

9. Juni 2017

## Vereinbarung

zwischen

der

**Landeshauptstadt Stuttgart**

vertreten durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

nachfolgend - **Stadt** - genannt

und

**2. Building Agency GmbH**

Untere Waldplätze 28

70569 Stuttgart

vertreten durch die Geschäftsführer Thomas Berner und Steffen Szeidl

nachfolgend - **Planungsbegünstigte** - genannt,

als zukünftige Eigentümerin der Grundstücke

Gemarkung: Vaihingen

Flurstücke: Teilfläche von Flurstück 2229/1 mit ca. 2 306 m<sup>2</sup>,  
Teilfläche von Flurstück 2230/1 mit ca. 8 m<sup>2</sup> und  
Teilfläche von Flurstück 2243/1 mit ca. 100 m<sup>2</sup>

GBH: 60695, 61072 und 60701

im folgenden - **Projektgrundstück** - genannt.

Die Planungsbegünstigte strebt an, das Projektgrundstück von der Landeshauptstadt Stuttgart zu erwerben. Der Vollzug des abzuschließenden Kaufvertrags erfolgt erst nach Satzungsbeschluss zum neu zu schaffenden Planrecht bzw. mit einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB).

...

## **Vorbemerkung**

Die Planungsbegünstigte möchte als wachsendes Unternehmen neben dem derzeitigen Hauptsitz im Gewerbegebiet Waldplätze ein neues Verwaltungsgebäude erstellen. Hierzu ist beabsichtigt, dass sie städtische Flächen erwirbt. Die angestrebte Neubebauung kann auf der Grundlage des geltenden Planrechts nicht umgesetzt werden. Es ist daher beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird größer als das eigentliche Vorhaben gefasst, da das planerische Ziel auch eine Nachverdichtung im bestehenden Gewerbegebiet vorsieht.

Im Sinne einer qualifizierten Nachverdichtung sollen städtebauliche Qualitätsziele in dieser Vereinbarung gesichert werden. Weiterhin wird die Übernahme von verursachten Kosten geregelt.

Da der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreis den Bodenwert nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt, ist es unbillig, dem Planungsbegünstigten für das Bebauungsplanverfahren die Planungs- und Verfahrenskosten sowie die Kosten für Gutachten aufzuerlegen. Nachdem die Planungsbegünstigte in Bezug auf die Gutachtenvergabe bereits in Vorleistung gegangen ist, wird Folgendes vereinbart:

### **§ 1 Verfahrensgrundsätze**

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, bei einem Verfahren entsprechend der Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen mitzuwirken und alle im weiteren Verfahren erforderlichen Erklärungen in der zur Wirksamkeit notwendigen Form abzugeben.

### **§ 2 Schallschutzgutachten**

Die Planungsbegünstigte stimmt mit dem Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart den Leistungsumfang und die möglichen Büros für ein Schallschutzgutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab. Die Planungsbegünstigte wird den Gutachter beauftragen. Die Auftragserteilung erfolgt im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart. Auf Nachweis und Rechnung erstattet die Landeshauptstadt Stuttgart 100% der Kosten des Gutachtens.

Die Ergebnisse des genannten Gutachtens sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und umzusetzen.

### **§ 3 Verkehrsgutachten**

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, ein Verkehrsgutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellen zu lassen. Den Leistungsumfang und die möglichen Büros stimmt die Planungsbegünstigte mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Sachgebiet Allgemeine Verkehrsplanung ab. Die Planungsbegünstigte wird den Gutachter beauftragen. Die Auftragserteilung erfolgt im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart. Auf Nachweis und Rechnung erstattet die Landeshauptstadt Stuttgart 100% der Kosten des Gutachtens.

Die einzubeziehenden Knotenpunkte sind in dem als Anlage 1 beigefügten Plan dargestellt.

### **§ 4 Leitungsrechte**

Der Planungsbegünstigten ist bekannt, dass auf dem Projektgrundstück Leitungen vorhanden sind (z. B. Wasser, Strom, Kommunikationsleitungen). Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wird im Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) für diese Leitungen entsprechende Leitungsrechte festsetzen.

### **§ 5 Bestandsaufnahme des Baumbestandes**

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, eine Bestandsaufnahme des Baumbestands (ab 50 cm Stammumfang) inkl. einer gutachterlichen Stellungnahme zu schützenswerten Bäumen für den Geltungsbereich durchzuführen. Die Planungsbegünstigte stimmt mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Sachgebiet Grünordnungsplanung, den Leistungsumfang und die möglichen Büros ab. Die Planungsbegünstigte wird den Gutachter beauftragen. Die Auftragserteilung erfolgt im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart. Auf Nachweis und Rechnung erstattet die Landeshauptstadt Stuttgart 100% der Kosten des Gutachtens.

Es ist beabsichtigt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dauerhaft zu erhaltende Bäume festzusetzen. Sollten diese festgesetzten Bäume entfernt werden müssen, werden diese durch die Planungsbegünstigte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, idealerweise auf dem Baugrundstück, ersetzt. Ersatzpflanzungen sind in der Pflanzgröße 20/25 vorzusehen.

Während der Bauzeit sind für die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 Schutzmaßnahmen zu treffen. Zudem sind Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb von zu erhaltenden Gehölzbeständen einzurichten.

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, bei der Pflanzung von Gehölzen standortgerechte Bäume und Sträucher heimischer Arten zu verwenden.

## **§ 6 Begrünung unterirdischer Gebäudeteile, Tiefgaragen**

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, nicht von Gebäudeteilen überbaute Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile mit einer Substratschicht von mind. 60 cm zur Bepflanzung zu überdecken. Auch sind die Flächen (mit Ausnahme von Zuwegungen und Durchwegungen sowie Sitz- und Aufenthaltsflächen) intensiv zu begrünen, gärtnerisch mit Rasen, Stauden sowie heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **§ 7 Dachbegrünung**

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, Dächer flächig mit Ausnahme der zulässigen technischen Aufbauten zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm. Die Begrünung erfolgt mit einer Mischung aus geeigneten Sprossen, Gräsern und Kräutern heimischer Herkunft. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie aufgeständert mit schräg stehenden Modulen in einem Mindestabstand von 30 cm über der Substratschicht der Dachbegrünung angebracht werden (Unterkante der schräg gestellten Module). Ausnahmsweise können max. 40% der zu begrünenden jeweiligen Dachfläche vollständig durch Solaranlagen abgedeckt werden, soweit dies auf der Basis der EnEV (Stand 2017) für das Energiekonzept des jeweiligen Gebäudes erforderlich ist.

## **§ 8 Regelungen zum Bebauungsplan**

Die Planungsbegünstigte erklärt, dass sie an der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für die vorgenannten Grundstücke interessiert ist. Ein Anspruch auf Änderung des bestehenden Bebauungsplans kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Landeshauptstadt Stuttgart für etwaige Aufwendungen der Planungsbegünstigten, die diese im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrags tätigt, ist ausgeschlossen. Die Landeshauptstadt Stuttgart haftet auch nicht, wenn sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans, der für das Verfahrensgebiet geändert werden soll, in einem gerichtlichen Verfahren explizit oder inzident herausstellt.

## **§ 9 Entschädigungsanspruch**

Die Planungsbegünstigte verzichtet auf eventuelle Entschädigungsansprüche nach §§ 39 - 44 BauGB, welche durch die Neuplanung verursacht werden können.

### § 10 Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Die Planungsbegünstigte haftet der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldnerin für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die Landeshauptstadt Stuttgart nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Landeshauptstadt Stuttgart darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern.

### § 11 Änderung der Vereinbarung

Änderungen oder Ergänzungen der Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

### § 12 Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen der Vereinbarung unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch Bestimmungen ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen entsprechen.

Stuttgart, 10.7.2017


Stuttgart, 03.07.2017

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

2. Building Agency GmbH  
vertreten durch die Geschäftsführer

  
Dr.-Ing. Kron

  
Heining

  
Thomas Berner

  
Steffen Szeidl

Anlage 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet verkehrstechnische Untersuchung

**LEGENDE**

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan
-  Bestandsgebäude
-  Bestandsgebäude Drees & Sommer
-  Straßenname
-  Verkehrsknotenpunkte
-  Verkehrsknotenpunkt
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Böschung - Fläche für Abgrabung (gemäß B-Plan)

