

Städtebaulicher Vertrag
zum
Bebauungsplan
mit **Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Nordbahnhofstraße - Am Pragfriedhof
im **Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 271)**

zwischen

der Siedlungswerk GmbH, Stuttgart
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
(im Folgenden: Vorhabenträger)

und

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

Vorbemerkung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den in seinem Eigentum stehenden Grundstücken im Bereich des ehemaligen Schmidgenareals zwischen Eckartstraße, Nordbahnhofstraße und Grünzug am Pragfriedhof ein Wohnbauvorhaben mit einer gewerblichen Nutzungseinheit an der Ecke Nordbahnhof-/Eckartstraße zu realisieren. Der vorhandene Gebäudebestand auf dem ca. 0,9 ha großen Gelände soll vollständig ersetzt werden. Entlang der Nordbahnhofstraße ist eine 5-geschossige, entlang der Eckartstraße eine 6-geschossige Blockrandbebauung geplant. Zum Parkrand hin sind drei in den Höhen differenzierte Stadtvillen (4-, 5- und 6-geschossig) vorgesehen. Als zentraler Freibereich des Quartiers wird ein begrünter Quartiershof mit integrierten Spielflächen entstehen. Maßgeblich für die Abgrenzung des neu zu ordnenden Bereichs ist der **Übersichtslageplan** im Anhang dieses Vertrags (Anhang 1).

Da das Neuordnungsprojekt insbesondere hinsichtlich des geplanten Nutzungsmaßes, der Nutzungsart und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mit den Festsetzungen der in diesem Bereich bislang maßgeblichen Bebauungspläne übereinstimmt, wird eine entsprechende Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 30. April 2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nordbahnhofstraße - Am Pragfriedhof im Stadtbezirk Stuttgart Nord (Stgt 271) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Der Auslegungsbeschluss erfolgte am 20. Mai 2014. Die Auslegung fand zwischen dem 10. Juni und 18. Juli 2014 statt. Für das Gebiet wurde ein Wettbewerbsverfahren vom Vorhabenträger ausgelobt. Planerische Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan ist die Überarbeitung

des 1. Preisträgers Architekturbüro Ackermann + Raff vom 4. März 2014 inklusive Freiflächengestaltungsplan vom 27. Januar 2014, Dachaufsicht vom 4. November 2014 und Baubeschreibung vom Oktober 2014 (nachfolgend **Richtprojekt** genannt). Das Richtprojekt wird, soweit es städtebaulich relevant ist (Erschließung, Baukörperausformung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialität, Freiflächengestaltung...), Bestandteil dieses Vertrags (Anhang 2). Hinsichtlich der inneren Gebäudeorganisation bleibt der Vorhabenträger, soweit dieser Vertrag keine weitergehenden Vereinbarungen trifft, ungebunden.

Neben der Sicherstellung städtebaulicher, gestalterischer und gebäudetechnischer Standards beinhaltet dieser Vertrag u. a. Regelungen zur Frei- und Verkehrsflächen-gestaltung, zu Nutzungsrechten (Geh-, Leitungsrechte usw.) und zum geförderten Wohnungsbau.

Die Umsetzung der Baumaßnahme des Vorhabenträgers erfordert neben diesem Vertrag den Abschluss weiterer Verträge, insbesondere Folgeverträge mit dem Tiefbauamt und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt.

Die Vertragsparteien stimmen in der Auffassung darin überein, dass der Vertrag erneut zu verhandeln und ggf. anzupassen ist für den Fall, dass das Richtprojekt in seinen Grundzügen nicht realisiert wird.

Dies vorausgeschickt treffen beide Vertragsparteien auf der Grundlage von § 11 BauGB folgende

Vereinbarung:

Übersicht:

1. **Planungsleistungen und Planungskosten**
2. **Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung**
3. **Nutzungen**
4. **Werbeanlagen**
5. **Mobilfunkanlagen und Satellitenschüsseln**
6. **Müllbehälter-Standplätze**
7. **Dachgestaltung**
8. **Außenanlagen**
9. **Anpassung öffentliche Verkehrsflächen und Grünanlage am Pragfriedhof**
10. **Baumersatzpflanzungen**
11. **Fahrradabstellplätze**
12. **Carsharing und Elektromobilität**
13. **Energiekonzeption und Nachhaltigkeit**
14. **Nutzungsrechte / Dienstbarkeiten**
15. **Versorgungsleitungen, Telekommunikationseinrichtungen und Kanäle**
16. **Soziale Infrastruktur / Kinderbetreuungsplätze**
17. **Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen**
18. **Immissionsschutz**
19. **Artenschutz**
20. **Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlags an Glas- und Fensterfronten**
21. **Altlasten**
22. **Grundwasserschutz**
23. **Kanalbeiträge**
24. **Außenbeleuchtung**
25. **Bebauungsplanverfahren / Planungshoheit / Haftung**
26. **Vertragsstrafen**
27. **Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel**
28. **Rechtsnachfolger**
29. **Wirksamwerden des Vertrags**

1. Planungsleistungen und Planungskosten

Die Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beträgt ca. 1,37 ha. Davon umfassen die für das Vorhaben des Vorhabenträgers erforderlichen Flächen ca. 0,87 ha. Der Vorhabenträger 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 15.967 €.

Für die umlegbaren Planungskosten der Stadt tritt die Fälligkeit 1 Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB ein.

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

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

Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB der Gesamtkosten	70 %
---	------

Sollte das Bebauungsplanverfahren aus nicht vom Vorhabenträger zu vertretenden Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden können, entfällt die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme der der Stadt entstandenen Planungskosten. Dies gilt nicht, wenn dem Vorhabenträger bereits eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wurde. Die Kosten für bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren durch die Stadt vergebene Gutachten sind der Stadt in jedem Fall zu erstatten.

2. Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit diesem Vertrag, sein Bauvorhaben auf Grundlage des Richtprojekts zu errichten. Die in der Überarbeitung vom 21. Oktober 2014 vorgenommenen Abweichungen hinsichtlich der Fassadengestaltung sind mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt. Etwaige weitere Abweichungen von dem Richtprojekt stimmt der Vorhabenträger mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vor Baubeginn ab.

Bei Änderungen, die das Projekt in seinen Grundzügen berühren, kann die Stadt vor Ablauf der Frist gem. § 42 (2) BauGB von sieben Jahren das Planungsrecht insbesondere für das Gebiet des Richtprojekts ohne Entschädigung ändern.

3. Nutzungen

Im Richtprojekt ist am zentralen Zugangsbereich zum Quartier an der Ecke Nordbahnhof-/Eckartstraße eine gewerbliche Einheit geplant. Zur Attraktivierung dieses städtebaulich wichtigen Bereiches am Auftakt des Weges zur Martinskirche und der Durchwegung durch das Quartier, verpflichtet sich der Vorhabenträger darauf hinzuwirken, im Erdgeschoss an der Ecke Nordbahnhof-/Eckartstraße eine Einzelhandelsnutzung oder eine gastronomische Nutzung mit einer Fläche von ca. 115 m² zu realisieren.

Die Anlieferung für die Einzelhandelsnutzung oder gastronomische Nutzung hat auf Privatgrund zu erfolgen.

4. Werbeanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass

- Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an Gebäudefassaden bis zur Brüstungsgrenze des 1. OG in Form von Einzelbuchstaben realisiert werden.
- die Schaufenster im Erdgeschoss (Fenster- und Glastürlflächen) maximal bis zu einem Anteil von 20% beklebt, überdeckt oder übermalt werden.
- Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie freistehende Werbeanlagen nicht realisiert werden.

5. Mobilfunkanlagen und Satellitenschüsseln

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keine Anlagen für Mobilfunk, Mobilfunkantennen und Satellitenschüsseln zu errichten bzw. errichten zu lassen. Nutzer oder sonstige Berechtigte sind entsprechend zu verpflichten.

6. Müllbehälter-Standplätze

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Standplätze für Abfallbehälter in die Gebäude zu integrieren.

7. Dachgestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Dachgestaltung die Dachaufsicht des Richtprojektes (Anhang 2) zu Grunde zu legen und folgende Vorgaben einzuhalten:

- 7.1 Zugunsten von technischen Einrichtungen darf je Gebäude auf einem Dachflächenanteil von maximal 10 % auf eine Begrünung verzichtet werden. Zusätzlich darf zugunsten von Solaranlagen auf einem **Dachflächenanteil** von maximal 40 % - bezogen auf alle Dachflächen des Richtprojektes - auf eine Begrünung verzichtet werden. Die restlichen Dachflächen sind mit einer geeigneten, mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit einer standortgerechten Begrünung so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Für die Begrünung der Dachflächen sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus dem Herkunftsgebiet 7 zu verwenden.
- 7.2 Solarkollektoren dürfen ausschließlich auf den Gebäuden 4a, 4b und 5 errichtet werden. Die im Bebauungsplan (Anhang 5) angegebene Höhe baulicher Anlagen (HbA) darf durch Solarkollektoren um maximal 0,25 m überschritten werden, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,20 m aufweisen. Als Dachrand wird der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert.
- 7.3 Photovoltaikanlagen dürfen ausschließlich auf den Gebäuden 2a, 2b, 3a und 3b errichtet werden.
- 7.4 Die Gebäude 1, 6 und 7 sind vollflächig zu begrünen.

8. Außenanlagen

- 8.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Gestaltung der Außenanlagen im Bau-
gebiet den Freiflächengestaltungsplan des Richtprojekts (Anhang 2) zu Grunde zu le-
gen.
- 8.2 Zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes und zur Verbesserung des Mikrokli-
mas verpflichtet sich der Vorhabenträger des Weiteren:
- a. Pflanzverpflichtung
 - einen Anteil der begrünter Flächen an der Grundstücksfläche incl. wasserge-
bundener Beläge mit Erdanschluss, die mit Bäumen überstellt sind, von mindes-
tens 40 % sicherzustellen. Die begrünter Flächen sind gärtnerisch anzulegen
und so dauerhaft zu erhalten. Für die Begrünung gelten die Einzelvorgaben des
B-Plans für die jeweiligen Pflanzbereiche.
 - die Oberflächen von Unterbauungen und Garagen mit Nebenräumen mit einer
Substratschicht von mindestens 50 cm zu versehen, intensiv zu begrünen und so
dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege oder Flächen für Nebenanlagen
genutzt werden.
 - b. Pkw-Stellplätze
 - oberirdische Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen.
 - c. Einfriedungen und Stützmauern
 - Einfriedungen nur als Hecken oder als eine Kombination aus Zäunen und He-
cken zu realisieren. Für die Hecken sind heimische Arten zu verwenden.
 - Absturzsicherungen auf den baulichen Anlagen, die entlang der Nordbahnhof-
straße vor die Baulinie treten, nur als Hecken oder als eine Kombination aus
Zäunen/Geländern und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,35 m zu rea-
lisieren. Für die Hecken sind heimische Arten zu verwenden.

9. Anpassung öffentliche Verkehrsflächen und Grünanlage am Pragfriedhof

Der Vorhabenträger greift mit seinem Bauvorhaben und dadurch bedingten Ersatzpflanzun-
gen in öffentliche Flächen ein. Die damit erforderlich werdenden Anpassungen und Umge-
staltungen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünanlage am Pragfriedhof erfolgt
durch den Vorhabenträger entsprechend der Maßgabe des Gestaltungsplans für öffentliche
Flächen (Anhang 3), der Teil dieses Vertrags wird; Kostentragung gemäß Kostenübernah-
meplan Anhang 4. Die Details der Anpassungs- und Umgestaltungsmaßnahmen regelt der
Vorhabenträger vor Baufreigabe in einem Baudurchführungsvertrag mit dem Tiefbauamt,
dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt und dem Amt für öffentliche Ordnung.

Die im Kostenübernahmeplan (Anhang 4) blau schraffierte Fläche des Vorbereichs der Mar-
tinskirche und der Eckartstraße plant die Stadt selbst umzugestalten. Die Stadt ist hierzu
bereit, über eine noch zu erstellende Entwurfsplanung für den gesamten Vorbereich der Mar-
tinskirche und der Eckartstraße bis Ecke Nordbahnhofstraße sowie über die entsprechende
Ausführungsplanung einen Gemeinderatsbeschluss vorzubereiten und im Rahmen der
Haushaltsberatungen dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen, soweit dies nach
rechtlichen Vorgaben erforderlich ist. Der Gemeinderat ist jedoch in seiner Entscheidung
über die Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel ungebunden. Der Stadt entsteht keine
Verpflichtung zum (Teil-) Umbau des Vorbereichs der Martinskirche und der Eckartstraße.

Der (Teil-) Umbau des Vorbereichs der Martinskirche und der Eckartstraße durch die Stadt (blau schraffiert) und die Realisierung der Maßnahmen auf dem Vorbereich und entlang der Eckartstraße durch den Vorhabenträger (rot schraffiert) sollen zeitgleich und entsprechend der noch zu erstellenden Entwurfsplanung erfolgen. Hierzu stimmen sich die Parteien, insbesondere hinsichtlich der Höhenlage, der Beläge, der Position der Baumstandorte und der Ausgestaltung der Baumquartiere, ab.

Sollte von Seiten der Stadt spätestens bis zum 31. März 2016 keine Zusage für die Erstellung einer alternativen Entwurfsplanung für den Vorbereich der Martinskirche und der Eckartstraße vorliegen, stellt der Vorhabenträger die im Kostenübernahmeplan rot schraffierten Flächen des Vorbereichs der Martinskirche und der Gehwegsflächen entlang der Eckartstraße, inklusive der sieben Baumpflanzungen, entsprechend der unter Punkt 9 e. und f. sowie Punkt 10.4 getroffenen Regelungen her.

Eine Haftung der Stadt für gegenstandslos werdende Planungsleistungen bzw. Aufwendungen für zu modifizierende Planungen oder sonstige Schäden des Vorhabenträgers, die mit einer nicht wie beabsichtigt umgesetzten Gestaltung des Vorbereichs der Martinskirche eintreten können, ist ausgeschlossen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Kostenübernahmeplan (Anhang 4) rot schraffierten Flächen und Baumpflanzungen auf der Grundlage des Gestaltungsplans für öffentliche Flächen (Anhang 3) und unter Beachtung der Regelungen unter Ziffer 10. Baumersatzpflanzungen auf eigene Kosten entsprechend des nachfolgenden Leistungsbildes herzustellen. Die im Folgenden genannten Maßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung der Gebäude oder, sollte diese jahreszeitlich ungünstig liegen, spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

- a. Rückbau
Vollständiger Rückbau der bisher versiegelten und zu begrünenden Flächen, Tiefenlockerung und Auffüllung mit geeigneten Substraten.
- b. Pflanzungen
Pflanzung von Rasen und Bäumen (siehe Ziffer 10. Baumersatzpflanzungen). Rasenansaat hat mit Regel-Saatgutmischung Gebrauchsrasen C, RSM-4/FLL, in zwei gekreuzten Arbeitsgängen mit je der Hälfte der Saatgutmenge zu erfolgen. Saatgutmenge 25 g/m². Die Saatgutmischung ist mit Gräserarten auszustatten, die in der RSM/FLL in die höchste Eignungsstufe eingeordnet sind. Vegetationstechnische Arbeiten sind nach DIN 18915 durchzuführen, für Pflanzen und Pflanzarbeiten gilt DIN 18916, für Rasenarbeiten DIN 18917.
- c. Wegeflächen im Grünzug am Pragfriedhof
Neugestaltung der Wegeflächen im Grünzug am Pragfriedhof unter Verwendung von Sickersteinen für die gesamte Wegefläche.
- d. Stellplätze in der Grünfläche am Pragfriedhof
Herstellung der Stellplätze in der Grünfläche am Pragfriedhof. Ausführung Stellplätze als Schotterrasen.
- e. Vorbereich Martinskirche
Bei Fehlen einer alternativen Entwurfsplanung von Seiten der Stadt:
Herstellung von Stellplätzen und Platzfläche inklusive Baumpflanzungen (siehe 10.4 Baumpflanzungen) unter Verwendung eines Gehweg Sickerpflasters (20/20/8 grau), entsprechend dem bereits verlegten Pflaster an der Ecke Nordbahnhof-/Eckartstraße.

- f. Gehwegsfläche entlang Eckartstraße
Bei Fehlen einer alternativen Entwurfsplanung von Seiten der Stadt:
Herstellung der Gehwegsfläche entlang der Eckartstraße inklusive Baumpflanzungen (siehe 10.4 Baumpflanzungen) unter Verwendung eines Gehweg Sickerpflasters (20/20/8 grau), entsprechend dem bereits verlegten Pflaster an der Ecke Nordbahnhof-/Eckartstraße.

- g. Fertigstellungspflege und Übergabe
Für alle Pflanzungen und Rasenflächen ist eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 bzw. 18917 vorzunehmen. Sie läuft über mindestens eine Vegetationsperiode bis zum 30.09. des entsprechenden Jahres. Nach fachtechnisch korrekter Fertigstellungspflege ist durch den bauleitenden Landschaftsarchitekten beim Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Stuttgart Abnahme und Übergabe zu beantragen.

Anpassungsarbeiten

Werden **Anpassungsarbeiten** an den Bestand außerhalb der im Kostenübernahmeplan rot schraffierten Flächen und/oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Anhang 5) erforderlich, sind diese mit dem Tiefbauamt und Garten-, Friedhofs- und Forstamt abzustimmen und durch den Vorhabenträger auf seine Kosten durchzuführen.

10. Baumersatzpflanzungen

Die Realisierung des Planungsvorhabens erfordert die Rodung von Bäumen, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt geschützt sind. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die für Eingriffe in geschützte Baumbestände erforderlichen Befreiungen nur erteilt werden können, wenn u.a. Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:2 (entfernt/neu) gesichert sind.

Die im Folgenden genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung der Gebäude (auf dem Grundstück des ehemaligen Auto-Staiger-Areals bis zur Bezugsfertigstellung der Neubauten auf diesem Grundstück) oder, sollte diese jahreszeitlich ungünstig liegen, spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und insofern keine Übergabe an das Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Stuttgart stattfindet, dauerhaft zu erhalten oder bei natürlichem Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Der Vorhabenträger 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. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen erhebt der Vorhabenträger die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der Netze BW GmbH und anderen Versorgungsunternehmen wie z. B. der Deutschen Telekom, der Kabel BW GmbH und beim Tiefbauamt. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind den Leitungsträgern und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Bei Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

Bei mittels Belägen überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, die für eine angemessene Durchlüftung und einen ausreichenden Anfahrtschutz sorgen. Die §§ 178, 213 (1) Nr. 3 BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ sind zu berücksichtigen.

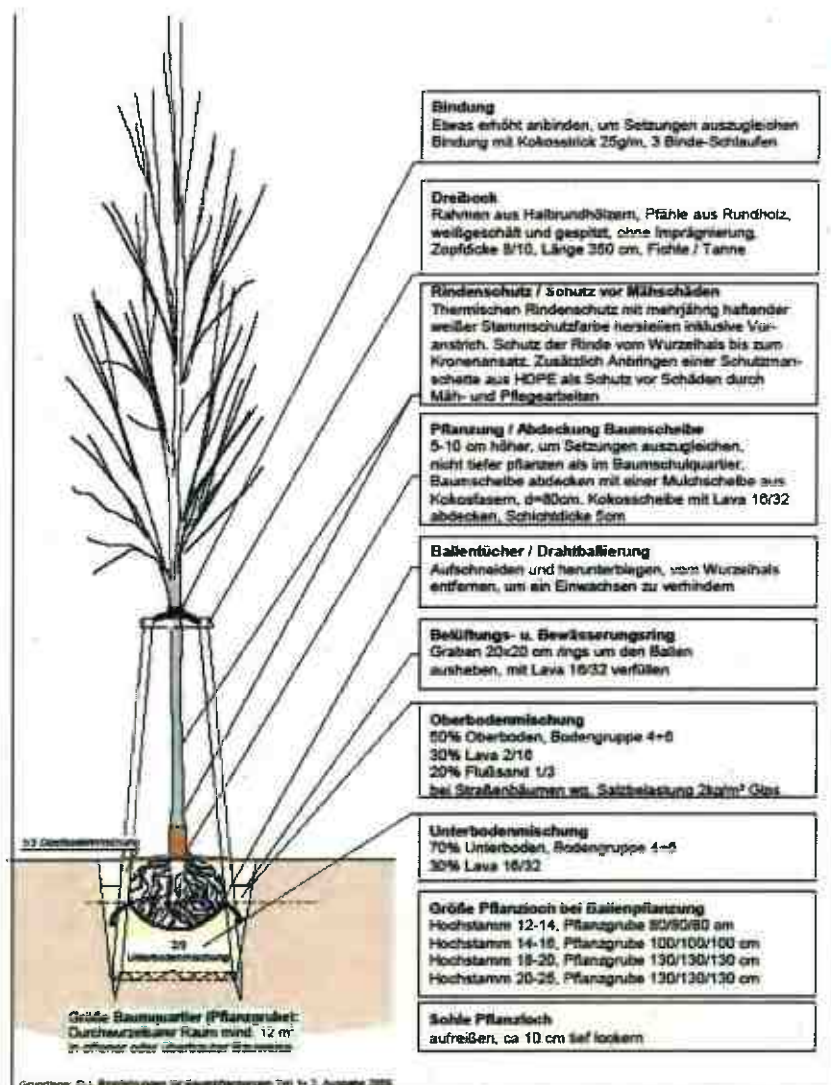
Für die Punkte 10.1, 10.4 und im Fall einer alternativen Entwurfsplanung ist eine Fertigstellungspflege nach DIN 18916 vorzunehmen. Sie läuft über mindestens eine Vegetationsperi-

ode bis zum 30.09. des entsprechenden Jahres. Nach fachtechnisch korrekter Fertigstellungspflege, ist durch den bauleitenden Landschaftsarchitekten beim Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Stuttgart Abnahme und Übergabe zu beantragen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf seine Kosten folgende Maßnahmen auszuführen:

10.1 Entsprechend dem Gestaltungsplan für öffentliche Flächen (Anhang 3) und dem Kostenübernahmeplan (Anhang 4) nimmt der Vorhabenträger 10 Baumersatzpflanzungen von mittel- und großkronigen Laubbäumen im Grünzug am Pragfriedhof und eine Baumersatzpflanzung entlang der Nordbahnhofstraße unter Beachtung des nachfolgenden Leistungsbildes auf seine Kosten vor und übereignet nach erfolgter Fertigstellungspflege entsprechend den oben genannten Maßgaben die Bäume dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Stuttgart:

- Fachtechnisch korrekte Baumpflanzung von heimischen standortgerechten Hochstamm-bäumen (Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) in Pflanzqualität mindestens 25-30, mindestens 4 x verpflanzt, durch einen Landschaftsgärtner einschließlich des erforderlichen Zubehörs wie z.B. Dreibock, Baumscheibe usw., entsprechend der unten dargestellten Abbildung. Geringfügige Abweichungen vom Standort sind hierbei möglich. Die Arten sind mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt abzustimmen.



- 10.2 An den im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Pragfriedhof (Anhang 5) mit pv1 gekennzeichneten Stellen nimmt der Vorhabenträger 15 Baumersatzpflanzungen und an den mit pv2 gekennzeichneten Stellen nimmt der Vorhabenträger 3 Baumersatzpflanzungen im Baugebiet unter Beachtung des nachfolgenden Leistungsbildes auf seine Kosten vor:
- Baumpflanzung von standortgerechten Bäumen aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ in Pflanzqualität mindestens 20-25. Wird die Fläche unterbaut, müssen die Baumquartiere offen gestaltet werden, mit jeweils einer Pflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe und 1,0 m Tiefe, unter Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen.
- 10.3 An den im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof (Anhang 5) mit pv3 gekennzeichneten Stellen pflanzt der Vorhabenträger 8 standortgerechte Bäume auf seine Kosten.
- 10.4 *Bei Fehlen einer alternativen Entwurfsplanung von Seiten der Stadt (siehe auch Punkt 9):*
Der Vorhabenträger nimmt entsprechend dem Kostenübernahmeplan (Anhang 4) 3 Baumersatzpflanzungen gegenüber der Martinskirche und 4 Baumersatzpflanzungen entlang der Eckartstraße entsprechend der Regelungen unter Punkt 9 e. und f. und nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, insbesondere hinsichtlich der Position der Baumstandorte und der Ausgestaltung der Baumquartiere, unter Beachtung des nachfolgenden **Leistungsbildes** auf seine Kosten vor und übereignet nach erfolgter Fertigstellungspflege entsprechend den oben genannten Maßgaben die Bäume dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Stuttgart:
- Baumpflanzung von heimischen standortgerechten Hochstämmen (großkronige Laubbäume, Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) in Pflanzqualität mindestens 25-30. Das Baumquartier muss mit einer Pflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe und 1,5 m Tiefe, unter Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen gestaltet werden.
- 10.6 Auf dem südlich angrenzenden ehemaligen Auto-Staiger-Areal außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof nimmt der Vorhabenträger zusätzlich zu den vier Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück der Firma Paul Lange (südlich angrenzend an den Geltungsbereich des **Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof**) 6 Baumersatzpflanzungen unter Beachtung des nachfolgenden Leistungsbildes auf seine Kosten vor:
- Baumpflanzung von standortgerechten Bäumen aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (Mindestgröße: 20/25). Wird die Fläche unterbaut, müssen die Baumquartiere offen gestaltet werden, mit jeweils einer Pflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe und 1,0 m Tiefe, unter Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen.

11. Fahrradabstellplätze

Da zu erwarten ist, dass sich viele der künftigen Bewohner des Wohngebiets, aufgrund der Nähe zur Hauptfahrradroute, mit dem Fahrrad fortbewegen werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger 260 stufenfrei erreichbare Fahrradabstellplätze von geeigneter Beschaffenheit mit Diebstahlsicherung herzustellen.

12. Carsharing und Elektromobilität

Zur Unterstützung eines nachhaltigen Mobilitätsmanagements und im Zuge des integrierten Energiekonzeptes im Neubaugebiet verpflichtet sich der Vorhabenträger, fünf Stellplätze an der Eckartstraße auf privater Fläche für Carsharing-Anbieter gegen angemessenes Entgelt zur Verfügung zu stellen. Soweit keine Nachfrage seitens der Carsharing-Anbieter besteht, kann der Vorhabenträger die Stellplätze anderen Nutzern zur Verfügung stellen.

Auf Anfrage berichtet der Vorhabenträger gegenüber der Stadt über den jeweils aktuellen Anteil an Carsharing-Stellplätzen auf der privaten Fläche.

13. Energiekonzeption und Nachhaltigkeit

Der Vorhabenträger setzt die Wärme- und Stromversorgung des Quartiers auf Basis eines innovativen Gesamtkonzeptes unter Nutzung eines hohen Anteils an erneuerbaren Energien um.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung EnEV i.d.F. 29. April 2009 reduziert wird. Für Wohngebäude sind mindestens die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 70 einzuhalten.

Der Vorhabenträger 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 o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Eigentümer einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

14. Nutzungsrechte / Dienstbarkeiten

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsrechte (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) verpflichtet sich der Vorhabenträger, vor Baubeginn Dienstbarkeiten entsprechend der Formulierungen in Anhang 8 zu bestellen und im Grundbuch im Rang vor Finanzierungsgrundpfandrechten sichern zu lassen. Für die Übernahme dieser Verpflichtungen und für die Eintragung der Dienstbarkeiten wird dem Vorhabenträger keine Entschädigung gewährt. Das Nähere regelt ein Durchführungsvertrag den der Vorhabenträger mit dem Tiefbauamt abschließt.

15. Versorgungsleitungen, Telekommunikationseinrichtungen und Kanäle

Im Plangebiet (Anhang 1) sind Versorgungsleitungen, Telekommunikationseinrichtungen und Kanäle vorhanden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Umsetzung des Planungsvorhabens die Anlagen der Leitungsträger und der Ver- sowie Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen. Falls eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind den Leitungsträgern und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Bei Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit der Deutschen Telekom und anderen Versorgungsunternehmen wie z. B. Netze BW GmbH, Kabel BW GmbH und Tiefbauamt frühzeitig abzustimmen.

16. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze

Durch die 125 geplanten Wohneinheiten im Baugebiet und unter Berücksichtigung eines Anteils von 20 % gefördertem Wohnungsbau (entsprechend SIM siehe Punkt 17.) ist von einem zusätzlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen von zwei Gruppen auszugehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich unter Berücksichtigung der Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 239/2012 zur Übernahme der anteiligen Kosten in Höhe von 350.000 Euro für die Errichtung einer Kindertagesstätte außerhalb des Gebietes. Die Kindertagesstätte soll von der Landeshauptstadt Stuttgart in möglichst naher Umgebung vom Baugebiet errichtet werden.

Der Betrag in Höhe von 350.000 € 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 1 Prozent der abgerundeten rückständigen Hauptforderung zu entrichten; abzurunden ist auf den nächsten durch 50 Euro teilbaren Betrag.

17. Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen

Die gesamte Neubaumaßnahme fällt unter das am 24. März 2011 vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter **Innenentwicklungsmodell** (SIM). Durch das SIM sollen 20 % der für die Wohnnutzung neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Im vorliegenden Fall werden die Förderprogramme „Preiswertes Wohneigentum“, Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und Sozialmietwohnungen zu je einem Drittel (entspricht 6,67 % der neuen Geschossfläche) bedient. Der **abgeschlossene** Kaufvertrag über die städtische Fläche Flst. 9378/3 (ca. 2.152 m²) enthält einen Verweis auf den vorliegenden städtebaulichen Vertrag.

Auf dem Grundstück entstehen nach aktuellem Planungsstand 125 Wohneinheiten mit ca. 11.283 m² Wohnfläche und eine Gewerbeeinheit. Zur Berechnung des Anteils für den geförderten Wohnungsbau nach SIM ist von der Gesamtwohnfläche die ehemals bestehende Wohnfläche auf dem Grundstück abzuziehen (ca. 960 m²). Daraus ergibt sich, dass der Vorhabenträger von 10.323 m² neu geschaffener Wohnfläche mindestens 20 %, dies entspricht 2.065 m² Wohnfläche, für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stellen muss. In den drei Programmen damit jeweils ca. 688 m².

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Aufteilung nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG). Die in Ziffer 17.1 bis 17.3 genannten Dienstbarkeiten sind in den einzelnen betreffenden Wohnungsgrundbüchern einzutragen.

Folgende Regelungen gelten für die in den einzelnen Förderprogrammen zu realisierenden Wohnungen:

17.1 Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE)

Anmerkung:

Laut Regelungen zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell ist das Siedlungswerk verpflichtet, im Programm „Preiswertes Wohneigentum“ eine Wohnfläche von 688 m² zu realisieren. Aus der Planung ergibt sich aber eine Wohnfläche für die Eigentumswohnungen im PWE von 819 m² Wohnfläche (dies entspricht einer Grundstücksfläche von 621 m²). D. h. der Vorhabenträger realisiert mehr Wohnfläche im Förderprogramm PWE und überbaut damit einen größeren Grundstücksanteil mit gefördertem Wohnungsbau.

In der Vorlage für den Gemeinderat GRDRs 239/2012: Modifizierte Konditionen zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) wurde dargelegt, dass das Vorhaben nur mit modifizierten Konditionen im SIM realisiert werden kann. Für den Bereich Wohnbauförderung wurden in der Vorlage Lasten für die PWE-Wohnungen in Höhe von 240.000 Euro angenommen (diese ergeben sich bei einem Boden-Endwert von 700,- €/m² und einem durchschnittlichen verbilligten Verkaufspreis von 250,- €/m²).

Aus der oben dargestellten Mehrfläche müsste sich rein rechnerisch eine höhere Förderung ergeben. Die dadurch ebenfalls höheren Lasten sind durch die erforderliche Bodenwertsteigerung von min. 1/3 für den Vorhabenträger nicht mehr anrechenbar. Daher haben sich die Vertragsparteien in Anlehnung an den SIM-Beschluss des Gemeinderats auf folgendes Vorgehen verständigt:

Die Last aus der Wohnbauförderung PWE in Höhe von 240.000 Euro soll nicht überschritten werden, d.h. die Förderung pro m² anteiliger Grundstücksfläche reduziert sich wie folgt:
240.000,- Euro / 621 m² Grundstücksanteil PWE = ca. 390,- €/m² Grundstücksfläche. Bei einem durchschnittlichen verbilligten Verkaufspreis von 250,- €/m² Grundstücksfläche wird daher der Bodenwert auf 640,- €/m² festgelegt.

17.1.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Areal „Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof“ u.a. mit ca. 819 m² Wohnfläche, dies entspricht 8 Eigentumswohnungen, im Rahmen des Sonderprogramms „Preiswertes Wohneigentum“ zu bebauen. Die Abwicklung erfolgt analog der Richtlinien zum Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ der Landeshauptstadt Stuttgart, Richtlinien für die verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke vom 19.07.2007 in der Fassung vom 01.10.2009 in Verbindung mit den Richtlinien des Familienbauprogramms vom 19.07.2007 in der Fassung vom 26.04.2012. Die unter Ziffer 3.1 der Richtlinien für das Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“, Richtlinien für die verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke vom 19.07.2007 in der Fassung vom 01.10.2009 dargestellte maximale Grundstücksverbilligung greift aufgrund der Regelungen zum SIM (durchschnittlicher verbilligter Verkaufspreis) nicht. Dies ist in Anhang 7 berücksichtigt.

Die genaue Lage der Wohnungen innerhalb des Vorhabens, deren vorläufige Wohnfläche und die Zimmerzahl ist in Anhang 6 dargestellt.

Die Eigentumswohnungen müssen von ihrer Größe und von der Art der verwendeten Materialien her für eine Förderung im Rahmen der Eigentumsförderung des Landes und der Stadt geeignet sein.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Eigentumswohnungen im Programm „Preiswertes Wohneigentum“ unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte und einer möglichst ausgewogenen Bewohnerstruktur zu verkaufen.

17.1.2 Die einzelnen Eigentumswohnungen werden zusammen mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil am Grundstück vom Vorhabenträger an für das Sonderprogramm

„Preiswertes Wohneigentum“ in Frage kommende Bewerber veräußert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Beurkundung der erforderlichen Teilungserklärungen so bald wie möglich zu veranlassen.

Der Vorhabenträger selbst wird im Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ nicht gefördert. Vielmehr trägt er im Rahmen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells die Last aus der Grundstücksverbilligung der geförderten Wohnungen. Nur der Enderwerber (Begünstigte) erhält eine Grundstücksverbilligung.

Der Vorhabenträger darf bei den Eigentumswohnungen den Grundstücksanteil nur zu einem Preis von durchschnittlich 250 Euro/m² an die Enderwerber (Begünstigten) verkaufen. Der konkrete Grundstückspreis ist entsprechend der Richtlinien des städtischen Sonderprogramms „Preiswertes Wohneigentum“ abhängig vom Einkommen und der Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder der Enderwerber. Die konkrete Grundstücksverbilligung wird abweichend von den Förderrichtlinien wie folgt festgelegt:

Einkommensgruppe	Grundstücksverbilligung um	Max. Grundstückspreis (erschließungsbeitragspflichtig)	Verbilligung bei einem ebpf. Bodenwert von 640,00 Euro/m²
I	40%	222,22 Euro/m ²	417,78 Euro/m ²
II	25%	277,78 Euro/m ²	362,22 Euro/m ²
III	10%	333,33 Euro/m ²	306,67 Euro/m ²
Kinderzuschlag in Einkommensgruppe I bis III je Kind	2,5%		9,26 Euro/m ²
max. 4 Kinder	10%		37,04 Euro/m ²

Die Berechnung des oben genannten Grundstückspreises geht von einem zulässigen durchschnittlichen Grundstückspreis bei Verkauf an die Enderwerber von 250,- Euro/m² und einer durchschnittlichen Verbilligung von 32,5 % aus. Der maximal zulässige **Grundstückswert** (erschließungsbeitragspflichtig) in Euro/m² ist auf die einzelnen Wohnungen entsprechend der Wohnungsgrößen und Wohnflächenanteile umzurechnen.

Die Grundstücksverbilligung bezieht sich auf den erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert. Der Erschließungsbeitrag ist durch die Begünstigten in voller Höhe zu tragen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die jeweiligen Grundstücksanteile zu dem oben genannten Preis zuzüglich Erschließungsbeitrag an die Begünstigten zu verkaufen.

Bei Wohnungen, bei denen die Höhe der Grundstücksverbilligung unterhalb der Förderhöhe (Grundförderung mit Kinderzuschlag) des städtischen Familienbauprogramms liegt, wird gemäß Ziffer 3.2 der Richtlinien für das Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ der Landeshauptstadt Stuttgart, Richtlinien für die verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke vom 19.07.2007 in der Fassung vom 01.10.2009 die höhere Förderung in Höhe der Grundförderung nach den gültigen Richtlinien des städtischen Familienbauprogramms berücksichtigt.

Entwurf der Kaufpreisliste (bezogen auf Grundstückskaufpreise der PWE-Wohnungen) siehe Anhang 7.

- 17.1.3 Nach Abschluss der Maßnahme und Verkauf der 8 Eigentumswohnungen mit einem Grundstücksteil von 621 m² im Programm „Preiswertes Wohneigentum“ hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass der Grundstücksanteil nur zu einem Preis von durchschnittlich 250 Euro/m² an die Enderwerber (Begünstigten) verkauft wurde. (Verbilligungsbetrag für alle 8 Eigentumswohnungen insgesamt 240.000 Euro).

Dabei ist eine Abweichung von bis zu +/- 5 % (dies entspricht insgesamt + / - 12.000 Euro) unschädlich.

Darüber hinaus gehende Mehr- oder Minderbeträge sind zwischen den Vertragspartnern auszugleichen und zwar binnen 4 Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung beim Zahlungsschuldner durch Überweisung auf das vom Zahlungsempfänger zu benennende Konto. Der Ausgleichsbetrag ist bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsen.

- 17.1.4 Der Vorhabenträger hat bei der ganzen oder teilweisen Veräußerung des Vertragsgegenstands die noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag insbesondere die Verpflichtung Ziffer 17.1.6 bis 17.1.8 dieses Vertrags, soweit sie anwendbar sind, dem Eigentumsnachfolger ausdrücklich in der Weise anzubedingen, dass die Stadt die Erfüllung vom Erwerber auch direkt verlangen kann.

Dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Stadt sind unverzüglich und kostenfrei Abschriften der Verträge mit den Enderwerbern zu übergeben.

- 17.1.5 Der Vorhabenträger ist verpflichtet, in die jeweiligen Kaufverträge für die 8 Eigentumswohnungen des Programms „Preiswertes Wohneigentum“, die er mit den Enderwerbern abschließt, zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des jeweiligen Vertragsgegenstands die Bestimmungen Ziffer 17.1.6 bis 17.1.8 aufzunehmen.

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

- a. Dienstbarkeiten, die vom Vorhabenträger gemäß Ziffer 14 noch zu bestellen sind,
- b. die **Benützungsbeschränkungen** – nachstehend Ziffer 17.1.6 – mit unter sich gleichem Rang,
- c. die Finanzierungsgrundpfandrechte, die der für das Sonderprogramm ausgewählte Enderwerber zur Finanzierung der finanziellen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag benötigt, den er mit dem Vorhabenträger abgeschlossen hat bzw. abschließen wird,
- d. die Vormerkung zu Gunsten des jeweiligen Erwerbers zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem betreffenden Grundstück,
- e. die jeweilige Grundschuld zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart betreffend Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung – nachstehend Ziffer 17.1.7.

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

17.1.6 Benützungsbefchränkungen

In den jeweiligen Einzelvertrag Vorhabenträger / Enderwerber ist folgende Bestimmung mit folgendem Wortlaut aufzunehmen:

„Benützungsbefchränkungen:

1. Der Vertragsgegenstand darf zu keinen anderen als Wohnzwecken bzw. zum Parken (Tiefgarage) verwendet werden. Es dürfen keine Verkaufs- oder andere Erwerbfgeschäfte eingerichtet und betrieben werden.
2. Der Erwerber verpflichtet sich, die Eigentumswohnungen **10 Jahre ab Bezug** nicht durch Dritte (ausgenommen Eltern, Ehegatten, Abkömmlinge oder Geschwister) nutzen zu lassen. Zu jeder Übertragung, Vermietung oder sonstigen Nutzungsüberlassung ist die vorherige Zustimmung der Stadt erforderlich.
3. Zur Sicherung der vorstehenden Benützungsbefchränkungen oben Zahl 1 und 2 **bewilligen** die Vertragsschließenden und **beantragt** der Käufer die Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und zu Lasten des jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechts am Grundstück.“

Wegen des Rangs vgl. oben Ziffer 17.1.5.

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

17.1.7 Weiterveräußerung, Weitergabeverpflichtung, Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung, Grundschuld

In den jeweiligen Einzelvertrag Vorhabenträger / Enderwerber ist folgende Bestimmung mit folgendem Wortlaut aufzunehmen:

„1. Weiterveräußerung, Weitergabeverpflichtung

Der Käufer hat bei ganzer oder teilweiser Veräußerung des Vertragsgegenstands die noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus diesem Vertrag - soweit sie anwendbar sind - dem Eigentumsnachfolger ausdrücklich anzubedingen; er haftet für die Erfüllung dieser Verpflichtungen und wird davon nur frei, wenn der Eigentumsnachfolger diese ausdrücklich übernommen hat, seinerseits eine Weitergabeverpflichtung eingegangen ist und die Stadt der Schuldübernahme schriftlich zugestimmt hat.

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

Dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Stadt sind unverzüglich und kostenfrei Abschriften jener Verträge zu übergeben.

Diese Weitergabeverpflichtung hat der Käufer auch gegenüber etwaigen Mietern oder anderen Benutzern des Kaufgrundstücks und des Bauwerks.

2. Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung

Der Käufer hat bei ganzer oder teilweiser Veräußerung des Vertragsgegenstands vor Ablauf der Bindungsfrist die vom Verkäufer gewährte Verbilligung

auf den Grundstückskaufpreis anteilig als Entschädigungszahlung an die Stadt zu leisten.

Für jeden Monat einer bestimmungsgemäßen Verwendung des Objekts ist den Begünstigten ein 120tel der gewährten Grundstückssubvention zu überlassen. - vgl. ** -

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Entschädigungszahlung mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB), mindestens jedoch jährlich mit 7,5 % zu verzinsen.

Die Grundstückssubvention beträgt derzeit * €
(entspricht der Grundschuld zu Gunsten der Stadt).

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

3. Grundschuld

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

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

Die Vertragsschließenden **b e w i l l i g e n** und der Käufer **b e a n t r a g t** die Eintragung der Grundschuld mit Briefausschluss und Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das Grundbuch. Der Gläubigerin kann jederzeit auf einseitigen Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung ohne Nachweis der Fälligkeit erteilt werden.

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

Wegen des Ranges vgl. Ziffer 17.1.5.

* Im jeweiligen Grundbuch ist zu Gunsten der Stadt jeweils eine Grundschuld in Höhe des Verbilligungsbetrags (vgl. Anhang 7, je die nach Erwerberfamilie ermittelte Subvention) zu bestellen.

** Berechnungsbeispiel: bei 10jähriger Bindungsfrist und Verkauf nach 5 Jahren und 3 Monaten: Rückzahlungsbetrag 57/120 der Subvention.

17.1.8 Personenmehrheit, gesamtschuldnerische Haftung

In den jeweiligen Einzelvertrag Vorhabenträger / Enderwerber ist folgende Bestimmung mit folgendem Wortlaut aufzunehmen:

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

17.1.9 Verpflichtung der Stadt bei Leistung der Entschädigungszahlung

Die Leistung der Entschädigungszahlung durch den Enderwerber gegenüber der Stadt entsprechend vorstehend Ziffer 17.1.7 ist grundsätzlich möglich. Die Entschädigungszahlung ist nur als Gesamtbetrag möglich. Eine Ratenzahlung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Stadt ist verpflichtet, nach Ablauf der Eigennutzungsfrist oder nach Leistung der Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung auf Antrag eine Löschungsbewilligung für die Benützungsbeschränkung vorstehend Ziffer 17.1.6 Nummer 2, und die Grundschuld Ziffer 17.1.7 zu erteilen, sowie die hierfür anfallenden Kosten zu tragen.

17.1.10 Eigenleistungen, Sonderwünsche der Enderwerber

Bei den Wohnungen des Programms „Preiswertes Wohneigentum“ ist beim inneren Ausbau Selbsthilfe (=Eigenarbeit) der jeweiligen Enderwerber zulässig und mit dem Vorhabenträger abzustimmen.

Sonderwünsche sind nur bis zu einer Höhe von 8.000 Euro/ Wohneinheit brutto zulässig.

17.2 Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)

17.2.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Areal „Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof“ u.a. mit 723 m² Wohnfläche, dies entspricht 14 Mietwohnungen für Menschen mit Behinderung, im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes zu bebauen. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2014.

Die genaue Lage der Wohnungen innerhalb des Vorhabens, deren vorläufige Wohnfläche und die Zimmerzahl ist in Anhang 6 dargestellt.

17.2.2 Die 14 Mietwohnungen für Menschen mit Behinderung sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten und zu vermieten.

17.2.3 Die 14 geförderten Mietwohnungen dürfen auf die Dauer von 15 (i. W. fünfzehn) Jahren 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 Sozialmietwohnungen erhält die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) auf die Dauer von 15 (i.W. fünfzehn) Jahren das Bele-

gungsrecht.

Der Vorhabenträger erhält vom Amt für Liegenschaften und Wohnen i.d.R. innerhalb von 3 Arbeitstagen nach Freimeldung der Wohnung innerhalb des Bindungszeitraums je Wohnung einen Vorschlag von zehn möglichen Mieterhaushalten aus der Vormerkdatei.

17.2.4 Dem Amt für Liegenschaften und Wohnen ist die Fertigstellung der Wohnungen 6 Monate vorher bekannt zu geben. Das Freiwerden einer dem städtischen Belegungsrecht unterliegenden Wohnung ist innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntwerden der Kündigung dem städtischen Amt für Liegenschaften und Wohnen, Sachgebiet Wohnungen, bekannt zu geben.

17.2.5 Der Vorhabenträger ist verpflichtet:

- a. im Mietvertrag ein Wohnungskündigungsrecht für den Fall zu vereinbaren, dass die Landeshauptstadt Stuttgart von ihm die Kündigung wegen Unterbelegung der Wohnung infolge der Verringerung der Personenzahl verlangt,
- b. die Räumung der Mietwohnung notfalls im Klagewege durchzusetzen.

Unterbelegung liegt vor, wenn die Zahl der Wohnräume diejenige der ständigen Bewohner seit mindestens 2 Jahren um mehr als 1 übersteigt.

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

17.2.6 Dienstbarkeit zur Absicherung des städtischen Belegungsrechts, der Belegungsbindung und der Mietpreisbindung bei den Sozialmietwohnungen

Der Vorhabenträger wird zur Absicherung der in vorstehend Ziffer 17.2.3 genannten **Nutzungsbeschränkungen** (Ausschluss der Vermietung an Nichtberechtigte und städtisches Belegungsrecht jeweils auf die Dauer von 15 Jahren) für die 14 geförderten Sozialmietwohnungen im Programm „Mietwohnungsbau in der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung“ eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Vorhabengrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

„Die 14 geförderten Wohnungen für Menschen mit Behinderung dürfen auf die Dauer von 15 (i. W. fünfzehn) Jahren vom Tag der Bezugsfertigkeit an gerechnet an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden (städtisches Belegungsrecht).

Die 14 geförderten Wohnungen für Menschen mit Behinderung dürfen innerhalb des Bindungszeitraums nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte vergeben werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgebenden Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung).

Bei der Erst- und Wiedervermietung während des gesamten 15-jährigen Bindungszeitraums ist die Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete um 33 Prozent abzusenken. Bei Abschluss dieses Vertrages beträgt die maximal zulässige Ausgangsmiete bei Erstbelegung 7,50 Euro/m². Die Ausgangsmiete wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen vor Bezugsfertigkeit / vor Erstbelegung abschließend abgestimmt. .

Die Kaltmiete darf während des Bindungszeitraums nur entsprechend den Vorgaben des jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms erhöht werden (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.

Die Regelung zur Miethöhe gilt für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrages.“

Diese Nutzungsbeschränkung ist im jeweiligen Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch abzusichern.

Die Antragstellung erfolgt durch den Vorhabenträger im Rahmen der Grundstücksneuordnung.

Die Kosten für die Eintragung und spätere Löschung der Dienstbarkeit trägt der Vorhabenträger.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit erhält Rang vor evtl. Belastungen in Abt. III des Grundbuchs. Erforderlichenfalls verpflichtet sich der Vorhabenträger, entsprechende Rangrücktrittserklärungen der Gläubiger beizubringen.

Die Stadt verpflichtet sich, nach Ablauf der Bindung auf Antrag eine Löschungsbeurteilung für die vorstehende Nutzungsbeschränkung zu erteilen.

- 17.2.7 Die Gewährung einer städtischen Mitfinanzierung in Form einer Mietsubvention ist möglich.

Voraussetzung dafür ist zum Einen die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung durch den Vorhabenträger, bei der das Grundstück mit einem Wert von 250,- Euro/m² berücksichtigt wird. Zum Anderen muss sich aus der Berechnung der geförderten Kaltmiete eine Ausgangsmiete ergeben, die die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt.

Alles Weitere regelt die Schuldurkunde bzw. der Bewilligungsbescheid/ Zuwendungsbescheid.

- 17.2.8 Nach 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit entfallen das städtische Belegungsrecht sowie die Belegungs- und die Mietpreisbindung auf der Grundlage dieses städtebaulichen Vertrags. Den Entfall der Mietpreis- und Belegungsbindungen aus der Landesförderung regelt der Bewilligungsbescheid der L-Bank. Nach Entfall aller Bindungen sind die geförderten Mietwohnungen dann frei und können durch den Eigentümer eigenverantwortlich vermietet werden.

- 17.2.9 Die Ziffern 17.2.1 bis 17.2.7 gelten uneingeschränkt auch im Fall einer Weiterveräußerung der Mietwohnungen der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung innerhalb des 15-jährigen Bindungszeitraums. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die noch nicht erfüllten Verpflichtungen an den Erwerber weiterzugeben. Er wird von der Verpflichtung erst frei, wenn der Erwerber die Verpflichtungen übernommen hat. Der Verkauf erfolgt nur mit Zustimmung der Stadt.

- 17.2.10 Der Vorhabenträger soll für die Förderung der 14 Mietwohnungen Landesmittel der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung beantragen.
Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Fördermittel bewilligt werden. Für den Fall, dass aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, keine Förderung durch das Land zustande kommt, verpflichten sich die Vertragsparteien, vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien neue Regelungen bezüglich einer möglichen städtischen Mitfinanzierung zu vereinbaren.

17.3 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)

- 17.3.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Areal „Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof“ u.a. mit 792 m² Wohnfläche, dies entspricht 9 Mietwohnungen, im Rahmen des städtischen Programms „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ zu bebauen. Die Abwicklung erfolgt analog der Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ - Richtlinien zur Förderung von Mietwohnungen in Stuttgart vom 19.07.2007 in der Fassung vom 27.03.2014.

Die genaue Lage der Wohnungen innerhalb des Vorhabens, deren vorläufige Wohnfläche und die Zimmerzahl ist in Anhang 6 dargestellt.

- 17.3.2 Der Vorhabenträger übernimmt die nachfolgenden Verpflichtungen:

- 17.3.3 Er verpflichtet sich, die Mietwohnungen des Programms „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ auf die Dauer von 15 (i.W. fünfzehn) Jahren ab Bezugsfertigkeit im eigenen Bestand zu halten und während dieser Zeit nur an Mieterhaushalte zu vermieten, die durch Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach den jeweils aktuellen Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Der Vorhabenträger hat 3 Monate vor Fertigstellung das Datum der Bezugsfertigkeit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen mitzuteilen. Jede Folgebelegung während des 15-jährigen Bindungszeitraums ist ebenfalls unverzüglich (spätestens 2 Wochen nach Mietvertragsabschluss) der Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen) anzuzeigen.

- 17.3.4 Die Auswahl der Mieterhaushalte erfolgt durch den Vorhabenträger. Er veranlasst, dass die Mietinteressenten sowohl beim Erstbezug als auch bei jeder Wiederbelegung beim Amt für Liegenschaften und Wohnen (Sachgebiet Wohnraumversorgung) rechtzeitig mit den dafür erforderlichen Unterlagen die Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart beantragen.

Die Wohnungsgrößen werden dabei analog zu den Vorgaben des sozialen Mietwohnungsbaus vergeben. Davon abweichend wird den Haushalten je Wohnung ein weiteres Zimmer und eine Mehrfläche von 15 m² Wohnfläche zugestanden.

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

- 17.3.5 Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit, folgende Mietgrenzen nicht zu überschreiten:

Bei der Erst- und jeder Wiedervermietung während des gesamten förderrechtlichen 15-jährigen Bindungszeitraums darf die höchstzulässige Miete je m² Wohnfläche nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 1,40 Euro je m² Wohnfläche im Monat.

Die Einordnung des Vorhabens erfolgt in den Stuttgarter Mietspiegel 2015/2016 anhand der dort genannten Kriterien.

Aus der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel 2015/2016 für die neueste Baualtersklasse und der Wohnflächenkategorie „70 m² und mehr“ (Mittelwert) ergibt sich die Ausgangsmiete im Durchschnitt (ohne allgemeine Betriebskosten) ab Erstbezug.

Diese Ausgangsmiete wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen vor Bezugsfertigkeit abschließend abgestimmt.

Während der Dauer der Mietverhältnisse beträgt die maximale Mietsteigerung (ohne allgemeine Betriebskosten) 0,30 Euro/m² Wohnfläche/ Monat alle 3 Jahre.

Heiz- und Betriebskosten können an die Mieter weitergegeben werden.

Diese Regelungen zur Miethöhe gelten für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrags. Ab dem 16. Jahr nach Bezugsfertigkeit sind die gesetzlichen Mietpreisbestimmungen maßgebend.

17.3.6 Dienstbarkeit zur Absicherung der Belegungs- und Mietpreisbindung bei den „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“

Der Vorhabenträger wird zur Absicherung der in vorstehend Ziffern 17.3.4 und 17.3.5 genannten Nutzungsbeschränkungen für die 9 „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Vorhabensgrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

„Die 9 „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ dürfen auf die Dauer von 15 (i. W. fünfzehn) Jahren ab Bezugsfertigkeit nur von Personen genutzt werden, die von der **Landeshauptstadt Stuttgart** (Amt für Liegenschaften und Wohnen) als Berechtigte bestätigt werden.

Bei der Erst- und jeder Wiedervermietung während des gesamten 15-jährigen Bindungszeitraums darf die **höchstzulässige** Miete je m² Wohnfläche unbeschadet anderweitiger rechtlicher Vorgaben und Vorschriften nicht höher sein als die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 1,40 Euro je m² Wohnfläche im Monat. Die Miete darf bei bestehenden Mietverhältnissen während des Bindungszeitraums maximal um 0,30 Euro/m² Wohnfläche pro Monat alle 3 Jahre erhöht werden.

Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.“

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

Die Antragstellung erfolgt durch den Vorhabenträger im Rahmen der Grundstücksneuordnung.

Die Kosten für die Eintragung und spätere Löschung der Dienstbarkeit trägt der Vorhabenträger.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit erhält Rang vor evtl. Belastungen in Abt. III des Grundbuchs. Erforderlichenfalls verpflichtet sich der Vorhabenträger entsprechende Rangrücktrittserklärungen der Gläubiger beizubringen.

Die Stadt verpflichtet sich, nach Ablauf der Bindungen auf Antrag eine Löschungsbewilligung für die vorstehende Nutzungsbeschränkung zu erteilen.

17.4 Besondere Verpflichtungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich

- a. die geförderten Mietwohnungen stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b. die geförderten Mietwohnungen ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- c. Vertretern der Stadt auf Verlangen die Besichtigung der geförderten Mietwohnungen zu ermöglichen,
- d. die Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Der Vorhabenträger wird aus diesen Verpflichtungen nur frei, wenn diese der Rechtsnachfolger übernommen hat und eine Weitergabeverpflichtung eingegangen ist. Gegebenenfalls haftet der Eigentümer der Stadt gegenüber für einen etwaigen Schaden,
- e. der Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen) spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der geförderten Mietwohnungen eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog des Berechnungsverfahrens der L-Bank (für die Sozialmietwohnungen) bzw. analog II. BV (für die Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher) vorzulegen.

18. Immissionsschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, an den Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

An Schlafräumen, vor denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, wird der Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen, bei der Grundrissgestaltung von Neubauten die Belange des Lärmschutzes besonders zu berücksichtigen.

19. Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig im Einzelfall zu prüfen, ob es zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten kommt. Hierbei soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

Bäume auf nicht vorher gärtnerisch genutzten Flächen sowie grundsätzlich Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; in dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen.

20. Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlags an Glas- und Fensterfronten

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten grundsätzlich vermieden wird.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al. (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte, zu berücksichtigen (Auskünfte erteilt das Amt für Umweltschutz). Bei der Planung von Glas- und Fensterfronten soll ein Fachbüro für Ökologie hinzugezogen werden.

21. Altlasten

Das Amt für Umweltschutz der Stadt hat auf folgende **altlastverdächtige** Flächen bzw. Schadensfälle hingewiesen: Nordbahnhofstr. 45 u. 45/1, ISAS Nr. 489, Nordbahnhofstr. 41, ISAS Nr. 491 und Auffüllung Lokomotivbahnhof südliche Teilfläche, ISAS Nr. 367_3.

Der Eigentümer verpflichtet sich zu einem ordnungsgemäßen Umgang mit Untergrundverunreinigungen im Hinblick auf die Gefährdung von Schutzgütern und auf die Entsorgung von Aushubmaterial. Hierfür ist der aktuelle Erkundungsstand von betroffenen Flächen vor Baubeginn im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz der Stadt abzufragen.

22. Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt westlich der Nordbahnhofstraße in der Außenzone, im Bereich der Nordbahnhofstraße in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung zu beachten.

23. Kanalbeiträge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Kanalbeitrag für das Gesamtareal abzüglich des Kanalbeitrags für die von der Stadt beitragsfrei erworbenen bzw. getauschten Grundstücke auf Verlangen der Stadt, Stadtmessungsamt, durch einen gesonderten Ablösevertrag abzulösen.

24. Außenbeleuchtung

Der Vorhabenträger trägt dafür Sorge, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert wird. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Das Anstrahlen von **Gebäudefassaden**, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik.

25. Bebauungsplanverfahren / Planungshoheit / Haftung

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 Bebauungsplanverfahrens.

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

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

26. Vertragsstrafen

Verstößt der Vorhabenträger gegen die Bestimmungen dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Vereinbarungen dieses Vertrags zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu 200.000 Euro je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller vom Vorhabenträger zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von 1,0 Mio. Euro nicht überschreiten.

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach Ziffer 17 – Geförderter Wohnungsbau auf Grundlage der SIM-Regelungen, hier im Einzelnen

- I. 17.2 – Geförderter Wohnungsbau (Allgemeine Sozialmietwohnungen) und
17.3 – Geförderter Wohnungsbau (Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher)
eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass
 - a. die Wohnungen ohne Zustimmung der Stadt verkauft werden,
 - b. die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden,
 - c. der Vorhabenträger oder ein Gläubiger Insolvenz beantragt, die Zahlungen ohne gerichtliches Verfahren einstellt oder das bezuschusste Förderobjekt im Wege der Zwangsvollstreckung beschlagnahmt wird,
 - d. die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in den Grundbesitz oder in einen Teil des Grundbesitzes eingeleitet wird.
- II. 17.1 – 17.3 – Geförderter Wohnungsbau
eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass
 - a. die Wohnungen innerhalb der 10- bzw. 15-jährigen Bindungsfrist ohne Zustimmung der Stadt verkauft werden,

- b. die Wohnungen mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen – für die Sozialmietwohnungen unter Umgehung des städtischen Belegungsrechts – ohne Zustimmung der Stadt vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden,
- c. der Vorhabenträger sonstige mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhält.

Die Vertragsstrafe ist binnen 4 Wochen zahlungsfällig, wenn der Vorhabenträger die ihm von der Stadt schriftlich gesetzte Nachfrist zur Einhaltung seiner Verpflichtungen schuldhaft fruchtlos verstreichen lässt.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches), mindestens jedoch mit 7,5 % jährlich zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.

Die Vertragsstrafen fließen den Mitteln zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus zu. Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet den Vorhabenträger nicht von der Einhaltung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

27. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die eventuelle 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.

28. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben.

Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt gegenüber als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern.

29. Wirksamwerden des Vertrags

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Genehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Unabhängig hiervon werden die Regelungen die Ziffern 1, 4, 5, 8, 10, 14, 15, 19, 21, 22, 23 und 25-29 bereits mit Vertragsabschluss wirksam.

- Anhang 1 Übersichtslageplan
- Anhang 2 Richtprojekt
- Anhang 3 Gestaltungsplan für öffentliche Flächen
- Anhang 4 Kostenübernahmeplan
- Anhang 5 Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof
- Anhang 6 Übersicht geförderte Wohnungen
- Anhang 7 Grundstückskaufpreise der PWE-Wohnungen
- Anhang 8 Dienstbarkeit
- Anhang 8a Außenbewirtschaftung

Stuttgart, 19.1.15



Dr. Detlef Kron
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Landeshauptstadt Stuttgart

Stuttgart, 13/1/2015



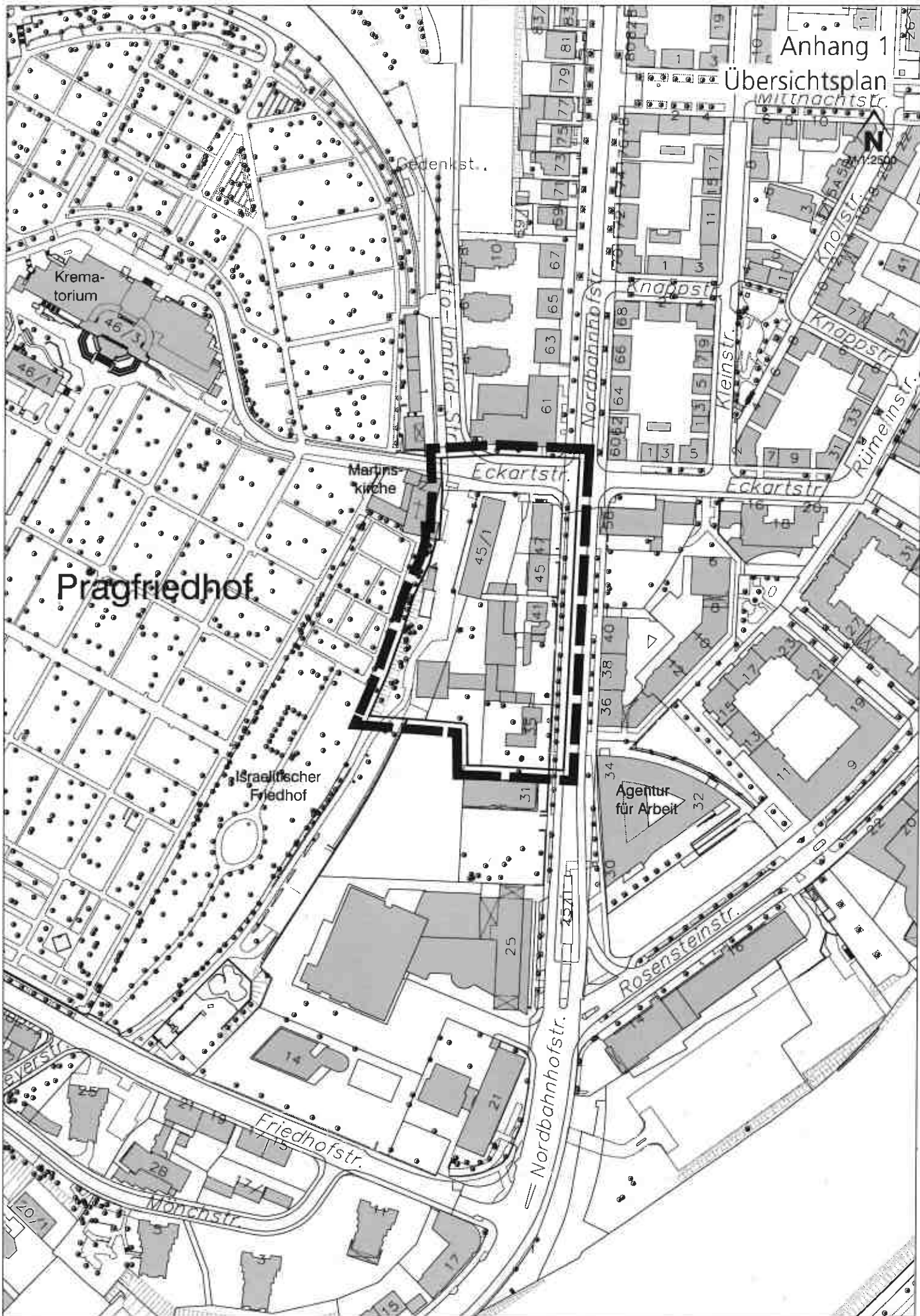
Norbert Tobisch
Geschäftsführer
Siedlungswerk GmbH

ppa. 

Michael Knecht
Prokurist
Siedlungswerk GmbH



GEMZHT 13.01.2015



Anhang 2 Freiflächengestaltungsplan Richtprojekt



- Legende**
- Linien: Gebäude, Mauer, Zaun, etc.
 - Flächen: Grün, Asphalt, etc.
 - Pflanzung: Baum, Strauch, etc.
 - Einrichtung: Bank, Tisch, etc.
 - Technik: Licht, Wasser, etc.

VORARBEIT

Vorbereitung Entwurfsphase I
Nachvertragliche Leistungen, Stuttgart

Auftraggeber: [Name]

Architekt: [Name]

Standort: [Name]

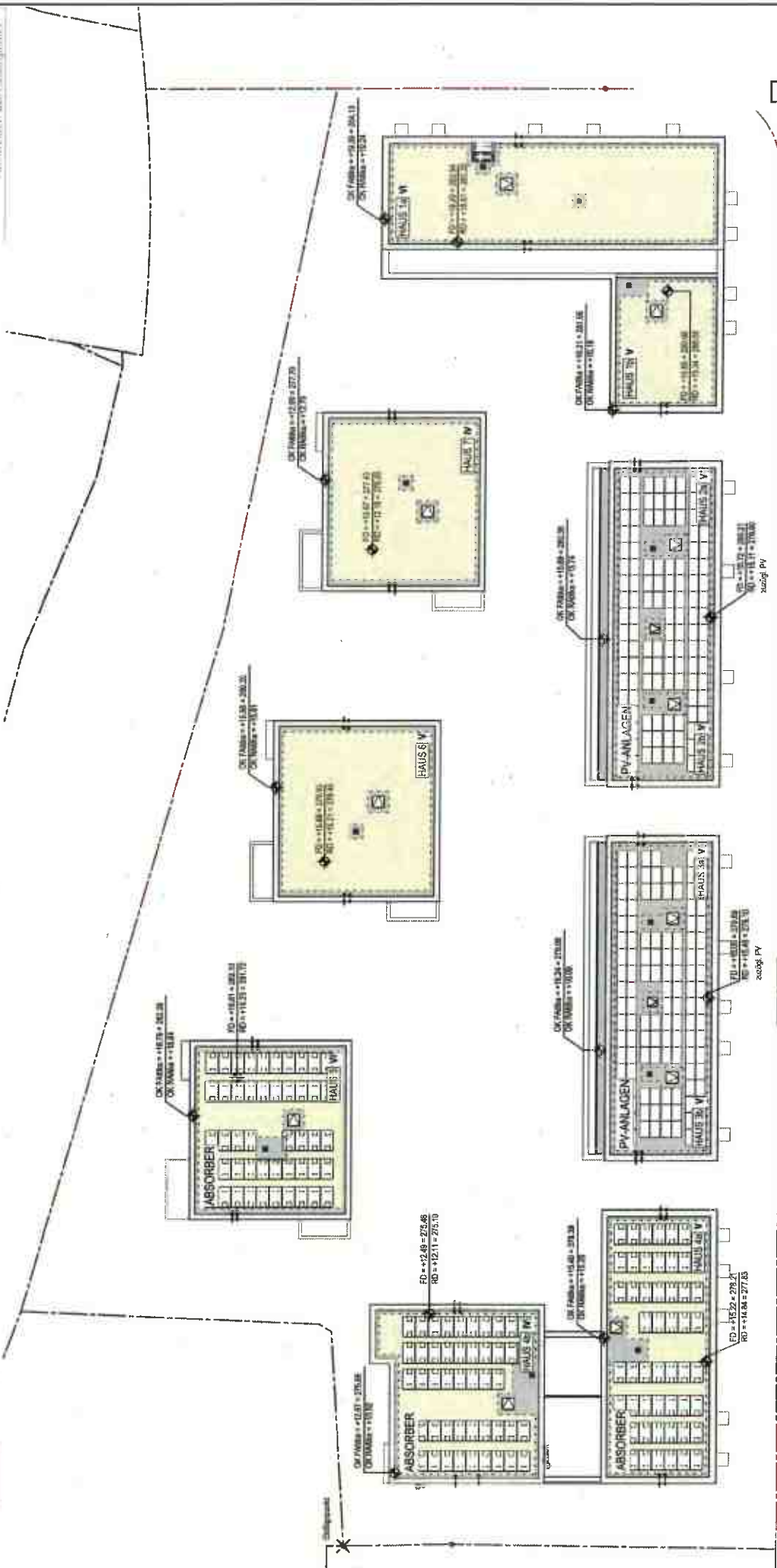
Freiflächen, Lageplan

Gluck Landschaftsarchitektur

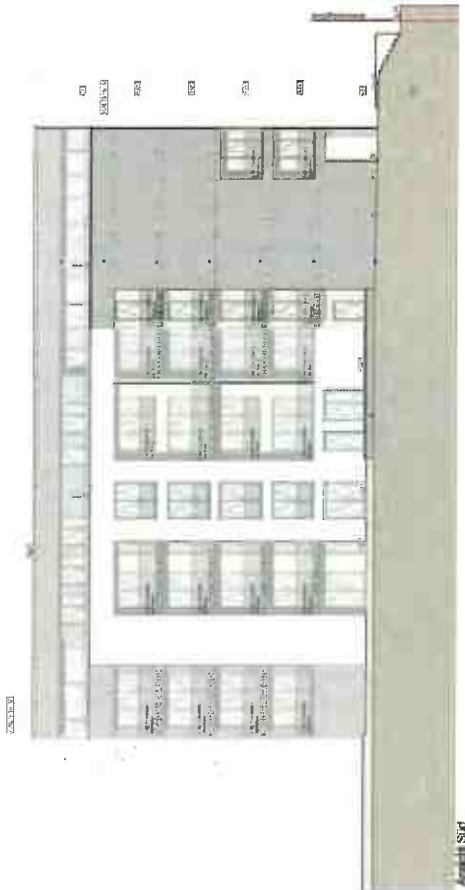
1:1000

12.12.2023

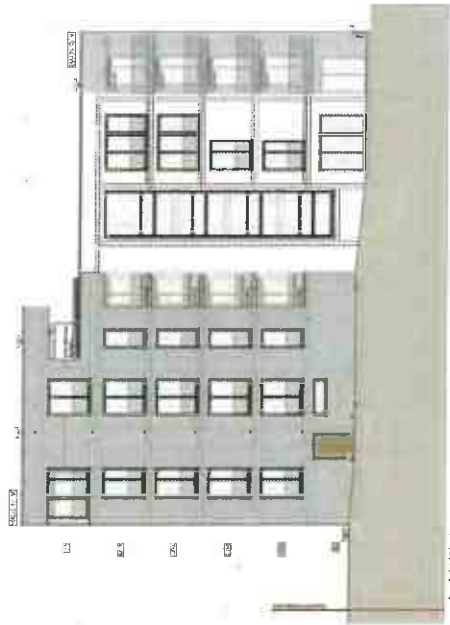
Anhang 2
Dachaufsicht



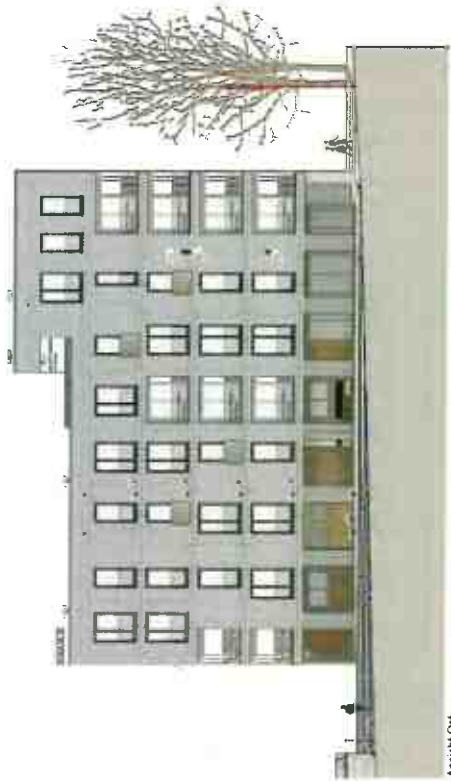
Anhang 2 Richtprojekt



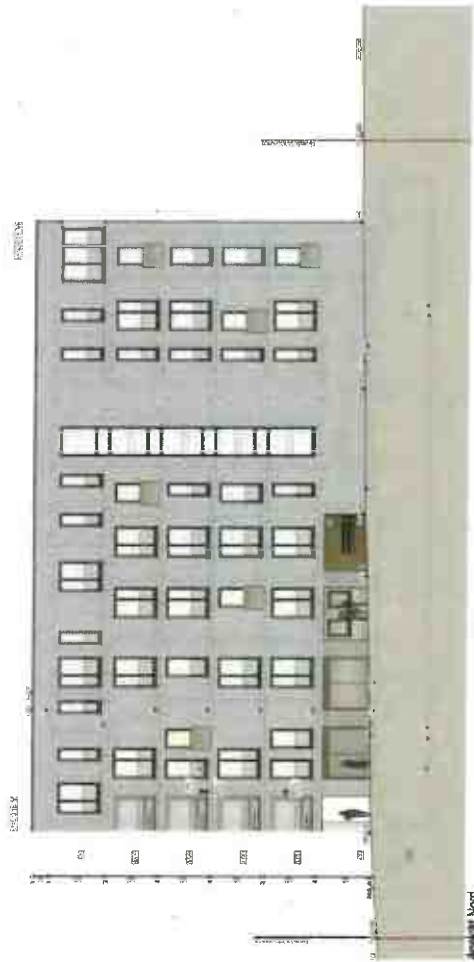
Ansicht Süd



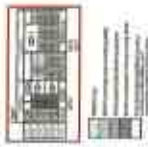
Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Nord

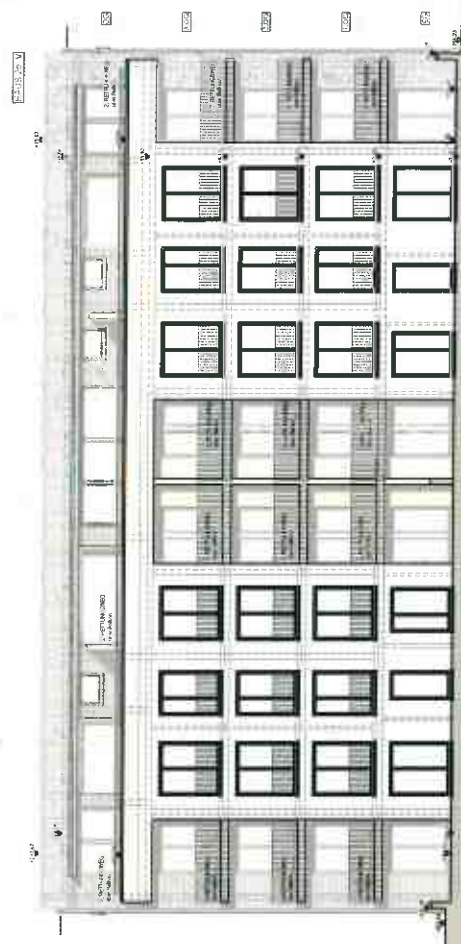


Architectural information or notes in the top right corner, including a small table or list of details.

Architectural information or notes in the top right corner, including a small table or list of details.



Profilierung
 Alle Außenwände sind mit Mineralwolle (MW) gedämmt. Die Innenecken sind mit Mineralwolle (MW) gedämmt. Die Außenwände sind mit Mineralwolle (MW) gedämmt. Die Innenecken sind mit Mineralwolle (MW) gedämmt.



Ansicht West



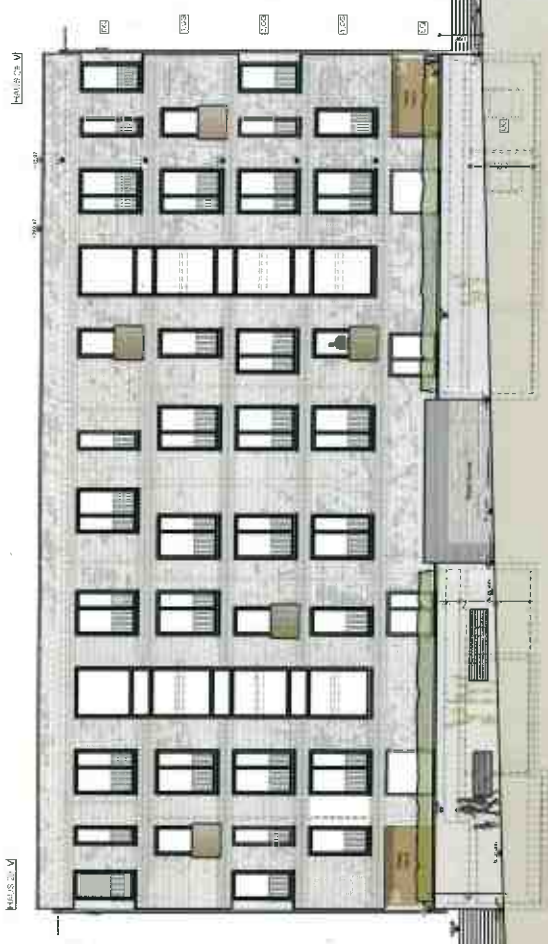
Ansicht Süd

BAUGESUCH Ditzingen
 Wettbewerb für den Bau eines Wohnhauses in Ditzingen

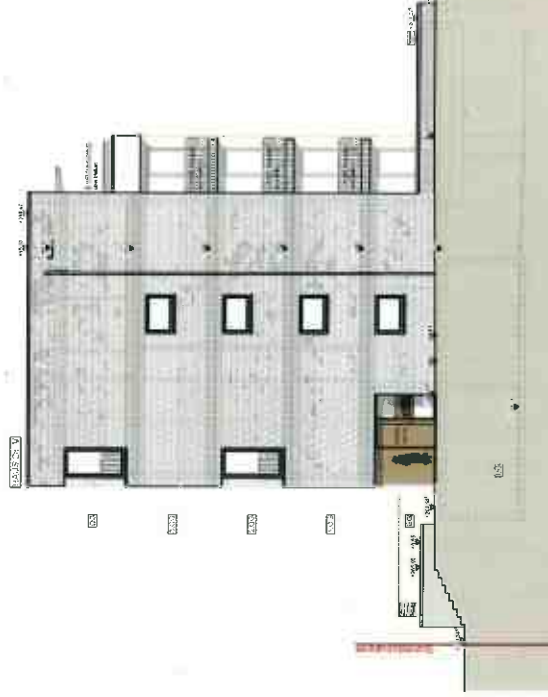
Bauherr:
 Stadtamt Stuttgart
 Marktplatz 7, 70372 Stuttgart

Architekt:
 ackermann+raff
 Albrechtstr. 10, 70372 Stuttgart

B Haus 2 Ansichten
 Maßstab 1:100
 Datum 14.03.2014



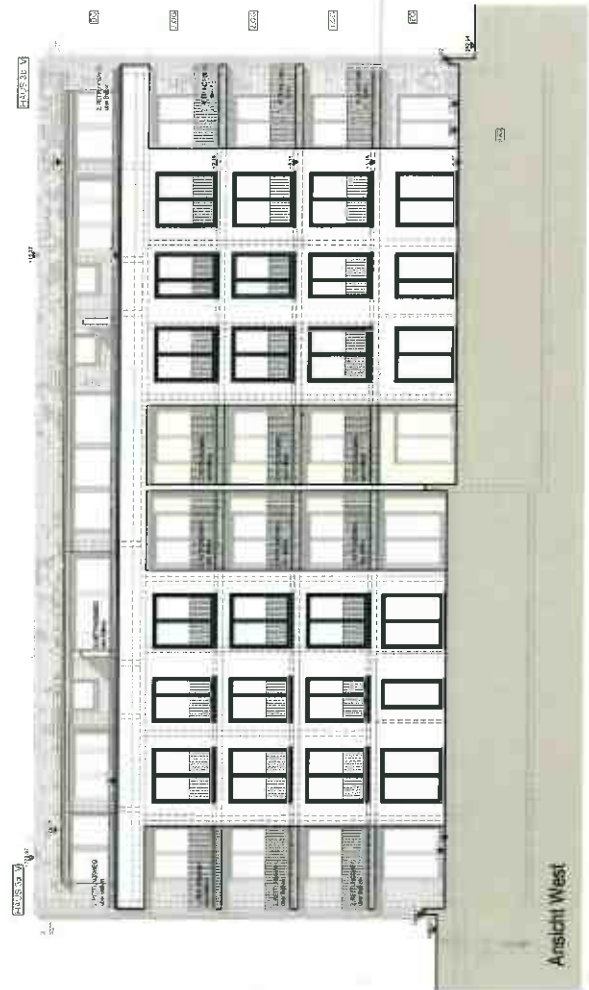
Ansicht Ost / Nordbahnhofstraße



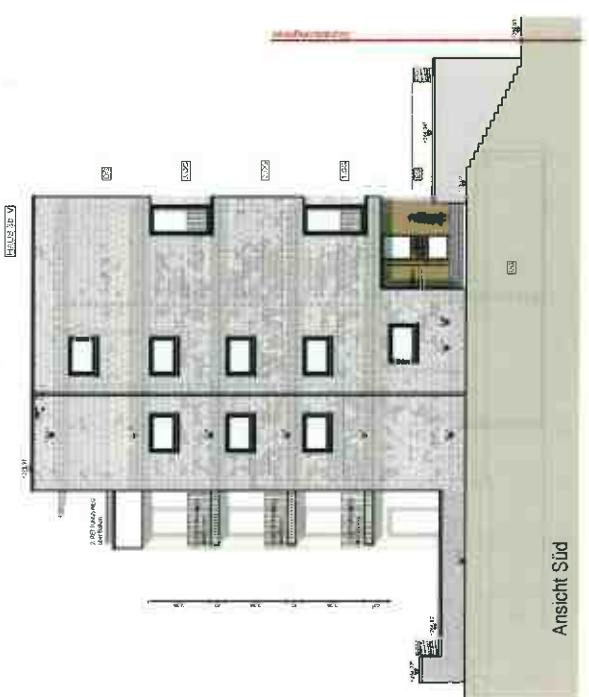
Ansicht Nord



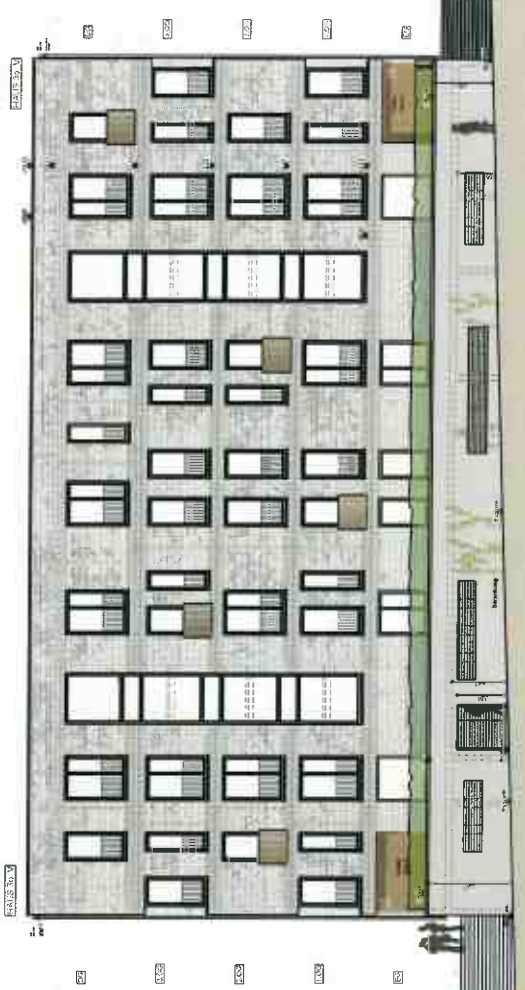
Projektname: **Stadthaus 3**
 Standort: **Stuttgart**
 Auftraggeber: **Stadthaus 3**
 Entwurf: **ackermann+rath**
 Datum: **14.03.2014**



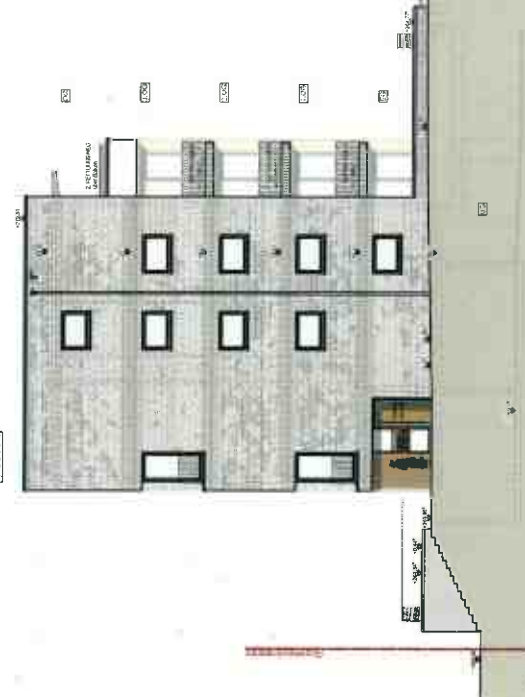
Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost / Nordbahnstraße



Ansicht Nord

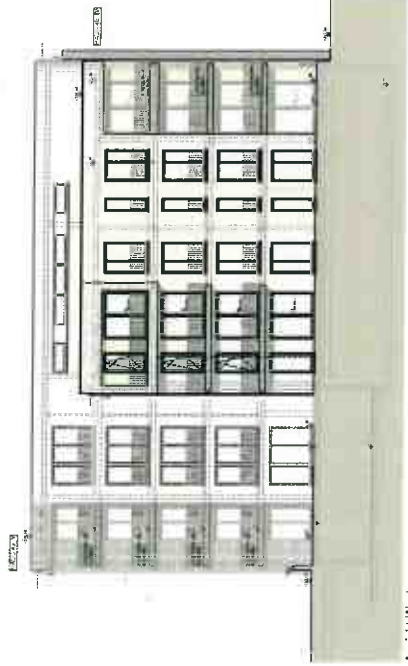
BAUGESUCH
Stuttgart
 Wettbewerb: **Stuttgart**



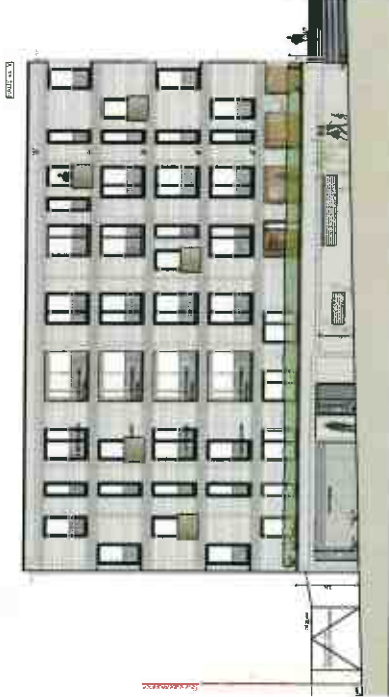
Beherrschend:
Stadthaus 3
 Stuttgart

Umriss:
ackermann+rath
 Architekten + Ingenieure
 Stuttgart

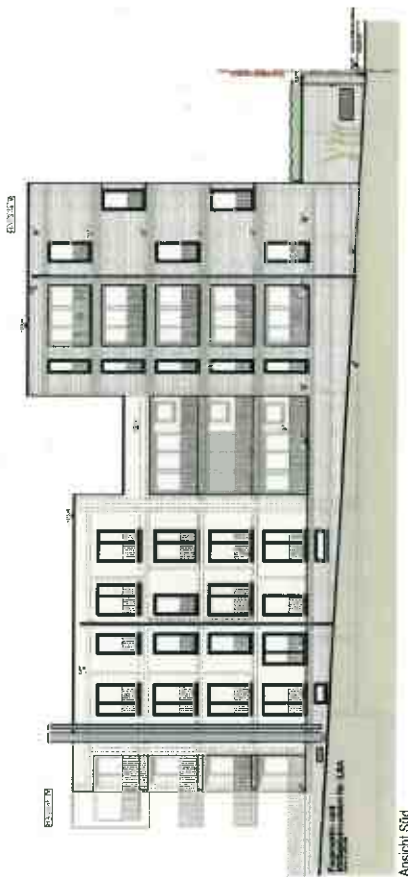
Maßstab: **1:100**
 Datum: **14.03.2014**



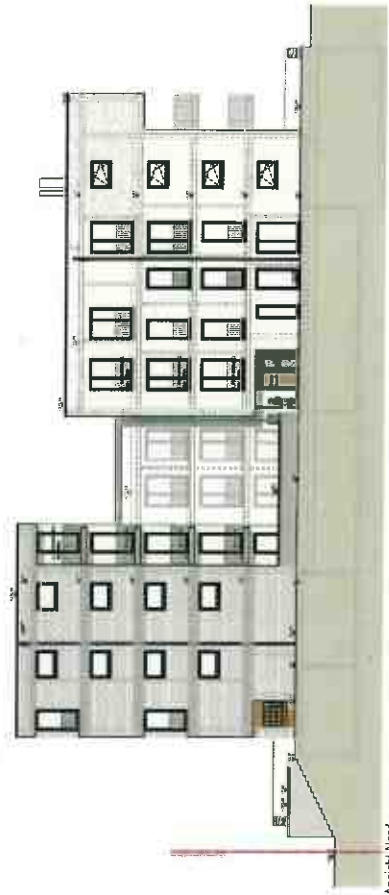
Ansicht West



Ansicht Ost (Bahnhofstraße)



Ansicht Süd

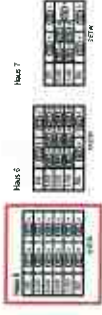


Ansicht Nord

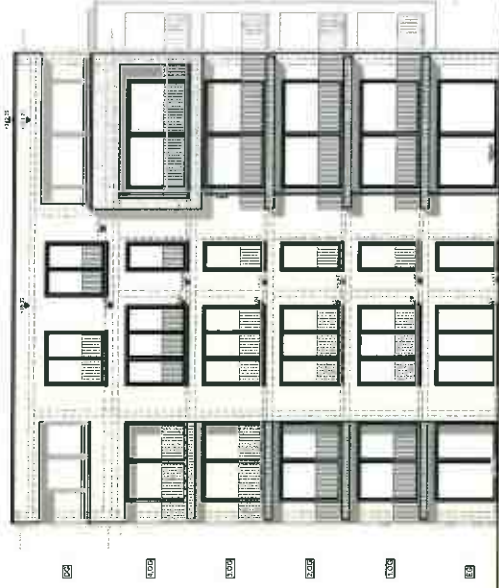


BAUBÜCHER
 2013
 ackermann + rath
 Stuttgart
 2013

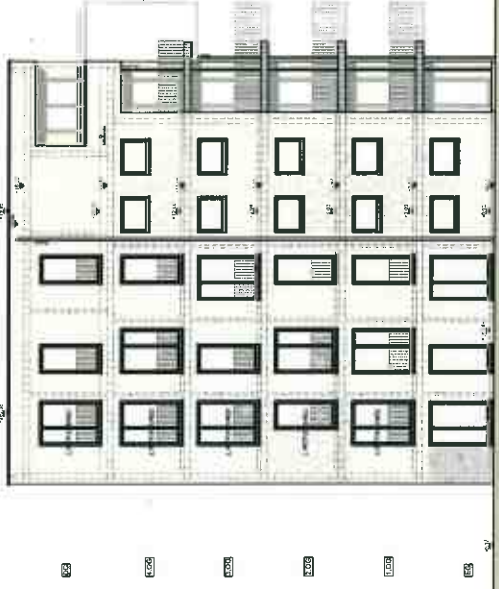
D Haus 4 Arechtien
 GmH
 1000
 1000000000



Projekt
 100% Entwurf
 100% Ausführung
 100% Baufertigstellung
 100% Einweihung
 100% Nutzung
 100% Zufriedenheit



Ansicht West



Ansicht Nord

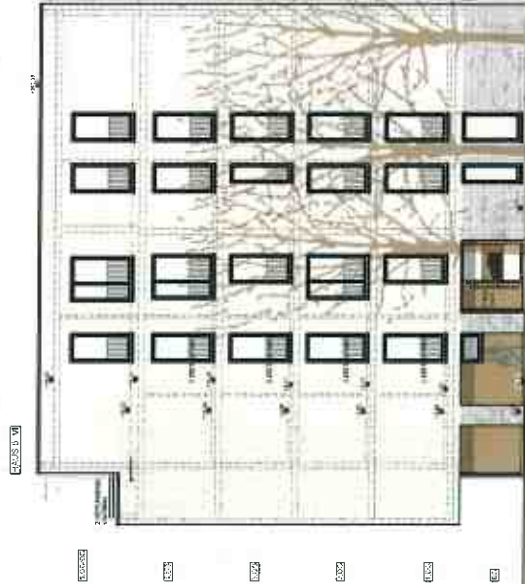
BAUGESUCH
 WIRTSCHAFTSUNIVERSITÄT STUTTGART
 Institut für Baugesuch
 Prof. Dr. Ingrid Isenhardt, Stuttgart

Bauherr:
 Siedlungsamt Stuttgart
 Heuwegstr. 27/29
 70180 Stuttgart

Universitätskollaborator:
 ackermann
 ralf
 Prof. Dr. Ralf Ackermann
 Prof. Dr. Ingrid Isenhardt
 Prof. Dr. Ingrid Isenhardt, Stuttgart

Universitätskollaborator:
 Ackermann

B Haus 5 Ansichten
 Maßstab 1:100
 Planformat DIN A1
 Gez. ag
 Datum 04.02.2014



Ansicht Ost



Ansicht Süd

ROSENSTEINVIERTEL I, STUTTGART

Neubau von 125 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit einschl. Tiefgarage
Oktober 2014



aus dem Wettbewerb © Ackermann +Raff GmbH & Co. KG

ARCHITEKTONISCHER ENTWURF

Das ehemalige Gewerbegrundstück liegt am östlichen Rand des Pragfriedhofs in Stuttgart in der Nähe des Nordbahnhofs. Die geplante Wohnbebauung ist durch eine homogene Blockrandbebauung entlang der Nordbahnhofstraße und Eckartstraße geprägt. Die typischen Gebäudelücken aus dem umliegenden Bestand des Nordbahnhofquartiers wurden aufgenommen und bieten eine hohe Durchlässigkeit von der Strasse zu dem hinter dem Grundstück liegenden Grünzug. Jede Wohnung in der Blockrandbebauung hat einen Bezug nach Westen oder nach Süden in den attraktiven Grünraum. Die Penthäuser des Blockrandes erhalten großzügige Dachterrassen, indem die Dachgeschosse zum Quartiersinneren größtenteils zurückgesetzt werden.

Hier schafft die grüne Mitte einen qualitätsvollen Freibereich für die Bewohner. Im Kontrast zur Blockrandbebauung an der Nordbahnhofstraße sind am Grünzug und zum Friedhof punktförmige Stadtvillen eingestreut, die einen direkten, attraktiven Bezug zu den angrenzenden Grünanlagen im Westen zulassen.

Der neue Kirchplatz bildet einen wichtigen städtebaulichen Akzent für das Umfeld und den Auftakt in den Grünraum. Durch das Zurücksetzen der Wohnbebauung auf die Flucht des Gemeindehauses wird die Kirche besser von der Nordbahnhofstraße wahrgenommen.

Die beiden unterschiedlichen Gebäudetypologien unterscheiden sich auch in der Fassade. Beim Blockrand entlang der Nordbahnhofstraße wird das Klinkerthema aus dem Bestand abgeleitet und in Form von Klinkerriemchen gegliedert durch Rollschichten neu interpretiert. Die Punkthäuser erhalten Putzfassaden.

Die 7 Gebäude sind komplett unterkellert und mit zwei Tiefgaragen verbunden.

Ackermann+Raff
GmbH & Co. KG
Architekten BDA
Stadtplaner

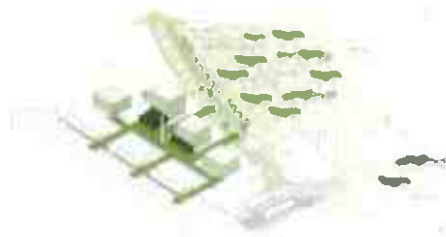
Eugenstraße 2
D 72072 Tübingen
Fon +49 7071 33030-0
Fax +49 7071 36153
tuebingen@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Rotebühlstraße 89/2
D 70178 Stuttgart
Fon +49 711 722355-0
Fax +49 711 722355-22
stuttgart@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Geschäftsführer
Prof. Hellmut Raff
Dipl.Ing. Oliver Braun
Dipl.Ing. Alexander Lange
Dipl.Ing.(FH) Walter Fritz

Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRA 722225

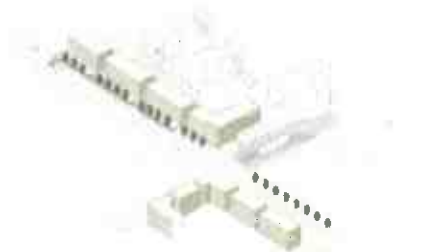
Komplementärin
Ackermann+Raff
Verwaltungs GmbH
Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRB 725058



3: Durchlässigkeit - „grüne Mitte“ - Stadtvillen



2: „Kirchplatz“ - Auftakt für den Grünzug



1: Blockrandbebauung entlang der Bahnhofstraße

aus dem Wettbewerb © Ackermann +Raff GmbH & Co. KG

STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Blockrandbebauung entlang der Bahnhofstraße

Die typische Blockrandbebauung des Nordbahnhofviertels wird als städtebauliches Thema weitergeführt.

Genauso werden die typischen Häuserlücken aus dem Bestand abgeleitet und bieten damit auch auf dem Wettbewerbsgrundstück eine hohe Durchlässigkeit von Ost nach West. Jede Wohnung in der Blockrandbebauung hat einen Bezug nach Westen bzw. Süden in den attraktiven Grünraum.

2. „Kirchplatz“ - Auftakt für den Grünzug

Durch das Zurücksetzen der Wohnbebauung auf die Flucht des Gemeindehauses (gegenüberliegende Strassenseite), wird die Kirche viel besser von der Nordbahnhofstrasse wahrgenommen.

Gleichzeitig soll die Fahrbahn der Eckartstrasse zu einem späteren Zeitpunkt in eine Platzfläche integriert werden, dem neuen Kirchplatz. Der Kirchplatz dient nicht nur als Freiraum und Adresse für die Kirche, er ist auch Auftakt des Grünzuges, Eingang zum Friedhof und attraktive Vorzone für den Wohnungsbau mit Gewerbe im Sockel.

3. Durchlässigkeit - „grüne Mitte“ - Stadtvillen

Über die Häuserlücken an der Nordbahnhofstrasse besteht eine hohe Durchlässigkeit von Osten ins Quartier zur „grünen Mitte“.

Ackermann+Raff
GmbH & Co. KG
Architekten BDA
Stadtplaner

Eugenstraße 2
D 72072 Tübingen
Fon +49 7071 33030-0
Fax +49 7071 36153
tuebingen@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Rotebühlstraße 81/2
D 70178 Stuttgart
Fon +49 711 722355-0
Fax +49 711 722355-22
stuttgart@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Geschäftsführer
Prof. Hellmut Raff
Dipl.Ing. Oliver Braun
Dipl.Ing. Alexander Lange
Dipl.Ing.(FH) Walter Fritz

Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRA 722225

Komplementärin
Ackermann+Raff
Verwaltungs GmbH
Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRB 725058

Diese Grüne Mitte ist der zentrale Freibereich des neuen Quartiers, mit Möglichkeiten zu Spielen bzw. Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner.

Im Kontrast zur Blockbebauung an der Nordbahnhofstrasse sind am Grünzug und zum Friedhof punktförmige Stadtvillen eingestreut, die einen direkten, attraktiven Bezug von der „grünen Mitte“ zum angrenzenden Grünraum im Westen zulassen.

Über den Kirchplatz ist die „grüne Mitte“ barrierefrei zugänglich.

Ackermann+Raff
GmbH & Co. KG
Architekten BDA
Stadtplane:

Eugenstraße 2
D 72072 Tübingen
Fon +49 7071 33030-0
Fax +49 7071 36153
tuebingen@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Rotebühlstraße 89/2
D 70178 Stuttgart
Fon +49 711 722355-0
Fax +49 711 722355-22
stuttgart@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Geschäftsführer
Prof. Hellmut Raff
Dipl.Ing. Oliver Braun
Dipl.Ing. Alexander Lange
Dipl.Ing.(FH) Walter Fritz

Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRA 722226

Komplementärin
Ackermann+Raff
Verwaltungs GmbH
Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRB 725058



Beispiel: Fassade Blockrand

ÄUSSERE GESTALT - BLOCKRAND

Die Gebäude des Blockrandes sind als fünfgeschossige Baukörper ausgebildet. An der Kreuzung zur Eckhardstrasse markiert ein sechstes Geschoss den Kirchplatz.

Das ansteigende Gelände zum Park und zur Eckhardstrasse wird am tiefsten Punkt der Nordbahnhofstrasse mit einer Mauer abgefangen. In dieser Sockelebene befinden sich sowohl Nebenräume, als auch die Zufahrten zur Tiefgarage und die dezentralen Müllräume.

Mit den Riemchen nimmt die Blockrandbebauung die in der Umgebung vorhandenen Klinkerfassaden auf. Arkaden im Bereich der Gewerbezone und die zurückgesetzten Eingänge kennzeichnen weithin sichtbar die Zugänge zu den Gebäuden.

Private Freibereiche in der Fassade sind als Loggien ausgebildet. Diese schieben sich in die Tiefe der Hauptfassadenzone.

In der Ebene vor der Hauptfassadenzone befinden sich kleinere Balkone, die mit Glaseländern ausgebildet sind.

Durch die unterschiedlichen Wohnungstypen ergibt sich ein vielfältiges Fassadenspiel, das den Anforderungen eines modernen Grundrisses nach lichtdurchfluteten und großzügigen Räumen Rechnung trägt.

Der Blockrand öffnet sich zur grünen Mitte mit großen Fensterelementen und Balkonen, da hier hauptsächlich die Wohnräume hin orientiert sind. Die Innenhoffassaden sind in Putz gehalten, um den privaten Charakter zu betonen.

Ackermann+Raff
GmbH & Co. KG
Architekten BDA
Stadtplaner

Eugenstraße 2
D 72072 Tübingen
Fon +49 7071 33030-0
Fax +49 7071 36153
tuebingen@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Rotebühnstraße 89/2
D 70178 Stuttgart
Fon +49 711 722355-0
Fax +49 711 722355-22
stuttgart@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Geschäftsführer
Prof. Helmut Raff
Dipl.Ing. Oliver Braun
Dipl.Ing. Alexander Lange
Dipl.Ing.(FH) Walter Fritz

Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRA 722225

Komplementärin
Ackermann+Raff
Verwaltungs GmbH
Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRB 725068



Beispiel: Fassade Stadtvilla

ÄUSSERE GESTALT - STADTVILLA

Die Häuser 4b, 5, 6 und 7 stufen sich geschossweise in Richtung Kirche ab. Auch hier ist ein Großteil der Wohnungen von Westen nach Osten ausgerichtet, so dass sich die großen Wohnraumöffnungen und Balkone zum Grünzug hin befinden. Einzelne Balkone sind als Loggien ausgebildet und in Form von Boxen aus der Fassade herausgezogen, um eine Zonierung des Baukörpers zu erreichen.

Die Eingänge der Gebäude liegen zurückgesetzt an der zentralen Erschließungsachse des Innenhofes und sind mit Riemchen ausgekleidet.

Die Fassaden sind in Putz ausgeführt und weisen in Teilbereichen unterschiedliche Körnungen auf.

ÄUSSERE GESTALT - DACH

Die Dächer sind als Flachdach und Warmdach mit Attika ausgeführt. Die Bemessung des Dachaufbaues folgt dem Wärmeschutznachweis.

Die Dächer der Häuser 1, 6 und 7 sind ganzflächig extensiv begrünt. Die für das Energiekonzept notwendigen Absorber und PV-Anlagen sind auf den Dächern 2 und 3 sowie 4 und 5 zu finden. Daher ist hier der Anteil der Begrünung geringer.

Ackermann+Raff
GmbH & Co. KG
Architekten BDA
Stadtplaner

Eugenstraße 2
D 72072 Tübingen
Fon +49 7071 33030-0
Fax +49 7071 36153
tuebingen@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Rotebühlstraße 89/2
D 70178 Stuttgart
Fon +49 711 722355-0
Fax +49 711 722355-22
stuttgart@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Geschäftsführer
Prof. Hellmut Raff
Dipl.Ing. Oliver Braun
Dipl.Ing. Alexander Lange
Dipl.Ing.(FH) Walter Fritz

Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRA 722225

Komplementärin
Ackermann+Raff
Verwaltungs GmbH
Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRB 725058

**FREIRAUM
(Glück Landschaftsarchitekten)**

Gerahmt durch die Wohnbebauung bildet die grüne Mitte den gemeinschaftlichen Freiraum für die Anwohner. In seiner Funktion als Bindeglied zwischen der Nordbahnhofstraße und dem städtischen Grünzug sorgt dieser Freiraum für eine hohe Durchlässigkeit im städtischen Maßstab sowie eine positive Durchmischung von Anwohnern und öffentlichem Publikum.

Die städtebauliche Komposition der Wohnbebauung wird im Freiraum fortgeführt. Ein von Nord nach Süd verlaufender Außenraum bildet die Hauptachse, an dem Aufenthaltsbereiche und die Zugänge der Häuser angeordnet sind und über den die Wegeverbindungen von der Nordbahnhofstraße zum städtischen Grünzug führen. Durchfahrten und Aufstellflächen der Feuerwehr sind in die Funktions- und Rasenflächen integriert. Ein skulptural gestaltetes Sitzelement integriert die Entlüftung der Tiefgarage, welches die lineare Gliederung des Außenraums unterstreicht und zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Die 33 m x 20 m große Platzfläche ist zentraler Treffpunkt. Ein Hain aus Hochstämmen überstiftet den wasser- gebundenen Platz mit integrierten Spielgeräten. Zusätzlich, zu den kleineren Spielstationen welche über die Grüne Mitte verteilt sind, wird am südlichen Rand des 1. Bauabschnitts eine zweite, große Spielfläche geschaffen, welche den nördlichen Abschluss zur Landschaftstreppe im Übergangsbereich der beiden Bauabschnitte darstellt. Südlich von Haus vier, wird als Übergang zum Nachbargrundstück der Firma Paul Lange eine Stützmauer gebaut, welche den Höhenunterschied zwischen den beiden Grundstücken abfängt.

Pflanzbeete, die mit gemischten Stauden und Bodendeckern bepflanzt sind, lockern die Durchwegungen von der Nordbahnhofstraße gestalterisch auf und bilden einen Puffer vor Erdgeschosswohnungen. 60 cm breite Pflanzflächen sind entlang der Nordbahnhofstraße vorgesehen. Grünflächen mit bodendeckender Bepflanzung und Fahrradstellplätze für Besucher auf der Ostseite zur Nordbahnhofstraße bilden als Gemeinschaftsflächen den Übergang zum öffentlichen Gehweg. Hecken bilden die Einfriedungen der privaten Gartenräume. Der barrierefreie Zugang zur Grünen Mitte ist von Norden der Wohnbebauung und vom Grünzug aus möglich.

Auf der Westseite der Punkthäuser schaffen ein Gehölzband und die Hecke als Einfriedung der privaten Gartenräume den Übergang vom öffentlichen Grünzug zur Wohnbebauung. Hinter der Grundstücksgrenze wird über eine Geländeböschung der private Freiraum räumlich abgesetzt. Es wird an dieser Stelle ein Landschaftsbild geschaffen, welches die orthogonale Struktur der Wohnbebauung ergänzt.

Ackermann+Raff
GmbH & Co. KG
Architekten BDA
Stadtplaner

Eugenstraße 2
D 72072 Tübingen
Fon +49 7071 33030-0
Fax +49 7071 36153
tuebingen@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Rotenhöhlstraße 89/2
D 70178 Stuttgart
Fon +49 711 722355-0
Fax +49 711 722355-22
stuttgart@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Geschäftsführer
Prof. Hellmut Raff
Dipl.Ing. Oliver Braun
Dipl.Ing. Alexander Lange
Dipl.Ing.(FH) Walter Fritz

Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRA 722225

Komplementärin
Ackermann+Raff
Verwaltungs GmbH
Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRB 725058

ERSCHLIESSUNG

Die Haupteerschließung der Anlage erfolgt über die Nordbahnhofstrasse.

Über zwei Tiefgaragenzufahrten gelangen die Anwohner zu ihren privaten Stellplätzen im UG der Anlage. Für den gelegentlichen Individualverkehr werden Stellplätze eines Car-Sharing-Unternehmens angeboten. An der Nordbahnhofstrasse befinden sich die beiden Stadtbahnhaltestellen „Mittnachtstrasse“ und „Milchhof“ in fussläufiger Entfernung.

Da die Anlage einen Teil des östlichen Abschlusses der Parkanlage Pragfriedhof bildet, sind Fusswege durch das Gebiet in Ost-West Richtung gegeben. Der Weg durch den Grünzug wird über die Fusswege angebunden. Die unterschiedlichen Geländehöhen werden zur Nordbahnhofstrasse durch Treppen überwunden. Im Bereich der Kirche und zum 2.BA sind Rampen für den barrierefreien Zugang gegeben.

Ackermann+Raff
GmbH & Co. KG
Architekten BDA
Stadtplaner

Eugenstraße 2
D 72072 Tübingen
Fon +49 7071 33030-0
Fax +49 7071 36153
tuebingen@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Rotebühlstraße 89/2
D 70178 Stuttgart
Fon +49 711 722355-0
Fax +49 711 722355-22
stuttgart@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Geschäftsführer
Prof. Hellmut Raff
Dipl.Ing. Oliver Braun
Dipl.Ing. Alexander Lange
Dipl.Ing.(FH) Walter Fritz

Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRA 722225

Komplementärin
Ackermann+Raff
Verwaltungs GmbH
Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRB 725058

BAUBESCHREIBUNG

FASSADE

Wandaufbau

Tragwerk	Mauerwerk, Beton nach Statik	20-24cm
Dämmung	Wärmedämmung nach Angaben Bauphysik	20-30 cm
Wandoberfläche	Blockrand H1-H4/Strassenansicht: Klinkerriemchen, Wilder Verband, Grenadierschicht Stadtvillen/ Innenhofseiten H4b, H5, H6,H7: Putz, verschiedener Körnung, gestrichen nach Farbkonzept	1-3cm
	Eingänge: Plattenfassade bzw. Putzflächen	

Fenster

Fenster	raumhohe Wandöffnungen, teilweise Brüstungsfenster farbige Ausführung als Dreh-/Kipp oder Hebe-/Schiebeelemente notwendige Absturzsicherungen in Glas
Treppenhausfenster	Pfosten-Riegel-Konstruktion in Fensterfarbe

Balkone

Balkonplatte Geländer	Sichtbeton, Stahlkonstruktion Stakete, Glas
--------------------------	--

Ackermann+Raff
GmbH & Co. KG
Architekten BDA
Stadtplaner

Eugenstraße 2
D 72072 Tübingen
Fon +49 7071 33030-0
Fax +49 7071 36153
tuebingen@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

DACH

Dachaufbau als Flachdach (Warmdach)

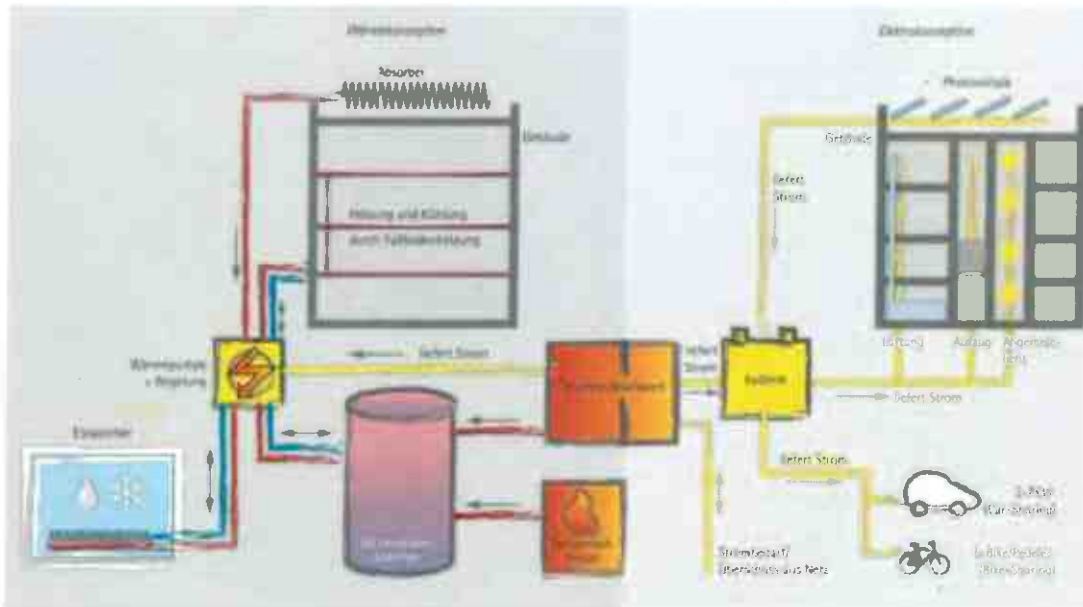
Tragwerk	Beton nach Statik	20-22cm
Dämmung	Wärmedämmung nach Angaben Bauphysik und/oder nach Anforderungen an betriebliche Anlagen (0°-Gefälledach)	> 24 cm
sichtbare Dachoberfläche	extensive Begrünung, (in Teilen) Substratschicht Haus 2-3 PV Anlagen Haus 4-5 Absorber	12 cm

Rotebühlstraße 89/2
D 70178 Stuttgart
Fon +49 711 722355-0
Fax +49 711 722355-22
stuttgart@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Geschäftsführer
Prof. Hellmut Raff
Dipl.Ing. Oliver Braun
Dipl.Ing. Alexander Lange
Dipl.Ing.(FH) Walter Fritz

Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRA 722225

Komplementärin
Ackermann+Raff
Verwaltungs GmbH
Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRB 725058



ENERGIEKONZEPT

(aus Baubeschreibung EGS-Plan)

Die Gebäude im obengenannten Bauvorhaben werden von der ImmoTherm GmbH mit Wärme für Heizung und WW-Bereitung versorgt. EGS-Plan befasst sich im Auftrag der ImmoTherm GmbH mit der Koordination / Planung der (Fern-) Wärmeversorgung sowie der regenerativen Stromerzeugung.

Alle Gebäude im ersten und zweiten Bauabschnitt werden aus einer Heizzentrale mit Wärme für Heizung und Warmwasser versorgt. Die Verteilung erfolgt mit zwei Verteilnetzen, dem Warmwassernetz, das die Warmwasserbereiter in den Gebäuden mit Wärme versorgt und dem Heiz- / Kühlnetz, das während der Heizperiode zum Heizen und im Sommer zur moderaten Temperierung der Wohnungen verwendet wird. Auf den Dächern von vier Gebäuden installierte Solarabsorber speisen in einen unterirdischen Eisspeicher ein. Dieser dient als Wärmequelle für eine elektrische Wärmepumpe. Das Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) erwärmt den Vorlauf auf die erforderliche Vorlauftemperatur in den Verteilnetzen. Zur Abdeckung der Spitzenlast ist ein Gas-Brennwertkessel vorgesehen. Die Heizzentrale ist in einem an die Tiefgarage im ersten Bauabschnitt angrenzenden Heizraum untergebracht.

Der Eisspeicher, ein unterirdischer wasserdichter Betonbehälter mit den Abmessungen 17,0 m x 8,65 m x 6,0 m (L x B x H) im Lichten, wird angrenzend an Haus 5 und an die Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zur Heizzentrale gebaut. Die Wände und die Decke des Speichers sind jeweils an der Außenseite wärmeisoliert. Der Speicher ist mit Wasser gefüllt und wird drucklos betrieben. Über dem Wasserspiegel im Speicher befindet sich ein Luftraum. Dieser wird dazu benötigt, um unterschiedliche Wasserstände im Speicher aufgrund von Erwärmung, Abkühlung oder Eisbildung auszugleichen. Im Speicher werden zwei Wärmetauscher aus Kunststoffrohren (PE100) eingebaut. Mit dem Beladewärmetauscher wird Wärme von den Solarabsorbern eingespeist. Der Entladewärmetauscher dient als Wärmequelle für die Wärmepumpe. Mit diesem wird dem Speicher Wärme entzogen. Die Wärmetauscher werden mit Wasser - Ethylenglykol - Gemisch betrieben. Zur Temperierung im Sommer wird dem Speicher direkt das Speicherwasser entnommen

Ackermann+Raff
GmbH & Co. KG
Architekten BDA
Stadtplaner

Eugenstraße 2
D 72072 Tübingen
Fon +49 7071 33030-0
Fax +49 7071 36153
tuebingen@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Rotebühlstraße 89/2
D 70178 Stuttgart
Fon +49 711 722355-0
Fax +49 711 722355-22
stuttgart@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Geschäftsführer
Prof. Hellmut Raff
Dipl.Ing. Oliver Braun
Dipl.Ing. Alexander Lange
Dipl.Ing.(FH) Walter Fritz

Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRA 722225

Komplementärin
Ackermann+Raff
Verwaltungs GmbH
Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRB 725068

und nach der Abgabe von Kälte an das Kühlnetz wieder in den Speicher eingespeist.

Die Solarabsorber werden im ersten Bauabschnitt auf den Dächern der Gebäude Haus 5, Haus 4a und Haus 4b und auf einem Gebäude im zweiten Bauabschnitt installiert. Die Absorber werden hydraulisch mit einem Solarnetz an die Heizzentrale bzw. an den Eisspeicher angebunden. Die Montage der Solarabsorber erfolgt liegend mit ca. 5° Neigung auf einer Unterkonstruktion. Im Bereich der Solarabsorber erhalten die Dächer eine Kiesschicht. Zwischen den Absorberreihen werden die Dächer begrünt.

Der Strom wird mit dem BHKW und mit der auf den Dächern installierten PV-Anlage erzeugt. Spitzenlasten in der Stromerzeugung werden durch die Integration eines Stromspeichers (Batterie) reduziert. Die PV Module werden im ersten Bauabschnitt auf den Dächern der Gebäude Haus 2 und 3 und auf den Gebäuden im zweiten Bauabschnitt installiert. Die Aufstellung erfolgt nach Osten und Westen ausgerichtet mit 10° Neigung. Die Dachflächen der Gebäude Haus 2 und 3 werden nahezu vollständig mit PV-Modulen belegt.

Ackermann+Raff
GmbH & Co. KG
Architekten BDA
Stadtplaner

Eugenstraße 2
D 72072 Tübingen
Fon +49 7071 33030-0
Fax +49 7071 36153
tuebingen@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Rotebühlstraße 89/2
D 70178 Stuttgart
Fon +49 711 722355-0
Fax +49 711 722355-22
stuttgart@
ackermann-raff.de
www.ackermann-raff.de

Geschäftsführer
Prof. Hellmut Raff
Dipl.-Ing. Oliver Braun
Dipl.-Ing. Alexander Lange
Dipl.-Ing.(FH) Walter Fritz

Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRA 722225

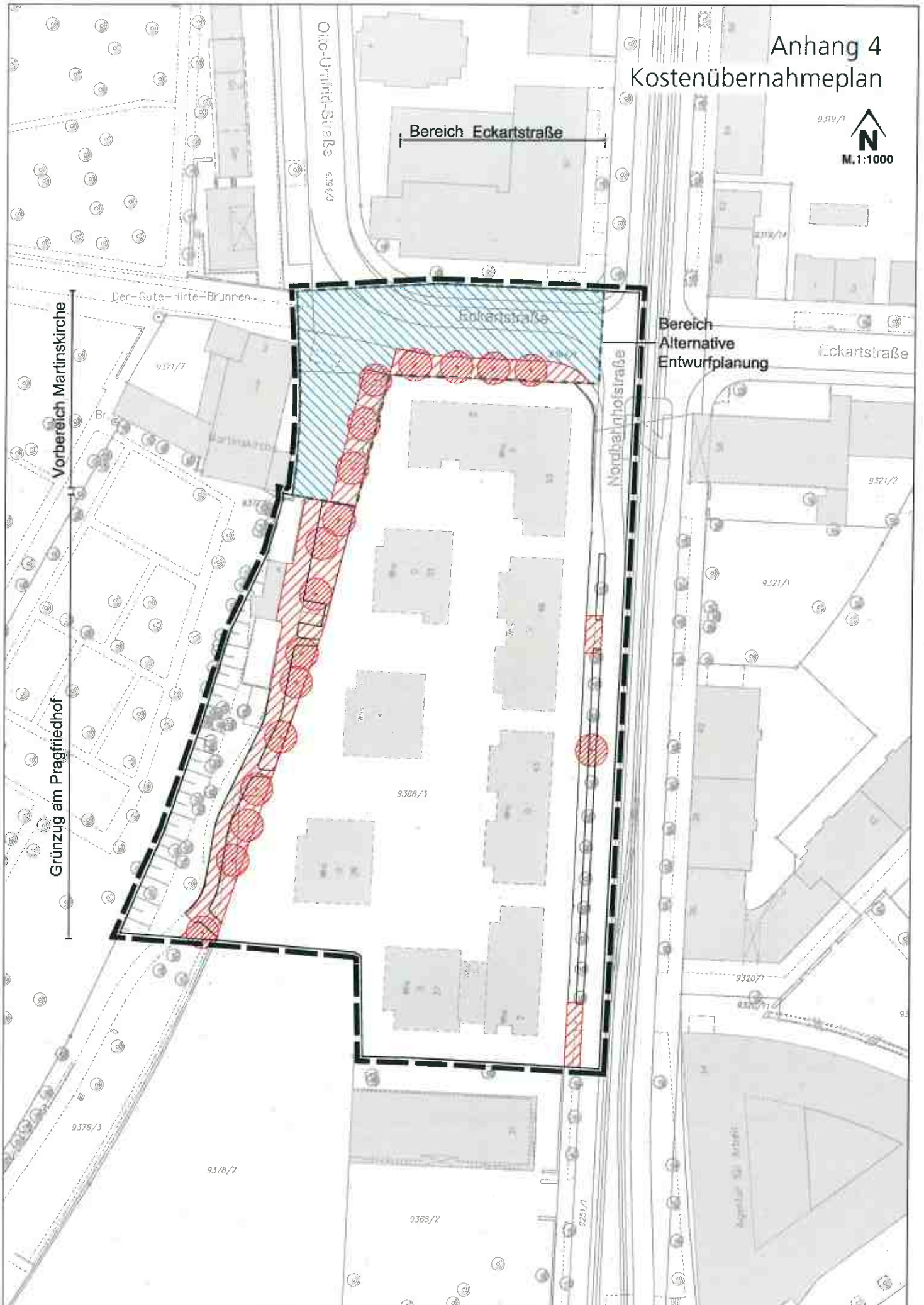
Komplementärin
Ackermann+Raff
Verwaltungs GmbH
Sitz Tübingen
Amtsgericht Stuttgart
HRB 725058

Anhang 3 Gestaltungsplan für öffentliche Flächen



Anhang 4 Kostenübernahmeplan

9.319/1
N
M.1:1000



Anhang 5 Bebauungsplan

9319/1
N
M.1:1000



Übersicht geförderte Wohnungen

Förderprogramm	WE-Nr.	Lage im Vorhaben	Lage im Objekt	Vorläufige Wohnfläche in m ²	Zimmeranzahl
PWE	125	Haus 1 b	3. OG	102	4
PWE	129	Haus 1 b	4. OG	101	4
PWE	131	Haus 1 b	4. OG	85	3
PWE	301	Haus 3 a	EG	127	5
PWE	310	Haus 3 b	EG	101	4
PWE	312	Haus 3 b	1. OG	101	4
PWE	314	Haus 3 b	2. OG	101	4
PWE	316	Haus 3 b	3. OG	101	4
			Summe	819	
SMW	114	Haus 1 b	EG	71	3
SMW	115	Haus 1 b	1. OG	50	2
SMW	116	Haus 1 b	1. OG	46	2
SMW	117	Haus 1 b	1. OG	45	2
SMW	118	Haus 1 b	1. OG	49	2
SMW	119	Haus 1 b	1. OG	59	2
SMW	120	Haus 1 b	2. OG	50	2
SMW	121	Haus 1 b	2. OG	46	2
SMW	122	Haus 1 b	2. OG	45	2
SMW	123	Haus 1 b	2. OG	49	2
SMW	124	Haus 1 b	2. OG	59	2
SMW	126	Haus 1 b	3. OG	45	2
SMW	127	Haus 1 b	3. OG	50	2
SMW	128	Haus 1 b	3. OG	59	2
			Summe	723	
MME	201	Haus 2 a	EG	130	5
MME	202	Haus 2 a	1. OG	76	3
MME	203	Haus 2 a	1. OG	90	4
MME	204	Haus 2 a	2. OG	76	3
MME	205	Haus 2 a	2. OG	90	4
MME	210	Haus 2 b	1. OG	90	4
MME	211	Haus 2 b	1. OG	75	3
MME	212	Haus 2 b	2. OG	90	4
MME	213	Haus 2 b	2. OG	75	3
			Summe	792	

Dienstbarkeitsbestellungen nach Ziffer 14 des städtebaulichen Vertrages

Teil A

1. Die im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof mit „Gehrecht (gr)“ festgesetzte und im Anhang 8a blau schraffierte Fläche an der Ecke Nordbahnhofstraße/Eckartstraße ist
 - a) zum einen bestimmt für einen angemessenen Auftakt des Weges zur Martinskirche, u.a. durch eine Aufwertung mittels einer Einzelhandelsnutzung oder gastronomischen Nutzung mit einer Fläche von ca. 115 m² und einem attraktiven Außenbereich mit Bestuhlung zur Außenbewirtschaftungund
 - b) zum anderen für eine Durchwegung durch das Neubaugebiet.
2. Zur Erfüllung der Verpflichtung des Siedlungswerks zur Bestellung von Dienstbarkeiten nach Ziffer 14 des städtebaulichen Vertrages bestellt und **bewilligt** das Siedlungswerk zu Lasten des durch den Fortführungsnachweis der Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg gebildeten und in seinem Eigentum stehenden Grundstück der

Gemarkung Stuttgart

Flst 9388/3	Nordbahnhofstraße Wohnbaufläche	-.: 8688 m ²
-------------	------------------------------------	-------------------------

zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

„Zur dinglichen Umsetzung der Festsetzung „Gehrecht“ nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof an der Ecke Nordbahnhofstraße/Eckartstraße ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, die mit „Gehrecht“ gekennzeichnete und im Anhang 8a blau schraffierte Fläche zum Gehen für eine Durchwegung durch das Neubaugebiet für die Allgemeinheit mitzubedenutzen.

Die erstmalige Herstellung, die bauliche Unterhaltung und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht der mit Gehrecht gekennzeichneten Fläche sowie die erstmalige Herstellung der Beleuchtung sowie die Unterhaltung der Beleuchtung obliegen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks auf seine Kosten.“

Teil B

1. Die weiteren im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof mit „Gehrecht (gr)“ festgesetzten Flächen sind, mit den im Bebauungsplan gekennzeichneten Breiten, bestimmt für eine Durchlässigkeit von der Nordbahnhofstraße durch das Quartier zur Grünanlage am Pragfriedhof für die Allgemeinheit.
2. Zur Erfüllung der Verpflichtung des Siedlungswerks zur Bestellung von Dienstbarkeiten nach Ziffer 14 des städtebaulichen Vertrages bestellt und

bewilligt das Siedlungswerk zu Lasten des durch den Fortführungsnachweis der Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg gebildeten und in seinem Eigentum stehenden Grundstück der

Gemarkung Stuttgart

Flst 9388/3

Nordbahnhofstraße
Wohnbaufläche

:- 8688 m²

zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

„Zur dinglichen Umsetzung der Festsetzung „Gehrecht“ nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, die mit „Gehrecht (gr)“ gekennzeichneten, den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit darstellenden und als Wegenetz von der Nordbahnhofstraße zur Grünanlage am Pragfriedhof über das belastete Grundstück führenden Wegeflächen zum Gehen für eine Durchlässigkeit von der Nordbahnhofstraße durch das Quartier zur Grünanlage am Pragfriedhof für die Allgemeinheit mitzubedenken, wozu sie der Öffentlichkeit gewidmet 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 der im Bebauungsplan (Anhang 5) festgesetzten Gehrechtsflächen in einer Breite von mindestens 2,50 m, im rückwärtigen Teil von mindestens 1,50 m und an der Ecke Nordbahnhofstraße/Eckartstraße wie im Bebauungsplan dargestellt auf seinem Grundstück her. Die erstmalige Herstellung der mit Gehrecht gekennzeichneten Flächen sowie die erstmalige Herstellung der Beleuchtung obliegen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks, nach vorheriger Abstimmung mit dem Tiefbauamt, auf seine Kosten.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Winterdienstes obliegt dem Eigentümer des belasteten Grundstücks auf seine Kosten.“

Teil C

1. Die im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof mit „Leitungsrecht (lr)“ festgesetzten Flächen sind bestimmt für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Anschluss der im Bebauungsplangebiet zu errichtenden Gebäude an das öffentliche Ver- und Versorgungsnetz.
2. Zur Erfüllung der Verpflichtung des Siedlungswerks zur Bestellung von Dienstbarkeiten nach Ziffer 14 des städtebaulichen Vertrages bestellt und **bewilligt** das Siedlungswerk zu Lasten des durch den Fortführungsnachweis der Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg gebildeten und in seinem Eigentum stehenden Grundstück der

Gemarkung Stuttgart

Flst 9388/3

Nordbahnhofstraße
Wohnbaufläche

-. 8688 m²

zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

„Zur dinglichen Umsetzung der Festsetzung „Leitungsrecht“ nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, die mit „Leitungsrecht (lr)“ gekennzeichneten, den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit darstellenden Flächen zum Verlegen, Halten und Bewirtschaften von der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienenden Ver- und Entsorgungsleitungen mitzubeneutzen.

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.

Bei der Ausübung ihres Rechtes hat die Berechtigte das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks soweit als möglich zu schonen.

Die Verwaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) der Ver- und Entsorgungsleitungen obliegt der Berechtigten auf seine Kosten.

Die Berechtigte ist befugt, die Rechtsausübung ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.“

Teil D

1. Die im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof mit „Fahrrecht (fr)“ festgesetzten Flächen sind bestimmt für die Zufahrt für Fahrzeuge der Müllentsorgung und Feuerwehr.
2. Zur Erfüllung der Verpflichtung des Siedlungswerks zur Bestellung von Dienstbarkeiten nach Ziffer 14 des städtebaulichen Vertrages bestellt und **bewilligt** das Siedlungswerk zu Lasten des durch den Fortführungsnachweis der Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg gebildeten und in seinem Eigentum stehenden Grundstück der

Gemarkung Stuttgart

Flst 9388/3

Nordbahnhofstraße
Wohnbaufläche

-. 8688 m²

zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

„Zur dinglichen Umsetzung der Festsetzung „Fahrrecht“ nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan Nordbahnhofstraße – Am Pragfriedhof ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, die mit „Fahrrecht (fr)“ gekennzeichneten, den Ausübungsbereich der Dienstbarkeit darstellenden Flächen zum Befahren mit

Fahrzeugen der Müllentsorgung und Feuerwehr mitzubedenken, wozu die Flächen öffentlich gewidmet 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.

Bei der Ausübung ihres Rechtes hat die Berechtigte das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks soweit als möglich zu schonen.

Der Eigentümer des Grundstücks stellt die im Bebauungsplan mit Fahrrecht belegte Fläche her und gewährleistet eine dauerhafte Befahrbarkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge, wozu der befahrbare Weg eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen muss. Die erstmalige Herstellung, der mit Fahrrecht gekennzeichneten Fläche sowie die erstmalige Herstellung der Beleuchtung obliegen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks, nach vorheriger Abstimmung mit dem Tiefbauamt, auf seine Kosten.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Winterdienstes obliegt dem Eigentümer des belasteten Grundstücks auf seine Kosten.

Die Berechtigte ist befugt, die Rechtsausübung ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.“



Eckartstraße

