



## **Städtebaulicher Vertrag**

**zum  
Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen**

**zwischen**

**der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft  
Augsburger Straße 696  
70329 Stuttgart  
(im Folgenden: Vorhabenträgerin)**

**sowie**

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



## emerkung

Der städtebauliche Vertrag umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Zuffenhausen:

- Flurstück Nr. 261 mit einer Gesamtfläche von 5.050 m<sup>2</sup>
- Flurstück Nr. 263 mit einer Gesamtfläche von 3.224 m<sup>2</sup>
- Flurstück Nr. 488 mit einer Gesamtfläche von 4.585 m<sup>2</sup>

folgendes Flurstück soll von der Vorhabenträgerin erworben werden:

- Flurstück Nr. 262 mit einer Fläche von 478 m<sup>2</sup>

Die vorgenannten Flurstücke werden im Folgenden als „Projektgrundstück“ bezeichnet (vgl. Anlage 1). Insgesamt umfasst das Projektgrundstück ca. 13.300 m<sup>2</sup>.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Projektgrundstück in Stuttgart-Zuffenhausen neu zu entwickeln. Dieser Bereich ist planungsrechtlich durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Hofäcker (Zu 186) 1984/1“ sowie „Langenburger-/Hohenloher Str. 1978/4“ geregelt. Diese setzen für die o.g. Flurstücke Nr. 261 und 263 ein allgemeines Wohngebiet, für das Flurstück Nr. 488 ein reines Wohngebiet und für das Flurstück Nr. 262 eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die bestehenden Wohngebäude sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Deswegen plant die Vorhabenträgerin, die vorhandenen Gebäude abzubauen und das Projektgrundstück mit Wohngebäuden neu zu bebauen. Außerdem soll zusätzlicher Wohnraum entstehen, sodass auf dem Projektgrundstück ca. 180 Wohneinheiten statt der bestehenden 105 Wohneinheiten entstehen werden. Diese Planung lässt das geltende Planrecht nicht zu. Deswegen ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für die beabsichtigte Neubebauung des Areals führt die Stadt in enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin ein Bebauungsverfahren für das Projektgrundstück durch (vgl. Anlage 2). Hiernach soll das Projektgrundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Die zusätzlichen Wohneinheiten lösen einen Bedarf von zwei Gruppen für Kindertageseinrichtungen aus. Die Vorhabenträgerin übernimmt hierfür anteilig die Kosten. Der zusätzliche Bedarf soll im Plangebiet im Bereich der bestehenden Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße (Flst. 271) durch entsprechende bauliche Maßnahmen gedeckt werden.

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) gemäß Gemeinderatsdrucksache (GRDs) 13/2014, zuletzt geändert mit der GRDs 1018/2016. Die Grundvereinbarung zum SIM wurde am 14.11.2017 von der Vorhabenträgerin unterzeichnet.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom Gemeinderat am 07.02.2017 gefasst; die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 24.02.2017 bis 31.03.2017 statt.

Der städtebauliche Vertrag wird mit den vereinbarten Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) den gemeinderätlichen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags soll zeitnah der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan von den gemeinderätlichen Gremien gefasst werden.

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

icht

|     |  |           |
|-----|--|-----------|
|     | <b>Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und<br/>Planungskosten</b> .....                                 | <b>4</b>  |
|     | <b>Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung</b> .....   | <b>5</b>  |
|     | <b>Nutzungen</b> .....   | <b>5</b>  |
|     | <b>Energiestandard / Energiekonzeption</b> .....   | <b>5</b>  |
|     | <b>Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze</b> .....  | <b>6</b>  |
|     | <b>Preisgebundener Wohnungsbau: Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)</b> .....   | <b>6</b>  |
|     | <b>Artenschutz</b> .....   | <b>9</b>  |
|     | <b>Außenbeleuchtung</b> .....  | <b>11</b> |
|     | <b>PKW-Stellplätze und Carsharing</b> .....  | <b>11</b> |
| 10. | <b>Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen</b> .....  | <b>11</b> |
| 11. | <b>Staub- und Lärminderungsplan für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb</b> .....  | <b>12</b> |
| 12. | <b>Kanal-, Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a-c BauGB</b> ..  | <b>12</b> |
| 13. | <b>Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von<br/>Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern</b> ..... | <b>13</b> |
| 14. | <b>Flächenerwerb</b> .....   | <b>13</b> |
| 15. | <b>Erschließungsmaßnahmen und Baudurchführungsvertrag</b> .....  | <b>13</b> |
| 16. | <b>Freiflächengestaltungsplan</b> .....  | <b>15</b> |
| 17. | <b>Ergänzende Regelungen</b> .....   | <b>15</b> |
| 18. | <b>Vertragsstrafen</b> .....   | <b>15</b> |
| 19. | <b>Vollstreckungsunterwerfung</b> .....  | <b>16</b> |
| 20. | <b>Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel</b> .....  | <b>17</b> |
| 21. | <b>Rechtsnachfolger</b> .....  | <b>17</b> |
| 22. | <b>Wirksamwerden des Vertrags</b> .....  | <b>17</b> |

## Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten

Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Vorschriften Keltersiedlung im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 258) dem Gemeinderat in § 10 BauGB zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

Die Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit der Abweichung von der hier zugrunde gelegten planerischen Zielsetzung bzw. einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

Die Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beträgt rund 2,1 Hektar. Außer den Wohnbaugrundstücken der Vorhabenträgerin wurden die anliegenden Verkehrsflächen, der Grünzug und die Tageseinrichtung für Kinder Schrozberger Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. Die umlegbaren Planungskosten ergeben sich aus dem Geltungsbereich von 2,1 Hektar abzüglich 0,4 Hektar öffentlicher Grünfläche. Die im Süden liegende Tageseinrichtung für Kinder Schrozberger Straße soll von drei auf fünf Gruppen erweitert werden, weil die Vorhabenträgerin ca. 75 Wohneinheiten zusätzlich errichtet. Daher ist auch diese Fläche im Zusammenhang mit der Baumaßnahme der Vorhabenträgerin zu sehen. 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

**Rd. Nr. 01** 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 Abs. 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 einem Prozent 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 Abs. 2 BauGB<br>der Gesamtkosten      | 40%  |
| Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 Abs. 2 BauGB<br>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.

## Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit diesem Vertrag, ihr Bauvorhaben auf Grundlage der Planung des Wettbewerbssiegers **Rd. Nr. 02**

(Anlage 3) zu errichten. Die Farb- und Materialgestaltung der Fassaden wird vor Einreichen des Bauantrags mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt.

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

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Eintreten der Planreife nach § 33 BauGB einen Bauantrag einzureichen und das Vorhaben spätestens drei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans fertig zu stellen. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

### 3. Nutzungen

Auf dem Projektgrundstück der Vorhabenträgerin werden ca. 180 Mietwohnungen mit ca. 11.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche gebaut. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ca. 50% der geschaffenen Wohnfläche für das Förderprogramm Sozialmietwohnungen (SMW) zu verwenden.

### 4. Energiestandard / Energiekonzeption

4.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gebäude auf dem Projektgrundstück so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  um mindestens 20% gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24.10.2015 mit den seit 01.01.2016 geltenden Anforderungen reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 einzuhalten.

4.2 Die Vorhabenträgerin legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude den oben genannten Anforderungen entsprechen. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die oben genannten vorgeschriebenen Werte, zahlt die Vorhabenträgerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV. **Rd. Nr. 03**

4.3 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich entsprechend der Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans, die Dachflächen zur Erzeugung elektrischen Stroms (Photovoltaik) bereitzustellen.

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

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt und verpflichtet, die Photovoltaikanlage durch einen externen Betreiber errichten zu lassen, der für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zuzüglich Inbetriebnahmejahr die Anlage betreibt. Dies erfolgt unter Vorbehalt einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit. Ein Nachweis, in Form einer Wirtschaftlichkeits-

berechnung ist nur im Falle der nicht-wirtschaftlichen Umsetzbarkeit dem Amt für Umweltschutz (36-5) zu erbringen.

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

### **Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze**

Auf dem Projektgrundstück sind ca. 75 zusätzliche Wohnungen vorgesehen. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von zwei Gruppen für Kinderbetreuungsplätze. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der anteiligen Kosten in Höhe von **Rd. Nr. 04** für die Errichtung einer Kindertagesstätte außerhalb des Projektgrundstücks. Die Kindertagesstätte soll von der Landeshauptstadt Stuttgart in möglichst naher Umgebung vom Projektgrundstück in der Schrozberger Straße errichtet werden. Hierzu ist es geplant, die zusätzlichen Gruppen im Rahmen eines Umbaus oder Abbruchs und Neubau am Standort Schrozberger Str. 41 einzurichten.

Der Betrag in Höhe von **Rd. Nr. 04** wird einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB fällig und wird durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen (Abteilung Immobilienmanagement) erhoben.

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.

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

Die Vorhabenträgerin wird auf dem Projektgrundstück eine Wohnfläche von insgesamt ca. 11.700 m<sup>2</sup> errichten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, davon 50 %, und somit ca. 5.850 m<sup>2</sup> Wohnfläche, als SMW herzustellen. Dies bedeutet eine Anzahl von ca. 90 Wohnungen.

Diese Gesamtquote von 50 % setzt sich aus dem verpflichtenden Anteil nach den SIM-Regelungen von mindestens 20 % der neugeschaffenen Geschossfläche für Wohnen bzw. Wohnfläche und einem freiwilligen Anteil zusammen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle als SMW ausgewiesenen Wohnungen für die Dauer von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend den Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnete Haushalte zu vermieten. Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemeinschaft sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen) abzustimmen.

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

- 6.1 Die Vorhabenträgerin erstellt die Wohnungen auf dem Projektgrundstück mit einer Wohnfläche von ca. 5.850 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 90 Wohnungen) im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Der notwendige Energiestandard für die SMW kann von dem unter Ziffer 4 genannten Energiestandard abweichen. Der im beantragten Förderprogramm Wohnungsbau BW vorgegebene Energiestandard ist bei den SMW in jedem Fall mindestens einzuhalten.

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 30 (i. W.: dreißig) 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 Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen) auf die Dauer von 30 (i. W.: dreißig) Jahren ab Bezugsfertigkeit das Belegungsrecht.

6.4 Dem Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen 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 städtischen Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen, bekannt zu geben.

6.5 Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet,

- a) die preisgebundenen Wohnungen auf die Dauer von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) benannten 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 durchschnittliche Miete
  - für eine Wohnung nicht höher als **Rd. Nr. 05** je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Nettokaltmiete) festzusetzen. Die Miete muss jedoch mindestens 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Für den Fall, dass dieser Wert unter **Rd. Nr. 05** je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt, greift die geringere Miete.
  - für eine Garage oder einen Stellplatz nicht mehr als das ortsübliche Entgelt festzusetzen.

Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden. Die Miete darf während des 30-jährigen Bindungszeitraums nicht darüber hinaus erhöht werden, als es den Vorgaben des beantragten Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg entsprechen wird (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 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit) für die SMW im Programm „Mietwohnungsbau in der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung“ eine befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und zu Lasten des bzw. der Grundbücher des Projektgrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

*„Die preisgebundenen Wohnungen dürfen auf die Dauer von 30 (i.W. dreißig) Jahren ab Bezugsfertigkeit (nachfolgend Bindungszeitraum) an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden (städtisches Belegungsrecht).*

*Die preisgebundenen Wohnungen dürfen während des 30-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 **Rd. Nr. 05** je m<sup>2</sup> Wohnfläche je Monat (ohne Heiz- und Betriebskosten) sein (Nettokaltmiete).*

*Die Nettokaltmiete darf während des 30-jährigen Bindungszeitraums nur nach den Vorgaben des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms Wohnungsbau BW erhöht werden (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde. Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden. Die Regelungen zur Mietpreisbeschränkung gelten für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrages.*

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

*Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt 30 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 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 Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Grundstücksverkehr) verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der Vorhabenträgerin für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung in der Form des § 29 Grundbuchordnung zu übergeben. Eventuelle Kosten für die Löschung werden von der Vorhabenträgerin getragen.

- 6.7 Nach 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit entfallen das städtische Belegungsrecht sowie die Belegungs- und die Mietpreisbindungen. Die preisgebundenen Mietwohnungen sind dann frei und können durch die Vorhabenträgerin eigenverantwortlich vermietet werden.
- 6.8 Die Vorhabenträgerin hat für alle ca. 90 SMW Landesmittel des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg zu beantragen, 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 Liegenschaften und Wohnen) auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen zu ermöglichen,
- d) der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen) spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Sozialmietwohnungen 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 Liegenschaften und Wohnen) erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

### 7. Artenschutz

Vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Abbruchmaßnahmen und Maßnahmen an Gebäuden ist zu prüfen, ob besonders/streng geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

§ 44 BNatSchG). Hierbei soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden. Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Auf die „Erfassung ausgesuchter Arten im Gebiet 'Keltersiedlung' im Rahmen der Bauleitplanung“ der **Rd. Nr. 06** vom 19. Januar 2017 wird verwiesen.

Nach § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften verboten, Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich Pflanzverpflichtungen sowie Sicherungen von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie evtl. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) umzusetzen.

#### Vogelnistkästen

Als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen sind an umliegenden Gebäuden im Umkreis von max. 500 m (siehe Anlage 6), zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Freiräumung der Flächen auf dem Projektgrundstück mindestens neun Vogelnistkästen (z. B. drei Dreifachkoloniekästen) für den Haussperling fachgerecht zu integrieren.

Die Nistkästen sind an fachlich geeigneter Stelle, wettergeschützt, in mindestens 3,50 m Höhe (Nordost- oder Ostseite) und mit freier Anflugsmöglichkeit anzubringen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen.

Mit Abschluss der Bauarbeiten im Bereich des Projektgrundstücks sind die neun genannten Vogelnistkästen für den Haussperling sowie drei weitere (insgesamt somit 12), unter Beachtung der aufgeführten Maßgaben, außerhalb der Brutzeit an die Neubauten des Projektgrundstücks zu versetzen und sofern nicht mehr vorhanden, entsprechend zu ergänzen.

Alternativ können die Standorte der neun Vogelnistkästen an den Gebäuden unter Beachtung der aufgeführten Maßgaben aufrecht erhalten bleiben. Im Bereich des Projektgrundstücks sind dann drei zusätzliche Vogelnistkästen für den Haussperling, unter Beachtung der aufgeführten Maßgaben, zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

#### Fledermauskästen

Als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen sind zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion im vorhandenen Baumbestand der Grundstücke oder an umliegenden Gebäuden im Umkreis von 500 m (siehe Anlage 6) vor Freiräumung der Flächen auf dem Projektgrundstück mindestens zwei Fledermauskästen an fachlich geeigneten Standorten für die Zwergfledermaus und die Mückenfledermaus zu integrieren.

Die Kästen sind an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 3,50 m Höhe anzubringen (Süd- oder Ostseite) und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen.

Bei entsprechender Entwicklung des Vegetationsbestandes auf dem Projektgrundstück sind die zwei genannten Fledermauskästen sowie zwei weitere (insgesamt somit 4), unter Beachtung der aufgeführten Maßgaben, in die Neubauten zu integrieren.

## Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass für die Insekten attraktive Emissionen im Blau- und UV-Bereich ( $< \text{ca. } 520 \text{ nm}$ ) weitestgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und nur nach unten (keine Kugelleuchten) erfolgt. Die Betriebszeit ist durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist Stand der Technik, derzeit warmweiße LED mit einer Farbtemperatur  $< 3.000 \text{ K}$ .

## 9. PKW-Stellplätze und Carsharing

Auf dem Projektgrundstück sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche oberirdische Besucher- sowie Behindertenstellplätze zulässig und wasserdurchlässig herzustellen.

Zudem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin den Mietern ab Erstbezug ein Lastenrad je Tiefgarage (insgesamt zwei Lastenräder) zur freien Nutzung zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten. Falls unverhältnismäßig hohe Vandalismus- bzw. Unterhaltskosten entstehen, behält sich die SWSG vor, die Nutzung nur gegen ein geringes Entgelt zu ermöglichen bzw. die Bereitstellung zu beenden. Dies erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.

Näheres ist vor Erstbezug mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, **Rd. Nr. 07** und **Rd. Nr. 08** abzustimmen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei Bezugsfertigstellung mindestens zwei Stellplätze für Carsharing-Anbieter für nicht mehr als ein ortsübliches Entgelt zur Verfügung zu stellen. Wenn keine Nachfrage durch Carsharing-Anbieter besteht, kann die Vorhabenträgerin mit der Zustimmung der Stadt die Stellplätze anderen Nutzern zur Verfügung stellen.

## 10. Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung der Neubauten, oder, sollte diese jahreszeitlich ungünstig liegen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode ein gleichwertiger Ersatz in Form eines heimischen standorttypischen Laubbaums (Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände von mind. 20/25 cm) bzw. Laubgehölzes des Vorkommensgebietes 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ vorzunehmen. Der bestehende Standort ist dabei grundsätzlich beizubehalten. Eine Änderung bedarf der Zustimmung der Stadt.

Bei bestehenden und zu erhaltenden Grenzbäumen sowie sonstigen von Grenzabständen der geplanten Bebauung betroffenen Bäumen, ist von der Vorhabenträgerin ein Verzicht auf das Recht am Baum (BGB § 923) zu erklären. Das beinhaltet auch den Verzicht auf nachbarschaftsrechtliche Ansprüche. Die Verkehrssicherungs- und auch Unterhaltungspflicht liegt somit ausnahmslos bei der Stadt (Garten-, Friedhofs- und Forstamt).

Die zu erhaltenden Bäume sind während Abriss- und Baumaßnahmen besonders zu schützen (vgl. DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Bei Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Bei mittels Belägen überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und

berbaubare Spezialsubstrate (gemäß FLL-Richtlinien) zu verwenden, die für eine angemessene Durchlüftung und einen ausreichenden Anfahrerschutz sorgen. Den Bäumen müssen jeweils mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum mit Baums substrat zur Verfügung stehen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten durch einen Landschaftsgärtner für eine fachtechnisch korrekte Baumpflanzung zu sorgen. Ersatzpflanzungen sind in Form standorttypischer heimischer großkroniger Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände mind. 20-25 cm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ für evtl. notwendige Fällungen von Bäumen der Erhaltungsprioritäten 1 und 2, entsprechend dem vorliegenden Baumgutachten vom 8. September 2013, vorzunehmen. Eine ergänzende Begutachtung erfolgte im Juli 2017.

## 11. Staub- und Lärminderungsplan für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staub- und Lärmemissionen für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen Staub- und Lärminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem „Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen“ der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (Immissions-schutzbehörde) 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. August 1970 (Beilage Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 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 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/>.

## 12. Kanal-, Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge 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 Kostenerstattungsbeiträge bleiben vorbehalten.

### **13. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern**

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. Gegebenenfalls sind Leitungsschutzmaßnahmen vorzusehen, um Vegetationspflanzungen ermöglichen zu können.

### **14. Flächenerwerb**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Flurstück Nr. 262 mit einer Größe von 478 m<sup>2</sup> von der Landeshauptstadt Stuttgart zu erwerben. Es ist beabsichtigt, dass diese Fläche nach dem beabsichtigten Erwerb entwidmet wird und somit nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche genutzt, sondern dem Projektgrundstück als Bauland zugeschlagen wird.

Als Anlage 5 ist der Entwurf des Flächenerwerbsplans beigelegt.

Soweit ein Verkauf der Fläche für die Landeshauptstadt Stuttgart in Frage kommt, wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) abgeschlossen, der die weiteren Konditionen regelt. Der im Grundstück liegende Entwässerungskanal geht ins Eigentum der Vorhabenträgerin über.

### **15. Erschließungsmaßnahmen und Baudurchführungsvertrag**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Baubeginn mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. Darin werden alle durch das Bauvorhaben erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und öffentlichen Grün (u.a. Umbau von Straße und Gehweg, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Markierungen, Verkehrseinrichtungen, öffentliche Entwässerung), die Anpassungen an den Bestand und die Herstellung und Unterhaltung der mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzten Flächen nach den Vorgaben der Stadt geregelt. Alle anfallenden vorgenannten Kosten (Planung, Herstellung und Unterhaltung) übernimmt die Vorhabenträgerin.

Um eine Durchwegung auf dem Projektgrundstück für die Allgemeinheit sicherzustellen, ist auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart dieses Recht durch die Eintragung von

...Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart im Grundbuch zu sichern. Die Einräumung dieser Rechte/Belastungen erfolgt unentgeltlich. Die mit Geh- und Fahrrecht zu belasteten Flächen dienen der Allgemeinheit und werden von der Landeshauptstadt Stuttgart für die Öffentlichkeit gewidmet.

Die im Bebauungsplan mit gr und fr1 festgesetzten Flächen mit den im Bebauungsplan gekennzeichneten Breiten dienen der Durchquerung des Quartiers. Eine Begeh- und Befahrbarkeit für Fußgänger sowie Radfahrer ist zu gewährleisten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die beiden als Fläche für fr2 ausgewiesenen Wendehämmer auf eigene Kosten herzustellen und die Befahrbarkeit zu gewährleisten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Grundbuch für beide fr2-Flächen eine Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart eintragen zu lassen. Die beiden Flächen der für fr2 ausgewiesenen Wendehämmer dienen als Wendeflächen für die Fahrzeuge der Abfallbeseitigung. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist berechtigt, dieses Fahrrecht an Dritte zu übertragen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart zu bestellen und im bzw. in den Grundbüchern des Projektgrundstücks sichern zu lassen:

#### a) Gehrecht

*"Zur dinglichen Umsetzung der Festsetzung "Gehrecht" nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan Keltersiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen (Zu 258) ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, die mit "Gehrecht (gr)" gekennzeichneten den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit darstellenden Wegeflächen zum Gehen für die Allgemeinheit (Fußverkehr) mitzubedenutzen, wozu sie der Öffentlichkeit gewidmet werden. Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden.*

*Der belastete Grundstückseigentümer hat dies zu dulden und sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die die Ausübung der Rechte erschweren, beeinträchtigen oder vereiteln würden. Der Eigentümer des Grundstücks stellt ein Wegenetz für Fußgänger entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechtsflächen und wie im Bebauungsplan dargestellt auf seinem Grundstück her. Die erstmalige Herstellung der mit Gehrecht gekennzeichneten Flächen sowie die erstmalige Herstellung der Beleuchtung und der Entwässerung obliegen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks, nach vorheriger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart, auf seine Kosten."*

#### b) Fahrrechte

*"Zur dinglichen Umsetzung der Festsetzung "Fahrrecht" nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan Keltersiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen (Zu 258) ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, die mit "Fahrrecht (fr1)" gekennzeichneten den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit darstellenden Wegeflächen zum Radfahren für eine Durchlässigkeit durch das Quartier für die Allgemeinheit (Radverkehr) mitzubedenutzen, wozu sie der Öffentlichkeit gewidmet werden. Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden.*

*Der belastete Grundstückseigentümer hat dies zu dulden und sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die die Ausübung der Rechte erschweren, beeinträchtigen oder vereiteln würden. Der Eigentümer des Grundstücks stellt ein Wegenetz für Radfahrer entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Fahrrechtsflächen und*

Wie im Bebauungsplan dargestellt auf seinem Grundstück her. Die erstmalige Herstellung der mit Fahrrecht gekennzeichneten Flächen sowie die erstmalige Herstellung der Beleuchtung und der Entwässerung obliegen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks, nach vorheriger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart, auf seine Kosten.“

„Zur dinglichen Umsetzung der Festsetzung „Fahrrecht“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan Keltersiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen (Zu 258) ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, die mit „Fahrrecht (fr2)“ gekennzeichneten den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit darstellenden Fahrrechtsflächen zum Befahren für die Fahrzeuge der Abfallbeseitigung mitzubedenutzen. Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden.

Der belastete Grundstückseigentümer hat dies zu dulden und sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die die Ausübung der Rechte erschweren, beeinträchtigen oder vereiteln würden. Der Eigentümer des Grundstücks stellt die Fahrrechtsflächenentsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Fahrrechtsflächen und wie im Bebauungsplan dargestellt auf seinem Grundstück her. Die erstmalige Herstellung der mit Fahrrecht gekennzeichneten Flächen sowie die erstmalige Herstellung der Beleuchtung obliegt dem Eigentümer des belasteten Grundstücks, nach vorheriger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart, auf seine Kosten.“

Der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke hat dies alles zu dulden und sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die den Bestand und die Ausübung der vorgenannten Rechte der Buchstaben a-b erschweren, beeinträchtigen oder vereiteln könnten. Bei der Ausübung ihrer Rechte haben die Berechtigten das Interesse der Eigentümer der belasteten Grundstücke soweit als möglich zu schonen.

## 16. Freiflächengestaltungsplan

Zum Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der auf Grundlage des Vorabzuges (vgl. Anlage 4) zu erstellen ist. Form und Inhalt des Freiflächengestaltungsplanes richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“ unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes „Keltersiedlung (Zu 258)“. Im Freiflächengestaltungsplan sind darüber hinaus die Schutzmaßnahmen für den zu erhaltenden Baumbestand und die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen darzustellen.

Dieser bedarf der Zustimmung der Stadt und ist mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Garten-, Friedhofs- und Forstamt und dem Tiefbauamt vor Einreichen des Bauantrags abzustimmen.

## 17. 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.

## 18. Vertragsstrafen

Verstößt die Vorhabenträgerin gegen die Bestimmungen der Ziffern 2, 3, 5 - 17 und 21 dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung

Die Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 2, 3, 5 – 17 und 21 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu **Rd. Nr. 09** je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 Bürgerliches Gesetzbuch (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 **Rd. Nr. 10** nicht überschreiten.

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach der Ziffer 6 (Preisgebundener Wohnungsbau) auf Grundlage der SIM-Regelungen eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- a. die Wohnungen ohne Zustimmung der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden,
- b. die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden,
- c. die Wohnungen innerhalb der 30-jährigen Bindungsfrist ohne Zustimmung der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften 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 Liegenschaften und Wohnen) vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden,

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 Abs. 1 des BGB) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Die Vertragsstrafen aus Ziffer 6 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.

## 19. Vollstreckungsunterwerfung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG).

## 20. 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.

## 21. 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 Liegenschaften und Wohnen) verpflichtet sich, einer Veräußerung zuzustimmen, sofern die in Ziffer 6 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.

## 22. 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.

Die Ziffern 1, 7, 8, sowie 10 - 22 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

Stuttgart, den 8/1/19

Rd. Nr. 11

Rd. Nr. 12

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Landeshauptstadt Stuttgart

Stuttgart, den 17/12/2018

Rd. Nr. 13

Rd. Nr. 14

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Lageplan (Stand: 23.03.2018)
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf „Keltersiedlung (Zu 258)“ - Zuffenhausen (Stand: 12.11.2018)
- Anlage 3: Wettbewerbsergebnis **Rd. Nr. 15** Stand: 13.02.2017)
- Anlage 4: Vorabzug des Freiflächengestaltungsplans (Stand 30.05.2018)
- Anlage 5: Flächenerwerbsplan (Stand: 07.05.2018)
- Anlage 6: Stellungnahme zur Umsetzung der geforderten CEF-Maßnahmen