

Durchführungsvertrag

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Studentenwohnheim
Rosenstein-/Nordbahnhofstraße (Stgt 273)
im Stadtbezirk Stuttgart-Nord**

zwischen

der REALGRUND Aktiengesellschaft
Karlstraße 31-33, 89073 Ulm

(im Folgenden: Vorhabenträger)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung –

(im Folgenden: Stadt)

Vorbemerkung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem bisher ungenutzten Areal an der Ecke Rosenstein-/Nordbahnhofstraße Flurstück 9320/21 in Stuttgart-Nord einen Neubau mit Studentenwohnheim und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage im Untergeschoss zu errichten. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks. Das Vorhaben kann ohne Änderung des geltenden Planungsrechts nicht realisiert werden. Im Hinblick hierauf hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde am 16. Juli 2013 gefasst. Der Auslegungsbeschluss erfolgte am 22.07.2014. Die Verpflichtung zum Abschluss eines Durchführungsvertrags vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB folgt aus § 12 Abs. 1 BauGB.

Dies vorangestellt, treffen die Vertragsparteien folgende

Vereinbarung:

1. Nutzung

Der Vorhabenträger wird ein 8-geschossiges Studentenwohnheim mit ca. 346 Wohnplätzen in 88 studentischen Wohngemeinschaften erstellen. Für jede studentische Wohngemeinschaft von jeweils drei bis vier Individualzimmern stehen eine Gemeinschaftsküche und zwei Sanitäreinheiten zur Verfügung. Im Erdgeschoss sind neben vier studentischen Wohngemeinschaften und den notwendigen Nebenräumen des Studentenwohnheims ca. 380 qm gewerbliche Nutzfläche vorgesehen. In den drei gewerblichen Einheiten werden die nachfolgenden Nutzungen betrieben:

Einheit 1: Ladeneinheit

Einheit 2: Ladeneinheit

Einheit 3: Ladeneinheit

Außerdem werden im Erdgeschoss zwölf Stellplätze einschließlich drei Pkw-Stellplätzen für Carsharing und E-Mobilität in einem Garagenbereich erstellt. In der Tiefgarage entstehen 55 Pkw-Stellplätze sowie in separaten Abstellräumen ca. 250 Fahrradstellplätze. Im Außenbereich werden weitere ca. 50 Fahrradstellplätze erstellt.

Betreiber des Wohnheims wird das Studentenwerk Stuttgart sein.

2. Projekt- und Durchführungsverpflichtung

2.1. Der Vorhabenträger hat auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 15.04.2014 sowie entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans und diesem Vertrag einen Bauantrag (Aktenzeichen Mitte/No/BA/2014/534) am 11.08.2014 eingereicht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Maßgabe der Änderungen durch den Bauantrag, spätestens drei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

2.2. Bei Vorliegen wichtiger Gründe können die vorgenannten Fristen mit schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

3. Städtebauliche Regelungen

3.1. Der Vorhabenträger trägt die umlegbaren Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf die dafür separat abgeschlossene Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen vom 11. / 20. August 2014 wird verwiesen.

3.2. Fassadengestaltung und Materialität

Gestaltung, Farbgebung und Materialität der Fassaden sind entsprechend den Ansichten des Vorhaben – und Erschließungsplans zu realisieren, wie sie mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt wurden. Unter den vorgenannten Gesichtspunkten sind vor Baubeginn die Ausführungspläne unter Vorlage von Materialproben im Detail mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung weiter abzustimmen.

Wichtige Elemente der Fassade sind :

- Die plastische Ausbildung der Kopfbauten mit Balkonen vor den Gemeinschaftsküchen.
- Ausführung der Kopfbauten mit Klinker.
- Für die Putzfassaden die Ausbildung von plastisch wirkenden Felder zwischen den Fensterbändern.
- Gestaltung der Tore an der Ostfront im Erdgeschoss.
- Gestaltung etwaiger Werbeanlagen.

Zusätzliche Anbauten an die Gebäude, wie Wintergärten o. Ä., sind nicht zulässig.

3.3. Bauliche Nutzung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die unter 1. Nutzung beschriebene Art der baulichen Nutzung zu realisieren.

3.4. Pflanzverpflichtungen , Freiflächen- / Grüngestaltung / Bäume

Der Vorhabenträger hat einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen ist.

Die im qualifizierten Freiflächengestaltungsplan genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung der Gebäude oder, sollten diese jahreszeitlich ungünstig liegen, spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Maßnahmen auszuführen:

- 3.4.1. Nicht überbaubare und unterbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit gebietsheimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und so dauerhaft zu erhalten. Flächenbefestigungen sind nur zugunsten von Fußwegeverbindungen, Zugängen, Außentreppen, Zufahrten, Fahrrad-Stellplätzen, Aufstellflächen für Müllbehälter sowie Aufenthaltsbereichen für die Nutzer zulässig.

3.4.2. An den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Stellen sind heimisch standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25; Herkunftsgebiet 7). Das Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ Größe und 1,5 m Tiefe, Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen und uneingeschränktem Erdanschluss. Bei unterbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, die für eine angemessene Durchlüftung und einen ausreichenden Anfahrerschutz sorgen.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können, sofern technisch erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

3.4.3. Geräteschuppen sind auf dem Baugrundstück nicht zulässig.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung nach erfolgter Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen schriftlich zu unterrichten (u. a. Angaben zu Gehölzarten, Anzahl der Pflanzungen, Pflanzgröße).

3.5. Energiestandard

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 30% gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. v. 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.

Der Vorhabenträger legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den o.g. Anforderungen entspricht. 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 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

3.6. Lärmschutz

3.6.1. Maßnahmen zum Schallschutz und zur Lufthygiene

Die Anforderungen an den Schallschutz sind vom Vorhabenträger entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan beim Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das Schallgutachten „Verkehrslärm“ vom 30. September 2013 und Schallgutachten „Gewerbelärm“ vom 11. Oktober 2013 mit Ergänzung vom 11. April 2014 wurden vom Vorhabenträger beauftragt.

Um in den Räumen einen ausreichenden Schutz vor Außenlärm zu erreichen, werden als passive Lärmschutzmaßnahme Vorgaben für Schalldämm-Anforderungen der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise) festgelegt.

Bei ruhebedürftigen Räumen (Schlafzimmer), deren Fensteröffnungen nicht an den Fassaden orientiert werden können und die zumindest den Grenzwert der 16. BImSchV für „Allgemeine Wohngebiete“ (49 dB(A)) zur Nachtzeit einhalten, ist der Schallschutz für ruhebedürftige Räume über andere technische Maßnahmen, z. B. den Einbau von Schalldämmlüfter oder zentralen Belüftungseinrichtungen zu gewährleisten. Bzgl. der vorliegenden Lärmpegelbereiche wird auf das Ergebnis des Schall- und Lärmgutachtens vom 30. September 2013 verwiesen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 und Gewährleistung einer dauerhaften angemessenen Belüftung sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig. Für die Be- und Entlüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, ist eine Stoßlüftung zumutbar.

Um die Anhaltswerte für Innenschallpegel der verschiedenen Raumarten gemäß VDI 2719 einzuhalten und dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden zu gewährleisten, sind die geplanten Gebäude mit ihren entsprechenden Nutzungen hinsichtlich der Schalldämmmaße der Gebäudeaußenbauteile (Wände, Türen, Fenster) derart zu errichten, dass die jeweiligen erforderlichen Innenschallpegel eingehalten werden.

Durch die Mindestanforderungen an die Schalldämm-Maße der Fassade (Wand und Fenster) und der Maßnahmen zur Belüftung von Schlafzimmern wird sichergestellt, dass zumindest innerhalb der Innenräume die entsprechenden Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 in Wohngebieten für Wohn- bzw. Schlafräume von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) eingehalten werden können.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich insbesondere, die im VEP dargestellte einhäuptige Einhausung der Tiefgaragenrampe als besondere bauliche Vorkehrung gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) herzustellen. Aufgrund der Einhaltung bzw. Unterschreitung sowohl der Immissionsrichtwerte als auch der Spitzenpegel für „Allgemeine Wohngebiete“ zur Tag- und weitestgehend auch zur Nachtzeit stellt die „einhäuptige“ Einhausung der Tiefgaragenrampe eine effektive Maßnahme zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse dar. Auf das Ergebnis im Schall- und Lärmgutachten vom 11. Oktober 2013 mit Ergänzung vom 11. April 2014 wird verwiesen. Die Ausführungsanforderungen für die einhäuptige Einhausung sind entsprechend den dortigen Angaben zu erfüllen oder die gleichwertige Lärm- und Schallschutzwirkung einer anderen Ausführung nachzuweisen.

In diesem Zusammenhang ist auch der Entlüftung der Garagen eine besondere Bedeutung zuzumessen. Dabei ist die Entlüftung derart zu gestalten, dass weder die im Geltungsbereich vorgesehenen noch die benachbart liegenden sensiblen Nutzungen in unerwünschter Weise beeinflusst werden.

3.6.2. Immissionsschutz

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staubemissionen ist dem Amt für Umweltschutz (36) rechtzeitig vor Baubeginn ein Staubminderungsplan gemäß den Vorgaben des Merkblattes „Staubminderung“ auf Großbaustellen der Landeshauptstadt Stuttgart vorzulegen. Das Merkblatt ist im Internet unter folgender Adresse erhältlich:
<http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/18230/54227.pdf>

Der Plan muss vom Vorhabenträger oder von einer durch den Vorhabenträger beauftragten sachkundigen Stelle erstellt werden und aufzeigen, mit welchen Methoden, Vorgehensweisen und Vorkehrungen Staubemissionen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik begrenzt werden.

Zusätzlich muss der Vorhabenträger oder eine durch den Vorhabenträger beauftragte sachkundige Stelle die baubegleitende Eigenüberwachung des Bauherrn und die Fortschreibung des Planes über die Bauzeit vornehmen.

Vorlage des Planes bei:
Amt für Umweltschutz (36)
Immissionsschutzbehörde
Gaisburgstraße 4
70182 Stuttgart

3.7. Altlasten

Im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) des Amtes für Umweltschutz ist auf dem Flurstück 9320/21 ein Altstandort „Ehem. Kanalbauhof“ (ISAS Nr. 3943) dokumentiert. Das Antreffen von Untergrundverunreinigungen ist nicht ausgeschlossen und im Rahmen der Baumaßnahmen zu verifizieren. Altlastensachverständige sind in die Planung einzubinden.

3.8. Verkehrsmittelwahl / Car Sharing Stellplätze

Zur Unterstützung eines nachhaltigen Mobilitätsmanagements verpflichtet sich der Vorhabenträger, in der von ihm zu errichtenden Garage im EG, 3 Stellplätze für Car Sharing Anbieter gegen ein ortsübliches Entgelt zur Verfügung zu stellen

(siehe Ziffer 1.). Soweit keine Nachfrage seitens der Car Sharing Anbieter besteht, kann der Vorhabenträger die Stellplätze anderweitig nutzen. Im Bedarfsfall stellt der Vorhabenträger die benötigten Stellplätze gemäß einer gesondert mit dem Car-Sharing Anbieter zu treffenden Vereinbarung entgeltlich zur Verfügung.

Auf Anfrage berichtet der Vorhabenträger gegenüber der Stadt über den jeweils aktuellen Anteil an Car Sharing Stellplätzen in seiner Tiefgarage.

3.9. Soziale Infrastruktur, Kindertageseinrichtung

Für das Vorhaben eines Studentenwohnheims mit ca. 346 Wohnplätzen wird von einem Bedarf von 7-10 Kindern von 0-3 Jahren ausgegangen. Dies entspricht einer Kindergartenganztagesgruppe (Gruppe GT 0-3).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, ein entsprechendes Betreuungsangebot bereitzustellen und für 20 Jahre zu gewährleisten oder die dafür anfallenden Kosten zu finanzieren.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das diesem Vertrag zugrundeliegende Studentenwohnheim an das Studentenwerk Stuttgart zu vermieten. In diesem Fall stellt das Studentenwerk Stuttgart die notwendigen KiTa-Plätze in seinen Einrichtungen für die Dauer von 20 Jahren bereit. Sollte das Studentenwerk Stuttgart von seinem Optionsrecht der Mietzeitverlängerung um 2 x 5 Jahre Gebrauch machen, wird es auch für die nachfolgenden Mietzeiträume die notwendigen KiTa-Plätze in seinen Einrichtungen bereitstellen. Der Nachweis der KiTa-Plätze durch das Studentenwerk ist nicht an den Stadtbezirk gebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Studentenwohnheims eine entsprechende verbindliche Erklärung des Studentenwerks beizubringen.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt die verbindliche Erklärung des Studentenwerks nicht vorliegen, verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Landeshauptstadt Stuttgart die zur Bereitstellung der KiTa-Plätze notwendigen Kosten zu erstatten. Die Richtwerte für eine Kostenbeteiligung von Investoren wurden von der Landeshauptstadt Stuttgart auf 550.000 € je Gruppe festgelegt. Die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers liegt bei 40 % und somit bei 220.000 €. Das Amt für Liegenschaften und Wohnen erhebt den Betrag in Höhe von 220.000 € per Rechnung. Dieser Betrag ist 1 Monat nach Rechnungsstellung 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.

3.10. Dachgestaltung

Auf der Grundlage des VEP vom 15.04.2014 verpflichtet sich der Vorhabenträger, folgende Festsetzungen zu beachten:

Die Überschreitung der HBA mit haustechnischen Anlagen wird entsprechend dem eingereichten Baugesuch ausgeführt. Hinsichtlich der Leitungsführung ist noch eine weitere Optimierung und Minimierung angestrebt, die mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen ist. Ein Verzicht auf nicht benötigte Leitungen ist möglich.

Die Überschreitung der HBA mit Solaranlagen wird mit einer maximalen Höhe von 1 m auf maximalen 279,65 m ü NN festgesetzt. Sie müssen mindestens 1,00 m von der Attika einrücken.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind flächig und extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus dem Herkunftsgebiet 7 zu verwenden. Das Substrat ist mit einer Futterpflanzenmischung für Wildbienen anzureichern.

Solaranlagen können aufgeständert über der Begrünung angebracht werden, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 25 cm nicht unterschreiten.

Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt (siehe 3.6.1) ist extensiv mit einer Substratstärke von 8 cm zu begrünen.

3.11. Antennen

Antennen und Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig, um an dieser städtebaulich prägnanten Eck- und Eingangssituation eine optisch ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

3.12. Kanalbeiträge / Erschließungsbeiträge

Die Kanalbeiträge sind auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart – Stadtmessungsamt abzulösen. Das Grundstück ist vollumfänglich erschlossen.

4. Schlussbestimmungen

4.1. Verpflichtungen der Stadt

Die Stadt ist bereit, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben, die jeweils erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vor-

zulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung hinsichtlich der Beschlüsse ungebunden. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans.

4.2. Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen und 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.

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

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

4.3. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche

Etwaige weitergehende öffentlich-rechtliche Bestimmungen und zivilrechtliche Ansprüche z. B. aus § 906 BGB bleiben unberührt.

4.4. Vertragsänderungen und -ergänzungen/ salvatorische Klausel

Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen der Schriftform.

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.

4.5. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. 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.

Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Durchführung des Vorhabens und die sich aus diesem Durchführungsvertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise schuldbefreiend der Firma Aberdeen Asset Management Deutschland AG, Bettinastraße 53-55 in 60325 Frankfurt am Main zu übertragen, sofern die Firma Aber-

deem Asset Management Deutschland AG sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, die entsprechenden, sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten zu übernehmen. In diesem Fall entlässt die Stadt den Vorhabenträger aus dieser Haftung.

4.6. Wirksamkeit des Vertrags

Der Vertrag wird erst mit dem Tag wirksam, an dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Die Ziffern 3.1 und 4.1 bis 4.7 des Vertrages werden mit Unterzeichnung wirksam.

4.7. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger sowie die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Stuttgart, den 5. November 2014

Stuttgart, den 10. November 2014

gezeichnet

.....
REALGRUND Aktiengesellschaft
Karlstraße 31-33, 89073 Ulm

gezeichnet

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

Anlagen
Lageplan vom 15.4.2014
Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.4.2014
Bebauungsplanentwurf 12.05.2014