



## **Städtebaulicher Vertrag**

zum

**Neubauprojekt in der Osterbronnstraße 50**

im

**Geltungsbereich des Bebauungsplans  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Zentrum Dürrolewang  
im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 263)**

zwischen

der

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

und

der

**Bietigheimer Wohnbau GmbH  
Berliner Straße 19  
74321 Bietigheim-Bissingen  
(im Folgenden: Vorhabenträger)**





## **Vorbemerkung:**

Der städtebauliche Vertrag umfasst folgende Flurstücke auf der Gemarkung Stuttgart-Rohr:

Flurstücksnr.: 1580/3 (Osterbronnsstraße 50)  
Fläche: 1528 m<sup>2</sup> (Grundbuchblatt 852 laufende Nummer 2)

Teilfläche Flurstücksnr.: 1581  
Teilfläche: ca. 609 m<sup>2</sup> (Grundbuchblatt 10030 laufende Nummer 1)

Das Flurstück Flurstücksnr. 1580/3 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Teilfläche von ca. 609 m<sup>2</sup> mit der Flurstücksnr. 1581 befindet sich im Eigentum der Stadt und soll noch vom Vorhabenträger erworben werden.

Im Folgenden werden die genannten Flurstücke „Projektgrundstück“ genannt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 1. März 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Zentrum Dürtlewang (Vai 263), im Juli 2014 die öffentliche Auslegung und im Juli 2015 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Nach Abschluss dieses städtebaulichen Vertrags soll zeitnah der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Vai 263) den gemeinderätlichen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Auf dem Projektgrundstück setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,1 fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird im SO von I bis V festgesetzt. Bei den Festsetzungen zum Maß der Nutzung handelt es sich um Höchstgrenzen, die nicht alle gleichzeitig voll ausgeschöpft werden können.

Dem Bereich Osterbronnsstraße 50 soll als Magnet und Auftakt, sowohl für die Ladenzeile entlang der Osterbronnsstraße als auch für die sich nach Osten erstreckende öffentliche Grünfläche, eine hohe städtebauliche Bedeutung beigemessen werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Bestandsgebäude Osterbronnsstraße 50 abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Im Erdgeschoss ist eine Einzelhandelsnutzung zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Zentrum Dürtlewang (Vai 263) vorgesehen. Ab dem 1. Obergeschoß strebt der Vorhabenträger an, Eigentumswohnungen zu erstellen.

Das Verfahren läuft nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die Grundvereinbarung zum SIM wurde am 28. Mai 2015 / 09. Juni 2015 unterzeichnet. Dies vorausgeschickt schließen die Vertragsparteien auf Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

## Vereinbarung

### Übersicht

1.	Bebauungsplan, Planungshoheit und Haftung .....	5
2.	Sanierungsgebiet / Ordnungsmaßnahmenvertrag .....	5
3.	Energiekonzeption .....	5
4.	Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen - Eigentumswohnungsbau im Programm „Preiswertes Wohneigentum“ .....	6
5.	Lärminderungsmaßnahmen .....	10
6.	Artenschutz .....	11
7.	Dachbegrünung, Solaranlagen .....	11
8.	Begrünung unterirdischer Gebäudeteile, Tiefgaragen .....	11
9.	Begrünung, Sicherung des Baumbestandes, Baumersatz.....	12
10.	Werbeanlagen.....	12
11.	Staub- und Lärminderungsplan für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb .....	12
12.	Kanalbeiträge .....	12
13.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt für einen Abwasserkanal .....	13
14.	Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern (z.B. Deutsche Telekom AG, Netze BW GmbH).....	13
15.	Ausschluss von Mobilfunkantennen .....	13
16.	Abtretung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM.....	13
17.	Freiflächengestaltungsplan.....	14
18.	Anlieferungsverkehr .....	14
19.	Realisierungsfrist.....	14
20.	Ergänzende Regelungen .....	14
21.	Vertragsstrafen.....	14
22.	Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel .....	15
23.	Rechtsnachfolger .....	15
24.	Wirksamwerden des Vertrags .....	16

## **1. Bebauungsplan, Planungshoheit und Haftung**

Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Zentrum Dürtlewang im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 263) 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 Kosten für Planung oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

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

## **2. Sanierungsgebiet / Ordnungsmaßnahmenvertrag**

Am 15. Oktober 2015 wurde vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart die förmliche Festlegung der Sanierung Vaihingen 3 -Dürtlewang- beschlossen. Dem Vorhabenträger ist somit bekannt, dass das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes (Vai 263) im Sanierungsgebiet Vaihingen 3 -Dürtlewang- liegt. Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Im Sanierungsgebiet gilt das besondere Städtebaurecht der §§ 136 ff. BauGB mit den Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB und dem Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB.

Für die Anrechnung der gemäß § 155 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB entstehenden Kosten soll ein Ordnungsmaßnahmenvertrag mit der Stadt abgeschlossen werden. Ein Anspruch auf Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrages besteht nicht. Maßnahmen, die nach diesem städtebaulichen Vertrag vom Vorhabenträger zu leisten sind, sind in diesem Rahmen nicht anrechenbar.

## **3. Energiekonzeption**

3.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahresprimärenergiebedarf  $Q_p$  um mindestens 30% gegenüber der Energieeinsparverordnung EnEV i.d.F. 29. April 2009 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 20 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind mind. die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 70 einzuhalten.

Der Vorhabenträger legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude 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 der Vorhabenträger einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 Euro für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV i.d.F. 29. April 2009.

#### 4. Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen - Eigentumswohnungsbau im Programm „Preiswertes Wohneigentum“

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit seinem Vorhaben insgesamt mindestens 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche (entspricht ca. 6 bis 7 Eigentumswohnungen) zu erstellen und diese nach den Vorgaben der Stadt aus dem Förderprogramm „PWE (Preiswertes Wohneigentum)“ zu veräußern. Insbesondere sind diese Wohnungen nur an den hierzu berechtigten Personenkreis und zu den hierfür geltenden Konditionen (maximaler Grundstückskaufpreis) zu verkaufen. **Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemeinde sind mit der Stadt, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen im Rahmen des Baugesuchs abzustimmen. Dabei strebt die Stadt folgendes Wohnungsgemeinde an:**

Anteil der Wohnungen in %	Anzahl der Zimmer	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Bemerkungen
10	3 <sup>1)</sup>	70 - 80	<sup>1)</sup> Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mind. 10 m <sup>2</sup> und für 2 Kinder mind. 15 m <sup>2</sup> groß sein. Die Wohnfläche ist auf max. 130 m <sup>2</sup> je Wohneinheit beschränkt.
70	4 <sup>1)</sup>	85 - 95	
20	5 <sup>1)</sup>	95 - 105	

**Die anteiligen Grundstückskaufpreise und die Verkaufspreise der Wohnungen sind im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Wohnungswesen abzustimmen.** Im Rahmen des beabsichtigten Kaufes der Teilfläche des Flurstücks Flurstücksnr. 1581 mit ca. 609 m<sup>2</sup> soll der erschließungsbeitragsfreie und erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert der Fläche von der kommunalen Bewertungsstelle gutachterlich ermittelt werden. Der dort festgestellte erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert ist Grundlage für die Bestimmung der anteiligen Grundstückskaufpreise.

Folgende Regelungen gelten für die oben genannten im Rahmen des Programms „Preiswertes Wohneigentum“ zu realisierenden Eigentumswohnungen:

4.1 Die Abwicklung erfolgt analog der Richtlinien zum Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ der Landeshauptstadt Stuttgart, Richtlinien für die verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke vom 19. Juli 2007 in der Fassung vom 1. Oktober 2009.

Die Eigentumswohnungen müssen gemäß Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG, Stand 31. Juli 2010) von ihrer Größe (Anzahl der Zimmer, Wohnfläche) für eine Förderung im Rahmen der Eigentumsförderung des Landes und der Stadt geeignet sein.

4.2 Die einzelnen Eigentumswohnungen werden zusammen mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil am Grundstück vom Vorhabenträger an im Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ förderfähige Bewerber veräußert.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Beurkundung der erforderlichen Teilungserklärungen so bald wie möglich zu veranlassen.

Der Vorhabenträger selbst wird im Förderprogramm PWE nicht gefördert. Vielmehr trägt

er 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 „Preiswertes Wohneigentum“ abhängig vom Einkommen und der Anzahl der Kinder der Enderwerber. Die Grundstücksverbilligung wird wie folgt festgelegt:

Einkommensgruppe	Grundstücksverbilligung um
	%
I	40,0
II	25,0
III	10,0
Kinderzuschlag in Einkommensgruppe I bis III je Kind	2,5
max. 4 Kinder	10,0

- 4.3 Nach Abschluss der Maßnahme und Verkauf der Eigentumswohnungen im Programm PWE hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass die tatsächliche Grundstücksverbilligung bei einer Gesamtbetrachtung aller PWE-Wohnungen **mindestens 25 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Werts beträgt. Gemäß SIM-Beschluss wird als Last eine 30%ige Verbilligung des erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücksanteils dem Eigentümer angerechnet. Abweichungen von bis zu + 5 % (entspricht 35%) sind dabei ebenfalls unschädlich.

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

Gemäß den Richtlinien beträgt die maximale Grundstücksverbilligung 40 % zzgl. je 2,5 % für maximal 4 Kinder; in der Summe somit maximal 50 % Verbilligung. Der finanzielle Ausgleich der Stadt beträgt somit maximal 15 %.

- 4.4 Der Vorhabenträger hat bei der ganzen oder teilweisen Veräußerung der Wohnungen die noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag insbesondere die Verpflichtungen nachfolgend Ziffer 4.6 bis 4.8 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.

- 4.5 Der Vorhabenträger ist verpflichtet, in die jeweiligen Kaufverträge für die Eigentumswohnungen des Programms „Preiswertes Wohneigentum“, die er mit den Enderwerbern abschließt, zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des jeweiligen Vertragsgegenstands die Bestimmungen nachfolgend Ziffer 4.6 bis 4.8 aufzunehmen.

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

- a. Dienstbarkeiten, die vom Vorhabenträger zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens noch zu bestellen sind,

- b. die Benützungsbefugnisse – nachstehend Ziffer 4.6 – mit unter sich gleichem Rang,
- c. die Finanzierungsgrundpfandrechte, die der für das Sonderprogramm ausgewählte Enderwerber zur Finanzierung der finanziellen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag benötigt, den er mit dem Vorhabenträger abgeschlossen hat bzw. abschließen wird,
- d. die Vormerkung zu Gunsten des jeweiligen Erwerbers zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem betreffenden Grundstück,
- e. die jeweilige Grundschuld zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart betreffend Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung – nachstehend Ziffer 4.7

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

#### 4.6 Benützungsbefugnisse

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

*„Benützungsbefugnisse:*

- 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 Benützungsbefugnisse oben Nummerierung a und b bewilligen die Vertragsschließenden und beantragt der Vorhabenträger 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.“*

#### 4.7 Weiterveräußerung, Weitergabeverpflichtung, Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung, Grundschuld

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

##### 1. Weiterveräußerung, Weitergabeverpflichtung

*Der Käufer hat bei ganzer oder teilweiser Veräußerung 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.*



tungen und wird davon nur frei, wenn der Eigentumsnachfolger diese ausdrücklich übernommen hat, seinerseits eine Weitergabeverpflichtung eingegangen ist und soweit ihn die Landeshauptstadt Stuttgart 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 Prozentpunkten 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.

#### 4.8 Personenmehrheit, gesamtschuldnerische Haftung

In den jeweiligen Einzelvertrag Vorhabenträger/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.“*

#### 4.9 Verpflichtung der Stadt bei Ablösung der Entschädigungszahlung

Die Leistung der Entschädigungszahlung durch den Enderwerber gegenüber der Stadt entsprechend vorstehend Ziffer 4.7 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 4.6 Punkt b und die Grundschuld Ziffer 4.7, Ziffer 3 zu erteilen.

#### 4.10 Selbsthilfe, Sonderwünsche der Enderwerber

Bei den Wohnungen des Programms „Preiswertes Wohneigentum“ ist beim inneren Ausbau Selbsthilfe (= Eigenarbeit) der jeweiligen Enderwerber zulässig und mit dem Vorhabenträger abzustimmen. Sonderwünsche sind nur bis zu einer Höhe von 8.000 Euro/WE brutto zulässig.

### 5. Lärminderungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Für das Sondergebiet in der Osterbronnstraße 50 gilt bezüglich der Wohnnutzung die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets und damit analog zur DIN 18005, 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm, 45 dB(A) nachts für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm.

Nach der EU-Umgebungslärmkarte aus dem Jahr 2012 lassen sich folgende Mittelungspegel am Straßenrand abgreifen:

	Nacht dB(A)	Tag (Nachtwert+10 dB(A))
<b>Osterbronnstraße</b>	55 bis 60	65 bis 70
<b>Siriusweg westlicher Bereich</b>	45 bis 50	55 bis 60
<b>Dürtlewangstraße</b>	45 bis 55	55 bis 65

Der jeweilige maßgebliche Außenlärmpegel und die dadurch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren gutachterlich nachzuweisen. Dabei ist gegebenenfalls auch auf die Notwendigkeit von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen geeigneten Räumen (VDI 2719) zu achten. Aufenthaltsflächen im Freien sind in geringer belasteten Bereichen anzuordnen. Die Anfertigung von schalltechnischen Einzelgutachten wird insbesondere bezüglich des Gewerbelärms (Anlieferung etc.) erforderlich.

## **6. Artenschutz**

Vor dem Abbruch bestehender Gebäude, sonstigen Baumaßnahmen sowie vor Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist umgehend eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Nachweis über Einzelfallprüfungen dem Amt für Umweltschutz der Stadt schriftlich zu übermitteln. Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar durchgeführt werden.

Bäume auf nicht vorher gärtnerisch genutzten Flächen sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. In dieser Zeit darf lt. § 39 Abs. 5 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden. Der Rückschnitt des jährlichen Zuwachses an Gehölzen im Sinne einer fachgerechten Gehölzpflege bleibt hiervon unberührt.

## **7. Dachbegrünung, Solaranlagen**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind flächig und extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss incl. Dränageschicht mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten aus dem Herkunftsgebiet 7 zu verwenden. Die Begrünung ist bis auf die zwingend erforderlichen technischen Aufbauten als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten.

Soweit vorgesehen, sind Solaranlagen aufgeständert über der Begrünung und um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Der Anteil an nicht begrüneten technischen Aufbauten darf 15% der Dachfläche nicht überschreiten.

## **8. Begrünung unterirdischer Gebäudeteile, Tiefgaragen**

Die Höhe der Erdüberdeckung bei unterirdischen Garagen muss mindestens 0,8 m betragen, sofern diese nicht überbaut sind. Bis auf die Zugangs-/ Zufahrtsbereiche müssen unterirdische Garagen unterhalb des bestehenden Geländes liegen.

## **9. Begrünung, Sicherung des Baumbestandes, Baumersatz**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten und Zugänge flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Baufensters sind flächig zu begrünen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bestehende Bäume außerhalb der Baufenster zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung (hochstämmige Obst- oder Wildobstbäume, gebietsheimische Laubbäume z. B. Spitzahorn, Linde, Hainbuche, Feldahorn, Mehlbeere) in der Pflanzgröße 20/25 auf dem Grundstück vorzunehmen.

## **10. Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an Gebäuden und nur unterhalb der obersten Außenwandbegrenzung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, Werbeanlagen auf Vordächern. Leuchtwerbung ist nur zulässig, wenn sie auf der von der Grünfläche abgewandten Gebäudeseite angebracht ist.

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

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staub- und Lärmemissionen für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb verpflichtet sich der Vorhabenträger, 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.

Vorhabenträger, 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**

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

### **13. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt für einen Abwasserkanal**

Im Projektgrundstück ist auf einer Länge von ca. 57 m ein Abwasserkanal DN 1100 vorhanden. Dieser ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt gesichert. Diese Dienstbarkeit in Urkundenrolle 245/1995 (Grundbuchamt, Notariat Stuttgart-Rohr) regelt, dass der Stadt das unentgeltliche Recht eingeräumt wird, den Abwasserkanal dauernd dort zu belassen, zu benutzen, zu erweitern, zu unterhalten und zu erneuern. Der jeweilige Vorhabenträger hat diese Rechtsausübung zu dulden, Änderungs- und Untersuchungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten – mit einer Schutzzone von jeweils 1,50 m beidseits der Kanalachse – zu gestatten und sich aller Handlungen zu enthalten, die diese Rechte vereiteln oder beeinträchtigen würden. Die oberirdische Nutzung des Grundstücks darf den Kanal und etwaige Erweiterungen auf Dauer nicht beeinträchtigen. Ohne Zustimmung der Stadt dürfen keine Einwirkungen durch Überbauung, Abgrabungen oder durch Einwirkungen von tiefwurzelnden Pflanzungen usw. vorgenommen werden. Das Projektgrundstück wurde vom Vorhabenträger mit dieser Belastung erworben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Planung seines Bauprojektes die Anlagen der Leitungsträger auf seinem Projektgrundstück zu berücksichtigen. Die geplanten Baumaßnahmen sind vor Baubeginn mit der Stadt, Tiefbauamt, Eigenbetrieb Stadtentwässerung (SES), Hohe Straße 25, 70176 Stuttgart abzuklären.

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

Im Planbereich sind eventuell Versorgungsleitungen vorhanden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei seinem Bauvorhaben 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. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit der Deutschen Telekom AG und anderen Versorgungsunternehmen (wie z.B. Netze BW GmbH) frühzeitig abzustimmen.

### **15. Ausschluss von Mobilfunkantennen**

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

### **16. Abtretung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) ausgewiesene Teilfläche mit ca. 67 m<sup>2</sup> am Siriusweg (siehe Anlage 2 „Vertragsglägeplan“) unentgeltlich an die Stadt abzutreten. Der Vorhabenträger beabsichtigt, einen Tauschvertrag mit der Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen) abzuschließen. Der Tauschvertrag ist vor Beginn des Neubauvorhabens zu beurkunden.

## **17. Freiflächengestaltungsplan**

Zum Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Form und Inhalt des Freiflächengestaltungsplanes richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“.

## **18. Anlieferungsverkehr**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, hinsichtlich des geplanten Vollsortimenters im Erdgeschoss des neu zu errichtenden Gebäudes die auf Privatgrund vorgesehenen Anlieferflächen ausreichend zu bemessen, um den gesamten Anlieferverkehr abzuwickeln. Es muss gewährleistet werden, dass ein Be- und Entladen der Lastkraftwagen und Sattelzüge auf dem Projektgrundstück und nicht im Straßenbereich stattfindet. Da es sich beim Siriusweg um eine Sackgasse handelt, sind bei der Zu- und Abfahrt auf das Privatgelände auch die Schleppkurven zu beachten, da eine Ein- und Ausfahrt nur ohne zusätzlichen Eingriff in den öffentlichen Straßenraum erfolgen kann. Das nachträgliche Einrichten einer Haltverbotszone oder Anlieferzone im öffentlichen Verkehrsraum ist aus verkehrlichen Gründen nicht möglich.

## **19. Realisierungsfrist**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach in Kraft treten des Bebauungsplans sein Baugesuch einzureichen sowie sein Vorhaben 3 Jahre nach Baugenehmigung fertigzustellen.

## **20. Ergänzende Regelungen**

Der Vorhabenträger 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.

## **21. Vertragsstrafen**

Verstößt der Vorhabenträger gegen die Bestimmungen der Ziffern 3 bis 20 dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 3 bis 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 dem Vorhabenträger festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller vom Vorhabenträger zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von 1,0 Mio. Euro nicht überschreiten.

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach Ziffer 4 - Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen - Eigentumswohnungsbau im Programm „Preiswertes Wohneigentum“ - eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- a. die Wohnungen innerhalb der 10-jährigen Bindungsfrist ohne Zustimmung der Stadt verkauft werden,
- b. die Wohnungen mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen ohne Zustimmung der Stadt vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden,
- c. der Vorhabenträger sonstige mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhält.

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

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Die Vertragsstrafen aus Ziffer 4 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des geförderten Wohnungsbaus zu.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet den Vorhabenträger nicht von der Einhaltung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

## **22. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel**

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des 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.

## **23. Rechtsnachfolger**

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als dem heutigen Vorhabenträger die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

## 24. Wirksamwerden des Vertrags

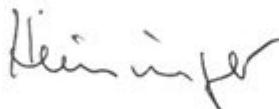
Die Verpflichtungen, die der Vorhabenträger im vorliegenden städtebaulichen Vertrag übernimmt, werden erst wirksam, wenn der Bebauungsplan im Hinblick auf die Grundzüge der Planung im Wesentlichen in der Fassung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung 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 der Vorhabenträger trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittel mit dem Bau beginnt.

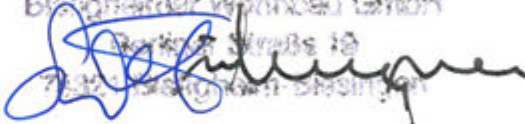
Die Ziffern 1, 6, 9 - 24 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

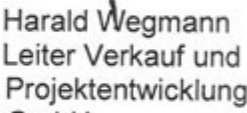
Stuttgart, 8/9/16.....

~~RiB~~  
Stuttgart, 5.9.16.....

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

  
Heiningen

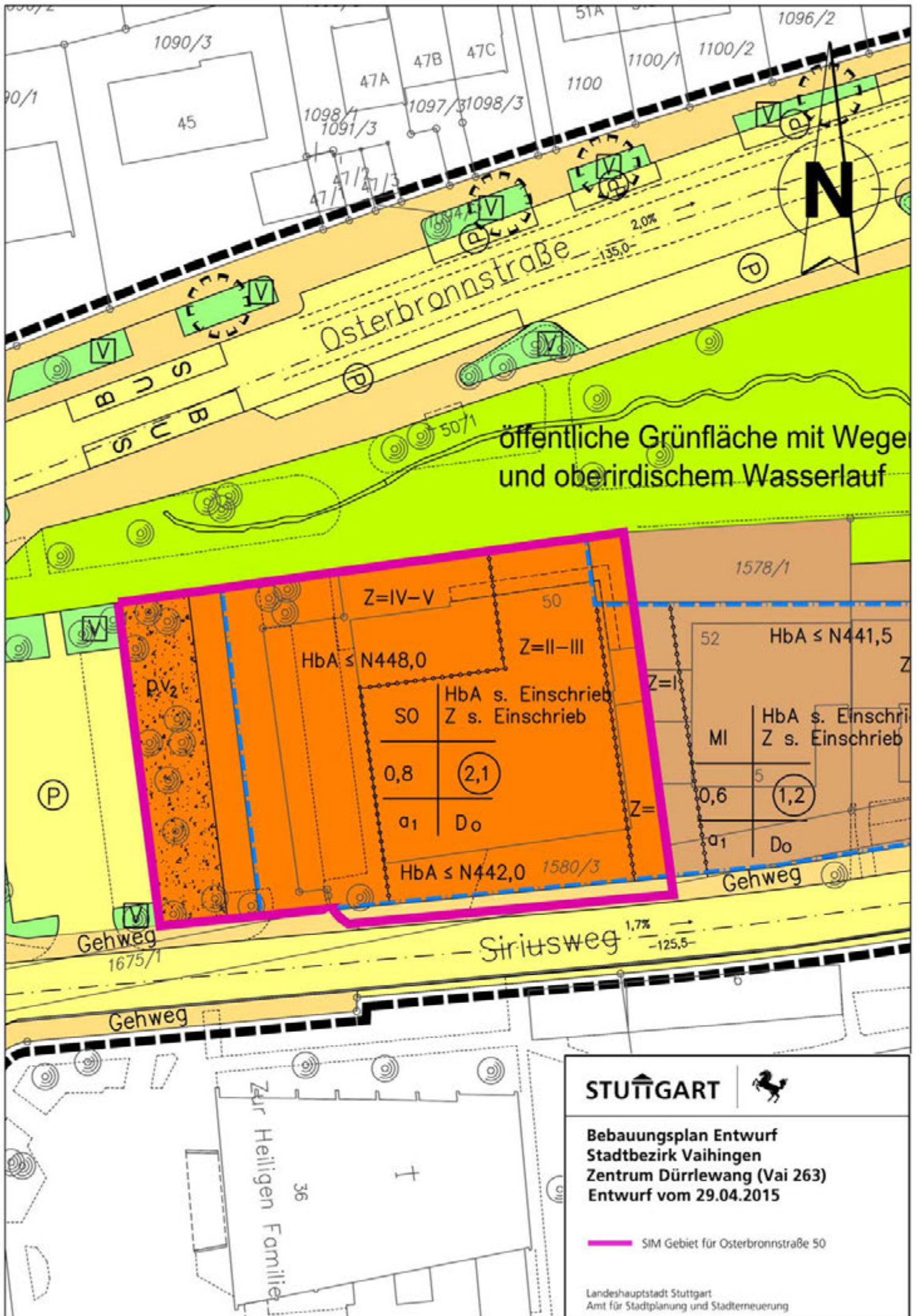
Bietigheimer Wohnbau GmbH  
  
Carsten Schüler  
Geschäftsführer  
Bietigheimer Wohnbau GmbH

  
Harald Wegmann  
Leiter Verkauf und  
Projektentwicklung  
Bietigheimer Wohnbau GmbH

Anlagen:  
Ausschnitt aus dem Kartenteil des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 1)  
Lageplan über Teilflächenkauf/ -abtretung (Anlage 2 „Vertragslageplan“)



# Anlage 1 Bebauungsplanentwurf

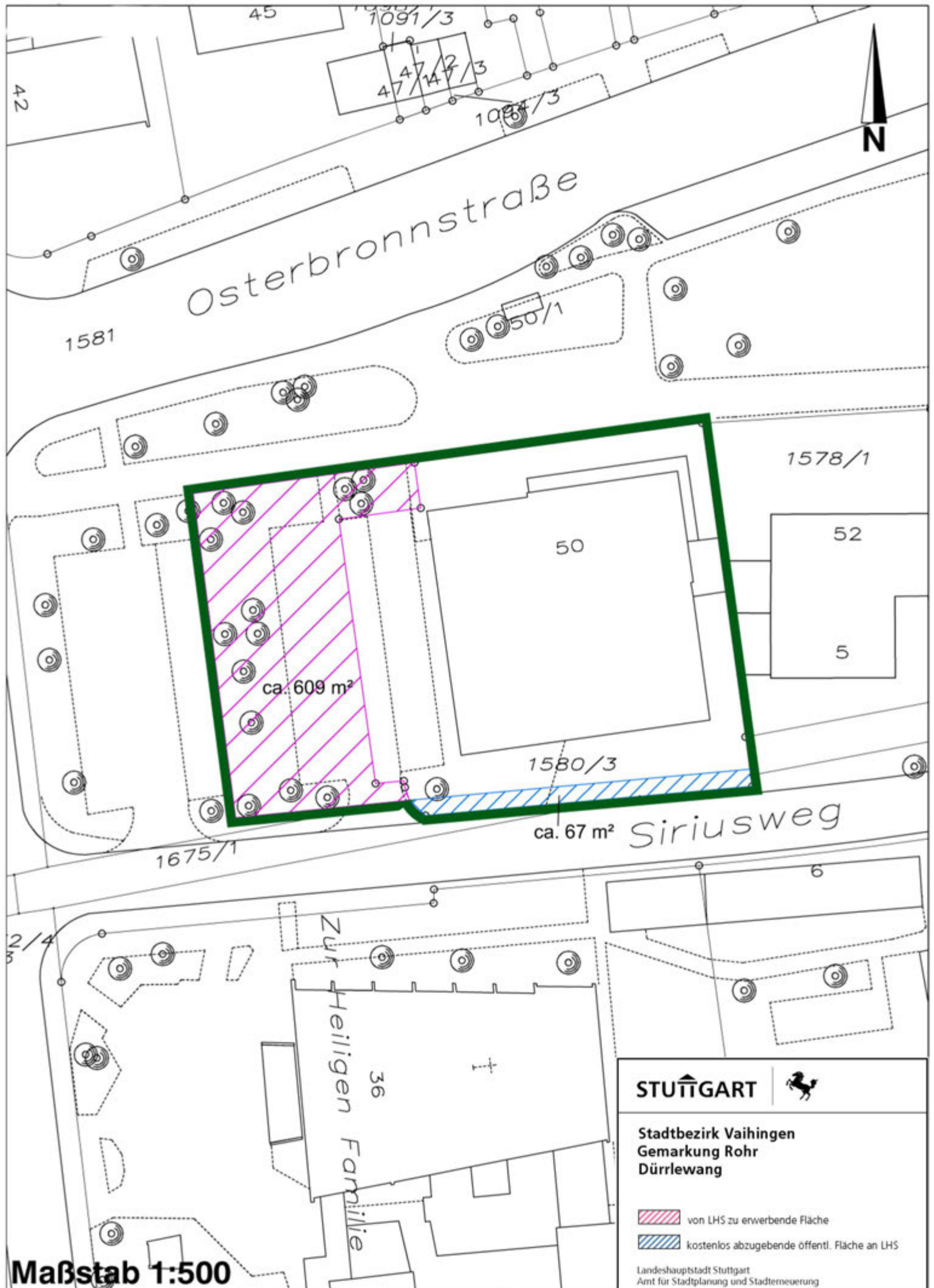


**STUTTGART** 

**Bebauungsplan Entwurf**  
**Stadtbezirk Vaihingen**  
**Zentrum Dürtlewang (Vai 263)**  
**Entwurf vom 29.04.2015**

 SIM Gebiet für Osterbronnenstraße 50

Landeshauptstadt Stuttgart  
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung



Maßstab 1:500

**STUTTGART** 

Stadtbezirk Vaihingen  
Gemarkung Rohr  
Dürtlewang

 von LHS zu erwerbende Fläche  
 kostenlos abzugebende öffentl. Fläche an LHS

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung