

Ausschreibungsnummer: /2021

Bauplatz **Stand 25.10.2021**

Quartier

Q18

NeckarPark (Gewerbe/Büro)

in Stuttgart – Bad Cannstatt



Liegenschaftsamt

Heustraße 1
70174 Stuttgart

Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Kickbusch

Telefon: 0711/216-91481
Telefax: 0711/216-91484
E-Mail: Silvia.Kickbusch@stuttgart.de
www.stuttgart.de/immobilien



Die Landeshauptstadt Stuttgart bietet den Bauplatz

Q18 NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt

wahlweise im Wege eines Verkaufs oder eines Erbbaurechts an.

1. Orts- und Wohnlage

Der an der Hanna-Henning-Straße bzw. Benzstraße gelegene Bauplatz befindet sich in exponierter Lage im Baugebiet NeckarPark und hat aufgrund der Eingangssituation zu den künftigen Wohnbau- und Infrastrukturf lächen des Neckar-Parks eine erhebliche städtebauliche Bedeutung.

Auch die Nachbarschaft zum künftigen Sportbad Bad Cannstatt und zum neuen Park „Grüne Mitte“ im Baugebiet „NeckarPark“ sowie die Nähe zum Stuttgarter Wasen, der Hanns-Martin-Schleyer-Halle, der Porsche-Arena, der Mercedes-Benz-Arena und dem Mercedes-Benz-Museum stellen besondere Anforderungen für diesen Gewerbestandort dar.

Gute Verkehrsanbindung an die nahegelegene B10 und die Autobahn. Der Bahnhof Bad Cannstatt mit S-Bahnhaltestelle sowie die Stadtbahnhaltestelle Cannstatter Wasen befinden sich in der Nähe.

2. Grundstücksbeschreibung

a. Zuschnitt

Das Quartier Q18 (ca. 2.317 m²) befindet sich nördlich bzw. angrenzend an die Benzstraße und in Nord-Süd-Ausrichtung. Es bildet den „Eingangsbereich zu den Wohnquartieren in der Hanna-Henning-Straße.

b. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bauplatz gilt der künftige Bebauungsplan Am Zollamt, Bad Cannstatt (Ca 283/5). Der Bebauungsplan Ca 283/5 ist noch nicht rechtskräftig.

Aufgrund von Einwendungen im Verfahren erfolgt der Satzungsbeschluss voraussichtlich im 1. Quartal 2022. Danach ist mit der Rechtskraft des Bebauungsplans im 2. Quartal 2022 zu rechnen. Im Laufe des Verfahrens kann es noch inhaltliche Änderungen/Ergänzungen geben.

Seitens der Stadt wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) bindend und einzuhalten sind. Ausnahmen und/oder Befreiungen werden nicht zugelassen.

Der Bebauungsplanentwurf vom 29.03.2019 legt für das Quartier Q18 unter anderem Folgendes fest:

- Kerngebiet (MK)
- GRZ 0,8
- Festsetzungen bei der Traufhöhe als zwingende Vorgabe
- Fassadenbegrünung
- geschlossene Bauweise
- Versorgungsflächen auf Q18
- pv1 Pflanzverpflichtung
- Festsetzungen bei der Ein- und Ausfahrt
- technische Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren
- Errichtung einer Solaranlage auf den Dachflächen

Kerngebiet (MK)

Zulässig sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Jegliche Art von Wohnnutzung ist nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoß und nur mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten zulässig. Im Rahmen der erneuten Auslegung ist vorgesehen im MK Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke auszuschließen.

Traufhöhe

Die Traufhöhen sind im Bebauungsplan bezogen auf das jeweilige Grundstück als zwingende Vorgabe festgesetzt. Die Traufhöhen liegen ca. zwischen 16,50 m – 18,00 m und ermöglichen 4 Vollgeschosse und ein darüber liegendes Staffelgeschoss. In der erneuten Auslegung ist darüber hinaus die Errichtung eines Staffelgeschosses zwingend vorgegeben. Festgesetzt im Bebauungsplanentwurf ist eine abweichende und geschlossene Bauweise.

Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sowie Müllauffstellflächen sind gemäß Bebauungsplan auf privater Fläche nachzuweisen. Die Eigentümer / Erbbauberechtigten verpflichten sich, die Andienung auf privater Fläche sicher zu stellen, z.B. durch ausreichend dimensionierte Innenhöfe oder Tiefgaragen. Garagenzufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht. Die Tiefgaragenzufahrten sowie Müllauffstellflächen sind in die Gebäude zu integrieren

Fassadenbegrünung

30 % der Fassaden sind dauerhaft zu begrünen. Die Baulinien sind von den Grundstücksgrenzen zurückversetzt, damit u.a. eine Fassadenbegrünung mit Erdanschluss möglich ist.

Versorgungsfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche auf dem Bauplatz ist in Absprache mit dem Versorgungsträger in den künftigen Gebäuden unterzubringen. Verschiebungen des Standorte in geringem Umfang sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und der Stadt möglich.

Bei der Errichtung der Trafostationen ist das Merkblatt der Stuttgart Netze GmbH vom 23. April 2020 (vgl. Anlage 6) mit den Anforderungen an eingebaute Umspannstationen verbindlich zu beachten. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger und der Landeshauptstadt Stuttgart ist im Bauantragsverfahren erforderlich.

c. Grundbuch

Die Grundstücke sind im Grundbuch noch nicht gebildet.

3. Vergabekriterien

a) Konzept (50 %):

Die Landeshauptstadt Stuttgart legt bei dem Bauplatz Wert auf eine qualitativ anspruchsvolle Bebauung mit hoher städtebaulicher Qualität. Bei der Beurteilung des Konzepts werden folgende Kriterien berücksichtigt:

Art der gewerblichen Nutzung

Die Stadt wünscht sich lebendige, vielfältige gewerbliche Nutzungen mit positiver Ausstrahlung aufs Quartier.

Eine Hotelnutzung oder sonstiges gewerbliches Wohnen sind ausgeschlossen. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Mit dem Kaufgebot ist ein Nutzungskonzept mit detaillierten Beschreibungen und Flächenangaben einzureichen.

Nutzung und bauliche Ausführung des Erdgeschoßes

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und nur mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten zulässig.

Seitens der Stadt wird Wert daraufgelegt, dass die an die Hanna-Henning-Straße gelegene Erdgeschossfläche einer „belebenden“ Nutzung zugeführt wird, z.B. durch einen Gastronomiebetrieb oder andere publikumswirksame Nutzungen. Eine Fast-Food-Gastronomie ist ausdrücklich nicht erwünscht. Sowohl zur Hanna-Henning-Straße, als auch zur Benzstraße ist es Ziel, dass die gewerbliche Nutzung, durch bodentiefe Fester mit dem Stadtraum korrespondiert.

Nachhaltigkeitskriterien

- nachhaltige, ressourcensparende Bautypologie (Materialien)
- verbesserter energetischer Standard
- zusätzliche Mobilitätsmaßnahmen
- zusätzliche Maßnahmen Regenwassermanagement

Städtebauliche Qualität

Aufgrund der exponierten Lage des Bauplatzes wird auf die geplante städtebauliche Qualität des Bauvorhabens besonders Wert gelegt. Die Qualität der Planung und der Architektur sowie der Freianlagen ist nachzuweisen.

Konzeption der Planung

Der Bewerbung um einen Bauplatz ist Folgendes beizufügen:

- 1. Nutzungskonzept**
- 2. Konzept der geplanten Bebauung und der Freianlagen (Pläne im Maßstab 1:500, Erdgeschoss mit Freianlagen, Regelgeschoss, Staffelgeschoss, Tiefgaragengeschoss, Darstellung der Nutzungsverteilung und der Erschließung, Schnitte, Ansichtsskizzen)**
- 3. Nachweis zur Einhaltung der Traufhöhe (Schnitte) zzgl. Staffelgeschoss**
- 4. Nachweis der 30 % Fassadenbegrünung**
- 5. Angaben zur Materialität und etwaiger Nachhaltigkeitskriterien**

Das Quartier Q18 bildet die Eingangssituation zum NeckarPark. Aufgrund dieser prägnanten Lage hat der Käufer/Erbbauberechtigte im weiteren Verfahren die städtebauliche und architektonische Qualität durch folgendes Verfahren sicher zu stellen:

- Klassischer Wettbewerb (nach RPW Richtlinie 2013 mit mind. 15 Büros)

Das Bauvorhaben hat das städtische Energiekonzept für den NeckarPark (energetische Vorhaben, Solaranlagen auf Dachflächen und Anschluss an die Wärmeversorgungsanlagen) sowie das Mobilitätskonzept der Stadt für den Neckarpark umzusetzen.

Zentrale Punkte des städtischen Energiekonzepts und des Mobilitätskonzepts werden im Kaufvertrag bzw. im Erbbaurechtsvertrag verbindlich verankert.

Die Zufahrt zu den Bauvorhaben hat entsprechend den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans zu erfolgen. Das Regenwassermanagement ist nachzuweisen (Leitfaden hierzu siehe Anlage 8).

b) Kaufpreis / Erbbaurecht (50%):

Im Rahmen der Ausschreibung können sich Interessenten um einen Bauplatz bewerben. Mehrfachbewerbungen sind nicht zugelassen. Bietergemeinschaften sind ausdrücklich möglich.

Der Bauplatz wird alternativ zum Erwerb bzw. im Wege eines Erbbaurechts angeboten. Erwartet werden Angebote sowohl zum Kaufpreis als auch zum Erbbaurecht (Erbbauzins und Laufzeit).

Kaufpreis:

Der Mindestpreis ist nachstehend ersichtlich:

Bauplatz	Fläche	Bodenwert (ebf)	Bodenwert gesamt (ebf)
Q18	ca. 2.317 m²	3.204 €/m²	7.423.000 €

Kaufpreisgebote unter diesem Wert werden nicht weiterverfolgt.

Im Kaufpreis sind die Anliegerbeiträge (Erschließungs- und Kanalbeiträge) sowie die Kostenerstattungs-/Ausgleichsbeträge nach § 135a Abs. 3 BauGB enthalten. Kosten für Hausanschlüsse sind nicht enthalten.

Erbbauzins:

Es werden zusätzlich zum Kaufpreis zwingend Alternativgebote zum Erbbaurecht, d.h. ein Gebot zum Erbbauzins (jährlich) und zur Laufzeit des Erbbaurechts gefordert. Eine Indexierung des Erbbauzinses erfolgt nach dem Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (alle privaten Haushalte).

Im Bodenwert sind die Anliegerbeiträge (Erschließungs- und Kanalbeiträge) sowie die Kostenerstattungs-/Ausgleichsbeträge nach § 135a Abs. 3 BauGB enthalten. Kosten für Hausanschlüsse sind nicht enthalten.

Sollte die Erwerbsform Erbbaurecht nicht gewünscht werden, so ist hierfür zwingend eine Begründung einzureichen.

Hinzu kommt, sowohl beim Verkauf, als auch beim Erbbaurecht ein Anschlusskostenbeitrag für die Wärmeversorgung, der vom Amt für Umweltschutz gesondert angefordert wird (vgl. Zahl 5). Als emissionsarme Wärmebereitstellungsanlage werden Systeme zur Übertragung und Aufbereitung von Wärme aus den öffentlichen Abwasseranlagen eingesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Bauverpflichtung vereinbart wird und der Bauplatz zeitnah bebaut werden muss.

4. Beginn der Hochbauarbeiten

Vor Beginn der Hochbauarbeiten auf dem Bauplatz ist zur Erschließung des Quartiers die Herstellung der Hanna-Henning-Straße nebst Kanälen und Leitungen erforderlich.

Zudem wird dieses Quartier zunächst als Baustelleneinrichtungsfläche für die Herstellung der Infrastruktur im Bereich des Ca 283/5 benötigt. Der Beginn dieser Arbeiten ist abhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans Ca 283/5. Mit den Hochbauarbeiten kann daher frühestens Mitte 2024 begonnen werden.

Sollte es zu weiteren Verzögerungen hinsichtlich der Rechtskraft des Bebauungsplans Ca 283/5 kommen, verschiebt sich der Beginn der Hochbauarbeiten entsprechend. Zu den oben genannten Terminen ist die Erschließung hergestellt, im Umfeld ist allerdings weiterhin mit Straßenbauarbeiten und daraus resultierend zeitweise eingeschränkter Anfahrbarkeit zu rechnen.

5. Anschlusskostenbeitrag für die öffentliche Wärmeversorgungsanlage

Der Käufer bzw. Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das zu erstellende Gebäude zur Deckung des gesamten Bedarfs an Raumwärme an die Wärmeversorgungsanlage (Niedertemperaturanlage) anzuschließen. Als emissionsarme Wärmebereitstellungsanlage werden Systeme zur Übertragung und Aufbereitung von Wärme aus den öffentlichen Abwasseranlagen eingesetzt. Hierfür hat er an die Stadt (Amt für Umweltschutz) folgenden Anschlusskostenbeitrag zu entrichten:

- Bauplatz Q18: 234.763 € (inkl. 19 % Umsatz-/Mehrwertsteuer);
für ca. 2.317 m² Grundfläche und bis zu 355 kW Anschlussleistung für die Niedertemperatur-Wärmeversorgung

Der Betrag wird vom Amt für Umweltschutz nach Abschluss der Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträge vereinnahmt.

Eigene Wärmeerzeugungsanlagen auf dem Grundstück sind nicht gestattet.

6. Quartiersparkhaus

Baurechtlich notwendige Stellplätze, die auf dem Quartier selbst nicht mehr untergebracht werden können, können auf dem Quartier Q16 (Parkhaus) nachgewiesen werden. Hierzu ist die Übernahme einer Stellplatzbaulast der Stadt (Liegenschaftsamt) gegen entsprechende Kostenübernahme und die dauerhafte Anmietung der fehlenden Stellplätze erforderlich (Tiefbauamt).

7. Mobilitätskonzept

Um die städtebauliche Qualität des Bauvorhabens zu sichern, hat der Käufer/Erbbauberechtigte die Vorgaben der Stadt bezüglich Mobilitätskonzept umzusetzen

- Der Erwerber bzw. Erbbauberechtigte wird verpflichtet, auf dem Grundstück technische Infrastrukturen für die Einrichtung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder (Pedelecs) vorzusehen und diese Art der Stellplätze bereit zu stellen. Hierzu sind zunächst mindestens 20 % der Pkw- sowie der Fahrradabstellplätze mit der Ladeinfrastruktur auszustatten. Eine spätere Vollausstattung ist zu berücksichtigen.
- Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sowie Müllaufstellflächen sind auf privater Fläche nachzuweisen. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Andienung auf privater Fläche sicher zu stellen, z.B. durch ausreichend dimensionierte Innenhöfe oder Tiefgaragen. Grundstückszufahrten sind in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, dem Tiefbauamt sowie dem Amt für öffentliche Ordnung verkehrssicher unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans zu planen. Zufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht.
- Private Kfz- und Fahrradabstellplätze sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung herzustellen. Fahrradabstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über den Radverkehr nutzbare Rampen (Längsneigung < 10 %) zugänglich sein. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen. Die Abstellflächen sind zielnah an den Treppenhäusern / Eingängen anzuordnen. Die Zuwegung per Rad von und nach außen soll über möglichst nur eine Tür erfolgen. Die Nutzung privater Kfz-Stellplätze für Besucher der angrenzenden Veranstaltungsflächen (z.B. Cannstatter Wasen, Hanns-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena, Mercedes-Benz-Arena, große Sportveranstaltungen) ist im Baufeld Q18 nur möglich, wenn zuvor eine konzeptionelle und technische Integration in das bestehende Verkehrslenkungs- und Parkleitsystem „NeckarPark“ der städtischen integrierten Verkehrszentrale (IVLZ) vereinbart und realisiert wurde. Technische Voraussetzungen und Kostenteilung sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart zu vereinbaren.

8. An-, Vor- und Wiederkaufsrecht der Stadt

Sowohl beim Verkauf als auch bei der Bestellung eines Erbbaurechts erhält die Stadt An-, Vor- und Wiederkaufsrechte. Diese werden durch die Eintragung jeweils einer entsprechenden Vormerkung für die Stadt im Grundbuch abgesichert.

9. Versorgungsflächen

Im künftigen Bebauungsplan sind auf Q18 zwei Versorgungsflächen festgesetzt. Die Versorgungsflächen sind in Absprache mit dem Versorgungsträger in den künftigen Gebäuden unterzubringen. Verschiebungen der Standorte in geringem Umfang sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und der Stadt möglich. Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Bauantragsverfahren und der Landeshauptstadt Stuttgart ist erforderlich. Das Merkblatt der Stuttgart Netze GmbH vom 23.04.2020 (vgl. Anlage 6) mit den Anforderungen an eingebaute Umspannstationen ist zu beachten.

10. Kaufantrag bzw. Antrag auf Bestellung eines Erbbaurechts

Für die Bewerbung um den Bauplatz ist das Antragsformular zu verwenden (vgl. Anlage 10 „Wahl der Erwerbsform“).

Der Postumschlag ist zwingend mit dem beiliegenden „Etikett Kaufangebot/Erbbaurecht“ zu versehen (vgl. Anlage 11). Nicht gekennzeichnete Umschläge mit Anträgen können nicht berücksichtigt werden.

Die Unterlagen für Ihr Planungskonzept (vgl. „Konzeption der Planung“; vorstehend Zahl 3 lit. a)) sind ebenfalls zwingend beizufügen.

Ihren Antrag (vgl. Anlage 10) mit Gebot zum Kauf und zum Erbbaurecht sowie Ihr Konzept (vgl. „Konzeption der Planung“, vorstehend Zahl 3 lit. a)) - mit dem „Etikett Kaufangebot/Erbbaurecht“ auf dem Postumschlag - schicken Sie bitte schriftlich bis

Donnerstag, 30. Juni 2022, 24:00 Uhr,

an folgende Adresse:

**Landeshauptstadt Stuttgart
Liegenschaftsamt
Heustraße 1
70174 Stuttgart.**

Es handelt sich um eine Ausschlussfrist. Später eingehende Bewerbungen und eventuelle Nachgebote werden nicht mehr zugelassen und berücksichtigt.

Ihre Ansprechpartnerin, ausgenommen für Besichtigungen:

Frau Silvia Kickbusch
Telefon: (0711) 216-91481
E-Mail: Silvia.Kickbusch@stuttgart.de

Das Kaufangebot muss die Bestätigung enthalten, dass Sie von den vorliegenden **Vergaberichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart (Anlage 9)** Kenntnis genommen haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden sind, sowie dass die Finanzierung gesichert ist und nachgewiesen werden kann. Ferner ist Ihr Einverständnis zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck des Verkaufsverfahrens erforderlich (**Hinweise zum Datenschutz: Anlage 12**).

Im beigefügten Vordruck **Wahl der Erwerbsform (Anlage 10)** sind diese Bestätigungen bzw. Erklärungen bereits formuliert.

Kaufangebote sind ausschließlich in Schriftform und auf dem Postweg unter Verwendung des beigefügten Vordrucks **Wahl der Erwerbsform (Anlage 10)** an das Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Stuttgart, Heustraße 1, 70174 Stuttgart, zu richten. Die Einreichung von Anträgen per E-Mail ist nicht zulässig.

Die Postumschläge mit den Kaufangeboten sind zwingend von außen mit dem ebenfalls beigefügten „**Etikett Kaufangebot/Erbbaurecht**“ (**Anlage 11**), **unter Angabe der Ausschreibungsnummer xxx/2021** zu versehen. Nicht gekennzeichnete Umschläge mit Angeboten können nicht berücksichtigt werden. Anträge, deren Kennzeichnung direkt auf dem Gebot und nicht auf dem Postumschlag erfolgt, werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

11. Besondere Hinweise

Über die Vergabe des Bauplatzes entscheidet der Gemeinderat.

Der Stadt ist vor Abschluss des Kaufvertrags bzw. des Erbbaurechtsvertrag eine Finanzierungsbestätigung vorzulegen.

Planungen und Untersuchungen des Kaufgegenstands bzw. des Erbbaurechtsgrundstücks haben auf Kosten des Interessenten und auf dessen Risiko zu erfolgen.

Für die Angaben in diesem Exposé, insbesondere auch soweit planungsrelevante Aussagen getroffen wurden, kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden.

Auskünfte zum aktuellen Bebauungsplanentwurf erhalten Sie beim Amt für Stadtplanung und Wohnen (Frau Nemeth, Tel. 0711-216 20141, E-Mail: veronika.nemeth@stuttgart.de).

Bezüglich Fragen zum energetischen Konzept und zur Wärmeversorgungsanlage wenden Sie sich bitte an das Amt für Umweltschutz, Herrn Wellenreuther, Tel. 216-57401, E-Mail: Felix.Wellenreuther@stuttgart.de.

Landeshauptstadt Stuttgart
Liegenschaftsamt

Stand des Exposé: 25.10.2021

Anlage 3 zu GRDrs 160/2021

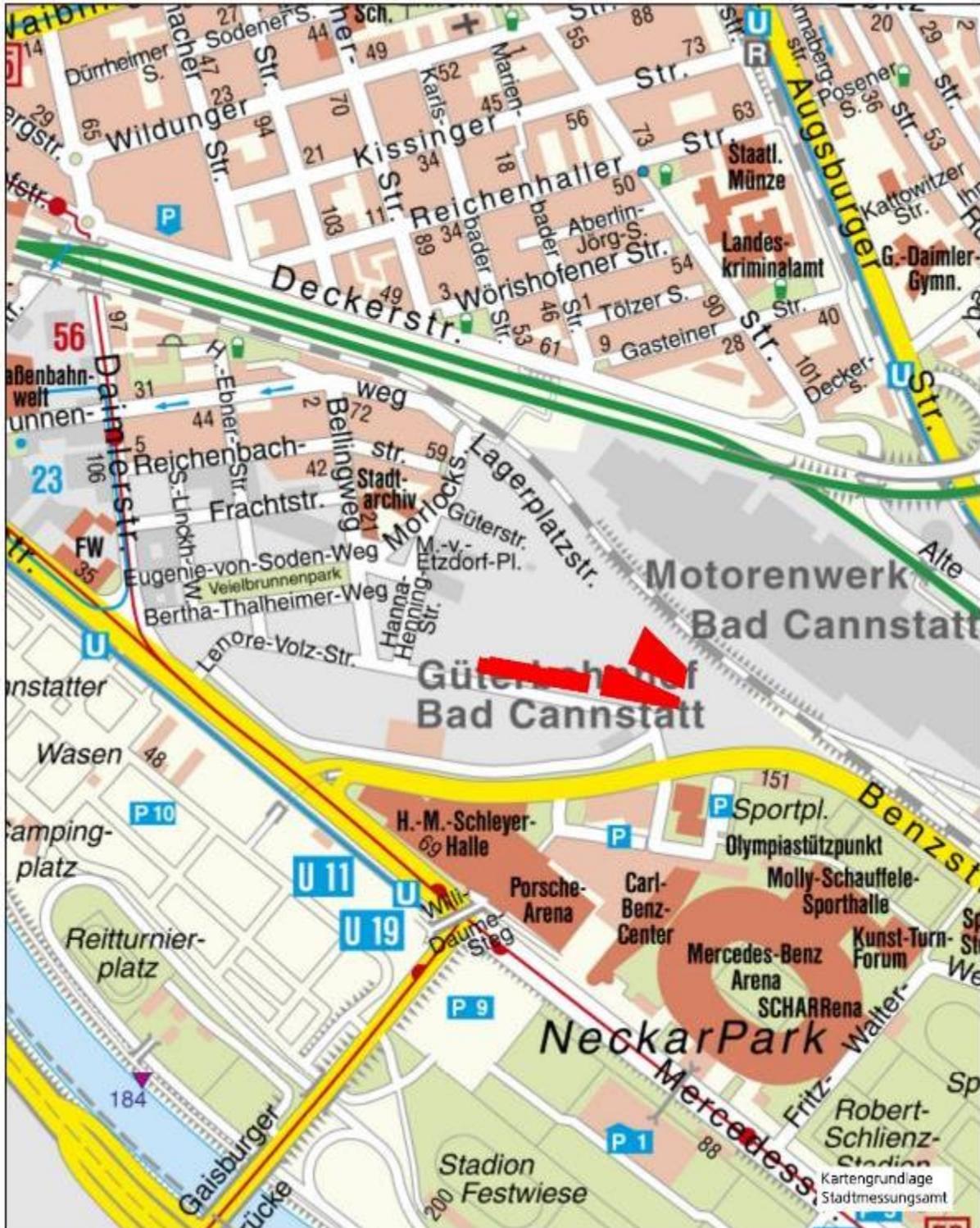
Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Quartiersplan
- Anlage 3: Entwurf Bebauungsplan
- Anlage 4: Entwurf Bebauungsplan Q18
- Anlage 5: Lageplan
- Anlage 6: Merkblatt Stuttgart Netze
- Anlage 7: Lageplan der Hausanschlüsse für die Wärmeversorgung
- Anlage 8: Leitfaden Regenwassermanagement
- Anlage 9: Vergaberichtlinien
- Anlage 10: Formular zur Gebotsabgabe
- Anlage 11: Etikett Kaufangebot/Erbbaurecht
- Anlage 12: Hinweise zum Datenschutz

Anlage 3 zu GRDrs 160/2021

Anlage 1

Stadtplan:



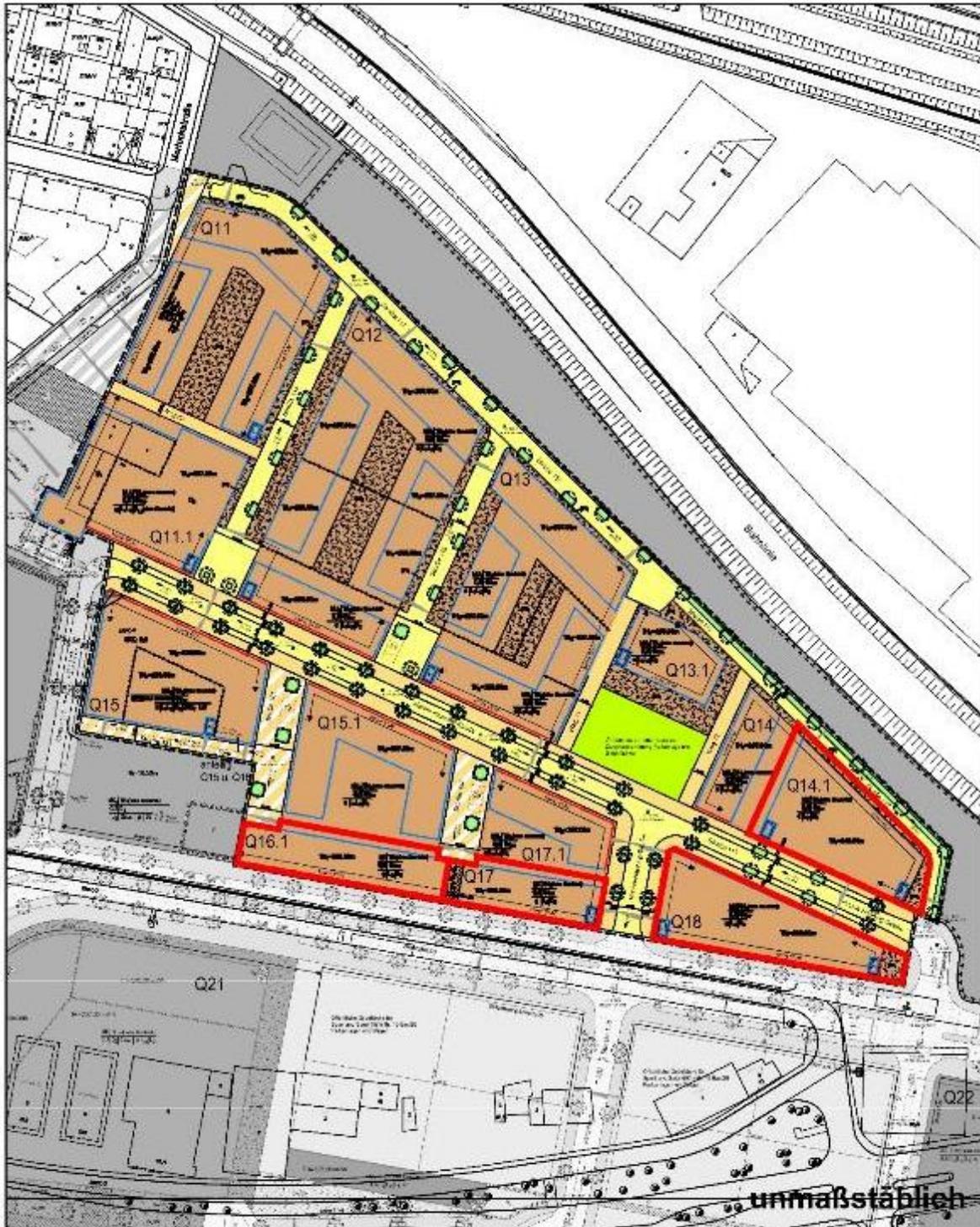
Anlage 2

Quartiersplan:



Anlage 3

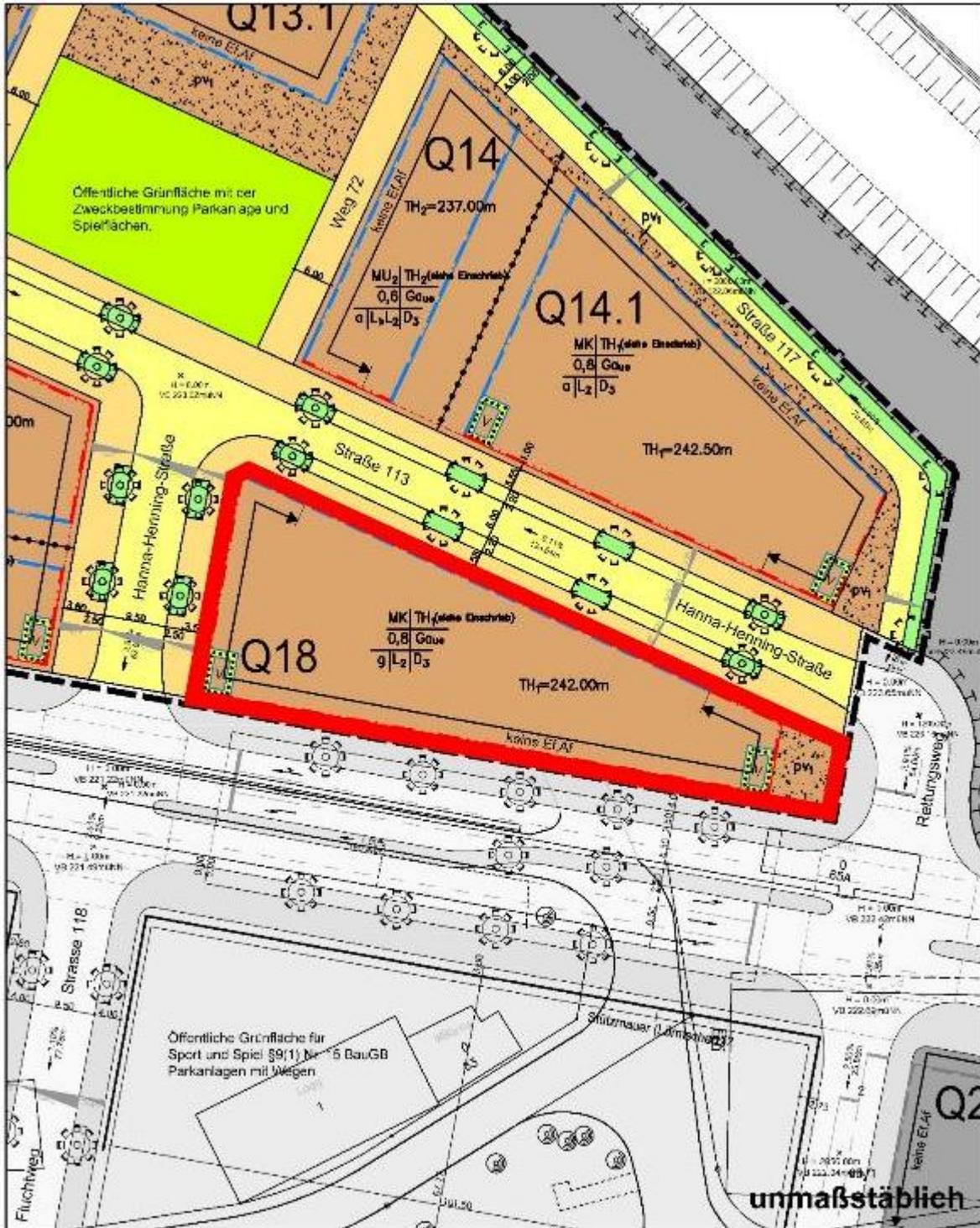
Entwurf Bebauungsplan



Entwurf 29.03.2019

Anlage 4

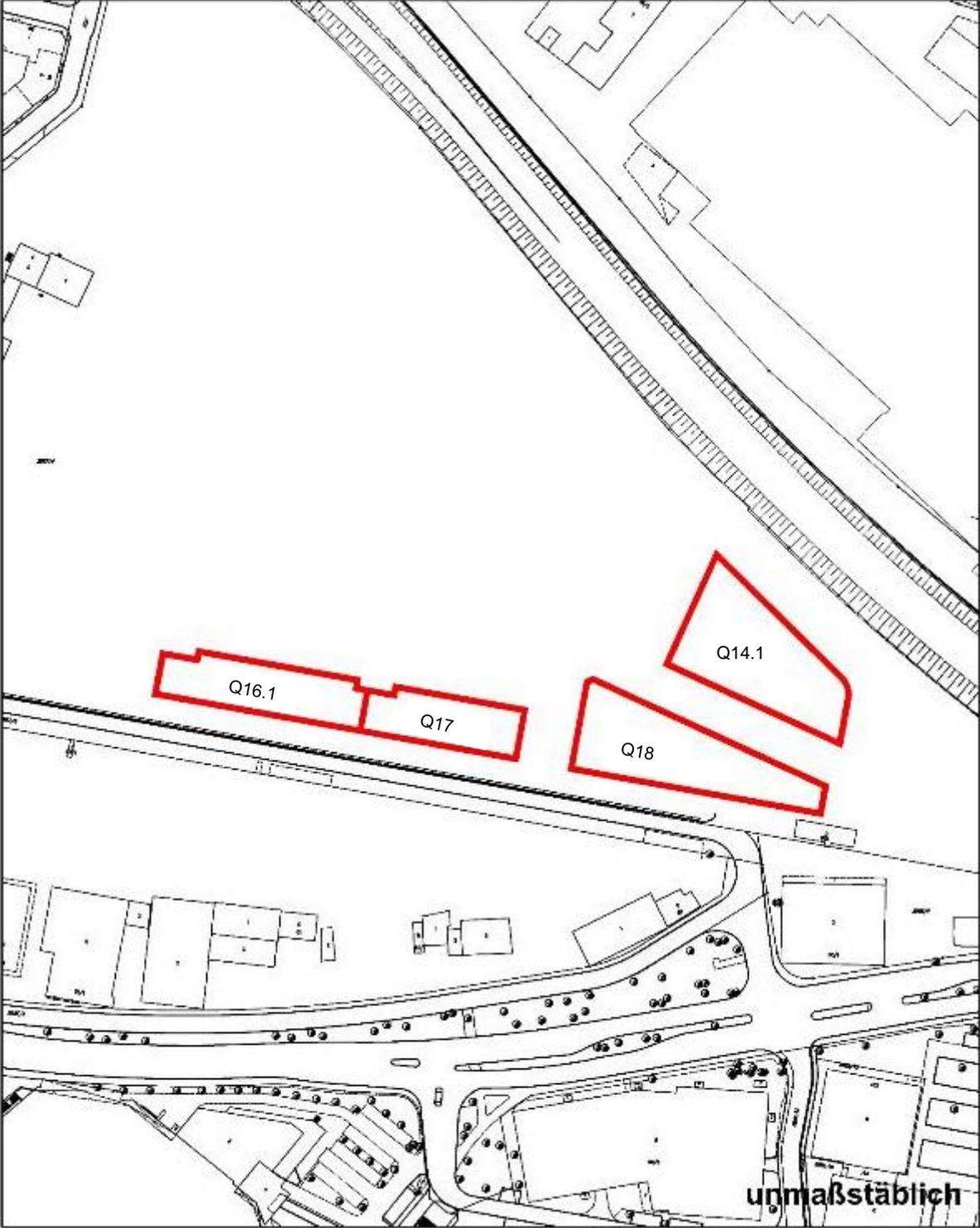
Entwurf Bebauungsplan Quartier Q18



Entwurf 29.03.2019

Anlage 5

Lageplan:



Anlage 6

Merkblatt Stuttgart Netze

Stuttgart Netze GmbH // Stöckachstraße 48 // 70190 Stuttgart



Name Moncef Labed
Bereich SN TNN
Telefon +49 711 86032-478
Telefax 0721 914-20934
E-Mail m.labed
@stuttgart-netze.de

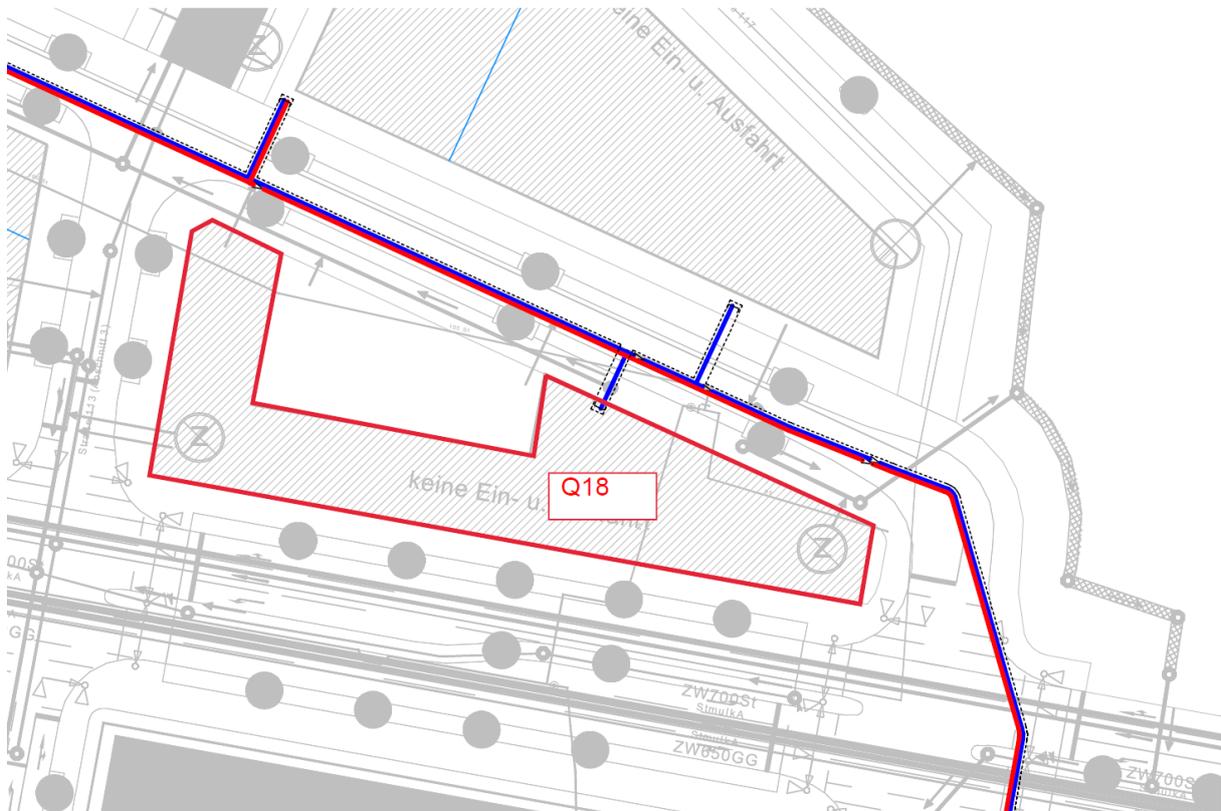
Datum 23. April 2020
Seite 1/1

Anforderungen für die eingebauten Umspannstationsräume im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes Neckarpark Q11-Q18:

- Die Anforderungen der jeweils gültigen DIN-VDE-Bestimmungen, DIN-Normen, europäische und internationale Normen, sowie der behördlichen Vorschriften sind zu beachten.
- Ebenerdiger, direkter Zugang von außen, Stationsraum im EG mit darunterliegendem Kabelkeller.
- Notwendige Maße: Grundfläche min. 20 m² (ca. 4 x 5 m); Raumhöhe Stationsraum min. 2,40 m i.L.; Raumhöhe Kabelkeller min. 0,80 m i.L.
- Rund um den Umspannstationsraum muss durchgängig und mit einer Breite von 1 Meter ein Hohlraum eingebaut werden [26.BImSchV.].
- Anforderungen an Druckbeständigkeit und Brandschutz an Wände, Decken, Zwischenboden und Türe.
- Die Stationstüre muss in Fluchrichtung [nach außen] aufschlagen; die Türe darf im geöffneten Zustand nicht in öffentliche Geh- oder Fahrbereiche hineinragen.
- Min. 20 Stück Kabeleinführungen von außen in den Kabelkeller (Hauff HSI 150).
- Zuluftöffnungen im unteren Bereich des Stationsraumes, bzw. über einen Zuluftschaft im Kabelkeller, min. 1,0 m² freier Lüftungsquerschnitt.
- Abluftöffnungen im oberen Bereich des Stationsraumes, min. 1,1 m² freier Lüftungsquerschnitt.
- Ölwanne nach WHG im Kabelkeller unterhalb des Trafobereiches.
- Für den Aufbau und Betrieb der Umspannstation gelten die Technischen Anschlussbedingungen der Stuttgart Netzes GmbH.
- Der Bauherr übernimmt im Rahmen des Bauvorhabens die Einholung der behördlichen Genehmigungen (u.a. baurechtlich). Hierbei kann die Stuttgart Netze GmbH z.B. durch Bereitstellung von Daten zur Umspannstation Unterstützung leisten.
- Für die weitere technische Abstimmung setzt sich der Bauherr bzw. sein Vertreter mit angemessener Vorlaufzeit mit der Stuttgart Netze GmbH (Hr. Labed, Email: m.labed@stuttgart-netze.de) in Verbindung.

Anlage 7

Lageplan der Hausanschlüsse für die Wärmeversorgung



Anlage

Leitfaden Regenwassermanagement

Anlage 8



**Erschließung NeckarPark
(ehemaliges Güterbahnhofgelände)**

Stuttgart - Bad Cannstatt

Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken

Leitfaden für Investoren und Bauherren

erstellt im November 2016

**Auftraggeber
Landeshauptstadt Stuttgart
vertreten durch das
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung**



diem.baker GbR
Ingenieure für Bautechnik

diem.baker GbR
Ingenieure für Bautechnik
Ditzenbrunner Straße 4
71254 Ditzingen
telefon (07156) 501 000 0
telefax (07156) 501 000 9
email: info@diembaker.de
Internet: www.diembaker.de

Erschließung NeckarPark
Textliche Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung

diem.baker GbR

Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser §§ 1a und 9 (1) 20 BauGB

Dachbegrünung/ Extensivbegrünungen:

Im Plangebiet müssen die Dächer aller baulichen Anlagen vollflächig, dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen begrünt sein. Eine durchwurzelbare Substratschichtdicke von mindestens **15 cm** ist vorzusehen. Grundsätzlich ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Es sollen überwiegend mineralischer Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ergänzen. Um die Vielfalt der Lebensräume für Flora und Fauna zu erhöhen, sind Variationen in der Höhe der Substratmengen und das Einbringen von Totholz vorzusehen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,35 erreicht werden. Gleichzeitig ist eine hohe Verdunstungsrate zu erreichen. Siehe auch beiliegenden Leitfaden zur Planung der Dachbegrünung.

Zusätzlich zur Dachbegrünung sind Gebäude mit Wasserverbrauch mit einer Regenwasserspeicher- bzw. nutzungsanlage auszustatten, siehe Textbaustein „Regenwasserspeicher- bzw. nutzungsanlagen“.

Werden Dächer zu mindestens 70% dauerhaft intensiv begrünt (d.h. Substratschicht größer 40 cm) mit Abflussbeiwert von mind. 0,2, kann eine Regenwasserspeicher- bzw. nutzungsanlage entfallen.

Tiefgaragen/ Intensivbegrünungen:

Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und müssen dauerhaft fachgerecht begrünt sein. Je 250 m² Dachfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist punktuell eine Höhe der Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm zu gewährleisten. Ein Wurzelraumvolumen von 40 m³ pro Laubbaum wird empfohlen.

Regenwasserspeicher- bzw. nutzungsanlagen:

Im Plangebiet müssen zur Rückhaltung des Regenwassers für alle Gebäude mit Wasserverbrauch Anlagen zur Regenwassernutzung und –speicherung (kombinierte Zisternenspeicher mit anteiliger Zwangsentleerung in den öffentlichen Regenwasserkanal)

Erschließung NeckarPark
Textliche Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung

diem.baker GbR

errichtet werden. Die Bemessung des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung hat nach DIN 1989 zu erfolgen. Für die Bemessung des Rückhalteanteils der Zisterne (zwangsentleerender Teil) ist von **7 m³ Zisternenvolumen pro 1000 m² Gründachfläche** auszugehen.

Neben den Abflüssen von Dachflächen sind auch alle Dränabflüsse aus den Versickerungsbelägen von Zugangs, Stell- und Hofflächen an die Zisterne anzuschließen. Pro 1000 m² Versickerungsbelag sind ebenfalls **7 m³ Zisternenvolumen** vorzuhalten.

Die Zwangsentleerung und der Notüberlauf aus der Zisterne sind dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten. Die Drosselleistung für die Zwangsentleerung darf max. 0,5 l/s pro 1000 m² angeschlossene Fläche betragen.

Eine Systemskizze liegt als Abbildung bei auf Seite 3 unten.

Anstelle von Zisternenanlagen können auch offene Wasserspeicher in Form von Teichen und Mulden im Grundstücksbereich geschaffen werden.

Der Anschluss von Gebäudedrängeleitungen an Schmutzwasserkanäle ist grundsätzlich verboten.

Fassadenbegrünung:

Mindestens 30% der Fassadenfläche ist dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Zum Erreichen der Dauerhaftigkeit ist eine künstl. Bewässerung, vornehmlich aus der Regenwasserzisterne, vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden (§9 (1) 25 BauGB). Grenzen Fassadenwände an den öffentlichen Straßenraum, kann das Pflanzloch bzw. Pflanzkübel mit einer Breite von max. 0,80m im öffentlichen Raum zugelassen werden. Wichtige Planungshinweise können dem beiliegenden Merkblatt „Grüne Innovation Fassadenbegrünung“ der FBB entnommen werden.

Stellplätze und Zufahrten:

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen (z.B. eingeschlammte Schotterdecke, in Splittbett verlegtes Pflaster mit Fugen, wasserdurchlässige Betonpflastersteine (Stuttgarter Sickerstein) herzustellen). Ein Abflussbeiwert von mindestens 0,3 ist mit den gewählten Belag sicherzustellen. Unter dem wasserdurchlässigen Gesamtaufbau ist das Sickerwasser über Drängeleitungen zu sammeln und der Zisternenanlage auf dem

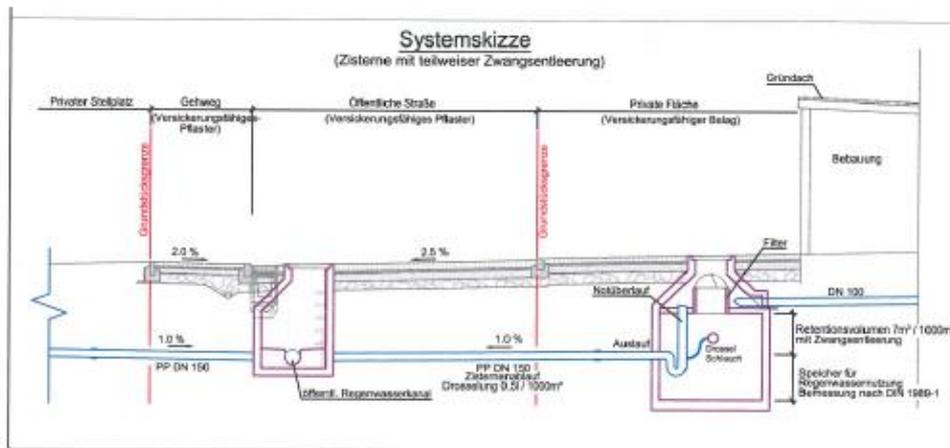
Erschließung NeckarPark
Textliche Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung

diem.baker GbR

Grundstück zuzuführen.

Überschüssiges Wasser von den Grundstücken (Drosselablauf und Notüberlauf Zisterne) ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

Systemskizze Zisterne mit teilweiser Zwangsentleerung



Erschließung NeckarPark

diem.baker GbR

Leitfaden zur Planung der Dachbegrünung im Erschließungsgebiet NeckarPark In Stuttgart-Bad Cannstatt

Allgemeines zur Dachbegrünung

Begrünte Flachdächer haben klimatische, bio-ökologische, aber auch ökonomische, städtebauliche und abwassertechnische Positivwirkungen: • Dachbegrünungen können 50–70 % des Regenwassers zurückhalten.

Ein Teil des Wassers verdunstet, der Rest fließt verzögert ab und die Kanalisation wird entlastet. Dachbegrünungen filtern Staub und Schadstoffe, heizen sich im Sommer weniger auf als unbegrünte Dächer und wirken so **temperaturnausgleichend**.

Dachbegrünungen sind **Lebensraum** für Tiere und Pflanzen. Als Trittsteinbiotope tragen sie zur innerstädtischen Biotopvernetzung bei. Durch Samenverbreitung und flugfähige Arten stehen sie mit den erdgebundenen Biotopen in Kontakt und in ständigem Austausch. Wenig attraktive, einsehbare Dachflächen werden durch die Dachbegrünung optisch aufgewertet. Die Auswahl an Substraten, unterschiedliche Substrathöhen und verschiedenartige Saatgutmischungen lassen **Gestaltungsspielraum** und ermöglichen **attraktive Aspekte**.

Extensive Dachbegrünungen sind durch extreme Standortbedingungen gekennzeichnet: Lange andauernde Trockenphasen, hohe Temperaturen im Sommer mit großen tageszeitlichen Temperaturschwankungen, Windbewegungen, Nährstoffarmut. Dennoch entwickelt die extensive Dachbegrünung eine artenreiche Vegetation heimischer Pflanzen, die in der Regel langsam wachsen und nur eines geringen, im Idealfall sogar keines Pflegeaufwands bedürfen.

Anforderungen an das Substrat :

- Die vorgeschriebene Substrathöhe beträgt 15 cm.
- Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20% (Gewicht) organische Bestandteile enthalten.
- Es darf kein Torf eingesetzt werden.
- Es findet keine Düngung statt.
- Bei allen genannten Maßnahmen sind selbstverständlich alle rechtlichen Vorgaben, bautechnischen Normen und Richtlinie zu beachten wie z.B. Statik, Kontrollzonen, Anschlusshöhen, Brandschutz. Insbesondere bei der Anbringung spezieller Strukturelemente ist die Möglichkeit der Windverfrachtung zu bedenken.

Das Substrat wird in der Regel in gleichmäßiger Stärke ausgebracht.

Die Anhäufung von Substratmaterial in Form von kleinen Hügeln oder Wällen erhöht jedoch die Standortvielfalt und fördert die Ausbildung unterschiedlicher Vegetationsformen. An geeigneten Standorten ist die Einbringung von Intensivinseln (evtl. mit niedrigen Gehölzen) in die Extensivbegrünung möglich.

Wenn es die Situation zulässt sind weitere Strukturelemente wünschenswert:

- Sandlinsen (2 – 6 m²),
- Äste (mittelstark, 4-6 m lang) als Sitzwarte für Vögel oder Wurzelstöcke (gut befestigen!),
- Nistplatzangebote für Wildbienen (z.B. Harthölzer mit Bohrlöchern).

Anforderungen an das Saatgut:

Im NeckarPark sind Sedum-Arten und andere Sukkulente, sowie Gras und Kräuter auszubringen.

Aufgrund der extremen Feuchtigkeits- und Temperaturverhältnisse sind nur Pflanzenarten geeignet, die längere Trockenphasen, hohe Temperaturen, sowie Frost vertragen können (siehe Listen 1 und 2).

Grundsätzlich ist Saatgut mit höher wachsenden Pflanzen zu vermeiden.

Die sehr niedrig wachsenden Arten wie Sedum sind insbesondere für Substrathöhen unter 10 cm geeignet, über 10 cm gedeihen Kräuter- und Gräserarten zuverlässig.

Aus der Liste 1 im Anhang sind 15 Arten, aus der Liste 2 weitere 10 Arten zur Ausbringung auszuwählen.

Bei variierender Substrathöhe kann die Aussaat gezielt nach Substrathöhe ausgebracht werden oder als Mischung. Bei der Ausbringung als Mischung werden sich die einzelnen Arten entsprechend der Substrathöhe und ihrem Durchsetzungsvermögen etablieren.

Saatzeit:

Die optimale Saatzeit ist die Zeit von Anfang März bis Mitte Mai.

Pflege:

In der Regel erfolgen eine Fertigstellungspflege, eine Entwicklungspflege und dauerhaft die Unterhaltungspflege/Wartung.

Fertigstellungspflege:

Es handelt sich um die Pflege der Dachbegrünung zur Erzielung der entsprechenden Flächendeckung bei Aussaat und Anspritzbegrünung (Sprossen). Evtl. ist Wässerung notwendig.

Entwicklungspflege:

Es handelt sich um die Pflege der Fläche nach Abschluss der Fertigstellungspflege über einen begrenzten Zeitraum zur Förderung der Vegetation, in der Regel 1-2 Jahre.

Unterhaltungspflege/Wartung/Kontrolle:

Es handelt sich um die Pflege zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes. Eine Kontrolle sollte jährlich durchgeführt werden. Extensive Dachbegrünungen sind in der Regel wenig wartungsbedürftig. Dennoch kann es durch Samenflug zu unerwünschtem Aufwuchs kommen (z.B. Gehölze, Disteln). Die unerwünschten Pflanzen sollten mit den Wurzeln entfernt werden, die Beseitigung erfolgt per Hand. Trockene Pflanzenteile (abgeblühte Stängel, Altgras) sollten ebenfalls entfernt werden, um Verfilzung und Humusanreicherung zu vermeiden.

Die extensive Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen

Durch die PV-Panels entstehen unterschiedliche Standortbedingungen mit der Möglichkeit zur Ausbildung von Belichtungs- und Feuchtigkeitsgradienten. Substratstärken, Saatgut, Montagehöhe und -abstand der Panels müssen aufeinander abgestimmt sein.

Erschließung NeckarPark

diem.baker GbR

Bei Installation von Photovoltaik-Modulen sind die unten genannten Anforderungen zur Erhöhung der Biodiversität verbindlich einzuhalten.

Anforderungen an die Aufstellung der Solarmodule:

Die Modulfläche darf maximal 25% der zu begrünenden Fläche betragen.

Dadurch wird die ständig besonnte Fläche größer und die wärmeliebende Flora und Fauna gefördert.

Die Solarmodulreihen haben eine maximale Tiefe (senkrechte Projektion der Modulbreite) von 1 m.

Der Neigungswinkel der Module beträgt mindestens 15° und höchstens 30°.

Substrat und Begrünung werden vollflächig unter den Solarmodulen aufgebracht. In der Regel wird dies durch Montagewannen erreicht, bei denen das Substrat gleichzeitig durch sein Gewicht der Fixierung dient.

Der minimale Abstand der Modulunterkante über dem Substrat beträgt 35 cm.

Liste 1

Arten für Substrathöhen kleiner/gleich 10 cm, die Liste enthält 17 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Allium schoenoprasum</i> var. <i>Schoenoprasum</i>	Schnittlauch	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke	15-45 cm (30)	Samen	mehrfährig
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	10-50 cm (25)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	15-60 cm (37)	Samen	einjährig-zweijährig
<i>Origanum vulgare</i>	Oregano	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Papaver dubium</i>	Saat-Mohn	30-50 cm (45)	Samen	einjährig
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	30-60 cm (45)	Samen	einjährig
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	3-15 cm (10)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	8-20 cm (14)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sedum reflexum</i>	Trippmadam	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	Mehrfährig
<i>Sedum rupestre</i> (<i>S. reflexum</i>)	Felsen-Fetthenne	10-35 cm (22)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Sempervivum tectorum</i>	Echte Hauswurz	15-50 cm (32)	Rosetten	mehrfährig
<i>Silene vulgaris</i>	Aufgeblasenes Leimkraut	15-50 cm (32)	Samen	mehrfährig
<i>Thymus pulegioides</i>	Feld-Thymian	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee	8-30 cm (20)	Samen	einjährig

Erschließung NeckarPark

diem.baker GbR

Liste 2

Arten für Substrathöhen über 10 cm, die Liste enthält 29 Arten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Dianthus deltooides</i>	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrfährig
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrfährig
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium auranticum</i>	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrfährig
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	30 - 60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrfährig
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Muscari neglectum</i>	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Futter-Esparssette	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrfährig
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrfährig



FACHVEREINIGUNG BAUWERKSBEGRÜNUNG E.V. (FBB)

Grüne Innovation Fassadenbegrünung

» www.fbb.de





Welche Vorteile habe ich durch eine Fassadenbegrünung?

Vieleorts gibt es Engpässe bei der Versorgung mit dem „Lebensmittel Grün“. Fassaden und Dachflächen haben maßgeblichen Anteil an der optisch und emotional empfundenen Stadtmwelt.

Begrünte Dächer und Fassaden helfen, das Arbeits- und Wohnumfeld naturfreundlicher und menschlicher zu gestalten. Sie bringen Naturerlebnisse und die Wahrnehmung unserer Jahreszeiten zurück. Dort, wo Pflanzen wachsen, Blumen blühen und Vögel leben, fühlt sich auch der Mensch wohl.

Verbesserung des Mikroklimas

Beschattung, Wasserrückhalt, Verdunstung.
Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen

Energieeinsparung

Wärmedämmung und Hitzeschild. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion.

Beschattung und Kühlung

Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und hat dadurch einen angenehmen Kühleffekt.

Gebäudeerhaltung

Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, starke Temperaturschwankungen, Schadstoffe und Schmutz.

Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Erhaltung der Artenvielfalt durch Schaffung zusätzlicher Grünflächen und die Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Moderne Stadtplanung

Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfelds, großflächig einsetzbares Gestaltungselement der Städte- und Landschaftsplaner

Moderne Gebäudearchitektur

Raumbildende und natürliche Gestaltungselemente,

Lärmschutz

Minderung der Schallreflexion.

Ästhetik

Die Begrünung wertet das Gebäude optisch auf und ermöglicht eine ästhetische Gestaltung einer sonst unscheinbaren Fassade.

Wertsteigerung

der Immobilie und des Wohngebiets.



Was ist der Unterschied zwischen einer boden- und einer wandgebundenen Fassadenbegrünung?

Fassadenbegrünungen lassen sich vereinfacht in zwei Hauptkategorien einteilen:

- Bodengebundene Begrünung
- Fassadengebundene Begrünung



Bodengebundene Begrünung

Die traditionellen bodengebundenen Begrünungen erfolgen an einer fertigen Außenwand je nach Klettermodus mit oder ohne Kletterhilfe. Sie sind im wesentlichen dadurch charakterisiert, dass die verwendeten Pflanzen „Kletterpflanzen“ sind und eine direkte Verbindung zum gewachsenen Boden haben. Die „Kletterpflanzen“ sind Selbstklimmer oder benötigen geeignete dauerhafte Kletterhilfen. Die Wasser- und Nährstoffversorgung findet in der Regel über natürliche Einträge statt. Eine regelmäßige fachgerechte Pflege ist notwendig, jedoch in geringerem Maße als bei fassadengebundenen Begrünungssystemen.



Fassadengebundene Begrünung

Fassadengebundene Begrünungssysteme bilden i.d.R. die Fassade der Außenwand und ersetzen hier andere Materialien wie Glas, Faserzement, Metalle etc. Sie benötigen keinen Bodenanschluss und eignen sich daher besonders für innerstädtische Bereiche. Sie zeichnen sich durch sofortige Wirksamkeit, große Gestaltungsspielräume („vertikale Gärten“) sowie ein großes Spektrum verwendbarer Pflanzen aus.

Die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen erfolgt über eine automatische Anlage. Der Aufwand für Pflege und Wartung ist von der Art der Gestaltung und dem verwendeten System abhängig; insgesamt aber höher als bei bodengebundenen Begrünungen. Die Konstruktion muss auf die Begrünung abgestimmt sein.

Was kostet die Herstellung einer Fassadenbegrünung?

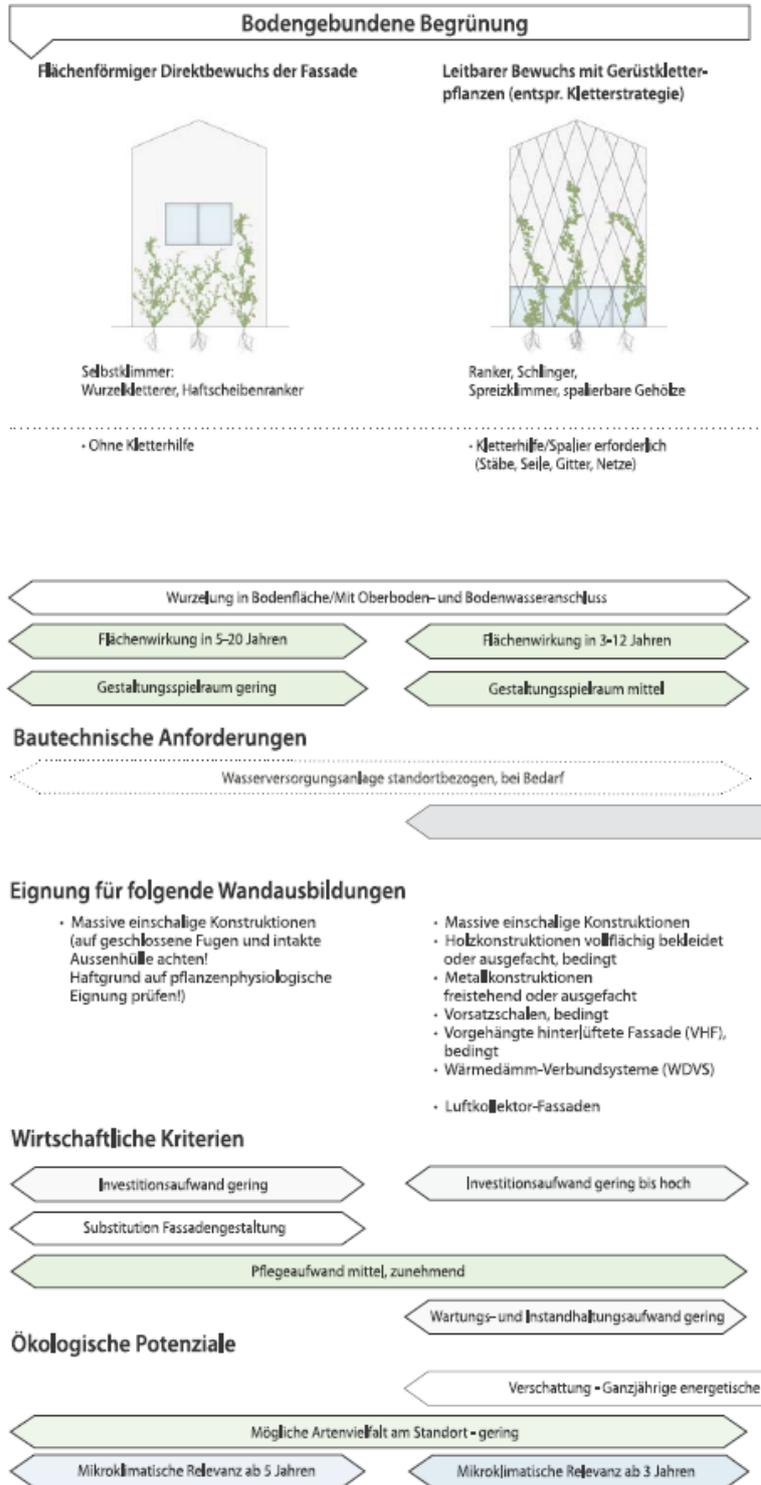
Bodengebundene Fassadenbegrünungen kosten je nach Aufbau und Größe etwa 15 bis 35 Euro/m².

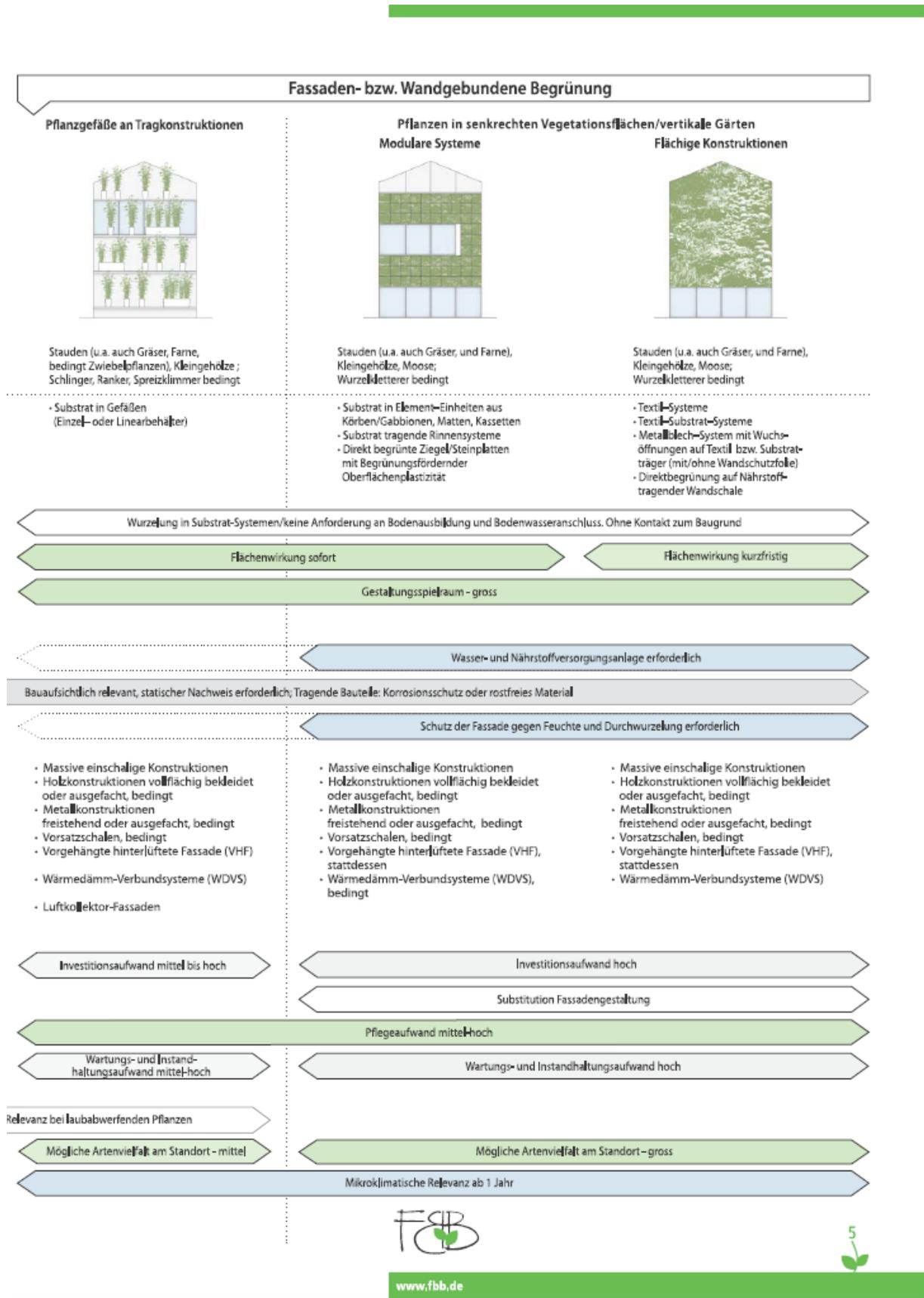
Fassadengebundenen Begrünungen sind in Herstellung und Unterhaltung erheblich aufwendiger und von der Kostenseite mit den vorgehängten und hinterlüfteten Naturstein-Fassaden vergleichbar. Die Herstellungskosten beginnen etwa ab 400 Euro/m².

Die Kosten hängen grundsätzlich stark von der Flächengröße, den baulichen Gegebenheiten, der Bewässerungstechnik und dem gewünschten Begrünungsziel ab. Empfehlenswert ist, sich nach einer ersten Beratung ein Angebot bei den FBB-Mitgliedsfirmen einzuholen.



Konstruktive und
vegetationstechnische
Entscheidungsparameter







An welchen Fassaden sind fassadengebundene Begrünungssysteme bzw. Begrünungen an Kletterhilfen einzusetzen?

Bei vorgehängten und hinterlüfteten Fassaden, wärmedämmten Vorsatzfassaden, holzbekleideten Fassaden und Trapezblechwänden sind grundsätzlich nur Gerüstkletterpflanzen bzw. fassadengebundene Begrünungssysteme zu empfehlen. Die Triebe von Selbstklimmern wachsen in Fugen und Spalten hinein und verursachen durch Dickenwachstum Schäden an der Fassade. Siehe auch Seite 4/5.

An welchen Wänden können Selbstkletterer und Selbstklimmer (z.B. Efeu und Wilder Wein) verwendet werden?

Bei der Verwendung von Selbstkletterern bzw. Selbstklimmern ist die Eignung des Untergrunds zu prüfen, Selbstklimmer sollten nur auf intakten Untergründen ohne Risse, Spalten und offene Fugen eingesetzt werden, Fassaden mit Aussendämmung sind hierfür meißt nicht geeignet. Siehe auch Seite 4/5.



Beachtenswerte Punkte einer Fassadenbegrünung („Planungs-Checkliste“)

Planung, Ausführung und Pflege sollten stets durch erfahrene Fachleute erfolgen.
Welchen Anspruch Bauherren, Planer und Ausführende bei ihren Überlegungen letztlich auch verfolgen, nachfolgende Punkte müssen für eine erfolgreiche und dauerhafte Fassadenbegrünung beachtet und ggf. erfüllt werden:

- ☑ **WANDKONSTRUKTION, WANDBESCHAFFENHEIT UND STANDORT**
Geeignete Wand- bzw. Fassadenkonstruktion und Wärmedämmung hinsichtlich Zusatzlasten und Druckstabilität.
Maximal mögliche Wandlast bei fassadengebundenen Systemen.
Maximal mögliche Zuglast bei Kletterhilfen bodengebundener Systeme.
Art der Wand (Beton, Putz, Holz, Metall, ...).
Ausrichtung (Himmelsrichtung) der Fassade, einschließlich Verschattung oder Lichtreflektion durch Nachbargebäude.
- ☑ **ZUSÄTZLICHE WINDSOGLAST**
Vor allem bei hohen bzw. windexponierten Gebäuden. Ggf. entstehende Zusatzlasten beachten.
- ☑ **GEEIGNETES FASSADENBEGRÜNUNGSSYSTEM**
In Abhängigkeit von Nutzungs- und Vegetationsziel (siehe Seite 4/5).
- ☑ **GEEIGNETE PFLANZENARTEN**
In Abhängigkeit des ausgewählten Begrünungssystems (siehe Seite 4/5).
- ☑ **GEEIGNETE KLETTERHILFEN**
Bei bodengebundenen Systemen in Abhängigkeit der ausgewählten Pflanzen.
- ☑ **ENTWÄSSERUNG**
Bei fassadengebundenen Systemen zielgerichtete Ableitung des Überschusswassers,
ggf. Rückführung in den Bewässerungskreislauf.
- ☑ **WASSERANSCHLUSS, WASSERVERSORGUNG**
Zur Startbewässerung von bodengebundener Fassadenbegrünung.
Zur dauerhaften Bewässerung von fassadengebundenen Systemen, Eventuell mit Zisterne, Ggf. mit Winterheizung.
- ☑ **ZUGANG ZUR FASSADE**
Zu Pflege- und Wartungszwecken, ggf. mittels Wartungsgängen, Hubsteiger oder Fassadenaufzügen.
- ☑ **ABSTURZSICHERUNG**
Ab 3 Meter Absturzhöhe.
Verpflichtung des Bauherrn bzw. Planers.
Berücksichtigung in der Bau- und Nutzungsphase.
- ☑ **ABSTIMMUNG MIT ANDEREN GEWERKEN**
Zum Beispiel bei Kombination Photovoltaik/Fassadenbegrünung.

Welche Fachregeln sind beim Bau von Fassadenbegrünungen zu beachten?

FLL: Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Wand- und Fassadenbegrünungen.
— Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau, Bonn.
DIN 1055-4 „Windlasten“, Anhang A (Windzonen) und Anhang B (Geländekategorien).





Welche Pflanzen eignen sich für eine Fassadenbegrünung?

Für die bodengebundene Fassadenbegrünung eignen sich viele bekannte Pflanzenarten, wie beispielsweise Wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie (ohne zusätzliche Kletterhilfen) und Geißblatt, Blauregen, Waldrebe, Kletterrose, Pfeifenwinde, Immergrüner Kletter-Spindelstrauch, Klettertrompete (mit unterstützenden Kletterhilfen).

Bei den fassadengebundenen Begrünungssystemen können beispielsweise Geranien, Bergenien, Steinbrech, Waldsteinien, Hainsimse, Streifen- und Schildfarne, Zwergmispel, Spindelstrauch, Johanniskraut, Immergrün u.v.m. verwendet werden.

Die Pflanzenauswahl sollte mit dem Landschaftsarchitekten, Garten- und Landschaftsbau-betrieb, Pflanzenlieferanten und dem Systemanbieter objektbezogen abgestimmt werden.

Umfassende Pflanzenlisten, unterteilt in boden- und fassadengebundene Begrünungssysteme, sind zu finden unter www.fbb.de.

Die am besten geeigneten Monate für die Pflanzung sind April bis Juni und September bis Anfang November.





11



12



13

Wie lange hält eine Fassadenbegrünung und wie muss man sie pflegen?

Fassadenbegrünungen können ebenso lang bestehen wie das Gebäude. Voraussetzung ist allerdings der fachgerechte Einbau und eine regelmäßige und fachgerechte Pflege und Wartung.

DIE BEI DEN BODENGEBUNDENEN BEGRÜNDUNGEN EIN- BIS ZWEIMAL JÄHRLICH DURCHFÜHRENDE PFLEGEMASSNAHMEN SIND ...

- Rückschnitt, ggf. Einflechten in Kletterhilfen
- Vom Bewuchs freigehalten: Fenster, Fensterläden, Dächer, Fallrohre, Blitzableiter, Markisen und Luftaustrittsöffnungen
- Entfernen von abgestorbenen Pflanzenteilen
- Ggf. Düngen

DIE BEI DEN FASSADENGEBUNDENEN BEGRÜNDUNGEN FÜNF- BIS ZEHNMAL JÄHRLICH DURCHFÜHRENDE PFLEGEMASSNAHMEN SIND ...

- Rückschnitt
- Vom Bewuchs freigehalten: Fenster, Fensterläden, Dächer, Fallrohre, Blitzableiter, Markisen und Luftaustrittsöffnungen
- Entfernen von abgestorbenen Pflanzenteilen
- Ersetzen von ausgefallenen Pflanzen
- Wartung der Wasser- und Nährstoffversorgungsanlage
- Vor dem Winter: Frostsicherung der Bewässerungsanlage
- Düngen (falls nicht automatisiert über die Wasserzufuhr)

Es wird unterschieden zwischen Fertigstellungspflege (gehört zur Bauabwicklung und führt zum abnahmefähigen Zustand mit gewünschtem Deckungsgrad) und darauf folgende Entwicklungs- und Unterhaltungspflege (abgedeckt durch Pflege- und Wartungsverträge). Die Pflege ist unbedingt einzuplanen und detailliert auszuschreiben.

Referenzen





DIE FACHVEREINIGUNG BAUWERKSBEGRÜNUNG E.V. (FBB)

Wir über uns

Die Fachvereinigung Bauwerksbegrünung e.V. (FBB) ist 1990 aus einer damals visionären Idee, Natur und Bauwerk nicht als Gegensatz, sondern als Chance zu verstehen, entstanden. Die FBB ist ein innovativer Interessenverband mit starker Marktpräsenz. Über 100 Mitglieder nutzen heute die vielseitigen Dienstleistungsangebote der FBB - mit zusätzlicher Wettbewerbsfähigkeit und ein Mehr an Kompetenz im Markt. Die FBB verfolgt drei grundsätzliche Ziele:

- Die Bauwerksbegrünung (Dach- und Fassadenbegrünung) einem möglichst breiten Publikum nahe bringen und die Schaffung positiver Rahmenbedingungen mit Pressearbeit, Vorträgen, Veranstaltungen, Messeaktivitäten, Internetauftritt usw.
- Allen Interessierten neutrale und aktuelle Grundlagen-Informationen zur Bauwerksbegrünung anbieten. Das geschieht u.a. durch das Gründach- und Fassadenbegrünungssymposium.
- Den Mitgliedern praxisnahe Arbeits- und Werbehilfen anhand geben, Prospektmaterial, Internetforum, Arbeitshilfen (z.B. FBB-SchlagLicht) und Erfahrungsaustausch bei Projektgruppenarbeit und Fachsymposien.

Bildnachweis der Fotos:

90Degreen: 11, 14
Biotop City: 5
Carl Stahl: 15, 21
Greenwall: 7, 20
Jakob: 1, 18, 23
Manfred Köhler: 4, 8
Nicole Pfoser: 6, 16, 25
Optigrün: 2, 3, 12, 13, 19, 24
Schadenberg: 10, 17
Zinco: 9, 22

Wo findet man Rat und Hilfe?

Bevor man ans Begrünen denken kann, sollte auf eine fachmännische Beratung nicht verzichtet werden. Hochbau- und Landschaftsarchitekten, Garter- und Landschaftsbaubetriebe und erfahrene Dachdecker sind je nach Fachbereich und Gewerk der richtige Ansprechpartner – sie finden ihn unter www.fbb.de

Förderung von Fassadenbegrünungen

In einigen Gemeinden gibt es Zuschüsse zu Fassadenbegrünungen. Folgende Ämter geben am schnellsten Auskunft: Bauamt, Grünflächenamt, Grünordnungsamt oder Amt für Umweltschutz. Unter www.fbb.de finden Sie die Auswertung einer Städte-Umfrage zu den Förderungen von Dach- und Fassadenbegrünungen.



FACHVEREINIGUNG BAUWERKSBEGRÜNUNG E.V. (FBB)

FBB FACHVEREINIGUNG BAUWERKSBEGRÜNUNG E.V.
Kanalstraße 2
D-66130 Saarbrücken
Telefon: 0681 / 98 80 570
Telefax: 0681 / 98 80 572
info@fbb.de; www.fbb.de

Überreicht durch:

Anlage 9

Vergaberichtlinien:

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt) bietet den Bauplatz im bestehenden Zustand öffentlich zum Kauf bzw. im Erbbaurecht an. Diese sind innerhalb von 36 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplans Ca 283/5 zu bebauen.

Der Käufer/Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf um mindestens 20 % gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes in der Fassung vom 08. August 2020 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes um 30 % zu unterschreiten.

Das/die Gebäude sind unverzüglich dem Grundstücksmarkt zuzuführen. Der Käufer/Erbbauberechtigte muss damit rechnen, dass das Planungskonzept sowohl schuldrechtlich im Kaufvertrag/Erbbaurechtsvertrag wie auch dinglich im Grundbuch gesichert wird. Die Bebauungsverpflichtung wird durch ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt abgesichert.

Es ist jeweils der aktuelle Bodenwert ausgewiesen. Die Bodenwerte sind unverbindlich. Gebote, die diesen Bodenwert nicht erreichen, werden nicht weiterverfolgt. Die Grundstücksvergabe erfolgt durch den Gemeinderat. Zu berücksichtigen ist dabei, dass, sofern in der betreffenden Grundstücksausschreibung nichts Anderes erwähnt ist, für die Grundstücke in gegenwärtigem Bestand derzeit keine Anliegerleistungen anfallen. Nicht berührt hiervon sind Haus- und Grundstücksanschlüsse jeglicher Art sowie der Anschlusskostenbeitrag an die Wärmeversorgungsanlage (vgl. Zahl 5); diese sind vom Bewerber (Käufer/Erbbauberechtigter) zu tragen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat den Baugrund nicht untersucht, für eine bestimmte Tragfähigkeit des Bodens wird keine Haftung übernommen. Der Boden wurde auch nicht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht. Die Erhebung evtl. vorhandener Verdachtsflächen beim Regierungspräsidium Stuttgart -Kampfmittelbeseitigungsdienst- ist Sache des Käufers/Erbbauberechtigten.

Der notarielle Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag ist innerhalb von längstens 2 Monaten nach Aufforderung durch das Liegenschaftsamt abzuschließen. Im Kaufvertrag wird dabei ausgewiesen, dass der Kaufpreis innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss zur Zahlung fällig ist. Im Falle eines Erbbaurechts ist der Erbbauzins ab Vertragsabschluss zu bezahlen. Sowohl im Kaufvertrag als auch im Erbbaurechtsvertrag werden An-, Vor- und Wiederkaufsrechte für die Stadt begründet, die im Grundbuch dinglich abgesichert werden. Ein Rangrücktritt hinter Finanzierungsgrundschulden kann in Aussicht gestellt werden. Wird der Vertrag nicht innerhalb der vorstehend genannten Frist abgeschlossen, erlischt die Verkaufszusage.

Die Ausschreibung erfolgt freibleibend. Dies bedeutet, dass die Stadt nicht verpflichtet ist, den einzelnen Bauplatz aufgrund dieser Ausschreibung überhaupt zu verkaufen oder an einen bestimmten Interessenten zu veräußern.

Die Ausschreibung erfolgt befristet. Es handelt sich um eine Ausschlussfrist (maßgebend ist der Eingangsstempel des Liegenschaftsamts). Später eingehende Gebote werden nicht mehr zugelassen und berücksichtigt. Dasselbe gilt für Nachgebote.

Soweit sich aus Detailinformationen und aus den Anlagen zum Exposé bebauungsplanmäßige Festsetzungen für den künftigen Bebauungsplanentwurf Ca 283/5 entnehmen lassen, wird hierfür keine Gewähr übernommen.

Lagepläne und Auskünfte über die geplante bebauungsplanmäßige Ausweisung der Grundstücke und zur städtebaulichen Planung sind vom Bewerber unmittelbar beim Amt für Stadtplanung und Wohnen (Frau Nemeth, Tel. 0711-216 20141, E-Mail: veronika.nemeth@stuttgart.de)., einzuholen.

Bezüglich Fragen zum energetischen Konzept und zur Wärmeversorgungsanlage wenden Sie sich bitte an das Amt für Umweltschutz, Herrn Wellenreuther, Tel. 216-57401, E-Mail: Felix.Wellenreuther@stuttgart.de.

Angebote sind ausschließlich in Schriftform und auf dem Postweg unter Verwendung des Vordrucks „Wahl der Erwerbsform“ (Anlage 10) und zusammen mit den Planunterlagen nach vorstehend Zahl 3 lit. a) an das Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Stuttgart, Heustraße 1, 70174 Stuttgart, zu richten. Die Einreichung von Geboten per E-Mail ist nicht zulässig.

Die Postumschläge mit den Kaufangeboten sind zwingend von außen mit dem „Etikett Kaufangebot/Erbbauerecht“ (Anlage 11) unter Angabe der jeweiligen Ausschreibungsnummer zu versehen. Nicht gekennzeichnete Umschläge mit Angeboten können nicht berücksichtigt werden. Anträge, deren Kennzeichnung direkt auf dem Gebot und nicht auf dem Postumschlag erfolgt, werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Landeshauptstadt Stuttgart die Grundstücke selbst vermarktet und Dritten keinen Vermittlungsauftrag erteilt. Es erfolgt keine Provisionszahlung.

Bestellung eines Erbbauerechts

Die vorgenannten Richtlinien gelten bei Bestellung eines Erbbauerechts (soweit sie anwendbar sind) analog.

Bezüglich des Erbbauzins wird auf vorstehende Ziffer 3 lit. b) verwiesen.

Anlage 10

Antrag

An die
Landeshauptstadt Stuttgart
Liegenschaftsamt
Heustraße 1
70174 Stuttgart

Name, Vorname oder Firma

Anschrift (Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort), Telefon

für den städtischen Bauplatz (zutreffendes bitte ankreuzen, bitte je Bauplatz ein Antragsformular)

Quartier Q18

(Bodenwert ca. 7.423.000 €)

Anlage 3 zu GRDrs 160/2021

G e b o t

für den städtischen **Bauplatz**

Quartier Q18

(Bodenwert ca. 7.423.000 EUR)

Mein/Unser **Kaufpreisgebot** (mindestens Bodenwert) für den vorstehend bezeichneten Bauplatz beträgt:

_____ Euro

Mein/Unser Gebot für ein **Erbbaurecht** an dem vorstehend bezeichneten Bauplatz beträgt:

Laufzeit Jahre: _____ **Erbbauzins EUR/Jahr:** _____

Die Erwerbsform Erbbaurecht wird von uns nicht gewählt Begründung anbei.
(Die Einreichung der Begründung ist zwingend erforderlich.)

Ich / Wir bestätige(n) hiermit, von dem mir/uns vorliegenden Vergaberichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein.

Die Finanzierung ist gesichert und kann nachgewiesen werden.

Ort, Datum

Unterschrift

Unterschrift

zu Anlage 10

Umfrage:

Wie haben Sie von dieser Ausschreibung erfahren?

(zutreffendes bitte ankreuzen)

- Homepage www.stuttgart.de
- Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart
- Stuttgarter Zeitung / Stuttgarter Nachrichten
- Wohnimmobilienmesse Eigentum&Wohnen
- Sonstiges: _____

Bitte senden Sie das Umfrageblatt zusammen mit dem Kaufpreisgebot ein,
die Angabe ist aber freiwillig.

Anlage 3 zu GR Drs 160/2021

Anlage 11

Etikett Kaufangebot/Erbbaurecht

Etikett Kaufangebot/Erbbaurecht

- Bitte ausschneiden und auf den Postumschlag kleben -



Absender:	
Ausschreibungsnummer	
Umschlag bitte nicht öffnen! Umschlag der Vergabestelle unverzüglich weiterleiten!	
Vergabestelle:	Landeshauptstadt Stuttgart Liegenschaftsamt 23-2 <i>Ausschreibungsnummer:</i> Heustraße 1 70174 Stuttgart
Einreichungsfrist bis:	<u>Donnerstag,</u> 24:00 Uhr
Von der Vergabestelle auszufüllen!	
Eingang des Teilnahmeantrags:	
Laufende Nummer:	



Anlage 12

Hinweise zum Datenschutz:

Betroffenenrechte

Verantwortlicher nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO: Landeshauptstadt Stuttgart

Behördlicher Datenschutzbeauftragter: Gerhard Hauber (Poststelle.dsb@stuttgart.de).

Die personenbezogenen Daten werden dauerhaft zum Zweck des städtischen Verkaufs-/Erbbaurechtsverfahrens erhoben und verarbeitet. Die dauerhafte Speicherung dient dem späteren Nachvollziehen der Grundstücksvergabe. Die Daten werden vom Liegenschaftsamt dauerhaft gespeichert. Die Daten werden im Falle des Erwerbs eines Grundstücks oder der Bestellung eines Erbbaurechts an einem Grundstück an den beurkundenden Notar weitergegeben.

Sie haben als betroffene Person das Recht, von der Stadtverwaltung Auskunft über die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 15 DSGVO), die Berichtigung unrichtiger Daten (Art. 16 DSGVO), die Löschung der Daten (Art. 17 DSGVO) und die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) zu verlangen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Sie können verlangen, die bereitgestellten personenbezogenen Daten gemäß Art. 20 DSGVO zu erhalten oder zu übermitteln. Sie können nach Art. 21 DSGVO Widerspruch einlegen. Die Einwilligung in die Verarbeitung Ihrer Daten können Sie jederzeit widerrufen. Unbeschadet anderer Rechtsbehelfe können Sie sich beim Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit, Postfach 10 29 32, 70025 Stuttgart, poststelle@lfdi.bwl.de beschweren.

Sie sind nicht verpflichtet, die zum oben genannten Zweck erforderlichen personenbezogenen Daten bereitzustellen. Sind Sie damit nicht einverstanden, kann ein Antrag auf Bestellung eines Erbbaurechts oder ein Kaufpreisangebot nicht entgegengenommen und Ihr Kaufgebot kann nicht berücksichtigt werden.

Ergänzende Hinweise zum E-Mail Post austausch:

Falls ich eine E-Mail-Adresse angegeben habe, bin ich für die obige Angelegenheit damit einverstanden, dass im Rahmen der E-Mail-Korrespondenz durch das Liegenschaftsamt auch die unverschlüsselte Übermittlung von personenbezogenen Daten an mich sowie ggf. an den beurkundenden Notar erfolgen darf.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Kommunikation nicht sicher ist und evtl. durch Dritte eingesehen und manipuliert werden kann. Es besteht die Möglichkeit, dass dadurch die Sachverhalte unbefugten Dritten bekannt werden.

Die Einverständniserklärung zum unverschlüsselten E-Mail Post austausch kann jederzeit in Textform (Brief, Fax oder E-Mail) widerrufen werden.

Die Einreichung von Kaufangeboten oder Anträgen auf Bestellung eines Erbbaurechts per E-Mail ist nicht zulässig.