

**Bauplätze  
Quartiere  
Q11 Los A  
Q11 Los B**

**Stand 20.02.2024**

**NeckarPark**

**in Stuttgart-Bad Cannstatt**



**Liegenschaftsamt**

Heustraße 1  
70174 Stuttgart

Ihre Ansprechpartnerin:  
Frau Kickbusch

Telefon: 0711/216-91481  
Telefax: 0711/216-91484  
E-Mail: [Silvia.Kickbusch@stuttgart.de](mailto:Silvia.Kickbusch@stuttgart.de)  
[www.stuttgart.de/immobilien](http://www.stuttgart.de/immobilien)



Die Landeshauptstadt Stuttgart bietet die Bauplätze

## **Q11 Los A und Q11 Los B NeckarPark**

### **in Stuttgart-Bad Cannstatt**

**wahlweise im Wege eines Erbbaurechts oder eines Verkaufs an.**

#### **1. Orts- und Wohnlage**

Die Bauplätze Q11 Los A und Q11 Los B liegen an der Emy-Gordon-Straße nördlich angrenzend an das soziokulturelle Zentrum „Kulturinsel“ im Alten Zollamt (Quartier Q11.1) und östlich vom Marga-von-Etzdorf-Platz. Im Norden schließt eine 1350 m<sup>2</sup> große Grünfläche mit integriertem Bolzplatz und Spielmöglichkeiten für alle Altersstufen an.

Die Bauplätze befinden sich in ruhiger, aber zentraler Lage im Baugebiet NeckarPark und sind zusammen mit Q11.1 Teil des IBA´27-Netzes.

In unmittelbarer Nähe befinden sich das 2022 eröffnete Sportbad Bad Cannstatt, der neu angelegte Veielbrunnenpark, das künftige Bildungshaus mit Grundschule, Kita und vhs und weitere Kitas sowie Geschäfte der Nahversorgung. Zudem befinden sich die Sport- und Veranstaltungsflächen NeckarPark mit dem Cannstatter-Wasen, der Hanns-Martin-Schleyer-Halle, der Porsche-Arena, der MHP-Arena und dem Mercedes-Benz-Museum in direkter Nachbarschaft.

Der NeckarPark zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Der Bahnhof Bad Cannstatt mit S-Bahnhaltestelle sowie die Stadtbahnhaltestelle Cannstatter Wasen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Stuttgarter Innenstadt oder auch Esslingen sind mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Über die B10 und B14 besteht Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz.

#### **2. IBA´27-Netz-Projekt**

Gemeinsam mit dem Quartier Q11.1 (ehemaliges Zollamt) bildet das Quartier Q11 das IBA´27-Netz-Projekt im NeckarPark: „Q11 und Q11.1 – Soziokulturelles Zentrum und innovatives Wohnen“. Die beiden Quartiere sollen gemeinsam geplant und inhaltlich verbunden werden. Dabei geht es um zukunftsweisenden Wohnungsbau mit den Bündnispartnern für Wohnen auf Q11, den Erhalt der soziokulturellen Nutzung als identitätsprägendes Ensemble auf Q11.1 (Kulturinsel) und die Unterbringung eines Stadtteilhaus mit sozialen und öffentlichen Nutzungen ebenfalls auf Q11.1.

Das Alte Zollamt wird aktuell umgebaut und modernisiert, wobei die soziokulturelle Nutzung durch ein Stadtteilhaus ergänzt wird. Mit dem Stadtarchiv gegenüber entsteht ein ortsbildprägendes Ensemble und Quartierstreffpunkt an der Schnittstelle zum Bestandsquartier Veielbrunnen. Q11 und Q11.1 sind hierbei ein wichtiger Bestandteil mit dem Anspruch, Synergien zwischen dem soziokulturellen Angebot und einer innovativen Wohnnutzung herzustellen.

Kernthemen des Projekts sind:

- Zukunftsfähiges Miteinander im Quartier durch ein Verzahnen von Kultur, sozialen Angeboten und bezahlbarem Wohnen, hierbei insbesondere auch ein Konzept für eine innovative Zielgruppengestaltung der Wohnungen (beispielsweise für Geflüchtete, Studierende, inklusives Wohnen, Generationenmischung, neue Wohnformen etc.). Ebenso wie die Unterbringung von 1-2 Wohneinheiten, die dem Zollamt-Areal zugeordnet sind.
- Verzahnung des Quartiers mit den öffentlichen Räumen wie den Marga-von-Etzdorf-Platz und den nördlich gelegenen Bolzplatz.
- Produktive Nachbarschaften, experimentelles Bauen aus recyceltem Material, Urban Gardening.
- Die Entwicklung einer gemeinschaftlichen Konzeption von Freiräumen und Raumangeboten, sowie die Verzahnung der Übergangsflächen Q11 und Q11.1 Elisabeth-Oehler-Heimerdinger-Weg.
- Eine funktionale Verbindung und Synergien zwischen Bestand und Neubau.
- Ein zukunftsfähiger Umgang mit dem Thema Lärm unter Berücksichtigung von Mehrfachnutzungen.
- Mehrwert für die Bewohner des gesamten NeckarParks und des Veielbrunnens.
- Eine Idee für eine ortsbildprägende Fassadengestaltung im Zusammenspiel mit dem bestehenden Ensemble zum Marga-von-Etzdorf-Platz.

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **a. Zuschnitt**

Das Quartier Q11 mit ca. 50 a 59 m<sup>2</sup>  
wird vermessen in zwei Bauplätze:

**Quartier Q11 Los A mit ca. 2.623 m<sup>2</sup> und**

**Quartier Q11 Los B mit ca. 2.436 m<sup>2</sup>.**

Die Bauplätze bilden eine offene Blockrandbebauung.

## b. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die künftigen Bauplätze Q11 Los A und Q 11 Los B gilt der Bebauungsplan „Am Zollamt (2022/02)“, Bad Cannstatt (Ca 283/5).

Seitens der Stadt wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Zollamt (2022/02)“ bindend und einzuhalten sind. Ausnahmen und/oder Befreiungen werden nicht erteilt.

Der Bebauungsplan legt für die Bauplätze Q11 Los A und Q11 Los B unter anderem Folgendes fest:

- Urbanes Gebiet (MU<sub>1</sub>).
- GRZ 0,6.
- Die festgesetzte Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Über der Traufhöhe ist ein Staffelgeschoss zulässig.
- 30 % Fassadenbegrünung
- Abweichende Bauweise (wie offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig)
- pv1 Pflanzverpflichtung.
- Festsetzungen bei der Ein- und Ausfahrt.
- Errichtung einer Solaranlage auf den Dachflächen.
- Haustechnische Anlagen sind in die Gebäude zu integrieren.
- Versorgungsfläche im südöstlichen Bereich von Q11 Los B.
- Lärmschutzfestsetzungen. U.a. ist eine Aufnahme der Wohnnutzung erst nach Fertigstellung der Lärmschutzfunktion der Lärmschutzquartiere (Q14.1, Q16.1, Q17, Q18) möglich und Aufenthaltsräume in den Gebäuden entlang der Gleisanlage sind nach Süden auszurichten.

### Immissionsschutz / Lärmschutzfestsetzungen

U.a. ist eine Aufnahme der Wohnnutzung erst nach Fertigstellung der Lärmschutzfunktion der Lärmschutzquartiere (Q14.1, Q16.1, Q17, Q18) möglich und Aufenthaltsräume in den Gebäuden entlang der Gleisanlage sind nach Süden auszurichten.

- Aufgrund der Lärmeinwirkungen durch Wasen und Stadion sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Vorbauten oder besondere Fensterkonstruktionen) notwendig.
- Bezüglich der Tiefgaragenzufahrt ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TH Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in einen vollständig eingehausten Bereich erfolgen.

Ansprechpartner/in: 36-3.5; Tel. 0711-216 88667

### Hinweise des Baurechtsamts

Das Baurechtsamt weist darauf hin, dass die über die Landesbauordnung hinausgehenden, zivilrechtlich vereinbarten Anforderungen z.B. zu Fahrradabstellplätzen nicht im baurechtlichen Verfahren geprüft werden.

Zur Möglichkeit eines Staffeldachgeschosses über der maximalen Traufhöhe ist festzustellen, dass der Begriff „Staffeldachgeschoss“ nicht definiert ist.

Sofern die städtebauliche Zielsetzung eine Zurückstaffelung z.B. von der öffentlichen Verkehrsfläche beinhaltet, wäre dies vertraglich zu vereinbaren.

#### Altlasten/Schadensfälle

Im Plangebiet ist bereichsweise mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf die folgenden Altstandorte im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs wird hingewiesen:

- AS Güterstr. 9: ISAS-Nr. 1828
- AS Güterstr. 13: ISAS-Nr. 1829
- AS Degenkolbe, ehem. Lp. 5, 8, 19: ISAS-Nr. 4739
- AS Falk-Adler: ISAS-Nr. 4739

Alle Flächen sind mit Handlungsbedarf „B / Belassen“ bewertet.

Zudem liegt im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofsareals flächendeckend eine künstliche Auffüllung vor, die Bauschutt- und z.T. auch Schlackeanteile enthält.

Untergrundverunreinigungen durch MKW, BTEX, PAK und Schwermetalle wurden festgestellt.

Bei Nutzungsänderungen wird die jeweilige Bewertung überprüft und ggf. sind Erkundungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig. Im Bereich unbefestigter Kinderspiel- oder Grünflächen ist sicherzustellen, dass es im Oberboden zu keinem Kontakt mit belastetem Baumaterial kommt. Maßnahmen zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser sind im Bereich von Altlasten zulässig, wenn die Schädlichkeit der Versickerung nachgewiesen wird. Mehrkosten bei der Entsorgung von belastetem Bodenmaterial sind nicht auszuschließen.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Baubeginn im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Ansprechpartner/in: 36-5.8; Tel. 0711-216 88426

#### Traufhöhe

Die im Bebauungsplan jeweils auf das Grundstück bezogene festgesetzte Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Über der Traufhöhe ist ein Staffelgeschoss von max. 50 % der darunter liegenden Dachfläche zulässig.

Das Staffelgeschoss darf eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten und muss mindestens 1,00 m von der Hinterkante Attika zurückversetzt sein.

#### Anlieferung, Be- und Entladevorgänge, Müllauffstellflächen, Zufahrten

Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sowie Müllauffstellflächen sind gemäß Bebauungsplan auf privater Fläche nachzuweisen. Die Eigentümer / Erbbauberechtigten verpflichten sich, die Andienung auf privater Fläche sicher zu stellen, z.B. durch ausreichend dimensionierte Innenhöfe oder Tiefgaragen. Garagenzufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht. Die Müllauffstellflächen sind in die Gebäude zu integrieren. Ein- und Ausfahrten sind nur im nördlichen Bereich zur Straße 117 (Emy-Gordon-Straße) möglich.

Fassadenbegrünung (Leitfaden Regenwasserbewirtschaftung)

Mindestens 30 % der Gesamt-Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Baugrenzen sind von den Grundstücksgrenzen zurückversetzt, damit u.a. eine Fassadenbegrünung mit Erdanschluss möglich ist.

Der Käufer/Erbbauberechtigte hat sich - insbesondere bei der Dach- und Fassadenbegrünung – an die Vorgaben des Bebauungsplans und an den städtischen Leitfaden Regenwasserbewirtschaftung zu halten (vgl. Anlage 8).

**c. Grundbuch**

Die Quartiere Q11 Los A und Q11 Los B sind im Grundbuch noch nicht gebildet.

**d. Grundstücksspezifische Details**

Grundstücksspezifische Details wie Untersuchung/Entsorgung von Kampfmitteln, Gründungsmehrkosten, Vorhandensein/Sicherung von Leitungen und Kanälen, Vorhandensein/Umgang mit Altlasten und ähnliches werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen abgestimmt.

**4. Ausschreibung, Bebauung/Planung und Kaufpreise****a. Ausschreibung an die Mitglieder des „Bündnis für Wohnen“**

Die künftigen Bauplätze Quartier Q11 Los A mit ca. 2.623 m<sup>2</sup> und Quartier Q11 Los B mit ca. 2.436 m<sup>2</sup> werden ausschließlich Mitgliedern des „Bündnis für Wohnen“, wahlweise zur Bestellung eines Erbbaurechts bzw. zum Erwerb angeboten.

Im Rahmen der Ausschreibung können sich Interessenten um einen oder beide Bauplätze bewerben. Bietergemeinschaften sind ebenfalls möglich. Im Ergebnis der Ausschreibung können beide Bauplätze auch an einen Bieter bzw. eine Bietergemeinschaft abgegeben werden, wenn diese aus der Bewertung als Bestplatzierte hervorgehen.

1. Stufe: Auswahlverfahren

Die Auswahl der Erbbauberechtigten / Käufer erfolgt in einem Auswahlverfahren nach wohnpolitischen (50%) und IBA'27-Kriterien (u.a. innovative Ideen für die Synergie mit dem Quartierstreiffpunkt) (50%). Ein Vergabevorschlag wird durch das Liegenschaftsamt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen mit gleichberechtigtem Stimmrecht je Amt erarbeitet:

1. Liegenschaftsamt, Amtsleitung, Herrn Eggenweiler
2. Liegenschaftsamt, Abteilungsleitung Grundstücksverkehr, Frau Rüdiger
3. Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilungsleitung Wohnen, Herrn Pazerat

4. Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilungsleiterin Städtebauliche Planung Neckar, Frau Althanns
5. Amt für Stadtplanung und Wohnen, IBA-Koordinatorin, Frau Schulz

Vertreterinnen:

- Sachgebietsleiterin Grundstücksverkehr Frau Hofscheier
- Sachgebietsleiterin Wohnen NN

Dieser Vergabevorschlag, der Empfehlungscharakter hat, wird dem Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die endgültige Rangfolge der Vergabe.

Nach erfolgter Ausschreibung und Zustimmung durch den Gemeinderat erhält der jeweils Erstplatzierte eine Grundstücksoption, damit er mit der Beplanung, Finanzierung und Vermarktung des Quartiers beginnen kann.

### 2. Stufe: Mehrfachbeauftragung

Im Anschluss an die Auswahl der Erwerber durch den Gemeinderat führen die Erstplatzierten – um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen – in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen und der IBA GmbH eine einfache Mehrfachbeauftragung mit mindestens 3, besser 5 Architekturbüros unter Beteiligung eines Landschaftsarchitekten je Baublock (s. GRDRs 906/2015 und GRDRs 477/2020).

Erfolgt eine Vergabe an einen Bieter für das gesamte Quartier Q11, muss die Mehrfachbeauftragung mit mindestens 5, besser 8 Architekturbüros durchgeführt werden und das Vorhaben dann mit mindestens 2 Büros geplant und umgesetzt werden.

Die durch den Erbbauberechtigten / Käufer zu beauftragenden Architekturbüros sowie die Besetzung des Auswahlgremiums sind ebenso mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Erbbauberechtigt / Käufer.

Städtebauliches Ziel ist, im NeckarPark eine städtebauliche Vielfalt bzw. Kleinteiligkeit bezogen auf die Körnigkeit und Parzellenstruktur zu erreichen. Die Schaffung von Synergieeffekten zwischen der Bestandsbebauung „Altes Zollamt“ auf Quartier Q11.1 und der Neubebauung auf Quartier Q11 soll ebenfalls Berücksichtigung finden (s. IBA'27—Netz-Projekt).

Da das Quartier an prominenter Stelle liegt und die Neubebauung Raumkanten zum Marga-von-Etzdorf-Platz bildet, stellt sich ein gesteigerter Gestaltungsanspruch an die Fassaden.

Vorrangig soll das Grundstück an zwei unterschiedliche Bieter vergeben werden. Nur wenn eine Vergabe an zwei unterschiedliche Bieter nicht zustande kommen kann, erfolgt die Vergabe an einen Bieter (oder eine Bietergemeinschaft), der (die) das Bauvorhaben mit unterschiedlichen Architekturbüros (Ergebnis Gutachterverfahren) entwickelt.

Im EG des Bauloses A ist eine Kindertagesstätte mit 3 Gruppen von zusammen 45 Kindern zu realisieren. Dafür ist ein Außenbereich von mindestens 450 m<sup>2</sup> erforderlich. Insgesamt sind 10 % der Geschossfläche des Quartiers Q11 als Gewerbe-/Nicht-Wohnen-Fläche zu nutzen. Die Kita-Nutzung ist zwingend herzustellen und ist als Nicht-Wohnen-Fläche anzusetzen.

Entlang des Marga-von-Etzdorf-Platzes ist im EG eine Nicht-Wohnnutzung unterzubringen mit einer lichten Höhe von mind. 3,5 m, die den öffentlichen Raum belebt.

Der Stellplatznachweis kann im Quartiersparkhaus erfolgen. Bei gleichzeitigem Verzicht einer Tiefgarage auf dem Grundstück bzw. Verkleinerung der Tiefgarage kann das Quartier Q11 gerade im Hinblick auf das IBA`27-Netz-Projekt einen innovativen Mobilitätsbeitrag leisten und beispielhaft für die weitere Entwicklung des NeckarParks herangezogen werden. Durch eine Verringerung bzw. Verzicht der Stellplätze im Quartier, gewinnt auch der Innenhof an Qualität.

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wird durch Bauverpflichtung und Vertragsstrafen im abzuschließenden Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag gesichert.

## **b. Bebauung/Planung**

Die Bauplätze Q11 Los A und Q11 Los B liegen entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Ca 283/5 in einem Urbanen Gebiet. Gemäß Beschluss des Gemeinderats der Stadt Stuttgart vom 29.07.2020 (GRDrs 477/2020 – Entwicklung NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung) ist für das Quartier Q11 ein Nutzungsverhältnis von 90 % Wohnen und 10 % Gewerbe/Nicht-Wohnen festgelegt.

### Bebauung Nicht-Wohnen/Gewerbe

Auf Q11 Los A ist ein Kita-Standort vorgesehen (vgl. nachstehend Zahl 8.2). Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für die Nicht-Wohnen-/Gewerbe-Nutzung auf Quartier Q11 richtet sich die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für eine langfristig erfolgreiche Entwicklung des NeckarParks und zur Realisierung der Vision eines urbanen, lebendigen und nachhaltigen Stadtquartiers ist es wichtig, die Interessen eines zukünftigen Entwicklers mit den städtebaulichen und funktionsräumlichen Zielsetzungen der Quartiersentwicklung in Einklang zu bringen. Entstehen soll ein gemischt genutztes, urbanes Quartier der "kurzen Wege" mit Wohnen, Arbeiten sowie vielfältigen Versorgungs-, Kultur-,



Bildungs- und Freizeitangeboten. Frequenzbringende Geschäfte, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in den Erdgeschossen entlang der wichtigen Stadträume sollen die wohnungsnahе Versorgung im Stadtteil sichern und die öffentlichen Räume beleben.

Im NeckarPark sollen zukünftig circa 2000 Menschen leben und wohnen, hinzu kommen deren Besucher, die Angestellten der ansässigen Betriebe sowie Übernachtungsgäste in den geplanten Beherbergungsbetrieben. Hieraus ergibt sich das Kaufkraftpotenzial für gewerbliche Nutzungen im NeckarPark.

Bei der Suche nach gewerblichen Mietern, insbesondere für die Erdgeschosslagen entlang der Quartiersplätze und zentralen Verkehrsachsen, sollte eine gründliche Abwägung stattfinden, welche potenziellen Nutzungen eine sinnvolle Ergänzung zu den bereits bestehenden sowie den geplanten Nutzungen im Umfeld darstellen können. Hierbei gilt es mit Blick auf die gesamtheitliche Entwicklung des neuen Stadtquartiers ein passendes Nutzungskonzept für die Erdgeschossflächen vorzulegen.

#### Bebauung Wohnen

Der verbleibende Anteil Wohnen von ca. 90 % der Geschossfläche soll gemäß Grundsatzvorlage für den NeckarPark (GRDrs 477/2020) mit ca. 70 geförderten Sozialmietwohnungen und ca. 36 frei finanzierten Wohnungen bebaut werden.

Abhängig zur unterschiedlichen Größe der Quartiere sind folgende Wohnungen je Quartier zu errichten:

#### Quartier Q11 Los A:

- ca. 31 geförderte Sozialmietwohnungen
- ca. 16 frei finanzierte Wohnungen

#### Quartier Q11 Los B:

- ca. 39 geförderte Sozialmietwohnungen
- ca. 20 frei finanzierte Wohnungen

Zur Vermeidung von einseitigen Bevölkerungsstrukturen kann für maximal die Hälfte der zu erstellenden Sozialmietwohnungen das Instrument der mittelbaren Belegung angewandt werden. Dabei stellen die Erbbauberechtigten / Erwerber neu zu vermietende, nicht (mehr) gebundene Wohnungen aus eigenem Bestand zur Verfügung. Die dafür auf Q11 Los A oder Q11 Los B freiwerdenden Wohnungen können dann am freien Wohnungsmarkt vermietet werden.

#### Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Erschließungsanlagen um Q11 befinden sich bereits in Ausführung und sollen bis Mitte 2024 hergestellt werden.

Die Zufahrt zu den Quartieren Q11 Los A und Q11 Los B erfolgt nördlich über die Emy-Gordon-Straße.

Städtisches Energie- und Mobilitätskonzept

Das Bauvorhaben hat das städtische Energiekonzept für den NeckarPark (energetische Vorhaben, Solaranlagen auf Dachflächen und Anschluss an die Wärmeversorgungsanlagen) sowie das städtische Mobilitätskonzept der Stadt für den NeckarPark umzusetzen (vgl. nachstehend Zahl 8.10).

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

Regenwasserbewirtschaftung

Die Regenwasserbewirtschaftung ist nachzuweisen

(vgl. nachstehend Anlage 8: Leitfaden zur Regenwasserbewirtschaftung).

**c. Kaufpreise**Berechnung des vorläufigen Kaufpreises

Der beitragspflichtige Bodenwert wurde vom Stadtmessungsamt für Quartier Q11 mit 10.013.666 € ermittelt.

Hinzu kommen die Beiträge (Erschließungsbeiträge, Kanalbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen) in Höhe von 800.636 € für Q11 (St/A2023-30178-1 bis 10).

Ausgehend von der in der Grundsatzvorlage für den NeckarPark vorgesehenen Bebauung von Quartier Q11 ergibt sich folgender, vorläufiger Kaufpreis:

**Tabelle Berechnung Kaufpreis**

1	Quartier	Q11 Los A 2.623 m <sup>2</sup>	Q11 Los B 2.436 m <sup>2</sup>	Q11 gesamt 5.059 m <sup>2</sup>
2	<b>Bodenwert</b> beitragspflichtig (bp)	4.978.454 € (1.898 €/m <sup>2</sup> )	5.035.212 € (2.067 €/m <sup>2</sup> )	<b>10.013.666,00 €</b>
3	<b>Beiträge</b>	398.696 € (152 €/m <sup>2</sup> )	401.940 € (165 €/m <sup>2</sup> )	<b>800.636,00 €</b>
4	<b>Bodenwert</b> beitragsfrei (bf)	5.377.150 €	5.437.152 €	<b>10.814.302,00 €</b>
5	<b>Bodenwert Kita / Gewerbe bp</b>	1.009.417,18 € (20 %)	-	<b>1.009.417,18 € (10 %)</b>
6	<b>Bodenwert Wohnen bp</b> (Anteil in % von Zeile 2) Wohneinheiten	3.969.036,82 € (80 %) 47	5.035.212,00 € (100 %) 59	<b>9.004.248,82 € (90 %) 106</b>
7	<b>Subvention SMW 45% anteiliger Kaufpreis (bf)</b> Wohneinheiten	1.013.442,10 € 1.419.008,79 € 31 SMW	1.285.677,05 € 1.799.450,27 € 39 SMW	<b>2.299.119,15 € 3.218.459,06 € 70 SMW</b>
8	<b>Kaufpreis</b> Beitragsfrei (Zeile 4 abzüglich Subvention Zeile 7)	4.363.707,90 €	4.151.474,95 €	<b>8.515.182,85 €</b>

Anmerkung: Bei Q11 wird nur der betragspflichtige Bodenwert für die ca. 70 geförderten Wohnungen mit einem Anteil von ca. 51 % an dem betragspflichtigen Bodenwert (Zeile 2) subventioniert. Der Bodenwert der ca. 36 Wohnungen mit einem Anteil von ca. 39 % an dem betragspflichtigen Bodenwert wird nicht subventioniert.

#### Berechnung Subvention gefördertes Wohnen:

- SMW: ca. 51 % Flächenanteil x betragspflichtiger Bodenwert (Zeile 2) x 45 %

Die finale Abrechnung erfolgt nach den jeweils tatsächlich hergestellten Flächen.

► vorläufige Subvention Quartiere Q11 insgesamt 2.299.119,15 €

► vorläufiger Kaufpreis Quartiere Q11 insgesamt 8.515.182,85 €

Zum Kaufpreis hinzu kommen jeweils noch eventuelle Anschlusskostenbeiträge der öffentlichen und privaten Versorgungsträger, insbesondere auch der Anschlusskostenbeitrag für die Wärmeversorgung (vgl. nachstehend Zahl 8.6).

#### **d. Erbbauzinsen**

Grundlage für die Berechnung des Erbbauzinses ist der Verkehrswert (Bodenwert).

Für die Ermittlung der Erbbauzinsen gelten die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses zur Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik (GRDRs 146/2021 Neufassung):

##### Erbbauzins Wohnen:

Der Erbbauzins für Wohnen beträgt 2 % aus dem Bodenwert bzw. subventionierten Bodenwert (siehe Ziffer 3c) Kaufpreise).

##### Erbbauzins Gewerbe:

Der Erbbauzins für Gewerbe beträgt 3,5 % aus dem Verkehrswert (Bodenwert).

Gemäß dem vorgenannten Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik gilt bei Objekten mit gemischter Nutzung bei einem untergeordneten Gewerbeanteil von höchstens 20 % der Erbbauzins für die übergeordnete Nutzung. Bei einem Gewerbeanteil von mehr als 20 % Geschossfläche wird der Erbbauzins anteilig je nach konkreter Nutzungsart berechnet.

##### Erbbauzins soziale Einrichtungen:

Bei sozialen Einrichtungen wie Pflegeheime, Kindergärten, Schulen und Krankenhäuser beträgt der Erbbauzins 0,75 % aus dem Bodenwert.

**Tabelle Berechnung jährlicher Erbbauzins**

1	Quartier	Q11 Los A 2.623 m <sup>2</sup>	Q11 Los B 2.436 m <sup>2</sup>	Q11 gesamt 5.059 m <sup>2</sup>
2	Bodenwert beitragsfrei	5.377.150,00 €	5.437152,00 €	<b>10.814.302,00 €</b>
3	<b>Erbbauzins</b> Los A (Kita 0,75 %) Los A (Gewerbe 2%*)	5.088,07 € 8.236,92 €	-	<b>5.088,07 €</b> <b>8.236,92 €</b>
4	<b>Erbbauzins gefördertes Wohnen SMW</b> 2 % vom subventionierten Kaufpreis	28.380,18 €	35.989,01 €	<b>64.369,18 €</b>
5	<b>Erbbauzins freies Wohnen 2 %</b>	37.088,87 €	47.040,49 €	<b>84.129,36 €</b>
6	<b>Erbbauzins jährlich gesamt in Euro</b> (vorläufig)	<b>78.794,04 €</b>	<b>83.029,50 €</b>	<b>161.823,54 €</b>

\* Da der gewerbliche Anteil von Q11 bei < 20 % liegt, wird gemäß Grundsatzbeschluss GR Drs. 146/2021 für den untergeordneten Gewerbeanteil auch der Erbbauzins für die übergeordnete Nutzung – hier: geförderter Wohnungsbau mit 2 % angesetzt.

Bei Bestellung eines Erbbaurechts sind die Beiträge (Erschließungsbeiträge, Kanalbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen) wie beim Kauf vom Erbbauberechtigten zu tragen und bereits im jährlichen Erbbauzins berücksichtigt.

Ferner kommen jeweils noch eventuelle Anschlusskostenbeiträge der öffentlichen und privaten Versorgungsträger, insbesondere auch der Anschlusskostenbeitrag für die Wärmeversorgung (vgl. nachstehend Zahl 8.6) hinzu.

Laufzeit der Erbbaurechte:

Der Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik (GR Drs. 146/2021 Neufassung) setzt für Erbbaurechte im Wohnungsbau eine Laufzeit von grundsätzlich 100 Jahren fest.

Da das Quartier Q11 vorrangig für die Wohnbebauung vorgesehen sind, beträgt die Laufzeit der Erbbaurechte grundsätzlich 100 Jahre.

Die endgültige Vergabe der zwei Baulose A und B des Quartiers Q11 erfolgt durch den Gemeinderat in gesonderter Vorlage, wenn die Ergebnisse der Ausschreibung feststehen.

## **5. Bestandteil des Angebots**

### 1. Stufe: Grundstücksvergabe:

Das Angebot muss folgende wesentliche Bestandteile umfassen:

- mindestens 2 Referenzprojekte in ähnlichem Umfang
- Beschreibung des Konzepts / Ideenskizze mit Angaben u.a. zu (s. Zuschlagskriterien):
  - o Nutzungskonzept
  - o Städtebauliches Konzept / Gebäudekonzept
  - o Freiraumkonzept
  - o Ökologie und Klimaschutz
  - o Mobilitätskonzept
  - o Weitere konzeptionelle Überlegungen
  - o Innovative Wohnnutzung
- vollständig ausgefüllter Vordruck zur Wahl der Erwerbsform → Anlage 12
- vollständig ausgefüllter Vordruck zur Angebotsabgabe (Wohnpolitische Kriterien) → Anlage 13
- das auf den Postumschlag zu klebende Etikett Kaufangebot/Erbbauerecht → Anlage 14

Das Angebot soll alle Unterlagen enthalten, welche für die Auswertung des Angebots notwendig sind. Die Kriterien für die Auswertung sind in Ziffer 6 ausführlich dargestellt.

## **6. Zuschlagskriterien**

### **a.) IBA`27-Kriterien (50 %)**

Das Quartier Q11 bildet zusammen mit Q11.1 ein IBA`27-Netz-Projekt und befindet sich in zentraler Lage direkt am Marga-von-Etzdorf-Platz. Es wird daher besonderen Wert auf eine qualitativ anspruchsvolle Bebauung mit hoher städtebaulicher Qualität gelegt. Besonders für den Bereich zum Marga-von-Etzdorf-Platz und die Übergangszone zu Q11.1 werden innovative konzeptionelle Ansätze erwartet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Zollamt (2022/02)“ eingehalten werden müssen.

Bei der Beurteilung werden folgende Kriterien herangezogen:

## Übersicht Vergabekriterien

Städtebau I Freiraum (30 %) - 300 Punkte	
<p><b>Nutzungskonzept:</b>            Unterstützung der Vielfalt und Mischung im NeckarPark:            _ Funktionale Verbindung zwischen Bestand und Neubau            _ Gemeinschaftliche Konzeption von Raumangeboten (Teilen von Räumen, z.B. Waschsaloons, Werkstatt, Musikraum, ...)            _ EG-Zone: Einladende Nutzungen zum Marga-von-Etzdorf-Platz und zum Bolzplatz            _ Mehrwert für den NeckarPark, Stärkung der Gemeinschaft und der Nachbarschaft (Inkubator für Begegnung und Gemeinschaft)</p> <p style="text-align: center;"><b>100 Punkte</b></p>	
<p><b>Städtebauliche Qualität / Gebäudekonzept:</b>            _ Qualität der Bebauungsstruktur und der Raumbildung            _ Gliederung des Baukörpers (Kleinteiligkeit)            _ Zusammenspiel Stadtraum-Gebäude v.a. zum Marga-von-Etzdorf-Platz (offene und einladende Fassadengestaltung, Zusammenspiel mit dem bestehenden Ensemble, keine Rückseiten)            _ Innovative Architektursprache            _ Fassadenbegrünung (z.B. Essbare Fassade, Insekten- oder Vogelfreundliche Fassade)</p> <p style="text-align: center;"><b>100 Punkte</b></p>	
<p><b>Freiraumkonzept:</b>            _ Gemeinschaftliche Konzeption von Freiräumen (Vernetzung mit Zollamt-Areal, Einbindung Elisabeth-Oehler-Heimerdinger-Weg)            _ Erschließungsfläche als Begegnungsfläche ausbilden            _ Freiraumangebote (Bewegungseinladende Gestaltung) _ Nutzungsangepasste Gestaltung (Kita, Wohnen, Nachbarschaft, ...)            _ Konzeptqualität der Außenanlagen (Außenräume, die Aneignung und Teilhabe fördern)</p> <p style="text-align: center;"><b>100 Punkte</b></p>	
Besondere Konzepte (20 %) - 200 Punkte	
<p><b>Ökologie und Klimaschutz:</b>            _ Ressourcensparende Materialien (experimentelles Bauen aus recyceltem Material, Verwendung von langlebigen, wartungsfreundlichen Materialien und Konstruktionen unter Berücksichtigung ihrer Produktions-, Konstruktions-, Lebenszyklus- und Entsorgungsemissionen und -qualitäten)            _ Zusätzliche Massnahmen (z.B. Regenwassermanagement)            _ Energiekonzept / Verbesserter energetischer Standard</p> <p style="text-align: center;"><b>50 Punkte</b></p>	
<p><b>Mobilitätskonzept:</b>            _ Integration des Mobilitätskonzepts _ Zusätzliche Mobilitätsmaßnahmen (z.B. Nachweis der notwendigen Stellplätze im Quartiersparkhaus, Bike-Sharing, Gemeinschaftliche Organisation von Alltagswegen z.B. Einkäufe, ...)</p> <p style="text-align: center;"><b>50 Punkte</b></p>	
<p><b>Weitere Konzepte / Innovative Ansätze</b>            z.B.            _ Besondere Konzepte zu den Zielgruppen (Familien, Singles, inklusive Wohnangebote, Generationenwohnen, Wohnen für Alleinerziehende (Aufbau eines sozialen Netzwerks), ...)            _ Konzepte zur flexiblen Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit, ...            _ Wohnen für Künstler, die sich im Quartier einbringen (1-2 Wohneinheiten, die dem Zollamt-Areal zugeordnet sind)            _ Konzept zur Verzahnung mit soziokultureller Nutzung auf Q11.1            _ Food-Sharing</p> <p style="text-align: center;"><b>100 Punkte</b></p>	
<b>Gesamtpunktzahl: 500 Punkte</b>	

**b.) Wohnpolitische Kriterien und Gewichtung (50 %) 500 Punkte**

Zielkriterium	Punkte
• freiwillig eingeräumte Belegungsrechte im Rahmen des Bündnisses seit Juli 2016	125
• Bindungsquote (gebundene Wohnungen im Bestand)	75
• Voraussichtliche Gesamtkosten (nach DIN 276-1)	50
• Wahl der Erwerbsform (Erbbaurecht vor Kauf)	50
• Umsetzung gefordertes Wohnungsgemeinde	50
• Grundrissentwurf	50
• geplante WE mit Barrierefreiheit nach DIN 18040-2	50
• geplante WE für besondere Bedarfsgruppen	25
• Wohnflächenverbrauch pro Kopf im Mietbestand	25
	500

**7. Geförderter Wohnungsbau**

Die unter Ziffer 7 aufgeführten Bindungen, Nutzungskonzeptionen und Verpflichtungen stellen Ausschlusskriterien dar. Die Nichterfüllung führt zum Ausschluss aus dem Verfahren.

**a) Bindungen**

Der Erwerber / Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die vorgesehenen Dienstbarkeiten und Grundschulden auf dem Grundstück eintragen zu lassen.

**b) Nutzungskonzeption**

Auf den Bauplätzen Quartier Q11 Los A und Los B sind insgesamt ca. 70 geförderte Wohnungen (mit insgesamt ca. 66 % der Gesamtwohnfläche) als **Sozialmietwohnungen** vorgesehen. Aufgrund der unterschiedlichen Größe der Baulose A und B ergibt sich folgende Aufteilung der geförderten und freifinanzierten Wohneinheiten:

Quartier Q11 Los A:

- ca. 31 geförderte Sozialmietwohnungen
- ca. 16 frei finanzierte Wohnungen

Quartier Q11 Los B:

- ca. 39 geförderte Sozialmietwohnungen
- ca. 20 frei finanzierte Wohnungen

### c) Vorgaben SMW

Wohnungsgemeinde:

	Wohnflächengrenzen	SMW
1-2 Zimmerwohnungen	23,00 m <sup>2</sup> - 47,25 m <sup>2</sup>	35 %
2 Zimmerwohnungen	23,00 m <sup>2</sup> - 63,00 m <sup>2</sup>	15 %
3 Zimmerwohnungen	42,75 m <sup>2</sup> - 78,75 m <sup>2</sup>	15 %
4 Zimmerwohnungen	57,00 m <sup>2</sup> - 94,50 m <sup>2</sup>	30 %
5 Zimmerwohnungen	71,25 m <sup>2</sup> - 110,25 m <sup>2</sup>	5 %

Wir verweisen ausdrücklich auf Teil 3 der Durchführungshinweise zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) mit Stand vom 31. Juli 2010. Die Hinweise zur Berechnung der Grundfläche und zur Anrechenbarkeit auf die Wohnfläche sowie zur Angemessenheit der Größe des Wohnraums sind zu beachten.

#### **Besonderheiten bzw. Abweichungen im Falle der Förderung sind:**

- Ein Kinderzimmer für 1 Kind muss mind. 10 m<sup>2</sup> und für 2 Kinder mind. 15 m<sup>2</sup> groß sein,
- Terrassen- und Balkonflächen dürfen maximal zu 25% angerechnet werden,
- die Überschreitung der Wohnflächengrenzen bei zumindest barrierefrei nutzbarem Wohnraum - bei gleichbleibender Wohnraumzahl - um bis zu 15 m<sup>2</sup> ist zulässig und förderfähig.

Soweit es technisch und wirtschaftlich möglich ist, sollten mindestens **5 %** der Wohnungen für **Rollstuhlbenu**tzter nach DIN 18 040-2 (barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) ausgebaut werden.

Außerdem sollten **10 %** der Wohnungen **barrierefrei** nach DIN 18 040-2 erstellt werden.

### d) Verpflichtungen

#### **d1) Allgemeine Sozialmietwohnungen**

##### **Bindungsdauer:**

Erbbau

recht und Kauf: mind. 30 Jahre



**Mietpreisbindung:**

Miethöhe bei Erstvermietung (Ausgangsmiete): ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 40 %.

Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer in der Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen bestehender Mietverhältnisse frühestens nach Ablauf von jeweils zwei Jahren um höchstens 5 Prozent je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht werden (vgl. Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022).

**Belegungsbindung:**

Die geförderten Mietwohnungen dürfen während 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 maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen.

**Städtisches Belegungsrecht:**

Die Stadt erhält ab Bezugsfertigkeit ein Belegungsrecht an 30% der öffentlich geförderten Wohnungen für die Dauer der Bindung.

**Bestandshaltungsverpflichtung:**

Der Käufer darf während der Bindungsdauer den Besitz am Grundstück incl. der auf dem Grundstück errichteten Gebäude/Wohnungen nicht Dritten überlassen, es sei denn, die Besitzübergabe erfolgt an von der Stadt bestätigte Dritte.

**Die Sicherung der Bindungen erfolgt grundbuchrechtlich über die Eintragung von Dienstbarkeiten.****Grundstücksverbilligung**

Der Käufer erhält für die auf die Sozialmietwohnungen entfallende anteilige Grundstücksfläche eine Grundstücksverbilligung in Höhe von 45 % auf den erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert. Zur Sicherung der Verpflichtungen wird im Grundstückskaufvertrag eine Rückerstattung der Grundstücksverbilligung vereinbart. Zur Sicherung der Rückzahlung bestellt der Käufer eine Grundschuld ohne Brief in Höhe der Grundstücksverbilligung.

Die Kaufpreismäßigung / Erbbauzinsermäßigung wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Vorliegen der tatsächlichen Wohnfläche überprüft und bei Abweichungen angepasst.

## **d2) Bestellung eines Erbbaurechts**

Grundlage der Berechnung des Erbbauzinses ist der beitragsfreie Bodenwert (vgl. vorstehend Zahl 4.d.)

Für die auf die Kita entfallende, anteilige Fläche am Grundstück beträgt der jährliche Erbbauzins 0,75 %. Für eine eventuelle gewerbliche Fläche beträgt der Erbbauzins, anteilig auf die Gewerbefläche, gerechnet 3,5 % sofern der gewerbliche Anteil über 20 % an der Gesamtnutzung des Bauplatzes liegt. Liegt er darunter, gilt für den gewerblichen Anteil der Erbbauzins der übergeordneten Nutzung (hier: geförderter Wohnungsbau mit 2 %).

Bei den frei finanzierten Wohnungen beträgt der Erbbauzins 2 % aus dem beitragsfreien Bodenwert.

Für den geförderten Wohnungsbau gelten folgende Erbbauzinsen für die Dauer der Bindungen:

- Allgemeine Sozialmietwohnungen: 2 % aus dem um 45 % verbilligten anteiligen beitragspflichtigen Bodenwert sowie aus den anteiligen Erschließungs-, Kanal- und Kostenerstattungsbeiträgen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der Wahl des Erbbaurechts im Grundbuch Finanzierungsgrundschulden bis zu 100 % des Werts des Erbbaurechts eingetragen werden können.

## **8. Besonderheiten / Vertragsbestimmungen**

### **8.1 IBA**

Da das geplante Neubauvorhaben Bestandteil des IBA Netzwerkes ist, sind nachfolgende Richtlinien u.a. einzuhalten.

- Baustellenbegehungen sind, insbesondere im Präsentationsjahr 2027, zu ermöglichen
- Die IBA GmbH ist in Abstimmung mit der LHS am weiteren Planungsprozess zu beteiligen
- Ein Konzept für das Präsentationsjahr ist im weiteren Verfahren in Zusammenarbeit mit der LHS zu erarbeiten

Weitere Anforderungen, die sich aus dem IBA Netzstatus ergeben, werden dem Projektbeteiligten während des weiteren Verfahrens bekannt gegeben.

### **8.2 Kindertagesstätte**

Gemäß Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart vom 29.07.2022 betreffend „Entwicklung NeckarPark ins-Bad Cannstatt Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung“ (GRDRs. 477/2020)

soll auf Quartier Q11 Los A eine Kindertagesstätte mit insgesamt 45 Plätzen errichtet werden.

Es ist folgende Ausgestaltung geplant:

1 Gruppe für 0-3-jährige Kinder mit 10 Plätzen

1 Gruppe für 0-6-jährige Kinder mit 15 Plätzen

1 Gruppe für 3-6-jährige Kinder mit 20 Plätzen

Für die 45 Kinder wird eine Außenfläche von 450 m<sup>2</sup> benötigt.

Der Bau der Kindertagesstätte erfolgt durch den Erbbauberechtigten bzw. den Käufer entsprechend den Vorgaben des Jugendamts der Landeshauptstadt Stuttgart.

Geplant ist die Realisierung der Kita auf Q11 Los A.

Weitere Einzelheiten sind mit dem Jugendamt abzustimmen; Ansprechpartner ist Herr Oliver Herweg, Nebenstelle 55863.

### **8.3 Versorgungsfläche Trafostation**

Im Bebauungsplan ist auf dem Bauplatz Q11 Los B eine Versorgungsfläche festgesetzt. Die Versorgungsfläche ist in Absprache mit dem Versorgungsträger in dem künftigen Gebäude unterzubringen. Eine Verschiebung des Standorts in geringem Umfang ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und der Stadt möglich. Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern im Bauantragsverfahren und der Landeshauptstadt Stuttgart ist erforderlich. Das Merkblatt der Stuttgart Netze GmbH vom 23.04.2020 (vgl. Anlage 7) mit den Anforderungen an eingebaute Umspannstationen ist zu beachten.

### **8.4 Dienstbarkeiten für Straßenlaternen**

An der Nordseite des Quartiers Q11 wird im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraßen die mit KfZ befahrbare Straße 117 (Emy-Gordon-Straße) als ungegliederter Querschnitt gemäß dem Bebauungsplan Ca 283/5 hergestellt.

Beleuchtungsmasten dürfen nicht in Bereichen aufgestellt werden die von Fahrzeugen überfahren werden können. Aus diesem Grund müssen die drei Beleuchtungsmasten auf künftig privater Bauplatzfläche (hier: pv1-Fläche an der Nordseite von Q11) angeordnet werden.

Der Erbbauberechtigte / Erwerber hat das Einlegen und Betreiben der drei Lichtmasten zu dulden und eine entsprechende Dienstbarkeit zu übernehmen.

Die voraussichtliche Lage der drei Beleuchtungsmasten auf Q11 Los A und Quartier Q11 Los B ist aus der Anlage 6.1 und Anlage 6.2 ersichtlich.

## 8.5 Beginn Hochbauarbeiten

Die Erschließung von Q11 ist erst dann gesichert, wenn die im Bebauungsplan „Am Zollamt (2022/02)“ festgesetzten Straßen fertiggestellt sind. Die Erschließungsanlagen im Bereich „Am Zollamt (2022/02)“ für den NeckarPark befinden sich bereits in Ausführung bzw. werden bis Mitte 2024 hergestellt. Bis dahin werden zumindest Teilflächen der Quartiere als Baustelleneinrichtung für die Herstellung der Infrastruktur im NeckarPark benötigt.

Solange ein Baubeginn auf Quartier Q11 noch nicht erfolgt, dient Quartier Q11 während der Sanierung des Alten Zollamts, größtenteils als Baustelleneinrichtungsfläche sowie als Containerstandort für die Interimsnutzung durch die Kulturinsel.

Über die Benutzung von Straßen- oder Wegflächen während der Bauzeit sowie über die Zugänglichkeit und Zufahrt während der Bauzeit sind mit dem Tiefbauamt entsprechende Vereinbarungen abzuschließen. Das Tiefbauamt wird das im Bebauungsplan enthaltene Recht, für den Straßenbau Böschungen in das Grundstück einlegen zu dürfen, in Anspruch nehmen.

## 8.6 Anschlusskostenbeitrag für die öffentliche Wärmeversorgungsanlage

Der Käufer bzw. Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf den Bauplätzen Quartier Q11 Los A und Quartier Q11 Los B zu erstellenden Gebäude zur Deckung des gesamten Bedarfs an Raumwärme und Warmwasser an die Wärmeversorgungsanlage (Nieder- und Hochtemperaturanlagen) anzuschließen. Als emissionsarme Wärmebereitstellungsanlage werden Systeme zur Übertragung und Aufbereitung von Wärme aus den öffentlichen Abwasseranlagen eingesetzt. Hierfür hat er an die Stadt (Amt für Umweltschutz) folgenden Anschlusskostenbeitrag zu entrichten:

- Bauplatz Q11 Los A: 410.881 € (inkl. 19 % Umsatz-/Mehrwertsteuer); für ca. 2.623 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis zu 159 kW Anschlussleistung für die Niedertemperatur-Wärmeversorgung und bis zu 48 kW Anschlussleistung für die Hochtemperaturwärmeversorgung.
- Bauplatz Q11 Los B: 617.735 € (inkl. 19 % Umsatz-/Mehrwertsteuer); Hier sind zwei Hausanschlüsse vorgesehen für ca. 2.436 m<sup>2</sup> Grundfläche:
  - Hausanschluss B1: 334.585 € (inkl. 19 % Umsatz-/Mehrwertsteuer); für bis zu 98 kW Anschlussleistung für die Niedertemperatur-Wärmeversorgung und bis zu 32 kW Anschlussleistung für die Hochtemperaturwärmeversorgung.
  - Hausanschluss B2: 283.150 € (inkl. 19 % Umsatz-/Mehrwertsteuer); für bis zu 47 kW Anschlussleistung für die Niedertemperatur-Wärmeversorgung und bis zu 19 kW Anschlussleistung für die Hochtemperaturwärmeversorgung.

Die Beträge werden vom Amt für Umweltschutz nach Abschluss des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrages vereinnahmt.

Eigene Wärmeerzeugungsanlagen auf dem Grundstück sind nicht gestattet.

Die Lage der Hausanschlüsse für die Wärmeversorgung ist aus Anlage 5 ersichtlich.

Der Anschluss an die Wärmeversorgungsanlage wird durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert. Der Käufer bzw. Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Termin des Baubeginns mindestens 16 Wochen im Vorlauf an das Amt für Umweltschutz mitzuteilen.

### **8.7 Erschließungs- und Kanalbeiträge, Erstattungsbeiträge**

Die Erschließungs- und Kanalbeiträge sowie die Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a Abs. 3 BauGB betragen für Los A 152 €/m<sup>2</sup> und für Los B 165 €/m<sup>2</sup>; für Q11 insgesamt 800.636 €:

- für Quartier Q11 Los A somit 398.696 €

- für Quartier Q11 Los B somit 401.940 €

(vgl. vorstehend Tabelle Berechnung Kaufpreis).

Die Beiträge und der Erstattungsbetrag werden im abzuschließenden Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag vereinnahmt oder durch gesonderten Ablösungsvertrag mit dem Stadtmessungsamt.

### **8.8 Grenzbebauung**

Durch die Baufenster ist eine oberirdische Grenzbauweise nur im nördlichen Bereich der Quartiere Q11 Los A und Q11 Los B möglich.

Ggf. können auf den Quartieren Q11 Los A und Q11 Los B Tiefgaragen mit gemeinsamer Zufahrt errichtet werden. Dazu ist die gegenseitige Übernahme von Dienstbarkeiten und Baulasten erforderlich. Die Verpflichtung hierzu erfolgt in den jeweiligen Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträgen.

Bei annähernd gleichem Baubeginn und guter Abstimmung kann es dabei auch zu weiteren Synergieeffekten (z.B. Müll- und Müllabholstandorte, Außenflächen, Wege) kommen.

### **8.9 Quartiersparkhaus Q16**

Baurechtlich notwendige Stellplätze können auf dem Quartier Q16 (Quartiersparkhaus) nachgewiesen werden, welches sich in kurzer, fußläufiger Entfernung befindet. Hierzu ist die Übernahme einer Stellplatzbaulast der Stadt (Liegenschaftsamt) gegen entsprechende Kostenübernahme und die dauerhafte Anmietung der fehlenden Stellplätze erforderlich (Tiefbauamt).

Für eine attraktive Nutzung des Quartiersparkhauses auf Q16 und um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, beabsichtigt die Stadt, die Konditionen für die Nutzung des Quartiersparkhauses neu festzusetzen. Für die Nutzung von Stellplätzen im Quartiersparkhaus durch das Quartier Q11 gelten die Festsetzungen des Beschlusses.

### 8.10 Mobilitätskonzept

1. Hinsichtlich der Bereitstellung der Elektromobilität gilt zunächst das „Gebäude- Elektromobilitätsgesetzinfrastruktur-Gesetz – GEIG“. Demnach ist bei den zu errichtenden Gebäuden auf dem Quartier Q11 jeder dem Wohnen dienende Stellplatz und bei den gewerblichen Flächen jeder 3. Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten, die Gewerbestellplätze je Gebäude zusätzlich mit einem Ladepunkt. Die Stadt fordert im Kaufvertrag darüber hinaus vom Bauherrn, auch bei gewerblichen Stellplätzen die vollständige Leitungsinfrastruktur planerisch zu berücksichtigen und in beiden Bautypen jeweils mindestens 20% der Stellplätze mit Ladepunkten auszustatten. Diese 20% gelten auch für die Fahrradabstellplätze, die natürlich auch über die Leitungsinfrastruktur verfügen müssen.
2. - Flächen für Anlieferungen sowie Be-/Entladevorgänge sowie Müllauffstellflächen sind auf privater Fläche nachzuweisen und sicherzustellen, z.B. durch ausreichend dimensionierte Innenhöfe oder Tiefgaragen.
  - Grundstückszufahrten sind in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, dem Tiefbauamt sowie dem Amt für öffentliche Ordnung verkehrssicher unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans zu planen.
  - Zufahrten sind gemäß dem technischen Regelwerk so zu dimensionieren, dass kein regelmäßiger Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum entsteht.
3. Soweit keine darüberhinausgehenden Anforderungen gestellt werden, gilt für private Kfz- und Fahrradabstellplätze diese entsprechend Landesbauordnung herzustellen.
  - Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart (2020/09). Diese ermöglicht im Plangebiet eine Minderung der notwendigen Stellplatzanzahl bei Wohnungen entsprechend der Satzungsvorgaben.
  - 2 Fahrradstellplätze sowie 0,1 Lastenradstellplätze je Wohneinheit
  - Fahrradabstellplätze müssen entweder ebenerdig oder über die für den Radverkehr nutzbare Rampen (Längsneigung < 10 %) zugänglich sein.
  - Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen.
  - Die Abstellflächen sind zielnah an den Treppenhäusern / Eingängen anzuordnen.

- Die Fahrradabstellanlagen sollen nicht in den Abstellräumen der Wohnungen nachgewiesen werden.  
Doppelparksysteme sind möglichst zu vermeiden und dürfen maximal 50 % der gesamten Anzahl der Fahrradabstellanlagen nicht überschreiten.
  - Die Zuwegung per Rad von und nach außen soll über möglichst nur eine Tür erfolgen.
  - Die Nutzung privater Kfz-Stellplätze für Besucher der angrenzenden Veranstaltungsflächen (z.B. Cannstatter Wasen, Hanns-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena, MHP-Arena, große Sportveranstaltungen) ist für die Quartiere, die vorrangig der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
4. Der Erbbauberechtigte/Eigentümer muss sich verpflichten, Mietwohnungen grundsätzlich in Kombination mit dem baurechtlich notwendigen Stellplatz zu vermieten. Ausnahmen sind nur zulässig sofern der Mieter dem Eigentümer nachweist, dass dem Haushalt kein eigenes Kraftfahrzeug zur Verfügung steht.

### **8.11 Hinweise zu Leitungen / Kabel / Kanäle / Allgemeine Hinweise**

Für die Abwasser- und Regenwasserentsorgung sowie die Wärmeversorgung stehen die Anschlusspunkte fest. Sie können nicht mehr verschoben werden. Entsprechende Pläne können beim Tiefbauamt eingesehen werden. Im Gebiet befindet sich ein Trennsystem (Niederschlags- und Schmutzwasserkanalisation).

Im Bereich von Quartier Q11 befinden sich Leitungen bzw. Kabel aus vorangegangener Nutzung. Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass diese Kabel nicht mit den neu verlegten in Verwechslung gebracht werden. Im Zweifel ist eine Einzelfallbetrachtung notwendig (messen etc.). Dies ist als Mehraufwand zu berücksichtigen.

Zu Beginn der Planungsphase der Gebäude ist es zwingend notwendig mit der Stuttgart Netze und der Netze BW Rücksprache, wegen der Herstellung der Hausanschlüsse (Wasser und Strom) zu halten. Es ist nicht an jeder Stelle möglich, Anschlussleitungen an die Strom- und Wasserversorgungsleitungen herzustellen. In den nördlichen Bereichen der Josefine-Maier-Straße (Straße 114) und der Gerlinde-Beck-Straße (Straße 115) müssen die Stromtrassen aufgrund der Baumpflanzungen in Übertiefe verlegt werden; d.h. der Stromanschluss muss von einer anderen Stelle eingeführt werden.

Im Bereich des Quartiers ist mit Altlasten zu rechnen (Kampfmittel, Verschmutzungen im Boden durch frühere Nutzung, Betonhindernisse wie Kanäle und Fundamente durch frühere Nutzung). Das Quartier Q11 befindet sich in der Kernzone des Heilquellenschutzbereiches und ist artenschutzrechtlich belastet (Eidechsen etc.).

## 8.12 An-, Vor- und Wiederkaufsrechte der Stadt

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

## 9. Rückfragen/Kolloquium

Rückfragen können schriftlich beim Liegenschaftsamt (Frau Kickbusch) **bis zum 03. Mai 2024** gestellt werden.

Die Rückfragen werden in Form eines Rückfragenkolloquiums beantwortet. **Das Rückfragenkolloquium findet am 04. Juni 2024 um 10.00 Uhr im Liegenschaftsamt, Hospitalstr. 8, Raum 238, statt.**

Die Fragen und Antworten werden allen Teilnehmern nach dem Kolloquium gesammelt zugesandt.

## 10. Antrag auf Bestellung eines Erbbaurechts bzw. Kaufantrag

Ihren Antrag auf Bestellung eines Erbbaurechts bzw. Ihren Kaufantrag mit den in Ziffer 5 genannten Unterlagen (2 Referenzprojekte, Anlage 12, Anlage 13 und Anlage 14) richten Sie bitte schriftlich bis

**01. Juli 2024, 12:00 Uhr**

an folgende Adresse:

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

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

Ihre Ansprechpartnerin, ausgenommen für Besichtigungen:

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

Der Antrag auf Bestellung eines Erbbaurechts bzw. der Kaufantrag muss die Bestätigung enthalten, dass Sie von den vorliegenden Vergaberichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart Kenntnis genommen haben und mit den dort getroffenen



Festlegungen einverstanden sind, sowie dass die Finanzierung gesichert ist und nachgewiesen werden kann.

Im beigefügten Vordruck „Wahl der Erwerbsform“ (Anlage 12) sind diese Bestätigungen bereits formuliert.

Der Postumschlag ist zwingend von außen mit dem beiliegenden „Etikett Kaufangebot/Erbbaurecht“ zu versehen (vgl. Anlage 14). Nicht gekennzeichnete Umschläge mit Anträgen können nicht berücksichtigt werden. Anträge, deren Kennzeichnung direkt auf dem Gebot und nicht auf dem Postumschlag erfolgt, werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Auf Verlangen der Verwaltung sind die Unterlagen in digitaler Form bereit zu stellen.

Angebote sind ausschließlich in Schriftform und auf dem Postweg an das Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Stuttgart, Heustraße 1, 70174 Stuttgart, zu richten. Die Einreichung von Anträgen per E-Mail ist nicht zulässig.

## 11. Verfahrensablauf

Das unter Ziffer 4. und Ziffer 6. beschriebene Verfahren wird nachfolgendem Terminplan durchgeführt:

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
<b>Start des Verfahrens (Ausschreibung)</b>	<b>März 2024</b>
<b>Rückfragenkolloquium</b>	<b>03. Mai 2024, 10.00 Uhr</b>
<b>Abgabe der Angebote</b>	<b>01. Juli 2024, 12.00 Uhr</b>
<b>Prüfung und Auswahl</b>	<b>Juli bis September 2024</b>
<b>Vergabeentscheidung</b>	<b>Oktober/November 2024</b> <b>Erteilung Grundstücksoption</b>
<b>Mehrfachbeauftragung</b>	<b>ab 2025</b>
<b>Vertragsabschlüsse</b>	<b>2025</b>

## 12. Besondere Hinweise

Über die Vergabe der Bauplätze Q11 Los A und Q11 Los B entscheidet der Gemeinderat.

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

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

Für die Angaben in diesem Exposé, insbesondere auch soweit planungsrelevante Aussagen getroffen wurden, kann ausdrücklich keine Garantie übernommen werden. Eine Haftung der Stadt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Informationen ist ausgeschlossen, Schadensersatzansprüche gegen die Stadt können hieraus nicht abgeleitet werden.

Auskünfte zum Bebauungsplan erhalten Sie beim Amt für Stadtplanung und Wohnen bei Frau Nemeth (Tel. 0711-216 20141, E-Mail: [veronika.nemeth@stuttgart.de](mailto:veronika.nemeth@stuttgart.de)) und bei Frau Kretschmer (Tel. 0711-216 20144, E-Mail: [johanna.kretschmer@stuttgart.de](mailto:johanna.kretschmer@stuttgart.de)):

Weitere Informationen zum geförderten Wohnungsbau und zu den Berechnungen der Grundstückssubventionen erhalten Sie beim Amt für Stadtplanung und Wohnen (Frau Juliane Maier, Tel. 0711-216 91376, E-Mail: [juliane.maier@stuttgart.de](mailto:juliane.maier@stuttgart.de)).

Bezüglich Fragen zum energetischen Konzept und zur Wärmeversorgungsanlage wenden Sie sich bitte an das Amt für Umweltschutz, Herrn Papandreou, Tel. 0711-216 80701, E-Mail: [ioannis.papandreou@stuttgart.de](mailto:ioannis.papandreou@stuttgart.de) oder an Herrn Georgios Alexiou, Tel. 0711-216 88645, E-Mail: [georgios.alexiou@stuttgart.de](mailto:georgios.alexiou@stuttgart.de).

Landeshauptstadt Stuttgart  
Liegenschaftsamt

Stand des Exposés: 20.02.2024

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Stadtplan
- Anlage 2: Quartiersplan
- Anlage 3: Bebauungsplan Quartier Q11 Los A und Quartier Q11 Los B
- Anlage 4: Lageplan Grundstücksgrenzen
- Anlage 5: Lageplan der Hausanschlüsse für die Wärmeversorgung
- Anlage 6.1: Lageplan Straßenbeleuchtung (Ver- und Entsorgung West)
- Anlage 6.2: Lageplan Straßenbeleuchtung (Straßenbau West)
- Anlage 7: Merkblatt Stuttgart Netze
- Anlage 8: Leitfaden Regenwasserbewirtschaftung/Fassadenbegrünung
- Anlage 9: Liste Mitglieder „Bündnis für Wohnen“
- Anlage 10: Vergaberichtlinien
- Anlage 11: Hinweise zum Datenschutz, zum E-Mail Post austausch und zum Urheberrecht
- Anlage 12: Formular zur Wahl der Erwerbsform
- Anlage 13: Vordruck zur Angebotsabgabe (Wohnpolitische Kriterien)
- Anlage 14: Etikett Kaufangebot/Erbbaurecht

Anlage 1

Stadtplan:



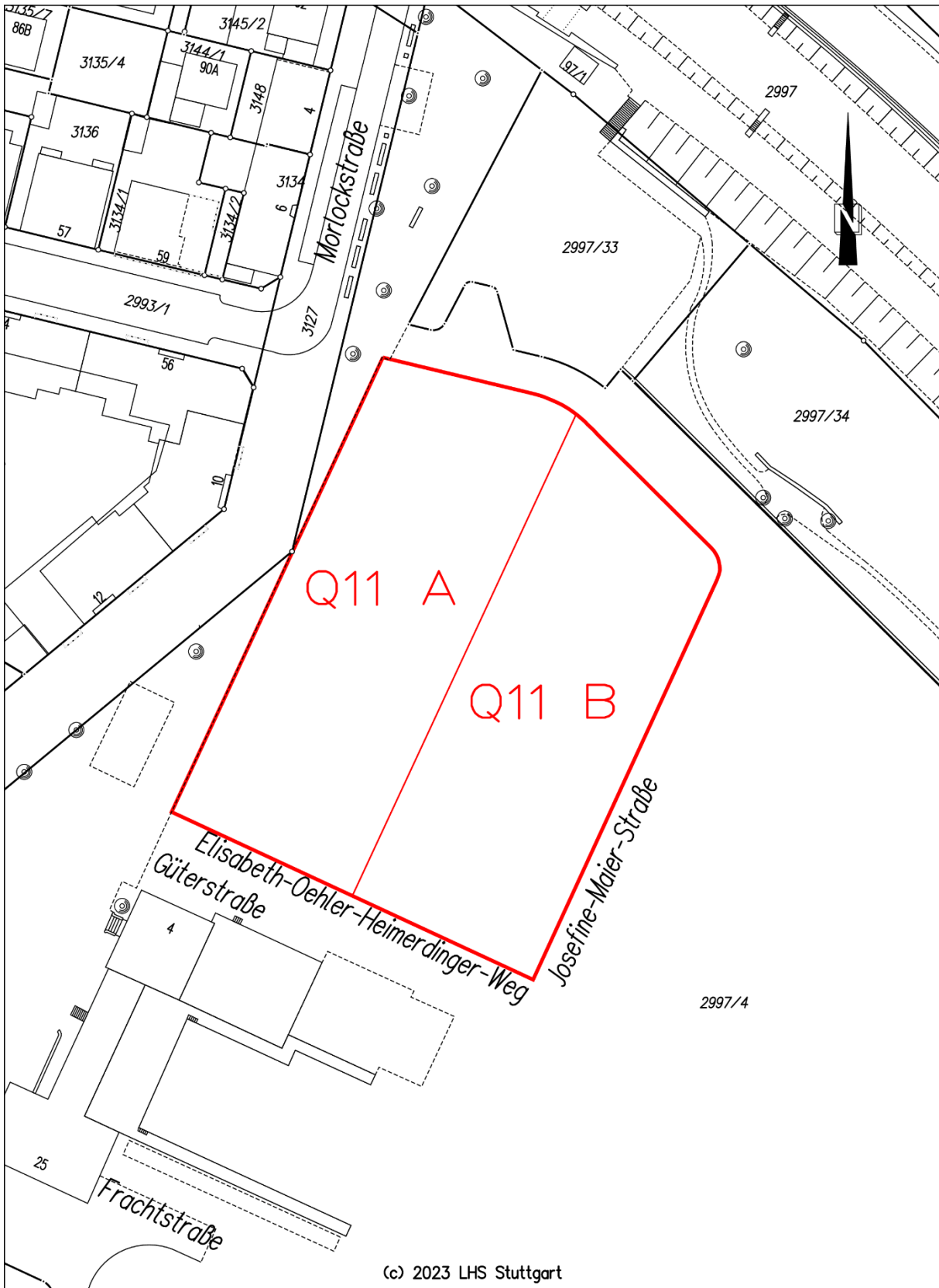
Anlage 2

Quartiersplan:

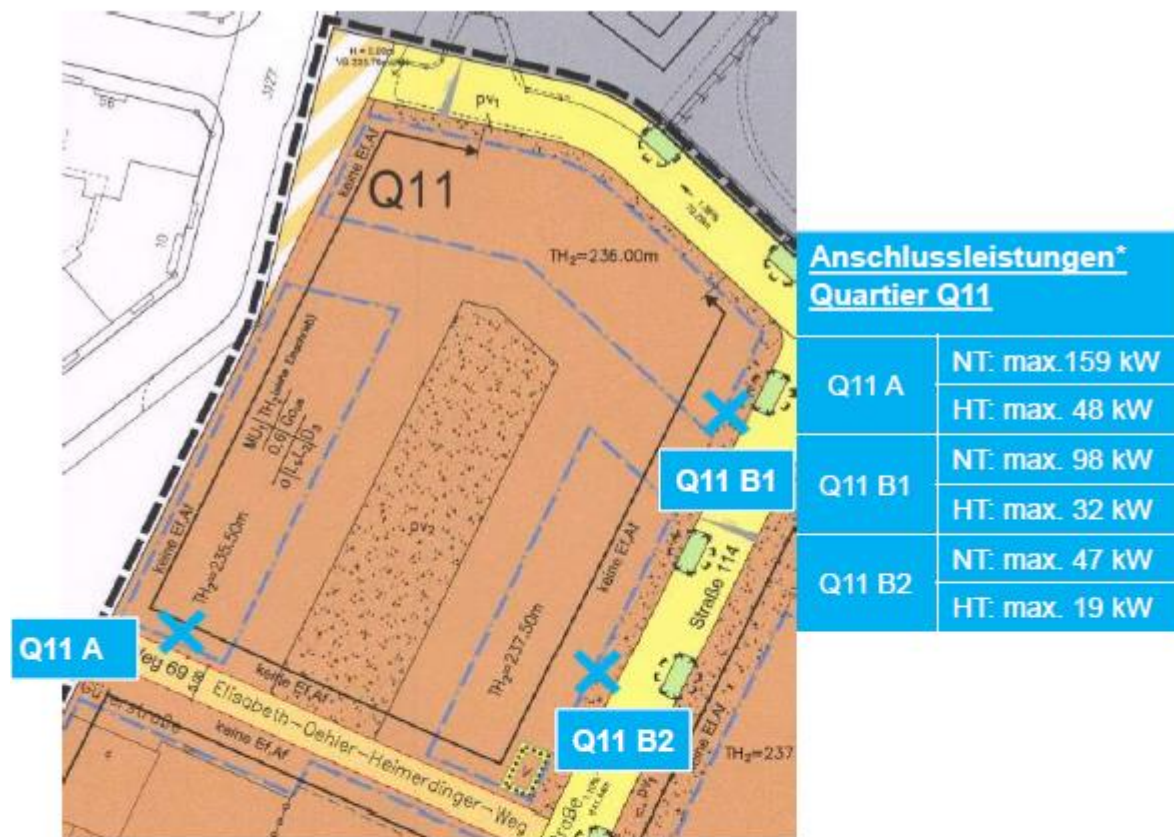




Lageplan



Lageplan der Hausanschlüsse für die Wärmeversorgung

**Legende:**

- X** Lage Hausanschluss Nahwärmeleitung  
(wird an der markierten Stelle bis max. 3m in das Grundstück hinein verlegt)

**Abkürzungen – Erläuterungen:**

NT: Niedertemperatur (Heizung inkl. Trinkwarmwasser-Vorwärmung)

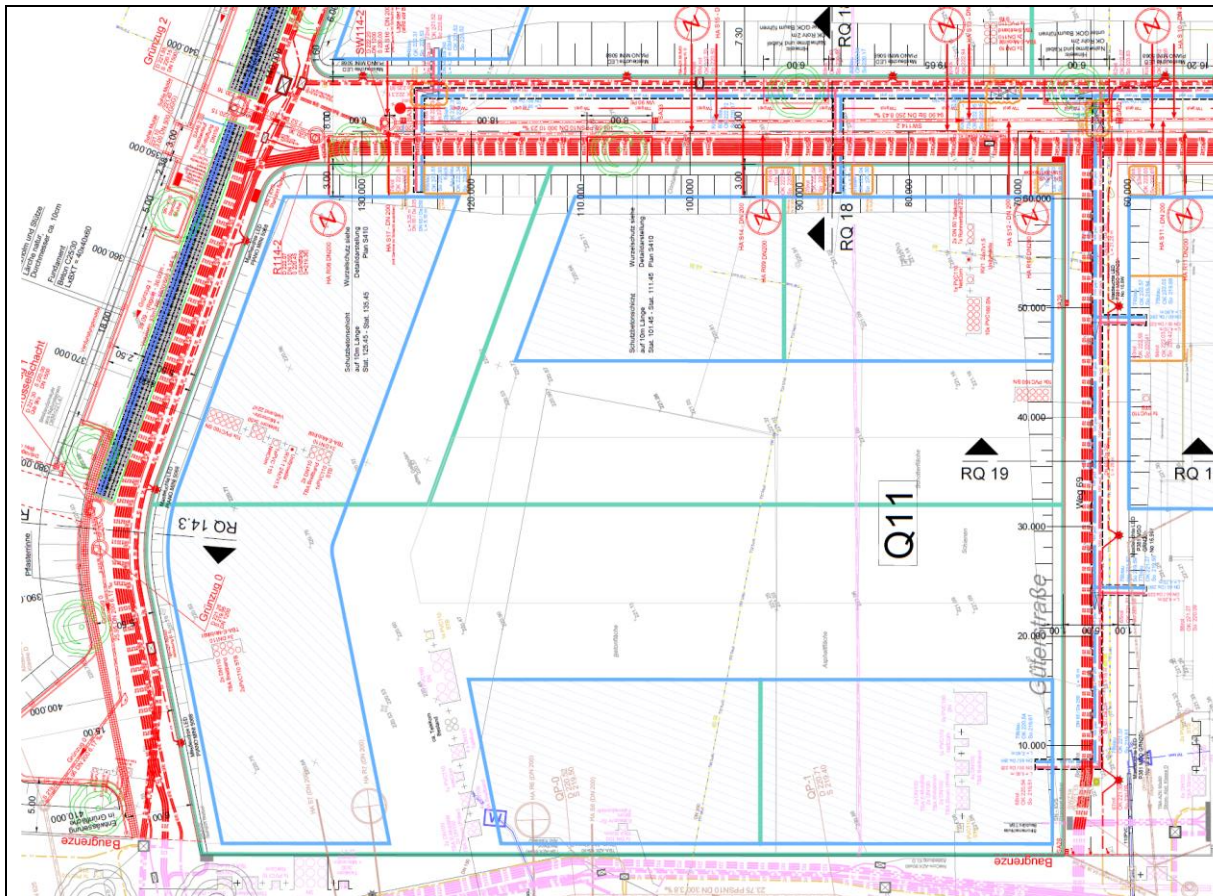
HT: Hochtemperatur (Trinkwarmwasser-Restaufwärmung)

\* Zu beachten sind die Technischen Anschlussbedingungen (TAB's) der Energiedienste der Landeshauptstadt Stuttgart GmbH (EDS) für die Wärmeversorgung Neckarpark



Lageplan Straßenbeleuchtung (Ver- und Entsorgung West)

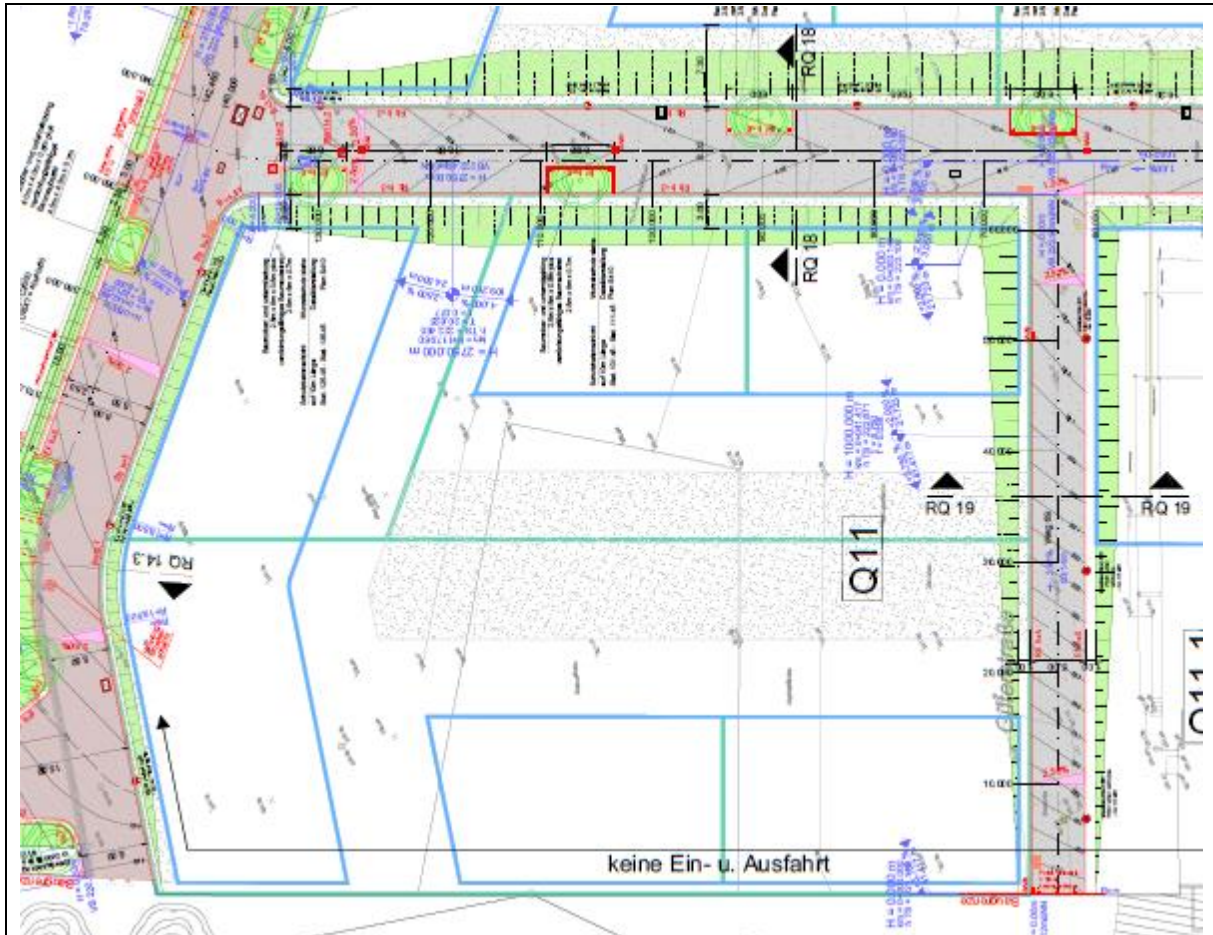
Anlage 6.1



<p><b>Ver- und Entsorgungseinrichtungen</b></p> <p><b>Versorgungsleitungen</b> Bestand / Neu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgungsleitung Gas mit Angaben von Nennweite und Material</li> <li>Versorgungsleitung Wasser mit Angaben von Nennweite und Material</li> <li>Stromleitung mit Angaben von Spannung und Anzahl Röhre (Bestand)</li> <li>Straßenbeleuchtung mit Angabe der Anzahl in Metern</li> <li>Geplante Nahwärmeleitung Hochtemperatur mit Angabe von Nennweite und Material</li> <li>Geplante Nahwärmeleitung Niedertemperatur mit Angabe von Nennweite und Material</li> <li>Steuerkabel für geplante Nahwärmeleitung</li> <li>Absperrearmatur / Reduzierung</li> <li>Geplante TW-Leitung mit Durchmesser und Material mit Hydrant und Baugabe</li> <li>Geplanter Anschluss Straßeneinlauf 500x500 / DN150 oder Angabe im Plan</li> <li>Geplanter Anschluss Straßeneinlauf 300x500 / DN150 oder Angabe im Plan</li> <li>Kunststoffgehlenkörper mit Holzabgabe</li> <li>Gepl. Kabelschacht mit Angabe des Exponentiers</li> <li>gepl. Kabelverteilerschrank mit Angabe des Exponentiers</li> <li>Versorgungsleitung Wasser mit Angabe von Nennweite und Material</li> <li>best. Kanal</li> </ul>	<p><b>Kanal</b></p> <p>Bestand mit Angabe der Durchmesser, der Länge und der Abflüsse</p> <p>Neu mit Angabe der Durchmesser, der Länge und der Abflüsse</p>	<p>gepl. Regenwasserzisterne mit Angabe des Durchmessers und der Länge</p> <p>gepl. Regenwasserzisterne mit Angabe des Durchmessers und der Länge</p> <p>gepl. Hausanschluss: DN siehe Angabe im Plan</p> <p>Kanalart: DN siehe Angabe im Plan</p> <p>SW = Sommerwasser, SZ = 2%, GEBAIS, oder Angabe im Plan.</p> <p>Hausanschluss geneigt bis 3,0m hinter Grundstücksgrenze verlegen</p>	<p><b>Sonstiges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Achse 100</li> <li>Freistraße NEU</li> <li>22117</li> <li>G 109</li> <li>Beleuchtung</li> <li>Böschung</li> <li>Grundstücksaufteilung ASS</li> <li>Poller</li> </ul>	<p><b>Legende Anschlüsse</b></p> <p>HA, SA, A - einseitig, senkrecht, verlagert (siehe Tabelle)</p> <p>HA, SA, A - verläuft, umlagert (siehe Lage)</p> <p>HA, SA, A - verschlossen, stiftförmig (siehe Tabelle)</p> <p>HA - Hausanschluss</p> <p>SA - Straßeneinlauf</p> <p>A - sonstiger Anschluss</p>	<p><b>Telekommunikationsleitungen</b></p> <p>Bestand/Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>COLT Telekom</li> <li>Dt. TELEKOM</li> <li>UMKWB / Unitymedia</li> <li>Globalways</li> <li>Net Com</li> <li>Vodafone</li> </ul>
---	---	--	---	---	---

Lageplan Straßenbeleuchtung (Straßenbau West)

Anlage 6.2



<p><b>Legende Oberflächen und Ränder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fußbahn aus Asphalt</li> <li>Gehweg aus Asphalt</li> <li>Plattenbelag</li> <li>Plattenbelag</li> <li>Verkehrsgrün</li> <li>Schotterrasen / Rasen</li> <li>Baum / Laubbäume</li> <li>Verstärkter Oberbau für Gehwege</li> <li>Mauer, Stützmaße</li> <li>Natursteinquader</li> <li>gepl. Pflasterart</li> <li>Raser- / Versatz- / Quarzrasen</li> <li>Geh- und Leitungserschließfläche</li> </ul> <p><b>Legende Straßenbau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regelquerneigung gemäß RQ</li> <li>Straßenfunktionspunkt / Straßenhöchtpunkt</li> <li>Achse mit Achsnummer u. Achsname</li> </ul>	<p><b>Legende Verkehrstechnik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LSA-Sleuengerät</li> <li>Pöller (zonieren)</li> <li>Schleife (zonieren)</li> <li>LSA-Leitungen / -Schleifen</li> <li>LSA-Schleifen</li> </ul>	<p><b>Legende Sonstiges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Geländebekanntnis</li> <li>Höhenlinien</li> <li>Flurstückname</li> <li>Boschung best.</li> <li>Grundstückaufteilung ASS</li> <li>Gebäude best.</li> <li>Flurstücksgrenze best.</li> <li>Baum Bestand / Neu / Enternen</li> <li>Beleuchtung Bestand / Neu / Enternen</li> <li>Pöller</li> </ul>
---	--	---

## Merkblatt Stuttgart Netze

## Anlage 7

Stuttgart Netze GmbH // Stöckachstraße 48 // 70190 Stuttgart



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

Datum 23. April 2020  
Seite 1/1

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

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

Stuttgart Netze GmbH – ein Unternehmen der Stadtwerke Stuttgart

Stöckachstraße 48 // 70190 Stuttgart // Telefon +49 800 4804 400 // Telefax +49 711 86032-700 // [www.stuttgart-netze.de](http://www.stuttgart-netze.de)

Bankverbindung: BW Bank // BIC SOLADEST600 // IBAN DE25 6006 0101 0004 3389 98

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart // Amtsgericht Stuttgart // HRB 746547 // USt-IdNr. DE297538787

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dipl.-Ing. Olaf Kieser // Geschäftsführer: Dr. Arvid Blume (Vorsitzender), Harald Hauser

**Regenwasserbewirtschaftung**

**Anlage 8**



**Erschließung NeckarPark  
(ehemaliges Güterbahnhofgelände)**

**Stuttgart - Bad Cannstatt**

**Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken**

**Leitfaden für Investoren und Bauherren**

erstellt im November 2016

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



diem.baker GbR  
Ingenieure für Bautechnik

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

Erschließung NeckarPark  
Textliche Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung

diem.baker GbR

---

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

### Dachbegrünung/ Extensivbegrünungen:

Im Plangebiet müssen die Dächer aller baulichen Anlagen vollflächig, dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen begrünt sein. Eine durchwurzelbare Substratschichtdicke von mindestens **15 cm** ist vorzusehen. Grundsätzlich ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Es sollen überwiegend mineralischer Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind zu ergänzen. Um die Vielfalt der Lebensräume für Flora und Fauna zu erhöhen, sind Variationen in der Höhe der Substratmengen und das Einbringen von Totholz vorzusehen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,35 erreicht werden. Gleichzeitig ist eine hohe Verdunstungsrate zu erreichen. Siehe auch beiliegenden Leitfaden zur Planung der Dachbegrünung.

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

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

### Tiefgaragen/ Intensivbegrünungen:

Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und müssen dauerhaft fachgerecht begrünt sein. Je 250 m<sup>2</sup> Dachfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist punktuell eine Höhe der Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm zu gewährleisten. Ein Wurzelraumvolumen von 40 m<sup>3</sup> pro Laubbaum wird empfohlen.

### Regenwasserspeicher- bzw. nutzungsanlagen:

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

Erschließung NeckarPark  
Textliche Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung

diem.baker GbR

---

errichtet werden. Die Bemessung des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung hat nach DIN 1989 zu erfolgen. Für die Bemessung des Rückhalteanteils der Zisterne (zwangsentleerender Teil) ist von **7 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen pro 1000 m<sup>2</sup> Gründachfläche** auszugehen.

Neben den Abflüssen von Dachflächen sind auch alle Dränabflüsse aus den Versickerungsbelägen von Zugangs-, Stell- und Hofflächen an die Zisterne anzuschließen. **Pro 1000 m<sup>2</sup> Versickerungsbelag sind ebenfalls 7 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen** vorzuhalten.

Die Zwangsentleerung und der Notüberlauf aus der Zisterne sind dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten. Die Drosselleistung für die Zwangsentleerung darf max. 0,5 l/s pro 1000 m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche betragen.

Eine Systemskizze liegt als Abbildung bei auf Seite 3 unten.

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

**Der Anschluss von Gebäudedrängeleitungen an Schmutzwasserkanäle ist grundsätzlich verboten.**

#### **Fassadenbegrünung:**

Mindestens 30% der Fassadenfläche ist dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Zum Erreichen der Dauerhaftigkeit ist eine künstl. Bewässerung, vornehmlich aus der Regenwasserzisterne, vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden (§9 (1) 25 BauGB).

Grenzen Fassadenwände an den öffentlichen Straßenraum, kann das Pflanzloch bzw. Pflanzkübel mit einer Breite von max. 0,80m im öffentlichen Raum zugelassen werden.

Wichtige Planungshinweise können dem beiliegenden Merkblatt „Grüne Innovation Fassadenbegrünung“ der FBB entnommen werden.

#### **Stellplätze und Zufahrten:**

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

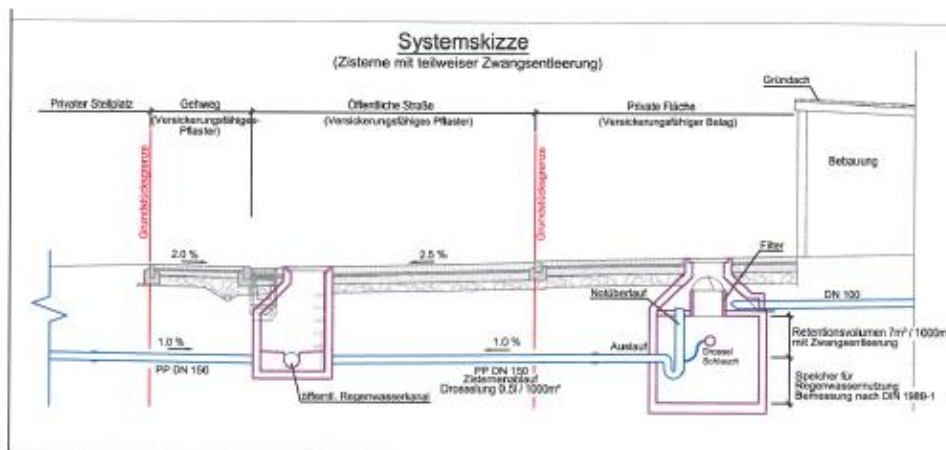
Erschließung NeckarPark  
Textliche Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung

diem.baker GbR

Grundstück zuzuführen.

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

Systemskizze Zisterne mit teilweiser Zwangsentleerung



---

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

### Allgemeines zur Dachbegrünung

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

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

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

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

### Anforderungen an das Substrat :

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

Das Substrat wird in der Regel in gleichmäßiger Stärke ausgebracht.

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

Wenn es die Situation zulässt sind weitere Strukturelemente wünschenswert:

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



**Anforderungen an das Saatgut:**

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

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

Grundsätzlich ist Saatgut mit höher wachsenden Pflanzen zu vermeiden.

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

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

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

**Saatzeit:**

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

**Pflege:**

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

**Fertigstellungspflege:**

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

**Entwicklungspflege:**

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

**Unterhaltungspflege/Wartung/Kontrolle:**

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

**Die extensive Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen**

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

Erschließung NeckarPark

diem.baker GbR

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

#### Anforderungen an die Aufstellung der Solarmodule:

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

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

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

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

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

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

#### Liste 1

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

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

## Erschließung NeckarPark

diem.baker GbR

## Liste 2

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

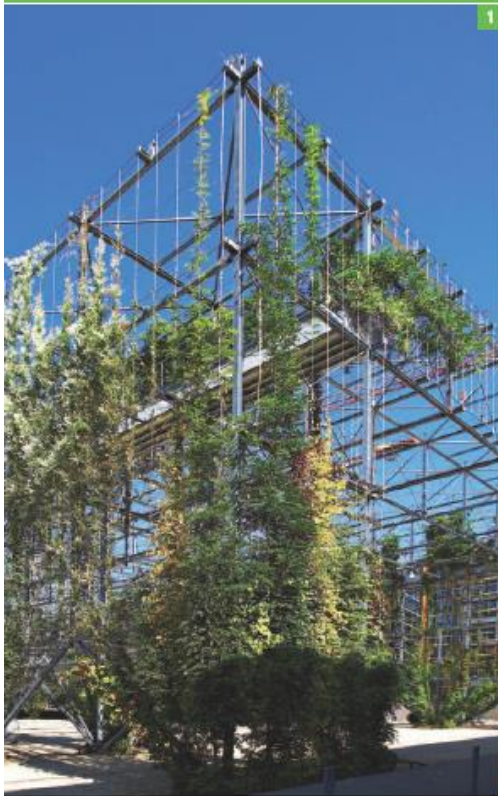
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen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



FACHVEREINIGUNG BAUWERKSBEGRÜNUNG E.V. (FBB)

# Grüne Innovation Fassadenbegrünung

» [www.fbb.de](http://www.fbb.de)



Mur végétale de Patrick Blanc



## Welche Vorteile habe ich durch eine Fassadenbegrünung?

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

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

### Verbesserung des Mikroklimas

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

### Energieeinsparung

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

### Beschattung und Kühlung

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

### Gebäudeerhaltung

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

### Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

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

### Moderne Stadtplanung

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

### Moderne Gebäudearchitektur

Raumbildende und natürliche Gestaltungselemente,

### Lärmschutz

Minderung der Schallreflexion.

### Ästhetik

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

### Wertsteigerung

der Immobilie und des Wohngebiets.



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

Fassadenbegrünungen lassen sich vereinfacht in zwei Hauptkategorien einteilen:

- Bodengebundene Begrünung
- Fassadengebundene Begrünung



### Bodengebundene Begrünung

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



### Fassadengebundene Begrünung

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

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

## Was kostet die Herstellung einer Fassadenbegrünung?

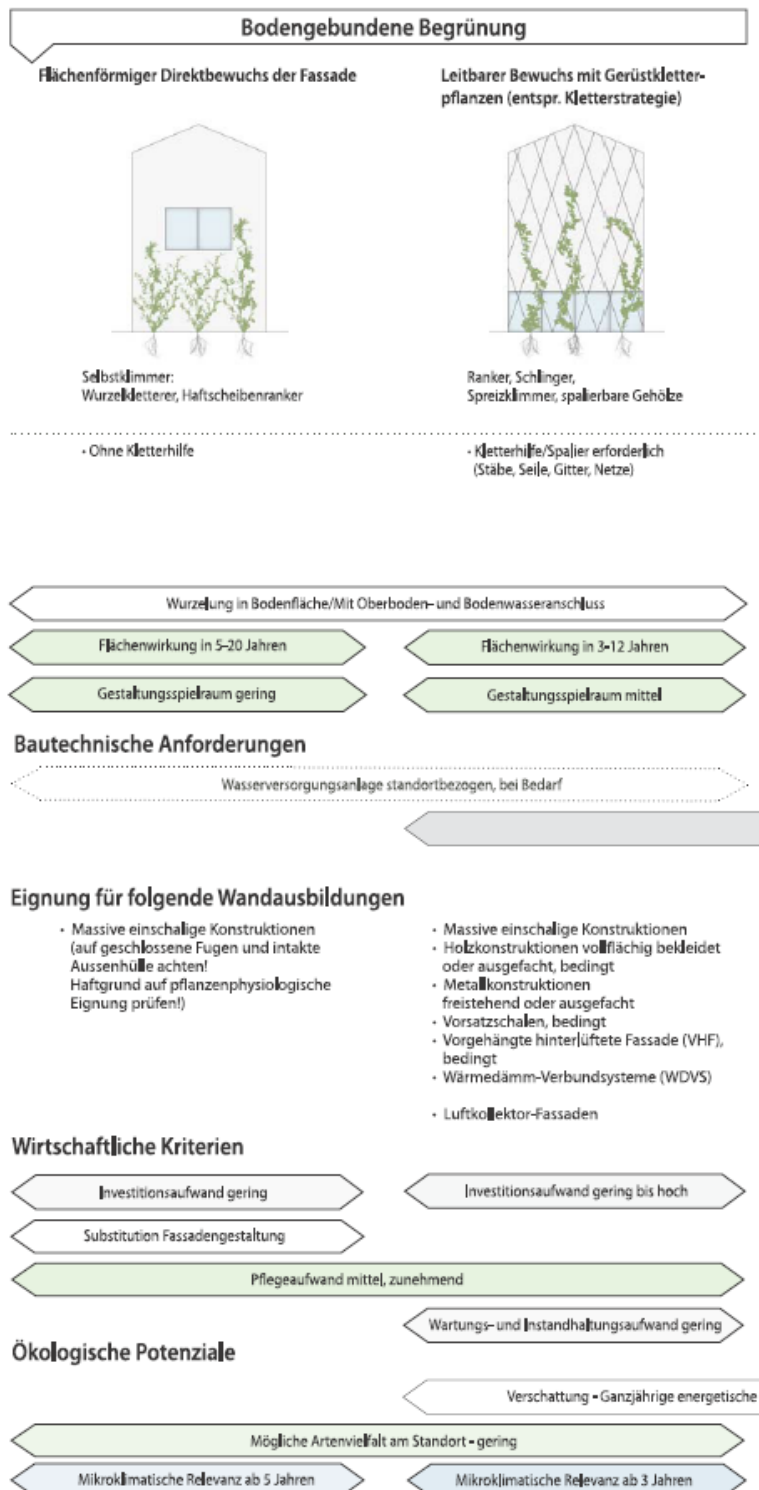
Bodengebundene Fassadenbegrünungen kosten je nach Aufbau und Größe etwa 15 bis 35 Euro/m<sup>2</sup>.

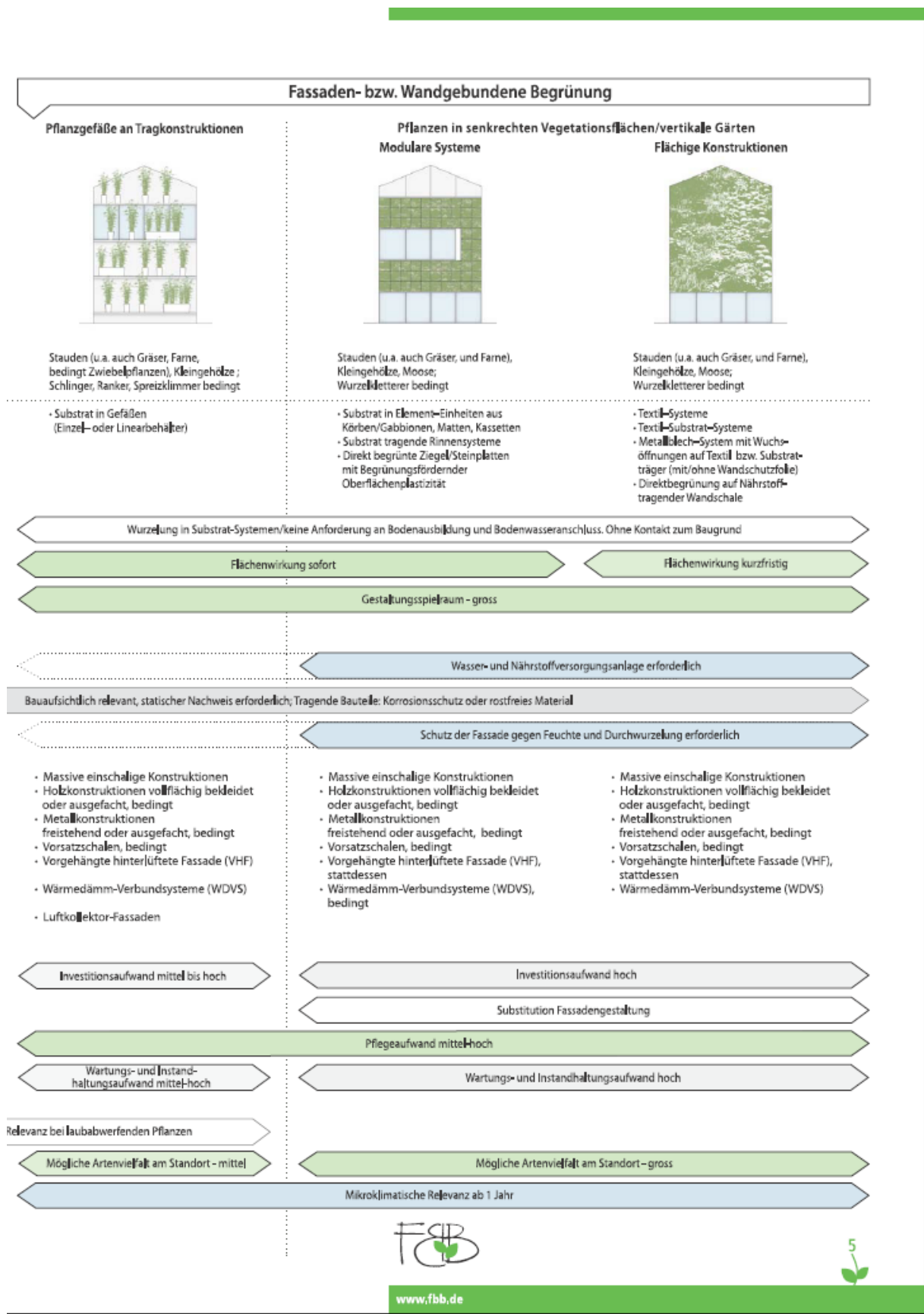
Fassadengebundenen Begrünungen sind in Herstellung und Unterhaltung erheblich aufwendiger und von der Kostenseite mit den vorgehängten und hinterlüfteten Naturstein-Fassaden vergleichbar. Die Herstellungskosten beginnen etwa ab 400 Euro/m<sup>2</sup>.

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



Konstruktive und  
vegetationstechnische  
Entscheidungsparameter









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

Bei vorgehängten und hinterlüfteten Fassaden, wärme gedämmten Vorsatzfassaden, holzbelegten Fassaden und Trapezblechwänden sind grundsätzlich nur Gerüstkletterpflanzen bzw. fassadengebundene Begrünungssysteme zu empfehlen.

Die Triebe von Selbstklimmern wachsen in Fugen und Spalten hinein und verursachen durch Dickenwachstum Schäden an der Fassade.

Siehe auch Seite 4/5.

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

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



## Beachtenswerte Punkte einer Fassadenbegrünung („Planungs-Checkliste“)

Planung, Ausführung und Pflege sollten stets durch erfahrene Fachleute erfolgen.

Welchen Anspruch Bauherren, Planer und Ausführende bei ihren Überlegungen letztlich auch verfolgen, nachfolgende Punkte müssen für eine erfolgreiche und dauerhafte Fassadenbegrünung beachtet und ggf. erfüllt werden:

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

## Welche Fachregeln sind beim Bau von Fassadenbegrünungen zu beachten?

FLL: Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Wand- und Fassadenbegrünungen.

– Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau, Bonn.

DIN 1055-4 „Windlasten“, Anhang A (Windzonen) und Anhang B (Geländekategorien).





## Welche Pflanzen eignen sich für eine Fassadenbegrünung?

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

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

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

Umfassende Pflanzenlisten, unterteilt in boden- und fassadengebundene Begrünungssysteme, sind zu finden unter [www.fbb.de](http://www.fbb.de).

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





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

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

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

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

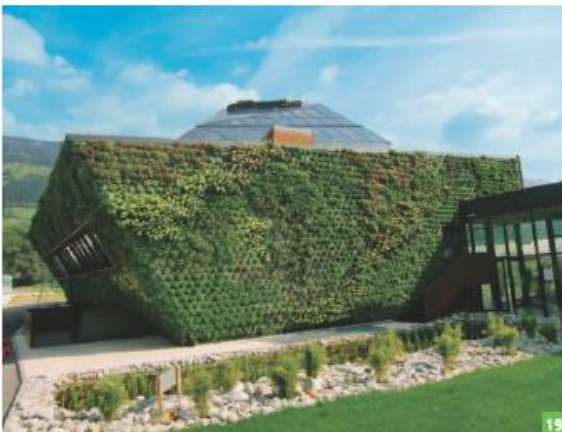
### DIE BEI DEN FASSADENGEBUNDENEN BEGRÜNDUNGEN FÜNF- BIS ZEHNMAL JÄHRLICH DURCHFÜHRENDE PFLEGEMASSNAHMEN SIND ...

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

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



# Referenzen





## DIE FACHVEREINIGUNG BAUWERKSBEGRÜNUNG E.V. (FBB)

### Wir über uns

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

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

#### Bildnachweis der Fotos:

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

### Wo findet man Rat und Hilfe?

Bevor man ans Begrünen denken kann, sollte auf eine fachmännische Beratung nicht verzichtet werden. Hochbau- und Landschaftsarchitekten, Garten- und Landschaftsbetriebe und erfahrene Dachdecker sind je nach Fachbereich und Gewerk der richtige Ansprechpartner – sie finden ihn unter [www.fbb.de](http://www.fbb.de)

### Förderung von Fassadenbegrünungen

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



#### FACHVEREINIGUNG BAUWERKSBEGRÜNUNG E.V. (FBB)

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

Überreicht durch:

## Liste Mitglieder „Bündnis für Wohnen“

## Anlage 9

1	Ackermann-Gemeinde Wohnungsbau GmbH&Co.KG	Falchstr. 39	70378	Stuttgart
2	Ambulante Hilfe Stuttgart e.V.	Kreuznacher Str. 41 A	70372	Stuttgart
3	Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG	Wilhelm-Blos-Str. 59	70191	Stuttgart
4	Bau- und Wohnungsverein Stuttgart	Schwarenbergstr. 64	70188	Stuttgart
5	Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG	Seelbergstr. 15	70372	Stuttgart
6	Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG	St.Pöltener-Str. 38	70469	Stuttgart
7	Baugenossenschaft Friedenau der Straßenbahner eG	Holdermannstr. 60	70567	Stuttgart
8	Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG	Goldbergstr. 36	70327	Stuttgart
9	Baugenossenschaft Münster a.N. eG	Freibergstr. 62	70376	Stuttgart
10	Baugenossenschaft Zuffenhausen eG	Tapachstr. 1	70437	Stuttgart
11	BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V.	Hospitalstr. 35	70174	Stuttgart
12	Bietigheimer Wohnbau GmbH	Berliner Str. 19	74321	Bietigheim-Bissingen
13	Caritas Stiftung Stuttgart	Königstr. 7	70173	Stuttgart
14	Caritasverband für Stuttgart e.V.	Wagnerstraße 35	70182	Stuttgart
15	DMB - Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.	Moserstr. 5	70182	Stuttgart
16	Epple GmbH	Forststraße 9	70174	Stuttgart
17	Evangelische Gesellschaft Stuttgart	Büchsenstr. 34-36	70174	Stuttgart
18	Firma Geiger & Co. Immobilien GmbH	Stuttgarter Str. 10	70469	Stuttgart
19	FLÜWO Bauen-Wohnen eG	Gohlstr. 1	70597	Stuttgart
20	GWF Wohnungsgenossenschaft eG	Albstr. 60	70597	Stuttgart
21	GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG	Börsenstraße 3	70174	Stuttgart
22	Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. (IWS)	Seyfferstr. 34	70178	Stuttgart
23	Instone Real Estate Development GmbH	Lautenschlagerstr. 22	70173	Stuttgart
24	Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG	Mönchstr. 32	70191	Stuttgart
25	L-Bank Baden-Württemberg	Schloßplatz 10	76113	Karlsruhe
26	modernbau- Gesellschaft für modernen Wohnungsbau mbH & Co. KG	Löwenmarkt 5	70499	Stuttgart
27	Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG	Haldenrainstr. 185	70437	Stuttgart
28	P Immobilien GmbH	Solitudestr. 49	71638	Ludwigsburg
29	Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG	Fürststr. 5	72072	Tübingen
30	Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau	Heusteigstr. 27/29	70180	Stuttgart



31	Studierendenwerk Stuttgart AöR	Rosenbergstr. 18	70174	Stuttgart
32	Studierendenwerk Tübingen-Hohenheim	Friedrichstraße 21	72072	Tübingen
33	Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e. V.	Gerokstr. 3	70188	Stuttgart
34	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)	Augsburger Str. 696	70329	Stuttgart
35	Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH	Waldkircher Str. 28	79106	Freiburg
36	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.	Herdweg 52/54	70174	Stuttgart
37	VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart	Urbanstr. 81	70190	Stuttgart
38	Vereinigte Filderbaugenossenschaft eG	Rottweiler Str. 3	70563	Stuttgart
39	Vonovia SE	Katharinenstr. 22	70182	Stuttgart
40	Wilma Wohnen Süd BW GmbH	Industriestr.4	70565	Stuttgart

**Anlage 10****Vergaberichtlinien:**

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt) bietet die Bauplätze Quartiere Q11 Los A und Q11 Los B im bestehenden Zustand zum Kauf bzw. im Erbbaurecht an. Diese sind innerhalb von 36 Monaten nach notariellem Vertragsabschluss zu bebauen.

Der Käufer/Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf um mindestens 20 % gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes in der Fassung vom 08. August 2020 reduziert wird.

Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Besser jedoch ist es, Plusenergiegebäude oder klimaneutrale Gebäude zu entrichten.

Photovoltaik auf Dachflächen

Auf die Bestimmungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Ca 283/5 wird hingewiesen. Für die Ausrüstung von Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen gelten die dortigen Festsetzungen betreffend „Erneuerbare Energien § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB“. Der Vorhabenträger /Erbbauberechtigte verpflichtet sich zur Anbringung von Photovoltaik-Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ferner wird auf die Bestimmungen des Bebauungsplans betreffend „Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO“ hingewiesen.

Auf diese Bestimmungen und Verpflichtungen wird ausdrücklich hingewiesen. Der Erwerber verpflichtet sich, diese an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Die Wohnungen in den Gebäuden sind unverzüglich ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung zuzuführen. Der Käufer/Erbbauberechtigte muss damit rechnen, dass das Planungskonzept sowohl schuldrechtlich im Kaufvertrag/Erbbaurechtsvertrag wie auch dinglich im Grundbuch gesichert wird. Die Bebauungsverpflichtung wird durch ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt abgesichert.

Es ist jeweils der aktuelle Bodenwert ausgewiesen. Die Bodenwerte sind unverbindlich. Gebote, die diesen Bodenwert nicht erreichen, werden nicht weiterverfolgt. Die Grundstücksvergabe erfolgt durch den Gemeinderat. Für das Grundstück in gegenwärtigem Bestand fallen Anliegerleistungen an (vgl. Zahl 7.7). Zusätzlich hinzu kommen eventuelle Haus- und Grundstücksanschlüsse jeglicher Art sowie der Anschlusskostenbeitrag an die Wärmeversorgungsanlage (vgl. Zahl 7.6); diese sind vom Bewerber (Käufer/ Erbbauberechtigter) zu tragen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat den Baugrund nicht untersucht, für eine bestimmte Tragfähigkeit des Bodens wird keine Haftung übernommen.

Der Boden wurde auch nicht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht. Die Erhebung evtl. vorhandener Verdachtsflächen beim Regierungspräsidium Stuttgart -Kampfmittelbeseitigungsdienst- ist Sache des Käufers/Erbbauberechtigten.

Der notarielle Kaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag ist innerhalb von längstens 2 Monaten nach Aufforderung durch das Liegenschaftsamt abzuschließen.

Im Kaufvertrag wird dabei ausgewiesen, dass der Kaufpreis innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsabschluss zur Zahlung fällig ist. Im Falle eines Erbbaurechts ist der Erbbauzins ab Vertragsabschluss zu bezahlen. Sowohl im Kaufvertrag als auch im Erbbaurechtsvertrag werden An-, Vor- und Wiederkaufsrechte für die Stadt begründet, die im Grundbuch dinglich abgesichert werden. Ein Rangrücktritt hinter Finanzierungsgrundschulden kann in Aussicht gestellt werden.

Mit Dienstbarkeiten zur Sicherung der geförderten Wohnnutzung tritt die Stadt nicht im Rang hinter Finanzierungsgrundschulden zurück.

Wird der Vertrag nicht innerhalb der vorstehend genannten Frist abgeschlossen, erlischt die Verkaufszusage.

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

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

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

Lagepläne und Auskünfte über die bebauungsplanmäßige Ausweisung der Grundstücke und zur städtebaulichen Planung sind vom Bewerber unmittelbar beim Amt für Stadtplanung und Wohnen (Frau Nemeth, Tel. 0711-216 20141, E-Mail: [veronika.nemeth@stuttgart.de](mailto:veronika.nemeth@stuttgart.de) oder Frau Johanna Kretschmer, Tel.0711-216 20144, E-Mail: [johanna.kretschmer@stuttgart.de](mailto:johanna.kretschmer@stuttgart.de)), einzuholen.

Auskünfte zum geförderten Wohnungsbau und zu den wohnpolitischen Kriterien erhalten Sie beim Amt für Stadtplanung und Wohnen (Frau: Maier, Tel. 0711-216 91376, E-Mail: [juliane.maier@stuttgart.de](mailto:juliane.maier@stuttgart.de)).

Bezüglich Fragen zum energetischen Konzept und zur Wärmeversorgungsanlage wenden Sie sich bitte an das Amt für Umweltschutz, Herrn Papandreou, Tel. 216-80701, E-Mail: [joannis.papandreou@stuttgart.de](mailto:joannis.papandreou@stuttgart.de) oder an Herrn Georgios Alexiou, Tel. 0711-216 88645, E-Mail: [georgios.alexiou@stuttgart.de](mailto:georgios.alexiou@stuttgart.de).

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

**Angebote sind ausschließlich in Schriftform und auf dem Postweg unter Verwendung der Vordrucke „Antrag: Wahl der Erwerbsform“ (Anlage 12) und „Vordruck zur Angebotsabgabe (Wohnpolitische Kriterien)“ (Anlage 13)**

und zusammen mit den Planunterlagen nach vorstehend Zahl 5 an das Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Stuttgart, Heustraße 1, 70174 Stuttgart, zu richten.

Die Einreichung von Geboten per E-Mail ist nicht zulässig.

Die Postumschläge mit den Kaufangeboten sind zwingend von außen mit dem „Etikett Kaufangebot/Erbbauerecht“ (Anlage 14) unter Angabe der jeweiligen Ausschreibungsnummer zu versehen. Nicht gekennzeichnete Umschläge mit Angeboten können nicht berücksichtigt werden. Anträge, deren Kennzeichnung direkt auf dem Gebot und nicht auf dem Postumschlag erfolgt, werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

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

#### Bestellung eines Erbbaurechts

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

Bezüglich des Erbbauzins wird auf vorstehende Zahl 4 und Zahl 7 verwiesen.

#### Photovoltaik auf Dachflächen:

Auf die Bestimmungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans C283/5 wird hingewiesen. Für die Ausrüstung von Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen gelten die dortigen Festsetzungen betreffend „Erneuerbare Energien §9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB“. Der Vorhabenträger / Erbbauberechtigte verpflichtet sich zur Anbringung von Photovoltaik-Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ferner wird auf die Bestimmungen des Bebauungsplans betreffend „Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO“ hingewiesen.

Auf diese Bestimmungen und Verpflichtungen wird ausdrücklich hingewiesen. Der Erwerber verpflichtet sich diese an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

## Anlage 11

### Hinweise zum Datenschutz/E-Mail Post austausch/Urheberrecht:

#### Betroffenenrechte

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

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

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

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

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

#### Ergänzende Hinweise zum E-Mail Post austausch:

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

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

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

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

---

Hinweise zum Urheberrecht und Haftungshinweise

Copyright: © 2023 Landeshauptstadt Stuttgart | Stadtkarte, Stadtplan und Luftbild: © Stadtmessungsamt | Straßen- und Wegenetz: ODbL 1.0 | Nutzungsflächen aus Basis-DLM: © LGL | Bebauungsplan: © Amt für Stadtplanung und Wohnen | Fotos: © Liegenschaftsamt

Weiterverwendung: Das Exposé darf nur in Gänze weiterverwendet werden, einzelne Auszüge daraus sind unzulässig. Für gesonderte Einzeldarstellungen wenden Sie sich an das Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Stuttgart.

Nutzungsbedingungen und Haftungshinweise zu Karten, Geodaten, Grafiken und Fotos: Diese sind auf der Homepage der Landeshauptstadt Stuttgart einsehbar unter [www.stuttgart.de/geodaten-nutzungsbedingungen.php](http://www.stuttgart.de/geodaten-nutzungsbedingungen.php).

Vervielfältigungen: Bei einer Vervielfältigung des Exposés für Veröffentlichungen fallen gegebenenfalls Verwertungsentgelte an. Hierzu wenden Sie sich an das Liegenschaftsamt der Landeshauptstadt Stuttgart.

Abkürzungen: DLM = Digitales Landschaftsmodell, LGL= Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, ODbL = Open Database Licence (von OpenStreetMap).

**Anlage 12****Wahl der Erwerbsform:**

An die  
Landeshauptstadt Stuttgart  
Liegenschaftsamt  
Heustraße 1  
70174 Stuttgart

Name, Vorname oder Firma

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

für den/die städtischen **Bauplätze**

Gemarkung, Flurstück(e)

Stuttgart-Bad Cannstatt - NeckarPark

**Quartier Q11 Los A**

**Quartier Q11 Los B**

Es wird folgende Erwerbsform gewählt:

Bestellung eines Erbbaurechts

Abschluss eines Grundstückskaufvertrages

Hinweis:

Sofern nicht alle Interessenten Angebote für Kauf und Erbbaurecht abgeben, wird bei annähernd gleicher Konzeptqualität Investoren mit einem Angebot zum Erbbaurecht der Vorzug gegeben.

Bei Wahl des Grundstückserwerbs:

Mein/Unser Kaufpreisgebot für den vorstehend bezeichneten Bauplatz beträgt (ausgehend von einer Nutzung von 10 % Kita und 90 % Wohnen):

- für **Quartier Q11 Los A:**            **4.363.707,90 Euro** ebf, inklusive der vorläufigen künftigen Subvention

- für **Quartier Q11 Los B:**            **4.151.474,95 Euro** ebf, inklusive der vorläufigen künftigen Subvention

Mir/uns ist bekannt, dass der Kaufpreis (Verkehrswert) bei einer Erhöhung des Wohnanteils oder des Gewerbe-/Kitaanteils bzw. bei Veränderung der Quote des geförderten Wohnanteils angepasst wird.

Ich / Wir bestätige(n) hiermit, von dem mir/uns vorliegenden Verkaufsrichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart und den Hinweisen zum Datenschutz, zum E-Mail Post austausch und zum Urheberrecht Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein.

Die Finanzierung ist gesichert und kann nachgewiesen werden.

Ort, Datum

Unterschrift

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Unterschrift

\_\_\_\_\_



## Anlage 13

## Vordruck zur Angebotsabgabe (Wohnwirtschaftliche Kriterien)

## NeckarPark - Quartier Q11

## Vereinfachtes Verfahren

## gem. Gemeinderatsdrucksache GRDRs 906/2015 – Neufassung

Teilbereich:  Q11 Los A Q11 Los B

## Allgemeine Sozialmietwohnungen

## 1) Angebotseinreicher:

---

Firma

---

Straße, Hausnummer

---

PLZ, Ort

---

Ansprechpartner

---

Telefon

---

## 2) Angebotseinreicher

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bestellung Erbbaurecht oder  | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Abschluss Grundstückskaufvertrag   | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> freiwillig eingeräumte Belegungsrechte im Rahmen des Bündnisses für Wohnen   | WE                       |
| <input type="checkbox"/> Bindungsquote (gebundene Wohnungen im Bestand)   | %                        |
| <input type="checkbox"/> Voraussichtliche Gesamtkosten (nach DIN 276-1) ohne Sondereinflüsse (z.B. Mehrkosten für Gründung, Altlasten) in Euro/m <sup>2</sup> BGF | Euro/m <sup>2</sup>      |
| <input type="checkbox"/> Wohnflächenverbrauch pro Kopf im Mietwohnungsbestand   | m <sup>2</sup>           |
| <input type="checkbox"/> geplante WE mit Barrierefreiheit nach DIN 18040-2  | % der WE                 |
| <input type="checkbox"/> geplante WE für besondere Bedarfsgruppen   | % der WE                 |

**Etikett Kaufangebot/Erbbaurecht**

**Anlage 14**

**Etikett Kaufangebot/Erbbaurecht**

- Bitte ausschneiden und auf den Postumschlag kleben -



Absender:	
<b>Bauplätze Quartiere Q11 Los A und Los B</b>	
<b>Ausschreibungsnummer 1/2024</b>	
<b>Umschlag bitte nicht öffnen!</b> Umschlag der <b>Vergabestelle</b> unverzüglich weiterleiten!	
Vergabestelle:	Landeshauptstadt Stuttgart Liegenschaftsamt 23-2 <i>Ausschreibungsnummer: 1/2024</i> Heustraße 1 70174 Stuttgart
Einreichungsfrist bis:	1. Juli 2024;                      12:00 Uhr
<b>Von der Vergabestelle auszufüllen!</b>	
Eingang des Teilnahmeantrags:	
Laufende Nummer:	

