

# Städtebaulicher Vertrag

zum  
Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Azenberg-/Relenberg-/Seestraße  
im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 261)

zwischen

Epple Projekt GmbH,  
Vangerowstr. 2,  
69115 Heidelberg  
(im Folgenden: Eigentümer)

und

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



## Vorbemerkung:

1. Der Eigentümer hat mit Kaufvertrag vom 12.01.2012 eine insgesamt 9.641 m<sup>2</sup> große Fläche des so genannten Azenbergareals in Stuttgart-Nord vom vormaligen Eigentümer, dem Land Baden-Württemberg erworben (im Folgenden: „Projektgrundstück“). Im Einzelnen handelt es sich um folgende Grundstücke:

- Flst.-Nr. 8495/6, Wiederholdstraße 15, 15A
- Flst.-Nr. 8495/1, Seestraße 69, 71, 75, 77
- Flst.-Nr. 8495/2, Relenbergstraße
- Flst.-Nr. 8495/3, Relenbergstraße
- Flst.-Nr. 8495/5, Relenbergstraße

Die Firma Epple Projekt GmbH wurde am 03.04.2012 als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

2. Der Eigentümer plant auf dem Projektgrundstück die Realisierung einer Wohnanlage. Im Einzelnen sollen ca. 140 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 12.150 m<sup>2</sup> Wohnfläche (12.776 m<sup>2</sup> Nutzfläche abzgl. 626 m<sup>2</sup> Nutzfläche Kindertagesstätte) zuzüglich einer gemeinsamen Tiefgarage und ergänzender Versorgungseinrichtungen (Nachbarschaftsladen, Kindertagesstätte) entstehen.

Die Neubaumaßnahme fällt unter das am 24. März 2011 vom Gemeinderat beschlossene und am 10. April 2014 vom Gemeinderat fortgeschriebene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Mind. 20 % der Wohnfläche, somit mind. 2.430 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die Eckpunkte der geplanten Bebauung werden vom Ergebnis des durchgeführten Architektenwettbewerbs wiedergegeben (Anlage A).

3. Das Projektgrundstück wird im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 als „Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnen für Bedienstete und Studierende“ ausgewiesen. Für die beabsichtigte Neubebauung des Areals führt die Stadt in enger Abstimmung mit dem Eigentümer ein Bebauungsplanverfahren für das Projektgrundstück durch. Hiernach soll das Projektgrundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat am 30.04.2013 gefasst; die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB fand vom 13.05.2013 bis 31.05.2013 statt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.04.2014 bis zum 19.05.2014.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist als (Anlage B) beigelegt.

4. Am 25.10./10.12.2010 hatten die Stadt und der damalige Grundstückseigentümer, das Land Baden-Württemberg, ein so bezeichnetes „Eckpunktepapier“ unterzeichnet, in dem die Stadt ihre städtebaulichen Vorstellungen von der künftigen Nutzung des Projektgrundstücks darlegte. Hiernach sollte das Projektgrundstück insbesondere für Wohnnutzung verwendet werden. Die Stadt erklärte in dem Eckpunktepapier ihre Absicht, hierfür einen neuen Bebauungsplan für das Projektgrundstück aufzustellen. Ausdrücklich ist in dem Eckpunktepapier der Wunsch der Stadt festgehalten, dass 20 % der Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden (Sozialer Mietwohnungsbau, Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und/oder preiswertes Wohneigentum). Ferner formuliert die Stadt im Eckpunktepapier ausdrücklich ihren Wunsch, dass vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens durch den künftigen Erwerber ein städtebaulicher Wettbewerb oder Gutachterverfahren durchzuführen sein sollte.

Das Eckpunktepapier ist als Anlage 1 Bestandteil des späteren Kaufvertrags zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem jetzigen Eigentümer vom 12.01.2012 geworden.

**Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien auf der Grundlage von § 11 BauGB folgende**

## Vereinbarung

### Übersicht

1. **Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung**
2. **Nutzungen**
3. **Energiekonzeption**
4. **Baumschutzsatzung**
5. **Fahrradabstellplätze**
6. **Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze**
8. **Geförderter Wohnungsbau auf der Grundlage der SIM-Regelungen –  
Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)**
9. **Geförderter Mietwohnungsbau (Mietwohnungen für Mittlere  
Einkommensbezieher)**
10. **Geförderter Eigentumswohnungsbau (Preiswertes Wohneigentum)**
11. **Lärminderungsmaßnahmen**
12. **Artenschutz**
13. **Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlags an Glas- und Fenster-  
fronten**
14. **Bodenschutz / ingenieurgeologisches Gutachten**
15. **Altlasten**
16. **Staub- und Lärminderungsplan für Gebäudeabriss und  
Baustellenbetrieb**
17. **Kanalbeiträge**
18. **Grundwasserabsenkung und Kanalnetz der Stadt**
19. **Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von  
Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern (z.B. Deutsche  
Telekom AG, Netze BW GmbH und Stadt Stuttgart)**
20. **Ausschluss von Mobilfunkantennen**
21. **Bebauungsplanverfahren / Planungshoheit / Haftung**
22. **Vertragsstrafen**
23. **Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel**
24. **Rechtsnachfolger**
25. **Wirksamwerden des Vertrags**

### 1. **Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung**

Der Eigentümer verpflichtet sich mit diesem Vertrag, das Wettbewerbsergebnis in seinen Grundzügen bei der weiteren Planung zu Grunde zu legen. Bei Änderungen, die das Projekt in seinen Grundzügen berühren, kann die Stadt vor Ablauf der Frist gem. § 42 (2) BauGB von sieben Jahren das Planungsrecht insbesondere für das Gebiet des Projektgrundstücks ohne Entschädigung ändern und ggf. mit dem Eigentümer einen ergänzenden Vertrag abschließen. Ein Anspruch auf Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB kann aus diesem Vertrag nicht abgeleitet werden.

## **2. Nutzungen**

- 2.1. Das Bestandgebäude Wiederholdstraße 15 steht unter Denkmalschutz. Es ist beabsichtigt, das ehemalige Institutsgebäude unter Beachtung des Denkmalschutzes so umzubauen, dass im Erdgeschoss eine drei- bis viergruppige Kindertageseinrichtung und in den übrigen Geschossen geförderte Mietwohnungen erstellt werden.
- 2.2. Auf dem übrigen Areal erfolgt analog des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs in sieben mehrstöckigen Punkthäusern Wohnbebauung, die als Eigentumswohnungen veräußert werden sollen.

## **3. Energiekonzeption**

- 3.1. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Gebäude 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.

Der Eigentümer 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 Eigentümer einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV i.d.F. 29.04.2009

Für bauliche Maßnahmen, die der Eigentümer am denkmalgeschützten Bestandsgebäude auf dem Grundstück Wiederholdstraße 15 durchführt, gilt vorstehende Ziff. 3.1 nicht.

## **4. Baumschutzsatzung**

Durch die Überplanung sind im Plangebiet insgesamt 39 Bäume abgängig, darunter werden 24 Bäume, mit über 80 cm Stammumfang, von der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst. Abzüglich dreier Schadbäume ergibt sich ein Ersatzbedarf von 42 Bäumen (Verhältnis 1:2). Nach dem neuen Bebauungsplan sind 26 Ersatzpflanzungen als Pflanzgebot auf dem Gesamtgrundstück festgelegt. Zusätzlich wird ein Baum außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 8495 im Rahmen der Neugestaltung des südlich angrenzenden landeseigenen Parkplatzbereichs gepflanzt. Für Strauchneupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden vier Bäume angerechnet. Zwei weitere Baumstandorte im Plangebiet können aufgrund ihres Standorts nur als ein Baum angerechnet werden. Es verbleibt ein Ersatzbedarf von 10 Bäumen. Bei einer Unterbauung dieser Baumstandorte ist eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm erforderlich.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Ersatzpflanzungen gemäß Baumbilanzplan vom 27.05.2014, der Bestandteil des Bauantrags vom 30.04.2014 ist, spätestens in der

Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Es sind insgesamt 29 Bäume in Art und Pflanzgröße entsprechend den Darstellungen des Baumbilanzplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Da für die verbleibenden Ersatzpflanzungen (insgesamt 10 Bäume) bislang keine Standorte gefunden werden konnten, verpflichtet sich der Eigentümer hierfür zur Zahlung eines Ausgleichbetrags, insgesamt in Höhe von 50.000 € an die Stadt. Dieser Betrag wird für die Ersatzpflanzungen verwendet und ist mit Wirksamwerden dieses Vertrages und Rechnungsstellung seitens der Stadt an den Eigentümer zur Zahlung fällig.

## **5. Fahrradabstellplätze**

Fahrradabstellplätze sind leicht erreichbar (stufenfrei), gut zugänglich und von geeigneter Beschaffenheit abschließbar nachzuweisen. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze ist für das gesamte Plangebiet, gemäß „Stellplatznachweis Fahrräder“ der Architekten Kuehn Malvezzi vom 25.06.2014, mit 282 nachgewiesen. Der Eigentümer verpflichtet sich diese 282 Fahrradabstellplätze zu errichten.

## **6. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze**

Auf dem Projektgrundstück sind ca. 140 Wohnungen vorgesehen. Daraus ergibt sich bei Kinderbetreuungsplätzen ein Bedarf von drei Gruppen.

- 6.1 Der Eigentümer verpflichtet sich, auf der Teilfläche des Projektgrundstücks, die gegenwärtig mit dem Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 bebaut ist, eine Kindertagesstätte mit mindestens drei Gruppen (einschließlich Außenanlage mit Spielgeräten, aber ohne lose Möblierung) auf eigene Kosten zu errichten. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Einrichtung für eine Laufzeit von 25 Jahren durch einen geeigneten Betriebsträger betreiben zu lassen und zu keinem anderen Zweck als zum Betrieb einer Kindertagesstätte nutzen zu lassen. Es ist sicherzustellen, dass je Kind eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> Außenspielfläche vorzusehen ist. Die genauen Anforderungen an eine Kindertagesstätte sind hinsichtlich des Raumprogramms, der Größe der Außenspielfläche und den spezifischen Raumnutzungen mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt und Amt für Liegenschaften und Wohnen, Abteilung Immobilienmanagement) einvernehmlich abzustimmen.
- 6.2 Die Verpflichtung beschränkt sich auf die Herstellung der für den Betrieb der Betreuungseinrichtung erforderlichen baulichen Anlage bzw. Nutzungseinheit im Bestandsgebäude gemäß den Vorgaben der hierfür noch zu erteilenden Bau-, Umbau- bzw. Nutzungsänderungsgenehmigung und die Zurverfügungstellung der betreffenden Flächen für den Betreiber.
- 6.3 Der Eigentümer übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die von ihm in Erfüllung der Vorgaben der noch zu erteilenden Bau-, Umbau- oder Nutzungsänderungsgenehmigung erstellte bauliche Anlage oder Nutzungseinheit den insoweit einschlägigen Regelungen für den Betrieb einer Kindertagesstätte oder etwaigen spezifischen betrieblichen Anforderungen des späteren Betreibers der Betreuungseinrichtung genügt. Die Sicherstellung einer solchen Regelungskonformität ist allein Aufgabe der Stadt als Baugenehmigungsbehörde.

Sofern der Eigentümer nicht selbst einen geeigneten Betreiber der Einrichtung betreibt, verpflichtet sich die Stadt, die Einrichtung für die gesamte Laufzeit von 25 Jahren zu einem Mietzins von 12 Euro pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche anzumieten. Die Verpflichtung der Stadt nach vorstehendem Satz 1 entsteht auch zu jedem beliebigen späteren Zeitpunkt während der 25jährigen Zweckbindungsfrist. Hierzu teilt der Eigentümer der Stadt mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens 3 Monaten mit, dass er die Anmietung durch die Stadt wünscht.

Im abzuschließenden Mietvertrag ist folgende Wertsicherungsklausel aufzunehmen:

„Der in diesem Vertrag vereinbarte Mietzins ist wertgesichert. Als Bezugsgröße vereinbaren die Parteien den Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2010 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt. Ändert sich der vorstehend genannte Preisindex gegenüber dem Stand bei Unterzeichnung dieses Mietvertrags oder gegenüber der letzten Mietanpassung, so ändert sich die vereinbarte Miete in Höhe der prozentualen Veränderung des Indexes. Die Anpassung erfolgt ab Beginn des nächsten, auf die Indexänderung folgenden Monats.

Der Vermieter wird dem Mieter jeweils den Eintritt einer Anpassung schriftlich unter Nennung der maßgeblichen Indexabweichung und des neu geltenden Mietzinses mitteilen. Erfolgt die Mitteilung über die Indexänderung nicht unmittelbar bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Mietzinsanpassung, so bedeutet dies keinen Verzicht auf die Anpassung; in diesem Fall wird der Mietzins rückwirkend ab Vorliegen der Voraussetzungen angepasst, ohne dass jedoch die zur Nachzahlung verpflichtete Vertragspartei in Verzug gerät.

Wird aufgrund einer Neufestsetzung durch das Statistische Bundesamt ein neues Basisjahr für diesen Index eingeführt, so gilt jeweils der Index auf der Grundlage des neuen Basisjahres. Sollte das Statistische Bundesamt die Weiterführung dieses Indexes ganz oder teilweise einstellen, so tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex bzw. ein Index, der die von den Vertragsparteien beabsichtigte Wertsicherung des Mietzinses im gleichen Umfang gewährleistet wie der zuletzt für das Mietverhältnis maßgebliche Index.“

## **7. Denkmalschutz**

Dem Eigentümer ist bekannt, dass das Gebäude Wiederholdstraße 15 ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG ist und daher die weitestmögliche Erhaltung des Bestandsgebäudes in der heutigen Gestalt vorgesehen ist. Der Eigentümer verpflichtet sich daher, bei der Erfüllung seiner Verpflichtung nach vorstehender Ziff. 6.1 im Rahmen des wirtschaftlich und baulich-technisch Zumutbaren soweit wie möglich auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht zu nehmen.

Einzelheiten der Bauausführung bleiben der für die Baumaßnahmen im Zuge der Erfüllung der Verpflichtung nach vorstehender Ziff. 6.1 erforderlichen Bau-, Umbau- bzw. Nutzungsänderungsgenehmigung vorbehalten. Baumaßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, sind vorab mit den Denkmalschutzbehörden im Rahmen eines denkmalschutzrechtlichen Verfahrens abzustimmen. Insbesondere auf die §§ 6 und 8 DSchG wird hingewiesen.

Das denkmalgeschützte Gebäude darf nicht mit zusätzlichen Balkonen oder Dach-einschnitten versehen werden; der Hörsaalbau darf nicht mit Dachgauben versehen werden.

Für die vorgesehene Wohnnutzung im denkmalgeschützten Institutsgebäude sind die Grundrisspläne der Architekten Kuehn Malvezzi vom 10. Juni 2014 maßgeblich. Diese beinhalten insbesondere die Beibehaltung wesentlicher Grundrisselemente (u. a. Treppenhalle, Mittelflurschließung) und die Beibehaltung der historischen Geschossigkeit (Verzicht auf Maisonette-Einheiten o. ä.). Zur Frage des Erhalts der Treppe zwischen 2. OG und DG wurde vereinbart, das Baualter der Treppe durch einen geeigneten Sachverständigen überprüfen zu lassen; wird die Treppe nach dessen Einschätzung in die Bauzeit datiert, so wäre sie an Ort und Stelle zu erhalten. Folglich verpflichtet sich der Eigentümer zur Einholung eines entsprechenden Gutachtens auf eigene Kosten. Die Auswahl des Gutachters erfolgt im Einvernehmen mit den Denkmalschutzbehörden.

Die historischen Portale einschließlich aller historischen Schmuckelemente sind an Ort und Stelle zu erhalten.

Der historische Hörsaal ist, einschließlich seiner Ausstattung und der bauzeitlichen Fenster, an Ort und Stelle zu erhalten. Der Eigentümer verpflichtet sich, ein denkmalgerechtes Nutzungskonzept für den ehemaligen Hörsaal im Einvernehmen mit den Denkmalschutzbehörden zu entwickeln.

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

Der Eigentümer verpflichtet sich, im Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15, 15 der 21 neuen Wohnungen, als Sozialmietwohnungen mit ca. 849 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu errichten und für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnigte Haushalte zu vermieten. Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemeinde sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgestimmt (Anlage C Ziffer a).

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

- 8.1 Der Eigentümer erstellt die Wohnungen im Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 auf einer Wohnfläche von ca. 849 m<sup>2</sup> Wohnfläche, dies entspricht 15 Mietwohnungen, 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.
- 8.2 Die geförderten Mietwohnungen sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten und zu vermieten.
- 8.3 Die geförderten Mietwohnungen dürfen auf die Dauer von 15 (i. W.: fünfzehn) Jahren ab Bezugsfertigkeit nur an wohnberechnigte Mieterhaushalte vergeben werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechnigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen.

Für diese Sozialmietwohnungen erhält die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) auf die Dauer von 15 (i. W.: fünfzehn) Jahren das Belegungsrecht.

Der Eigentümer erhält vom Amt für Liegenschaften und Wohnen i.d.R. innerhalb von 3 Arbeitstagen nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums je Wohnung einen Vorschlag von zehn möglichen Mieterhaushalten aus der Vormerkdatei.

- 8.4 Dem Amt für Liegenschaften und Wohnen 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 Wohnungen, bekannt zu geben.
- 8.5 Der Eigentümer ist verpflichtet
  - a. im Mietvertrag ein Wohnungskündigungsrecht für den Fall zu vereinbaren, dass die Landeshauptstadt Stuttgart von ihm die Kündigung wegen Unterbelegung der Wohnung infolge der Verringerung der Personenzahl verlangt.
  - b. die Räumung der Mietwohnung 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.

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

Der Eigentümer wird zur Absicherung der genannten Nutzungsbeschränkungen (städtisches Belegungsrecht und Ausschluss der Vermietung an Nichtberechtigte auf die Dauer von 15 Jahren) für die Sozialmietwohnungen im Programm „Mietwohnungsbau in der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung“ eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Projektgrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

„Die geförderten Wohnungen dürfen 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 überlassen werden (städtisches Belegungsrecht).

Die geförderten 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 Erstvermietung darf die Miete nicht höher sein als 7,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Netto-Kaltmiete). Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer in der Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen bestehender Mietsverhältnisse frühestens nach Ablauf von jeweils zwei Jahren um höchstens 5 Prozent je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht werden. Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.

Die Regelung zur Miethöhe gilt für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrages.“

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

Die Antragstellung erfolgt durch den Eigentümer im Rahmen der Grundstücksneuordnung. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt der Eigentümer.

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

Die Dienstbarkeit ist zeitlich befristet für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen im Grundbuch einzutragen.

#### 8.7 Nach 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit entfallen das städtische Belegungsrecht sowie die Belegungs- und die Mietpreisbindung. Die geförderten Mietwohnungen sind dann frei und können durch den Eigentümer eigenverantwortlich vermietet werden.

#### 8.8 Die Absätze 8.1 bis 8.7 gelten uneingeschränkt auch im Fall einer Weiterveräußerung der Mietwohnungen der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung innerhalb des 15-jährigen Bindungszeitraums. Der Eigentümer verpflichtet sich, die noch nicht erfüllten Verpflichtungen an den Erwerber weiterzugeben. Die Stadt verpflichtet sich, einer Veräußerung zuzustimmen, wenn die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

- 8.9 Der Eigentümer hat für die Förderung der allgemeinen Sozialmietwohnungen Landesmittel der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zu beantragen, soweit die Mittel zur Verfügung stehen.

Für den Fall, dass aus Gründen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, keine Förderung durch das Land zustande kommt, verpflichten sich die Vertragsparteien vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien Regelungen bezüglich einer möglichen städtischen Mitfinanzierung zu vereinbaren.

#### 8.10 Besondere Verpflichtungen

Der Eigentümer verpflichtet sich,

- a) die geförderten Mietwohnungen stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die geförderten 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 geförderten Mietwohnungen zu ermöglichen,
- d) die Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Gegebenenfalls haftet der Eigentümer der Stadt gegenüber für einen etwaigen Schaden,
- e) der Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen) spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Sozialmietwohnungen eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog des Berechnungsverfahrens der L-Bank vorzulegen.

### **9. Geförderter Mietwohnungsbau (Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher)**

Der Eigentümer verpflichtet sich, im Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 von insgesamt 21 neuen Wohnungen 6 als Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher mit ca. 519 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu errichten und für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnete Haushalte zu vermieten. Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemenge sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgestimmt (Anlage C Ziffer b).

Folgende Regelungen gelten für die oben genannten im Rahmen des Programms „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ zu realisierenden Wohnungen:

Der Vorhabenträger übernimmt die nachfolgenden Verpflichtungen:

- 9.1 Der Eigentümer verpflichtet sich, die geförderten Mietwohnungen im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit im eigenen Bestand zu halten und während dieser Zeit nur an Mieterhaushalte zu vermieten, die durch Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach den jeweils aktuellen Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Der Eigentümer hat 3 Monate vor Fertigstellung das Datum der Bezugsfertigkeit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen mitzuteilen. Jede Folgebelegung während des 15-jährigen Bindungszeitraums ist ebenfalls unverzüglich (spätestens 2 Wochen nach Mietvertragsabschluss) der Stadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen) anzuzeigen.

- 9.2 Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Eigentümer selbst. Er veranlasst, dass die Mietinteressenten sowohl beim Erstbezug als auch bei jeder Wiederbelegung beim Amt für Liegenschaften und Wohnen (Sachgebiet Wohnungen) rechtzeitig mit den dafür erforderlichen Unterlagen die Bescheinigung der Landeshauptstadt Stuttgart beantragen.

Ein Mietvertrag darf erst nach Vorliegen der entsprechenden Bescheinigung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen abgeschlossen werden.

- 9.3 Der Eigentümer verpflichtet sich für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit folgende Mietgrenzen nicht zu überschreiten:

Die Wohnungen dürfen in der 15-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Nettokalt-Miete von durchschnittlich 9,00 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche vermietet werden. Die Miete darf nach der Erstvermietung während des 15-jährigen Bindungszeitraums nur alle zwei Jahre um höchstens 0,20 Euro pro m<sup>2</sup> monatlich erhöht werden.

Diese Regelungen zur Miethöhe gelten für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrags. Ab dem 16. Jahr nach Bezugsfertigkeit sind die gesetzlichen Mietpreisbestimmungen maßgebend.

- 9.4 Dienstbarkeit zur Absicherung der Belegungs- und Mietpreisbindung bei den „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“

Der Eigentümer wird zur Absicherung der in vorstehend Nummerierung 2 und 3 genannten Nutzungsbeschränkungen für die 6 „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ eine beschränkte persönlich Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Projektgrundstücks mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

„Die 6 „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ dürfen auf die Dauer von 15 Jahren (i. W. fünfzehn) ab Bezugsfertigkeit nur von Personen genutzt werden, die von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Liegenschaften und Wohnen) als Berechtigte bestätigt werden.

Bei der Erst- und Wiedervermietung während des gesamten 15-jährigen Bindungszeitraums darf die höchstzulässige Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche unbeschadet anderweitiger rechtlicher Vorgaben und Vorschriften nicht höher sein als 9,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat. Die Miete darf während des Bindungszeitraums um nicht mehr als 0,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat nur alle 2 Jahre erhöht werden. Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.“

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

Die Antragstellung erfolgt durch den Eigentümer im Rahmen der Grundstücksneuordnung.

Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt der Eigentümer.

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

Die Dienstbarkeit ist zeitlich befristet für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen im Grundbuch einzutragen.

## **10. Geförderter Eigentumswohnungsbau (Preiswertes Wohneigentum)**

Beim Verkauf von 11 Eigentumswohnungen mit insgesamt mindestens 1.062 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die auf dem Projektgrundstück entstehen, hat der Eigentümer die Vorgaben der Stadt aus dem Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum (PWE)“ zu beachten, insbesondere dürfen diese Wohnungen nur an den hierzu berechtigten Personenkreis und zu den hierfür geltenden Konditionen (maximaler Grundstückskaufpreis) verkauft werden. Die Wohnungsgrößen, das Wohnungsgemenge und die anteiligen Grundstückskaufpreise sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgestimmt (Anlage D). Nach Parzellierung des Grundstücks Wiederholdstraße 15 ist die Berechnung der Anlage D auf der Grundlage des bestehenden Berechnungsschemas durch geänderte Wohn- und Grundstücksflächen der 7 Neubauten entsprechend anzupassen.

Für den Fall, dass innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der letzten PWE-Wohnung, die geförderten Wohnungen nicht an Berechtigte aus dem Programm „Preiswertes Wohneigentum“ verkauft werden konnten, kann die Stadt auf Antrag des Eigentümers darauf verzichten, dass einzelne der 11 für das Programm vorgesehenen Eigentumswohnungen, an Erwerber aus dem Programm verkauft werden müssen. Der Eigentümer ist dann zum freien Verkauf der Wohnungen berechtigt. Dies führt jedoch nicht zu einer Änderung des unter Ziffer 10.2 genannten Mindestvertrags für die Grundstücksverbilligung.

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

- 10.1 Die Abwicklung erfolgt analog der Richtlinien zum Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ 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) von ihrer Größe (Anzahl der Zimmer, Wohnfläche) für eine Förderung im Rahmen der Eigentumsförderung des Landes und der Stadt geeignet sein.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Eigentumswohnungen im Programm „Preiswertes Wohneigentum“ unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte und einer möglichst ausgewogenen Bewohnerstruktur zu verkaufen.

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

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

Der Eigentümer trägt im Rahmen des SIM die Last aus der Grundstücksverbilligung der geförderten Wohnungen.

Nach Abschluss der Maßnahme hat der Eigentümer nachzuweisen, dass die tatsächliche Grundstücksverbilligung bei einer Gesamtbetrachtung aller 11 PWE-Wohnungen mindestens 25 %, somit nach derzeitiger Wohn- und Grundstücksfläche gemäß Anlage D mindestens 256.517,25 € des erschließungsbeitragspflichtigen Werts von 1.204 €/m<sup>2</sup> beträgt, somit mind. 301 €/m<sup>2</sup> Bauplatzfläche.  
Sonst muss ein finanzieller Ausgleich zwischen dem Eigentümer und der Stadt erfolgen.

So soll gewährleistet werden, dass innerhalb des Förderprogramms eine Mischung von Enderwerbern mit verschiedenen Einkommen entsteht. Der konkrete Grundstückspreis ist entsprechend der Richtlinien des städtischen Sonderprogramms „Preiswertes Wohneigentum“ abhängig vom Einkommen und der Anzahl der Kinder der Enderwerber. Die konkrete Grundstücksverbilligung wird wie folgt festgelegt:

<b>Einkommens- gruppe</b>	<b>Grundstücks- verbilligung um</b>	<b>Max. Grundstückspreis (erschließungs- beitragspflichtig)</b>	<b>Verbilligung bei einem ebpf. Bodenwert von</b>
			1.204,00 €
	%	in Euro/m <sup>2</sup> Grundstücksanteil	in Euro/m <sup>2</sup> Grundstücksanteil
I	40,0	722,40 €	481,60 €
II	25,0	903,00 €	301,00 €
III	10,0	1.083,60 €	120,40 €
Kinderzuschlag in Einkommens- gruppe I bis III je Kind	2,5		30,10 €
max. 4 Kinder	10,0		120,40 €

- 10.3 Der Eigentümer hat bei der ganzen oder teilweisen Veräußerung des Vertragsgegenstands die noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus diesem städtebaulichen Vertrag insbesondere die Verpflichtung nachfolgend Ziffer 10.5 bis 10.7 dieses Vertrags, 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.

- 10.4 Der Eigentümer ist verpflichtet, in die jeweiligen Kaufverträge für die 11 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 10.5 bis 10.7 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 Eigentümer zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens noch zu bestellen sind,

- b. die Benützungsbefugnisse – nachstehend Ziffer 10.5 – 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 Eigentümer 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 10.6

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

### 10.5 Benützungsbefugnisse

In den jeweiligen Einzelvertrag Eigentümer/ Enderwerber ist folgende Bestimmung mit folgendem Wortlaut auszunehmen:

„Benützungsbefugnisse:

- a. Der Vertragsgegenstand 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 lit. a und b **bewilligen** die Vertragsschließenden und **beantragt** der Eigentümer 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.“

### 10.6 Weiterveräußerung, Weitergabeverpflichtung, Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung, Grundschuld

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

#### „1. Weiterveräußerung, Weitergabeverpflichtung

Der Käufer hat bei ganzer oder teilweiser Veräußerung des Vertragsgegenstands 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 die Stadt der Schuldübernahme schriftlich zugestimmt hat.

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. Diese Weitergabeverpflichtung hat der Käufer auch gegenüber etwaigen Mietern oder anderen Benutzern des Kaufgrundstücks und des Bauwerks.

## 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 zweckgebunden zur Förderung des Eigentumsprogramms PWE zu verwenden.

## 3. Grundschuld

Zur Sicherung der Forderung der Landeshauptstadt Stuttgart aus 10.6 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 (vgl. Anlage D, je die nach Erwerberfamilie ermittelte Subvention) zu bestellen.

#### 10.7 Verpflichtung der Stadt bei Ablösung der Entschädigungszahlung

Die Leistung der Entschädigungszahlung durch den Enderwerber gegenüber der Stadt entsprechend vorstehend Ziffer 10.6 ist grundsätzlich als Ablöse möglich. Die Entschädigungszahlung ist nur als Gesamtbetrag möglich. Eine Ratenzahlung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Stadt ist verpflichtet, nach Ablauf der Eigennutzungsfrist oder nach Leistung der Entschädigungszahlung bei Weiterveräußerung auf Antrag eine Löschungsbewilligung für die Benützungsbefreiung vorstehend Zahl 5 Nummer 2 und die Grundschuld Zahl 6 zu erteilen.

#### 10.8 Selbsthilfe, Sonderwünsche der Enderwerber

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

### 11. Lärminderungsmaßnahmen

Ausgehend von den Ergebnissen des Verkehrs- und Lärmgutachtens (Brenner-Plan GmbH, Stuttgart vom 20.12.2013), sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Lärminderungsmaßnahmen umzusetzen:

1. Für die Konstruktion der Tore der geplanten Sammelgarage und für Entwässerungsrinnen im Bereich der Zu- und Abfahrt ist eine lärmarme Ausführung gemäß dem aktuellen Stand der Technik vorzusehen.
2. Nachts zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist eine entsprechende Steuerung zu gewährleisten, dass zwischen den einzelnen Fahrbewegungen, das Garagentor geschlossen bleibt.
3. Für die geplanten Garagentore ist eine geschlossene Ausführung erforderlich.
4. Um die Auswirkungen des durch das Plangebiet verursachten Verkehrs möglichst gering zu halten, wird die Anzahl der Kfz- Stellplätze in der Sammelgarage auf 150 Kfz-Stellplätze begrenzt.

Zur Sicherung der vorstehend genannten Lärminderungsmaßnahmen übernimmt der Eigentümer eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und zulasten des Projektgrundstücks. Die Dienstbarkeit erhält Gleichrang mit den übrigen nach vorliegendem städtebaulichem Vertrag vom Eigentümer zu übernehmenden Dienstbarkeiten, jedenfalls Rang vor etwaigen Belastungen in Abt. III des Grundbuchs. Erforderlichenfalls sind entsprechende Rangrücktrittserklärungen der Gläubiger beizubringen.

## **12. Artenschutz**

Vor dem Abbruch bestehender Gebäude, sonstigen Baumaßnahmen sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten 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 Eigentümer verpflichtet sich, den Nachweis über Einzelfallprüfungen dem Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart schriftlich zu übermitteln.

Rodungs- und Abrissarbeiten sollen im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar durchgeführt werden.

Der Eigentümer gewährleistet die vollumfängliche Berücksichtigung des artenschutzrechtlichen Gutachtens des Büros ÖPF, Ludwigsburg vom 29. April 2013 und die im Bebauungsplan zum Artenschutz enthaltenen Regelungen.

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.

## **13. Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlags an Glas- und Fensterfronten**

Der Eigentümer stellt sicher, dass Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten grundsätzlich vermieden wird. Der Eigentümer verpflichtet sich, den Nachweis hierüber dem Amt für Umweltschutz der Stadt schriftlich zu übermitteln. Bei der Gestaltung der Fassaden sind einschlägige fachliche Empfehlungen zu berücksichtigen. Informationen zu Schriften mit entsprechenden Fachempfehlungen können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden.

## **14. Bodenschutz / ingenieurgeologisches Gutachten**

Der Eigentümer verpflichtet sich, ausgehend von der geologischen Situation eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen und sich ingenieurgeologisch beraten zu lassen.

## **15. Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es beim Amt für Umweltschutz Informationen zur flächendeckenden historischen Altlastenerhebung. Demzufolge verläuft die Altablagerung „Auffüllung Seestraße“ (ISAS Nr.373) durch das Plangebiet.

Der Eigentümer verpflichtet sich, den aktuellen Erkundungsstand von betroffenen Flächen vor Baubeginn im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz der Stadt abzufragen.

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

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

## **17. Kanalbeiträge**

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart – Stadtmessungsamt – abzulösen, soweit Kanalbeiträge für die Grundstücke nachweislich und rechtmäßig noch anfallen sollten.

## **18. Grundwasserabsenkung und Kanalnetz der Stadt**

Eine dauernde Grundwasserabsenkung bedarf eines Wasserrechtsverfahrens. Eine vorübergehende Freilegung von Grundwasser oder Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die vor Baubeginn beim Amt für Umweltschutz der Stadt zu beantragen ist. Für Wassermengen, die während der Grundwasserabsenkung in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, ist ein Entgelt zu entrichten. Es entspricht den Entwässerungsgebühren in der jeweiligen, durch die Satzung über die Erhebung von Hausgebühren, festgelegten Höhe. Die eingeleitete Wassermenge ist durch geeignete Messeinrichtungen zu erfassen, ersatzweise wird sie durch das Tiefbauamt festgesetzt.

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

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Der Eigentümer 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 DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Der Eigentümer 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.

## **20. Ausschluss von Mobilfunkantennen**

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

## **21. Bebauungsplanverfahren / Planungshoheit / Haftung**

Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Azenberg-/Relenberg/Seestraße (Stgt 261) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord 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.

## **22. Vertragsstrafen**

Verstößt der Eigentümer gegen die Bestimmungen der Ziff. 6 bis 10 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 Eigentümer verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziff. 6 bis 10 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 Eigentümer festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller vom Eigentümer 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 8 bis 10 – Geförderter Wohnungsbau auf Grundlage der SIM-Regelungen eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- Ziffer 8 – Geförderter Wohnungsbau (Sozialer Mietwohnungsbau) und
- Ziffer 9 – Geförderter Wohnungsbau (Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher)

eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- a. die Wohnungen ohne Zustimmung der Stadt in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden,
- b. die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden,

- c. der Eigentümer oder ein Gläubiger Insolvenz beantragt, die Zahlungen ohne gerichtliches Verfahren einstellt oder das bezuschusste Objekt im Wege der Zwangsvollstreckung beschlagnahmt wird,
- d. die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in den Grundbesitz oder in einen Teil des Grundbesitzes eingeleitet wird.

Ziffer 8 bis Ziffer 10 – Geförderter Wohnungsbau

eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- 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 – für die Sozialmietwohnungen unter Umgehung des städtischen Belegungsrechts – ohne Zustimmung der Stadt vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden,
- c. der Eigentümer sonstige mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhält.

Die Vertragsstrafe ist binnen 4 Wochen zahlungsfällig, wenn der Eigentümer 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). Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Die Vertragsstrafen aus Ziffer 8-10 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des geförderten Wohnungsbaus zu.

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

### **23. 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. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

### **24. 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 Eigentümer haftet der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldner für die 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 heutigen Eigentümer die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

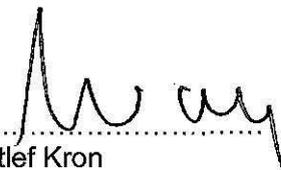
## 25. Wirksamwerden des Vertrags/ Sprechklausel

25.1. Die Verpflichtungen, die der Eigentümer 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 Eigentümer trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels mit dem Bau beginnt.

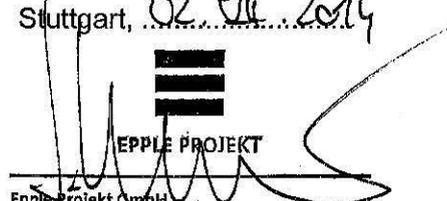
Die Ziffern 21 und 23-25 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

25.2. Sollten gegen den Bebauungsplan und/oder Baugenehmigungen das Vorhaben betreffend Rechtsbehelfe oder Rechtsmittel eingelegt werden und es hierdurch unverschuldet zu einer unzumutbaren zeitlichen Verzögerung für den Eigentümer kommen, verpflichten sich die Vertragsparteien sachgerechte Regelungen über die Erfüllung hinsichtlich der Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu treffen, sofern der Eigentümer schriftlich erklärt, das Vorhaben nicht mehr realisieren zu wollen. Hierbei sind die städtebaulichen Interessen der Stadt und die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers 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 der Eigentümer nicht mit dem Bau des Vorhabens begonnen hat.

Stuttgart, ... 3./7./14

  
.....  
Dr. Detlef Kron  
Stadtdirektor  
Landeshauptstadt Stuttgart

Stuttgart, 02. VII. 2014

  
EPPLE PROJEKT  
  
Epple Projekt GmbH  
Vangerowstraße 2 • D-69115 Heidelberg  
Telefon 06221 9710 0 • Telefax 06221 9710 97  
Hermann Stegchuster  
Geschäftsführer  
Epple Projekt GmbH

Anlagen



## WOHNBEBAUUNG AZENBERGAREAL

### IDENTITÄT

Das neue Quartier auf dem Azenberg-Areal ist geprägt von einem durchgehenden, Identität stiftenden Grünraum, in den sich die Wohnhäuser einbetten. Das ehemalige Institutgebäude markiert das Entrée und führt über einen Platz in den halböffentlichen Garten. Durch klare Gestaltungsprinzipien, wie modulare Proportionen, hell verputzte Fassaden und stehende Fenster, entsteht ein Quartier mit hoher baulicher Qualität und differenzierten Zwischenräumen.

### STADTVILLA

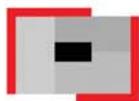
In Fortführung der örtlichen Bautradition bildet die frei stehende Stadtvilla den Grundtypus der neuen Bebauung des Azenberg-Areals. Mit gegliedertem Volumen von der Straße leicht abgerückt und erschlossen, wird ein klassischer Bautypus aufgenommen. Die individuelle Variation serieller Elemente, wie Fenster, Loggien und Staffelfugen, erzeugt eine große strukturelle Gestaltungsfreiheit unter Wahrung einer einheitlichen Gesamterhellung.

### ENSEMBLE

Die sieben Stadtvillen formen zusammen mit dem ehemaligen Institutgebäude ein bauliches Ensemble, das den Gedanken des Azenberg-Areals mit einbezieht. Die Stellung der Baukörper zueinander erlaubt eine allseitige Belüftung, wodurch vielfältige Aus- und Durchblicke sowohl seitlich als auch zum gemeinsamen Garten entstehen.

### FREIFLÄCHEN

Eine klare Differenzierung in einen öffentlichen Vorplatz am denkmalgeschützten Institutsbau, einen halböffentlichen Gemeinschaftsgarten mittig als Herzstück der Anlage und private Gärten seitlich zwischen den Villen erlaubt eine intensive Nutzung aller Freiflächen. Durch das Anlegen eines befahrbaren Erschließungsweges entlang der südlichen Grundstücksgrenze kann der gesamte Binnenbereich autofrei gehalten werden.



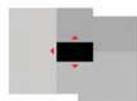
### KUBATUR

Jede Stadtvilla erhält ihre charakteristische Form durch das Zusammenfügen mehrerer Kuben zu einer kompakten Gesamtform. Vor- und Rücksprünge im Grundriss erzeugen eine bewegte Gebäudelicht: Abstufungen der obersten beiden Geschosse erlauben eine Differenzierung zu Straße und Vorplatz einerseits und dem Garten sowie den Nachbargebäuden andererseits.



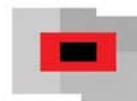
### AUSSENRAÜME

Alle Wohnungen verfügen über eigene private Außenräume: Gärten im EG, zum Grünraum und zur Sonne orientierte Loggien in den mittleren Geschossen sowie Dachterrassen in den beiden obersten Ebenen. Viele der Loggien besitzen eine zweiseitige Öffnung, wodurch der Bezug zwischen Innen und Außen verstärkt wird.



### ORIENTIERUNG

Die Typologie der Eigentumswohnungen als Dreispänner erlaubt für alle Wohnungen eine zwei- oder dreiseitige Belichtung und Orientierung. Die Etagen sind prinzipiell frei einstellbar, sodass die Wohnräume sowohl nach der Himmelsrichtung als auch den Blickbeziehungen (z.B. zum Grünraum hin) ausgerichtet werden können.



### KERNZONE

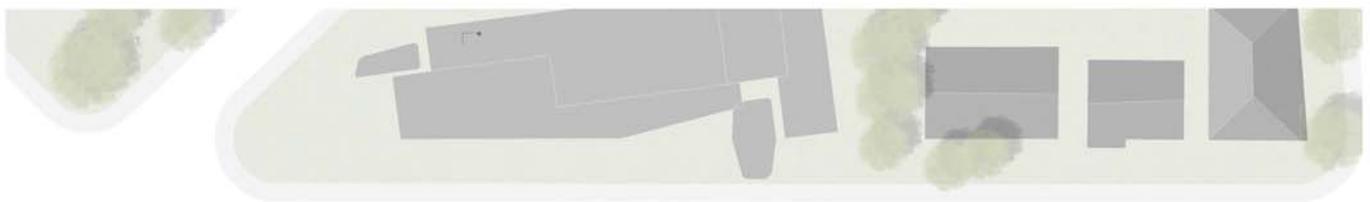
Das zentrale Treppenhaus wird umgeben von einer Naxozone mit Bädern und Küchen. Durch diese kompakte Anordnung können die Steigschächte effizient geführt werden. Die wertvolle äußere Raumschicht wird dadurch jeweils für die Schlaf- und Wohnräume freigehalten, die sich zu Straße und Grünraum orientieren.



# Anlage A



ANSICHT SEESTRASSE M 1:200



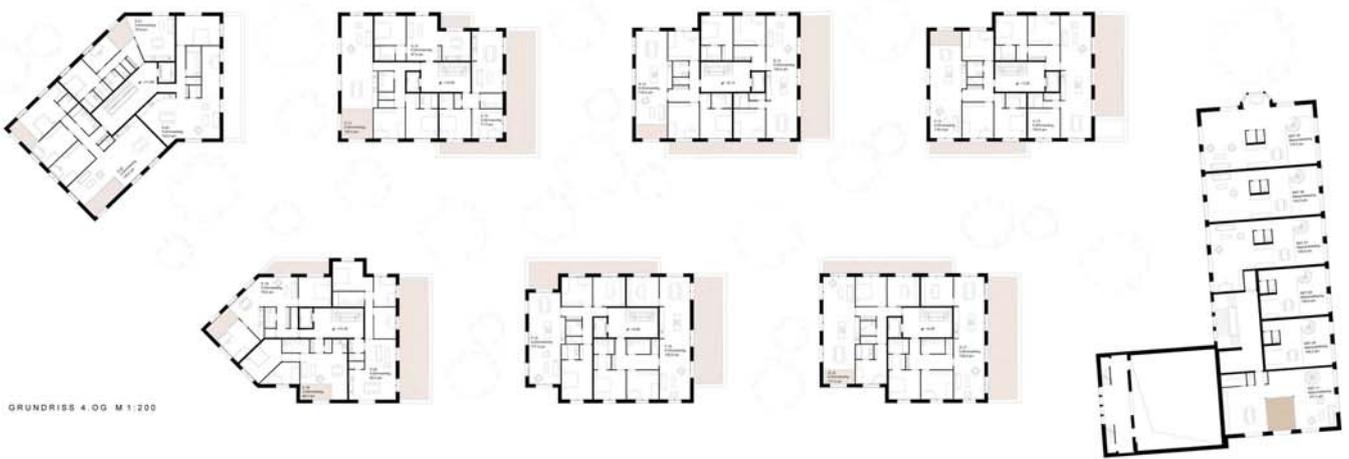
GRUNDRISS EG M 1:200



ANSICHT SPIELSTRASSE M 1:200

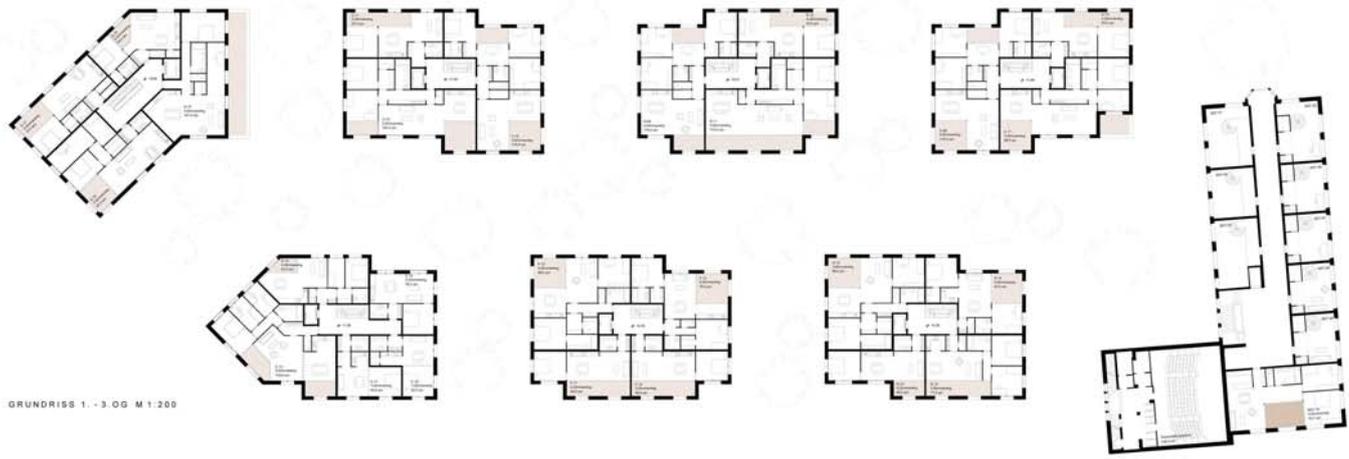


SCHNITT A-A M 1:200



GRUNDRISS 4.OG M 1:200

GRUNDRISS 2.OG M 1:200



GRUNDRISS 1.-3.OG M 1:200

GRUNDRISS 1.OG M 1:200



SCHNITT B-B M 1:200



**INSTITUTSGEBÄUDE**

**DENKMAL**

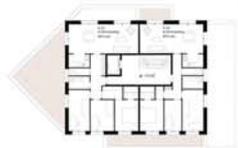
Da der Denkmalwert des ehemaligen Institutsgebäudes mehr in seinem Typus als in seinen baukünstlerischen Details liegt, wird das Gebäude weitgehend in seiner derzeitigen Struktur belassen. Dies betrifft insbesondere die Erschließung aus offenem Treppenhaus und zentralem Korridor sowie die Lage der Fenster. Durch Anheben des Bodens im 1. und 2. OG kann die Brüstungshöhe hier ohne Eingriff in die Fassade von 1,38 m auf 0,90 m gesenkt werden.

**AUSSENRAUME**

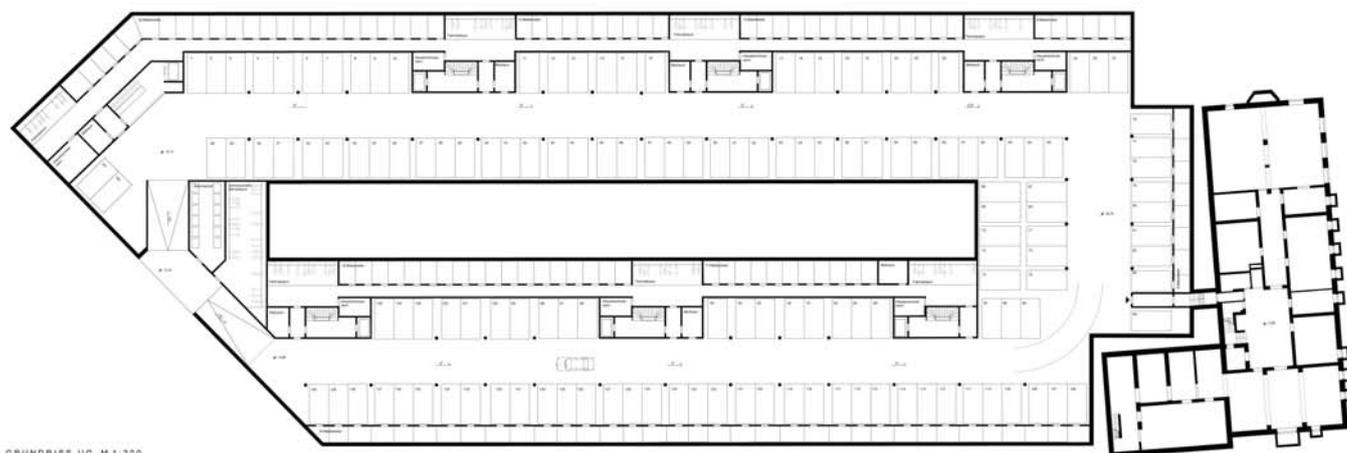
Alle Wohnungen erhalten einen eigenen Außenraum. Die unteren Maisonnetten besitzen einen Zugang aus dem Hochparterre in den Garten, der auf der Westseite etwas erhöht angelegt ist. Die oberen Maisonnetten erhalten auf der Gartenseite eine Dachloggia. Die Etagenwohnungen auf der Südseite erhalten in den Baukörper integrierte Loggien.



GRUNDRISS 5. OG M 1:200



GRUNDRISS 3. OG M 1:200



GRUNDRISS UG M 1:200



SCHNITT C-C M 1:200



**BAUGEMEINSCHAFTEN**

Um das Institutsgebäude in hochwertige Wohnungen für Baugemeinschaften umzuwidmen, wird für den Langbau eine Typologie gestapelter Maisonnetten vorgesehen, die über einen gemeinsamen Flur im 1.OG erschlossen werden. Über interne Treppen, die jeweils in einen doppelgeschossigen Raum gestellt sind, gelangt man von dort innerhalb der Wohnungen in die weiteren Geschosse. Auf diese Weise erhalten alle Wohnungen große räumliche Vielfalt und eine doppelte Orientierung.



**DIE VERBESSERUNGEN AUF EINEN BLICK**

**STÄDTEBAU**

- 7 statt 9 Gebäude
- gemeinschaftlicher Binnenbereich statt öffentlicher Durchwegung
- Vergrößerung der Gebäudeabstände um 2,45 m

**GEBÄUDETYPLOGIE**

- 3-Spänner statt 2-Spänner im Regelgeschoss
- ebenerdiger, barrierefreier Zugang statt Hochparterre
- großzügigere Treppenhäuser
- 5 statt 4 Vollgeschosse
- Staffelgeschosse gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO
- zusätzliche Räume für Kinderwagen im EG

**WOHNUNGEN**

- mehr kleine Wohnungen entsprechend Wohnungsmix
- größere Zimmer in allen Wohnungen
- natürlich belichtete Bäder in Penthouses
- teilweise Bäder und Ankleiden ensuite mit Schlafräumen
- 8,10 m Spannweiten für maximale Grundriestflexibilität

**INSTITUTS-GEBÄUDE**

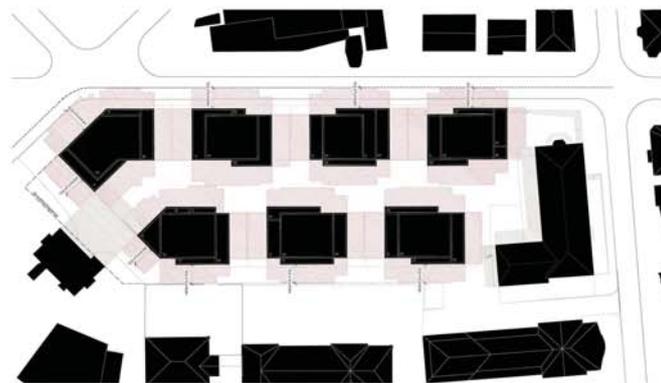
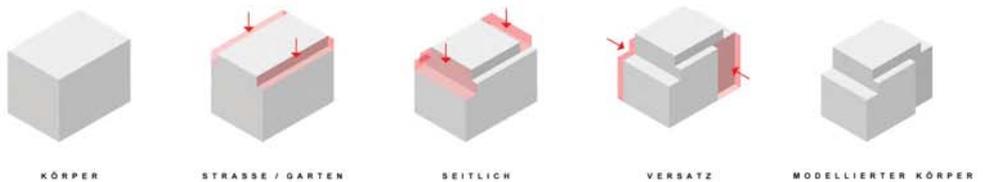
- Gestapelte Maisonnetten statt Boardinghouse
- private Gärten für Wohnungen im EG
- effizientere innere Erschließung
- alle Wohnungen mit Außenraum

**GESAMT**

- effiziente Tiefgarage mit 142 statt 104 Stellplätzen
- zentrale statt dezentrale Müllentsorgung im UG
- geräumigere Abstellräume im UG
- Stellplatzbreite optimiert von 2,85 m auf 2,70 m

**KENNWERTE**

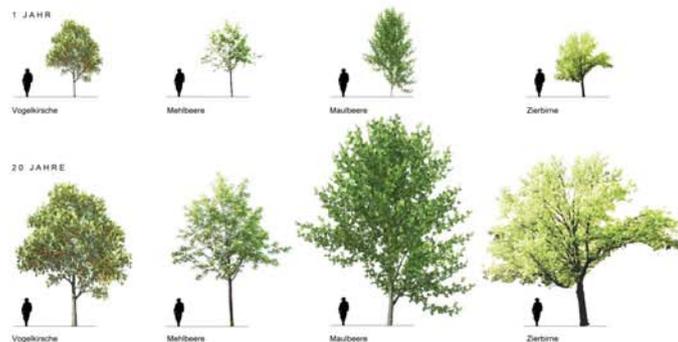
- Wohnfläche + 42 %
- GFZ 1,5 statt 1,2 inkl. Bestandsbau
- BGF a Neubau 14.910 qm statt 10.739 qm



M 1:500

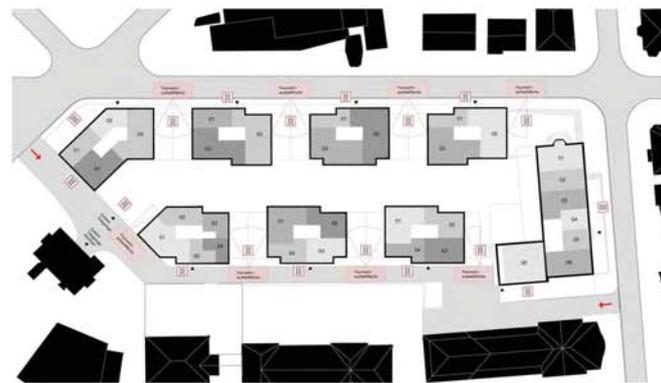
**ABSTANDSFLÄCHEN**

Die Abstaffelung der Gebäude erlaubt ein präzises Regieren auf die Lage jeder einzelnen Stadtvilla. Neben einer Differenzierung der Kubaturen werden mit den ein- und zweigeschossigen Rücksprüngen zu allen Seiten die erforderlichen Abstandflächen eingehalten.



**PFLANZKONZEPT**

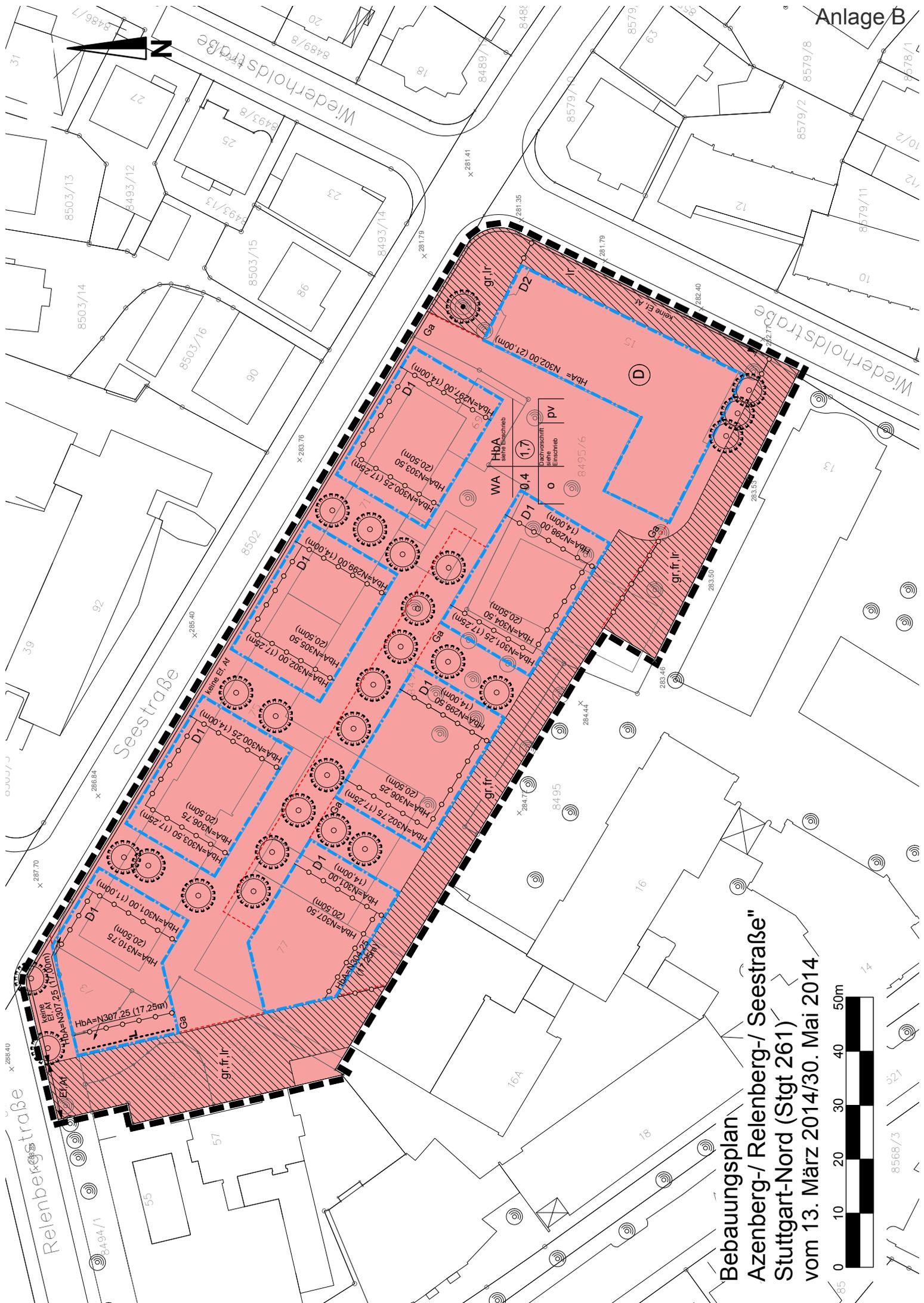
Die ausgewählten Baumarten Vogelkirsche, Mahlebeere, Maulbeere und Zierbirne sind mittelgroße Bäume mit einer offenen und hellen Krone. Die transparenten Bäume gliedern den Raum zwischen den Häusern und im Gemeinschaftsgarten und spenden leichten Schatten. Attraktiver Habitus, Blüten, Früchte und Herbstfärbung bereichern den Freiraum das ganze Jahr über. Durch ihr mittelstarkes Wachstum, ihre Stadtklimaverträglichkeit und ihr flaches Wurzelwerk eignen sich diese Gehölze besonders gut für den Standort zwischen den Häusern und auf der Tiefgaragendecke. Die Bäume, die bei der Pflanzung eine Höhe von etwa 4-5 m haben, sind nach 20 Jahre 9-12 m hoch und erreichen nach ca. 50 Jahren eine maximale Höhe von 12-15 m.



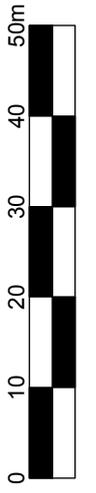
M 1:500

**RETTUNGSWEGE**

Der zweite Rettungsweg führt in allen Wohnungen über ein Fenster, das mit Rettungsgärten der Feuerwehr erreicht werden kann. Im 1. und 2. OG geschieht dies mit der Handleiter. Im 3. OG ergibt sich aus der Leiterlänge im Zusammenspiel mit der erforderlichen erreichbaren Höhe eine maximale Entfernung von 10 m zur Aufstellfläche der Feuerwehr. Dem wird durch die Anordnung der Wohnungen innerhalb der Gebäudekubatur Rechnung getragen. Im 4. und 5. OG kann jede Wohnung per Dreileiter direkt von der Straße bzw. der südlichen Umfahrung erreicht werden.



**Bebauungsplan**  
**Azenberg-/ Relenberg-/ Seestraße"**  
**Stuttgart-Nord (Stgt 261)**  
**vom 13. März 2014/30. Mai 2014**



## a) Allgemeine Sozialmietwohnungen nach Ziffer 8– Wohnungsübersicht

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Lage der WE im Vorhaben</b>	<b>Lage der WE im Gebäude</b>	<b>WE-Nr.</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Zuschnitt</b>
1	Wiederholdstr. 15	1. OG	WE 1.1	40 m <sup>2</sup>	1-Zimmer
2	Wiederholdstr. 15	1. OG	WE 1.2	91 m <sup>2</sup>	4-Zimmer
3	Wiederholdstr. 15	1. OG	WE 1.3	33 m <sup>2</sup>	1-Zimmer
4	Wiederholdstr. 15	1. OG	WE 1.4	31 m <sup>2</sup>	1-Zimmer
5	Wiederholdstr. 15	1. OG	WE 1.5	79 m <sup>2</sup>	4-Zimmer
6	Wiederholdstr. 15	1. OG	WE 1.6	108 m <sup>2</sup>	5-Zimmer
7	Wiederholdstr. 15	1. OG	WE 1.7	41 m <sup>2</sup>	1-Zimmer
8	Wiederholdstr. 15	2. OG	WE 2.1	41 m <sup>2</sup>	1-Zimmer
9	Wiederholdstr. 15	2. OG	WE 2.2	93 m <sup>2</sup>	4-Zimmer
10	Wiederholdstr. 15	2. OG	WE 2.3	34 m <sup>2</sup>	1-Zimmer
11	Wiederholdstr. 15	2. OG	WE 2.4	32 m <sup>2</sup>	1-Zimmer
12	Wiederholdstr. 15	2. OG	WE 2.7	41 m <sup>2</sup>	1-Zimmer
13	Wiederholdstr. 15	DG	WE 3.2	91 m <sup>2</sup>	4-Zimmer
14	Wiederholdstr. 15	DG	WE 3.3	47 m <sup>2</sup>	2-Zimmer
15	Wiederholdstr. 15	DG	WE 3.4	47 m <sup>2</sup>	2-Zimmer
<b>Summe</b>				<b>849 m<sup>2</sup></b>	

## b) Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher nach Ziffer 9 – Wohnungsübersicht

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Lage der WE im Vorhaben</b>	<b>Lage der WE im Gebäude</b>	<b>WE-Nr.</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Zuschnitt</b>
1	Wiederholdstr. 15	EG	WE 0.1	57 m <sup>2</sup>	2-Zimmer
2	Wiederholdstr. 15	EG	WE 0.2	81 m <sup>2</sup>	3-Zimmer
3	Wiederholdstr. 15	2. OG	WE 2.5	81 m <sup>2</sup>	4-Zimmer
3	Wiederholdstr. 15	2. OG	WE 2.6	106 m <sup>2</sup>	5-Zimmer
5	Wiederholdstr. 15	DG	WE 3.1	96 m <sup>2</sup>	4-Zimmer
6	Wiederholdstr. 15	DG	WE 3.5	98 m <sup>2</sup>	4-Zimmer
<b>Summe</b>				<b>519 m<sup>2</sup></b>	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Lfd. Nr.	Lage der WE im Vorhaben	Lage der WE im Gebäude	WE-Nr.	Wohnfläche	Zuschnitt	Anteilige Grundstücksfläche	Anteiliger Grundstückspreis	Grundstückspreis bei 10 %	Grundstückspreis bei 25 %	Grundstückspreis bei 40 %	Kaufpreis-Reduktion je Kind	Käufer	Einkommensgruppe	Anzahl Kinder	Grundstückspreis	Tatsächliche Grundstücksverbilligung
1	Haus A	EG	HA 0.1	75 m²	3-Zimmer	59,5123	71.652,86 €	64.487,58 €	53.739,65 €	42.991,72 €	1.791,32 €					
2	Haus A	EG	HA 0.3	117 m²	5-Zimmer	92,8393	111.778,47 €	100.600,62 €	83.833,85 €	67.067,08 €	2.794,46 €					
3	Haus B	EG	HB 0.4	76 m²	3-Zimmer	60,3058	72.608,24 €	65.347,41 €	54.456,18 €	43.564,94 €	1.815,21 €					
4	Haus C	EG	HC 0.1	75 m²	3-Zimmer	59,5123	71.652,86 €	64.487,58 €	53.739,65 €	42.991,72 €	1.791,32 €					
5	Haus D	EG/ZG	HD 0.1	97 m²	5-Zimmer	76,9693	92.671,04 €	83.403,93 €	69.503,28 €	55.602,62 €	2.316,78 €					
6	Haus D	EG/ZG	HD 0.2	122 m²	5-Zimmer	96,8067	116.555,33 €	104.899,79 €	87.416,49 €	69.933,20 €	2.913,88 €					
7	Haus D	EG/ZG	HD 0.4	120 m²	5-Zimmer	95,2198	114.644,58 €	103.180,12 €	85.983,44 €	68.786,75 €	2.866,11 €					
8	Haus D	EG/ZG	HD 0.5	92 m²	3-Zimmer	73,0018	87.894,18 €	79.104,76 €	65.920,64 €	52.736,51 €	2.197,35 €					
9	Haus E	1. OG	HE 1.2	108 m²	4-Zimmer	85,6978	103.180,12 €	92.862,11 €	77.385,09 €	61.908,07 €	2.579,50 €					
10	Haus F	EG	HF 0.4	75 m²	3-Zimmer	59,5123	71.652,86 €	64.487,58 €	53.739,65 €	42.991,72 €	1.791,32 €					
11	Haus G	EG	HG 0.3	117 m²	5-Zimmer	92,8393	111.778,47 €	100.600,62 €	83.833,85 €	67.067,08 €	2.794,46 €					
			Summe	1.074 m²		852,2168	1.026.069,02 €	923.462,11 €	769.551,76 €	615.641,41 €	25.651,73 €					