

# **ENTWURF Städtebaulicher Vertrag**

**zum  
Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Gebrüder-Schmid-Weg/Taubenstaffel  
im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 284)**

**zwischen**

**ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG  
Burgstraße 37  
45476 Mülheim an der Ruhr**

**vertreten durch:**

**ALDI GmbH & Co. KG  
Riedstraße 8-12  
72631 Aichtal  
(im Folgenden: Vorhabenträgerin)**

**und**

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

## **Vorbemerkung:**

1. Die Vorhabenträgerin strebt an, Eigentümerin einer insgesamt 3.423 m<sup>2</sup> großen im Bebauungsplangebiet liegenden ehemals gewerblich genutzten Fläche zu werden. Hierzu wurde mit der derzeitigen Eigentümerin, der Radeberger Gruppe bzw. Stuttgarter Hofbräu Brau AG & Co KG am 22.06.2015 ein Kaufvertrag abgeschlossen. Im Grundbuch ist eine Erwerbsvormerkung zugunsten der Vorhabenträgerin eingetragen. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden. Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Stuttgart Gegenstand dieses Vertrages:  
  
Flurstücke 5175/2, 5666, 5666/1 und 5666/6 (Grundbuchblatt 91636 lfd. Nr. 2)  
Die vorgenannten Flurstücke werden im Folgenden als „Projektgrundstück“ bezeichnet.
2. Die Vorhabenträgerin plant auf dem Projektgrundstück die Realisierung einer Wohnanlage. Im Einzelnen soll entlang der Böblinger Straße ein Baukörper mit einer

Mischnutzung erstellt werden, der im Erdgeschoss einen Sortimenter (Lebensmittelmarkt ALDI) sowie im Untergeschoss eine Tiefgarage für den gesamten Komplex enthält. In den Obergeschossen sollen mehrere Einzelbaukörper mit Geschosswohnungsbau mit insgesamt ca. 3.805 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Auf dem Areal werden ca. 52 Wohneinheiten erstellt.

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Mindestens 20 % der im Vergleich zum geltenden Planrecht möglichen neu geschaffenen Wohnfläche (WF), somit mindestens 300 m<sup>2</sup> WF, ist für den preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen.

3. Die im alten Planrecht bezeichnete Verkehrsfläche wurde nie ausgebaut und kann als obsolet betrachtet werden. Das Projektgrundstück teilt sich in 2.140 m<sup>2</sup> in Baustaffel 4 und 1.283 m<sup>2</sup> in Baustaffel 3 auf.

Entsprechend des vorliegenden Wertgutachtens ist planungsrechtlich teilweise Baustaffel 3 (Mischgebiet) festgesetzt. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern (Geschosswohnungsbau) und teilweise aus Wohn- und Geschäftshäusern. Nach der Situationsgebundenheit war für die Wertbestimmung der in Baustaffel 3 liegenden Teilfläche die in der Umgebung vorherrschende Wohnnutzung maßgeblich. Der in Baustaffel 4 liegende Hinterbauplatz ist planungsrechtlich Baufläche für Kleingewerbe. In Baustaffel 3 wird allerdings trotz des Mischgebiets aufgrund der Umgebung der Maximalwert von 100 % angesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in beiden Baustaffeln 0,4, so dass nach geltendem Planrecht eine Fläche von 1.368 m<sup>2</sup> überbaut werden dürfte. Das geltende Planrecht könnte so optimiert werden, dass entlang der Böblinger Straße in Baustaffel 3 eine Fläche mit einer Grundfläche von 828 m<sup>2</sup> bebaut werden könnte. Bei einer möglichen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss ergibt sich nach geltendem Planrecht ein Wert von maximal 3.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) für Wohnen. Die 3.100 m<sup>2</sup> GF entsprechen in etwa einer WF von 2.300 m<sup>2</sup>.

Für die beabsichtigte Neubebauung des Areals führt die Stadt ein Bebauungsplanverfahren durch, das unter anderem das Projektgrundstück beinhaltet. Demnach soll das Projektgrundstück als Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat am 19.05.2015 gefasst; die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB fand vom 29.05.2015 bis 29.06.2015 statt. Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags soll zeitnah der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan von den gemeinderätlichen Gremien gefasst werden.

Der aktuelle Planentwurf ist als **Anlage A** beigefügt (Plankarte, Textteil).

4. Die Grundvereinbarung zum SIM wurde am 25.09.2015 von der Vorhabenträgerin unterzeichnet.

Das Verfahren läuft nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Dies vorausgeschickt schließen die Vertragsparteien auf Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

## Vereinbarung

### Übersicht

1.	<b>Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung sowie Planungs- und Verfahrenskosten</b> .....	3
2.	<b>Nutzungen</b> .....	4
3.	<b>Energiekonzeption</b> .....	4
4.	<b>Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze</b> .....	5
5.	<b>Preisgebundener Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen – Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)</b> .....	5
6.	<b>Geförderter Eigentumswohnungsbau – Preiswertes Wohneigentum (PWE)</b> .....	8
7.	<b>Dachbegrünung</b> .....	12
8.	<b>Außenanlage und Begrünung unterirdischer Gebäudeteile</b> .....	13
9.	<b>Sicherung des Baumbestandes</b> .....	13
10.	<b>Baumersatz</b> .....	13
11.	<b>Staub- und Lärminderungsplan für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb</b> .....	13
12.	<b>Kanalbeiträge</b> .....	14
13.	<b>Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern (z.B. Deutsche Telekom AG, Netze BW GmbH und Stadt Stuttgart)</b> .....	14
14.	<b>Ausschluss von Mobilfunkantennen</b> .....	14
15.	<b>Anpassung an die Böblinger Straße, Herstellung des im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechts</b> .....	15
16.	<b>Freiflächengestaltungsplan</b> .....	15
17.	<b>Ergänzende Regelungen</b> .....	15
18.	<b>Vertragsstrafen</b> .....	15
19.	<b>Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel</b> .....	16
20.	<b>Rechtsnachfolger</b> .....	17
21.	<b>Wirksamwerden des Vertrags</b> .....	17
22.	<b>Sprechklausel</b> .....	17

#### 1. **Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung sowie Planungs- und Verfahrenskosten**

Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gebrüder-Schmid-Weg/Taubenstaffel in Stuttgart-Süd (Stgt 284) durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB herbeizuführen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden, eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

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

Die Fläche des Geltungsbereichs des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Gebrüder-Schmid-Weg/Taubenstaffel in Stuttgart-Süd (Stgt. 284) beträgt insgesamt ca. 1,1 ha.

Für das Projektgrundstück mit ca. 0,35 ha trägt die Vorhabenträgerin die umlegbaren Planungskosten der Stadt in Höhe von (Anl. 11 – Rd.Nr. 10.1).

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

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

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

Nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB Gesamtkosten	40 % der
Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB Gesamtkosten	70 % der

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

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

## **2. Nutzungen**

Das Projektgrundstück soll in den Obergeschossen mit mehreren Gebäudeteilen bebaut werden, die überwiegend der Wohnnutzung dienen sollen.

## **3. Energiekonzeption**

3.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die für Wohnungen geplanten Gebäudeteile auf dem Projektgrundstück so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  um mindestens 30% gegenüber der Energieeinsparverordnung EnEV i.d.F. 29.04. 2009 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 20 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 70 einzuhalten.

Die Vorhabenträgerin legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude diesen Anforderungen entsprechen.

3.2 Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Vorhabenträgerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbe-

trag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV i.d.F. 29.04.2009.

#### **4. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze**

Auf dem Projektgrundstück sind ca. 52 Wohnungen vorgesehen. Unter Berücksichtigung des geltenden Planrechts ergibt sich bei Kinderbetreuungsplätzen ein zusätzlicher Bedarf von 0,5 Gruppen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten in Höhe von (Anl. 11– Rd.Nr. 10.2) pro Gruppe für die Errichtung einer Kindertagesstätte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Für 0,5 Gruppen trägt die Vorhabenträgerin somit insgesamt (Anl. 11– Rd.Nr. 10.3). Dieser Betrag wird durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Immobilienmanagement erhoben und einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung fällig.

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

#### **5. Preisgebundener Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen – Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in dem Neubau gemäß Anlage B eine Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung von ca. 152 m<sup>2</sup> (mindestens jedoch 150 m<sup>2</sup>) als SMW zu errichten. Es ist vorgesehen, die 2-Zimmer-Wohnung Nr. 11 mit ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche und die 4-Zimmer-Wohnung Nr. 12 mit ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche als SMW-Wohnung zu errichten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die als SMW ausgewiesenen Wohnungen für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnete Haushalte zu vermieten. Sollte sich an der Planung noch Änderungen ergeben, ist in jedem Fall zu beachten, dass ein Kinderzimmer für 1 Kind mind. 10 m<sup>2</sup> und für 2 Kinder mind. 15 m<sup>2</sup> groß sein muss.

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

- 5.1 Die Vorhabenträgerin erstellt die Mietwohnungen mit den Wohnungsnummern 11 und 12 (Anlage B) auf einer Wohnfläche von 152 m<sup>2</sup> im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg zum jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm.
- 5.2 Die preisgebundenen Mietwohnungen sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten und zu vermieten.
- 5.3 Die preisgebundenen Mietwohnungen dürfen auf die Dauer von 15 (i. W.: fünfzehn) Jahren ab Bezugsfertigkeit nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte vergeben werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach

§ 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen.

Für diese SMW erhält die Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen) auf die Dauer von 15 (i. W.: fünfzehn) Jahren ab Bezugsfertigkeit das Belegungsrecht.

Die Vorhabenträgerin erhält vom Amt für Liegenschaften und Wohnen i.d.R. innerhalb von 2 Wochen nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums je Wohnung einen Vorschlag von zehn möglichen Mieterhaushalten aus der Vormerkdatei.

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

5.5 Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet,

- a) die preisgebundenen Wohnungen auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart - Amt für Liegenschaften und Wohnen - benannten Mieter zur Nutzung zu überlassen (städtisches Belegungsrecht).
- b) die preisgebundenen Wohnungen innerhalb des Bindungszeitraums nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte zu vergeben, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung).
- c) bei der Erstvermietung die Miete nicht höher als 7,50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Netto-Kaltmiete) sowie für einen Garagen- oder Stellplatz nicht mehr als das ortsübliche Entgelt festzusetzen. Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden. Die Miete darf während des 15-jährigen Bindungszeitraums nicht mehr erhöht werden, als es den Vorgaben des jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms entspricht (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.
- d) im Mietvertrag ein Wohnungskündigungsrecht für den Fall zu vereinbaren, dass die Landeshauptstadt Stuttgart von ihr die Kündigung wegen Unterbelegung der Wohnung infolge der Verringerung der Personenzahl verlangt.

Die Räumung der Mietwohnung ist von der Vorhabenträgerin notfalls im Klagewege durchzusetzen.

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

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

## 5.6 Dienstbarkeit zur Absicherung des städtischen Belegungsrechts, der Belegungsbindung und der Mietpreisbindung

Die Vorhabenträgerin wird zur Absicherung der genannten Nutzungsbeschränkungen (städtisches Belegungsrecht, Ausschluss der Vermietung an Nichtberechtigte und Mietpreisbindung jeweils auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit) für die SMW im Programm „Mietwohnungsbau in der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung“ eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Grundbuchs der genannten Bestandsgebäude mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

„Die preisgebundenen Wohnungen dürfen auf die Dauer von 15 (i.W. fünfzehn) Jahren ab Bezugsfertigkeit (nachfolgend „Bindungszeitraum“) an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart - Amt für Liegenschaften und Wohnen - benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden (städtisches Belegungsrecht).

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

Bei der Erst- und Wiedervermietung während des Bindungszeitraums darf die Miete nicht höher sein als 7,50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Netto-Kaltmiete); für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden.

Die Netto-Kaltmiete darf in beiden Fällen während des Bindungszeitraums nicht mehr erhöht werden, als es den Vorgaben des jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms entspricht. Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde. Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden.

Die Regelung zur Miethöhe gilt für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrages (Mietpreisbindung). Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit der preisgebundenen Wohnungen.“

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

Die Antragstellung erfolgt durch die Vorhabenträgerin mit Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB für das Vorhaben auf dem Projektgrundstück. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt die Vorhabenträgerin.

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

Die Stadt verpflichtet sich, den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der preisgebundenen Wohnungen sowie den Beginn und Ablauf des Bindungszeitraums schriftlich gegenüber dem Grundbuchamt zu erklären. Die Erklärung der Stadt ist spätestens 1 Monat nach Zugang der schriftlichen Mitteilung der Vorhabenträgerin über die Bezugsfertigkeit der Wohnungen an die Stadt zu übergeben.

Außerdem verpflichtet sich die Stadt, nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der Vorhabenträgerin unverzüglich für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung in der Form des § 29 GBO an die Vorhabenträgerin zu übergeben. Eventuelle Kosten für die Löschung werden von der Vorhabenträgerin getragen.

5.7 Nach 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit entfallen das städtische Belegungsrecht sowie die Belegungs- und die Mietpreisbindung. Die preisgebundenen Mietwohnungen sind dann frei und können durch die Vorhabenträgerin eigenverantwortlich vermietet werden.

5.8 Die Vorhabenträgerin hat für die Förderung der Mietwohnungen Landesmittel der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zu beantragen, soweit die Mittel zur Verfügung stehen.

5.9 Besondere Verpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

- a) die preisgebundenen Mietwohnungen stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die preisgebundenen Mietwohnungen ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- c) Vertretern der Stadt auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen zu ermöglichen,
- d) der Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen) spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Sozialmietwohnungen eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog dem Berechnungsverfahren der L-Bank vorzulegen.

5.10 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß § 20 Abs. 4 LWoFG die erforderlichen Daten durch die Stadt erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

## **6. Geförderter Eigentumswohnungsbau– Preiswertes Wohneigentum (PWE)**

Beim Verkauf von insgesamt mindestens 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, (entspricht 2 Eigentumswohnungen), die auf dem Projektgrundstück entstehen, hat die Vorhabenträgerin die Vorgaben der Stadt aus dem Förderprogramm PWE zu beachten, insbesondere diese Wohnungen nur an den hierzu berechtigten Personenkreis und zu den hierfür geltenden Konditionen (maximaler Grundstückskaufpreis) zu verkaufen. Es ist vorgesehen, die 4-Zimmer-Wohnung Nr. 9 mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche und die 3-Zimmer-Wohnung Nr. 10 mit ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsprechend Anlage B als PWE-Wohnung zu errichten.

**Die anteiligen Grundstückskaufpreise und die Verkaufspreise der Wohnungen sind im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen abzustimmen.**

Folgende Regelungen gelten für die oben genannten im Rahmen des Programms PWE zu realisierenden Eigentumswohnungen:

6.1 Die Abwicklung erfolgt analog der Richtlinien zum Sonderprogramm PWE der Landeshauptstadt Stuttgart, Richtlinien für die verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke vom



19.07.2007 in der Fassung vom 01.10.2009.

Die Eigentumswohnungen müssen gemäß Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG, Stand 31.7.2010) von ihrer Größe (Anzahl der Zimmer, Wohnfläche) für eine Förderung im Rahmen der Eigentumsförderung des Landes und der Stadt geeignet sein.

- 6.2 Die einzelnen Eigentumswohnungen werden zusammen mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil am Grundstück von der Vorhabenträgerin im Sonderprogramm PWE an förderfähige Bewerber veräußert.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Beurkundung der erforderlichen Teilungserklärungen so bald wie möglich zu veranlassen.

Die Vorhabenträgerin selbst wird im Förderprogramm PWE nicht gefördert. Vielmehr trägt sie im Rahmen des SIM die Last aus der Grundstücksverbilligung der geförderten Wohnungen. Nur der Enderwerber (Begünstigte) erhält eine Grundstücksverbilligung.

Der konkrete Grundstückspreis ist entsprechend der Richtlinien des städtischen Sonderprogramms PWE abhängig vom Einkommen und der Anzahl der Kinder der Enderwerber. Die konkrete Grundstücksverbilligung wird wie folgt festgelegt:

<b>Einkommensgruppe</b>	<b>Grundstücksverbilligung um %</b>	<b>Max. Grundstückspreis pro m<sup>2</sup> Grundstücksanteil</b>	<b>Verbilligung bei einem Bodenwert von (Anl. 11– Rd.Nr. 10.4)</b>
I	40,0	(Anl. 11– Rd.Nr. 10.5)	(Anl. 11– Rd.Nr. 10.8)
II	25,0	(Anl. 11– Rd.Nr. 10.6)	(Anl. 11– Rd.Nr. 10.9)
III	10,0	(Anl. 11– Rd.Nr. 10.7)	(Anl. 11– Rd.Nr. 10.10)
Kinderzuschlag in Einkommensgruppe I bis III je Kind	2,5		(Anl. 11– Rd.Nr. 10.11)
max. 4 Kinder	10,0		(Anl. 11– Rd.Nr. 10.12)

Die Berechnung der oben genannten Verbilligungsstufen geht von einem Grundstückspreis von (Anl. 11– Rd.Nr. 10.4) Grundstücksfläche aus.

- 6.3 Gemäß SIM-Beschluss wird als Last eine 30 %-ige Verbilligung des erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücksanteils der Vorhabenträgerin angerechnet. Dies ergibt bei einer Größe des Projektgrundstücks von 3.423 m<sup>2</sup> und einem Förderanteil von 158 m<sup>2</sup> PWE-Wohnfläche bei einer insgesamt zu schaffenden Wohnfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> einen Betrag in Höhe von (Anl. 11– Rd.Nr. 10.13).

Nach Abschluss der Maßnahme und Verkauf der 2 Eigentumswohnungen im Programm PWE hat die Vorhabenträgerin nachzuweisen, dass die tatsächliche Grundstücksverbilligung bei einer Gesamtbetrachtung aller PWE-Wohnungen **mindestens 25 %** des anteiligen Grundstückswertes beträgt (Verbilligungsbetrag für alle 2 Eigentumswohnungen insgesamt mindestens (Anl. 11– Rd.Nr. 10.14). Abweichungen von der anrechenbaren Last von bis zu + 5 % sind dabei ebenfalls unschädlich (Verbilligungsbetrag für alle 2 Eigentumswohnungen insgesamt (Anl. 11– Rd.Nr. 10.15).

Darüber hinaus gehende Mehr- oder Minderbeträge (mehr als *Anl. 11– Rd.Nr. 10.15* oder weniger als *Anl. 11– Rd.Nr. 10.14*) sind zwischen den Vertragspartnern auszugleichen und zwar binnen 4 Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung beim

Zahlungsschuldner durch Überweisung auf das vom Zahlungsempfänger zu benennende Konto. Der Ausgleichsbetrag ist bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsen.

- 6.4 Die Vorhabenträgerin hat bei der ganzen oder teilweisen Veräußerung der Wohnungen die noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag insbesondere die Verpflichtung nachfolgend Ziffer 6.6 bis 6.8 dieses Abschnittes, soweit sie anwendbar sind, dem Eigentumsnachfolger ausdrücklich in der Weise anzubedingen, dass die Stadt die Erfüllung vom Erwerber auch direkt verlangen kann.

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

- 6.5 Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, in die jeweiligen Kaufverträge für die Eigentumswohnungen des Programms PWE, die sie mit den Enderwerbern abschließt, zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des jeweiligen Vertragsgegenstands die Bestimmungen nachfolgend Ziffer 6.6 bis 6.8 aufzunehmen.  
Des Weiteren hat sie dafür Sorge zu tragen, dass im jeweiligen Grundbuchheft die Eintragung von Belastungen in der Rangfolge der nachstehenden Nennung erfolgt:

- a) Dienstbarkeiten, die von der Vorhabenträgerin zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens noch zu bestellen sind,
- b) die Benützungsbeschränkungen – nachstehend Ziffer 6.6 – mit unter sich gleichem Rang,
- c) die Finanzierungsgrundpfandrechte, die der für das Sonderprogramm ausgewählte Enderwerber zur Finanzierung der finanziellen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag benötigt, den er mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen hat bzw. abschließen wird,
- d) die Vormerkung zu Gunsten des jeweiligen Erwerbers zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem betreffenden Grundstück,
- e) die jeweilige Grundschuld zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart betreffend Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung – nachstehend Ziffer 6.7

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

#### 6.6 Benützungsbeschränkungen

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

„Benützungsbeschränkungen:

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

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

## 6.7 Weiterveräußerung, Weitergabeverpflichtung, Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung, Grundschuld

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

### „1. Weiterveräußerung, Weitergabeverpflichtung

Der Käufer hat bei ganzer oder teilweiser Veräußerung der Wohnung die noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus diesem Vertrag - soweit sie anwendbar sind - dem Eigentumsnachfolger ausdrücklich anzubedingen; er haftet für die Erfüllung dieser Verpflichtungen und wird davon nur frei, wenn der Eigentumsnachfolger diese ausdrücklich übernommen hat, seinerseits eine Weitergabeverpflichtung eingegangen ist und soweit ihn die Landeshauptstadt Stuttgart nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Landeshauptstadt Stuttgart darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern.

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

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

### 2. Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung

Der Käufer hat bei ganzer oder teilweiser Veräußerung des Vertragsgegenstands vor Ablauf der Bindungsfrist die vom Verkäufer gewährte Verbilligung auf den Grundstückskaufpreis anteilig als Entschädigungszahlung an die Stadt zu leisten. Für jeden Monat einer bestimmungsgemäßen Verwendung des Objekts ist den Begünstigten ein 120tel der gewährten Grundstückssubvention zu erlassen.

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

Die Grundstücksverbilligung beträgt derzeit \* Euro  
(entspricht der Grundschuld zugunsten der Stadt)

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

Die Entschädigungszahlung ist von der Stadt zweckgebunden zur Förderung des Eigentumsprogramms PWE zu verwenden.

### 3. Grundschuld

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

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

Die Vertragsschließenden bewilligen und der Käufer beantragt die Eintragung der Grundschuld mit Briefausschluss und Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das Grundbuch. Der Gläubigerin kann jederzeit auf einseitigen Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung ohne Nachweis der Fälligkeit erteilt werden.

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

\* Im jeweiligen Grundbuch ist zu Gunsten der Stadt jeweils eine Grundschuld in Höhe des Verbilligungsbetrags zu bestellen.

## 6.8 Personenmehrheit, gesamtschuldnerische Haftung

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

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

## 6.9 Verpflichtung der Stadt bei Ablösung der Entschädigungszahlung

Die Leistung der Entschädigungszahlung durch den Enderwerber gegenüber der Stadt entsprechend vorstehend Ziffer 6.7 ist grundsätzlich als Ablöse möglich. Die Entschädigungszahlung ist nur als Gesamtbetrag möglich.

Die Stadt ist verpflichtet, nach Ablauf der Eigennutzungsfrist oder nach Leistung der Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung auf Antrag eine Löschungsbewilligung für die Benützungsbeschränkung vorstehend Ziffer 6.6 Buchstabe b) und die Grundschuld Ziffer 6.7 Ziffer 3 zu erteilen.

## 6.10 Selbsthilfe, Sonderwünsche der Enderwerber

Bei den Wohnungen des Programms PWE ist beim inneren Ausbau Selbsthilfe (=Eigenarbeit) der jeweiligen Enderwerber zulässig und mit der Vorhabenträgerin abzustimmen. Sonderwünsche sind nur bis zu einer Höhe von 8.000 Euro brutto zulässig.

## 7. Dachbegrünung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Dächer flächig mit Ausnahme der zulässigen technischen Aufbauten zu begrünen und als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft zu erhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm. Die Begrünung erfolgt mit einer Mischung aus geeigneten Sprossen und Kräutern heimischer Herkunft. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie aufgeständert in einem Mindestabstand von 30 cm über der Substratschicht angebracht werden (Unterkante der schräg gestellten Module) und die Begrünung nicht beeinträchtigen.

## 8. Außenanlage und Begrünung unterirdischer Gebäudeteile

Zur Sicherung eines attraktiven Wohnumfeldes und zur Verbesserung des Mikroklimas verpflichtet sich die Vorhabenträgerin:

### a. Pflanzverpflichtung

Herstellung eines Anteils der begrüneten Flächen an der Grundstücksfläche von mindestens 30 %. Die begrüneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und so dauerhaft zu erhalten. Für die Begrünung sind überwiegend heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland" zu verwenden.

Die Oberflächen von Unterbauungen und Garagen mit Nebenräumen sind mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu versehen, intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden. Für Baumquartiere sind Erdüberdeckungen von mindestens 100 cm vorzusehen.

### b. Pkw-Stellplätze

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

### c. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind nur als Hecken oder als eine Kombination aus Zäunen und Hecken zu realisieren. Für die Hecken sind heimische Arten zu verwenden.

## 9. Sicherung des Baumbestandes

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bäume dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch heimische, standortgerechte mittel- und großkronige Arten zu ersetzen. Während der Bauzeit sind für die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 Schutzmaßnahmen zu treffen. Zudem sind Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb von zu erhaltenden Gehölzbeständen einzurichten.

## 10. Baumersatz

Das Projektgrundstück liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung vom 20.12.2013. Darüber hinaus wird auf folgendes hingewiesen:

Bei der Beseitigung von unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart fallenden Bäumen richtet sich der Umfang erforderlicher Ersatzpflanzungen nach § 7 der Baumschutzsatzung.

Sofern die Ersatzpflanzungen von unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart fallenden Bäumen nicht vollständig auf dem Projektgrundstück realisiert werden können, greifen die Regelungen der Baumschutzsatzung zu Ersatzzahlungen (§ 7 und § 8 der Baumschutzsatzung). Die abschließende Regelung über die erforderlichen Ersatzpflanzungen und ggfs. der erforderlichen Ersatzzahlungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der Baumschutzsatzung.

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

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staub- und Lärmemissionen für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen Staub- und Lärminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem "Merkblatt zur Staubminderung

auf Großbaustellen“ der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (Immissions-schutzbehörde) aufzustellen und entsprechend umzusetzen.

Das Merkblatt ist im Internet unter folgender Adresse erhältlich:  
<http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/18230/54227.pdf>

Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist dafür zu sorgen, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schalleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine - den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende - Aufstellung der Baumaschinen.

Bauherr, Bauunternehmer und Bauleiter haben beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Im Übrigen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. Sept. 1970) zu beachten.

## **12. Kanalbeiträge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart – Stadtmessungsamt – durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

## **13. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern (z.B. Deutsche Telekom AG, Netze BW GmbH und Stadt Stuttgart)**

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Planungsanpassung die Anlagen der Leitungsträger auf den Grundstücken der Stadt zu berücksichtigen. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind den Leitungsträgern die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Bei Planung neuer Baumstandorte ist das “Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen” zu beachten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit der Deutschen Telekom AG und anderen Versorgungsunternehmen (wie z.B. Netze BW GmbH, und Stadt Stuttgart) frühzeitig abzustimmen. Die Stadt ist berechtigt, ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **14. Ausschluss von Mobilfunkantennen**

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

## **15. Anpassung an die Böblinger Straße, Herstellung des im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechts**

Im Bebauungsplan ist auf dem Projektgrundstück ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Durch das Gehrecht soll der Bolzplatz auf dem Nachbargrundstück erschlossen werden. Weiterhin ist mittelfristig eine fußläufige Verbindung von der Böblinger Straße zur Gebelsbergstraße vorgesehen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Gehrecht als treppenfreie Verbindung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen. Art und Umfang der Maßnahme sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Stuttgart abzustimmen. Sollte eine treppenfreie Verbindung auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche nicht möglich sein, so ist ergänzend eine treppenfreie Verbindung (z.B. Rampe) zu erstellen. Die Neigung sollte 10% nicht überschreiten. Art und Umfang der Rampe sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Stuttgart und dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.

Hinweis: Der weitere Verlauf der mit Gehrecht festgesetzten Fläche ist auf dem städtischen Flurstück 5668/1 (nördlich der Kindertagesstätte „Wilde Wanne“) mit 10-12% Steigung ebenfalls nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Erschließung der rückwärtigen Gebäude auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 findet über die Hauszugänge von der Böblinger Straße aus statt.

Weiterhin hat die Vorhabenträgerin dafür Sorge zu tragen, dass das Gehrecht auf dem Projektgrundstück nach Lage und Höhe an den bestehenden Fußweg auf Flurstück 5668/1 baulich angepasst wird.

Mögliche Eingriffe an der Böblinger Straße sind unmittelbar nach Abschluss der Hochbauarbeiten in Abstimmung mit dem Tiefbauamt wiederherzustellen.

Soweit erforderlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen Erschließungs- oder Bau durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt (Tiefbauamt) abzuschließen.

## **16. Freiflächengestaltungsplan**

Zum Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Form und Inhalt des Freiflächengestaltungsplanes richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“. Im Freiflächengestaltungsplan sind darüber hinaus die Schutzmaßnahmen für den zu erhaltenden Baumbestand und die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen darzustellen.

## **17. Ergänzende Regelungen**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan in Ergänzung dieser Regelungen sowie ggfs. über diese Regelungen hinausgehende textliche oder zeichnerische Festsetzungen umzusetzen und die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergehenden ergänzenden textlichen Hinweise verbindlich einzuhalten. Konkrete Inhalte der Baugenehmigung bleiben unberührt.

## **18. Vertragsstrafen**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 3, 5 bis 11, 13 bis 16 sowie 20 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu 0,2 Mio. Euro je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall

unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber der Vorhabenträgerin festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von der Vorhabenträgerin zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von 1,0 Mio. Euro nicht überschreiten.

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach den Ziffern 5 bis 6 – Preisgebundener Mietwohnungsbau / geförderter Eigentumswohnungsbau auf Grundlage der SIM-Regelungen eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- I. Ziffer 5 – Preisgebundener Wohnungsbau (Allgemeine Sozialmietwohnungen)
  - a. die Wohnungen ohne Zustimmung der Stadt in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden,
  - b. die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden.
- II. Ziffer 5 bis Ziffer 6 – Preisgebundener Wohnungsbau (Allgemeine Sozialmietwohnungen) / geförderter Eigentumswohnungsbau (Preiswertes Wohneigentum)
  - a. die Wohnungen innerhalb der 10- bzw. 15-jährigen Bindungsfrist ohne Zustimmung der Stadt verkauft werden,
  - b. die Wohnungen mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen – unter Umgehung des städtischen Belegungsrechts – ohne Zustimmung der Stadt vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden,
  - c. die Vorhabenträgerin sonstige mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhält,

Die Vertragsstrafe ist binnen 4 Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn die Vorhabenträgerin die ihr von der Stadt schriftlich gesetzte Nachfrist zur Einhaltung der Verpflichtungen schuldhaft fruchtlos verstreichen lässt.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Die Vertragsstrafen aus Ziffer 5 - 6 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des preisgebundenen bzw. des geförderten Wohnungsbaus zu.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

## **19. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel**

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.



## **20. Rechtsnachfolger**

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Die Stadt verpflichtet sich, einer Veräußerung zuzustimmen, sofern die in Ziffer 5 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der nach dem vorliegenden Vertrag jeweils Verpflichtete haftet der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldner für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Landeshauptstadt Stuttgart nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Landeshauptstadt Stuttgart darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als dem jeweils Verpflichteten die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

## **21. Wirksamwerden des Vertrags**

Die Verpflichtungen, die die Vorhabenträgerin im vorliegenden städtebaulichen Vertrag übernimmt, werden erst wirksam, wenn der Bebauungsplan im Hinblick auf die Grundzüge der Planung im Wesentlichen in der Fassung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wird. Sie bleiben solange gehemmt, solange ein Rechtsbehelf oder Rechtsmittel Dritter gegen den Bebauungsplan und/oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung – auch eine solche gem. § 33 BauGB – anhängig ist. Eine Hemmung tritt nicht ein, wenn die Vorhabenträgerin trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels mit dem Bau beginnt.

Die Ziffern 1, 9,10,12-22 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

## **22. Sprechklausel**

Sollten gegen den Bebauungsplan und/oder Baugenehmigungen das Vorhaben auf dem Projektgrundstück betreffend Rechtsbehelfe oder Rechtsmittel eingelegt werden und es hierdurch unverschuldet zu einer unzumutbaren zeitlichen Verzögerung für die Vorhabenträgerin kommen, verpflichten sich die Vertragsparteien sachgerechte Regelungen über die Erfüllung hinsichtlich der Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu treffen, sofern die Vorhabenträgerin schriftlich erklärt, das Vorhaben nicht mehr realisieren zu wollen. Hierbei sind die städtebaulichen Interessen der Stadt und die wirtschaftlichen Interessen der Vorhabenträgerin angemessen zu berücksichtigen. Entschädigungsleistungen der Stadt sind in jedem Fall ausgeschlossen. Eine unzumutbare zeitliche Verzögerung kann frühestens 24 Monate nach Einlegung des Rechtsbehelfs bzw. Rechtsmittels angenommen werden und setzt voraus, dass die Vorhabenträgerin nicht mit dem Bau des Vorhabens begonnen hat.

Stuttgart, .....

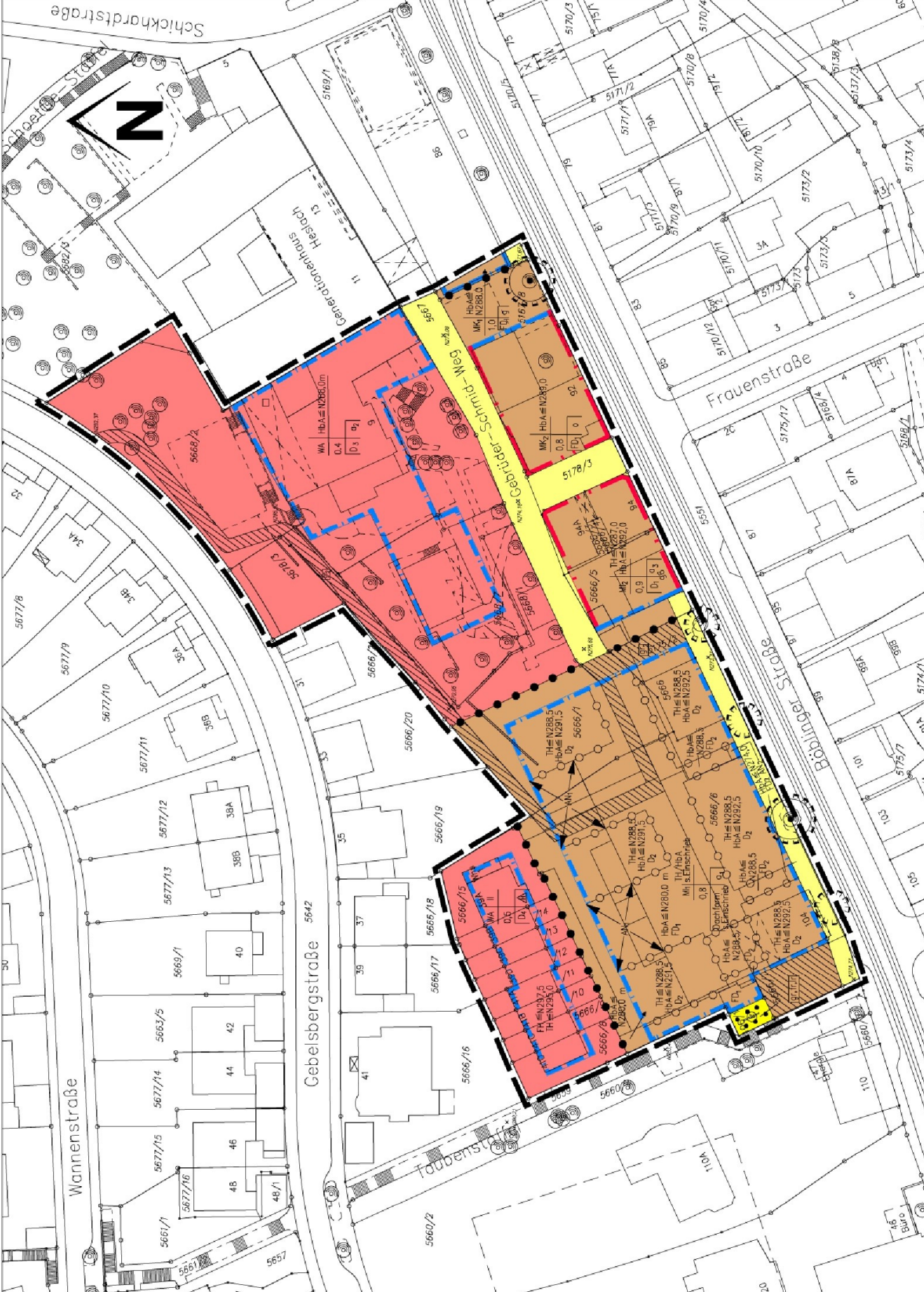
Stuttgart, .....

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

.....  
(Anl. 11– Rd.Nr. 10.16) (Anl. 11– Rd.Nr. 10.17)  
  
Geschäftsführer                                      Prokurist  
ALDI GmbH & Co. KG als Vertreter der  
ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co.

#### Anlagen

Bebauungsplanentwurf (Anlage A)  
Wohnungsübersicht „Allgemeine Sozialmietwohnungen“ und „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (Anlage B)



# Anlage B



**Übersicht SIM-Wohnungen**

- preisvertes Wohnelgentum (Wng. 9+10)
- Sozialmietwohnungen (Wng. 1+12)

Unternehmensgruppe ALDI SÜD  
 Riedstraße 8 - 12  
 72631 Aichtal

**Wohn- und Geschäftshaus**  
 Böttinger Straße 104, 70199 Stuttgart  
 Stand: 19.09.2019

**Systemgrundriss**  
 1. Obergeschoss 1: 200

steinbrink . krumpalder  
 architekten