

Städtebaulicher Vertrag

zum
Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße
im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

zwischen

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

und

1 [Redacted]
[Redacted]

rd 1

2 [Redacted]
[Redacted]

3 [Redacted]
[Redacted]

Vertreten durch:
[Redacted]
[Redacted]

1 – 3 im Folgenden im Gesamten: Eigentümer

und

4 [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

rd 2

Vorbemerkung:

1. Die Stadt hat im Gebiet Mönchfeldstraße/Balthasar-Neumann-Straße einen Bebauungsplan aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 24.07.2012 und der Auslegungsbeschluss am 04.10.2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst.

Am 26.09.2017 wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Da der erforderliche städtebauliche Vertrag von den Grundstückseigentümern nicht unterschrieben wurde, konnte der Bebauungsplan jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht werden.

Geänderte Rahmenbedingungen, wie die bis heute noch fehlende Mitwirkungsbereitschaft einiger Grundstückseigentümer, machen in Teilbereichen des neuen Bebauungsplans eine Überarbeitung notwendig. Im Wesentlichen sind u.a. zwei Baufelder (BF 6 und BF 7) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen. Auch ist es beabsichtigt, die 6-gruppige Kita zusammen mit einer möglichen Wohnnutzung zentral zu den geplanten und bestehenden Wohngebieten gelegen, auf dem Baufeld 2 unterzubringen. Hiervon wird neben dem aus der Neubebauung resultierenden Bedarf von vier Gruppen noch zusätzlich der Bedarf von zwei Gruppen abgedeckt, der aus dem umliegenden Gebiet entsteht. Für die Trägerschaft der Tageseinrichtung für Kinder wird ein Trägerschaftsverfahren durchgeführt. Die Planung ist mit dem Jugendamt abzustimmen.

Aufgrund der Änderungen des Geltungsbereichs und der Festsetzungen ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB notwendig.

Von den Regelungen des Vertrags sind folgende Eigentümer betroffen: [REDACTED] [REDACTED] und die Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) selbst. Zudem ist auch [REDACTED] künftige Erwerberin des Baufelds 3 Vertragspartnerin. Insbesondere ist [REDACTED] innerhalb der Projektverpflichtung, siehe Ziffer 2, beteiligt gemeinsam mit den Eigentümern die Regelungen zur Herstellung des Geh- und Radwegs einschließlich des Provisoriums umzusetzen.

rd 3
rd 4
rd 5

2. Im Einzelnen sind folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile der Gemarkung Stuttgart-Mühlhausen Gegenstand dieses Vertrags:

Baufeld 2 [REDACTED]

rd 6

- Flst. Nr. 3968 Mönchfeldstraße mit einer Teilfläche von ca. 542 m²
 - Flst. Nr. 4061 Balthasar-Neumann-Straße mit einer Teilfläche von ca. 88 m²
 - Flst. Nr. 4070 Himmelsleiter 60, 62, 64 mit einer Teilfläche von ca. 75 m²
 - Flst. Nr. 4082 Himmelsleiter mit einer Teilfläche von ca. 1.414 m²
- Gesamt ca. 2.119 m²

Baufeld 3 [REDACTED]

rd 7

- Flst. Nr. 3968 Mönchfeldstraße mit einer Teilfläche von ca. 937 m²
 - Flst. Nr. 4054/1 Balthasar-Neumann-Straße 10, 12 mit einer Fläche von 898 m²
 - Flst. Nr. 4054/2 Balthasar-Neumann-Straße mit einer Teilfläche von ca. 392 m²
 - Flst. Nr. 4055/1 Balthasar-Neumann-Straße 20, 20/1, 20/2 mit einer Teilfläche von ca. 77 m²
- Gesamt ca. 2.304 m²

Baufeld 4 [REDACTED]

rd 8

- Flst. Nr. 3968 Mönchfeldstraße mit einer Teilfläche von ca. 824 m²
 - Flst. Nr. 4054/2 Balthasar-Neumann-Straße mit einer Teilfläche von ca. 41 m²
 - Flst. Nr. 4055/1 Balthasar-Neumann-Straße 20, 20/1, 20/2 mit einer Teilfläche von ca. 965 m²
 - Flst. Nr. 4055/2 Balthasar-Neumann-Straße mit einer Teilfläche von ca. 241 m²
 - Flst. Nr. 4056/1 Balthasar-Neumann-Straße 30, 30/1, 30/2 mit einer Teilfläche von ca. 31 m²
- Gesamt ca. 2.102 m²

Baufeld 5 [REDACTED]

rd 9

- Flst. Nr. 3968 Mönchfeldstraße mit einer Teilfläche von ca. 817 m²
 - Flst. Nr. 4055/2 Balthasar-Neumann-Straße mit einer Teilfläche von ca. 10 m² und ca. 69 m²
 - Flst. Nr. 4056/1 Balthasar-Neumann-Straße 30, 30/1, 30/2 mit einer Teilfläche von ca. 1.045 m²
 - Flst. Nr. 4056/2 Balthasar-Neumann-Straße mit einer Teilfläche von ca. 142 m²
- Gesamt ca. 2.083 m²

Baufeld 8 [REDACTED]

rd 10

- Flst. Nr. 3968 Mönchfeldstraße mit einer Teilfläche von ca. 270 m²
 - Flst. Nr. 4060 Balthasar-Neumann-Straße 50 mit einer Teilfläche von ca. 1.723 m²
- Gesamt ca. 1.993 m²

3. Das Verfahren wird nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Den Eigentümern sind die Inhalte und Konditionen des SIM bekannt.

Um die Baufelder der **Anlage A** entsprechend der Planung realisieren zu können, ist beabsichtigt, Kauf- und Tauschverträge zwischen den Eigentümern untereinander und mit der LHS durchzuführen.

Im Plangebiet ist ein Geh- und Radweg entlang der Mönchfeldstraße geplant. Dieser dient zugleich als Feuerwehrezufahrt und wird während der Errichtung der Bauvorhaben der Baufelder 3, 4, 5 und 8 voraussichtlich als Baustelleneinrichtungsfläche und –grube

benötigt. Der endgültige Geh- und Radweg kann von der Stadt erst nach Fertigstellung der privaten Bauvorhaben hergestellt werden. Aus diesem Grund sind bis zur endgültigen Herstellung des Geh- und Radwegs / Feuerwehrezufahrt von und auf Kosten der Eigentümer und [REDACTED] Provisorien zu errichten.

rd 5

Auf dem städtischen Baufeld 2 ist in Teilbereichen der künftigen Bebauung die Erstellung einer sechsprüppigen Kindertageseinrichtung vorgesehen.

[REDACTED] beabsichtigt, das jetzige Erbbaugrundstück auf dem nördlichen Teil des Baufelds 3 sowie die städtischen Flächenanteile des südlichen Teils des Baufelds 3 voll erschlossen zu erwerben.

rd 5

Die LHS hat das Baufeld 9 bereits [REDACTED] veräußert. Da diese Baugenossenschaft vor dem Kauf keine Eigentümerin eigener Grundstücke im Gebiet war, wurden sämtliche Regelungen im gesonderten Kaufvertrag getroffen und sind nicht Gegenstand dieses Vertrags.

rd 11

Die Wohnbauflächen des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als ein SIM-Gebiet anzusehen.

4. Auf den eingebrachten privaten Flächen der Eigentümer greift gemäß den Grundsätzen des SIM die übliche Förderquote von 20 % der neugeschaffenen Geschossfläche für Wohnen (GF).
5. Um das Planvorhaben zu realisieren, müssen sämtliche Eigentümer Flächen der LHS erwerben. Die LHS beabsichtigt, diese Flächen mit der Vorgabe einer Förderquote von 50 % mittels gesonderter Kaufverträge an die Eigentümer zu veräußern.
6. Das Plangebiet eignet sich für einen zusätzlichen Wohnungsbau mit ca. 170 Wohnungen.

Der neue Bebauungsplanentwurf setzt für die Vertragsgrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO sowie für ein Teilgebiet eine Gemeinbedarfsfläche (GB) fest.

Der aktuelle Planentwurf vom 02.08.2018 ist als **Anlage B** beigelegt (Plankarte, Textteil).

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

Vereinbarung:

Übersicht

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Bebauungsplan inkl. umlegbarer Fachgutachten, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten | 6 |
| 2. | Projektverpflichtung | 7 |
| 3. | Energiekonzeption | 8 |
| 4. | Kfz-Stellplätze..... | 8 |
| 5. | Fahrradabstellplätze | 8 |
| 6. | Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze..... | 9 |
| 7. | Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen – Zusammensetzung SIM-Verpflichtung und Aufteilung Förderprogramme | 10 |
| 8. | Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen – Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW) mit städtischem Belegungsrecht..... | 10 |
| 9. | Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen – Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW) ohne städtisches Belegungsrecht..... | 14 |
| 10. | Geförderter Eigentumswohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen – Preiswertes Wohneigentum (PWE)..... | 15 |
| 11. | Dachbegrünung / Photovoltaik..... | 20 |
| 12. | Begrünung unterirdischer Gebäudeteile, Tiefgaragen | 20 |
| 13. | Sicherung des Baumbestandes / Maßnahmen zum Artenschutz | 20 |
| 14. | Neupflanzungen von Gehölzen..... | 20 |
| 15. | Staub- und Lärminderungsplan für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb..... | 21 |
| 16. | Kanalbeiträge | 21 |
| 17. | Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern (z.B. Deutsche Telekom AG, Netze BW GmbH und LHS) | 22 |
| 18. | Verkehrsanlagen gemäß Maßnahmenplan (Anlagen 1.1 und 1.2), [REDACTED] | 22 |
| 19. | Verkehrsanlagen gemäß Maßnahmenplan (Anlagen 1.1 und 1.2), [REDACTED] | 24 |
| 20. | Beauftragung und Kostenbeteiligung Vermessung | 24 |
| 21. | Abstandsflächenbaulasten..... | 24 |
| 22. | Abtretung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM | 25 |
| 23. | Freiflächengestaltungsplan | 25 |
| 24. | Ergänzende Regelungen | 25 |
| 25. | Vertragsstrafen | 25 |
| 26. | Vollstreckungsunterwerfung..... | 26 |
| 27. | Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel | 27 |
| 28. | Rechtsnachfolger..... | 27 |
| 29. | Eintragung im Baulastenverzeichnis | 27 |
| 30. | Wirksamwerden des Vertrags..... | 28 |

rd 12

rd 13

1. Bebauungsplan inkl. umlegbarer Fachgutachten, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten

Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum geänderten Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Mühlhausen dem Gemeinderat gemäß § 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 Eigentümer erkennen die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans an und verzichten auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

Die Fläche des Geltungsbereichs des zur erneuten Auslegung vorgesehenen Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Mühlhausen beträgt gemäß Flächenbilanz zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans ca. 5,10 ha. Die Eigentümer tragen jeweils anteilig die umlegbaren Planungskosten der Stadt in Höhe von insgesamt [REDACTED]

rd 14

Weiterhin wurden folgende auf die Eigentümer anteilig umlegbaren Fachgutachten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Auftrag gegeben:

| | | |
|-------|--|------------|
| I | Schallimmissionsuntersuchungen 10/2012 und 10/2015 | [REDACTED] |
| II | Geländeaufnahmen und Profile 1/2014 | [REDACTED] |
| Summe | | [REDACTED] |

rd 15

Die Eigentümer tragen jeweils anteilig die umlegbaren Planungskosten der Stadt sowie die umlegbaren Kosten der Fachgutachten in Höhe von insgesamt 74.509 €.

Die Eigentümer tragen jeweils entsprechend ihrer zukünftigen Bauplatzfläche wie folgt diese Kosten:

| Eigentümer | Baufeld | Bauplatzgröße ca. Angabe | Kosten |
|--------------|---------|-----------------------------|------------|
| [REDACTED] | 4 | 2.102 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | 5 | 2.083 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | 8 | 1.993 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | (2) | 2.119 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | (3) | 2.304 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | (1) | 1.827 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | (9) | 3.697 m ² | [REDACTED] |
| | | 34.872 m ² | [REDACTED] |
| Summe | | 50.997 m² | [REDACTED] |

rd 16

Der für den jeweiligen Verpflichteten in obenstehender Tabelle in der Spalte „Kosten“ aufgeführte Betrag wird durch die Stadt erhoben und einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung fällig.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist nach Ablauf des Fälligkeitstages 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.

2. Projektverpflichtung

2.1 Die Baumaßnahme fällt unter SIM. Zur Sicherung von städtebaulichen Qualitätsstandards wird die Durchführung von Planungswettbewerben gefordert. Davon wurde bei diesem Verfahren abgesehen, da der Aufstellungsbeschluss bereits gefasst war. Um jedoch die geforderten städtebaulichen Qualitätsstandards entsprechend den SIM-Anforderungen sicherzustellen, verpflichten sich die Eigentümer, das jeweilige Vorhaben vor Einreichung des Baugesuchs beim Baurechtsamt und in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen dem Gestaltungsbeirat der LHS zur Diskussion zu stellen. Die Eigentümer verpflichten sich, unter Beachtung des Planungs- und Baurechts, die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats soweit möglich umzusetzen.

2.2 Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich im Vorfeld bis zur endgültigen Herstellung des Geh- und Radwegs / Feuerwehrezufahrt, provisorische Baustraßen / Feuerwehrezufahrten auf eigene Kosten, in Abstimmung mit der LHS (dem Tiefbauamt, dem Garten- Friedhofs- Forstamt, der Branddirektion und dem Amt für öffentliche Ordnung) sowie der SSB AG im erforderlichen Umfang herzustellen und zurückzubauen (siehe Ziffern 18 und 19). Seitens des Tiefbauamtes sind das Sachgebiet Planungsbezirke Neckar / Filder (66-3.12) und der Baubezirk 1 Neckar (66-9.21) bei der Planabstimmung zu beteiligen.

rd 5

Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, für die Herstellung und den Rückbau der provisorischen Baustraßen / Feuerwehrezufahrten einen gemeinsamen Baudurchführungsvertrag mit dem Tiefbauamt abzuschließen, in dem die Details wie z.B. Planung, Herstellung, Kostentragung durch die Eigentümer und [REDACTED], Ausbaustandard der Provisorien, Rückbau der Provisorien durch und auf Kosten der Eigentümer und [REDACTED] usw. geregelt werden. Hierzu bestimmen die Eigentümer und [REDACTED] einen Bevollmächtigten, der die Eigentümer und [REDACTED] hierbei vertritt und als Projektverantwortlicher gegenüber dem Tiefbauamt dient.

rd 5

Die Herstellung der Feuerwehrezufahrten, als Provisorium, muss bis zur Nutzungsaufnahme in den Gebäuden (Einzug der ersten Bewohner) abgeschlossen sein.

2.3 Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, vor Erteilung der Baufreigabe einen Baudurchführungsvertrag auf Grundlage der von mit den unter Ziffer 2.2 aufgeführten Stellen vorabgestimmten Plänen der Eigentümer und [REDACTED] mit dem Tiefbauamt (hier Sachgebiet 66-1.3) abzuschließen.

rd 5

2.4 Die Eigentümer verpflichten sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Eintreten der Planreife nach § 33 BauGB einen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen und das Vorhaben spätestens drei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

3. Energiekonzeption

- 3.1 Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, die Gebäude auf den Baufeldern so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p 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. rd 5
- 3.2 Die Eigentümer und [REDACTED] legen bei Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den o. g. Anforderungen entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der jeweilige Eigentümer 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. 29.04.2009. rd 5
- 3.3 Das Energiekonzept (Wärme und Strom) ist vor Einreichung des Bauantrags mit dem Amt für Umweltschutz (36-5) abzustimmen.

4. Kfz-Stellplätze

- 4.1 Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, zu jeder Mietwohnung grundsätzlich einen Kfz-Stellplatz zur Verfügung zu stellen und mit der Wohnung zu vermieten. Ausnahmen zur Vermietung sind nur zulässig, sofern der Mieter dem jeweiligen Eigentümer nachweist, dass dem Haushalt dauerhaft kein eigenes Kraftfahrzeug zur Verfügung steht. rd 5
- 4.2 Förderung der Elektromobilität (Kfz)
Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, auf dem Grundstück technische Infrastrukturen für die Einrichtung von Stellplätzen für Elektrokraftfahrzeuge vorzusehen und diese Art der jeweiligen Stellplätze bereit zu stellen. Hierzu sind zunächst jeweils mindestens 20 % der für den Neubau baurechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze mit der notwendigen Ladeinfrastruktur auszurüsten. Bei der Berechnung bleibt die Anzahl der Stellplätze, die als Ersatz für die abgängigen baurechtlich notwendigen Bestandsstellplätze zu schaffen ist, außer Betracht. rd 5

5. Fahrradabstellplätze

Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, Fahrradabstellplätze entweder ebenerdig oder über für den Radverkehr nutzbare Rampen (Längsneigung $\leq 15\%$) zugänglich herzustellen. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen. Die Abstellflächen sind zielnah an den Treppenhäusern / Eingängen anzuordnen soweit möglich. Die Zuwegung per Fahrrad von und nach außen soll über möglichst nur eine Tür erfolgen. Maximal 50 % der Anzahl der baurechtlich notwendigen Fahrradabstellplätze nach Landesbauordnung können durch funktional geeignete Doppelparksysteme nachgewiesen werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. rd 5

Die Eigentümer und [REDACTED] sichern zu, die bereits vor Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages als Bauantrag eingereichten Planungen hinsichtlich der o.g. Vorgaben zu prüfen. Falls diese mit geringem Planungsaufwand und geringen Kostenerhöhungen realisierbar sind, werden sie in der weiteren Planung durch die Eigentümer und [REDACTED] berücksichtigt. Ansonsten bleiben die vorliegenden Bauanträge hinsichtlich der o.g. Vorgaben unberührt.

rd 5

6. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze

Im Plangebiet sollen ca. 170 Wohnungen realisiert werden. Gemäß Schreiben des Jugendamts vom 31.05.2010 und somit vor dem Grundsatzbeschluss zu SIM wurde die Kostenbeteiligung für den Bedarf aus dem Gebiet pauschaliert. Die Pauschale beträgt [REDACTED]. Nach heutigem Standard ist eine sechsprüppige Tageseinrichtung für Kinder erforderlich.

rd 17

Die Eigentümer verpflichten sich, die in der nachfolgenden Tabelle entsprechend ihrer zukünftig realisierbaren Geschossfläche aufgeteilten Kosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen zu tragen.

| Eigentümer | Baufeld | Bauplatzgröße ca. Angabe | Geschossfläche Wohnen | Kosten |
|--------------|---------|-----------------------------|--------------------------|------------|
| [REDACTED] | 4 | 2.102 m ² | 2.522 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | 5 | 2.083 m ² | 2.500 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | 8 | 1.993 m ² | 2.392 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | (2) | 2.119 m ² | 1.343 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | (3) | 2.304 m ² | 2.765 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | (9) | 3.697 m ² | 5.176 m ² | [REDACTED] |
| [REDACTED] | (1) | 1.827 m ² | -- | [REDACTED] |
| Summe | | | | [REDACTED] |

rd 18

Der für den jeweiligen Verpflichteten in obenstehender Tabelle in der Spalte „Kosten“ aufgeführte Betrag wird durch das Liegenschaftsamt (Abteilung Immobilienmanagement) erhoben und einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung fällig.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist nach Ablauf des Fälligkeitstages 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.

**7. Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen
– Zusammensetzung SIM-Verpflichtung und Aufteilung Förderprogramme**

Die Eigentümer verpflichten sich, auf den künftigen Baufeldern die in nachfolgender Tabelle aufgeschlüsselten SIM-Verpflichtungen für den geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Hierbei setzt sich diese Verpflichtung aus den privat eingebrachten Grundstücksflächen (Eigenanteil) mit einer SIM-Quote von 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen (GF) und den durch die Eigentümer beabsichtigten von der LHS zu erwerbenden Flächenanteilen mit einer SIM-Quote von 50 % zusammen.

Ausgehend von der GF, die auf den einzelnen Baufeldern errichtet werden kann, wurde eine Wohnfläche (WF) ermittelt. Zur Ermittlung der WF wird ein Anteil von 75 % der GF herangezogen. Die Eigentümer verpflichten sich, nachfolgende WF für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die Aufteilung der Förderquote in die einzelnen Förderprogramme wird in den Ziffern 8-10 dargestellt:

| Eigentümer | Baufeld | Größe Bauplatz | WF | SIM-Quote | WF gefördert | |
|-----------------|----------|----------------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|-------|
| █ – Eigenanteil | | 996 m ² | 897 m ² | 20 % | 180 m ² | rd 19 |
| █ – Kauf LHS | | 1.106 m ² | 995 m ² | 50 % | 498 m ² | |
| | 4 | 2.102 m² | 1.892 m² | | 678 m² | |
| █ – Eigenanteil | | 1.045 m ² | 941 m ² | 20 % | 189 m ² | rd 20 |
| █ – Kauf LHS | | 1.038 m ² | 934 m ² | 50 % | 467 m ² | |
| | 5 | 2.083 m² | 1.875 m² | | 656 m² | |
| █ – Eigenanteil | | 1.723 m ² | 1.551 m ² | 20 % | 310 m ² | rd 21 |
| █ – Kauf LHS | | 270 m ² | 243 m ² | 50 % | 122 m ² | |
| | 8 | 1.993 m² | 1.794 m² | | 432 m² | |

Zudem beabsichtigt die LHS, die neu geschaffene Wohnfläche auf den Baufeldern 2 und 3 mit einer Förderquote von jeweils 50 % zu veräußern. Für Baufeld 3 beträgt die Quote für Sozialmietwohnungen (SMW) 50 %. Die Bindungsdauer für SMW beträgt mind. 25 Jahre.

Da für den geförderten Wohnungsbau des SIM-Gebiets insgesamt drei Varianten der Aufteilung der geförderten Wohnfläche auf die einzelnen Förderprogramme in Frage kommen, ergeben sich in den einzelnen Förderprogrammen unterschiedliche Aufteilungen je Eigentümer.

**8. Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen
– Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW) mit städtischem Belegungsrecht**

Die Eigentümer verpflichten sich, auf den künftigen Baufeldern die in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten und nach Wohnfläche (WF) aufgeschlüsselten SIM-Verpflichtungen für SMW mit städtischem Belegungsrecht zu realisieren.

| Eigentümer | Baufeld | SIM- Quote | WF SMW | |
|-----------------|----------|------------|--------------------------|-------|
| █ – Eigenanteil | | 20 % | 180 m ² | rd 19 |
| █ – Kauf LHS 1 | | 10 % | 100 m ² | |
| | 4 | | 280 m² | |
| █ – Eigenanteil | | 20 % | 189 m ² | rd 20 |
| █ – Kauf LHS 1 | | 10 % | 93 m ² | |
| | 5 | | 282 m² | |
| █ – Eigenanteil | | 10 % | 155 m ² | rd 21 |
| █ – Kauf LHS | | 10 % | 24 m ² | |
| | 8 | | 179 m² | |

Es ist beabsichtigt, dass 30 % der GF auf Baufeld 3 beim Verkauf des städtischen Grundstücks als SMW mit städtischem Belegungsrecht im Kaufvertrag gesichert werden.

Die Eigentümer verpflichten sich, die SMW für die Dauer █ ab Bezugsfertigkeit entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnigte Haushalte zu vermieten. rd 22

Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemeinde sind mit der Stadt abzustimmen.

Folgende Regelungen gelten für die oben genannten im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zu realisierenden Wohnungen:

- 8.1 Die Eigentümer erstellen die Wohnungen im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen der Verwaltungsvorschrift (VwV) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zum jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm, derzeit VwV-Wohnungsbau BW 2018/2019. Insbesondere wird auf den im Landeswohnraumförderungsprogramm vorausgesetzten Energiestandard verwiesen, der von dem unter Ziffer 3 genannten Energiestandard abweichen kann. In diesem Fall ist die verschärfte Vorgabe umzusetzen.
- 8.2 Die geförderten Mietwohnungen sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten und zu vermieten.
- 8.3 Die geförderten Mietwohnungen dürfen auf die Dauer von █ Jahren jeweils ab Bezugsfertigkeit (nachfolgend zusammenfassend: „Bindungszeitraum“) 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 Stadt innerhalb des Bindungszeitraums das Belegungsrecht. rd 22
- 8.4 Der Stadt ist die Fertigstellung der Wohnungen 6 Monate vorher bekannt zu geben. Das Freiwerden einer dem städtischen Belegungsrecht unterliegenden Wohnung ist innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntwerden der Kündigung der Stadt bekannt zu geben.

8.5 Die Eigentümer sind verpflichtet,

- a) die geförderten Wohnungen innerhalb des Bindungszeitraums an keine anderen als die von der Stadt benannten Mieter zur Nutzung zu überlassen (städtisches Belegungsrecht).
- b) die geförderten 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
 - i) für die beabsichtigten von der LHS zu erwerbenden Flächenanteile der Wohnungen nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsprogramms in der jeweils geltenden Fassung;
 - ii) für den Grundstückseigenanteil nicht höher als [REDACTED] pro m² Wohnfläche (Netto-Kaltmiete);
 - iii) für einen Garagen- oder Stellplatz nicht höher als dem ortsüblichen Entgelt entsprechend

rd 23

festzusetzen. Heiz- und Betriebskosten, außer Kosten der Verwaltung, können an die Mieter weitergegeben werden. Die Miete darf während des Bindungszeitraums nicht mehr erhöht werden, als es den Vorgaben des jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms entspricht (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.

Die Miethöhe bei der Erstvermietung ist im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen. Diese berechnet sich auf Basis der sich aus Ziffer 8.5 c, i) und ii) ergebenden Mieten durch eine Mischkalkulation.

- d) im Mietvertrag ein Wohnungskündigungsrecht für den Fall zu vereinbaren, dass die Stadt von ihnen die Kündigung wegen Unterbelegung der Wohnung infolge der Verringerung der Personenzahl verlangt.

Die Räumung der Mietwohnung ist notfalls im Klagewege durchzusetzen. Unterbelegung liegt vor, wenn die Zahl der Wohnräume diejenige der ständigen Bewohner seit mindestens 2 Jahren um mehr als 1 übersteigt.

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

8.6 Dienstbarkeit zur Absicherung des städtischen Belegungsrechts, der Belegungsbindung und der Mietpreisbindung

Die Eigentümer werden zur Absicherung der genannten Nutzungsbeschränkungen (städtisches Belegungsrecht, Ausschluss der Vermietung an Nichtberechtigte und Mietpreisbindung jeweils auf die Dauer von [REDACTED] ab Bezug) für die SMW im Förderprogramm „Wohnungsbau BW“ eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der LHS und zu Lasten des jeweiligen Grundstücks des

rd 22

Baufelds auf die Dauer von [REDACTED] jeweils ab Bezugsfertigkeit und den entsprechenden Bestimmungen zur Miethöhe mit folgenden Inhalten eintragen lassen:

rd 22

„Die preisgebundenen Wohnungen dürfen auf die Dauer von [REDACTED] 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).

rd 22

Die preisgebundenen Wohnungen dürfen innerhalb des [REDACTED] 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).

rd 22

Die Nettokaltmiete darf während des [REDACTED] Bindungszeitraums nur nach den Vorgaben des beantragten Landeswohnraumförderprogramms 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.

rd 22

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

Die Regelung zur Miethöhe gilt für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrags (Mietpreisbindung). Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt [REDACTED] nach Bezugsfertigkeit der preisgebundenen Wohnungen.“

rd 22

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

Die Antragstellung erfolgt durch die jeweiligen Eigentümer entweder im Rahmen der Grundstücksneuordnung, mit Rechtskraft des Bebauungsplans oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit tragen die Eigentümer.

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

Die Stadt verpflichtet sich, den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen sowie den Beginn und Ablauf des Bindungszeitraums schriftlich gegenüber dem Grundbuchamt zu erklären. Die Erklärung der Stadt ist spätestens 1 Monat nach Zugang der schriftlichen Mitteilung der Eigentümer über die Bezugsfertigkeit der Wohnungen an die Vorgenannten zu übergeben.

Außerdem verpflichtet sich die Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen), nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der Eigentümer unverzüglich für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung in der Form des § 29 GBO an die Eigentümer zu übergeben. Eventuelle Kosten für die Löschung werden von den Eigentümern getragen.

- 8.7 Nach [REDACTED], jeweils ab Bezugsfertigkeit, entfallen das städtische Belegungsrecht sowie die Belegungs- und die Mietpreisbindung. Die geförderten Mietwohnungen sind dann frei und können durch die Eigentümer eigenverantwortlich vermietet werden.

rd 22

8.8 Die Eigentümer haben für die Förderung der Mietwohnungen Landesmittel der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zu beantragen, soweit die Mittel zur Verfügung stehen.

8.9 Besondere Verpflichtungen

Die Eigentümer verpflichten sich,

- a) die geförderten Mietwohnungen stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die geförderten 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 geförderten Mietwohnungen zu ermöglichen,
- d) der Stadt spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Sozialmietwohnungen eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog dem Berechnungsverfahren der L-Bank vorzulegen.

8.10 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.

**9. Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen
– Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW) ohne städtisches Belegungsrecht**

| Eigentümer | Baufeld | SIM- Quote | WF SMW |
|----------------|---------|------------|--------------------|
| ■ – Kauf LHS 2 | | 40 % | 398 m ² |
| ■ | 4 | | 398 m ² |
| ■ – Kauf LHS 2 | | 40 % | 374 m ² |
| ■ | 5 | | 374 m ² |

rd 19

rd 20

Für die in der vorstehenden Tabelle dargestellten Flächenanteile gilt abweichend zu Ziffer 8.3:

Die Eigentümer dürfen die Wohnungen selbst belegen.

Die übrigen Bestimmungen aus Ziffer 8 gelten.

**10. Geförderter Eigentumswohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen
– Preiswertes Wohneigentum (PWE)**

■■■■ verpflichtet sich, auf dem künftigen Baufeld 8 die in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten Wohnflächen (WF) für PWE zu realisieren.

rd 21

| Eigentümer | Baufeld | Wohnfläche | SIM- Quote | WF PWE |
|--------------------|----------|----------------------------|------------|--------------------------|
| ■■■■ – Eigenanteil | | 1.551 m ² | 10 % | 155 m ² |
| ■■■■ – Kauf LHS | | 243 m ² | 40 % | 97 m ² |
| | 8 | 1.794 m² | | 252 m² |

rd 21

Beim Verkauf von insgesamt mindestens 252 m² Wohnfläche durch ■■■■, die auf dem Baufeld 8 entstehen, hat ■■■■ die Vorgaben der Stadt aus dem Förderprogramm PWE zu beachten, insbesondere diese Wohnungen nur an den hierzu berechtigten Personenkreis und zu den hierfür geltenden Konditionen (maximaler Grundstückskaufpreis) zu verkaufen. Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemenge **sind** mit der Stadt im Rahmen des Bau-gesuchs **abzustimmen**.

rd 21

rd 21

Die anteiligen Grundstückskaufpreise und die Verkaufspreise der Wohnungen sind im Ein-vernehmen mit der Stadt abzustimmen.

Folgende Regelungen gelten für die oben genannten im Rahmen des Programms PWE zu realisierenden Eigentumswohnungen:

10.1 Die Abwicklung erfolgt gemäß der Richtlinien zum Sonderprogramm PWE der LHS, Richtlinien für die verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke vom 19.07.2007 in der Fassung vom 01.10.2009.

Die Eigentumswohnungen müssen gemäß Durchführungshinweisen des Wirtschafts-ministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG, Stand 31.7.2010) von ihrer Größe (Anzahl der Zimmer, Wohnfläche) für eine Förderung im Rahmen der Ei-gentumsförderung des Landes und der LHS geeignet sein. Insbesondere wird auf den vorausgesetzten Energiestandard verwiesen, der von dem unter Ziffer 3 genannten Energiestandard abweichen kann. In diesem Fall ist die verschärfte Vorgabe umzuset-zen.

10.2 Die einzelnen Eigentumswohnungen werden zusammen mit dem jeweiligen Miteigen-tumsanteil am Grundstück von ■■■■ im PWE an förderfähige Bewerber veräußert.

rd 21

■■■■ verpflichtet sich, die Beurkundung der erforderlichen Teilungserklärungen so bald wie möglich zu veranlassen.

rd 21

■■■■ selbst wird für die Eigenanteile in Höhe von 155 m² im Förderprogramm PWE nicht gefördert. Vielmehr trägt ■■■■ im Rahmen des SIM die Last aus der Grundstücksver-billigung der geförderten Wohnungen. Nur der Enderwerber (Begünstigte) erhält eine Grundstücksverbilligung.

rd 21

rd 24

Für die zu erwerbende Fläche der LHS gewährt die Stadt im Rahmen des Kaufver-trags die üblichen Grundstücksverbilligungen nach den Richtlinien des Programms PWE.

Der konkrete Grundstückspreis ist entsprechend der Richtlinien des städtischen Sonderprogramms PWE abhängig vom Einkommen und der Anzahl der Kinder der Enderwerber.

| Einkommensgruppe | Grundstücksverbilligung um % | Max. Grundstückspreis pro m ² Grundstücksanteil | Verbilligung bei einem Bodenerwert von |
|---|------------------------------|--|--|
| I | 40,0 | █ | █ |
| II | 25,0 | █ | █ |
| III | 10,0 | █ | █ |
| Kinderzuschlag in Einkommensgruppe I bis III je Kind max. 4 Kinder | 2,5 | | █ |
| | 10,0 | | █ |

rd 25

Die Berechnung der oben genannten Verbilligungsstufen geht von einem Grundstückspreis von █ Grundstücksfläche aus.

rd 26

- 10.3 Gemäß SIM-Beschluss wird für den Eigenanteil in Höhe von 155 m² von █ als Last eine 30 %-ige Verbilligung des erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücksanteils von █ angerechnet.

rd 21

rd 21

Nach Abschluss der Maßnahme und Verkauf der Eigentumswohnungen im Programm PWE hat █ für den Eigenanteil in Höhe von 155 m² nachzuweisen, dass die tatsächliche Grundstücksverbilligung bei einer Gesamtbetrachtung der PWE-Wohnungen **mindestens 25 %** des anteiligen Grundstückswertes beträgt.

rd 21

Darüber hinaus gehende Minderbeträge sind von █ an die Stadt auszugleichen und zwar binnen 4 Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung beim Zahlungsschuldner durch Überweisung auf das vom Zahlungsempfänger zu benennende Konto. Der Ausgleichsbetrag ist bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsen.

rd 21

Die Verbilligungsbeträge für die Eigentumswohnungen aus dem Eigenanteil sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Eigentümer | BF | Eigenanteil PWE in WF | Eigenanteil PWE in Bpl. | Eigenanteil PWE in € | Min. 25 % |
|-----------------|----|-----------------------|-------------------------|----------------------|-----------|
| █ – Eigenanteil | 8 | 155 m ² | 172 m ² | | █ |

rd 27

- 10.4 █ hat bei der ganzen oder teilweisen Veräußerung der Wohnungen die noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag, insbesondere die Verpflichtungen nachfolgend Ziffer 10.6 bis 10.8 dieses Abschnittes, soweit sie anwendbar sind, dem Eigentumsnachfolger ausdrücklich in der Weise anzubedingen, dass die Stadt die Erfüllung vom Erwerber auch direkt verlangen kann.

rd 21

Der Stadt sind unverzüglich und kostenfrei Abschriften der Verträge mit den Enderwerbern zu übergeben.

10.5 ■■■■■ ist verpflichtet, in die jeweiligen Kaufverträge für die Eigentumswohnungen des Programms PWE, die ■■■■■ mit den Enderwerbern abschließt, zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des jeweiligen Vertragsgegenstands die Bestimmungen nachfolgend Ziffer 10.6 bis 10.8 aufzunehmen. rd 21
rd 24

Des Weiteren hat ■■■■■ dafür Sorge zu tragen, dass im jeweiligen Grundbuchheft die Eintragung von Belastungen in der Rangfolge der nachstehenden Nennung erfolgt: rd 24

- a) Dienstbarkeiten, die von ■■■■■ zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens noch zu bestellen sind, rd 21
- b) die Benützungsbefugnisse – nachstehend Ziffer 10.6 – mit unter sich gleichem Rang,
- c) die Finanzierungsgrundpfandrechte, die der für das Sonderprogramm ausgewählte Enderwerber zur Finanzierung der finanziellen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag benötigt, den ■■■■■ mit ■■■■■ abgeschlossen hat bzw. abschließen wird, rd 24
rd 21
- d) die Vormerkung zu Gunsten des jeweiligen Erwerbers zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem betreffenden Grundstück,
- e) die jeweilige Grundschuld zu Gunsten der Stadt betreffend Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung – nachstehend Ziffer 10.7

Die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber und die Belastungen gemäß lit. e) sind im Grundbuch gleichzeitig einzutragen.

10.6 Benützungsbefugnisse

In den jeweiligen Einzelvertrag ■■■■■ / Enderwerber ist folgende Bestimmung mit folgendem Wortlaut aufzunehmen: rd 21

„Benützungsbefugnisse:

- a) *Die Wohnung darf zu keinen anderen als Wohnzwecken bzw. zum Parken (Tiefgarage) verwendet werden. Es dürfen keine Verkaufs- oder andere Erwerbsgeschäfte eingerichtet und betrieben werden.*
- b) *Der Erwerber verpflichtet sich, die Eigentumswohnung ■■■■■ nicht durch Dritte (ausgenommen Eltern, Ehegatten, Abkömmlinge oder Geschwister) nutzen zu lassen. Zu jeder Übertragung oder sonstigen Nutzungsüberlassung ist die vorherige Zustimmung der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) erforderlich.* rd 28
- c) *Zur Sicherung der vorstehenden Benützungsbefugnisse oben lit. a und b **bewilligen** die Vertragsschließenden und **beantragt** der Eigentümer die Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und zu Lasten des jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechts am Grundstück.“*

Hinweis der Stadt: Eine Vermietung ist während der Bindungsfrist grundsätzlich nicht zulässig.

10.7 Weiterveräußerung, Weitergabeverpflichtung, Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung, Grundschuld.

In den jeweiligen Einzelvertrag [REDACTED] / Enderwerber ist folgende Bestimmung mit folgendem Wortlaut aufzunehmen:

rd 21

„1. Weiterveräußerung, Weitergabeverpflichtung

Der Käufer hat bei ganzer oder teilweiser Veräußerung der Wohnung die noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus diesem Vertrag - soweit sie anwendbar sind - dem Eigentumsnachfolger ausdrücklich anzubedingen; er haftet für die Erfüllung dieser Verpflichtungen und wird davon nur frei, wenn der Eigentumsnachfolger diese ausdrücklich übernommen hat, seinerseits eine Weitergabeverpflichtung eingegangen ist und soweit ihn die Landeshauptstadt Stuttgart ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Landeshauptstadt Stuttgart darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Dies gilt auch bei Begründung und Veräußerung von Wohnungs-, Teil- oder Untererbbaurechten.

Dem Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart sind unverzüglich und kostenfrei Abschriften jener Verträge zu übergeben.

2. Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung

Der Käufer hat bei ganzer oder teilweiser Veräußerung des Vertragsgegenstands vor Ablauf der Bindungsfrist die vom Verkäufer gewährte Verbilligung auf den Grundstückskaufpreis anteilig als Entschädigungszahlung an die Landeshauptstadt Stuttgart zu leisten. Für jeden Monat einer bestimmungsgemäßen Verwendung des Objekts ist den Begünstigten ein 120tel der gewährten Grundstückssubvention zu erlassen.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Entschädigungszahlung mit 5 % über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB) zu verzinsen.

*Die Grundstücksverbilligung beträgt derzeit * Euro
(entspricht der Grundschuld zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart)*

Bei ganzer oder teilweiser Veräußerung des Vertragsgegenstands an die Eltern, den Ehegatten, Abkömmlinge oder Geschwister der Käufer wird von der Entschädigungszahlung abgesehen, sofern das geförderte Objekt auch vom Rechtsnachfolger eigen genutzt wird.

Die Entschädigungszahlung ist von der Landeshauptstadt Stuttgart zweckgebunden zur Förderung des Eigentumsprogramms PWE zu verwenden.

3. Grundschuld

*Zur Sicherung der Forderung der Landeshauptstadt Stuttgart aus Ziffer 2 bestellt der Käufer im Rang nach den Finanzierungsgrundpfandrechten und Belastungen nach Abt. II des Grundbuchs am jeweiligen Einzel-Vertragsgegenstand für die Landeshauptstadt Stuttgart eine Grundschuld ohne Brief im Betrag von * Euro. Die Grundschuld ist ab dem Tag der Eintragung mit 15 % jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jährlich nachträglich fällig.*

Der Käufer unterwirft sich wegen des Grundschuldbetrags und der Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO in den Vertragsgegenstand.

Die Vertragsschließenden bewilligen und der Käufer beantragt die Eintragung der Grundschuld mit Briefausschluss und Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das Grundbuch. Der Gläubigerin kann jederzeit auf einseitigen Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung ohne Nachweis der Fälligkeit erteilt werden.

Die Grundschuld dient zur Sicherung der Forderung der Landeshauptstadt Stuttgart aus oben Ziffer 2.“

* Im jeweiligen Grundbuch ist zu Gunsten der LHS jeweils eine Grundschuld in Höhe des Verbilligungsbetrags zu bestellen.

10.8 Personenmehrheit, gesamtschuldnerische Haftung

In den jeweiligen Einzelvertrag [REDACTED] / Enderwerber ist folgende Bestimmung mit folgendem Wortlaut aufzunehmen:

rd 21.

„Die Käufer der geförderten Eigentumswohnung haften der Landeshauptstadt Stuttgart für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner. Sie ermächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen in allen Angelegenheiten, die diesen Vertrag betreffen, mit verbindlicher Wirkung für alle Vertragspartner abzugeben oder entgegenzunehmen. Zur Wirksamkeit einer Erklärung der Landeshauptstadt Stuttgart genügt es, wenn sie gegenüber einem der Gesamtschuldner abgegeben wird. Tatsachen, die in der Person oder im Verhalten eines der Gesamtschuldner eintreten, wirken für und gegen alle.“

10.9 Verpflichtung der Stadt bei Ablösung der Entschädigungszahlung

Die Leistung der Entschädigungszahlung durch den Enderwerber gegenüber der Stadt entsprechend vorstehend Ziffer 10.7 ist grundsätzlich als Ablöse möglich. Die Entschädigungszahlung ist nur als Gesamtbetrag möglich.

Die Stadt ist verpflichtet, nach Ablauf der Eigennutzungsfrist oder nach Leistung der Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung auf Antrag eine Löschungsbewilligung für die Benützungsbefreiung vorstehend Ziffer 10.6 Buchstabe b) und die Grundschuld Ziffer 10.7 Ziffer 3 zu erteilen.

10.10 Selbsthilfe, Sonderwünsche der Enderwerber

Bei den Wohnungen des Programms PWE ist beim inneren Ausbau Selbsthilfe (=Eigenarbeit) der jeweiligen Enderwerber zulässig und mit dem Eigentümer abzustimmen. Sonderwünsche sind nur bis zu einer Höhe von [REDACTED] brutto zulässig.

rd 29

11. Dachbegrünung / Photovoltaik

Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, Dachflächen mit Solaranlagen zur Erzeugung elektrischen Stroms (Photovoltaik) auszurüsten und entsprechend zu nutzen oder nutzen zu lassen.

rd 5

Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, Flachdächer flächig mit Ausnahme der zulässigen technischen Aufbauten extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mind. 12 cm, die Substratschicht mind. 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

rd 5

Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich Solaranlagen einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Alternativ können Solaranlagen flächig ohne Aufständigung und ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden.

rd 5

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- technische Aufbauten
- Dachterrassen
- Attika und nicht brennbare Abstandstreifen

12. Begrünung unterirdischer Gebäudeteile, Tiefgaragen

Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, nicht von Gebäudeteilen überbaute Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile mit einer Substratschicht von 60 cm zur Bepflanzung zu überdecken. Die Flächen sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Durchwegungen und Spielflächen intensiv zu begrünen, gärtnerisch mit Rasen, Stauden und heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

rd 5

13. Sicherung des Baumbestandes / Maßnahmen zum Artenschutz

Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, die im Bebauungsplan als zu erhaltend dargestellten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Pflanzung heimischer, standortgerechter mindestens mittelkroniger Laubbäume zu ersetzen. Während der Bauzeit sind für die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 Schutzmaßnahmen zu treffen. So sind Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Baumschonbereiches der zu erhaltenden Gehölzbestände einzurichten.

rd 5

Die entsprechend dem Gutachten zum Vorkommen geschützter Arten (Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz & Büro für Landschaftsplanung Koch vom Dezember 2014) geforderten 3 Nisthilfen für den Star wurden seitens der Stadt an geeigneter Stelle aufgehängt.

14. Neupflanzungen von Gehölzen

Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, bei der Pflanzung von Gehölzen standortgerechte, hitze- und trockenresistente Sorten von Bäumen und Sträuchern heimischer Arten aus dem Herkunftsgebiet 7 zu verwenden. Auf Anforderung der Stadt sind entsprechende Herkunftsnachweise vorzulegen.

rd 5

15. Staub- und Lärminderungsplan für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staub- und Lärmemissionen für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb verpflichten sich die Eigentümer, einen Staub- und Lärminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem "Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen" der LHS (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 Schalleistungspegeln 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 19.08.1970 (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 15.12.2015 im Zusammenhang mit der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Bestimmung zulässiger Partikelminderungssysteme (PMS) nach Luftqualitätsverordnung-Baumaschinen vom 15.01.2016 zu beachten.

Die Verordnung ist zum 30.12.2015 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/>.

16. Kanalbeiträge

Die Eigentümer verpflichten sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der LHS (Stadtmessungsamt) jeweils durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

17. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern (z.B. Deutsche Telekom AG, Netze BW GmbH und LHS)

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Eigentümer und [REDACTED] verpflichten sich, bei der Planungsanpassung die Anlagen der Leitungsträger auf den Grundstücken der LHS zu berücksichtigen. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind den Leitungsträgern die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Bei Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Die Eigentümer verpflichten sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit der Deutschen Telekom AG und anderen Versorgungsunternehmen (wie z.B. Netze BW GmbH und LHS) frühzeitig abzustimmen.

rd 5

18. Verkehrsanlagen gemäß Maßnahmenplan (Anlagen 1.1 und 1.2), Planung und Herstellung durch die LHS mit Kostenregelung

Folgende Maßnahmen werden durch die LHS hergestellt. Die Berechnung der Kostenpauschalen beruht auf Kostenschätzungen des Tiefbauamts vom April 2019 gemäß Anlage 1.

Maßnahme A3 gemäß Anlage 1.2:

Mit Herstellung der öffentlichen Grünanlage wird eine Wegeverbindung zwischen der Balthasar-Neumann-Straße und dem geplanten Geh- und Radweg entlang der Mönchfeldstraße gebaut. Die Wegeführung wird entsprechend den künftigen Randbedingungen (Topografie, vorhandene Baumstandorte usw.) in die Grünanlage eingepasst. Die Stadt verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der Wegeverbindung. Die Eigentümer beteiligen sich mit einer Pauschale von [REDACTED] an den Planungs- und Herstellungskosten. Die Eigentümer verpflichten sich zur Zahlung dieser Kostenpauschale an die LHS bis spätestens einen Monat nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung. Die Zahlung hat auf das Konto der Stadtkasse bei der BW Bank Stuttgart [REDACTED] zu erfolgen.

rd 30

rd 31

Maßnahme A5 gemäß Anlage 1.2:

An der Haltestelle Suttnerstraße ist ein zusätzlicher Haltestellenzugang mit Z-Überweg geplant. Die LHS verpflichtet sich zur Planung und Herstellung des Haltestellenzugangs mit Z-Überweg. Die Eigentümer beteiligen sich mit einer Pauschale von [REDACTED] an den Planungs- und Herstellungskosten. Die Eigentümer verpflichten sich zur Zahlung dieser Kostenpauschale an die LHS bis spätestens einen Monat nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung. Die Zahlung hat auf das Konto der Stadtkasse bei der BW Bank Stuttgart [REDACTED] zu erfolgen.

rd 32

rd 33

Kostenregelung der Maßnahmen A3 und A5:

Die Eigentümer verpflichten sich, die in der nachfolgenden Tabelle entsprechend ihrer zukünftig realisierbaren Geschossfläche aufgeteilten Kosten für die Wegeverbindung und den zusätzlichen erforderlichen Z-Überweg in Höhe von [REDACTED] zu tragen. Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

rd 34

| Eigentümer | Baufeld | Bauplatzgröße ca. Angabe | Geschossfläche Wohnen | Kosten |
|--------------|---------|-----------------------------|--------------------------|------------|
| [REDACTED] | 4 | 2.102 m ² | 2.522 m ² | [REDACTED] |
| | 5 | 2.083 m ² | 2.500 m ² | |
| | 8 | 1.993 m ² | 2.392 m ² | |
| [REDACTED] | (2) | 2.119 m ² | 1.343 m ² | [REDACTED] |
| | (3) | 2.304 m ² | 2.765 m ² | |
| | (7) | 2.016 m ² | 2.419 m ² | |
| | (9) | 3.697 m ² | 5.176 m ² | |
| | (1) | 1.827 m ² | | |
| Summe | | | | [REDACTED] |

rd 35

Maßnahmen A1 und A2:

Entlang der Mönchfeldstraße ist eine Verlegung des Geh- und Radweges (A1) und Neuherstellung des Geh- und Radweges / Feuerwehrezufahrt (A2) erforderlich. Nach Abschluss aller angrenzenden Baumaßnahmen stellt die LHS (Tiefbauamt) die o.g. Maßnahmen endgültig her. Die Eigentümer beteiligen sich mit [REDACTED] an den Planungs- und Herstellungskosten. Die Maßnahmen A1 und A2 werden nach Herstellung durch die LHS „centgenau“ abgerechnet. Die Eigentümer verpflichten sich zur Zahlung an die LHS bis spätestens einen Monat nach Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung. Die Zahlung hat auf das Konto der Stadtkasse bei der BW Bank Stuttgart [REDACTED]

rd 36

rd 37

zu erfolgen.

Kostenregelung der Maßnahmen A1 und A2:

Gemäß Kostenschätzung des Tiefbauamts entsprechend Anlage 1 werden Kosten von ca. [REDACTED] erwartet. Für diese Angabe wird keine Gewähr übernommen. Der Kostenanteil der LHS und der Eigentümer beträgt in diesem Fall jeweils [REDACTED]. Die Eigentümer verpflichten sich, die Kosten für die Maßnahmen A1 und A2 entsprechend ihrer zukünftig realisierbaren Geschossfläche zu tragen:

rd 38

rd 39

Kostenregelung der Maßnahmen A1 und A2:

| Eigentümer | Baufeld | Bauplatzgröße ca. Angabe | Geschossfläche Wohnen | prozentualer Kostenanteil |
|------------------------------|---------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|
| [REDACTED] | 4 | 2.102 m ² | 2.522 m ² | [REDACTED] |
| | 5 | 2.083 m ² | 2.500 m ² | |
| | 8 | 1.993 m ² | 2.392 m ² | |
| [REDACTED] | (2) | 2.119 m ² | 1.343 m ² | [REDACTED] |
| | (3) | 2.304 m ² | 2.765 m ² | |
| | (7) | 2.016 m ² | 2.419 m ² | |
| | (9) | 3.697 m ² | 5.176 m ² | |
| | (1) | 1.827 m ² | | |
| Summe Kostenschätzung | | | | 100% |

rd 40

Die Abrechnung erfolgt „centgenau“. Die prozentuale Kostenaufteilung zwischen den Eigentümern erfolgt gemäß oben dargestellter Tabelle.

19. Verkehrsanlagen gemäß Maßnahmenplan (Anlagen 1.1 und 1.2), Planung und Herstellung durch [REDACTED] mit Kostenregelung

rd 21

[REDACTED] verpflichtet sich, mit der LHS (Tiefbauamt) einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen, an den [REDACTED] gebunden ist.

rd 21

rd 24

Im Baudurchführungsvertrag werden für die nachfolgende Maßnahme B14.1 u. a. folgende Regelungen erforderlich:

- [REDACTED] beauftragt einen Verkehrsplaner (Auswahl des Büros bedarf der Zustimmung des Tiefbauamts) für die Planung der jeweiligen Verkehrsanlagen. rd 21
- [REDACTED] schließt mit dem Verkehrsplaner einen Honorarvertrag auf Basis der HOAI 2013 (oder neuer), Objektplanung Verkehrsanlagen und besondere Leistungen, je in Abstimmung mit dem Tiefbauamt, ab. rd 21
- Die jeweiligen Verkehrsanlagen werden in Standardbauweise und mit Standardbelegplänen auf Grundlage der Regelzeichnungen des Tiefbauamts und nach Vorgaben des Tiefbauamts geplant und hergestellt.
- Die Ausschreibung der Verkehrsanlagen erfolgt von dem/den jeweiligen Eigentümern auf Basis der VOB Teil B und C nach Preisprüfung und Freigabe durch das Tiefbauamt.
- Details der Abrechnungs- und Zahlungsmodalitäten.

Im Einzelnen Maßnahme B14.1:

Im Bereich der Balthasar-Neumann-Straße ist die Herstellung eines neuen Gehwegs erforderlich. [REDACTED] verpflichtet sich, nach Abschluss der angrenzenden Baumaßnahmen den Gehweg entlang der Grundstücksgrenze von Baufeld 8 in einer Länge von ca. 54 m herzustellen (siehe Anlage 1.2). Das Tiefbauamt übernimmt den Gehweg anschließend in seine Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Die LHS trägt die Planungs- und Herstellungskosten zu [REDACTED]. Die Baumaßnahme wird nach Herstellung durch den Eigentümer „centgenau“ abgerechnet. Die Zahlung der LHS erfolgt auf das Konto von [REDACTED]

rd 21

rd 41

rd 21

20. Beauftragung und Kostenbeteiligung Vermessung

Die Eigentümer sollen für die notwendigen Vermessungsleistungen das Stadtmessungsamt der LHS beauftragen. Die Initiierung der Vermessung erfolgt durch die LHS (Liegenschaftsamt). Die Eigentümer tragen die Kosten der Vermessung. Es ist beabsichtigt, alle zu erwerbenden und zu tauschenden Teilflächen in einem Fortführungsnachweis vermessen zu lassen.

Eine Voraussetzung zur Erteilung einer Baugenehmigung ist die Bildung von Baugrundstücken. Die Eigentümer verpflichten sich, die neu vermessenen Baugrundstücke jeweils im Grundbuch unter einer laufenden Nummer eintragen zu lassen.

21. Abstandsflächenbaulasten

Die Eigentümer der Baufelder 4 und 5 erklären sich zur Übernahme von Abstandsflächenbaulasten bereit, soweit diese erforderlich sind.

22. Abtretung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM

Die Eigentümer beabsichtigen, die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen unentgeltlich an die LHS abzutreten.

In nachfolgender Tabelle sind, vorbehaltlich der erforderlichen beabsichtigten Neuvermessung, betroffene Flächenanteile aufgeführt:

| Eigentümer | Baufeld | Teilfläche von | Teilfläche | |
|------------|---------|----------------|-----------------------|-------|
| ■ | 5 | 4056/1 | ca. 3 m ² | rd 20 |
| | 5 | 4056/1 | ca. 13 m ² | |
| ■ | 8 | 4060 | ca. 80 m ² | rd 21 |

23. Freiflächengestaltungsplan

Zum Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Form und Inhalt des Freiflächengestaltungsplanes richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“. Im Freiflächengestaltungsplan sind darüber hinaus die Schutzmaßnahmen für den zu erhaltenden Baumbestand und die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen darzustellen.

24. Ergänzende Regelungen

Die Eigentümer und ■ 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.

rd 5

25. Vertragsstrafen

Verstoßen die jeweiligen Eigentümer gegen die Bestimmungen der Ziff. 2 bis 24 und 28 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. Für ■ betrifft dies Verstöße gegen die Bestimmungen der Ziffern 2 bis 5, 11 bis 14, 17 und 24.

rd 5

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach den Ziffern 8 bis 10 – Geförderter Wohnungsbau auf Grundlage der SIM-Regelungen – eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- I. Ziffer 8 Geförderter Wohnungsbau – Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW) mit städtischem Belegungsrecht
Ziffer 9 Geförderter Wohnungsbau – Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW) ohne städtisches Belegungsrecht
 - a. die Wohnungen ohne Zustimmung der Stadt in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden,
 - b. die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden,
- II. Ziffer 8 bis Ziffer 10 – Geförderter Wohnungsbau
 - a. die Wohnungen innerhalb des Bindungszeitraums ohne Zustimmung der Stadt verkauft werden,
 - b. 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,

Die Eigentümer verpflichten sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 2 bis 24 und 28 **je Eigentümer** zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu 0,2 Mio. Euro je Verstoß. Für [REDACTED] betrifft dies Verstöße gegen die Bestimmungen der Ziffern 2 bis 5, 11 bis 14, 17 und 24. Diese 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 dem jeweiligen Eigentümer bzw. [REDACTED] festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller je Eigentümer zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von 1,0 Mio. Euro nicht überschreiten, gleiches gilt für die [REDACTED]

rd 5

rd 5

rd 5

Die Vertragsstrafe ist binnen 4 Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn die Eigentümer die ihnen von der Stadt schriftlich gesetzte 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 BGB) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Die Vertragsstrafen aus Ziffer 7 - 10 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des geförderten Wohnungsbaus zu.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbinden die Eigentümer nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

26. Vollstreckungsunterwerfung

Die Eigentümer und [REDACTED] unterwerfen sich hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

rd 5

27. 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 Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

28. 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 7, 8, 9 und 10 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der nach dem vorliegenden Vertrag jeweils Verpflichtete haftet der LHS als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die LHS nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die LHS darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als den Eigentümern die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

29. Eintragung im Baulastenverzeichnis

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

30. Wirksamwerden des Vertrags

Die Verpflichtungen, die die Eigentümer 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. Die Ziffern 1, 2, 13 – 30 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft.

Stuttgart,

Stuttgart,

.....
[Redacted]

.....
[Redacted]

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Landeshauptstadt Stuttgart

rd 39

Stuttgart,

Stuttgart,

.....
[Redacted]

.....
[Redacted]

Stuttgart,

Stuttgart,

.....
[Redacted]

.....
[Redacted]

Stuttgart,

.....
[Redacted]

Stuttgart,

Stuttgart,

.....
[Redacted]

.....
[Redacted]

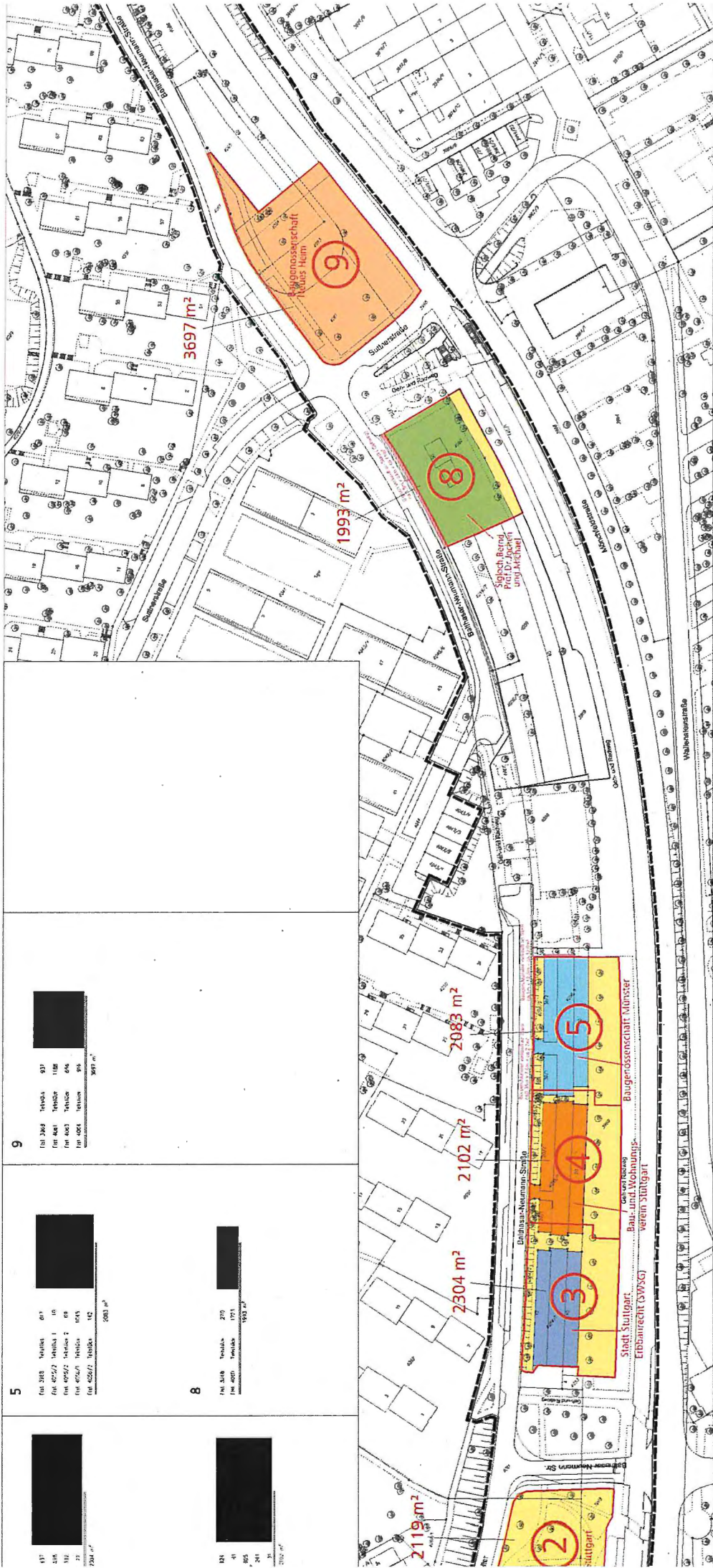
Anlagen

Übersichtsplan Baufelder (Anlage A)

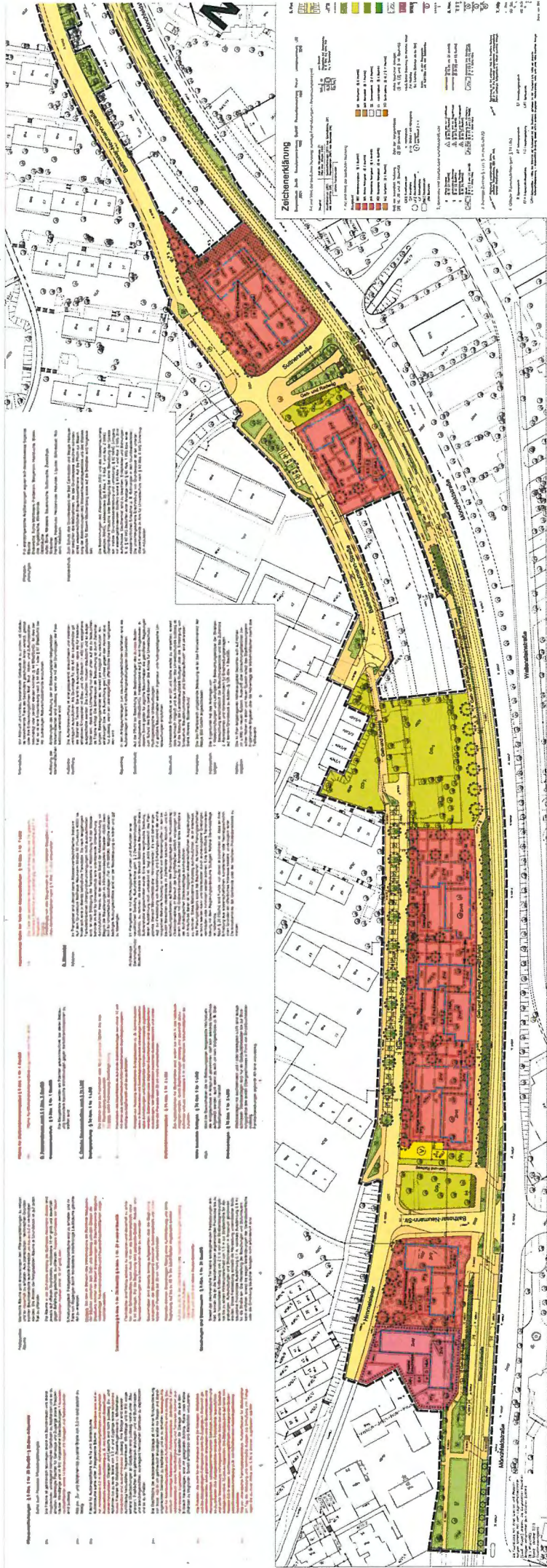
Bebauungsplanentwurf inkl. Textteil (Anlage B)

Kostenschätzung des Tiefbauamts vom (Anlage 1)

Verkehrsanlagen gemäß Maßnahmenplan (Anlagen 1.1 und 1.2)



| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>327</p> <p>328</p> <p>329</p> <p>330</p> <p>331</p> <p>332</p> <p>333</p> <p>334</p> <p>335</p> <p>336</p> <p>337</p> <p>338</p> <p>339</p> <p>340</p> <p>341</p> <p>342</p> <p>343</p> <p>344</p> <p>345</p> <p>346</p> <p>347</p> <p>348</p> <p>349</p> <p>350</p> <p>351</p> <p>352</p> <p>353</p> <p>354</p> <p>355</p> <p>356</p> <p>357</p> <p>358</p> <p>359</p> <p>360</p> <p>361</p> <p>362</p> <p>363</p> <p>364</p> <p>365</p> <p>366</p> <p>367</p> <p>368</p> <p>369</p> <p>370</p> <p>371</p> <p>372</p> <p>373</p> <p>374</p> <p>375</p> <p>376</p> <p>377</p> <p>378</p> <p>379</p> <p>380</p> <p>381</p> <p>382</p> <p>383</p> <p>384</p> <p>385</p> <p>386</p> <p>387</p> <p>388</p> <p>389</p> <p>390</p> <p>391</p> <p>392</p> <p>393</p> <p>394</p> <p>395</p> <p>396</p> <p>397</p> <p>398</p> <p>399</p> <p>400</p> <p>401</p> <p>402</p> <p>403</p> <p>404</p> <p>405</p> <p>406</p> <p>407</p> <p>408</p> <p>409</p> <p>410</p> <p>411</p> <p>412</p> <p>413</p> <p>414</p> <p>415</p> <p>416</p> <p>417</p> <p>418</p> <p>419</p> <p>420</p> <p>421</p> <p>422</p> <p>423</p> <p>424</p> <p>425</p> <p>426</p> <p>427</p> <p>428</p> <p>429</p> <p>430</p> <p>431</p> <p>432</p> <p>433</p> <p>434</p> <p>435</p> <p>436</p> <p>437</p> <p>438</p> <p>439</p> <p>440</p> <p>441</p> <p>442</p> <p>443</p> <p>444</p> <p>445</p> <p>446</p> <p>447</p> <p>448</p> <p>449</p> <p>450</p> <p>451</p> <p>452</p> <p>453</p> <p>454</p> <p>455</p> <p>456</p> <p>457</p> <p>458</p> <p>459</p> <p>460</p> <p>461</p> <p>462</p> <p>463</p> <p>464</p> <p>465</p> <p>466</p> <p>467</p> <p>468</p> <p>469</p> <p>470</p> <p>471</p> <p>472</p> <p>473</p> <p>474</p> <p>475</p> <p>476</p> <p>477</p> <p>478</p> <p>479</p> <p>480</p> <p>481</p> <p>482</p> <p>483</p> <p>484</p> <p>485</p> <p>486</p> <p>487</p> <p>488</p> <p>489</p> <p>490</p> <p>491</p> <p>492</p> <p>493</p> <p>494</p> <p>495</p> <p>496</p> <p>497</p> <p>498</p> <p>499</p> <p>500</p> <p>501</p> <p>502</p> <p>503</p> <p>504</p> <p>505</p> <p>506</p> <p>507</p> <p>508</p> <p>509</p> <p>510</p> <p>511</p> <p>512</p> <p>513</p> <p>514</p> <p>515</p> <p>516</p> <p>517</p> <p>518</p> <p>519</p> <p>520</p> <p>521</p> <p>522</p> <p>523</p> <p>524</p> <p>525</p> <p>526</p> <p>527</p> <p>528</p> <p>529</p> <p>530</p> <p>531</p> <p>532</p> <p>533</p> <p>534</p> <p>535</p> <p>536</p> <p>537</p> <p>538</p> <p>539</p> <p>540</p> <p>541</p> <p>542</p> <p>543</p> <p>544</p> <p>545</p> <p>546</p> <p>547</p> <p>548</p> <p>549</p> <p>550</p> <p>551</p> <p>552</p> <p>553</p> <p>554</p> <p>555</p> <p>556</p> <p>557</p> <p>558</p> <p>559</p> <p>560</p> <p>561</p> <p>562</p> <p>563</p> <p>564</p> <p>565</p> <p>566</p> <p>567</p> <p>568</p> <p>569</p> <p>570</p> <p>571</p> <p>572</p> <p>573</p> <p>574</p> <p>575</p> <p>576</p> <p>577</p> <p>578</p> <p>579</p> <p>580</p> <p>581</p> <p>582</p> <p>583</p> <p>584</p> <p>585</p> <p>586</p> <p>587</p> <p>588</p> <p>589</p> <p>590</p> <p>591</p> <p>592</p> <p>593</p> <p>594</p> <p>595</p> <p>596</p> <p>597</p> <p>598</p> <p>599</p> <p>600</p> <p>601</p> <p>602</p> <p>603</p> <p>604</p> <p>605</p> <p>606</p> <p>607</p> <p>608</p> <p>609</p> <p>610</p> <p>611</p> <p>612</p> <p>613</p> <p>614</p> <p>615</p> <p>616</p> <p>617</p> <p>618</p> <p>619</p> <p>620</p> <p>621</p> <p>622</p> <p>623</p> <p>624</p> <p>625</p> <p>626</p> <p>627</p> <p>628</p> <p>629</p> <p>630</p> <p>631</p> <p>632</p> <p>633</p> <p>634</p> <p>635</p> <p>636</p> <p>637</p> <p>638</p> <p>639</p> <p>640</p> <p>641</p> <p>642</p> <p>643</p> <p>644</p> <p>645</p> <p>646</p> <p>647</p> <p>648</p> <p>649</p> <p>650</p> <p>651</p> <p>652</p> <p>653</p> <p>654</p> <p>655</p> <p>656</p> <p>657</p> <p>658</p> <p>659</p> <p>660</p> <p>661</p> <p>662</p> <p>663</p> <p>664</p> <p>665</p> <p>666</p> <p>667</p> <p>668</p> <p>669</p> <p>670</p> <p>671</p> <p>672</p> <p>673</p> <p>674</p> <p>675</p> <p>676</p> <p>677</p> <p>678</p> <p>679</p> <p>680</p> <p>681</p> <p>682</p> <p>683</p> <p>684</p> <p>685</p> <p>686</p> <p>687</p> <p>688</p> <p>689</p> <p>690</p> <p>691</p> <p>692</p> <p>693</p> <p>694</p> <p>695</p> <p>696</p> <p>697</p> <p>698</p> <p>699</p> <p>700</p> <p>701</p> <p>702</p> <p>703</p> <p>704</p> <p>705</p> <p>706</p> <p>707</p> <p>708</p> <p>709</p> <p>710</p> <p>711</p> <p>712</p> <p>713</p> <p>714</p> <p>715</p> <p>716</p> <p>717</p> <p>718</p> <p>719</p> <p>720</p> <p>721</p> <p>722</p> <p>723</p> <p>724</p> <p>725</p> <p>726</p> <p>727</p> <p>728</p> <p>729</p> <p>730</p> <p>731</p> <p>732</p> <p>733</p> <p>734</p> <p>735</p> <p>736</p> <p>737</p> <p>738</p> <p>739</p> <p>740</p> <p>741</p> <p>742</p> <p>743</p> <p>744</p> <p>745</p> <p>746</p> <p>747</p> <p>748</p> <p>749</p> <p>750</p> <p>751</p> <p>752</p> <p>753</p> <p>754</p> <p>755</p> <p>756</p> <p>757</p> <p>758</p> <p>759</p> <p>760</p> <p>761</p> <p>762</p> <p>763</p> <p>764</p> <p>765</p> <p>766</p> <p>767</p> <p>768</p> <p>769</p> <p>770</p> <p>771</p> <p>772</p> <p>773</p> <p>774</p> <p>775</p> <p>776</p> <p>777</p> <p>778</p> <p>779</p> <p>780</p> <p>781</p> <p>782</p> <p>783</p> <p>784</p> <p>785</p> <p>786</p> <p>787</p> <p>788</p> <p>789</p> <p>790</p> <p>791</p> <p>792</p> <p>793</p> <p>794</p> <p>795</p> <p>796</p> <p>797</p> <p>798</p> <p>799</p> <p>800</p> <p>801</p> <p>802</p> <p>803</p> <p>804</p> <p>805</p> <p>806</p> <p>807</p> <p>808</p> <p>809</p> <p>810</p> <p>811</p> <p>812</p> <p>813</p> <p>814</p> <p>815</p> <p>816</p> <p>817</p> <p>818</p> <p>819</p> <p>820</p> <p>821</p> <p>822</p> <p>823</p> <p>824</p> <p>825</p> <p>826</p> <p>827</p> <p>828</p> <p>829</p> <p>830</p> <p>831</p> <p>832</p> <p>833</p> <p>834</p> <p>835</p> <p>836</p> <p>837</p> <p>838</p> <p>839</p> <p>840</p> <p>841</p> <p>842</p> <p>843</p> <p>844</p> <p>845</p> <p>846</p> <p>847</p> <p>848</p> <p>849</p> <p>850</p> <p>851</p> <p>852</p> <p>853</p> <p>854</p> <p>855</p> <p>856</p> <p>857</p> <p>858</p> <p>859</p> <p>860</p> <p>861</p> <p>862</p> <p>863</p> <p>864</p> <p>865</p> <p>866</p> <p>867</p> <p>868</p> <p>869</p> <p>870</p> <p>871</p> <p>872</p> <p>873</p> <p>874</p> <p>875</p> <p>876</p> <p>877</p> <p>878</p> <p>879</p> <p>880</p> <p>881</p> <p>882</p> <p>883</p> <p>884</p> <p>885</p> <p>886</p> <p>887</p> <p>888</p> <p>889</p> <p>890</p> <p>891</p> <p>892</p> <p>893</p> <p>894</p> <p>895</p> <p>896</p> <p>897</p> <p>898</p> <p>899</p> <p>900</p> <p>901</p> <p>902</p> <p>903</p> <p>904</p> <p>905</p> <p>906</p> <p>907</p> <p>908</p> <p>909</p> <p>910</p> <p>911</p> <p>912</p> <p>913</p> <p>914</p> <p>915</p> <p>916</p> <p>917</p> <p>918</p> <p>919</p> <p>920</p> <p>921</p> <p>922</p> <p>923</p> <p>924</p> <p>925</p> <p>926</p> <p>927</p> <p>928</p> <p>929</p> <p>930</p> <p>931</p> <p>932</p> <p>933</p> <p>934</p> <p>935</p> <p>936</p> <p>937</p> <p>938</p> <p>939</p> <p>940</p> <p>941</p> <p>942</p> <p>943</p> <p>944</p> <p>945</p> <p>946</p> <p>947</p> <p>948</p> <p>949</p> <p>950</p> <p>951</p> <p>952</p> <p>953</p> <p>954</p> <p>955</p> <p>956</p> <p>957</p> <p>958</p> <p>959</p> <p>960</p> <p>961</p> <p>962</p> <p>963</p> <p>964</p> <p>965</p> <p>966</p> <p>967</p> <p>968</p> <p>969</p> <p>970</p> <p>971</p> <p>972</p> <p>973</p> <p>974</p> <p>975</p> <p>976</p> <p>977</p> <p>978</p> <p>979</p> <p>980</p> <p>981</p> <p>982</p> <p>983</p> <p>984</p> <p>985</p> <p>986</p> <p>987</p> <p>988</p> <p>989</p> <p>990</p> <p>991</p> <p>992</p> <p>993</p> <p>994</p> <p>995</p> <p>996</p> <p>997</p> <p>998</p> <p>999</p> <p>1000</p> | <p>5</p> <p>Fl. 318 Teilabs. 01</p> <p>Fl. 475/2 Teilabs. 1</p> <p>Fl. 495/2 Teilabs. 2</p> <p>Fl. 475/1 Teilabs. 10/15</p> <p>Fl. 452/1 Teilabs. 12</p> <p>5083 m²</p> | <p>9</p> <p>Fl. 384 Teilabs. 01</p> <p>Fl. 404 Teilabs. 102</p> <p>Fl. 405 Teilabs. 04</p> <p>Fl. 406 Teilabs. 01</p> <p>3697 m²</p> | <p>8</p> <p>Fl. 318 Teilabs. 2/7</p> <p>Fl. 400 Teilabs. 1/11</p> <p>1933 m²</p> |
|--|--|---|---|



Zeichenerklärung

Legende

1. Grundrisse

- 1.1. Bestandsgebäude
- 1.2. Neugebaute Gebäude
- 1.3. Gebäude mit Sonderanforderungen
- 1.4. Gebäude mit besonderen Anforderungen
- 1.5. Gebäude mit besonderen Anforderungen
- 1.6. Gebäude mit besonderen Anforderungen
- 1.7. Gebäude mit besonderen Anforderungen
- 1.8. Gebäude mit besonderen Anforderungen
- 1.9. Gebäude mit besonderen Anforderungen
- 1.10. Gebäude mit besonderen Anforderungen

2. Außenanlagen

- 2.1. Grünflächen
- 2.2. Bepflanzung
- 2.3. Bepflanzung
- 2.4. Bepflanzung
- 2.5. Bepflanzung
- 2.6. Bepflanzung
- 2.7. Bepflanzung
- 2.8. Bepflanzung
- 2.9. Bepflanzung
- 2.10. Bepflanzung

3. Verkehrsflächen

- 3.1. Verkehrsflächen
- 3.2. Verkehrsflächen
- 3.3. Verkehrsflächen
- 3.4. Verkehrsflächen
- 3.5. Verkehrsflächen
- 3.6. Verkehrsflächen
- 3.7. Verkehrsflächen
- 3.8. Verkehrsflächen
- 3.9. Verkehrsflächen
- 3.10. Verkehrsflächen

4. Technische Anlagen

- 4.1. Technische Anlagen
- 4.2. Technische Anlagen
- 4.3. Technische Anlagen
- 4.4. Technische Anlagen
- 4.5. Technische Anlagen
- 4.6. Technische Anlagen
- 4.7. Technische Anlagen
- 4.8. Technische Anlagen
- 4.9. Technische Anlagen
- 4.10. Technische Anlagen

5. Sonstige

- 5.1. Sonstige
- 5.2. Sonstige
- 5.3. Sonstige
- 5.4. Sonstige
- 5.5. Sonstige
- 5.6. Sonstige
- 5.7. Sonstige
- 5.8. Sonstige
- 5.9. Sonstige
- 5.10. Sonstige

1.1. Bestandsgebäude (1:500 bis 1:1000)

1.2. Neugebaute Gebäude (1:500 bis 1:1000)

1.3. Gebäude mit Sonderanforderungen (1:500 bis 1:1000)

1.4. Gebäude mit besonderen Anforderungen (1:500 bis 1:1000)

1.5. Gebäude mit besonderen Anforderungen (1:500 bis 1:1000)

1.6. Gebäude mit besonderen Anforderungen (1:500 bis 1:1000)

1.7. Gebäude mit besonderen Anforderungen (1:500 bis 1:1000)

1.8. Gebäude mit besonderen Anforderungen (1:500 bis 1:1000)

1.9. Gebäude mit besonderen Anforderungen (1:500 bis 1:1000)

1.10. Gebäude mit besonderen Anforderungen (1:500 bis 1:1000)

2.1. Grünflächen (1:500 bis 1:1000)

2.2. Bepflanzung (1:500 bis 1:1000)

2.3. Bepflanzung (1:500 bis 1:1000)

2.4. Bepflanzung (1:500 bis 1:1000)

2.5. Bepflanzung (1:500 bis 1:1000)

2.6. Bepflanzung (1:500 bis 1:1000)

2.7. Bepflanzung (1:500 bis 1:1000)

2.8. Bepflanzung (1:500 bis 1:1000)

2.9. Bepflanzung (1:500 bis 1:1000)

2.10. Bepflanzung (1:500 bis 1:1000)

3.1. Verkehrsflächen (1:500 bis 1:1000)

3.2. Verkehrsflächen (1:500 bis 1:1000)

3.3. Verkehrsflächen (1:500 bis 1:1000)

3.4. Verkehrsflächen (1:500 bis 1:1000)

3.5. Verkehrsflächen (1:500 bis 1:1000)

3.6. Verkehrsflächen (1:500 bis 1:1000)

3.7. Verkehrsflächen (1:500 bis 1:1000)

3.8. Verkehrsflächen (1:500 bis 1:1000)

3.9. Verkehrsflächen (1:500 bis 1:1000)

3.10. Verkehrsflächen (1:500 bis 1:1000)

4.1. Technische Anlagen (1:500 bis 1:1000)

4.2. Technische Anlagen (1:500 bis 1:1000)

4.3. Technische Anlagen (1:500 bis 1:1000)

4.4. Technische Anlagen (1:500 bis 1:1000)

4.5. Technische Anlagen (1:500 bis 1:1000)

4.6. Technische Anlagen (1:500 bis 1:1000)

4.7. Technische Anlagen (1:500 bis 1:1000)

4.8. Technische Anlagen (1:500 bis 1:1000)

4.9. Technische Anlagen (1:500 bis 1:1000)

4.10. Technische Anlagen (1:500 bis 1:1000)

5.1. Sonstige (1:500 bis 1:1000)

5.2. Sonstige (1:500 bis 1:1000)

5.3. Sonstige (1:500 bis 1:1000)

5.4. Sonstige (1:500 bis 1:1000)

5.5. Sonstige (1:500 bis 1:1000)

5.6. Sonstige (1:500 bis 1:1000)

5.7. Sonstige (1:500 bis 1:1000)

5.8. Sonstige (1:500 bis 1:1000)

5.9. Sonstige (1:500 bis 1:1000)

5.10. Sonstige (1:500 bis 1:1000)

**Bebauungsplanverfahren Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße
in Mühlhausen (Mühl 85)**

- Herstellung / Umbau / Erweiterung von öffentlichen Verkehrsanlagen

Kostenschätzung

| | | | |
|--|------------------------|-----|-------|
| A. Verkehrsanlagen mit Kostenteilung Stadt / Investoren | | | rd 43 |
| 1. Verlegung Geh- und Radweg südlich Christoph-Ulrich-Hahn-Haus entlang Stadtbahngleise bis Einmündung Balthasar-Neumann-Straße | | | |
| Geh- und Radweg neu: | 343 m ² x | | rd 44 |
| Verkehrsgrün (incl. Bäume) neu: | 166 m ² x | | |
| Teilsomme | | ca. | rd 45 |
| 2. Geh- und Radweg (neu) entlang Stadtbahngleise zwischen Einmündung Balthasar-Neumann-Straße und Suttnerstraße | | | |
| Geh- und Radweg neu: | 1.620 m ² x | | rd 46 |
| Verkehrsgrün (incl. Bäume) neu: | 1.240 m ² x | | |
| Teilsomme | | ca. | |
| 3. Geh- und Radwegverbindung (neu) Bereich Öffentliche Grünfläche/Spielplatz | | | rd 47 |
| Geh- und Radweg neu: | 150 m ² x | | |
| Teilsomme | | ca. | rd 48 |
| 4. Geh- und Radwegverbindung gr₁/fr₂ (neu) bei Kindertagesstätte | | | |
| Geh- und Radweg neu: | 192 m ² x | | rd 49 |
| Teilsomme | | ca. | rd 50 |
| 5. Haltestelle Suttnerstraße, zusätzlicher Haltestellenzugang mit Z-Überweg | | | |
| Fahrleitungsmast mit –abspannung versetzen = | ca. | | |
| Bau der Zugänge zu den Hochbahnsteigen und | | | |
| eines Z-Überweges | ca. | | rd 51 |
| Signalisierung des Z-Überweges (Signalprogramme, | | | |
| Kontakte, Signalmaste, Signale, software, Test und | | | |
| Inbetriebnahme | ca. | | |
| Teilsomme | | ca. | |
| Gesamtkosten Verkehrsanlagen mit Kostenteilung | | | |
| Stadt / Investoren Teil A | | ca. | rd 43 |
| | gerundet: | | rd 52 |

B. Neubau und Umbau von Verkehrsanlagen mit Finanzierung (100%) durch Stadt**■ Gehwege**

Neubau und Umbau von Gehwegen:

1.373 m² x ■■■■■ =

ca. ■■■■■

rd 53

Teilsumme

ca. ■■■■■

2. Fahrbahnen

Neubau und Umbau von Fahrbahnen:

1.514 m² x ■■■■■ =

ca. ■■■■■

rd 54

Teilsumme

ca. ■■■■■

3. Verkehrsgrünflächen

Neubau und Umbau von Verkehrsgrünflächen:

954 m² x ■■■■■ =

ca. ■■■■■

rd 55

Teilsumme

ca. ■■■■■

Gesamtkosten Neubau und Umbau von Verkehrsanlagen
mit Finanzierung (100%) durch Stadt (Teil B)

ca. ■■■■■

rd 56

gerundet:

■■■■■

Gesamtkosten für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans
neu herzustellenden bzw. umzubauenden
Verkehrsanlagen (Teil A und Teil B)

■■■■■

rd 57

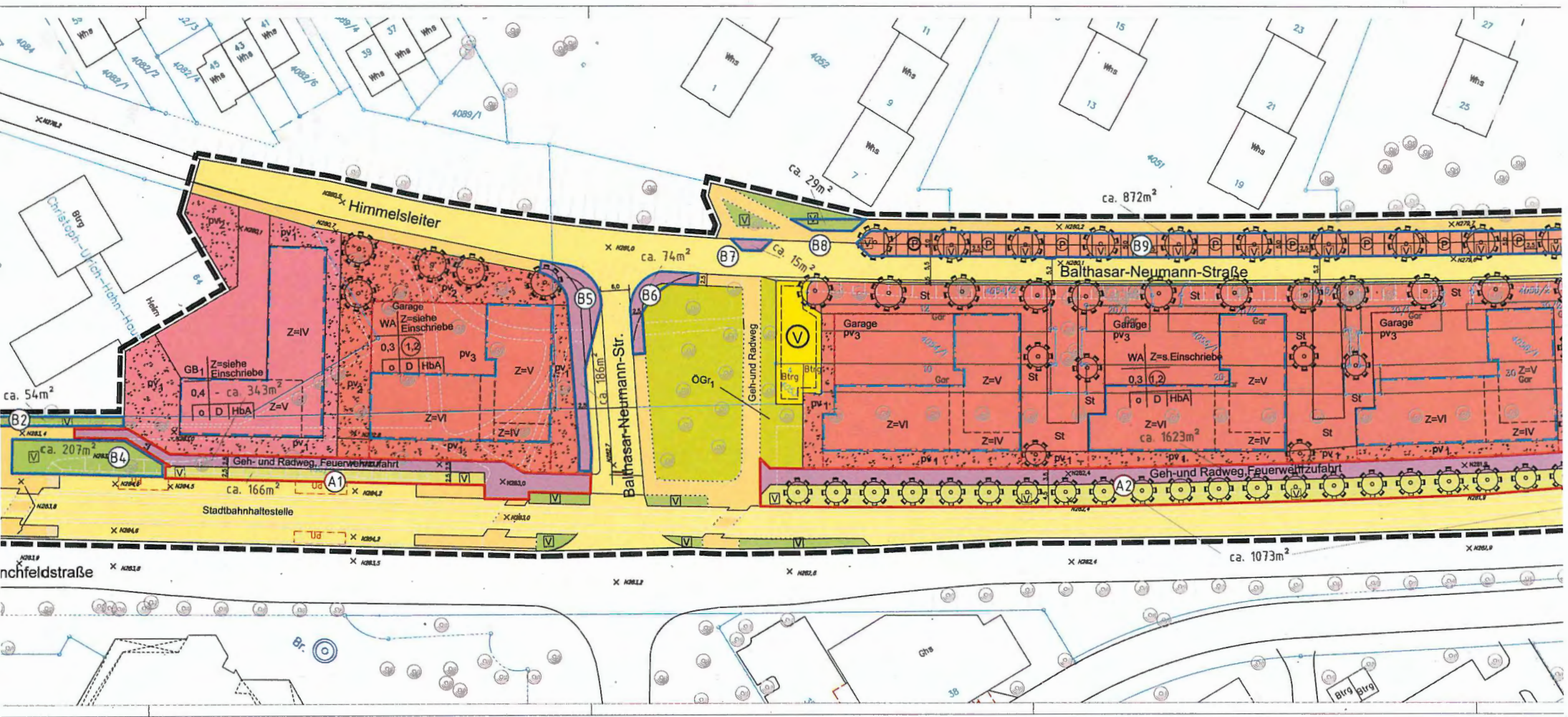
In den Kostenansätzen sind die Kosten für Planung, Beleuchtung, Entwässerung der Verkehrsanlagen enthalten. Kosten für Grunderwerb, Freimachung Baugrundstücke, Rückbau von wegfallenden öffentlichen Verkehrsanlagen usw. sind nicht enthalten.

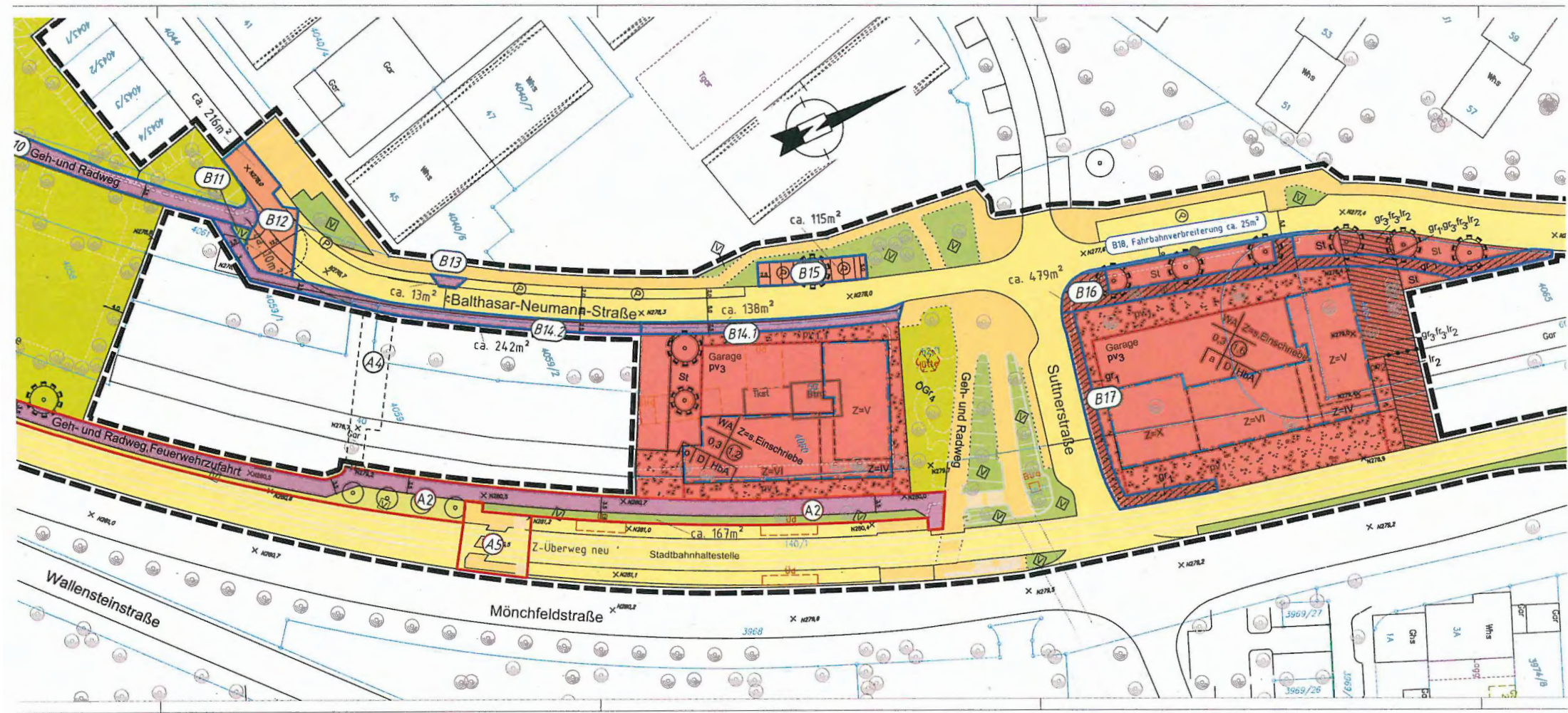
Aufgestellt
18.04.2019

■■■■■

rd 58

■■■■■





Nachtragsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag vom 22.07.2019

zum Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße
im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

zwischen

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

und

■■■■■
■■■■■
■■■■■

rd 2

(im Folgenden: ■■■■■)

Vorbemerkung:

1. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen wurde am 22.07.2019 unter anderen zwischen der Stadt und ■■■■■ geschlossen. Neben ■■■■■ ■■■■■ war auch ■■■■■, als Eigentümerin des Baufeldes 8, Vertragspartner. rd 5
rd 59
2. Zwischenzeitlich hat ■■■■■ mit ■■■■■ einen Kaufvertrag abgeschlossen und ist vollumfänglich in die Rechtsnachfolge im gegenständlichen städtebaulichen Vertrag eingetreten. ■■■■■ ist bereits als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen und verpflichtet sich, alle den Voreigentümer des Baufelds 8 betreffenden Verpflichtungen zu übernehmen. rd 5
rd 60
rd 5

Der städtebauliche Vertrag samt Anlagen (im Folgenden: „städtebaulicher Vertrag“) ist den Parteien bekannt; auf Beifügung wird verzichtet.

2. [redacted] ist im Gegensatz zur [redacted] überwiegend Bestandhalter von Mietwohnungen in der Landeshauptstadt Stuttgart. Zusammen mit der Stadt besteht das Interesse an diesem Standort möglichst geförderten Wohnungsbaus zu realisieren und dem Ziel den Mietwohnungsbestand [redacted] zu erhöhen entgegen zu kommen. rd 5
rd 60
rd 5

3. [redacted] tritt in die unter Ziffer Acht (Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen – Allgemeine Sozialmietwohnungen mit städtischem Belegungsrecht) des Städtebaulichen Vertrags genannten Regelungen ein. Nachrichtlich ist die dort vereinbarte Flächenaufteilung angeführt. rd 5

| | | | | |
|--------------------------|---|------|--------------------|-------|
| [redacted] – Eigenanteil | | 10 % | 155 m ² | rd 21 |
| [redacted] – Kauf LHS | | 10 % | 24 m ² | |
| | 8 | | 179 m ² | |

4. Im städtebaulichen Vertrag unter Ziffer Zehn sind nachstehende zusammengefasste Wohnflächen für PWE, die auf dem Baufeld 8 durch [redacted] zu realisieren sind, angeführt. rd 60

| Eigentümer | Baufeld | Wohnfläche | SIM- Quote | WF PWE | |
|--------------------------|---------|----------------------|------------|--------------------|-------|
| [redacted] – Eigenanteil | | 1.551 m ² | 10 % | 155 m ² | rd 21 |
| [redacted] – Kauf LHS | | 243 m ² | 40 % | 97 m ² | |
| | 8 | 1.794 m ² | | 252 m ² | |

Die Stadt und [redacted] sind übereingekommen, dass mit der Umwandlung der Flächen für den geförderten Wohnungsbau von PWE-Wohnungen zu Sozialmietwohnungen zum einen dem Erfordernis zur Schaffung von dringend benötigten Sozialmietwohnungen sowie dem Unternehmensziel [redacted], nämlich den Bestand an Mietwohnungen kontinuierlich zu erhöhen, Rechnung getragen wird. rd 5
rd 5

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Übertragung der Verpflichtung zur Erstellung von gefördertem Wohnraum von Baufeld 8 auf Baufeld 3

Die Verpflichtung zur Erstellung von gefördertem Wohnraum auf dem Baufeld 8 wird auf das künftig im Eigentum [REDACTED] stehende Baufeld 3 übertragen.

rd 5

2. Wandlung des Förderprogramms von Preiswertem Wohneigentum (PWE) zu Sozialmietwohnungen (SMW)

Die in den Vorbemerkungen unter Ziffer Vier aufgeführten Flächenanteile werden nicht als PWE, sondern als SMW mit städtischem Belegungsrecht gemäß Ziffer Acht des Städtebaulichen Vertrags hergestellt. Klarstellend wird hier erwähnt, dass die übrigen Vereinbarungen der Ziffer Acht, insbesondere Inanspruchnahme der Landesförderung, Bindungszeitraum, Miethöhe und Absicherung durch Dienstbarkeiten, ebenfalls gelten.

3. Im Übrigen gelten die Regelungen des städtebaulichen Vertrages vom 22.07.2019 unverändert fort.

Stuttgart,

Stuttgart,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Landeshauptstadt Stuttgart

rd 61

Stuttgart,

Stuttgart,

[REDACTED]

[REDACTED]