



Städtebaulicher Vertrag

**zum Bebauungsplan
Sigmaringer Straße – Teil I (Mö 234)**

zwischen
Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH
mit Sitz in Frankfurt am Main
Anschrift: Niederlassung Stuttgart, Silcherstraße 1, 70176 Stuttgart
(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

und

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

Vorbemerkung:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den südwestlichen Teil des Flurstücks 3350 in Stuttgart-Möhringen mit einem Verwaltungsgebäude zu bebauen. Dieser Bereich ist planungsrechtlich bisher nach § 30 BauGB (bepannter Innenbereich) zu beurteilen. Da der geltende Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche ohne Baufenster ausweist, ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich (Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes).

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die durch das Planvorhaben verursachten Kosten sollen durch die Vorhabenträgerin refinanziert werden.

Die Vorhabenträgerin hat vom Beschluss des Gemeinderats vom 24. März 2011 zu SIM und von den in der Anlage zum Vertrag angefügten Konditionen Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin erkennt die Konditionen grundsätzlich an.

Dies vorausgeschickt, treffen die Vertragsparteien folgende

Vereinbarung

1. Planungs- und Verfahrenskosten

Der Geltungsbereich des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Sigmaringer Straße – Teil I (Mö 234) umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha. Die Vorhabenträgerin trägt die umlegbaren Planungskosten der Stadt in Höhe von 19.860 € für ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB mit allen Verfahrensschritten. Durchgeführt wird das Bauleitplanverfahren seitens der Stadt.

Die Fälligkeit tritt 1 Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB ein.

Als Verzugszinsen sind 5 % über dem Basiszinssatz, mind. jedoch 7,5 % jährlich, zu entrichten.

Unberührt bleiben gegebenenfalls erforderliche Gutachten, deren Kosten ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen sind.

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

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

Nach dem Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB 70 % der Gesamtkosten

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 gem. § 33 BauGB erteilt wurde. Die Kosten für bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren in Auftrag vergebenen Gutachten sind der Stadt in jedem Fall zu erstatten.

2. Gutachten

Etwaige erforderliche Gutachten werden in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin von der Stadt beauftragt. Die Kosten für die Gutachten trägt die Vorhabenträgerin.

3. Maßnahmen zur Energiebedarfsminderung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_P um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) in der Fassung vom 29. April 2009 reduziert wird. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 einzuhalten.

Die Vorhabenträgerin legt bei der Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den o. g. Anforderungen entspricht. Weicht die Bauausführung von den o. g. Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Vorhabenträgerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

4. SIM-Konditionen im Bebauungsplanverfahren Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231)

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231), der für den übrigen Bereich des ehemaligen HANSA-Areals aufgestellt werden soll, werden SIM-Konditionen ermittelt. Hierzu wird ein weiterer städtebaulicher Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB geschlossen, in dem auch die Wertsteigerung der im Bebauungsplan Sigmaringer Straße - Teil I (Mö 234) geregelten Teilfläche des Flurstücks 3350 mit aufgenommen wird.

5. Verpflichtungen der Stadt

Die Stadt ist bereit, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben, die jeweils erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung hinsichtlich der Beschlüsse ungebunden. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans.

6. Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen und Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

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

7. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

8. Vertragsänderungen und -ergänzungen/ salvatorische Klausel

Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen der Schriftform.

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.

9. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin sowie die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Stuttgart, den *4.2.2013*
Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH
mit Sitz in Frankfurt am Main
Anschrift: Niederlassung Stuttgart,
Silcherstraße 1, 70176 Stuttgart

[Handwritten Signature]
.....

Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH
Niederlassung Stuttgart

Anlage: Silcherstraße 1 - 70176 Stuttgart
Tel. 0711/65 67 95-3 - Fax 65 67 95-55
Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Stuttgart, den *6/2/13*
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

[Handwritten Signature]
.....
Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

[Handwritten Initials]

Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Beschlussfassung Gemeinderat 24.03.2011 zum SIM
Geltungsbereich Ziffern 1 – 3
1. Das SIM gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird. Die erste geförderte Wohnung ist ab einer Größe von 450 m ² neue Geschossfläche (GF) Wohnungsbau zu erstellen. Sobald das neue Planrecht eine neue GF von 1.350 m ² ausweist, ist die erste Sozialwohnung zu bauen.
2. SIM gilt grundsätzlich, wenn mind. 1/3 der Bodenwertwertsteigerung als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten verbleibt.
3. SIM gilt auch bei geringerer Wertsteigerung, bei denen Ausnahmen möglich sind. Die eingerichtete Baulandkommission wird dem Gemeinderat bzgl. Konditionen Empfehlungen aussprechen. Die Entscheidung erfolgt durch den Gemeinderat.
Ziele und Konditionen Ziffern 4 – 9
4. Sicherung von 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung. A. Mit besonderer Begründung sind Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. In diesem Fall erhöht sich allerdings die Förderquote auf 30 %. B. Um das gewünschte Mengenziel beim geförderten Wohnungsbau zu erreichen, kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus <u>bei städtischen Grundstücken auf bis zu 50 %</u> (min. 20 % <= X <= max. 50 %) erhöht werden. C. Aufteilung der Wohnbauförderquote: Im Regelfall ist die Quote von 20 % für den geförderten zu je 1/3 (entspricht 6,67 % der neuen GF) auf die folgenden Förderprogramme zu verteilen: Preiswertes Wohneigentum (PWE), Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher (MME), Sozialmietwohnungen (SMW). Alternativ ist es möglich, dass der Anteil der Sozialmietwohnungen (SMW) am geförderten Wohnungsbau auf 50 % und somit 10 % der Gesamtgeschossfläche "Wohnen" erhöht wird. Die verbleibenden 50 % können frei zwischen den Programmen MME und PWE gewählt werden. Bindungsfrist: Die Bindungsfristen für die Programme SMW und MME betragen 15 Jahre. Für das Eigentumsprogramm PWE wird eine Bindungsfrist von 10 Jahren festgesetzt. Eine Aufteilung unter verschiedenen Planungsbegünstigten ist vertraglich möglich.
5. Sicherung eines Wohnanteils mit 20 % bei allen Bauvorhaben im Bereich der Stuttgarter City, der Stadtteilzentren und an sonstigen städtebaulich geeigneten Standorten (unter Berücksichtigung von Punkt 4) Von dem geschaffenen Wohnanteil sind wiederum 20 % zugunsten des geförderten

Beschlussfassung Gemeinderat 24.03.2011 zum SIM

Wohnungsbaus zu verwenden.
Mit besonderer Begründung sind Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich.

In diesem Fall erhöht sich allerdings die Wohnquote auf 30 %.

6. Gleichbehandlung aller Planungsbegünstigten.

7. Übernahme von Kosten:

- Lasten und Bindungen der Wohnbauförderung
Der Planungsbegünstigte hat die betreffenden Grundstücksteile zu 250 €/m² (erschließungsbeitragspflichtig) einzubringen oder abzugeben. Die Differenz zum Verkehrswert ist von ihm zu tragen.
Im Programm PWE darf das Grundstück bzw. bei Eigentumswohnungen der Grundstücksanteil nur zu einem durchschnittlichen Preis von 250 €/m² an die Begünstigten verkauft werden. Im Programm MME erfolgt ein Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 1,40 € pro m² Wohnfläche. Bei den SMW ist das Wohnraumförderungsprogramm einschlägig.
Landesmittel aus dem Wohnraumförderungsprogramm sollen in Anspruch genommen werden.
- Verfahrenskosten (Kosten der städtebaulichen Planung inkl. städtebaulicher Wettbewerb oder Gutachterverfahren, Vermessungskosten, Fachgutachten etc.).
- Berücksichtigung von Altlasten und Abbruch bestehender Gebäude, die der Überplanung im Wege stehen.
- Übernahme der evtl. entstehenden Kosten der (externen) naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand für die Vertragslaufzeit in der Regel von 30 Jahren.
- 100 % Übernahme der Erschließungskosten (Verkehrs- und Grünflächen).
- Der Infrastrukturbeitrag (insbesondere Kindertageseinrichtungen, Schulgebäude) beträgt 40 % der Herstellungskosten.

8. Mindestqualitätsstandards bezogen auf Energieeinsparung, Konzeptvielfalt, Grünordnung

Im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung werden Qualitätsziele und Mindeststandards vorgegeben, die in städtebauliche Verfahren (Wettbewerbe, Bauleitpläne) einfließen sollen. Es handelt sich beispielsweise um die städtebauliche Dichte, die Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt, die Qualifizierung der Freiflächen, die gebäudebezogene Begrünung, die klimawirksame Optimierung von Baukörpern und Dächern und der Einsatz regenerativer Energien.

Die Anforderungen bei Neubauten werden in Wohngebäuden auf KfW Effizienzhaus 70 und in den übrigen Gebäuden auf eine 30 %ige Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 festgelegt. Bezogen auf den baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV 2009 um 20 % zu unterschreiten.

9. Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von drei Jahren