

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell - Möglichkeiten zur Umsetzung der vereinbarten Ziele

A. Wohnbauförderung

Ziele	Fall 1: Fläche im Eigentum eines Investors	Fall 2: Fläche im Eigentum der Stadt	Fall 3: mehrere Eigentümer (bei Privatnützigkeit = Umlegungsfall)
20%-iger Flächenbeitrag der neu geschaffenen Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau: Planungsbegünstigte hat die freie Wahl den geförderten Wohnungsbau selbst zu erstellen oder er tritt entsprechende Flächen entgeltlich an die Stadt ab. Näheres siehe Baustein Wohnbauförderung	Verpflichtung im städttebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.	Verpflichtung im Kaufvertrag .	Verpflichtung im städttebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

B. Flächenabzug, Refinanzierung und weitere Verpflichtungen

1. Flächenabzug

Ziele	Fall 1: Fläche im Eigentum eines Investors	Fall 2: Fläche im Eigentum der Stadt	Fall 3: mehrere Eigentümer (bei Privatnützigkeit = Umlegungsfall)
Kostenlose Abtretung der öffentlichen ausgewiesenen Flächen, sowie der erforderlichen Gemeinbedarfsflächen (analog Regelung SoBoN in München).	Regelung im Er-schließungsvertrag nach § 124 BauGB	Regelung im Er-schließungsvertrag nach § 124 BauGB	Wird im Rahmen der Umlegung kostenlos auf die Stadt übertragen.
Ggf. entgeltliche Abtretung für Flächen des geförderten Wohnungsbaus	Siehe Ziffer A	Siehe Ziffer A	Siehe Ziffer A

2. Refinanzierung

Ziele	Fall 1: Fläche im Eigentum eines Investors	Fall 2: Fläche im Eigentum der Stadt	Fall 3: mehrere Eigentümer (bei Privatnützigkeit = Umlegungsfall)
<p>Verpflichtung zur Durchführung eines Gutachter- oder Wettbewerbsverfahrens inkl. Kostentragung. Bei sehr kleinen Verfahren kann ggf. auf diese Forderung verzichtet werden.</p>	<p>Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.</p>	<p>Verpflichtung im Kaufvertrag.</p>	<p>Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.</p>
<p>Übernahme der Verfahrenskosten: Kosten der städtebaulichen Planung, Baugrund- und Lärmschutzgutachten, Vermessungskosten</p>			
<p>Übernahme evtl. anfallender Kosten für den externen Ausgleich Anteilige Tragung der Kosten der sozialen Infrastruktur, die Folge oder Voraussetzung des Vorhabens sind. Analog dem „Erweiterten Stuttgarter Modell“ der Außenentwicklung sind 40 % der voraussichtlichen Kosten vom Planungsbegünstigten zu tragen.</p>			
<p>Beseitigung von Altlasten und Abbruch vorhandener baulicher Anlagen, die der Planung entgegenstehen. Verursacherprinzip gilt zu beachten.</p>	<p>Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. Die Altlasten und die bestehenden baulichen Anlagen werden i. d. R. vom Investor selbst in das Verfahren eingebracht. Einzelklärung, ob die erforderliche Kosten als „Lasten“ anerkannt werden können.</p>	<p>Ist im abzuschließenden Kaufvertrag zu regeln.</p>	<p>Wird im Rahmen der Umlegung (nach dem Grundgedanken des) § 60 BauGB bzw. § 59 Abs. 8 BauGB geregelt.</p>
<p>100 % Übernahme der Erschließungskosten inkl. evtl. Immissionsschutzanlagen</p>	<p>Regelung im Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB (Hinweis zur Verpflichtung diesen Vertrag abzuschließen bereits im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB).</p>	<p>Regelung im Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB (Hinweis zur Verpflichtung diesen Vertrag abzuschließen bereits im Kaufvertrag).</p>	<p>Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB mit Einschaltung eines Erschließungsträgers. Eigentümer unterzeichnen gegenüber dem Träger eine Kostentragungsvereinbarung.</p>

3. Weitere Verpflichtungen

Ziele	Fall 1: Fläche im Eigentum eines Investors	Fall 2: Fläche im Eigentum der Stadt	Fall 3: mehrere Eigentümer (bei Privatnützigkeit = Umlegungsfall)
Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von 3 Jahren	Festsetzung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.	Festsetzung im Kaufvertrag .	Festsetzung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

C. Qualitätsziele

1. Städtebauliche Planungsgrundsätze:

Ziele	Fall 1: Fläche im Eigentum eines Investors	Fall 2: Fläche im Eigentum der Stadt	Fall 3: mehrere Eigentümer (bei Privatnützigkeit = Umlegungsfall)
1.1 Raumbildung und Dichte			
Beachtung des gewachsenen Stadtgrundrisses, erhaltenswerter Bausubstanz und wichtiger Sichtbezüge ,block- und straßenübergreifendes Bezugssystem <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgewogenes und verträgliches Maß der baulichen Nutzung (Verhältnis GRZ / GFZ) ▪ Orientierung am Stuttgarter Ortsbaurecht (Baustaffeln) ▪ Gestaltung der Dachflächen als „fünfte Fassade“ Extensive Dachbegrünung: Aufbau mind. 12 cm Substratstärke, heimische Saatgut- und Sprossenmischungen ▪ Dichtezuschlag (Besondere Anforderungen an das Dachgeschoss) 	Vorgaben im Wettbewerb / Festsetzung im Bebauungsplan / Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB		
1.2. Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt			
Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungsgrößen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quote in Höhe von 20 % für flexible bzw. modulare Lösungen in Gebäude und beim Wohnungsgrundriss 	Vorgabe Wettbewerb		
Sicherstellung einer möglichst kleinteiligen Parzellierung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtgestalterische Lösungen orientiert an Umgebungsqualität am Bestand ▪ Bei wesentlich größeren Parzellen: Sicherung einer Konzeptvielfalt (Orientierung am Umgebungsmaßstab) 			

Ziele	Fall 1: Fläche im Eigentum eines Investors	Fall 2: Fläche im Eigentum der Stadt	Fall 3: mehrere Eigentümer (bei Privatnützigkeit = Umlegungsfall)
Sicherung gebietsspezifisch differenzierter Wohn- und Gewerbeanteile: - 20 % Mindestwohnanteil in innerstädtischen Kerngebieten (MK) - 40 % Mindestwohnanteil auf gemischten Bauflächen am Cityrand - 30 % Mindestgewerbeanteil auf gemischten Bauflächen Zonierung über künftige Zielwerte (blockscharf nach einem Dichtekonzept)			
	Vorgabe im Wettbewerb. Vgl. § 7 Abs. 4 BauNVO bei MK-Gebieten Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder Kaufvertrag		

2. Freiräumliche und grünordnerische Planungsgrundsätze:

Ziele	Fall 1: Fläche im Eigentum eines Investors	Fall 2: Fläche im Eigentum der Stadt	Fall 3: mehrere Eigentümer (bei Privatnützigkeit = Umlegungsfall)
2.1 Bereitstellung und Qualifizierung der Freiflächen im Quartier			
Lebendige Wohnumfelder und „grüne Kerne“ entwickeln Differenzierung von öffentliche und private Räumen <ul style="list-style-type: none"> Zusammenhängende für Bewohner zugängliche und nachbarschaftswirksame Grünflächen im Quartier schaffen. Öffentliche und private Grünflächen im Quartier 8-15 m ² je Einwohner, möglichst zusammenhängend			Vorgabe im Wettbewerb / Festsetzung im Bebauungsplan
Flächenschonende Unterbringung von Nebenanlagen <ul style="list-style-type: none"> Nebenanlagen werden in Hauptgebäude integriert oder an einem Standort zusammengefasst Anlage von Stellplätzen unterirdisch oder in Gebäuden 			Vorgabe im Wettbewerb / Festsetzung im Bebauungsplan
Grünausstattung erhalten und gewährleisten <ul style="list-style-type: none"> Sicherung des Baumbestandes, Beachtung und Einbeziehung des Baumbestandes in die planerische Konzeption. Baumpflanzungen: heimisch, standortgerecht in hitze- und trockenresistenten Sorten. Pflanzgröße für Bäume Stammumfang mind. 20/25. Baumbeete für Bäume mit durchwurzelbaren Substraten mind. 12 m ² mit Erdanschluss. Bei Verlusten von unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölzen und sonstigen wertvollen Bäumen: Ersatzpflanzungen 2:1 innerhalb des Quartiers			Vorgabe im Wettbewerb / Festsetzung im Bebauungsplan / Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder Kaufvertrag und teilw. im Erschließungsvertrag
Öffentliche Spielflächen im Quartier 2-4 qm je Einwohner			

Ziele	Fall 1: Fläche im Eigentum eines Investors	Fall 2: Fläche im Eigentum der Stadt	Fall 3: mehrere Eigentümer (bei Privatnützigkeit = Umlegungsfall)
Nutzung der Freiflächen für Wassermanagement <ul style="list-style-type: none"> ▪ Brauchwassernutzung, Versickerung überschüssigen Niederschlagswasser in begrünten Flächen und Mulden 	Vorgabe für die Erschließungsplanung. Vollzug bei Realisierung des Erschließungsvertrags		
2.2 Beitrag zur Straßenraumgestaltung und gemeinschaftliche Freianlagen			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsequente Begrünung von Straßenflächen, Plätzen und Parkierungsflächen mittels großkroniger Laubbäume. Je 5 Parkplätze ist ein großkroniger Straßenbaum zu pflanzen. Pflanzabstände bei Pflanzungen von Straßenbäumen im Straßenraum: 10 m - 15 m. ▪ Stellplätze, Hofflächen, Nebenwege nur in teilversiegelter und nach Möglichkeit begrünbarer Bauweise 	Vorgabe im Wettbewerb / Festsetzung im Bebauungsplan / Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder Kaufvertrag		
2.3 Gebäudebezogene Begrünung			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensive oder extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigter Dächer bis 30°. ▪ Intensive Begrünung von Tiefgaragen als Grünflächen. Tiefgaragen und andere unterirdische Gebäudeteile mit einer Substratschicht von mind. 100 cm zur Bepflanzung ▪ Konsequente Begrünung von Fassaden und Pergolen mittels Kletter- und Rankpflanzen ▪ Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten nur in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung 	Vorgabe im Wettbewerb / Festsetzung im Bebauungsplan / Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder Kaufvertrag und teilw. im Erschließungsvertrag		
2.4 Klimawirksame Optimierung von Baukörpern und Dächern			
Gebäudestellung und Gebäudekubatur: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudestellung : Höhe und Ausrichtung von Baukörpern unter Berücksichtigung solarer (Besonnung und Verschattung) und klimatischer Gesichtspunkte (Kaltluftströmungen) Dämmung und Energieeinsparung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Neubauten: Energiestandards in Wohngebäuden auf KfW Effizienzhaus 70; in den übrigen Gebäuden 30 %-ige Unterschreitung der EnEV 2009. Bezogen auf den baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV 2009 um 20 % zu unterschreiten. (GRDRs 165/2010) Bauökologie: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachweis über besondere Lösungen (Verwendung von Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen, elektrosmoggeschützte Räume etc.) 	Vorgabe im Wettbewerb / Festsetzung im Bebauungsplan / Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB und teilw. im Erschließungsvertrag oder Kaufvertrag		
Naturschutzrechtliche Kompensation sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen möglichst im Plangebiet	Festsetzung im Bebauungsplan		