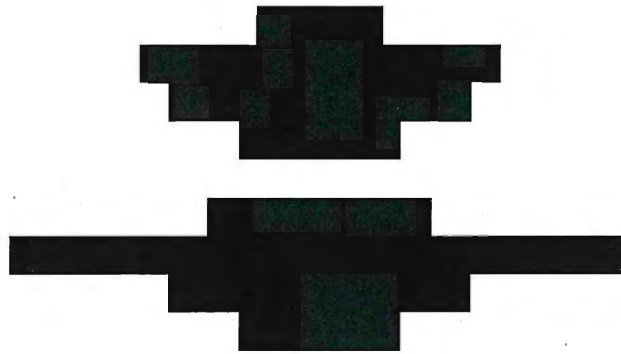


## **Städtebaulicher Vertrag**

**zum  
Bebauungsplan  
und der Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Hofener/Gnesener Straße (Ca 309/1)  
im Stadtbezirk Bad Cannstatt**

**zwischen**



**(im Folgenden: Vorhabenträgerin)**

**und**

**der Landeshauptstadt Stuttgart  
- Amt für Stadtplanung und Wohnen -  
(im Folgenden: Stadt)**

### **Vorbemerkung:**

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

Flurstück Nr. 5761/3 und 5774/1 Hofener Straße, 5783/1 Zuckerleweg 6 mit einer Fläche von 10.480 m<sup>2</sup>, im Folgenden als „Projektgrundstück“ bezeichnet (s. Anhang 1)

Das bisherige Gewerbegrundstück soll künftig für eine urbane Gebietsnutzung zur Verfügung gestellt werden, da es zur Unterbringung von großflächigem Gewerbe nicht mehr benötigt wird. Mit dem derzeitigen Bebauungsplan ist eine Wohnnutzung rechtlich nicht umsetzbar. Da Wohnungen im Stadtgebiet stark nachgefragt sind, soll hier ein neues gemischtes Quartier mit einem großen Anteil an Wohnungen erstellt werden. Durch kleinere Gewerbeeinheiten sowie eine Kindertagesstätte kann auch das Nahversorgungsangebot in der Umgebung verbessert werden.

In den Jahren 2008/2009 wurde ein Wettbewerbsverfahren im kooperativen Verfahren durchgeführt, aus welchem das Büro Ackermann + Raff als Sieger hervorging. Dieser Entwurf wurde weiterentwickelt und soll im Wesentlichen als Grundlage der Planung dienen.

Das Gebiet des Aufstellungsbeschlusses wird in zwei Teilbereiche untergliedert. Dieser Bebauungsplan umfasst den Teilbereich Ca 309/1. Vorgesehen ist die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU). Der westliche Teilbereich Ca 309/2 wird zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt.

Die straßenbegleitende Bebauung bietet sowohl Vorteile für den Lärmschutz als auch für den Kaltluftstrom. Durch die geschlossene Bebauung entlang der Hofener Straße wird der Straßenraum gefasst. Hier soll sich die gewerbliche Nutzung konzentrieren, da dieser Standort gut erreichbar ist und er den Ortseingang nach Bad Cannstatt prägen kann. Gleichzeitig bildet die geschlossene Bebauung einen Lärmschutz für die dahinterliegenden Baukörper. In den Obergeschossen können Wohnungen erstellt werden. Durchlässe im Erdgeschoss und dritten Obergeschoss lassen den Kaltluftstrom ins Neckartal fließen. Die Gebäude im Süden sollen überwiegend dem Wohnen dienen und bilden somit einen fließenden Übergang zum bestehenden Wohngebiet.

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Die Grundvereinbarung zum SIM wurde am 17.06.2016 von der Voreigentümerin [REDACTED] unterzeichnet („Grundvereinbarung zum SIM“). Die Vorhabenträgerin tritt als Rechtsnachfolgerin in die Grundvereinbarung zum SIM ein. Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Gemäß der Grundvereinbarung zum SIM sind mindestens 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für den preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat am 11.10.2016 gefasst; die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im 4. Quartal 2016 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 21. Oktober 2016 bis 21. November 2016 statt.

Der städtebauliche Vertrag wird mit den vereinbarten Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) den gemeinderätlichen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

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

## Vereinbarung

### Übersicht

1.	Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten.....	4
2.	Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung.....	4
3.	Nutzungen.....	5
4.	Energiestandard/Energiekonzeption .....	6
5.	Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze .....	6
6.	Preisgebundener Mietwohnungsbau: Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW) ..	7
7.	Preisgebundener Mietwohnungsbau: Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME).....	11
8.	Artenschutz .....	14
9.	Außenbeleuchtung.....	14
10.	PKW-Stellplätze .....	14
11.	Sicherung des Baumbestandes .....	15
12.	Altlasten .....	15
13.	Staubminderungsplan und Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb .....	16
14.	Immissionsschutz .....	16
15.	Kanalbeiträge, Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB.....	17
16.	Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern, Telekommunikationsanbietern und der Landeshauptstadt Stuttgart .....	17
17.	Abtretung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM .....	17
18.	Kostenbeteiligung an Erschließungsmaßnahmen und Abschluss eines Baudurchführungsvertrags .....	17
19.	Nutzungsrechte/Dienstbarkeiten/Widmung.....	18
20.	Freiflächengestaltungsplan .....	18
21.	Ergänzende Regelungen.....	18
22.	Vertragsstrafen.....	18
23.	Vollstreckungsunterwerfung .....	19
24.	Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel .....	20
25.	Rechtsnachfolger .....	20
26.	Vermerkung im Baulastenverzeichnis .....	20
27.	Wirksamwerden des Vertrags .....	20

## 1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten

Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Hofener- /Gnesener Straße (Ca 309/1) in Stuttgart - Bad Cannstatt dem Gemeinderat nach § 10 BauGB zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit 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.

Die Vorhabenträgerin stellt die Erbringung der für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Fachgutachten und Vermessungsarbeiten auf eigene Kosten sicher und trägt die umlegbaren Planungskosten der Stadt in Höhe von [REDACTED] Euro. Darüber hinaus trägt die Vorhabenträgerin 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. Die Fälligkeit tritt einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB ein.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist nach Ablauf des Fälligkeitstages bis zur vollständigen Bezahlung für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von 1 % der abgerundeten rückständigen Hauptforderung zu entrichten. Abzurunden ist auf den nächsten durch 50 Euro teilbaren Betrag.

Wenn das Verfahren aus einem von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Grunde nicht zum Abschluss gebracht wird, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung der bis dahin angefallenen Planungskosten, die wie folgt pauschaliert werden:

Nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB der Gesamtkosten	40%
Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB der Gesamtkosten	70 %

Sollte das Bebauungsplanverfahren aus nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden können, entfällt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übernahme der der Stadt entstandenen Planungskosten. Dies gilt nicht, wenn der Vorhabenträgerin bereits eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wurde.

## 2. Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit diesem Vertrag zu folgender Projektrealisierung:

Es werden in dem Gebiet zwei viergeschossige Gebäudekomplexe mit Flachdächern sowie Untergeschossen errichtet. Im rückwärtigen Gebäudekomplex am Zuckerleweg werden ausschließlich Wohnungen errichtet. Für den Gebäudekomplex entlang der Hofener Straße, bestehend aus einem Gewerbeanteil und Wohnungen, gilt folgende Verpflichtung:

Das Erdgeschoss im MU<sub>1</sub> darf ausschließlich gewerblich genutzt werden. Eine Mindestfläche von 122 m<sup>2</sup> ist zwingend für eine Nutzung als Nahversorgungsfläche, z.B. für eine Bäckerei,

Metzgerei, Apotheke etc. vorzusehen. Diese sollte vorzugsweise im Eckbereich Hofener/Gnesener Straße angesiedelt werden. Darüber hinaus sind, um im MU eine verträgliche Mischung zu erreichen, unterschiedliche Gewerbenutzungen wie Gastronomie, Kindertagesstätte, Pflege oder weitere Nahversorgungsflächen unterzubringen, die zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen.

Dabei darf die sichtbare Fläche für die Kindertagesstätte zum Straßenraum hin (Verglasungen) höchstens 1/3 der Gesamtansichtsfläche zur Hofener Straße betragen.

Die Fassaden werden entsprechend des Anhangs 3 ausgeführt. Dieses architektonische Konzept muss erhalten bleiben. Dies beinhaltet für Baufeld 1 insbesondere die Kubatur, Rück- und Höhengsprünge, Bügel im 3.OG, Fensterformate und Fassadenraster, stehende und geschosshohe Lochfenster in den Regelgeschossen und teils großformatige Fensteröffnungen im Erdgeschoss.

Das Materialkonzept gilt ebenfalls als nicht wesentlich veränderbar. Hierzu zählen im MU<sub>1</sub> die Wahl von rauen und erdtönigem Klinker oder vergleichbaren Materialien als Fassadenabschluss; im Bereich der Rücksprünge heller Putz.

Fassadenöffnungen werden als Lochfenster mit einem hellen Farbton mit metallischer Optik ausgeführt. Geländer, Balkongeländer, Eingangsbereiche und Zugänge werden ebenfalls in einem entsprechend abgestimmten Farbton ausgeführt.

Folgende Fassadenelemente können in Verbindung mit der geplanten Nutzung in deren Position verändert werden:

- Fenster und Fensterpositionen im Erdgeschoss können je nach tatsächlicher Nutzung in Abhängigkeit vom Gewerbetyp in Abstimmung mit der Stadt angepasst werden, soweit das Erscheinungsbild der Fassade gemäß den Plänen vom 25.11.2019 (Anhang 3) nicht wesentlich geändert wird.
- Fensterpositionen im 1. bis 3. OG können je nach Bedarf geringfügig verschoben werden, soweit das Erscheinungsbild der Fassade gemäß den Plänen vom 25.11.2019 (Anhang 3) nicht wesentlich geändert wird.

Zur Sicherung des Kaltluftstroms ins Neckartal sind an der Bebauung entlang der Hofener Straße Durchlässe im Erdgeschoss und dritten Obergeschoss, wie im Bebauungsplan festgesetzt, freizuhalten. Im MU<sub>1</sub> sind die Lichthöfe zwischen den Gebäudeteilen im Anschluss an die Durchgänge freizuhalten. Es sind dort keine Nebenanlagen zulässig (siehe Anhang 4).

Die Vorhabenträgerin erkennt die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf evtl. sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach § 40 bis 44 BauGB.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Eintreten der Planreife nach § 33 BauGB einen Bauantrag einzureichen und das Gesamtvorhaben spätestens drei Jahre nach Erteilung der 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 sind von der Vorhabenträgerin insgesamt zwischen ca. 9.200 m<sup>2</sup> und ca. 9.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwischen ca. 2.500 m<sup>2</sup> und ca. 2.850 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

(Nutzfläche) herzustellen. Im MU<sub>1</sub> entlang der Hofener Straße sind die Gewerbeeinheiten zu errichten und zwischen ca. 1.850 m<sup>2</sup> und ca. 2.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche herzustellen. Auf die Regelungen zum preisgebundenen Mietwohnungsbau in Ziffer 6 und 7 wird verwiesen. Im MU<sub>2</sub> am Zuckerleweg sind ca. 7.450 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 87 frei finanzierten Wohneinheiten herzustellen.

Falls sich der Wohnanteil erhöhen sollte, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch von dieser zusätzlichen Wohnfläche einen Anteil von 20% gemäß der Grundvereinbarung zum SIM für den preisgebundenen Wohnungsbau zu erstellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im MU<sub>1</sub> eine mindestens zweigruppige Kindertagesstätte zu errichten (siehe Ziffer 5).

#### **4. Energiestandard/Energiekonzeption**

4.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gebäude auf dem Projektgrundstück so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q<sub>p</sub> um mindestens 30% gegenüber der Energieeinsparverordnung EnEV i.d.F. 29.04.2009 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 20 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 70 einzuhalten. Die Vorhabenträgerin legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude diesen Anforderungen entsprechen.

4.2 Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Vorhabenträgerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 Euro für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV i.d.F. 29.04.2009.

4.3 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Dachflächen mit Solaranlagen auszurüsten.

Davon ausgenommen sind Dachflächen, die in der Zeit von April bis Oktober zwischen 9 und 16 Uhr vollständig verschattet sind.

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

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

#### **5. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze**

5.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Grundstück eine zweigruppige Tageseinrichtung (1 x 0-3 Jahre; 1 x 3-6 Jahre) für Kinder mit der entsprechenden Außenanlage in der erforderlichen Größe auf eigene Kosten zu errichten. Die Kita soll mit einer Nutzfläche von ca. 351 m<sup>2</sup> für insgesamt 30 Kinder realisiert werden.

Zudem ist je Kind eine Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> Außenspielfläche bereitzustellen, insgesamt somit mindestens 300m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus meldet die Stadtverwaltung den Bedarf für eine weitere Gruppe für 15 Kinder (1 x 0-6 Jahre) mit der entsprechenden Außenspielfläche von 10m<sup>2</sup>/Kind zur Verbesserung der Versorgungssituation im Bezirk Bad Cannstatt an, die die Vorhabenträgerin zu errichten beabsichtigt.

Bei der Realisierung einer dreigruppigen KiTa (1 x 0-3; 1 x 3-6; 1 x 0-6) beträgt die Gesamtnutzfläche 622 m<sup>2</sup> und die Außenspielfläche 450m<sup>2</sup>.

- 5.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die genannte Einrichtung für eine Laufzeit von mindestens 25 Jahren zu betreiben oder betreiben zu lassen und zu keinem anderen Zweck als zum Betrieb einer Tageseinrichtung für Kinder nutzen zu lassen.
- 5.3 Die Vorhabenträgerin stimmt zu, dass die Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt) einen Betriebsträger für die Kita mithilfe eines nicht-förmlichen Interessenbekundungsverfahrens vorschlägt und der Gemeinderat über die Betriebsträgerschaft beschließt.
- 5.4 Die Grundrissbildung, Ausstattung, Außenflächen und Trägerschaft der Kita sind mit dem Jugendamt der Landeshauptstadt Stuttgart in einem gesonderten Verfahren abzustimmen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Einhaltung der entsprechenden Raumprogramme (Anhang 5).
- 5.5 Für die beiden verpflichtend zu errichtenden Gruppen gilt Folgendes:  
Die maximal förderfähige Miete liegt bei ■■■■■ pro qm (bezogen auf 144 qm / Gruppe). Bei Neubauten kann im Einzelfall davon abgewichen werden. Bei Tageseinrichtungen für Kinder, die über ein nicht-förmliches Interessenbekundungsverfahren vergeben werden, erfolgt eine ergänzende Förderung bei größeren Flächen oder höheren Quadratmeterpreisen, jedoch stets im angemessenen Rahmen.

Sofern eine dritte Gruppe errichtet wird, kann für diese eine marktübliche Miete kalkuliert werden, die über den in den SIM-Konditionen festgelegten Beträgen liegt.

## **6. Preisgebundener Mietwohnungsbau: Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)**

Die Vorhabenträgerin 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.

Die Vorhabenträgerin bzw. ihre Rechtsnachfolger verpflichten sich, die als SMW ausgewiesenen Wohnungen für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit im eigenen Bestand zu halten und während dieser Zeit entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechtigte Haushalte zu vermieten. Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemenge sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) abzustimmen.

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

- 6.1 Die Vorhabenträgerin erstellt die Wohnungen auf dem Projektgrundstück auf einer Wohnfläche von mindestens ca. 920 m<sup>2</sup>. Die Vorhabenträgerin kann für die Wohnungen Landesmittel beantragen. Die Abwicklung erfolgt nach den Vorgaben des bei Antragstellung geltenden Förderprogramms des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Der notwendige Energiestandard für die SMW nach der Landeswohnraumförderung kann von dem unter Ziffer 4 genannten Energiestandard abweichen. In diesem Fall ist die verschärfte Vorgabe umzusetzen.

- 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 (i. W.: fünfzehn) Jahren ab Bezugsfertigkeit 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.

Für diese SMW erhält die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) auf die Dauer von 15 (i. W.: fünfzehn) Jahren ab Bezugsfertigkeit das Belegungsrecht.

Die Vorhabenträgerin erhält vom Amt für Stadtplanung und Wohnen (Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums entsprechend der Vormerk- und Belegungsrichtlinien eine Vorschlagsliste von Wohnungsbewerber/innen aus der städtischen Vormerkdatei.

- 6.4 Dem Amt für Stadtplanung und Wohnen (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 dem Amt für Stadtplanung und Wohnen (Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) bekannt zu geben.

- 6.5 Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet,

- a) die preisgebundenen Wohnungen auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezug an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) benannten und bestätigten Mieter zur Nutzung zu überlassen (städtisches Belegungsrecht),
- b) 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),
- c) bei der Erstvermietung die Miete
- für eine Wohnung nicht höher als            je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Nettokaltmiete)
  - für einen Garagen- oder Stellplatz nicht mehr als das ortsübliche Entgelt



festzusetzen. Heiz- und Betriebskosten können an die Mieter weitergegeben werden. Die Miete darf während des 15-jährigen Bindungszeitraums nicht darüber hinaus erhöht werden, als es den Vorgaben des beantragten Förderprogramms Wohnungsbau BW entspricht (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine weitergehende Mieterhöhung zulassen würde.

- d) im Mietvertrag ein Wohnungskündigungsrecht für den Fall zu vereinbaren, dass die Landeshauptstadt Stuttgart von ihr die Kündigung wegen Unterbelegung der Wohnung infolge der Verringerung der Personenzahl verlangt. Die Räumung der Mietwohnung ist von der Vorhabenträgerin 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.

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

Die Vorhabenträgerin wird zur Absicherung der genannten Nutzungsbeschränkungen (städtisches Belegungsrecht, Ausschluss der Vermietung an Nichtberechtigte und Mietpreisbindung jeweils auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezug) für die SMW im Förderprogramm „Wohnungsbau BW“ Programmteil „Soziale Mietwohnraumförderung“ eine befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und zu Lasten des Projektgrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

*„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, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden (städtisches Belegungsrecht).*

*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 darf die Nettokaltmiete für die Wohnung auf dem Projektgrundstück nicht höher als [REDACTED] je m<sup>2</sup> Wohnfläche je Monat sein (Nettokaltmiete).*

*Die Nettokaltmiete darf während des 15-jährigen Bindungszeitraums nur nach den Vorgaben des beantragten Förderprogramms Wohnungsbau BW erhöht werden (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde. Heiz- und Betriebskosten 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.“*

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

Die Antragstellung erfolgt durch die Vorhabenträgerin 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 Stadt, sie macht Gebührenfreiheit nach dem Landesjustizkostengesetz geltend. Die Kosten der späteren Löschung trägt die Vorhabenträgerin.

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

Die Stadt (Liegenschaftsamt, Abteilung Grundstücksverkehr) verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der Vorhabenträgerin für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung an die Vorhabenträgerin zu erteilen.

6.7 Nach 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit entfallen das städtische Belegungsrecht sowie die Belegungs- und die Mietpreisbindung. Die preisgebundenen Mietwohnungen sind dann frei und können durch die Vorhabenträgerin eigenverantwortlich vermietet werden.

6.8 Die Vorhabenträgerin hat zur Förderung der SMW einen Antrag im Förderprogramm Wohnungsbau BW zu stellen, soweit diese Mittel zur Verfügung stehen.

6.9 Besondere Verpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet 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 Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen zu ermöglichen,
- d) der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Allgemeinen Sozialmietwohnungen (SMW) eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog dem Berechnungsverfahren der L-Bank vorzulegen.

6.10 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß § 20 Abs. 4 LWoFG die erforderlichen Daten durch die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

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

Die Vorhabenträgerin 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.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die als MME ausgewiesenen Wohnungen für die Dauer von 15 Jahren ab Bezug entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnete Haushalte zu vermieten. Die Lage dieser Wohnungen im Vorhaben, die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemenge sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) abzustimmen. Änderungen sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) abzustimmen.

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

### **7.1**

Die Vorhabenträgerin erstellt auf dem Projektgrundstück die Wohnungen auf einer Wohnfläche von mindestens ca. 920-m<sup>2</sup> im städtischen Programm MME, dessen Richtlinien die Vorhabenträgerin kennt und die bei der Abfassung des Vertrags berücksichtigt sind. (Neufassung der Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“, Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart vom 19.07.2007 in der Fassung vom 27.07.2016, zuletzt geändert am 26.07.2017).

Die Vorhabenträgerin übernimmt die nachfolgenden Verpflichtungen:

### **7.2**

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

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

### **7.3**

Die Wohnungsvergabe erfolgt durch die Vorhabenträgerin selbst. Sie veranlasst, dass die Mietinteressenten sowohl beim Erstbezug als auch bei jeder Wiederbelegung beim Amt für Stadtplanung und Wohnen (Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) rechtzeitig mit den dafür erforderlichen Unterlagen die Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart beantragen.

Die Wohnungsgrößen werden dabei analog zu den Vorgaben des sozialen Mietwohnungsbaus (SMW) vergeben. Davon abweichend wird den Haushalten je Wohnung ein weiteres Zimmer und eine Mehrfläche von 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugestanden.

Ein Mietvertrag darf erst nach Vorliegen der entsprechenden Bescheinigung des Amts für Stadtplanung und Wohnen abgeschlossen werden.

#### 7.4

Die Vorhabenträgerin verpflichtet 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 maximal [REDACTED] je m<sup>2</sup> Wohnfläche vermietet werden.

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 2 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.

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 Vorhabenträgerin wird zur Absicherung der in vorstehender Nummerierung 7.2 bis 7.4 genannten Nutzungsbeschränkungen für die MME eine befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadt 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, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche unbeschadet anderweitiger rechtlicher Vorgaben und Vorschriften nicht höher sein als [REDACTED] je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat zuzüglich Mietsteigerungen. 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 2 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).

*Die Vorhabenträgerin 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 Stadt 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 Vorhabenträgerin 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 Stadt, sie macht Gebührenfreiheit nach dem Landesjustizkostengesetz geltend. Die Kosten der späteren Löschung trägt die Vorhabenträgerin.

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

Die Stadt (Liegenschaftsamt) verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der Vorhabenträgerin für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung an die Vorhabenträgerin zu erteilen.

## 7.6

### Besondere Verpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet 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 Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen zu ermöglichen,
- d) der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, 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 Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

## **8. Artenschutz**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu Folgendem:

Der Abbruch der Bestandsgebäude sowie die Rodung von Gehölzen darf nur in der vegetationsfreien Zeit (01.10. - 28.02.) stattfinden.

Im Winter vor dem Abbruch der Bestandsgebäude ist innen und außen eine Überprüfung auf überwinternde Fledermäuse notwendig. Das Ergebnis der Überprüfung ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Für die Verluste von Niststätten der derzeit auf dem Gelände vorkommenden gebäudebrütenden Vogelarten sowie Fledermäuse sind dauerhaft 5 Nistkästen für den Haussperling (Mauerseglerkästen), 5 Nistkästen für den Hausrotschwanz sowie 5 Fledermauskästen bzw. Fledermausbretter an den neu entstehenden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hofener/Gnesener Straße" nach Vorgabe eines anerkannten Tierökologen in adäquater Position, Höhe und Exposition aufzuhängen bzw. zu integrieren (s. Anhang 6b). In der Interimszeit zwischen Abbruch der bestehenden Gebäude und Baufertigstellung der neuen Gebäude sind die Nistkästen an Gebäuden in der Nachbarschaft mit Zustimmung des Eigentümers an geeigneten Stellen aufzuhängen (s. Anhang 6a).

## **9. Außenbeleuchtung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu Folgendem:

Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind warmweiß mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin auszuführen, damit eine Anlockung von Insekten minimiert wird. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags.

## **10. PKW-Stellplätze**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu Folgendem:

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht, damit die oberirdischen unbebauten Grundstücksflächen für Begrünungsmaßnahmen, Kinderspielplätze und interne Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Für 20% der Stellplätze in der Tiefgarage muss eine Elektroladeinfrastruktur vorgesehen werden.

Oberirdische Stellplätze können auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen auf privatem Grundstück erstellt werden, um die Anlieferungen sowie den Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte abwickeln zu können. Sie sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen, um eine Regenrückhaltung und Verdunstung im Plangebiet zu fördern. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können in Abstimmung mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) zugelassen werden.

## 11. Sicherung des Baumbestandes

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs "Hofener-/Gnesener Straße - Ca309/1" gekennzeichneten Standorten auf dem Baugrundstück mittel- bis großkronige heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, auf ihre Kosten durch einen Landschaftsgärtner für eine fachgerechte Baumpflanzung zu sorgen. Bei Abgang sind die Bäume in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind entsprechend der Vorgaben in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs vorzunehmen. Für eine ausreichende Bewässerung ist zu sorgen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs "Hofener-/Gnesener Straße - Ca309/1" gekennzeichneten Standorte können um bis zu 5,00 m verschoben werden, wenn ausreichend Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist und die Gesamtzahl der Baumstandorte in der betroffenen Pflanzfläche bzw. Baumreihe beibehalten wird.

Baumquartiere müssen eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> aufweisen und im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befahrbaren Flächen dauerhaft gegen Anfahrungs geschützt sein. Der durchwurzelungsfähige Untergrund mit Baums substrat muss mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen. Baumquartiere auf unterbauten Grundstücksflächen müssen eine Pflanzgrube von mindestens 1 m Tiefe aufweisen.

Die oben genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung der Neubauten oder, sollte diese jahreszeitlich ungünstig liegen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft so zu erhalten.

Bei Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten. Bei mittels Belägen überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate (gemäß FLL-Richtlinien) zu verwenden, eine angemessene Durchlüftung ist zu gewährleisten und es ist für einen ausreichenden Anfahrtschutz zu sorgen.

## 12. Altlasten

Die durch diesen Vertrag betroffenen Flurstücke liegen im Bereich des Altstandorts „Ehem. Bettfedernfabrik Zuckerleweg 6“ (Nr. 5123 im Informationssystem Altlasten Stuttgart = ISAS). Aufgrund einer nachgewiesenen Grundwasserbelastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) ist vor Baubeginn eine Detailuntersuchung zur Eingrenzung der Belastung in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz durchzuführen.

Dazu sind im Bereich der kontaminierten Bohrung BK 3 vor Baubeginn mind. 3 Rammkernsondierungen bzw. Bohrungen bis in die grundwasserführenden Schichten (Neckarkies) durchzuführen. Dabei sind Bodenproben (insbesondere aus auffälligen Bereichen) zu entnehmen und auf MKW zu untersuchen. Weiterhin sind Pumpproben aus dem Grundwasser zu entnehmen und ebenfalls auf MKW zu untersuchen. Dabei ist auch die Grundwassermessstelle BK 3 zu berücksichtigen. Die Maßnahmen sind in einem Bericht zu dokumentieren und die Erkundungsergebnisse hinsichtlich des Schutzguts Grundwasser zu bewerten. Der Bericht ist dem Amt für Umweltschutz zusammen mit gutachterlichen Vorschlägen zur weiteren Vorgehensweise in 2-facher Ausfertigung zu übersenden.

Die Vorhabenträgerin wird die oben genannten Maßnahmen umsetzen.

### 13. Staubminderungsplan und Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staubemissionen für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, 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>

Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist 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.

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.

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.

Weiterhin ist die Verordnung der Landesregierung zur Verbesserung der Luftqualität in Gebieten mit hoher Luftschadstoffbelastung (**Luftqualitätsverordnung-Baumaschinen**) vom 15. Dezember 2015 im Zusammenhang mit der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Bestimmung zulässiger Partikelminderungssysteme (PMS) nach Luftqualitätsverordnung-Baumaschinen vom 5. Januar 2016 zu beachten.

Die Verordnung ist zum 30. Dezember in Kraft getreten und sieht u. a. eine stufenweise Einführung von Emissionsanforderungen vor.

Weitere Informationen sowie der Text der Verordnung und der Verwaltungsvorschrift sind unter folgender Adresse abrufbar:

<http://mvi.baden-wuerttemberg.de/de/mensch-umwelt/luftreinhaltung/emissionen/>.

### 14. Immissionsschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu Folgendem:

An den Außenbauteilen der baulichen Anlagen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Für die Außenwohnbereiche ist bei Pegelwerten tags über 64 dB(A) ein zusätzlicher baulicher Schallschutz erforderlich, z. B. durch Balkonverglasungen. Solche Pegelwerte werden nur entlang der Hofener Straße erwartet.

Die Schalltechnische Untersuchung von SoundPLAN GmbH (Bericht Nr. 17 GS 30/18 GS 107-1 vom 15. November 2018) ergab, dass entlang der Hofener Straße derzeit tags mit Beurteilungspegeln von 64 dB(A) und nachts von 61 dB(A) zu rechnen ist. Im MU<sub>2</sub>-Bereich des



Plangebietes werden demzufolge derzeit Beurteilungspegel tags bis zu 55 dB(A) und nachts bis 60 dB(A) erreicht.

Bezüglich der Tiefgaragen einschließlich Einfahrten ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der Maximalpegel ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### **15. Kanalbeiträge, Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart (Stadtmessungsamt) durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

Gesetzliche Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge bleiben vorbehalten.

#### **16. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern, Telekommunikationsanbietern und der Landeshauptstadt Stuttgart**

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung ihrer Bauvorhaben die Anlagen der Leitungsträger auf den Grundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart zu berücksichtigen. Die Vorhabenträgerin stimmt sich beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen mit den Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen ab und verpflichtet sich, bei der Umsetzung des Planungsvorhabens die Anlagen der Leitungsträger und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet 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 erhebt die Vorhabenträgerin 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. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist berechtigt, ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen auf dem Projektgrundstück zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

#### **17. Abtretung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche für den Ausbau des Zuckerlewegs kostenfrei an die Landeshauptstadt Stuttgart abzutreten. Die Vorhabenträgerin wird dazu einen entsprechenden Vertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt) abschließen.

#### **18. Kostenbeteiligung an Erschließungsmaßnahmen und Abschluss eines Baudurchführungsvertrags**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sich mit [REDACTED] am Bau des Kreisverkehrs Ecke Hofener Straße/ Zuckerleweg, der von der Landeshauptstadt Stuttgart hergestellt wird, zu beteiligen. Dieser ist für die Verbesserung der Erschließungssituation des Bauvorhabens erforderlich. Falls die Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht mit dem Bau des Kreisverkehrs begonnen hat, ist der Betrag an die Vorhabenträgerin zurückzuzahlen. Diese Frist kann im gegenseitigen Einvernehmen mit

der Stadt (Tiefbauamt) verlängert werden. Die Genehmigungsfähigkeit und Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens ist nicht von dem Bau des Kreisverkehrs durch die Landeshauptstadt Stuttgart abhängig, da der Zeitpunkt der Fertigstellung momentan nicht benannt werden kann. Der Betrag ist einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB auf das Konto der Landeshauptstadt Stuttgart bei der BW Bank Stuttgart, IBAN DE28 6005 0101 0002 0024 08, BIC: SOLADEST600 unter Angabe des Buchungszeichens 5.8035.010001.2 (Tiefbauamt) zu überweisen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Baubeginn mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) einen Baudurchführungsvertrag über die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche abzuschließen. Darin werden alle erforderlichen Maßnahmen (z.B. Planung, Herstellung, Straßenentwässerung, Beleuchtung) sowie die Anpassungen und Anschlüsse an den Bestand geregelt. Im Bereich der gr/fr/lr-Fläche sind eine öffentliche Wegebeleuchtung und eine öffentliche Wegeentwässerung vorgesehen. Alle anfallenden vorgenannten Kosten übernimmt die Vorhabenträgerin. Die Ausführungsplanung ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

### **19. Nutzungsrechte/Dienstbarkeiten/Widmung**

Die Vorhabenträgerin stimmt einer öffentlichen Widmung der gr/fr/lr-Fläche entsprechend den Vorschriften des Straßengesetzes für BW zu.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Fall der Realteilung des Projektgrundstücks die Anfahrbarkeit der Feuerwehr und des Rettungsdienstes als auch den Leitungsanschluss und die Erschließung der einzelnen Gebäude zivil- und öffentlich-rechtlich zu sichern.

### **20. Freiflächengestaltungsplan**

Zum Baugesuch wird die Vorhabenträgerin einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorlegen. Form und Inhalt des Freiflächengestaltungsplanes richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“ und sind mit der Stadt abzustimmen. Im Freiflächengestaltungsplan sind darüber hinaus die Schutzmaßnahmen für die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen darzustellen.

### **21. Ergänzende Regelungen**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet 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.

### **22. Vertragsstrafen**

Verstößt die Vorhabenträgerin schuldhaft gegen die Bestimmungen der Ziffern 2, 3, 5 - 21 dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle von schuldhaften Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 2, 3, 5 – 21 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von [REDACTED] je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang

der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber der Vorhabenträgerin festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von der Vorhabenträgerin zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von [REDACTED] nicht überschreiten.

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach den Ziffern 6 bis 7 (Preisgebundener Mietwohnungsbau) auf Grundlage der Grundvereinbarung zum SIM eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

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

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

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich 5 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 Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

### **23. Vollstreckungsunterwerfung**

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich der eingegangenen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG. Die Stadt verpflichtet sich vor Anordnung der Vollstreckung neben der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere § 3 Abs. 2 lit. b und c VwVG) ausdrücklich die Vorhabenträgerin unter Mitteilung einer Zahlungsfrist von einer weiteren Woche besonders zu mahnen (§ 3 Abs. 3 VwVG).

## **24. 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. Die 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.

## **25. 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 Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verpflichtet sich, einer Veräußerung zuzustimmen, sofern die in Ziffer 6 und 7 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Vorhabenträgerin haftet der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldnerin 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 der Vorhabenträgerin die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

## **26. Vermerkung im Baulastenverzeichnis**

Zur Überwachung der Konditionen wird der Vertrag nachrichtlich im Baulastenverzeichnis vermerkt.

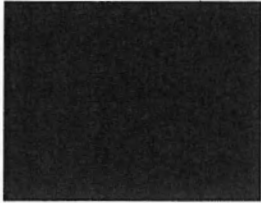
## **27. Wirksamwerden des Vertrags**

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

Die Verpflichtungen, die die Vorhabenträgerin im vorliegenden städtebaulichen Vertrag übernimmt, 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 Vorhabenträgerin trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittel mit dem Bau beginnt; ausgenommen hiervon sind bauvorbereitende Maßnahmen.

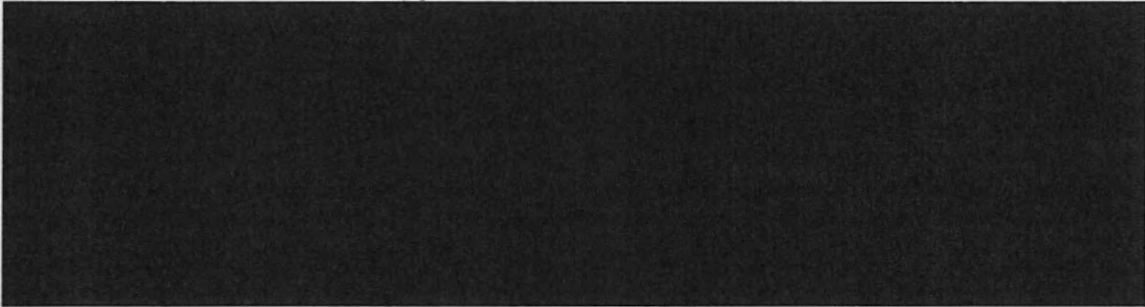
Die Ziffern 1, 8 - 13 sowie 15 - 27 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

Stuttgart, den 8/12/2020



Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Landeshauptstadt Stuttgart

Stuttgart, den *O. K. Holz*

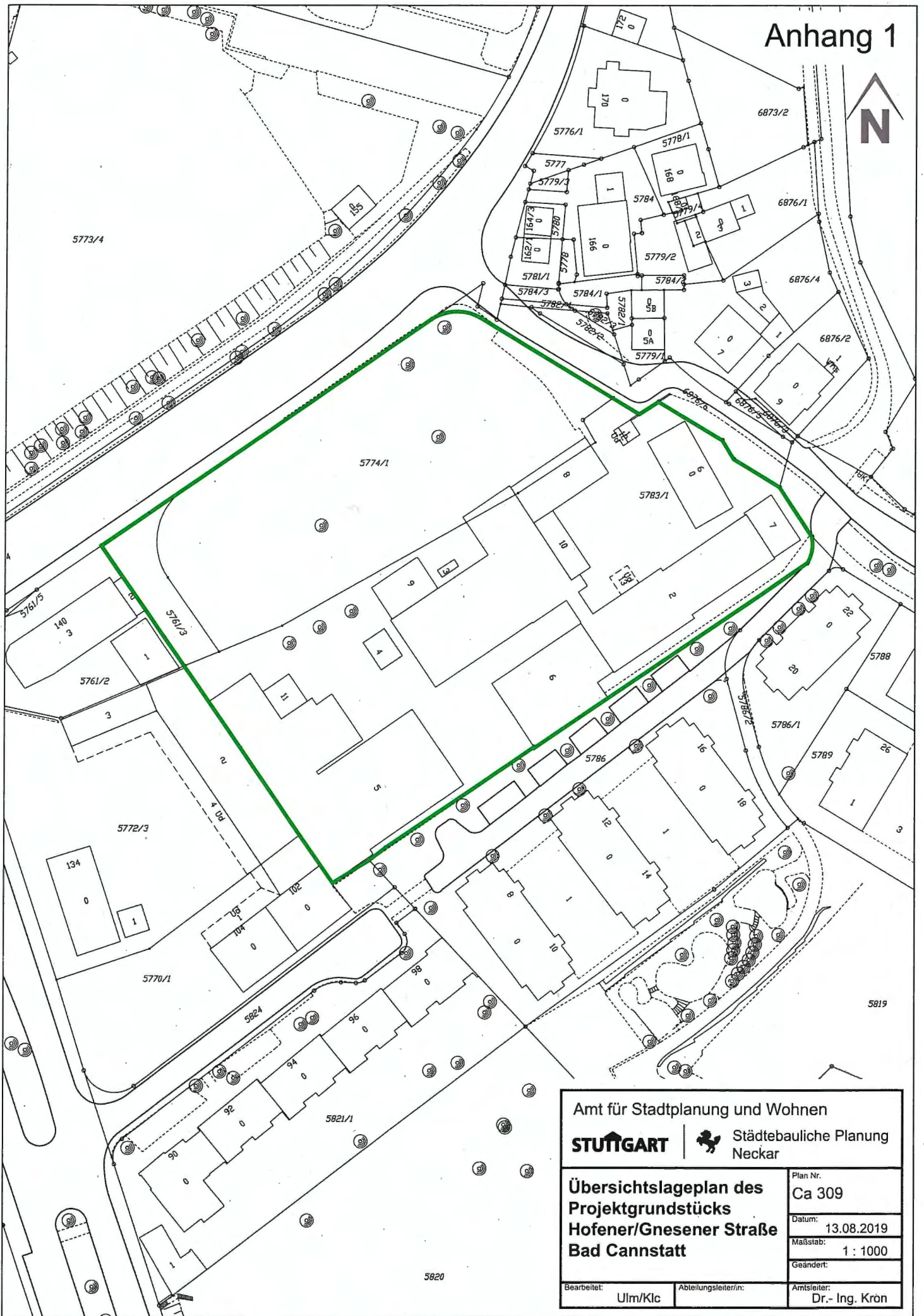


Anhänge

- Anhang 1: Lageplan
- Anhang 2: Bebauungsplanentwurf
- Anhang 3h-k: Ansichten (Stand: 25.11.19)
- Anhang 4: Lageplan freizuhaltende Flächen
- Anhang 5a und 5b: Raumprogramme Kindertagesstätte
- Anhang 6a-b: Übersichtsplan Nistkästen

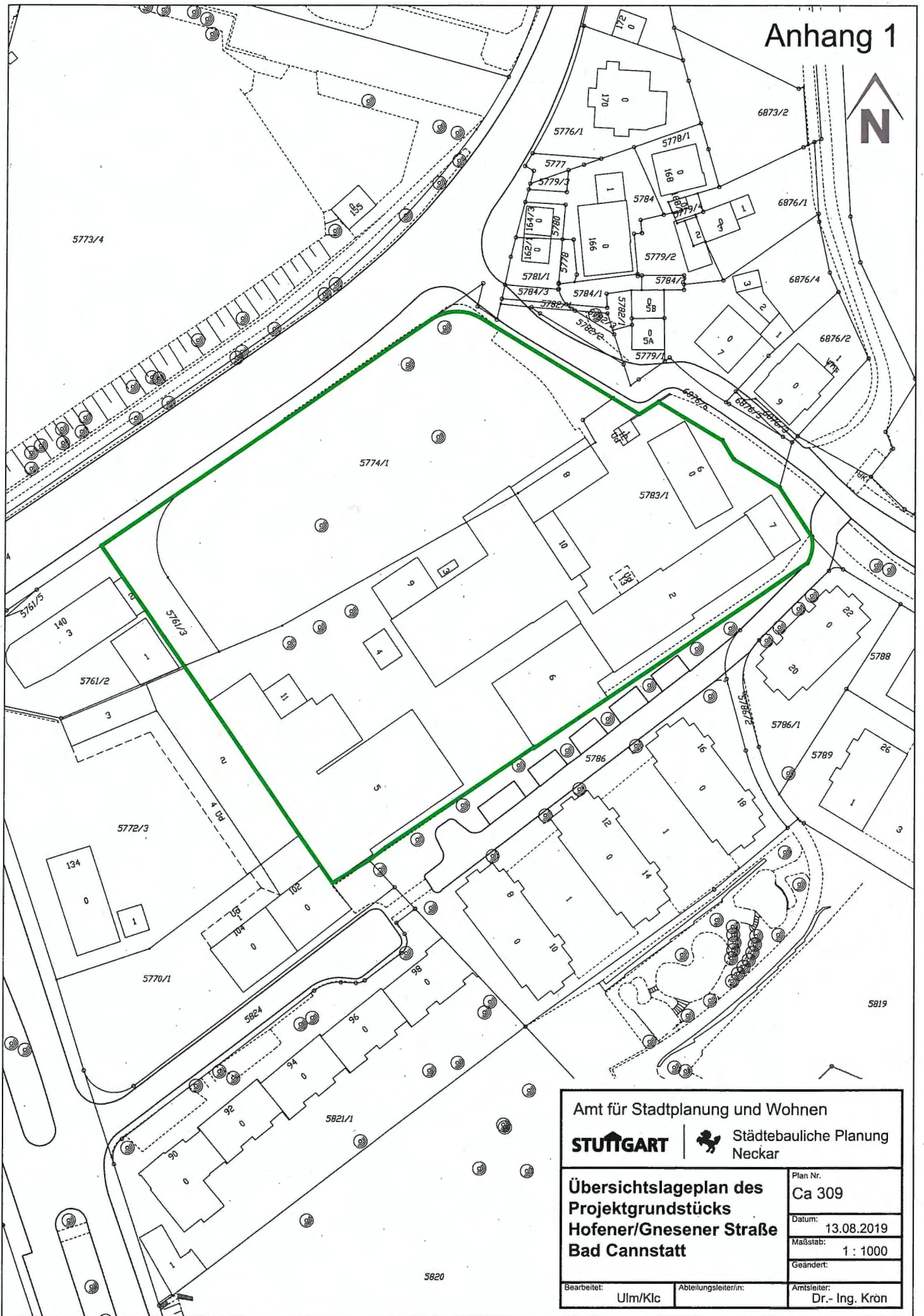


# Anhang 1

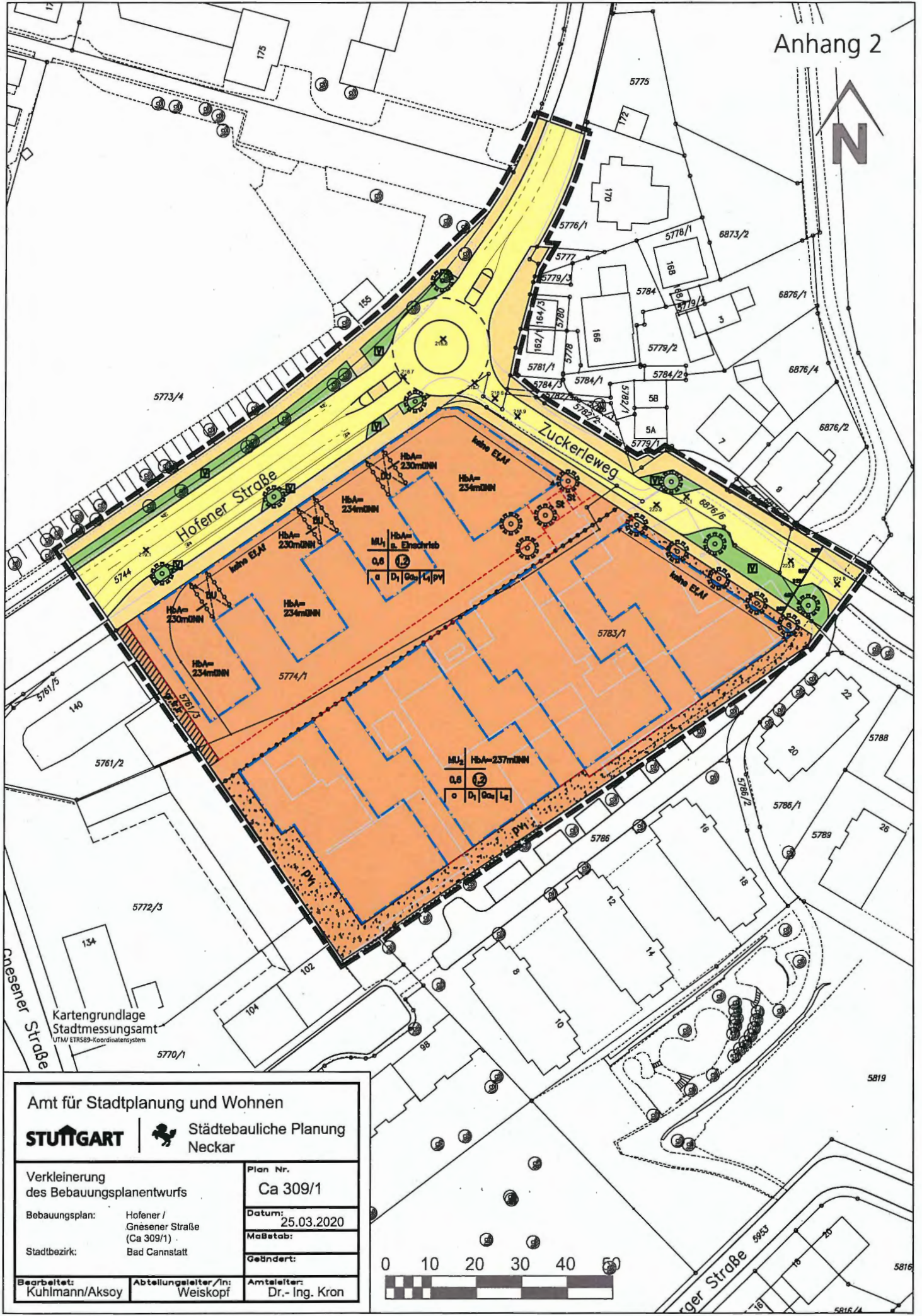


Amt für Stadtplanung und Wohnen		
<b>STUTTGART</b>		Städtebauliche Planung Neckar
<b>Übersichtslageplan des Projektgrundstücks Hofener/Gnesener Straße Bad Cannstatt</b>		Plan Nr. Ca 309
		Datum: 13.08.2019
		Maßstab: 1 : 1000
		Geändert:
Bearbeitet: Ulm/Klc	Abteilungsleiter/in:	Amtsleiter: Dr.- Ing. Krön

# Anhang 1



Amt für Stadtplanung und Wohnen		
<b>STUTTGART</b>		Städtebauliche Planung Neckar
<b>Übersichtslageplan des Projektgrundstücks Hofener/Gnesener Straße Bad Cannstatt</b>		Plan Nr. Ca 309
		Datum: 13.08.2019
		Maßstab: 1 : 1000
		Geändert:
Bearbeitet: Ulm/Klc	Abteilungsleiter/in:	Amtsleiter: Dr.- Ing. Krön

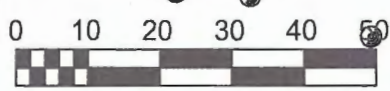


Kartengrundlage  
Stadtmessungsamt  
UTM/ETRS89-Koordinatensystem

**Amt für Stadtplanung und Wohnen**

**STUTTGART** | Städtebauliche Planung Neckar

Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs	Plan Nr.	Ca 309/1
	Datum:	25.03.2020
	Maßstab:	
	Geändert:	
Bebauungsplan:	Hofener / Griesener Straße (Ca 309/1)	
Stadtbezirk:	Bad Cannstatt	
Bearbeitet:	Abteilungsleiter/In:	Amteiler:
Kuhlmann/Aksoy	Weiskopf	Dr.- Ing. Kron



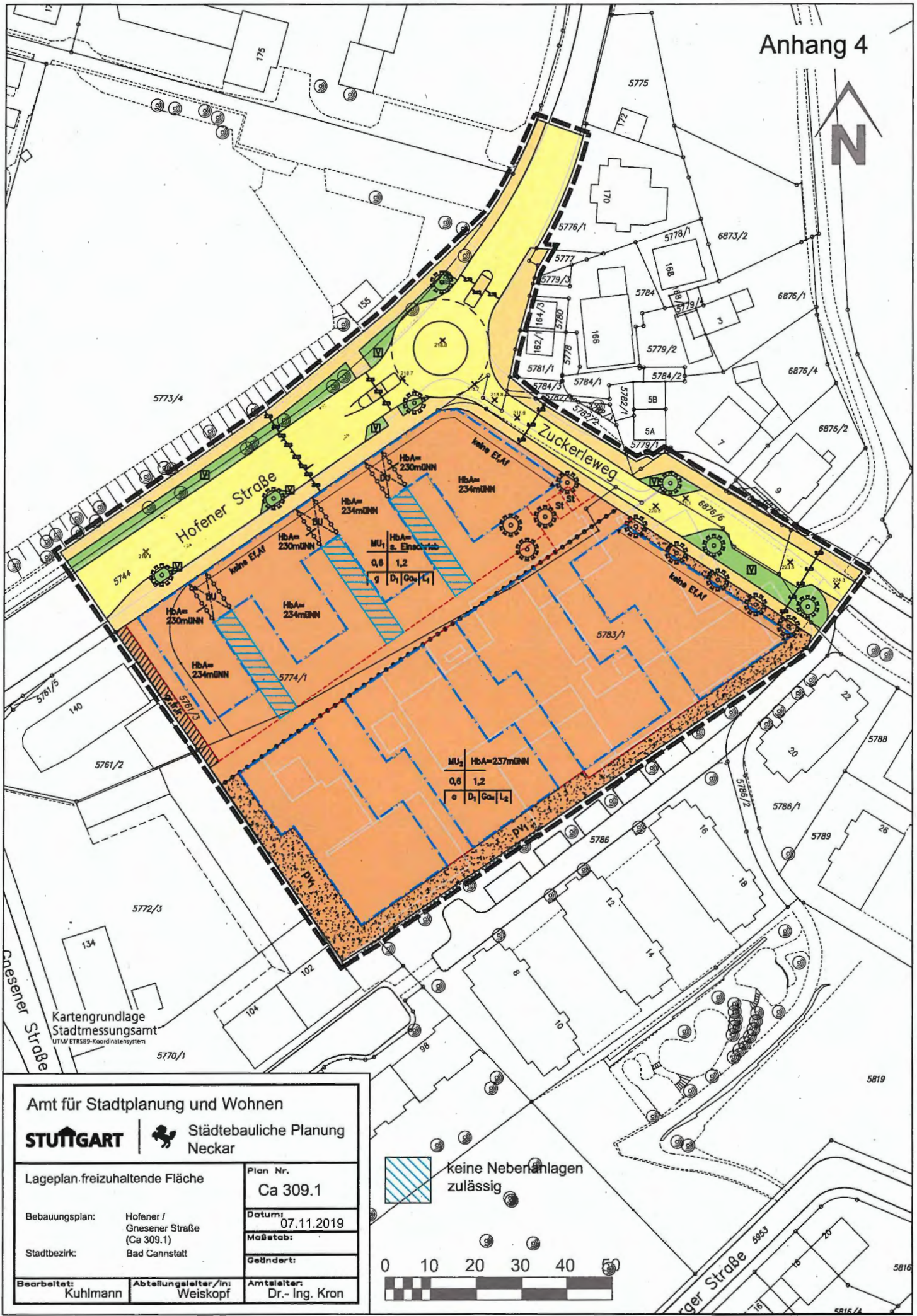












Kartengrundlage  
 Stadtmessungsamt  
 UTM/ETRS89-Koordinatensystem

**Amt für Stadtplanung und Wohnen**  
**STUTTGART** | Städtebauliche Planung Neckar

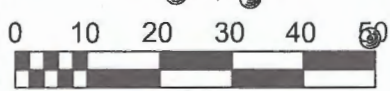
Lageplan: freizuhaltende Fläche

Bebauungsplan: Hofener / Gnesener Straße (Ca 309.1)  
 Stadtbezirk: Bad Cannstatt

Bearbeitet: Kuhlmann | Abteilungsleiter/in: Weiskopf | Amtsleiter: Dr.- Ing. Kron

Plan Nr. Ca 309.1  
 Datum: 07.11.2019  
 Maßstab:  
 Geändert:

keine Nebenanlagen zulässig



Raumprogramm für 30 Plätze	qm je Raum	Gesamt - qm
1 Gruppe (2 - 4 Räume zum Spielen, Musik, Bauen, Rollenspiele, Lesen,...) (jeweils 55 qm)	10-40	55
1 Gruppe (Kleinkindräume für 0-3-Jährige, 2-4 Räume) (jeweils 35 qm)	10-40	35
2 Schlaf-/Ruheräume (schlafen, entspannen, Rückzugsraum) (jeweils 20 qm)	15-25	40
1 Eingangsbereich (als Marktplatz, Bistro, Elterntreff)	entwurfsabhängig	
1 Leitungsbüro	15	15
1 Personal- und Pausenraum (mit Teeküche)	20	20
1 Arbeitsraum mit Medienschränk (für Mitarbeiter/in und Elterngespräche)	15	15
1 Aufbereitungsküche mit abgetrennter Spülküche (und Lagerraum mit 5 qm)	25	25
2 Abstellräume oder mehrere große Abstellräume (Lager für pädagogisches Material)	8	16
1 Putz-, Wasch- und Trockenraum	8	8
1 Umkleiderraum für hausw. Personal mit WC und WB	10	10
Personal WCs und Behinderten WC (Anzahl nach Arbeitsstättenverordnung)	entwurfsabhängig	
1-2 Nassbereiche (insges. 4 Kinder-WC/5 Kinder-WB), Dusche und 1 Wickelbereich	entwurfsabhängig	
Garderobe (Raum oder Nischen), Flur, Verkehrsfläche (ohne Eingangsbereich)	entwurfsabhängig	
1 Kinderwagenabstellraum	15	15
1 Technikraum	entwurfsabhängig	
Raumprogramm- bzw. Hauptnutzfläche ca.		254
Verkehrsflächen und entwurfsabhängige Flächen ca. 38 % der Hauptnutzfläche		97
<b>Nutzfläche insgesamt</b>		<b>351</b>
*) Verkehrsfläche im Eingangsbereich als Elterntreff gestalten bzw. planen		
<b>Außenspielbereich 10 qm je Kind</b>		<b>300</b>
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.		

Raumprogramm für 40 Plätze	qm je Raum	Gesamt - qm
2 Gruppen (2-4 Räume zum Spielen, Musik, Bauen, Rollenspiele, Lesen,...) (jeweils 55 qm)	10-40	110
1 Gruppe (Kleinkindräume für 0-3-Jährige, 2-4 Räume) (jeweils 35 qm)	10-40	35
3 Schlaf-/Ruheräume (schlafen, entspannen, Rückzugsraum) (jeweils 23 qm)	15-30	69
1 Werkstatt (Kreativ- und Kunstbereich = Aufenthaltsfläche), Laborwaschbecken	20	20
1 Mehrzweck-, Bewegungs- und Versammlungsraum (incl. Geräteabstellraum)	60	60
1 Eingangsbereich (als Marktplatz, Bistro, Elterntreff)	entwurfsabhängig	
1 Leitungsbüro	18	18
1 Personal- und Pausenraum (mit Teeküche)	25	25
1 Arbeitsraum mit Medienschränk (für Mitarbeiter/in und Elterngespräche)	15	15
1 Aufbereitungsküche mit abgetrennter Spülküche (und Lagerraum mit 5 qm)	35	35
3 Abstellräume oder mehrere große Abstellräume (Lager für pädagogisches Material)	8	24
1 Putz-, Wasch- und Trockenraum	8	8
1 Umkleiderraum für hausw. Personal mit WC und WB	12	12
Personal WCs und Behinderten WC (Anzahl nach Arbeitsstättenverordnung)	entwurfsabhängig	
1-2 Nassbereiche (insges. 4 Kinder-WC/7 Kinder-WB), Dusche und 2 Wickelbereiche (unterteilt)	entwurfsabhängig	
Garderobe (Raum oder Nischen), Flur, Verkehrsfläche (ohne Eingangsbereich)	entwurfsabhängig	
1 Kinderwagenabstellraum	20	20
1 Technikraum	entwurfsabhängig	
Raumprogramm- bzw. Hauptnutzfläche ca.		451
Verkehrsflächen und entwurfsabhängige Flächen ca. 38 % der Hauptnutzfläche		171
<b>Nutzfläche insgesamt</b>		<b>622</b>
*) Verkehrsfläche im Eingangsbereich als Elterntreff gestalten bzw. planen		
<b>Außenspielbereich 10 qm je Kind</b>		<b>450</b>
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.		

BP Ca 309, Hofener Straße, CEF-Maßnahmen - Aufhängung  
von Vogelnist- und Fledermauskästen

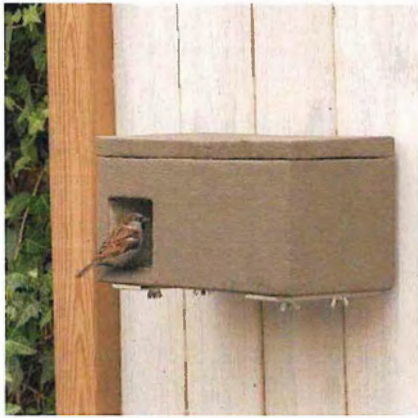
Fachgerecht, ab Oktober 2020

*Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz*





A, B, D



Sperlings-Loft Almeria, Fa. Vivaria

C, 5



Fledermauskasten Chambord, Fa. Vivaria

2, 4



Nistkasten Salamanca WoodStone oval, Fa. Vivaria

1, 3, 6



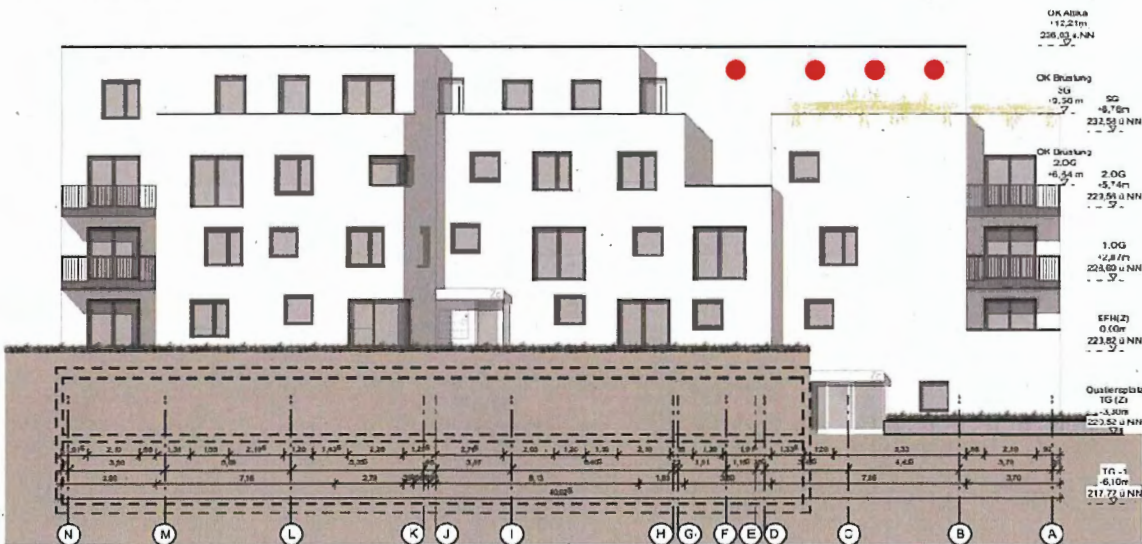
Fledermauskasten Beaumaris Midi, Fa. Vivaria



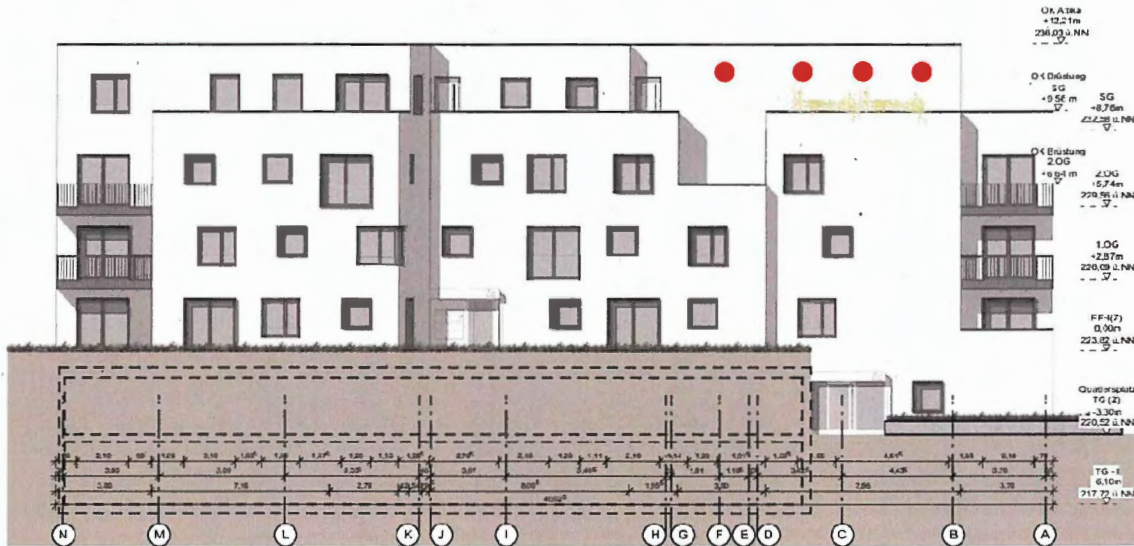
BK IV Ansicht Nord-Ost



BK III Ansicht Nord-Ost














BK II Ansicht Nord-Ost



BK I Ansicht Nord-Ost



		<b>Niststein Typ 24</b>	<b>3</b>	<b>114.66EUR</b>
				
		<b>Niststein Typ 25</b>	<b>2</b>	<b>76.46EUR</b>
				
		<b>LIEFERZEIT 12 Monate! Fledermaus-Fassadenröhre 1FR</b>	<b>2</b>	<b>152.54EUR</b>
				
		<b>Fledermaus-Einlaufblende 1FE</b>	<b>3</b>	<b>168.96EUR</b>
			