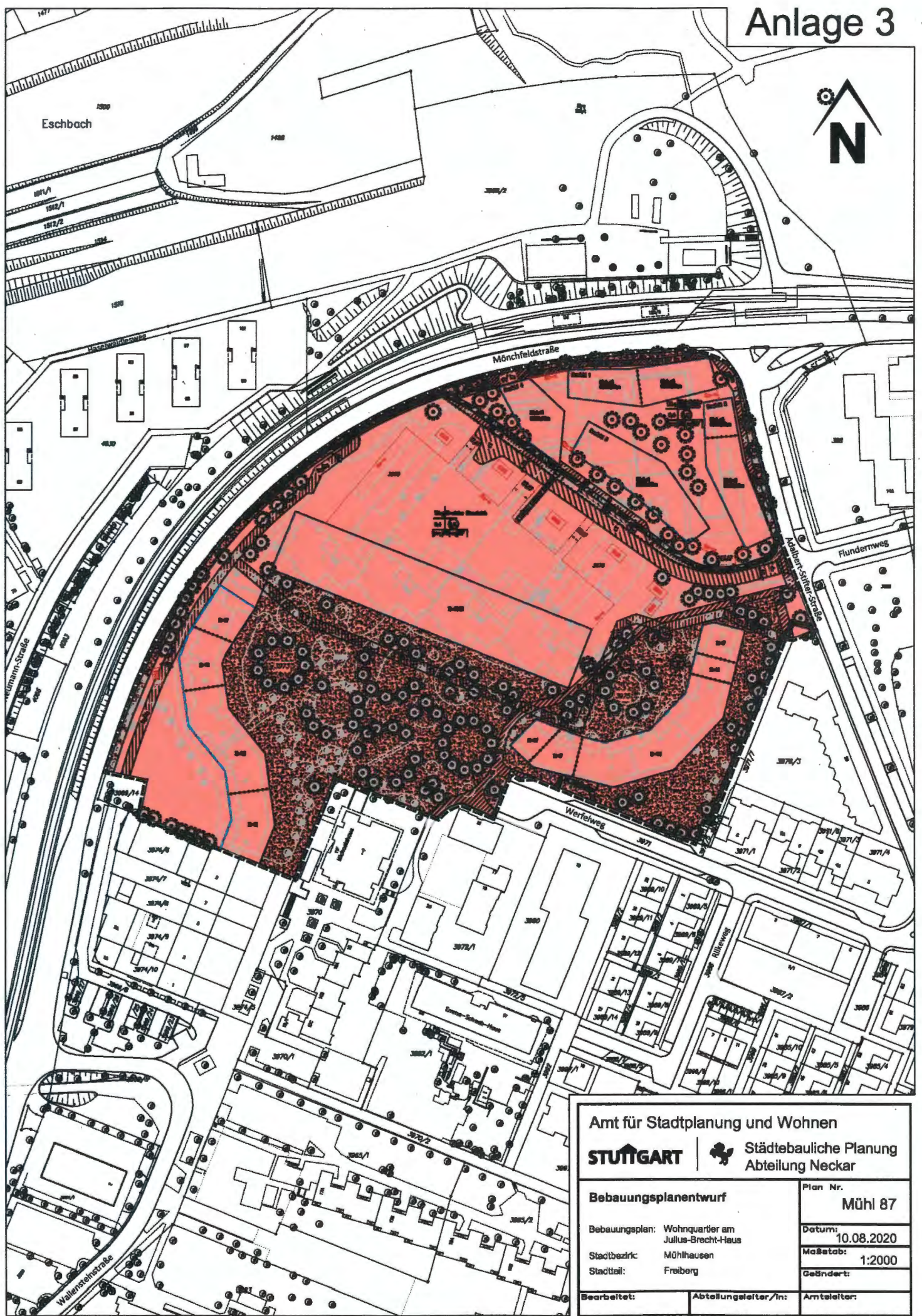
Anlage 2



Kartengrundlage
Stadtmessungsamt

Amt für Stadtplanung und Wohnen STUTTGART Städtebauliche Planung Neckar	
Übersichtsplan Projektgrundstück Bebauungsplan: Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus Stadtbezirk: Mühlhausen Stadtteil: Freiberg	Plan Nr. Mühl 87 Datum: 06.02.2020 Maßstab: - Geändert: -
Bearbeitet:	Abteilungsleiter/In:
Amtsteilnehmer:	

Anlage 3



Amt für Stadtplanung und Wohnen
STUTTGART | Städtebauliche Planung
 Abteilung Neckar

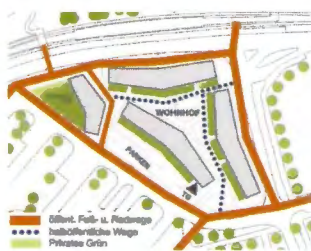
Bebauungsplanentwurf		Plan Nr.
Bebauungsplan: Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus		Mühl 87
Stadtbezirk: Mühlhausen		Datum: 10.08.2020
Stadtteil: Freiberg		Maßstab: 1:2000
Bearbeitet:		Geändert:
Abteilungsleiter/in:	Arbeitsleiter:	

WOHNBEBAUUNG ADALBERT-STIFTER-STRASSE STUTT GART-FREIBERG

142803



SCHWARZPLAN



Erschließungskonzept



Feuerwehrauffstellflächen



Realteilung / Grenzen

B+H	
Phase 1	0 12 0 0 2 20
Phase 2	7 9 8 0 18
Phase 3	12 4 0 0 10 1
SUM	1% 21% 10% 20% 2%

BGZ	
Phase 4	4 4 3 4 0 15
Phase 5	2 9 10 0 2 32
Phase 6	5 5 6 4 0 20 1
SUM	10% 33% 20% 10% 2%

Wohnungsgemeinschaft

DAS BAUFELD IM STÄDTBEBAUUNGS KONTEXT | KUBATUR | RAUMBILDUNG

Das nahezu leere Feld des Planungsbereichs ist geprägt durch schmale Großstrukturen mit durchgezogenen, hellen Fassaden. Die Gebäude sind im Wesentlichen aus dem 19. und 20. Jahrhundert, entstanden mit der Frage eines soliden Verfalls an Urbanität und maßstablicher Raumabgrenzung sowie eines Mangels an Gemeinschaftlichkeit in überbauten Hochschichtorten mit klarer Zonierung von öffentlichen und privaten Freizeitanlagen. Der Entwurf setzt sich daher das Ziel, innerhalb dieses heterogenen Stadtbildes eine angemessene Typologie für vertikale moderne Geschosswohnungsbauformen zu entwickeln, mit maßstabgerechten Bauelementen und attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Freizeitanlagen sowie - nicht zuletzt - mit einer eigenständigen, visuell abgrenzbaren Zonierung von öffentlichen und privaten Freizeitanlagen. Der Entwurf setzt sich daher das Ziel, innerhalb dieses heterogenen Stadtbildes eine angemessene Typologie für vertikale moderne Geschosswohnungsbauformen zu entwickeln, mit maßstabgerechten Bauelementen und attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Freizeitanlagen sowie - nicht zuletzt - mit einer eigenständigen, visuell abgrenzbaren Zonierung von öffentlichen und privaten Freizeitanlagen. Der Entwurf setzt sich daher das Ziel, innerhalb dieses heterogenen Stadtbildes eine angemessene Typologie für vertikale moderne Geschosswohnungsbauformen zu entwickeln, mit maßstabgerechten Bauelementen und attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Freizeitanlagen sowie - nicht zuletzt - mit einer eigenständigen, visuell abgrenzbaren Zonierung von öffentlichen und privaten Freizeitanlagen.

ERSCHEINUNG

Mit Ausnahme des innenliegenden Zielfeldes (Haus 3) werden alle Treppenhäuser vom Straßenniveau aus erschlossen. Die durchgehende barrierefreie Zugänglichkeit ist durch die Ausbildung der Aufzüge als 'Durchzüge' sichergestellt. Der Gartenhof kann auf Erdgeschossniveau von allen Treppenhäusern aus direkt und ebenfalls barrierefrei erreicht werden. Alle notwendigen PKW-Stellplätze sind in 3 Parketagen unter der Wohnzone untergebracht, mit Ein- und Ausfahrt am Beginn der Erschließungsgasse und mit direkter innerer Anbindung an die Treppenhäuser der Wohnzone. Anliegerflächen für die Pflege-WC und die Kita sowie weitere Stellplätze für Besucher und die Eltern der Kita-Kinder sind in einem Parketagen entlang der Erschließungsgasse angeordnet, die künftig auch über einen separaten Fuß- bzw. Radweg erreichbar ist. Darüber hinaus werden auch die entsprechenden Feuerwehraufstellflächen von der öffentlichen Straße aus angeordnet. Die nach LBO notwendigen Fahrradstellplätze liegen auf Ebene des 1. Teilgeschosses, darunter in Höhe der jeweiligen Treppenhäuser. Ergänzend hierzu sind in Bereich der Hauszugänge und an der Kita ein ausreichendes Angebot an weiteren Radabstellplätzen angeordnet. Die Kellerterrasse erfolgt über zwei wettergeschützte Werkskammerstützen an der Straßenseite und ist von der AWS gut erreichbar.

FRISBLÄUEN | INNENHOFGESTALTUNG

Die unterschiedlichen Zonen und Funktionsbereiche des zentralen Gartenhofs werden durch ein überproportional gestaltungsprägnantes und großzügig begrenztes, maßstabgerechtes Gesamtbild zusammengefasst. Die Figuren und Reliefdarstellungen zwischen den Zellen öffnen den Innenhof zum Straßenniveau und bieten auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit einer Durchquerung an. Die zentrale Zone des Hofes wird durch halbhohe Wände und dazwischen angelegte Grünflächen gegliedert. Halbrunde, Spitzbögen und Balken laden zum Verweilen, Spielen und Sitzen ein und unterstreichen die Atmosphäre der gemeinschaftlichen Anlage als Treffpunkt für die Bewohner und alle Altersklassen. Die den Wohnzellen vorgelagerten Freizeitanlagen werden mit hohen umschlossenen Terrassenbereichen, Bänken und historischen Hochstühlen verbunden hier eine ganzheitliche Atmosphäre. Die Kinderspielfläche im Westen des Quartiers verfügt über einen eigenen Freizeithof. Der Gruppenhof ist ein individuell gestaltbarer Terrassenbereich zugewandt. Neben den aktiven Spielangeboten im Bereich der Sandfläche, wie z.B. Rutsche und Kletterturm ergänzen ein Gemeinschafts- und ein Maisschnecken- und die Spielfläche.

DIE WOHNUNGSBLÖCKE IM DETAIL

Mit Ausnahme der westlichen Hausgemeinschaft im Haus 1, die als Dreizeiler organisiert ist, sind alle weiteren Hausgemeinschaften als Vierzeiler angelegt - mit einem der Ausrichtung entsprechenden ausgerichteten Wohnungszugang. Vorkerne und zentrale die raumgestaltende durchgehende größere Wohnungen orientieren sich zum Teil nach Süden und Westen zum begrünten Gartenhof, während straßenseitig weitgehend Nebeneingänge (Küchen, Bäder, Abstell) angeordnet sind. Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. in Erdgeschoss über vorgelagerte Gartencourten. Klüben können in der Regel vollweitere offen oder geschlossen ausgeführt werden. Alle Vorkernwohnungen und darüber hinaus auch die Dreizeilerwohnungen des Bau- und Hausgemeinschaften erhalten ein zusätzliches WC bzw. Dusch-WC sowie Tageslichtbäder. Ein Teil der Wohnungen kann barrierefrei über die nach LBO geforderte Barrierefreiheit hinaus auch nicht-barrierefrei nach DIN 18040-2R ausgeführt werden.

Die Erdgeschosszone des Hauses 3 ist das zweite Wohnensemble für jeweils acht Pflegebedürftige vorbehalten. Die Ausgestaltung dieser Einheiten entspricht den Vorgaben der DIN 18040-2R.

KONSTRUKTION | FASSADEN | ENERGIE

Die Gebäude werden in hochwertiggedämmter Massivbauweise errichtet mit tragenden Wandschichten und ausstrahlenden Erschließungselementen. Kompakte Bauformen mit kleinem AV-Verhältnis gewährleisten einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage. Die Fassaden sind hell verputzt und erhalten weitgehend vollhohe Fensterfronten ('französische Fenster') in unterschiedlichen, funktionbedingten Breiten. Alle Dachflächen sind extensiv begrünt. Ausrichtungsgemäß soll das Wohnquartier im IOW Effizienzhaus 55-Standard realisiert werden, mit stabiler Anlagensicherheit und konstanter Wohnausstattung. Wir gehen davon aus, dass die Wohnanlage an das Fernwärmenetz der Stadt angeschlossen werden kann. Alternativ schlagen wir ein Heizwärmenetz vor in Form eines Blockheizwerks mit Wärmegewinnung und Wärme-Kraft-Kopplung.



LAGEPLAN M 1/500



ANSICHT ADALBERT-STIFTER-STRASSE / OSTEN M 1/200

WOHNBEBAUUNG ADALBERT-STIFTER-STRASSE STUTTGART-FREIBERG

142803
[Scale bar]



SCHNITT 1 / WOHNHOF ANSICHT HAUS 2 M 1/200



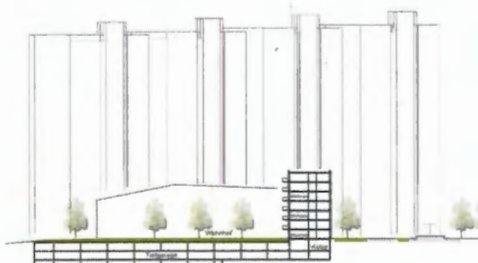
OBERGESCHOSS KITA M 1/200



SCHNITT 2 M 1/200



ERDGESCHOSS M 1/200



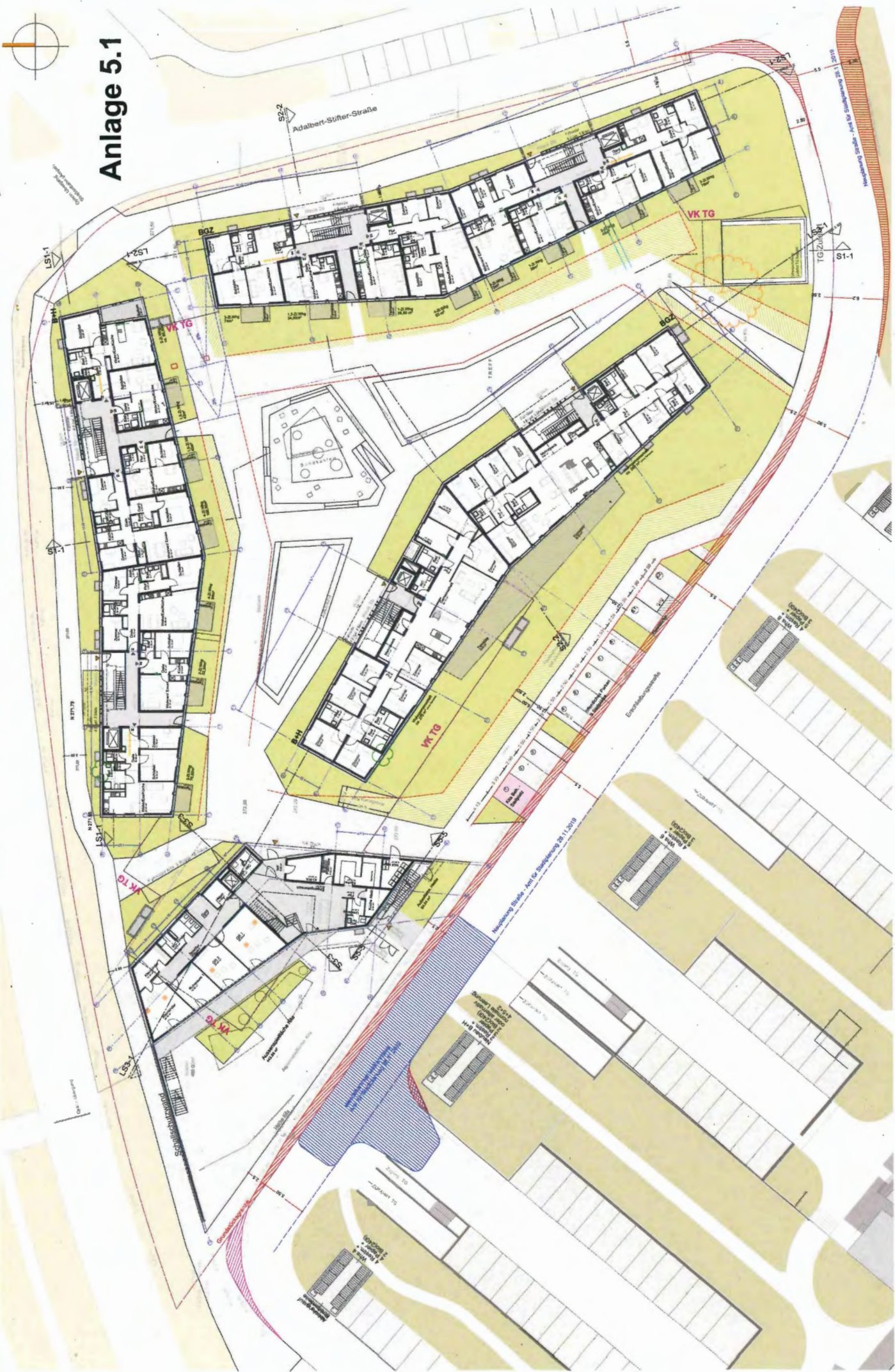
SCHNITT - M 1/500

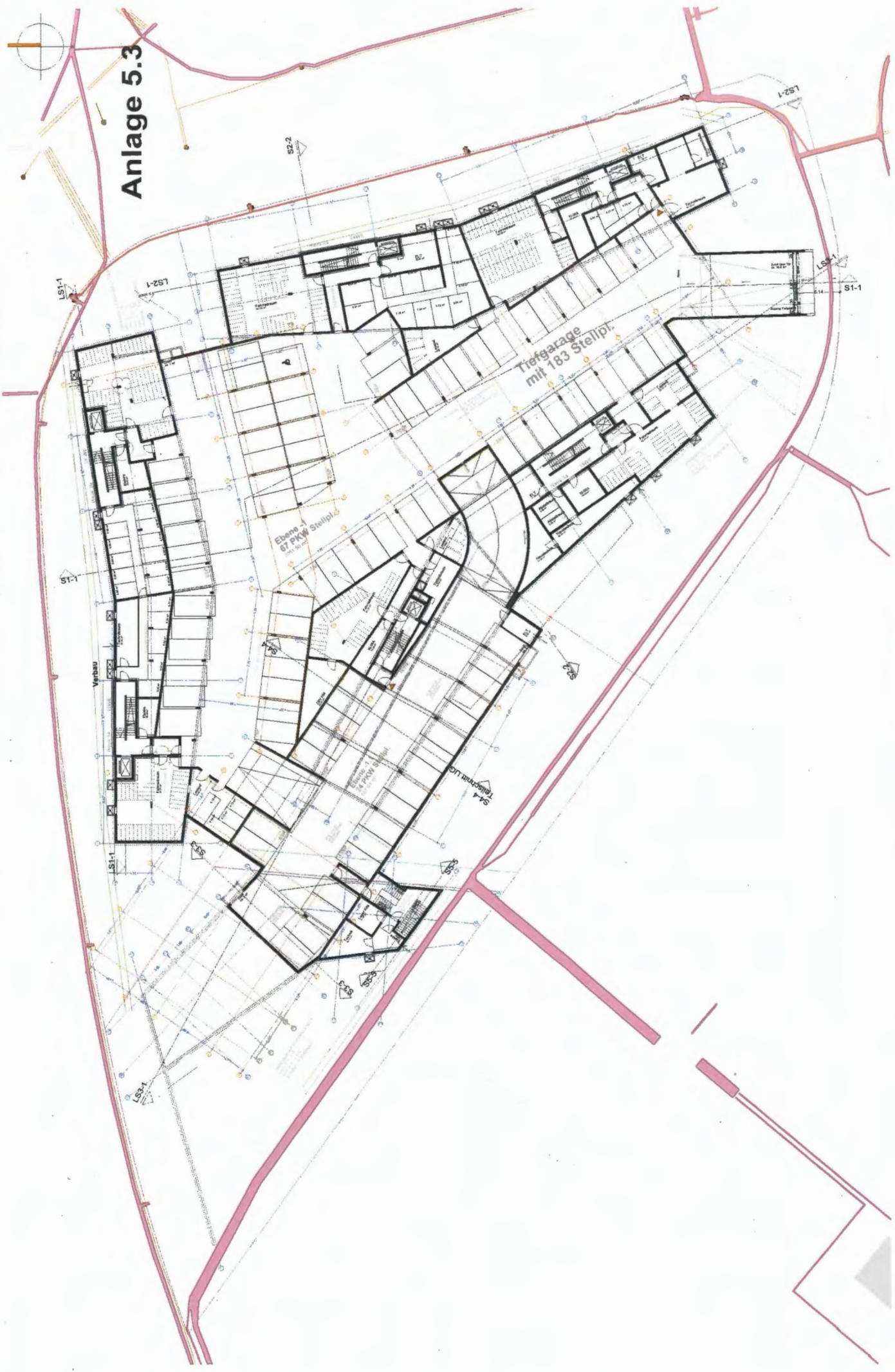


ANSICHT SÜD-WEST M 1/200



Anlage 5.1





Anlage 5.3

Treffgarage mit 83 Stellpl.

Ebene -1 mit 67 PKW Stellpl.

Verbau

S4-4
Tischplatte UC



Anlage 5.4



Anlage 5.5

HAUS 1B

HAUS 1A



Adalbert-Stifter-Strasse

Mönchleinstrasse

HAUS 1A

HAUS 1A

HAUS 1B

HAUS 1B



Anlage 5.6

HAUS 2B

HAUS 2A



HAUS 2A

HAUS 2A

HAUS 2B

HAUS 2B



Anlage 5.7

HAUS 3A

HAUS 3B



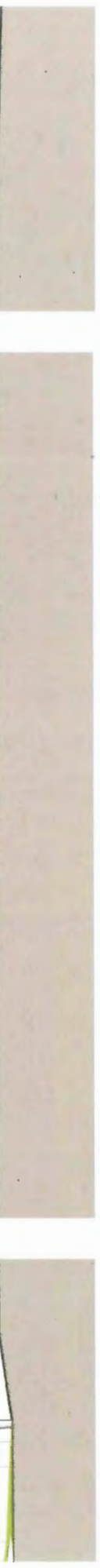
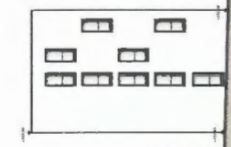
Ansicht Stirnseite

HAUS 3B

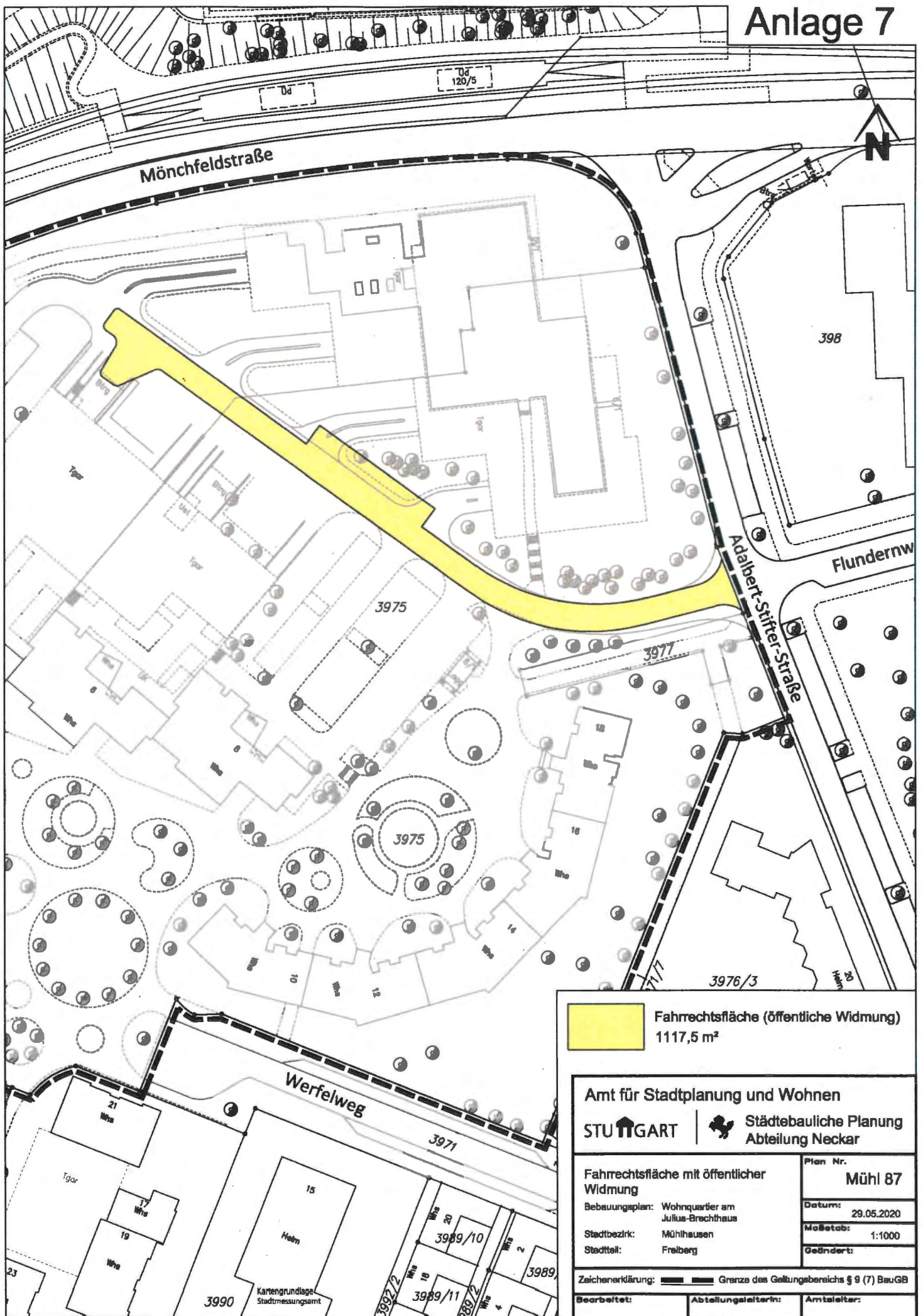
HAUS 3B


HAUS 3A

HAUS 3A



Anlage 7




 Fahrrechtsfläche (öffentliche Widmung)
1117,5 m²

Amt für Stadtplanung und Wohnen
STUTTGART |  Städtebauliche Planung
 Abteilung Neckar

Fahrrechtsfläche mit öffentlicher Widmung
 Bebauungsplan: Wohnquartier am Julius-Brechthaus
 Stadtbezirk: Mühlhausen
 Stadtteil: Freiberg

Plan Nr.
Mühl 87
 Datum: 29.05.2020
 Maßstab: 1:1000
 Geändert:

Zeichenerklärung:  Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
 Bearbeitet: | Abteilungsleiterin: | Amtsleiter:

Anlage 8

Jugendamt
51-00-12
26.09.2016

Raumprogramm
Kindertageseinrichtung für drei Gruppen
Julius-Brecht-Haus in
Stuttgart-Freiberg

2 x 3-6 J.(40 Kinder)
1 x 0-3 J.(10 Kinder)

Raumprogramm für 50 Plätze	qm je Raum	Gesamt - qm
2 Gruppen (4 - 6 Räume zum Spielen, Musik, Bauen, Rollenspiele, Lesen, Hausaufgaben, Logik, Atelier, Labor oder als Forschungsraum ...)	10-40	110
1 Gruppe (Kleinkindräume f. 0-3jährige, 1-2 Räume)	10-40	35
2 Schlaf-/Ruheräume (schlafen, entspannen, Rückzugsraum)	15-25	40
1 Werkstatt (Kreativ- und Kunstbereich = Aufenthaltsfläche), Laborwaschbecken	20	20
1 Mehrzweck-, Bewegungs- und Versammlungsraum, incl. Geräteabstellraum	60	60
1 Eingangsbereich (als Marktplatz, Mehrzweckraum, Bistro, Elterntreff) + Besucher-WC *	entwurfsabhängig	
1 Leitungsbüro	15	15
1 Personal- Pausenraum	20	20
1 Arbeitsraum mit Medienschränk (für Mitarbeiter/in und Elterngespräche)	15	15
1 Aufbereitungsküche mit Spülküche incl. kl. Lagerraum (5qm)	25	25
3 Abstellräume od. großer Abstellraum, (Lager für pädagogisches Material)	8	24
1 Putz-/Waschraum- und Trockenraum	8	8
1 Umkleerraum für hausw. Personal mit WC und WB	10	10
1 Personal WC und Behinderten WC (Anzahl nach Arbeitsstättenverordnung)	entwurfsabhängig	
1 Nassbereich (insges. 6 Kinder WC/5 WB), Dusche und Wickelbereich (unterteilt)	entwurfsabhängig	
Garderobe (Raum oder Nischen), Flur, Verkehrsfläche (ohne Eingangsbereich)	entwurfsabhängig	
1 Kinderwagenabstellraum/-fläche	12	12
1 Technikraum	entwurfsabhängig	
Raumprogramm- bzw.Hauptnutzfläche ca.		394
*) Verkehrsfläche im Eingangsbereich als Elterntreff gestalten bzw. planen		
Außenspielbereich 10 qm je Kind		500
incl. Vorplatz/Eingangsbereich (Zugangswege, Rampen, Treppen, Terrassen)		
Nebenflächen (Spielgerätehaus, Müllstandort), zzgl. Stellplätze;		
Begrünung, Bepflanzung, Einzäunung, Spielbereiche für Sinnes- und Bewegungsförderung mit Sand, Wasser (nur Wasserschlauch), Einzel- und Gruppenspielgeräten, Spielhäuschen, Beschattung, unbefestigten und befestigten Bewegungsflächen, Rückzugsbereiche, Gliederung durch Gestaltungselemente, Modellierung und Ausstattung, naturnaher Bereich, gestaltbare Flächen, z.B. Erdlöcher, Aushub, Brache, und nicht überplante Bereiche u. dergl.),		