

Städtebaulicher Vertrag

zum
Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Seiden-/Breitscheidstraße
im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 269)

zwischen

Rosenberghöfe WOHNEN GmbH & Co. KG
Rosenheimer Straße 40
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

(im Folgenden: Vorhabenträger WOHNEN)

Rosenberghöfe ARBEITEN GmbH & Co. KG
Rosenheimer Straße 40
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

(im Folgenden: Vorhabenträger ARBEITEN)

und

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

Vorbemerkung:

Laut Grundbuch ist die AOK Grundbesitz GmbH & Co Vermietungs-KG Eigentümer des Baugrundstücks Falkertstraße / Breitscheidstraße (Flurstück 7875). Der Erwerber dieses Baugrundstücks, die Competo Development Objekt 2 Projekt GmbH & Co. KG mit Sitz in München, hat eine Erwerbsvormerkung. Mit der Eintragung vom 27.09.2012 im Handelsregister wurde die Competo Development Objekt 2 Projekt GmbH & Co. KG in Rosenberghöfe WOHNEN GmbH & Co. KG (Vorhabenträger WOHNEN) umbenannt. Letztere hat am 28.06.2013 den Antrag auf Baugenehmigung gestellt.

Eigentümerin des Grundstücks Seidenstraße/Breitscheidstraße (Flst. 7875/1) ist die Rosenberghöfe ARBEITEN GmbH & Co. KG (Vorhabenträger ARBEITEN). Diese hat dort auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 30.09.2011 ein Bürogebäude mit Tiefgarage errichtet. Die Tiefgarage ist bereits in Betrieb.

Die Vorhabenträger beabsichtigen im Gebiet zwischen Seiden-, Breitscheid- und Falkertstraße im Stadtbezirk Stuttgart-West den Abriss des vorhandenen Gebäudebestands und die Errichtung neuer Geschäfts-, Büro- und Wohngebäude. Maßgeblich für

die Abgrenzung des neu zu ordnenden Bereichs ist der Übersichtsplan im Anhang dieses Vertrags (s. Anlage 1).

Da das Bauvorhaben insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, des geplanten Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht den Festsetzungen des in diesem Bereich bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans entspricht, wird eine entsprechende Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Die Anpassung erstreckt sich auch über die benachbarten Flächen des Tivoli-Areals und der Silcheranlage (s. ebenfalls Anlage 1).

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 07.06.2011 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Seiden-/Breit-scheidstraße (Stgt 269) mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Stadtbezirk Stuttgart-West aufzustellen. Am 23.07.2013 erfolgte der Auslegungsbeschluss.

Dieser Bebauungsplan soll vom Gemeinderat zur Satzung beschlossen werden. Vor dem Satzungsbeschluss ist der Abschluss dieses städtebaulichen Vertrags erforderlich.

Planerische Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan ist die Konzeption des Planungsbüros *Willwersch Architekten, Stuttgart*.

Der Lageplan mit dem Plandatum 29.01.2014 des Ingenieurbüros Johann Schneck wird Bestandteil dieses Vertrags (s. Anlage 2). Die Vertragsparteien stimmen in der Auffassung überein, dass der Vertrag erneut zu verhandeln und ggf. anzupassen ist für den Fall, dass das Projekt in seinen Grundzügen nicht realisiert wird.

Zweck dieses Vertrags ist die Verpflichtung der Vorhabenträger zur Durchführung und Sicherung städtebaulicher Maßnahmen auf deren Kosten. Neben der Sicherstellung städtebaulicher und gebäudetechnischer Standards beinhaltet der Vertrag u. a. Regelungen zum Verkehrsflächenumbau, zu Art und Umfang von Ersatzpflanzungen von durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäumen, zur Freiflächengestaltung und zum Grunderwerb.

Die Umsetzung der Baumaßnahmen der Vorhabenträger erfordert neben diesem Vertrag den Abschluss von Folgeverträgen mit dem Tiefbauamt (Umgestaltung Straßenräume) und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen (Grunderwerb).

Dieses vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien auf der Grundlage von § 11 BauGB folgende

Vereinbarung:

1. Folgeverträge

Die Vorhabenträger verpflichten sich, alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Folgeverträge mit der Stadt Stuttgart abzuschließen, deren Inhalte noch zwischen den Vertragsparteien auszuhandeln sind. Abzuschließende Grundstücksverträge bedürfen der notariellen Beurkundung.

2. Planungsleistungen

Die Übernahme der Planungskosten ist in der vertraglichen Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten vom 24.10.2012 mit den Vorhabenträgern geregelt.

3. Bauverpflichtung

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung für die geplanten Gebäude und Baufreigabe mit dem Bauvorhaben zu beginnen und sein gesamtes Bauvorhaben innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach Errichtung der Bodenplatte fertig zu stellen. Baubeginn ist der Beginn des Aushubs für die Baugrube nach Abschluss der Abbrucharbeiten. Diese Fristen können mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden. Die Fristverlängerung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

4. Städtebauliches Konzept

Auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der auch die Bauantragspläne integriert (Vorhaben- und Erschließungsplan), wurde verzichtet, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nur die Grundstücke der Vorhabenträger, sondern auch ein städtisches und ein Landesgrundstück umfasst, die von den Planungen der Vorhabenträger nicht direkt oder nur teilweise betroffen sind. Die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt daher durch Regelung in diesem Vertrag.

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich, sein Bauvorhaben auf Grundlage des mit der Stadt vereinbarten Planungskonzeptes zu errichten. Maßgeblich hierfür sind der Lageplan vom 29.01.2014 (s. Anlage 2) und der Plan Außenanlagen/Dachaufsicht vom 14.02.2014 (s. Anlage 3). Der Vorhabenträger WOHNEN ist damit einverstanden, dass er Planungsänderungen nur nach vorheriger (schriftlicher) Zustimmung der Stadt vornehmen kann.

Die Zustimmungspflichtigkeit von Planungsänderungen bezieht sich nicht auf Grundrissänderungen im Inneren der Gebäude und auch nicht auf Änderungen der Wohnungsstruktur („Wohnungsgemeinschaft“) sowie Änderungen innerhalb der Tiefgarage.

5. Architekturgestaltung

Die Gebäudegestaltung der Häuser an der Breitscheidstraße ist durch die prominente Lage an der Freifläche der Silcheranlage städtebaulich relevant. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die die Breitscheidstraße begleitenden Fassaden (Ansicht Süd) gemäß dem Bauantrag des Vorhabenträgers WOHNEN mit Plandatum 28.06.2013 und Deckblatt vom 29.10.2013 zu errichten.

6. Grunderwerb und Dienstbarkeiten

Die Realisierung des Planungsvorhabens erfordert eine Grundstücksneuordnung. Zur Herstellung einer einheitlichen Bauflucht entlang der Seidenstraße ist es planerisch sinnvoll, ein im Eigentum des Vorhabenträgers ARBEITEN befindliches Teilstück von etwa 513 m² künftig dem öffentlichen Straßenraum zuzuschlagen (s. Anlage 4, Außenanlagen Straßenraum - Geltungsbereich des noch abzuschließenden Baudurchführungsvertrags auf Basis der abgestimmten Planung vom 30.04.2014 und Anlage 5). Der Vorhabenträger ARBEITEN ist bereit, dieses Teilgrundstück an die Stadt Stuttgart zu veräußern, nachdem die Umgestaltung gemäß der abgestimmten Planung (s. ebenfalls Anlage 4 und 5) fertiggestellt ist.

Der Kaufpreis richtet sich nach dem Verkehrswert, der durch das Stadtmessungsamt, Abt. Immobilienbewertung oder – soweit gewünscht – vom Gutachterausschuss der Stadt festzustellen ist. Aufgrund des Vorteilsausgleichs, kann der Verkehrswert auch Null betragen.

Näheres hierzu sowie über die Belastung städtischer Verkehrsflächen mit Grunddienstbarkeiten zugunsten einer Unter- bzw. Überbauung durch den Vorhabenträger regelt ein Grundstückskaufvertrag mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen.

7. Verkehrsflächenumbau

Seidenstraße

Im Zuge der Neubebauung ist es planerisch sinnvoll, den Straßenraum entlang der Seidenstraße zu verbreitern und umzugestalten. Der Vorhabenträger ARBEITEN verpflichtet sich, die Umgestaltung gemäß der mit dem Tiefbauamt abgestimmten Planung herzustellen und zu finanzieren (s. auch Punkt 6 sowie Anlage 4).

In Hinblick auf Ziffer 6 und 8 der Baugenehmigung vom 30.09.2011 zur Errichtung eines Büro-/Verwaltungsgebäudes ist mit dem Tiefbauamt ein Baudurchführungsvertrag abzuschließen. Dieser regelt Umfang und Qualität der Arbeiten zur Herstellung der Seidenstraße, die der Vorhabenträger ARBEITEN auf eigene Kosten zu übernehmen hat.

Breitscheid- und Falkertstraße

Im Zuge der Neubebauung ist eine Umgestaltung der an das Areal angrenzenden Straßenabschnitte der Breitscheid- und Falkertstraße sinnvoll bzw. notwendig. Die Stadt hat in diesem Zusammenhang einen Vorentwurf für die Neugestaltung erarbeiten lassen. Der Ausbau der Breitscheidstraße erfolgt gemäß der Erschließungsplanung des Planungsbüros *Plankontor, Stuttgart* vom 15.11.2013 (s. Anlage 6) durch die Stadt.

Für die Falkertstraße wurde eine Erschließungsplanung vorläufig zurückgestellt.

Die Kostenschätzung des Tiefbauamtes für die Umgestaltung der Breitscheidstraße geht von einer Summe von insgesamt ca. 540.907 € (s. Anlage 6 und 7) aus.

Die Kosten für die Umgestaltung der Breitscheidstraße einschließlich Beleuchtung, Möblierung und Straßenentwässerung werden zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt wie folgt aufgeteilt: Die Stadt übernimmt ein Drittel der Gesamtkosten, die Vorhabenträger übernehmen zwei Drittel, maximal jedoch 380.000 €.

Die Vorhabenträger verpflichten sich, zwei Wochen nach Bestandskraft der auf der Grundlage des Bauantrags des Vorhabenträgers WOHNEN mit Plandatum 28.06.2013 erteilten Baugenehmigung ihren Kostenanteil für den Verkehrsflächenumbau i.H.v. 380.000 € an die Stadt zu bezahlen. Die Baufreigabe kann erst nach Bezahlung des Kostenbeitrags durch die Vorhabenträger erfolgen.

Der Kostenanteil in Höhe von 380.000 € ist unter Angabe des Buchungszeichens 5.0211.663 an die Stadtkasse auf das Konto 2 002 408 bei der BW Bank Stuttgart BLZ 600 501 01, IBAN DE28 6005 0101 0002 0024 08, BIC SOLADEST, ohne weitere Aufforderung und kostenfrei zu überweisen.

Die Vorhabenträger haften als Gesamtschuldner. Sofern der Umbau der Breitscheidstraße geringere Kosten erfordert, erfolgt eine anteilige Kostenerstattung an die Vorhabenträger bzw. deren Rechtsnachfolger, die dann zwischen dem Tiefbauamt und den Vorhabenträgern geregelt wird.

Da sich die Vorhabenträger zu einem Anteil an den Kosten für die Umgestaltung der Breitscheidstraße beteiligen, wird auf eine finanzielle Beteiligung der Vorhabenträger bei einer späteren Umgestaltung der Falkertstraße verzichtet.

Die Stadt verpflichtet sich, den Umbau der Breitscheidstraße unverzüglich nach Aufforderung durch die Vorhabenträger zu beginnen und zügig fertig zu stellen.

Damit die Stadt ihre Verpflichtung erfüllen kann, sind folgende Voraussetzungen durch die Vorhabenträger zu schaffen:

1. Unmittelbar nach Baufreigabe übergeben die Vorhabenträger den Bauzeitenplan für die Bauausführung ihrer Hochbaumaßnahmen dem Tiefbauamt.
2. Die Vorhabenträger müssen das Tiefbauamt mindestens 9 Monate vor Beginn der Umbaumaßnahmen der Breitscheidstraße zum Umbau der Breitscheidstraße auffordern.
3. Die Vorhabenträger gewährleisten, dass zum Baubeginn, der unter 2. mitgeteilt wird, alle öffentlichen Verkehrsflächen der Breitscheidstraße uneingeschränkt für den Umbau zur Verfügung stehen.

Sind einzelne Verkehrsflächen noch durch Gewerke der Vorhabenträger belegt, übernehmen diese über den bisherigen Fixkostenanteil von 380.000 € hinaus noch eine Mehrkostenpauschale in Höhe von 10%, also 38.000 €. Damit sind die durch eine Bauverzögerung und den dadurch anfallenden Koordinierungsaufwand entstehen Kosten abgegolten. Diese Mehrkostenpauschale ist innerhalb von 1 Monat nach Anforderung durch die Stadt kostenfrei zu überweisen.

8. Grün- und Freiflächengestaltung

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich, die Außenanlagen und die Dachbegrünung entsprechend dem Plan Außenanlagen/Dachaufsicht des Büros *Willwersch Architekten, Stuttgart* vom 14.02.2014, herzustellen, der Bestandteil dieses Vertrags ist (s. Anlage 3).

Der Plan Außenanlagen/Dachaufsicht ist auch Bestandteil der Bauantragsunterlagen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Gestaltung des Zwischenraums zwischen Haus 5 und 6 mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.

Die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen, insbesondere die Dachbegrünungen, sind bis zur Bezugsfertigstellung des Vorhabens oder bei deren jahreszeitlich ungünstigem Zeitpunkt spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich, die Stadt, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen schriftlich zu unterrichten.

9. Baumrodungen und Baumersatzpflanzungen

Auf dem ehemaligen AOK-Areal werden insgesamt 17 Bäume entfernt, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart unterliegen.

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich, hierfür insgesamt 32 Ersatzbäume mit erdgebundenen Standorten und 2 auf der Tiefgarage (mit Erdüberdeckung von mindestens 100 cm) entsprechend dem Plan Außenanlagen/ Dachaufsicht vom 14.02.2014 (s. Anlage 3) auf seine Kosten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10. Erschließung der Tiefgarage

Der Vorhabenträger ARBEITEN verpflichtet sich, die Ausfahrt aus der geplanten und im Bereich ARBEITEN bereits errichteten Tiefgarage nach Maßgabe des Verkehrsgutachtens des Büros *IGV, Stuttgart* vom 11.11.2011 zu regeln. Gemäß dem Gutachten ergibt sich folgende Abwicklung:

Die Einfahrt für den Wohnbereich erfolgt über die Silberstraße/Ecke Breitscheidstraße. Die Ein- und Ausfahrt für den Gewerbebereich sowie die Ausfahrt für den Wohnbereich erfolgt über die Seidenstraße, jedoch sowohl für ein- als auch für ausfahrende Fahrzeuge ausschließlich im Rechtskurs. Somit kann die Einfahrt in die Tiefgarage an der Seidenstraße nur von Norden erfolgen und die Ausfahrt ist nur in Richtung Süden möglich. Auf die Nebenbestimmung Ziffer 10 der Baugenehmigung vom 30.09.2011 (Mitte/We/Ba/2011/600) wird verwiesen.

11. Energieeinsparung, Maßnahmen zur Bedarfsminderung

Das vom Vorhabenträger ARBEITEN errichtete Bürogebäude ist nach den Grundsätzen und Verfahrensregeln der DGNB zertifiziert. Die entsprechende Bescheinigung wird der Stadt vorgelegt.

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 29. April 2009 reduziert wird. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 einzuhalten.

Der Vorhabenträger WOHNEN legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude der o.g. Anforderung entspricht. Weicht die Bauausführung von den o.g. Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o.g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger WOHNEN einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

12. Lüftungskonzept

Die Tiefgarage für den Bereich ARBEITEN ist bereits errichtet und in Betrieb. Für die noch zu errichtende Tiefgarage für den Bereich WOHNEN gilt:

Der Entlüftung der Tiefgarage ist besondere Bedeutung beizumessen. Die Lage und Ausgestaltung der Zu- und Fortluftöffnungen der Tiefgaragen sind so zu wählen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

Zur Sicherstellung einer den geltenden Normen und Richtlinien entsprechenden lufthygienisch unbedenklichen Frischluftzufuhr erstellt der Vorhabenträger WOHNEN vor Baubeginn ein Lüftungskonzept und stimmt dieses mit dem Amt für Umweltschutz (Abteilung Stadtklimatologie) ab.

Dem Vorhabenträger WOHNEN ist dabei bekannt, dass die Stadt Lüftungseinrichtungen (Lüftungsschächte, Lüftungsrohre usw.) auf öffentlicher begehbarer Verkehrsfläche nicht gestattet und berücksichtigt diesen Umstand bei seiner Planung entsprechend. Weiterhin schließt der Vorhabenträger bei der Planung des Lüftungskonzeptes aus, dass sich die Einrichtungen zur Ansaugung von Außenluft und die Fortluftöffnungen in unerwünschter Weise gegenseitig beeinflussen.

13. Werbeanlagenkonzept

Unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Liederhalle als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung hat der Vorhabenträger ARBEITEN ein Werbeanlagenkonzept erarbeiten lassen, welches den Neubau Seidenstraße 19, 21 und Breitscheidstraße 18 (gemäß Anlage 1, Grundstück Projekt „Rosenberghöfe“) umfasst.

Der Vorhabenträger ARBEITEN hat das allgemeine Werbekonzept sowie die spezielle Werbung des Mieters AOK Baden-Württemberg mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt. Die entsprechenden Baugenehmigungen datieren vom 09.01.2014 (Nord/Wer/BA/2013/551) und vom 17.02.2014 (Nord/Wer/BA/2014/014).

Für den Bereich WOHNEN müssen entsprechende Werbeanlagen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vor Einreichung des Bauantrags für die Werbeanlagen abgestimmt werden.

14. Mobilfunkmasten

Die Vorhabenträger verpflichten sich, keine Mobilfunkmasten zu errichten und keine Flächen zur Vermietung an Mobilfunkanbieter vorzusehen.

15. Nistquartiere

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich, bei seinem Bauvorhaben Quartierelemente für die Vogelarten Haussperling, Mauersegler und Alpensegler vorzusehen. Zusätzlich sind für den Turmfalke 2 Nistkästen zu integrieren.

Der Vorhabenträger WOHNEN errichtet pro 10 laufende Meter Fassade ein Nistquartier. Abweichend davon kann der Vorhabenträger WOHNEN die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert einbauen. Er stimmt mit einem Fachbüro für Tierökologie Ort und Art geeigneter Nisthilfen ab, die zur Unterstützung der genannten Vogelarten an den Gebäuden anzubringen sind.

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich, den Nachweis hierüber dem Amt für Umweltschutz der Stadt schriftlich zu übermitteln. Die Schrift Nistquartiere an Gebäuden, NABU, 2002 hat der Vorhabenträger WOHNEN zur Kenntnis genommen.

16. Soziale Infrastruktur / Kinderbetreuungsplätze

Im Zuge des Bauvorhabens ist die Realisierung von ca. 150 Wohneinheiten vorgesehen. Daraus ergibt sich im Wohngebiet Seiden- / Breitscheidstraße (AOK) ein zukünftiger Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen von ca. 45 Plätzen (drei Gruppen). Dieser entstehende Bedarf ist durch ein entsprechendes Betreuungsangebot auszugleichen.

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich hiermit auf seine Kosten, eine Kindertagesstätte mit mindestens drei Gruppen und 45 Plätzen innerhalb eines der neun geplanten Wohngebäude zu errichten und diese für die Dauer von 20 Jahren zu betreiben bzw. den Betrieb der Einrichtung durch einen Dritten sicherzustellen.

Für den Fall, dass eine städtische Einrichtung entstehen soll, ist das Amt für Liegenschaften und Wohnen in die Planung mit einzubeziehen sowie eine weitere Fläche von ca. 100 m² für ein Kinder- und Familienzentrum vorzuhalten. Das Raumprogramm und die Ausstattung der Kindertagesstätte sind mit dem zukünftigen Träger der Einrichtung abzustimmen.

Das Amt für Liegenschaft und Wohnen soll in jedem Fall, auch für den Fall, dass die Einrichtung gemeinsam mit einem freien Träger geplant wird, möglichst von Anfang an in die Planungen mit einbezogen werden.

17. Fahrradabstellplätze

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich, in der geplanten Tiefgarage auf seine Kosten Fahrradabstellplätze zu errichten, die von den künftigen Bewohnern und Nutzern des Gebäudes des Vorhabenträgers WOHNEN genutzt werden können.

Das Fahrradabstellkonzept ist mit dem Fahrradbeauftragten der Stadt abgestimmt worden. Das Ergebnis dieser Abstimmung ist in den Bauantrag mit Plandatum 28.06.2013 eingearbeitet. Die für öffentliche Nutzungen erforderlichen Fahrradabstellplätze können nach Abstimmung mit der Stadt (teilweise) auf öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden. Näheres ist mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

18. Vertragsstrafen und Sicherheitsleistungen

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Vereinbarungen dieses Vertrages zur Entrichtung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu jeweils 0,1 Mio. Euro. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt verbindlich festgesetzt. Solange der Gesamtbetrag von 0,5 Mio. Euro nicht überschritten wird, können mehrfach Vertragsstrafen festgesetzt werden. Die Vertragsstrafe ist jeweils einen Monat nach Mitteilung des festgesetzten Betrags fällig und mit 2 % über dem Basiszinsatz zu verzinsen. Die Entrichtung der Vertragsstrafe entbindet nicht von der Verpflichtung zur Vertragserfüllung.

Der Vorhabenträger WOHNEN verpflichtet sich, bei Baufreigabe neben der sofortigen Bezahlung des Kostenanteils für den Verkehrsflächenumbau i.H.v. 380.000 € durch beide Vorhabenträger weitere Kosten für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen sowie für etwaige Vertragsstrafen durch Nachweis einer selbstschuldnerischen und unbefristeten Bankbürgschaft in Höhe von 0,3 Mio. Euro abzusichern, längstens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens. Die Bürgschaft ist der Stadt auszuhändigen.

19. Vollstreckungsunterwerfung

Die Vorhabenträger unterwerfen sich hinsichtlich der Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gem. § 61 LVwVfG.

20. Verpflichtungen der Stadt

Die Stadt fördert die städtebauliche Neuordnung, benennt Ansprechpartner, trifft zeitnah erforderliche Einvernehmensentscheidungen und schafft die Voraussetzungen, dass erforderliche Beschlüsse des Gemeinderats zeitgerecht erfolgen

können. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung hinsichtlich der Beschlüsse ungebunden.
Aus diesem Vertrag und der (bereits getroffenen) Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen vom 24.10.2012 entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Stadt gewährt in jeder Phase des Bebauungsplanverfahrens die erforderliche Unterstützung. Für die Mitwirkung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Verfahren werden den Vorhabenträgern keine Kosten in Rechnung gestellt. Unberührt hiervon bleibt Gebührenerhebung für erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

21. 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.

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

22. Rechtsnachfolge

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

Die heutigen Vorhabenträger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

Hierzu werden die Vorhabenträger einen etwaigen Rechtsnachfolger der Stadt entsprechend mitteilen, die sodann die Haftentlassung prüft. Die Entlassung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. [Ein wichtiger Grund liegt zum Beispiel vor, wenn gegen den oder die Rechtsnachfolger ein Steuerverfahren oder sonstige Rechtsverfahren anhängig sind.]

23. 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.

24. Wirksamwerden des Vertrags

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt und eine Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben erteilt wird oder eine Genehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Abweichend hiervon werden die Ziffern 18 - 25 mit Vertragsschluss wirksam.

25. Anlagenverzeichnis

Diesem Vertrag sind folgende Anlagen beigelegt, die Vertragsbestandteil sind:

- Anlage 1: Übersichtsplan vom 23.01.2014
- Anlage 2: Lageplan Ingenieurbüro Johann Schneck vom 29.01.2014
- Anlage 3: Plan Außenanlagen/Dachaufsicht vom 14.02.2014
- Anlage 4: Übersichtsplan Grundstücksneuordnung und Umgestaltung Seidenstraße vom 30.04.2014
- Anlage 5: Darstellung der abzutretenden Flächen an der Seidenstraße sowie die hierdurch benötigten Dienstbarkeiten (und Baulasten) vom 16.05.2014
- Anlage 6: Erschließungsplanung Breitscheid-/Falkertstraße vom 15.11.2013
- Anlage 7: Kostenschätzung des Tiefbauamtes für die Umgestaltung der Breitscheidstraße vom 03.03.2014

26. Vertragsausfertigungen

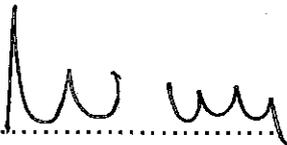
Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Vorhabenträger sowie die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

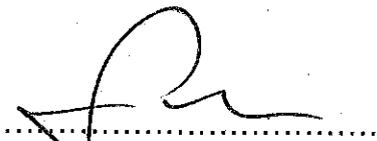
Stuttgart,^{24/6/14}.....

Höhenkirchen-Siegertsbrunn,
.....

Für die Stadt:

Für den Vorhabenträger WOHNEN:

.....


.....


Dr.-Ing. Kron
Stadtbaudirektor

Ralf Simon
Rosenberghöfe WOHNEN
GmbH & Co. KG

Stuttgart, 17.6.2014

Für den Vorhabenträger WOHNEN:



Frank Widmann
Rosenberghöfe WOHNEN
GmbH & Co. KG

Höhenkirchen-Siegertsbrunn,

16.6.2014

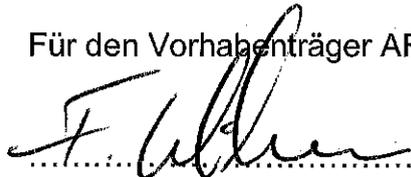
Für den Vorhabenträger ARBEITEN:



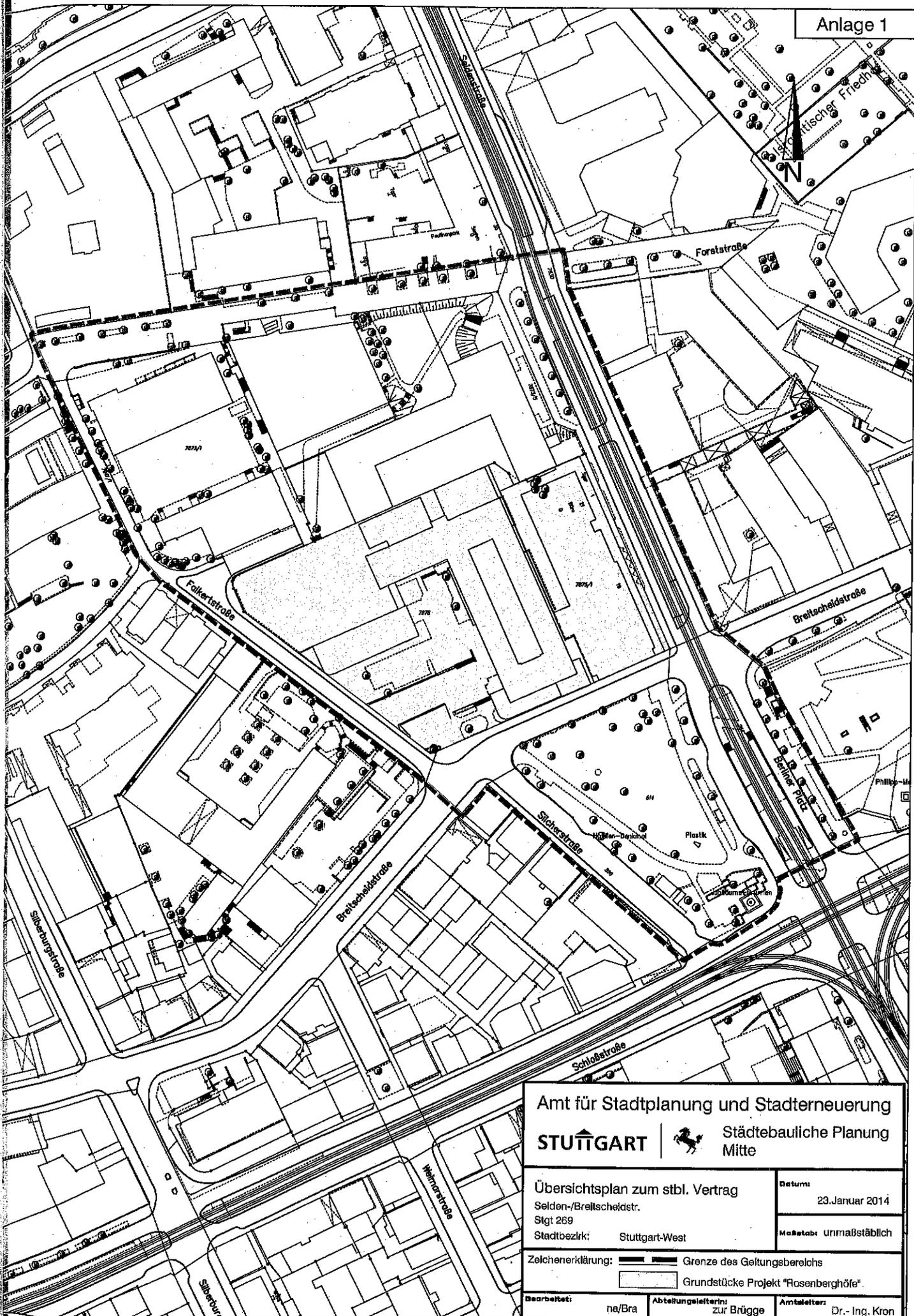
Ralf Simon
Rosenberghöfe ARBEITEN
GmbH & Co. KG

Stuttgart, 17.6.2014

Für den Vorhabenträger ARBEITEN:



Frank Widmann
Rosenberghöfe ARBEITEN
GmbH & Co. KG



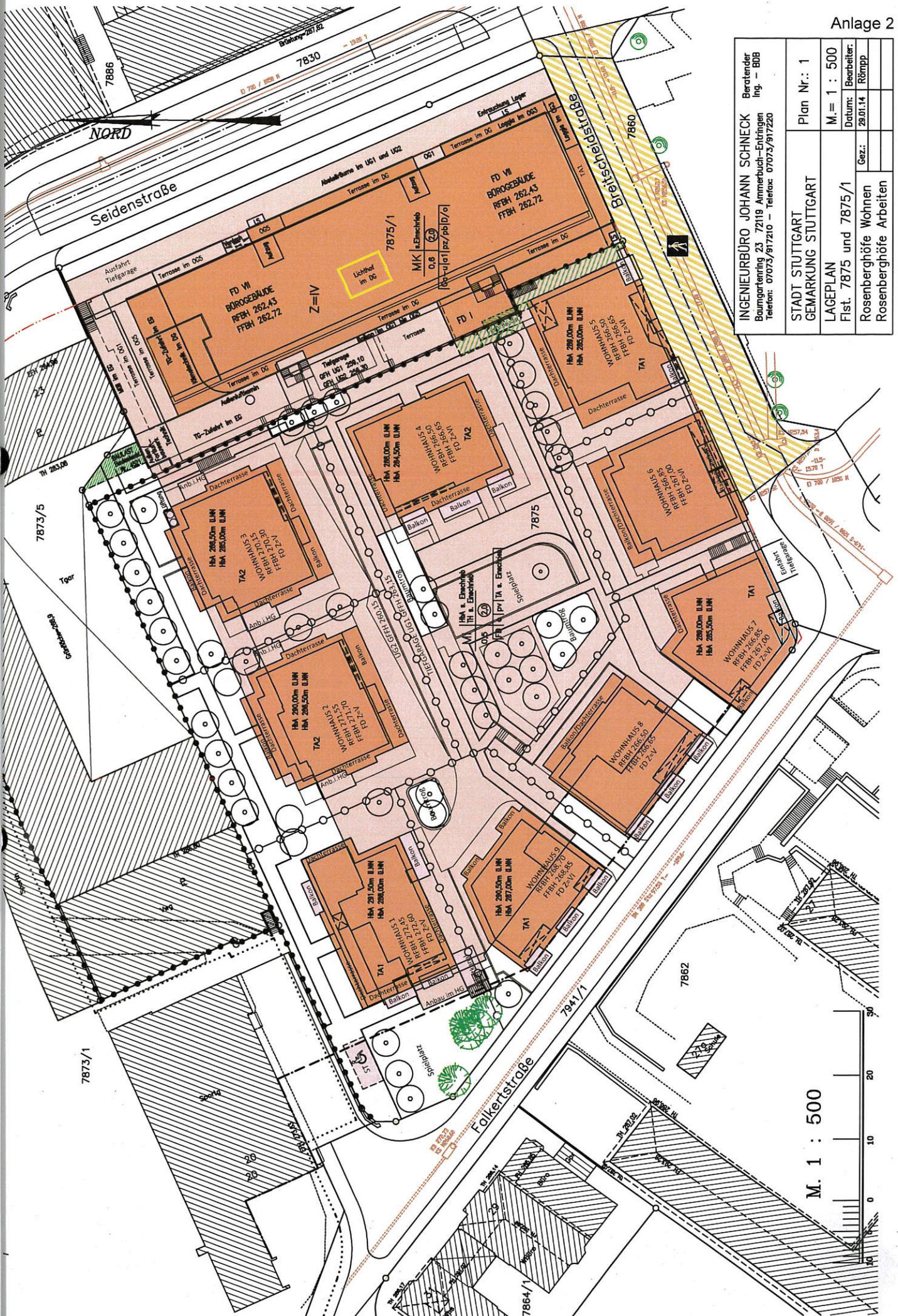
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
STUTTGART |  Städtebauliche Planung
 Mitte

Übersichtsplan zum stbl. Vertrag
 Selden-/Breitscheidstr.
 Stgt 269
 Stadtbezirk: Stuttgart-West

Datum: 23. Januar 2014
 Maßstab: unmaßstäblich

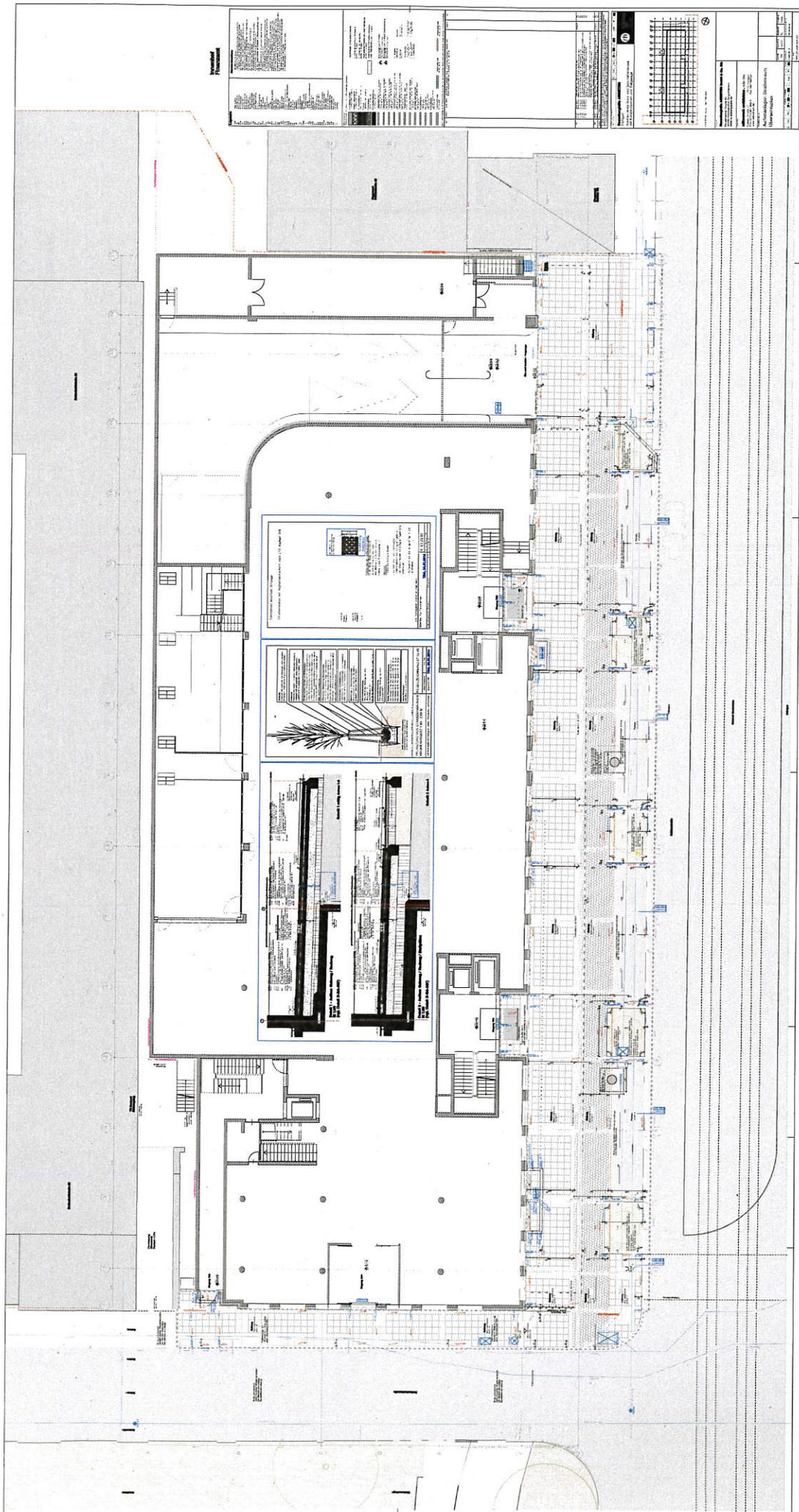
Zeichenerklärung:  Grenze des Geltungsbereichs
 Grundstücke Projekt "Rosenberghöfe"

Bearbeitet: ne/Bra | Abteilungsleiterin: zur Brügge | Amtleiter: Dr.-Ing. Kron

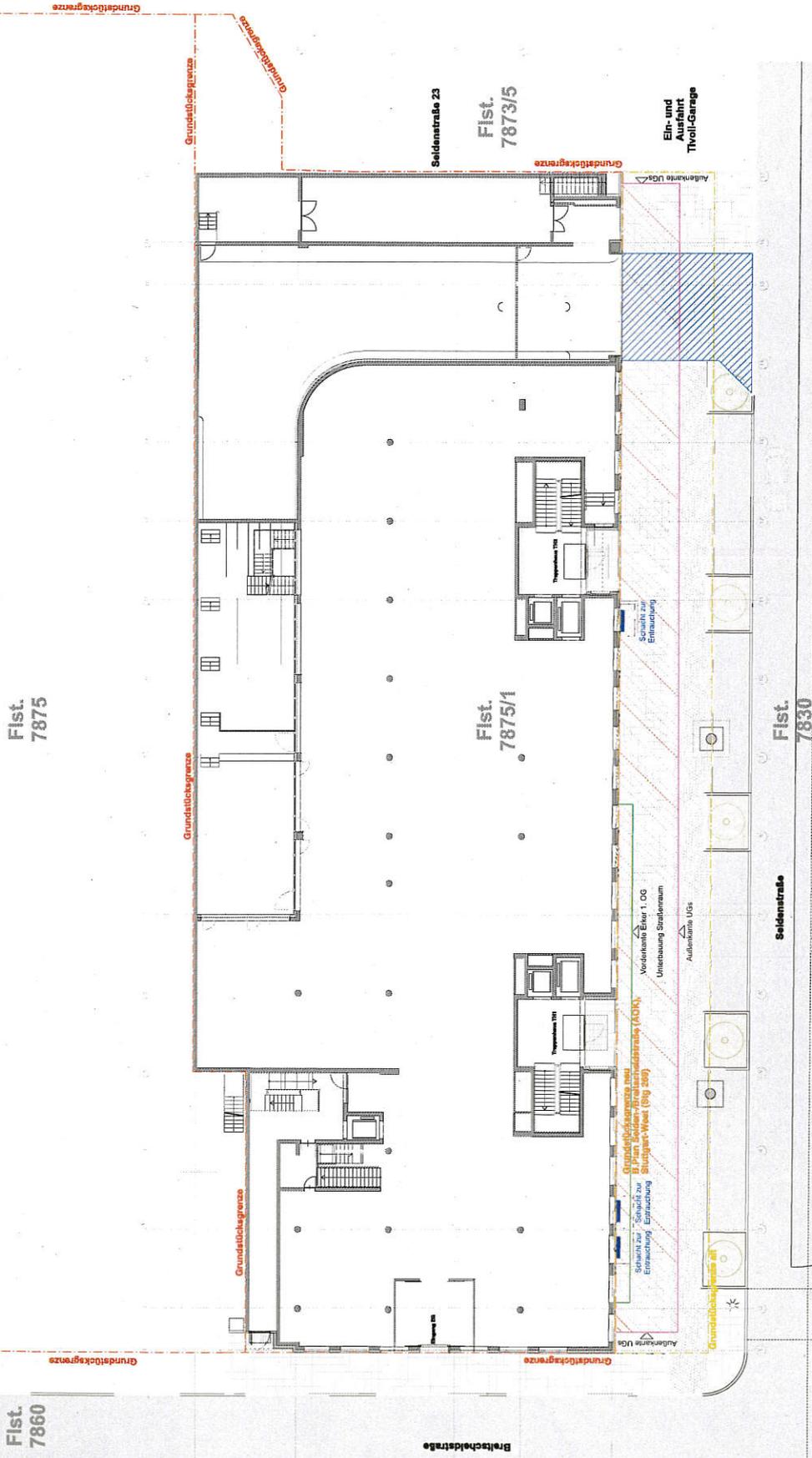


INGENIEURBÜRO JOHANN SCHNECK Berater der Baumgartening 23 72119 Ammerbuch-Entringen Telefon: 07073/917210 - Telefax: 07073/917220		Plan Nr.: 1
STADT STUTTGART GEMARKUNG STUTTGART		M. = 1 : 500
LAGEPLAN Flst. 7875 und 7875/1		Datum: 28.01.14 Bearbeiter: Römpf
Rosenberghöfe Wohnen Rosenberghöfe Arbeiten		Gez.:

M. 1 : 500



- Grundstücksgrenze neu
- Grundstücksgrenze alt
- Außenkante Untergeschose
- Außenkante Erker
- 3 Kellerschächte zur Entrauchung
- Überfahrt



ROSENBERG HÖFE ARBEITEN	BAUHERR Rosenberghöfe ARBEITEN GmbH & Co. KG Rosenheimer Straße 40 85636 Höhenkirchen-Siegertsbrunn www.rosenberghoefe.de	ARCHITEKT wilwersch architekten . bda riba Calwer Straße 17 70173 Stuttgart Fon 0711 997 990-0 Fax 997 990-29 www.wilwersch.de	PROJEKTNUMMER 10040	PLANBEZEICHNUNG Grundstücksgrenzen	INDEX - - - - - 00
	ROSENBERG HÖFE ARBEITEN	ARCHITEKT wilwersch architekten . bda riba Calwer Straße 17 70173 Stuttgart Fon 0711 997 990-0 Fax 997 990-29 www.wilwersch.de	BEARBEITER PL	PROJEKTDATUM 16.05.2014	ANLAGE 5
Rosenberghöfe ARBEITEN Neubau eines Büro- und Geschäftshauses Stuttgart		PLANGRÖßE A3	MAßSTAB 1:300	DATEINAME - - - - -	INDEX - - - - - 00

**Breitscheidstraße
Ausbau nach B-Plan
Kostenanschlag**

Planung und Überwachung	50.000 EUR
Ausschreibung Straßenbau	360.000 EUR
Beleuchtung	25.000 EUR
Beschilderung, Abschränkung, Wegweisung	6.000 EUR
Möblierung	35.000 EUR
Unvorhergesehenes ca. 7 %	34.000 EUR
Gesamtkosten	510.000 EUR

Fläche: 1659 m²
Preis pro m² 307 EUR

Aktivierungsfähige Eigenleistungen (nicht zahlungswirksam)	30.600 EUR
Gesamtkosten	540.907 EUR

Aufgestellt: 03.03.2014
Tiefbauamt: 66-3.11 Hueber, Frech