

Städtebaulicher Vertrag

zum
Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Steinbuttstraße / Am Mönchsteinplatz Mühlhausen (Mühl 88)
im Stadtbezirk Mühlhausen

zwischen der



(im Folgenden: Eigentümerin)

und der

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

Vorbemerkung:

Dieser städtebauliche Vertrag umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Stuttgart-Mühlhausen:

- Flurstück Nr. 330 (Steinbuttstraße 45, 47, 49, 51) mit einer Größe von 5.082 m²
- Flurstück Nr. 331 (Steinbuttstraße) mit einer Größe von 229 m²
- Flurstück Nr. 331/1 (Steinbuttstraße 43) mit einer Größe von 78 m²
- Straßenflurstück Nr. 340 (Steinbuttstraße) mit einer Teilfläche von ca. 661 m²

Auf dem zentralen Flurstück 330 befinden sich eine Kirche mit Pfarrbüro und Pfarrhaus sowie ein Gemeindehaus und eine Kindertagesstätte. Auf dem Flurstück 331 sind oberirdische Stellplätze angeordnet, die der Kirchennutzung zugeordnet sind. Auf dem Flurstück 331/1 befindet sich der Glockenturm der Kirche.

Es ist beabsichtigt, den Standort der Gemeinde St. Johannes-Maria-Vianney in Stuttgart-Mönchfeld neu zu strukturieren. Das bestehende Kirchengebäude soll zusammen mit dem Pfarrhaus, dem Gemeindehaus und dem Kindergarten rückgebaut werden. Lediglich der bestehende Glockenturm soll als Erinnerung an die aktuell noch bestehende Kirchenbebauung erhalten bleiben. Es ist beabsichtigt, eine neue Kirche mit Gemeinderäumen, ein Pfarrbüro sowie ca. 64 Wohnungen (ca. 3900 m² Wohnfläche) zu errichten. Auf mindestens 20 % der Wohnfläche sind gemäß dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Sozialmietwohnungen vorgesehen. Außerdem sollen eine Tageseinrichtung für Kinder mit vier Gruppen und ein Beratungszentrum „Rund ums Älterwerden“ / ein Pflegestützpunkt oder eine Einrichtung ähnlicher Nutzung errichtet werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Die Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Steinbuttstraße/Am Mönchsteinplatz“ (Mühl 88) umfasst alle vorgenannten Flurstücke mit insgesamt ca. 6.050 m² (Anlage 1).

Die Flurstücke werden im Folgenden als „Projektgrundstück“ bezeichnet. Es ist beabsichtigt, eine Realteilung durchzuführen. Die Eigentümerin behält das Projektgrundstück A und beabsichtigt, das Projektgrundstück B [REDACTED] (Erwerberin) zu veräußern (vgl. Anlage 2).

So übernimmt die Erwerberin später die Verpflichtungen für das Projektgrundstück B und unterliegt als beabsichtigte Rechtsnachfolgerin gemäß Ziffer 23 somit den Verpflichtungen dieses Vertrages. Weiterhin beabsichtigt die Erwerberin, einen Erbbaurechtsvertrag mit der Erbbauberechtigten [REDACTED] abzuschließen und die Verpflichtungen des städtebaulichen Vertrages auf die Erbbauberechtigte zu übertragen.

Die Eigentümerin plant zudem einen Grundstückstausch mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt). Dabei ist beabsichtigt, ca. 96 m² der Fläche des Flurstücks 330 der Eigentümerin im Bereich Mönchsteinplatz an die Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt) abzugeben. Im Gegenzug ist es beabsichtigt, der Eigentümerin ca. 78 m² des städtischen Flurstück 340 umlaufend um das Flurstück 331/1 (vgl. Anlage 7) seitens der Landeshauptstadt Stuttgart zu übertragen.

Insgesamt umfasst das gesamte Projektgrundstück nach dem Grundstückstausch ca. 5.370 m². Das Projektgrundstück A umfasst dabei ca. 1.365 m², das Projektgrundstück B ca. 4.005 m² (Anlage 2).

Zudem schließt die Eigentümerin eine Pflegevereinbarung über die Pflege eines Teils des angrenzenden Grundstücks ab. Hiervon betroffen ist (Anlage 8):

- Öffentliches Flurstück Nr. 316 mit einer Teilfläche von ca. 63 m².

Das geltende Planungsrecht (Bebauungsplan Hecht-, Steinbuttstraße (Mühl 54) im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Mönchfeld aus dem Jahr 1971) weist für das Projektgrundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbindung Katholisches Gemeindezentrum und dementsprechend eine Gemeinbedarfsfläche aus. Die Entbehrliehkeitsprüfung für die Gemeinbedarfsfläche hat ergeben, dass das Grundstück unter Auflagen aus der festgesetzten Zweckbindung entlassen werden kann.

Für die beabsichtigte Neubebauung des Areals führt die Stadt in enger Abstimmung mit der Eigentümerin ein Bebauungsplanverfahren für das Projektgrundstück durch. Hiernach soll das Projektgrundstück A als Gemeinbedarfsfläche Kirche und das Projektgrundstück B als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt werden (vgl. Anlage 3). Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene SIM. Die Grundvereinbarung zum SIM wurde am 19. Juni 2017 von der Eigentümerin und der Erbbauberechtigten unterzeichnet.

Vor dem Aufstellungsbeschluss wurde ein Wettbewerb zur städtebaulichen Qualitätssicherung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat am 4. April 2017 gefasst; die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB fand im April/Mai 2017 statt.

Der städtebauliche Vertrag wird mit den vereinbarten SIM-Konditionen den gemeinderätlichen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Dies vorausgeschickt schließen die Vertragsparteien auf Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

Vereinbarung

Übersicht

Vorbemerkung	2
Übersicht.....	4
1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten.....	5
2. Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung.....	6
3. Nutzungen.....	6
4. Energiekonzeption	6
5. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze	7
6. Preisgebundener Mietwohnungsbau: Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW).....	8
7. Artenschutz	11
8. Insektenverträgliche Außenbeleuchtung.....	12
9. Erschließung	13
10. Entwässerung.....	13
11. Freiflächengestaltung	13
12. Sicherung des Baumbestandes / Neupflanzungen.....	14
13. Staubminderungsplan und Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb	15
14. Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB	15
15. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern	15
16. Baudurchführungsvertrag und Kostenübernahme.....	16
17. Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum	16
18. Grundstücksneuordnung und Baulasten	18
19. Ergänzende Regelungen.....	19
20. Vertragsstrafen.....	19
21. Vollstreckungsunterwerfung	20
22. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel.....	20
23. Rechtsnachfolger.....	20
24. Eintragung im Baulastenverzeichnis	21
25. Wirksamwerden des Vertrags	21
26. Kirchenrechtliche und stiftungsrechtliche Formvorschriften:.....	21
Anlagen	23

1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten

- 1.1. Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Steinbuttstraße/Am Mönchsteinplatz (Mühl 88) in Stuttgart-Mühlhausen dem Gemeinderat nach § 10 BauGB zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.
- 1.2. 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.
- 1.3. Die Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beträgt ca. 0,61 ha. Die Eigentümerin stellt die Erbringung der für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Fachgutachten und Vermessungsarbeiten auf eigene Kosten sicher. Gemäß der am 19. Juni 2017 / 29. Juni und 30. Juni 2017 unterzeichneten Grundvereinbarung trägt die Eigentümerin die umlegbaren Planungskosten der Stadt [REDACTED]. Darüber hinaus trägt die Eigentümerin die Kosten für alle Gutachten und vergleichbaren Stellungnahmen, die die Stadt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragt und die für eine sachgerechte Abwägungsentscheidung gemäß § 1 (7) BauGB erforderlich sind.
- 1.4. Die Fälligkeit tritt einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB ein. Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist nach Ablauf des Fälligkeitstages bis zur vollständigen Bezahlung für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von einem Prozent der abgerundeten rückständigen Hauptforderung zu entrichten; abzurunden ist auf den nächsten durch [REDACTED] teilbaren Betrag.
- 1.5. Wenn das Verfahren aus einem von der Eigentümerin zu vertretenden Grunde nicht zum Abschluss gebracht wird, verpflichtet sich die Eigentümerin zur Zahlung der bis dahin angefallenen Planungskosten, die wie folgt pauschaliert werden:
- | | |
|--|------|
| Nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB der Gesamtkosten | 40% |
| Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB der Gesamtkosten | 70 % |
- Sollte das Bebauungsplanverfahren aus nicht von der Eigentümerin zu vertretenden Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden können, entfällt die Verpflichtung der Eigentümerin zur Übernahme der der Stadt entstandenen Planungskosten. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümerin bereits eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wurde.
- 1.6. Die Eigentümerin ist damit einverstanden, dass die am 19. Juni 2017 / 29. Juni und 30. Juni 2017 unterzeichnete Grundvereinbarung hiermit dahingehend geändert wird, dass die daraus resultierenden Kosten und Verpflichtungen von ihr allein zu tragen sind. Die Regelungen nach Ziffer 23 Rechtsnachfolge bleiben davon unberührt.

2. Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung

- 2.1 Die Eigentümerin verpflichtet sich mit diesem Vertrag, auf Grundlage der Planung des Wettbewerbssiegers [REDACTED] in der Fassung vom 22. Februar 2017 (Anlage 4) die Entwurfspläne (Anlage 5) und den Freiflächengestaltungsplan (Anlage 6) umzusetzen.
- 2.2 Änderungen der Entwurfspläne vom 18. Dezember 2018 / 12. Februar 2019 und des Freiflächengestaltungsplans vom 25. Mai 2019 sind mit der Stadt vor Einreichung des Baugesuchs abzustimmen. Außerdem verpflichtet sich die Eigentümerin, die Fassadengestaltung inkl. der Materialität vor Einreichung des Baugesuchs mit der Stadt abzustimmen.
- 2.3 Die Eigentümerin erkennt die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf evtl. sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.
- 2.4 Die Eigentümerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Eintreten der Planreife nach § 33 BauGB einen Bauantrag einzureichen und das Bauvorhaben auf dem Projektgrundstück B (inklusive Kindertagesstätte) spätestens drei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans fertig zu stellen (Nutzungen siehe 3.2 und 3.3). Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

3. Nutzungen

- 3.1 Kirchennutzung
Die Eigentümerin verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück A eine Kirche mit Gemeinderäumen und Pfarrbüro zu errichten.
- 3.2 Kindertagesstätte
Die Eigentümerin verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück B eine Kindertagesstätte mit insgesamt vier Gruppen zu errichten. Auf die Regelungen unter Ziffer 5 wird verwiesen.
- 3.3 Seniorenwohnungen
Die Eigentümerin verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück B auf mindestens 60 % der Wohnfläche Mietwohnungen für Senioren ab einem Alter von 60 Jahren zu errichten und für [REDACTED] zu betreiben. Insgesamt werden ca. 3.900 m² Wohnfläche hergestellt. Die Regelungen der Ziffer 6 bleiben hiervon unberührt.

4. Energiekonzeption

- 4.1 Kindertagesstätte/Nicht-Wohngebäude
Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 20 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) werden für die Nichtwohnbereiche die Anforderungen an die Wohngebäude herangezogen.
- 4.2 Wohnbebauung
Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten.

- 4.3 Kirchengebäude mit Gemeinderäumen und Pfarrbüro
Regelungen zum Energiestandard werden nicht getroffen.
- 4.4 Die Eigentümerin legt bei Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens der Ziffer 4.1 und 4.2 eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude den o. g. Anforderungen entsprechen. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Eigentümerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt ■■■ für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.
- 4.5 Solaranlagen
Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Dachflächen der Gebäude innerhalb des Projektgrundstücks B mit Solaranlagen zur Erzeugung elektrischen Stroms (Photovoltaik) auszurüsten. Die Dimensionierung der Anlagen ist so zu wählen, dass mindestens die Anforderungen an den energetischen Standard eingehalten werden können.

5. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze

- 5.1 Die Eigentümerin verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück B eine Tageseinrichtung für Kinder mit vier Gruppen mit entsprechenden Außenanlagen in der erforderlichen Größe auf eigene Kosten zu errichten. Die vier Gruppen sollen Platz für ca. 40 Kinder von 3-6 Jahren und ca. 20 Kinder unter 3 Jahren haben, also insgesamt ca. 60 Kinder. Um in der späteren Nutzung die maximale Flexibilität zu gewährleisten, ist sicherzustellen, dass ein Raumprogramm für vier Gruppen ganztags 0-6 Jahre in der Tageseinrichtung umsetzbar ist. Zudem ist je Kind eine Fläche von ca. 10 m² Außenspielfläche bereitzustellen, also ca. 600 m². Die Einrichtung soll in den beiden ersten Geschossen eines der Wohngebäude untergebracht werden.
- 5.2 Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Einrichtung für eine Laufzeit von ■■■■ zu betreiben und zu keinem anderen Zweck als zum Betrieb einer Tageseinrichtung für Kinder nutzen zu lassen.

Sollte die Eigentümerin den Betrieb der Einrichtung vor Ende der ■■■■ Zweckbindungsfrist aufgeben, gilt für die Tageseinrichtung für Kinder folgende Regelung:

Die Eigentümerin verpflichtet sich, einen Betriebsträgernachfolger der Kindertagesstätte für die verbleibende Zweckbindungsfrist mithilfe eines nicht-förmlichen Interessenbekundungsverfahrens der Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt) auswählen zu lassen und abschließend durch den Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschließen zu lassen.

Sollte kein geeigneter Betreiber ermittelt werden können, verpflichtet sich die Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt), die Tageseinrichtung für Kinder zu jedem beliebigen Zeitpunkt der ■■■■ Zweckbindungsfrist zu betreiben. Die Landeshauptstadt Stuttgart mietet dann die Fläche für den städtischen Betrieb zu einem Mietzins entsprechend den zum Zeitpunkt der Anmietung üblichen Rahmenbedingungen für die Anmietung von Tageseinrichtungen für Kinder an. Hierzu teilt die Eigentümerin der Landeshauptstadt Stuttgart (Jugendamt) mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens zwölf Monaten mit, dass sie die Anmietung durch die Landeshauptstadt Stuttgart für den Betrieb durch das Jugendamt bzw. die Anmietung eines durch ein nicht-förmliches Interessenbekundungsverfahren des Jugendamtes noch zu ermittelnden freien Trägers wünscht.

6. Preisgebundener Mietwohnungsbau: Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)

Die Eigentümerin verpflichtet sich, gemäß den Regelungen von SIM mindestens 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen für den geförderten Wohnungsbau zu nutzen. Hierzu sind auf dem Projektgrundstück B mindestens 780 m² Wohnfläche als allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW) herzustellen. Dies entspricht ca. 17 Wohnungen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die als SMW ausgewiesenen Wohnungen für die Dauer [REDACTED] Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnigte Haushalte zu vermieten. Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemeinschaft sind mit der Stadt abzustimmen.

Grundsätzliche Regelungen für alle oben genannten, im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung zu realisierenden Wohnungen:

- 6.1 Die Eigentümerin erstellt die Wohnungen auf dem Projektgrundstück B im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Der notwendige Energiestandard für die SMW kann von dem unter Ziffer 4 genannten Energiestandard abweichen. In diesem Fall ist die verschärfte Vorgabe umzusetzen.

- 6.2 Die preisgebundenen Mietwohnungen sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (nachfolgend LWoFG) sowie nach den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz (nachfolgend DH-LWoFG) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten und zu vermieten.

- 6.3 Die SMW dürfen auf die Dauer von [REDACTED] 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 SMW erhält die Stadt auf die Dauer von [REDACTED] Jahren ab Bezugsfertigkeit das Belegungsrecht.

- 6.4 Besondere Vereinbarungen für die SMW:

Mietervorschläge der Eigentümerin werden während des Bindungszeitraums im Rahmen des Landeswohnbauprogramms Förderprogramm BW berücksichtigt werden. Die Voraussetzung ist, dass der Mietinteressent einen gültigen Wohnberechnigungsschein hat und in der Vormerkdatei der Stadt aufgenommen worden ist.

Sofern von der Eigentümerin keine Belegungsvorschläge kommen, wird die Stadt für die SMW folgendes regeln:

- für die Wohnungen eines Ein-Personen-Haushalts werden jeweils bis zu zehn Bewerber vorgeschlagen,
- für die Wohnungen eines Zwei-Personen-Haushalts werden jeweils bis zu fünf Bewerber vorgeschlagen.

Sofern für einzelne barrierefrei oder rollstuhlgerecht geplante SMW eine Zusatzförderung des Landes Baden-Württemberg gewährt wird, sind diese Sonderwohnformen ausschließlich für diese Personenkreise zweckzubinden.

- 6.5 Der Stadt ist die Fertigstellung der Wohnungen sechs Monate vorher bekannt zu geben. Das Freiwerden einer dem städtischen Belegungsrecht unterliegenden Wohnung ist innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntwerden der Kündigung der Stadt bekannt zu geben. Dieses Verfahren gilt gleichermaßen in den Fällen des Vorschlagsrechts.
- 6.6 Die Eigentümerin ist verpflichtet,
- a) die preisgebundenen Wohnungen auf die Dauer von [REDACTED] ab Bezugsfertigkeit an keine anderen als die von der Stadt benannten oder bestätigten Mieter zur Nutzung zu überlassen (städtisches Belegungsrecht).
 - b) die preisgebundenen Wohnungen innerhalb des Bindungszeitraums nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte zu vergeben, 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).
 - c) bei der Erstvermietung die Miete
 - für eine Wohnung nicht höher als [REDACTED] je m² Wohnfläche (Nettokaltmiete)
 - für einen Garagen- oder Stellplatz nicht mehr als das ortsübliche Entgelt festzusetzen.

Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden. Die Miete darf während des [REDACTED] Bindungszeitraums nicht darüber hinaus erhöht werden, als es den Vorgaben des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms Wohnungsbau BW entsprechen wird (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine weitergehende Mieterhöhung zulassen würde.

- d) im Mietvertrag ein Wohnungskündigungsrecht für den Fall zu vereinbaren, dass die Stadt von ihr die Kündigung wegen Unterbelegung der Wohnung infolge der Verringerung der Personenzahl verlangt. Die Räumung der Mietwohnung ist von der Eigentümerin notfalls im Klagewege durchzusetzen.

Unterbelegung liegt vor, wenn die Zahl der Wohnräume diejenige der ständigen Bewohner seit mindestens zwei Jahren um mehr als eins übersteigt.

Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn eine Kündigung im Widerspruch zu gesetzlichen Bestimmungen, Erlassen und Verordnungen stehen würde.

- 6.7 Dienstbarkeit zur Absicherung des städtischen Belegungsrechts, der Belegungs- und Mietpreisbindungen:

Die Eigentümerin wird zur Absicherung der genannten Nutzungsbeschränkungen (städtisches Belegungsrecht, Ausschluss der Vermietung an Nichtberechtigte und Mietpreisbindung jeweils auf die Dauer von [REDACTED] ab Bezugsfertigkeit) für die SMW im Programm „Mietwohnungsbau in der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung“ eine befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und zu Lasten des Grundbuchs des Projektgrundstücks B mit folgendem Inhalt eintragen lassen:

„Die preisgebundenen Wohnungen dürfen auf die Dauer von [REDACTED] Jahren ab Bezugsfertigkeit (nachfolgend Bindungszeitraum) an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden (städtisches Belegungsrecht).

Die preisgebundenen Wohnungen dürfen während des [REDACTED] 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 Nettokaltmiete für die Wohnung nicht höher als [REDACTED] je m² Wohnfläche je Monat (ohne Heiz- und Betriebskosten) sein (Nettokaltmiete).

Die Nettokaltmiete darf während des [REDACTED] Bindungszeitraums nur nach den Vorgaben des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms Wohnungsbau BW erhöht werden (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde. Heiz- und Betriebskosten, außer Kosten der Verwaltung, können an die Mieter weitergegeben werden. Die Regelungen zur Mietpreisbeschränkung gelten für den gesamten Bindungszeitraum bei jedem Abschluss eines Mietvertrages.

Für einen Garagen- oder Stellplatz darf innerhalb des Bindungszeitraums nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden.

Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt [REDACTED] nach Bezugsfertigkeit der preisgebundenen Wohnungen.“

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

Die Antragstellung erfolgt durch die Eigentümerin im Rahmen der Grundstücksneueintragung oder mit der Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben auf dem Projektgrundstück B. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt die Eigentümerin.

Die befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit erhält Rang vor eventuellen Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs. Erforderlichenfalls verpflichtet sich die Eigentümerin, entsprechende Rangrücktrittserklärungen der Gläubiger beizubringen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt, Abteilung Grundstücksverkehr) verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der Eigentümerin für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung in der Form des § 29 Grundbuchordnung zu übergeben. Eventuelle Kosten für die Löschung werden von der Eigentümerin getragen.

6.8 Nach [REDACTED] ab Bezugsfertigkeit entfallen das städtische Belegungsrecht sowie die Belegungs- und die Mietpreisbindung. Die preisgebundenen Mietwohnungen sind dann frei und können durch die Eigentümerin eigenverantwortlich vermietet werden.

6.9 Die Eigentümerin hat für alle SMW Landesmittel der Sozialmietwohnraumförderung Wohnungsbau BW zu beantragen, soweit diese Mittel zur Verfügung stehen.

6.10 Besondere Verpflichtungen

Die Eigentümerin verpflichtet sich,

- a) die preisgebundenen Mietwohnungen stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die preisgebundenen 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 preisgebundenen Mietwohnungen zu ermöglichen,
- d) der Stadt spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der SMW eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog dem Berechnungsverfahren der L-Bank vorzulegen.

6.11 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß § 20 Abs. 4 LWoFG die erforderlichen Daten durch die Stadt erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

7. **Artenschutz**

Im Vorfeld der Planung wurde eine faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Februar 2017) durchgeführt. Auf dieser Basis sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter den Aspekten des Artenschutzes nachfolgende Aspekte bzw. Maßnahmen umzusetzen:

- 7.1 Baumrodungen und Eingriffe in Gehölzbestände sowie der Abbruch der Gebäude dürfen nur innerhalb eines Zeitraums zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Bauvorhaben nur geringfügiger und unbedeutender Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.
- 7.2 Vor Abbruch der Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig im Einzelfall zu prüfen, ob es zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten kommt. Hierbei soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden. Eventuelle Vorkommen sind unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde zu melden.
- 7.3 Gebäude, die laut tierökologischem Fachgutachten keine artenschutzrechtliche Relevanz aufweisen, dürfen unter folgenden Voraussetzungen auch außerhalb des in Ziffer 7.1 genannten Zeitraums abgebrochen werden:
 - Der Abbruch darf keine negativen Auswirkungen auf angrenzende, von geschützten Tieren besiedelte Gebäude (oder andere Strukturen) haben, wie z.B. auch durch Störungstatbestände.
 - Vor dem Abbruch ist eine fachgutachterliche Begehung durchzuführen, um auszuschließen, dass sich artenschutzrechtlich relevante Tiere angesiedelt haben.

Beide Punkte sind der unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch durch einen Fachgutachter schriftlich zu bestätigen.

7.4 Als vorgezogene Maßnahme des Artenschutzes sind von Eigentümerin aufzuhängen:

- am Gebäude Steinbuttstraße 25 (Altenwohnheim St. Ulrich): 5 Mauersegler-Nistkästen für den Haussperling und 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz,
- an Bäumen auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen und/oder dem Mönchsteinplatz: 5 Fledermauskästen, 1 Nistkasten für die Kohlmeise und 1 Nistkasten für die Blaumeise (siehe 7.8).

Die Zustimmung der Eigentümerin / Erbbauberechtigten des betreffenden Grundstücks liegt vor.

7.5 Als Maßnahme für den Artenschutz sind nach Beendigung der Bauarbeiten von der Eigentümerin aufzuhängen:

- an oder in den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude 5 Mauersegler-Nistkästen für den Haussperling und 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz,
- im Plangebiet 5 Fledermauskästen, 1 Nistkasten für die Blaumeise und 1 Nistkasten für die Kohlmeise.

Die Aufhängung der Nist- bzw. Fledermauskästen nach Beendigung der Bauarbeiten ist ohne Ausnahmegenehmigung nur dann möglich, wenn sie nach Abriss im Oktober bis spätestens Ende Februar wieder aufgehängt werden. Ansonsten sind Interimsaufhängungen notwendig. Die Interimsaufhängungen haben in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz zu erfolgen.

7.6 Die artenschutzrechtlich relevanten Nistkästen müssen in adäquater Höhe, Position und Exposition aufgehängt werden. Die Maßnahmen sind durch einen tierökologischen Gutachter zu begleiten. Der unteren Naturschutzbehörde ist die Anbringung fotodokumentarisch sowie in einem Lageplan dargestellt zu bestätigen. Die Maßnahmen in Ziffer 7.4 und 7.5 sind vor Beginn der Bauarbeiten, spätestens jedoch bis Ende Februar durchzuführen. Die Nistkästen müssen so aufgehängt werden, dass keine Störungen der Nistkästen durch die Bauarbeiten eintreten.

7.7 Eine jährliche Reinigung der Nisthilfen muss in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) erfolgen.

7.8 Die Artenschutzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen sind verkehrssicher durchzuführen, das Anbringen von Nisthilfen an Bäumen hat mit Baum verträglichen Materialien zu erfolgen. Die Pflege der Kästen ist auf Kosten der Eigentümerin durchzuführen. Bei Veränderungen an Gehölzbeständen durch die Stadt sind die Kästen durch die Eigentümerin umzusetzen.

7.9 Die gemäß Bebauungsplan neu herzustellenden oberirdischen Versickerungsflächen sind mit heimischen und standorttypischen Hochstauden zu bepflanzen. Jährlich sind diese Flächen einschürig (im Herbst) zu mähen und extensiv zu pflegen. Das Mahdgut muss abgeführt werden.

8. Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Die Eigentümerin trägt dafür Sorge, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert wird. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< ca.520 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und nur nach unten (keine Kugelleuchten) erfolgt. Die

Betriebszeit ist durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist Stand der Technik, derzeit warmweiße LED mit einer Farbtemperatur < 3.000 K.

9. Erschließung

9.1 Bring- und Holverkehr, täglicher Lieferverkehr der Kindertagesstätte

Die Eigentümerin verpflichtet sich, den Bring- und Holverkehr zur Tageseinrichtung für Kinder durch entsprechende Ausweisung auf den privaten Stellplatzflächen der Kirche mit zu gewährleisten. Die Eigentümerin stimmt die Beschilderung mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für öffentliche Ordnung) ab. Für den täglichen Lieferverkehr (Essen, Getränke, Hygienematerial, Wäscherei etc.) ist entsprechend des Freiflächengestaltungsplans eine Anlieferungsmöglichkeit auf privater Fläche des Projektgrundstücks B vorzusehen.

9.2 Fahrradabstellplätze

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze für die Wohnnutzung sind gemäß der Planung für das Untergeschoss auszuführen. Die Fahrradstellplätze für Kirchennutzung, Kindertagesstätte und der weiteren Nutzungen sind oberirdisch im Bereich der Außenanlagen gemäß des Freiflächengestaltungsplans (Anlage 6) auszubilden.

9.3 E-Ladeinfrastruktur

Mindestens 20 % der Tiefgaragenstellplätze sind mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (Langsamladen 11 KW) auszurüsten. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die erforderliche Netzanschlussleistung mit dem Versorgungsträger (Netze BW) rechtzeitig abzustimmen, sodass diese bei der Planung der neuen Netzstation mitberücksichtigt werden kann.

10. Entwässerung

Die Eigentümerin verpflichtet sich, bei der Herstellung der Entwässerungsanlagen folgendes zu beachten:

10.1 Die Kapazität des Mischkanals in der Steinbuttstraße ist begrenzt. Innerhalb des Projektgrundstücks ist ein Trennsystem für die Entwässerung vorzusehen.

10.2 Das auf den Flächen des Projektgrundstücks anfallende Niederschlagswasser ist in Teilen auf den privaten Grundstücken zu bewirtschaften bzw. zu versickern, sodass die Einleitung des Niederschlagswassers in das städtische Mischkanalsystem maximal 20 l/s beträgt.

10.3 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) ist von der Eigentümerin ein entsprechender Nachweis für die Entwässerung sowie der Dimensionierung entsprechender Versickerungseinrichtungen zu erbringen.

10.4 Die Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt und Amt für Umweltschutz) vor Einreichen des Entwässerungsgesuchs abzustimmen.

11. Freiflächengestaltung

11.1 Gemäß Ziffer 2.1 verpflichtet sich die Eigentümerin, den vorliegenden Freiflächengestaltungsplan vom 25. Mai 2019 umzusetzen.

- 11.2 Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan ist dem Baugesuch beizufügen. Form und Inhalt des Freiflächengestaltungsplanes richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“. Darüber hinaus sind in diesem Plan die artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen dargestellt.

12. Sicherung des Baumbestandes / Neupflanzungen

12.1 Baumpflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten und in diesem Vertrag geregelten Bepflanzungsmaßnahmen sind von der Eigentümerin spätestens in der auf die Bezugsfertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Bei natürlichem Abgang von Bäumen ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode ein gleichwertiger Ersatz in der Pflanzgröße 20/25 vorzunehmen.

Bei Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten. Bei mittels Belägen überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate (gemäß FLL-Richtlinien) zu verwenden, die für eine angemessene Durchlüftung und einen ausreichenden Anfahrerschutz sorgen. Den Bäumen müssen jeweils mindestens 12 m³ Wurzelraum mit Baumsubstrat zur Verfügung stehen.

Es sind nur einheimische Arten, wie z.B. Vogelkirsche, Winter- und Sommerlinde, Birke, Mehlbeere und Vogelbeere zulässig.

12.3 Schutz der zu erhaltenden Bestandsbäume auf dem Projektgrundstück

Die zu erhaltenden Bäume sind von der Eigentümerin während der Baumaßnahme besonders zu schützen (vgl. DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

12.4 Schutz von Bäumen auf angrenzenden Grundstücken

Der Baumbestand auf den angrenzenden öffentlichen Flächen ist von der Eigentümerin besonders zu schützen. Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Spätestens zum Baugenehmigungsverfahren ist von der Eigentümerin ein Schutzkonzept mit Darstellung der Flächen bzw. der entsprechenden Maßnahmen (z.B. Baustelleneinrichtung, Art des Verbaus, Kranandienung, Wurzelschutz, etc.) zum Schutz der privaten und öffentlichen Bestandsbäume, insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünanlage, des Mönchsteinplatzes sowie an der Steinbuttstraße für den Zeitraum der Baumaßnahme mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Garten-, Friedhofs-, und Forstamt) abzustimmen.

Die in der Abstimmung festgeschriebenen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten und umzusetzen.

13. Staubminderungsplan und Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb

- 13.1 Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staubemissionen für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb, verpflichtet sich die Eigentümerin, einen Staubminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem "Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen" der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (Immissionschutzbehörde) aufzustellen und entsprechend umzusetzen.
Das Merkblatt ist im Internet unter folgender Adresse erhältlich:
<http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/18230/54227.pdf>
- 13.2 Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist von der Eigentümerin 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.
- 13.3 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.
- 13.4 Im Übrigen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970) zu beachten.

14. Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a-c BauGB

- 14.1 Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart (Stadmessungsamt) durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.
- 14.2 Gesetzliche Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge bleiben vorbehalten.

15. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern

- 15.1 Versorgungsleitungen
Die Eigentümerin verpflichtet sich, bei der Umsetzung des Bauvorhabens die Anlagen der Leitungsträger und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen auf ihrem Grundstück und den Grundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart zu berücksichtigen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit den Versorgungsunternehmen (z.B. Deutsche Telekom AG, Netze BW GmbH, Unitymedia GmbH) und der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) frühzeitig abzustimmen.

Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen erhebt die Eigentümerin die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den Leitungs-, Ver- und Entsor-

gungsunternehmen und stimmt sich beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen mit den Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen ab.

Das Leitungsrecht zugunsten der Stuttgart Netze GmbH ist von der Eigentümerin auf Verlangen der Stuttgart Netze GmbH durch die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stuttgart Netze GmbH jeweils im Grundbuch der Projektgrundstücke A und B zu sichern. Die Einräumung dieser Rechte/Belastungen erfolgt unentgeltlich.

15.2 Netzstation

Die Neubaumaßnahme macht die Verlegung der vorhandenen Netzstation (Trafo-/Umspannstation) auf dem Flurstück 330 erforderlich. Die neue Netzstation zur Versorgung der umliegenden Gebäude soll auf dem städtischen Flurstück 384/1 in S-Mühlhausen untergebracht werden. Für dieses städtische Flurstück besteht ein Erbbaurechtsvertrag mit der Erbbauberechtigten. Die für die Verlegung der Netzstation erforderlichen Vereinbarungen und Regelungen werden separat mit dem Liegenschaftsamt getroffen.

15.3 Gasleitung

Die Neubaumaßnahme macht die Verlegung einer Gasleitung auf städtischen Flächen erforderlich. Unter anderem verläuft die neue Gasleitung auf dem städtischen Flurstück 384/1 in S-Mühlhausen. Für dieses städtische Flurstück besteht ein Erbbaurechtsvertrag mit der Erbbauberechtigten. Die für die Verlegung der Gasleitung erforderlichen Vereinbarungen und Regelungen sind mit dem Tiefbauamt separat zu treffen.

15.4 Verteilerkästen/Fernmeldeanlagen

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) ist in Absprache mit der Eigentümerin berechtigt, ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen auf dem Projektgrundstück zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

16. **Baudurchführungsvertrag und Kostenübernahme**

16.1 Die Eigentümerin verpflichtet sich, die unter Ziffer 17 aufgeführten Baumaßnahmen auf eigene Kosten herzustellen. Sie verpflichtet sich, vor Baubeginn mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) nach den Vorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart für die unter Ziffern 17.1 bis 17.5 aufgeführten Baumaßnahmen einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. In diesem werden alle Maßnahmen wie Planung, Herstellung, Umbau sowie Unterhalt bzw. Verkehrssicherungspflicht der öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen sowie die Anpassungen an den Bestand geregelt.

16.2 Alle anfallenden Kosten für Planung und Herstellung für die in Ziffer 17 genannten Umbaumaßnahmen auf den angrenzenden öffentlichen Flächen übernimmt vollumfänglich die Eigentümerin. Entstehen weitere Verpflichtungen für Unterhalt, Verkehrssicherungspflicht, Beleuchtung und Oberflächenentwässerung, so werden diese gesondert unter den einzelnen Umsetzungsmaßnahmen der Ziffern 17.1 bis 17.7 aufgeführt.

17. **Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum**

17.1 Verlegung Abwasserkanal

Im nordwestlichen Planbereich (siehe Anlage 9) befinden sich städtische Entwässerungskanäle und Schächte. Diese Anlagen müssen durch das Neubauvorhaben auf

Kosten der Eigentümerin und nach Vorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart verlegt werden.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, vor Baubeginn die Details der Verlegung (Lage, Schutzabstände, technische Anforderungen usw.) in einem Baudurchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) zu regeln.
Die Bestandsbäume auf dem Mönchsteinplatz sind während der Baumaßnahme entsprechend zu schützen. Der Mönchsteinplatz ist nach Abschluss der Baumaßnahmen in seiner jetzigen Gestaltung wiederherzustellen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Planung und Herstellung des zu verlegenden Abwasserkanals auf ihre Kosten durchzuführen.

17.2 Anpassung Mönchsteinplatz

Der Standort des Kirchengebäudes wird sich verändern. Die Vorfläche soll in Teilen zur Grundstücksbegründung über einen Grundstückstausch in den Besitz der Landeshauptstadt Stuttgart übergehen (siehe Ziffer 18). Die Fläche ist im Bebauungsplan öffentlich festgesetzt und ist an die Gestaltung der bestehenden Platzfläche gestalterisch anzupassen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, vor Baubeginn sich mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) wegen der Ausführungsplanung abzustimmen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Planung und Herstellung der Platzfläche, einschließlich Beleuchtung, Oberflächenentwässerung, Möblierung usw. der zukünftigen öffentlichen Fläche auf ihre Kosten durchzuführen.

17.3 Feuerwehruzufahrten- und Aufstellflächen

Die Eigentümerin hat davon Kenntnis, dass für die Zufahrt der Feuerwehr zum Projektgrundstück eine Zufahrt über öffentliche Flächen erfolgen muss. Von Norden erfolgt die Zufahrt über die Hechtstraße, entlang des Einkaufszentrums und weiter über den Mönchsteinplatz sowie über den öffentlichen Gehweg innerhalb der Grünanlage.

Von Süden muss über die Steinbuttstraße und weiter über den Gehweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche zugefahren werden.

Sofern vorhandene öffentliche Wegeflächen, Grünflächen und Baumbestecke wegen Zufahrtsbereichen oder Aufstellflächen der Feuerwehr tangiert und verändert ausgeführt werden müssen, sind diese mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzustimmen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Kosten für die notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen der Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen im öffentlichen Raum, einschließlich Beleuchtung, Oberflächenentwässerung, Beschilderung und Markierung usw. vollumfänglich zu übernehmen. Ferner verpflichtet sie sich, die Kosten für die künftige Unterhaltung dieser Aufstellflächen zu übernehmen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Kosten für die Wiederherstellung der öffentlichen Flächen zu übernehmen, sofern diese durch die Überfahrt der Feuerwehr im Einsatz beschädigt werden.

17.4 Umgestaltung Verkehrsgrün und Wege entlang Steinbuttstraße

Für die Zufahrt in die Tiefgarage und für die Zufahrt der Feuerwehr sowie für die Anlieferung der Kindertagesstätte müssen öffentliche Flächen überfahren werden, die heute in Teilen begrünt sind. Dazu sind Neuordnungsmaßnahmen erforderlich.

Die Baumstandorte mit Rasenflächen sind neu einzufassen sowie die Zufahrtsflächen neu herzustellen. Die Gestaltung und Ausführungsplanung ist mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt und Amt für Stadtplanung und Wohnen) abzustimmen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Planung und Herstellung der Flächen einschließlich Beleuchtung, Oberflächenentwässerung, Beschilderung und Markierung usw. auf ihre Kosten durchzuführen. Ferner verpflichtet sie sich, die Kosten für die künftige Unterhaltung der befahrbaren Flächen zu übernehmen.

17.5 Umbau/Anpassung des öffentlichen Gehwegs und der öffentlichen Grünfläche bei Haus 1

Gemäß Freiflächengestaltungsplan sollen der Gehweg und die Grünfläche umgebaut werden.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Planung und Herstellung der Flächen einschließlich Anpassung der Beleuchtung, Oberflächenentwässerung usw. auf ihre Kosten durchzuführen.

17.6 Private Quartiersdurchwegung / Gehrecht ohne öffentliche Widmung (gr)

Die im Bebauungsplan mit gr festgesetzten Flächen dienen der Allgemeinheit zur Durchquerung des Quartiers. Eine Begeh- und Befahrbarkeit für Fußgänger und Kinderwagen ist dauerhaft zu dulden und uneingeschränkt zu gewährleisten.

Um eine Durchwegung für die Allgemeinheit sicherzustellen, ist von der Eigentümerin auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart dieses Recht durch die Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart im Grundbuch des Projektgrundstücks B zu sichern. Die Einräumung dieser Rechte/Belastungen erfolgt unentgeltlich.

Planung, Herstellung, Unterhaltung, Verkehrssicherungspflicht, private Beleuchtung, private Deckenentwässerung usw. der gr-Fläche ist Sache der Eigentümerin zu ihren Kosten.

Anschlüsse an die öffentlichen Gehwegflächen sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) abzustimmen.

17.7 Pflegeübernahme für Teilfläche der öffentlichen Grünfläche

Mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt, Garten-, Friedhofs- und Forstamt) ist nach Abschluss der Baumaßnahme eine Pflegevereinbarung über die Pflege eines Teilstücks der öffentlichen Grünfläche (ca. 63 m²) zwischen Haus 1 und öffentlicher Gehwegfläche abzuschließen (Anlage 8).

18. Grundstücksneuordnung und Baulasten

18.1 Die Eigentümerin beabsichtigt, ca. 4.005 m² des Flurstücks 330 an die Erwerberin zu veräußern (Projektgrundstück B, vgl. Anlage 2). Die Erwerberin beabsichtigt, einen Erbbaurechtsvertrag mit der Erbbauberechtigten abzuschließen und die Verpflichtungen des städtebaulichen Vertrages auf die Erbbauberechtigte zu übertragen.

18.2 Die Eigentümerin beabsichtigt, ca. 96 m² des Flurstücks 330 an die Landeshauptstadt Stuttgart abzugeben (Anlage 7). Im Gegenzug wird der Eigentümerin ein ca. 78m² großer Anteil des Flurstücks 340 umlaufend um ihr Flurstück 330/1 angeboten. Hierzu

beabsichtigt die Eigentümerin, einen Tauschvertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart abzuschließen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Grundstücksneuordnung.

- 18.3 Die Eigentümerin beabsichtigt, einen Grundstückstauschvertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt) abzuschließen. Im Rahmen dieses Grundstückstauschvertrages verpflichtet sich die Eigentümerin, der Landeshauptstadt Stuttgart für Bewirtschaftungsmaßnahmen an der öffentlichen Verkehrsgrünfläche einen Zugang über die Tauschfläche dauerhaft zu ermöglichen und dies durch die Bestellung und Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart im Grundbuch sichern zu lassen.
- 18.4 Die Eigentümerin beabsichtigt, für das Projektgrundstück eine Realteilung durchzuführen. Die Eigentümerin verpflichtet sich, im Rahmen der für die Realteilung abzuschließenden Verträge mit der Erwerberin und der Erbbauberechtigten zu vereinbaren, dass die zur Ausführung des Bauvorhabens erforderlichen Abstandsbaulasten übernommen werden.

19. Ergänzende Regelungen

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan in Ergänzung dieser Regelungen sowie ggfs. über diese Regelungen hinausgehende textliche oder zeichnerische Festsetzungen umzusetzen und die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergehenden ergänzenden textlichen Hinweise verbindlich einzuhalten. Konkrete Inhalte der Baugenehmigung bleiben unberührt.

20. Vertragsstrafen

Verstößt die Eigentümerin gegen die Bestimmungen der Ziffern 2, 3, 4.5, 5 – 19 und 23 dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die Landeshauptstadt Stuttgart berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Eigentümerin verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 2, 3, 4.5, 5 – 19 und 23 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Landeshauptstadt Stuttgart nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Landeshauptstadt Stuttgart unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber der Eigentümerin festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von der Eigentümerin zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von [REDACTED] nicht überschreiten.

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach den Ziffern 6 (Preisgebundener Mietwohnungsbau: Allgemeine Sozialmietwohnungen) auf Grundlage der SIM-Regelungen 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. die Wohnungen innerhalb der [REDACTED] Bindungsfrist ohne Zustimmung der Stadt verkauft werden,

- d. die Sozialmietwohnungen mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen – unter Umgehung des städtischen Belegungsrechts – ohne Zustimmung der Stadt vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden,
- e. die Eigentümerin sonstige mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhält.

Die Vertragsstrafe ist binnen vier Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn die Eigentümerin die ihr von der Stadt schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist zur Einhaltung der 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) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Die Vertragsstrafen aus Ziffer 6 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des preisgebundenen bzw. des geförderten Wohnungsbaus zu.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Eigentümerin nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

21. Vollstreckungsunterwerfung

Die Eigentümerin unterwirft sich hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

22. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

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.

23. Rechtsnachfolger

- 23.1 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. Die Landeshauptstadt Stuttgart verpflichtet sich, einer Veräußerung zuzustimmen, sofern die in Ziffer 6 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Eigentümerin haftet der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldnerin für die betreffenden 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. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als der Eigentümerin die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

23.2 Das Teilgrundstück B wird nach Realteilung an die [REDACTED] (Erwerberin) verkauft und durch die [REDACTED] bebaut. Für diesen Veräußerungsfall erteilt die Landeshauptstadt Stuttgart bereits heute die Zustimmung sowie den Verzicht auf die gesamtschuldnerische Haftung. Die [REDACTED] und die [REDACTED] übernehmen dauerhaft alle Verpflichtungen des Städtebaulichen Vertrags betreffend Teilgrundstück B.

24. Eintragung im Baulastenverzeichnis

Der Vertrag wird nachrichtlich im Baulastenverzeichnis vermerkt, nachdem dieser vollständig wirksam geworden ist.

25. Wirksamwerden des Vertrags

Die Voraussetzung zur Wirksamkeit dieses städtebaulichen Vertrags ist der entsprechende Beschluss der gemeinderätlichen Gremien. Nach erfolgter Beschlussfassung gilt weiterhin folgendes:

Die Verpflichtungen, die die Eigentümerin 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 die Eigentümerin trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittel mit dem Bau beginnt.

Die Ziffern 1, 7, 11 sowie 13 - 26 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

26. Kirchenrechtliche und stiftungsrechtliche Formvorschriften:

Die Eigentümerin bestätigt, dass die von ihr mit dieser Vereinbarung übernommenen Verpflichtungen keiner weiteren aufsichtsrechtlichen Genehmigung bedürfen und auch keine sonstigen Vorschriften der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag entgegenstehen.

Stuttgart, den 11./9./19

.....
[Redacted]

.....
[Redacted]

Amtsleiter

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Landeshauptstadt Stuttgart

Stuttgart, den 9. 9. 2019

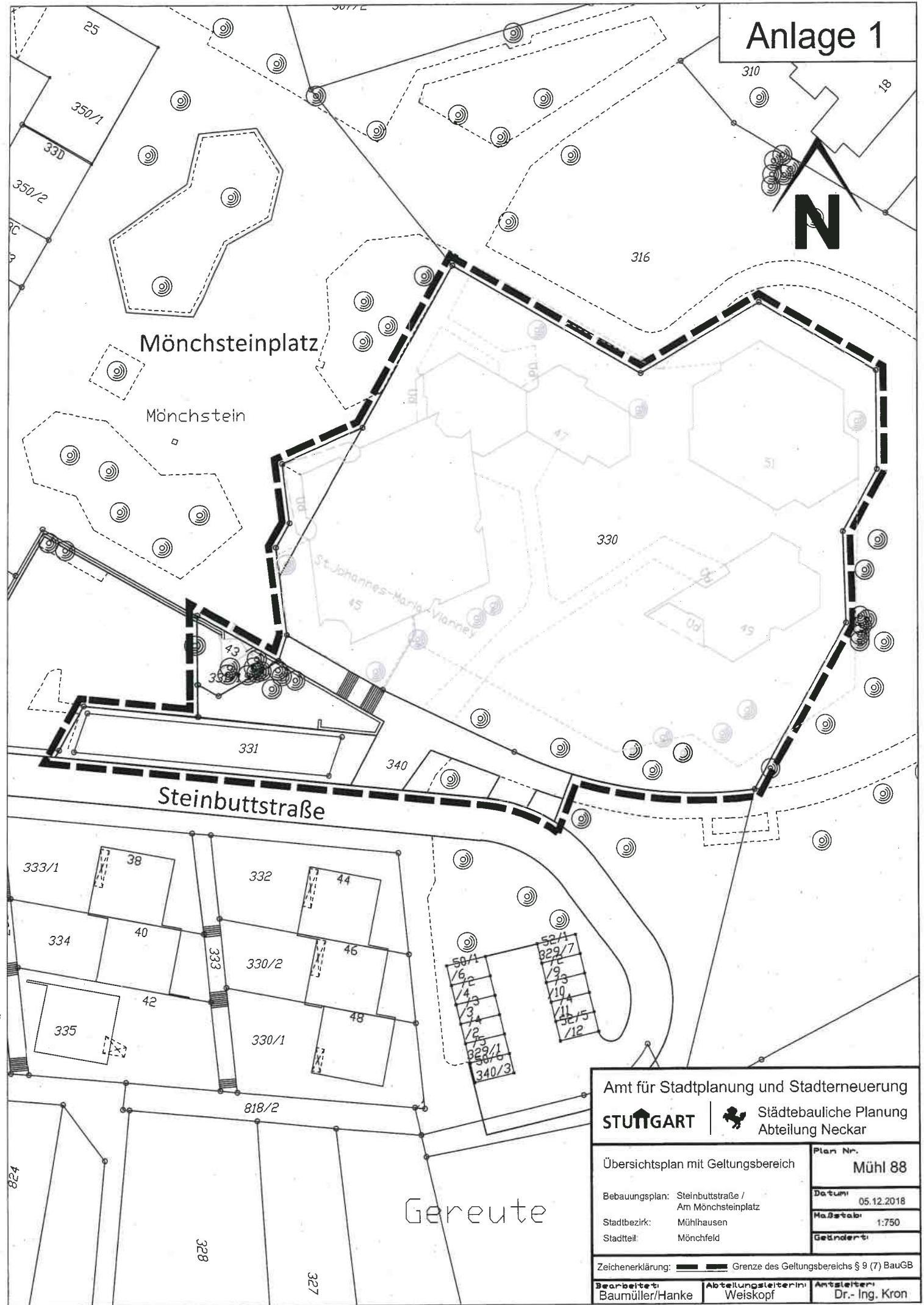
.....
[Redacted]

.....
[Redacted]

Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan mit Geltungsbereich
- Anlage 2 Übersichtsplan Projektgrundstück
- Anlage 3 Bebauungsplanentwurf
- Anlage 4 Wettbewerbsergebnis des 1. Preisträgers [REDACTED]
- Anlage 5 Entwurfspläne des Büros [REDACTED] vom
18. Dezember 2018 und 12. Februar 2019
- Anlage 6 Freiflächengestaltungsplan des [REDACTED] vom 25. Mai 2019
- Anlage 7 Übersichtsplan über Grundstückstausch
- Anlage 8 Grundstücksfläche für Pflegemaßnahmen
- Anlage 9 Leitungsübersicht

Anlage 1



Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
STUTTGART | Städtebauliche Planung
 Abteilung Neckar

Übersichtsplan mit Geltungsbereich	Plan Nr. Mühl 88
Bebauungsplan: Steinbuttstraße / Am Mönchsteinplatz	Datum: 05.12.2018
Stadtbezirk: Mühlhausen	Maßstab: 1:750
Stadtteil: Mönchfeld	Geändert:

Zeichenerklärung: Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Bearbeitet: Baumüller/Hanke	Abteilungsleiterin: Weiskopf	Anteiliger: Dr.- Ing. Kron
--------------------------------	---------------------------------	-------------------------------

Anlage 2



Mönchsteinplatz

Mönchstein

Projektgrundstück

B

Projektgrundstück

A

Steinbuttstraße

340

330

333/1

332

334

330/2

335

330/1

818/2

329/7
/6
/4
/3
/2
329/1
340/3
/9
/10
/11
/12

328

327

Gereu

32

Kartengrundlage
Stadmessungsamt

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

STUTTGART



Städtebauliche Planung
Neckar

Steinbuttstraße /
Am Mönchsteinplatz

Plan Nr.

Mühl 88

Datum:

05.12.2018

Maßstab:

1 : 750

Geändert:

Übersichtsplan
Projektgrundstück

Bearbeitet:

Bau / Han

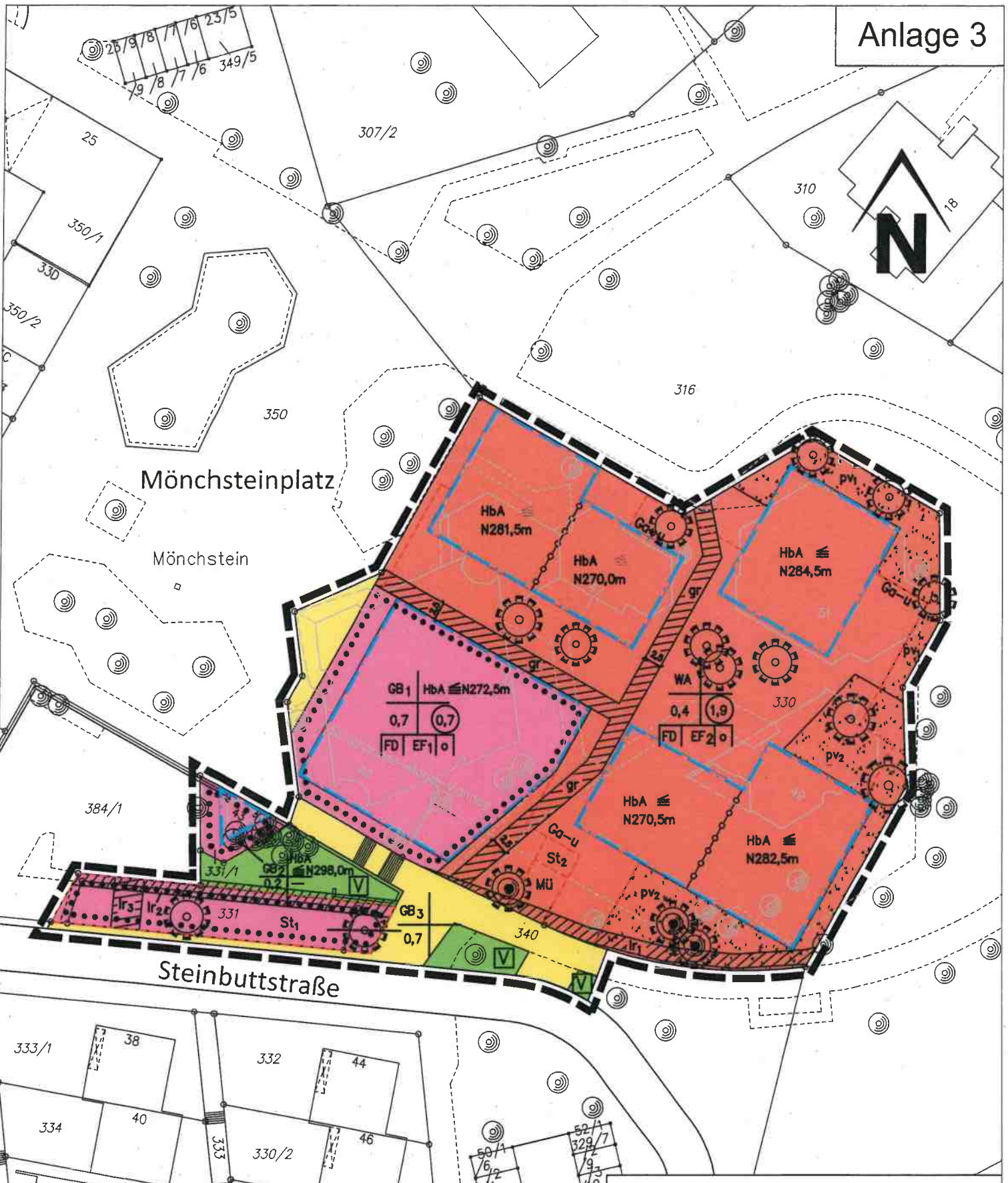
Abteilungsleiter/In

Weiskopf

Amtsleiter:

Dr.- Ing. Kron

Anlage 3



Mönchsteinplatz

Mönchstein

Steinbuttstraße

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster (Gauß-Krüger) überein; die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem örtlichen Zustand (§ 1 PlanzV90).

Stand: Juli 2016
Stadtmessungsamt

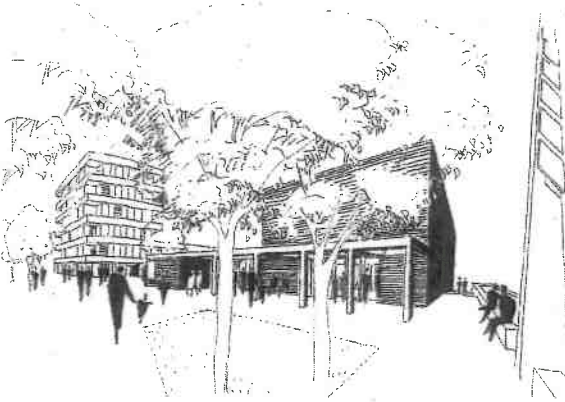
Gereute

Amt für Stadtplanung und Wohnen		
STUTTGART		Städtebauliche Planung Neckar
Steinbuttstraße/ Am Mönchsteinplatz Bebauungsplanentwurf Zeichnerischer Teil		Plan Nr. Mühl 88
		Datum: 16.05.2019
		Maßstab: 1 : 750
		Gedñndert:
Bearbeitet: Baumüller/ Hanke	Abteilungsleiter/In: Weiskopf	Amtleiter: Dr.- Ing. Kron

0,4

Ansicht Mönchsteinplatz M 1:200

Quartiersentwicklung St. Johannes Maria Vianney



Skizze - Kirche am Mönchsteinplatz

Skizze der Kirche am Mönchsteinplatz. Die Kirche ist ein Projekt, das sich um die Entwicklung eines neuen Kirchenbaus in der Umgebung der Kirche am Mönchsteinplatz. Die Kirche ist ein Projekt, das sich um die Entwicklung eines neuen Kirchenbaus in der Umgebung der Kirche am Mönchsteinplatz. Die Kirche ist ein Projekt, das sich um die Entwicklung eines neuen Kirchenbaus in der Umgebung der Kirche am Mönchsteinplatz.

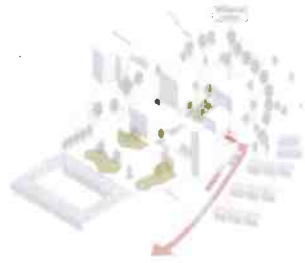
Stuttgart-Mönchfeld



1. Zielsetzung
Das Ziel ist es, ein neues Wohnquartier zu entwickeln, das die Bedürfnisse der Bewohner erfüllt. Die Entwicklung soll sich um die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in der Umgebung der Kirche am Mönchsteinplatz. Die Kirche ist ein Projekt, das sich um die Entwicklung eines neuen Kirchenbaus in der Umgebung der Kirche am Mönchsteinplatz.

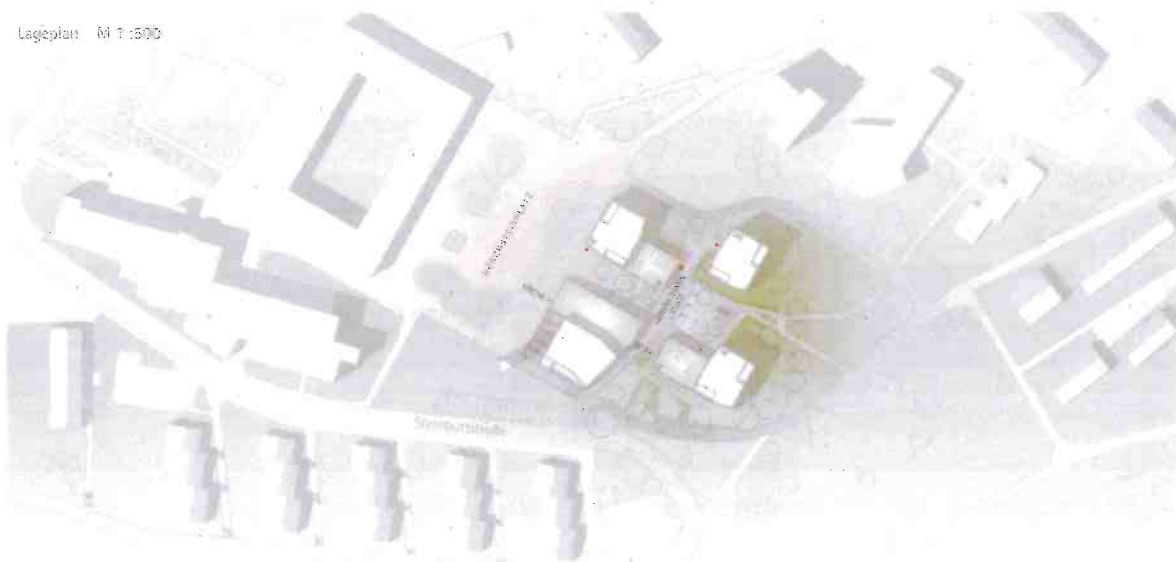


2. Zielsetzung
Das Ziel ist es, ein neues Wohnquartier zu entwickeln, das die Bedürfnisse der Bewohner erfüllt. Die Entwicklung soll sich um die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in der Umgebung der Kirche am Mönchsteinplatz. Die Kirche ist ein Projekt, das sich um die Entwicklung eines neuen Kirchenbaus in der Umgebung der Kirche am Mönchsteinplatz.



3. Zielsetzung
Das Ziel ist es, ein neues Wohnquartier zu entwickeln, das die Bedürfnisse der Bewohner erfüllt. Die Entwicklung soll sich um die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in der Umgebung der Kirche am Mönchsteinplatz. Die Kirche ist ein Projekt, das sich um die Entwicklung eines neuen Kirchenbaus in der Umgebung der Kirche am Mönchsteinplatz.

Legenplan M 1:500





Ansicht Steinbuttsstraße M 1:200

Quartiersentwicklung St. Johannes Maria Vianney

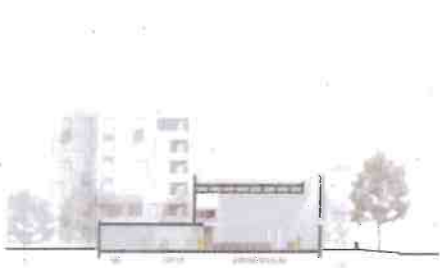
Stuttgart-Mönchfeld

Erdgeschoss - 1. Obergeschoss M 1:200



Hanggeschoss - Erdgeschoss M 1:200





Schnitt A-A M 1:200



Ansicht Nord-West M 1:200

Quartiersentwicklung St. Johannes Maria Vianney

Stuttgart-Mönchfeld

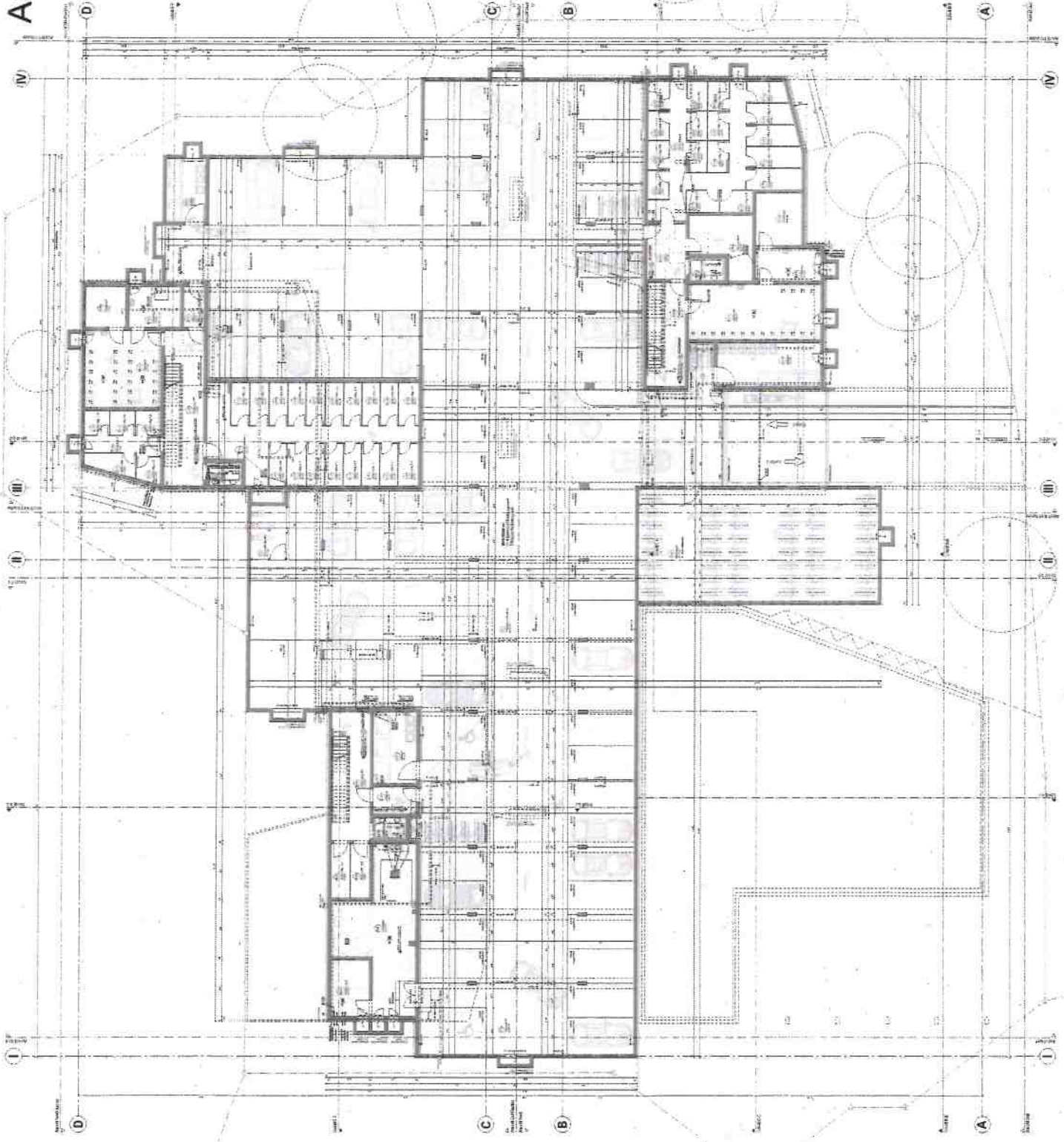
Obergeschoss M 1:200



Obergeschoss / Dachgeschoss M 1:200



Anlage 5.1



ENTWURF
ARCHITECTUR
LUDWIG
SIEGEL
STADT
ARCHITECTUR

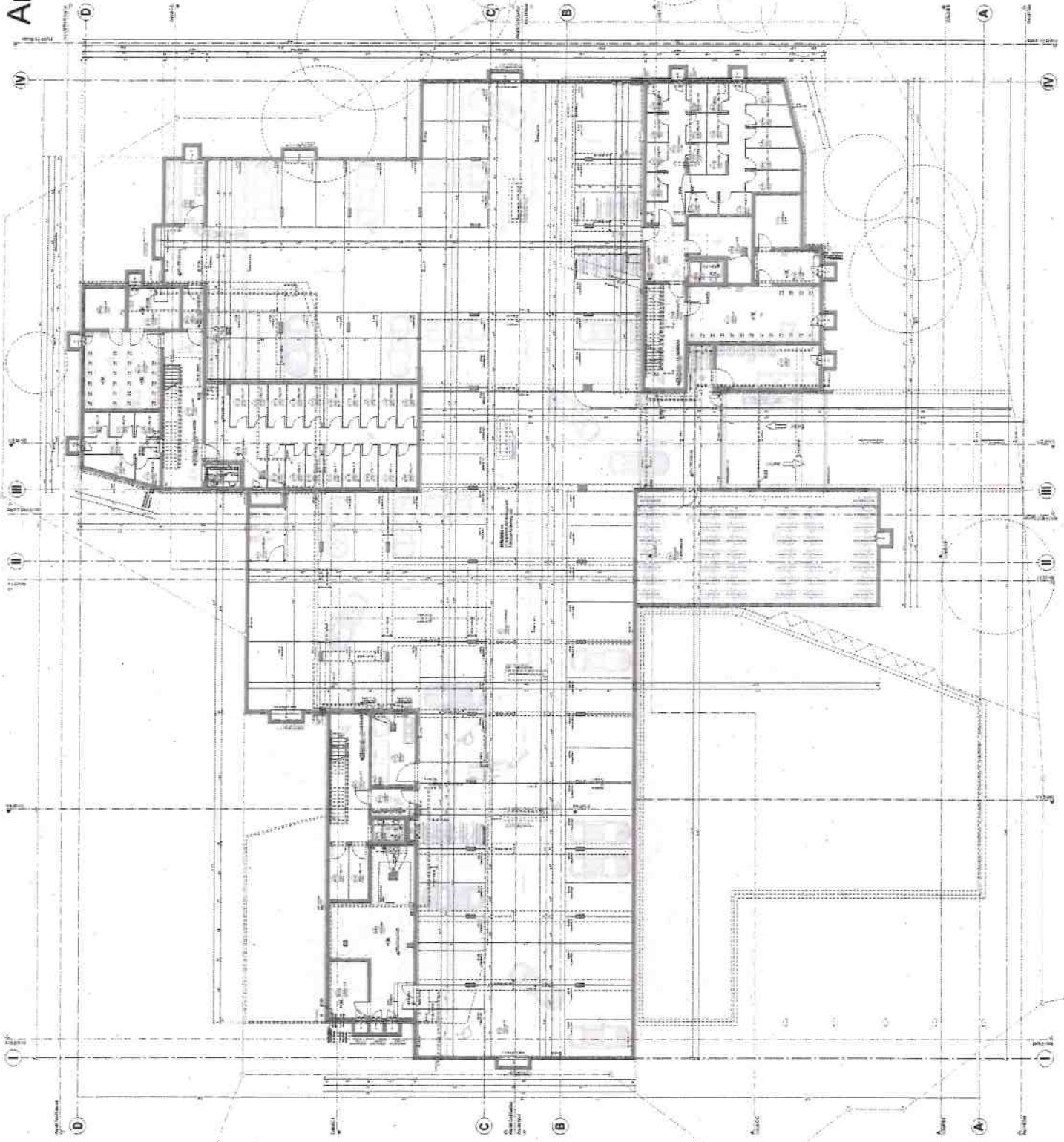
DATE: 01.08.2011 10:00:00

NAME	
PROJEKT	
NUMMER	
STATUS	

ENTWURF: 1. GEBÄUDE SEITE 0

MASSSTAB: 1:100
PROJEKT: 01.08.2011
ZEICHNER: [Redacted]
PRÜFER: [Redacted]

Anlage 5.1

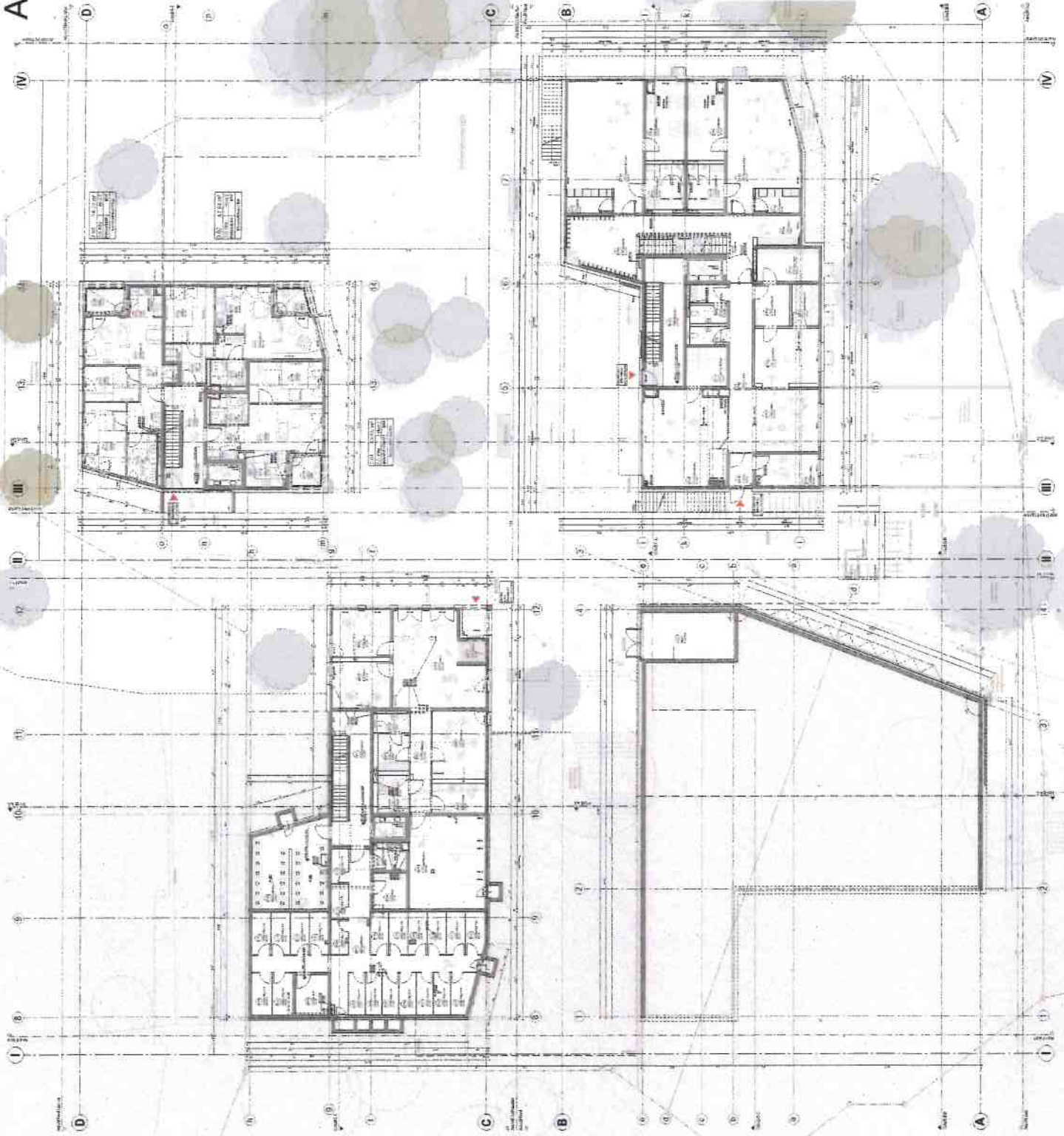


ENTWURF
PLANUNG
ARCHITECTURE
CONSTRUCTION
DESIGN
TEAM

Scale: 1:500
Date: 19/12/2019

E-H-1 - Grundriss LG/FG
Masse 100
Datum: 19.12.2019

Anlage 5.2



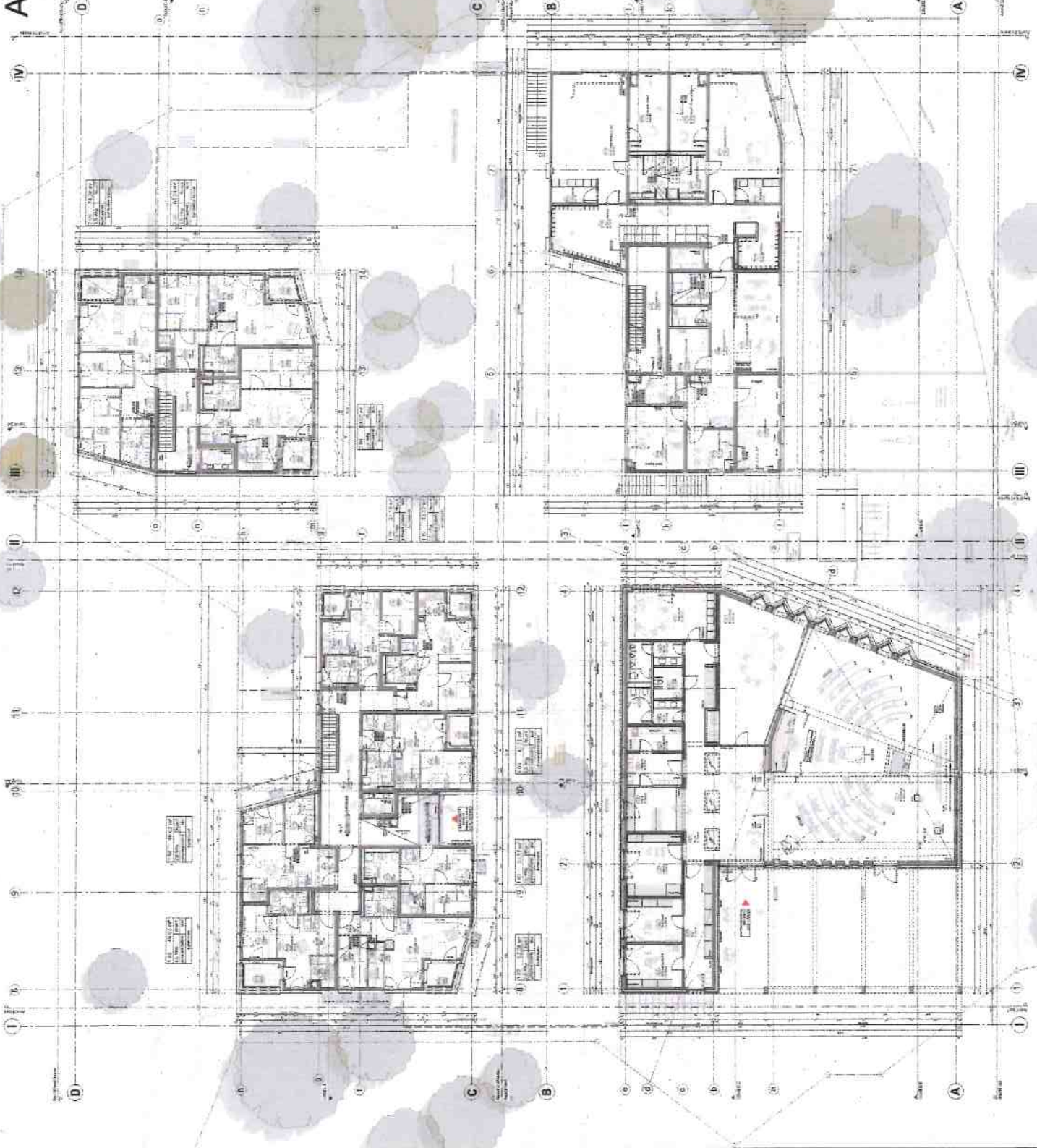
ENTWURF
STADTBAU
QUARTIERENTWICKLUNG
BERLIN



Color	Material
Black	Alu-Profile
White	Alu-Profile
Grey	Alu-Profile
Light Green	Alu-Profile
Light Purple	Alu-Profile

E-H-100 Grundriss EG
Makro 1:50
Skizzen 0:1:100
12.12.2010
12.12.2010

Anlage 5.3



ENTWURF
ST. JOHANNES UNIVERSITÄT
Klosterkirche
Bauherr: Universität



1:11
1:11
1:11
1:11

E-H-101 Grundris OC 1
Mastaba 1:100
Datum: 01.11.2011

1:11
1:11
1:11
1:11

Anlage 5.4



ENTWURF
ST. JOHANNES ABBATE
COURTESY ARCHITECT
Sunguh, Karlsruhe

Name	
Quadrat	
Werk	
Architekt	

E-14-102 Gumbert 00 2
1:100
November 2014
Blatt 14.02/14

Anlage 5.5



ENTWURF
ST. JOHANNES UNIVERSITÄT
QUARTIERENTWICKLUNG
Sankt-Johann-Quartier

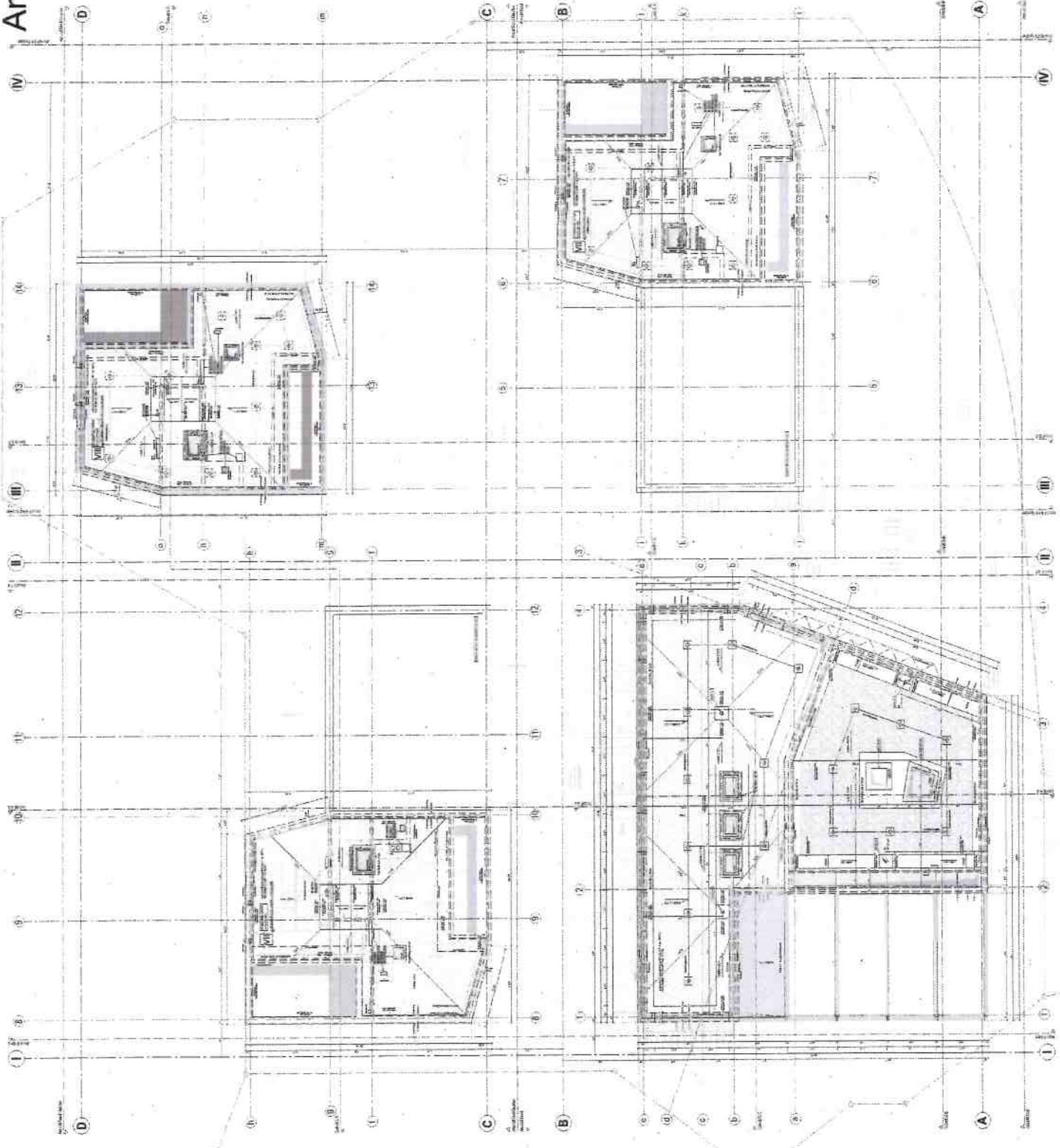
Scale:
1:500

Architect:
[Redacted]


E-H-103 Grafika OG 3

Blatt 1/09
Mausfeld 18/3/04
Eisen in D-040

Anlage 5.6



ENTWURF
STADTBAU
QUARTIERENTWICKLUNG
Münster, Westfalen



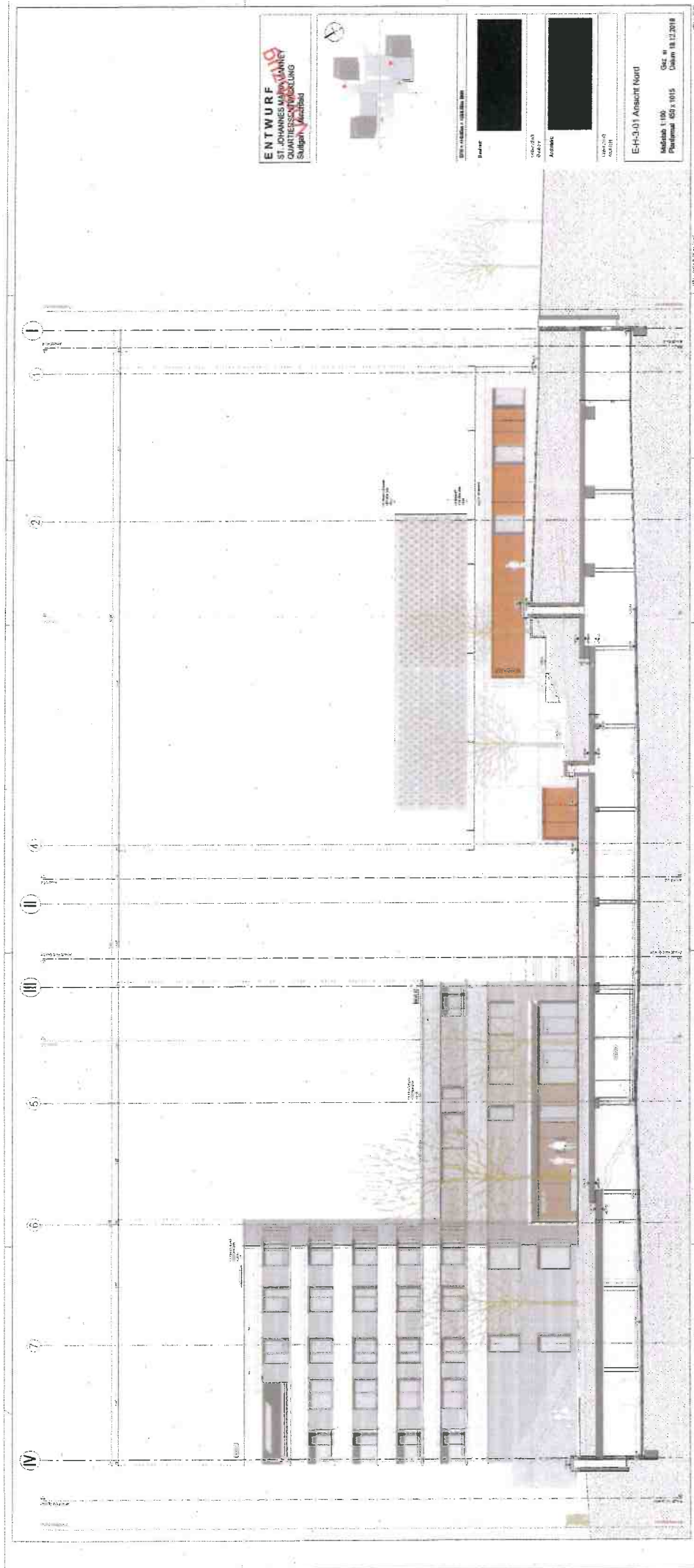
100% 1:1000 1:2000 1:5000

Name: [Redacted]
Mitarbeiter: [Redacted]
Anzahl: [Redacted]

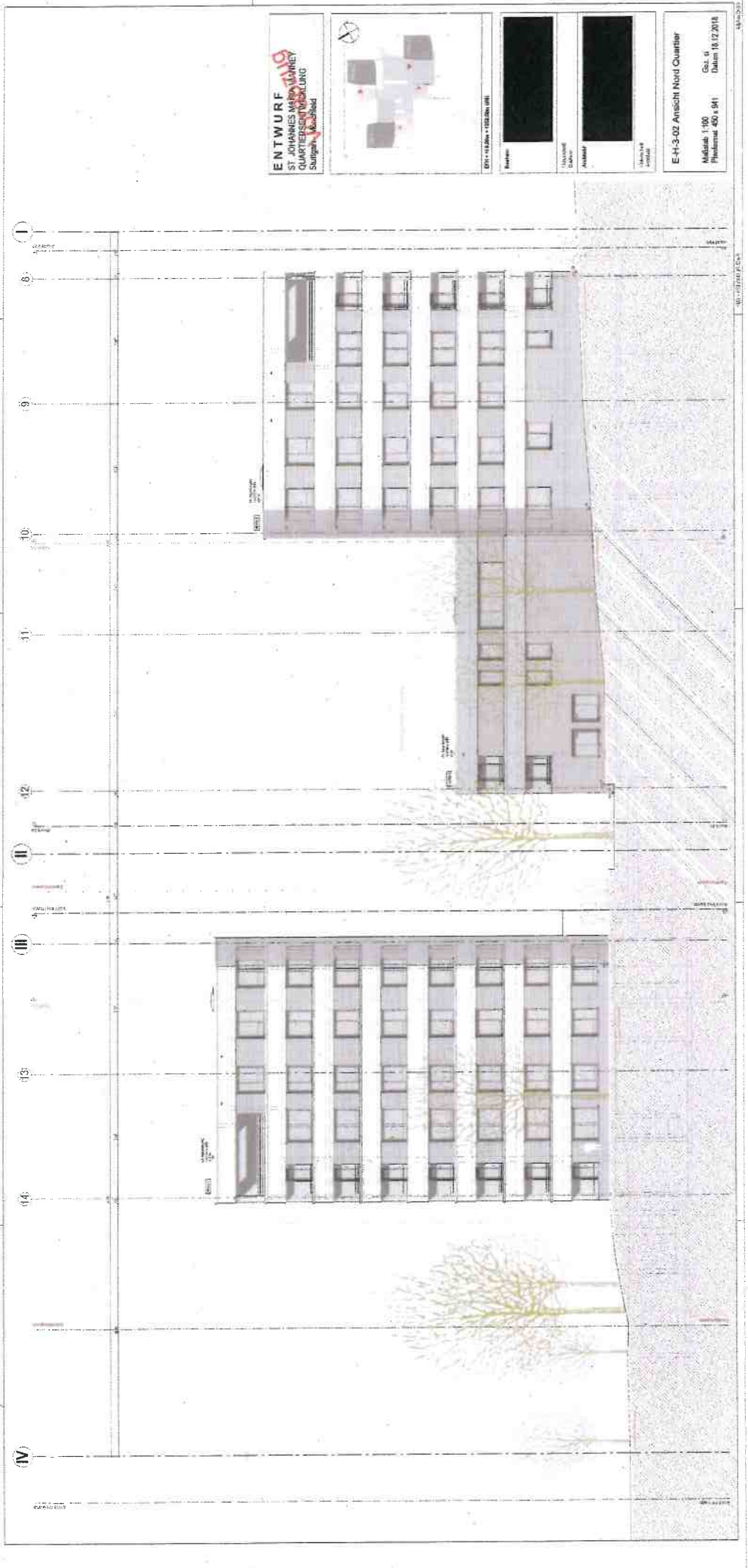
Projekt: [Redacted]
Datum: [Redacted]

E-11-101 Grundriss
Mischbau 1. OG
Planmaß: 975 x 837
Blatt Nr. 11.0101

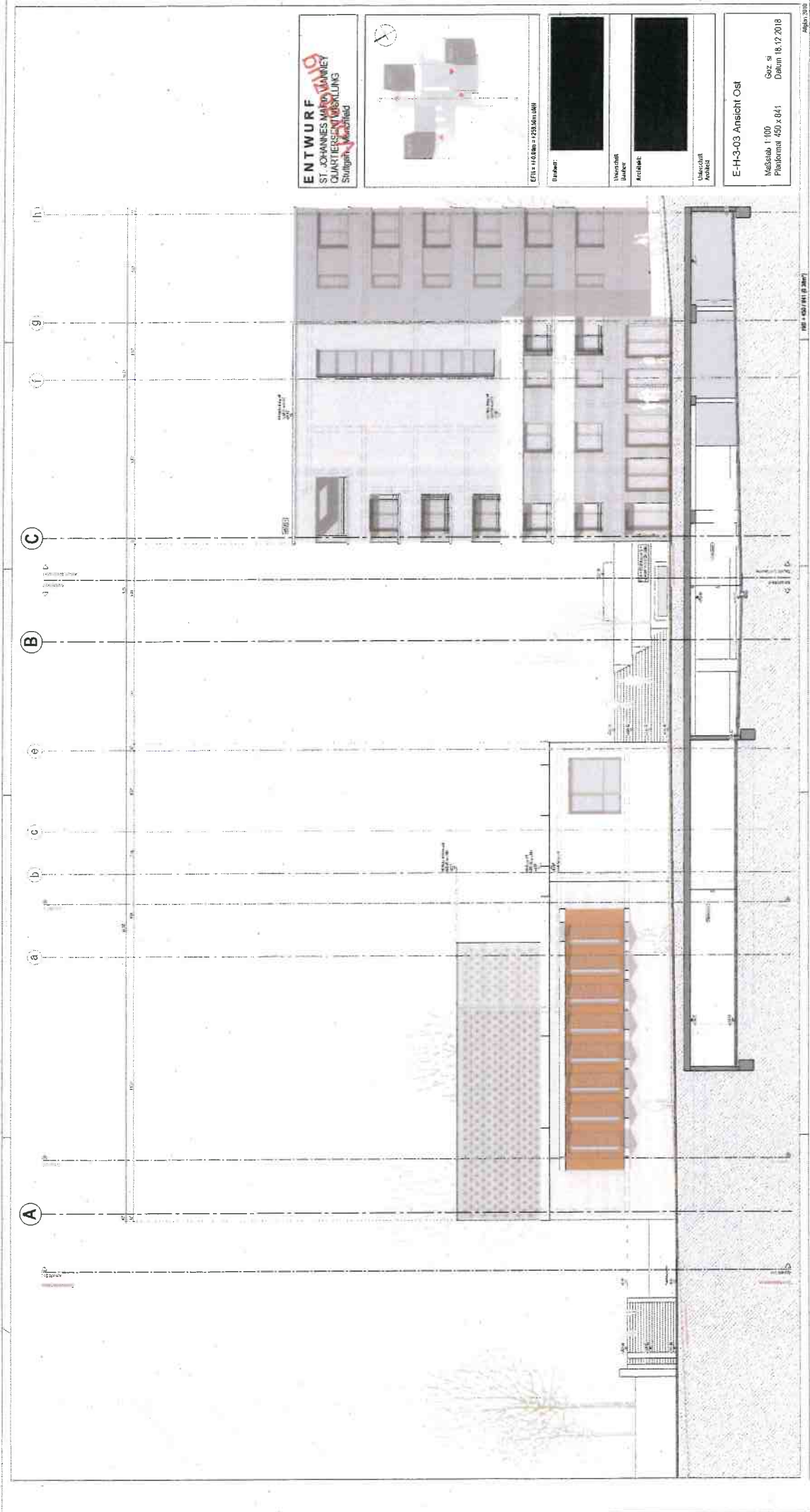
Anlage 5.7



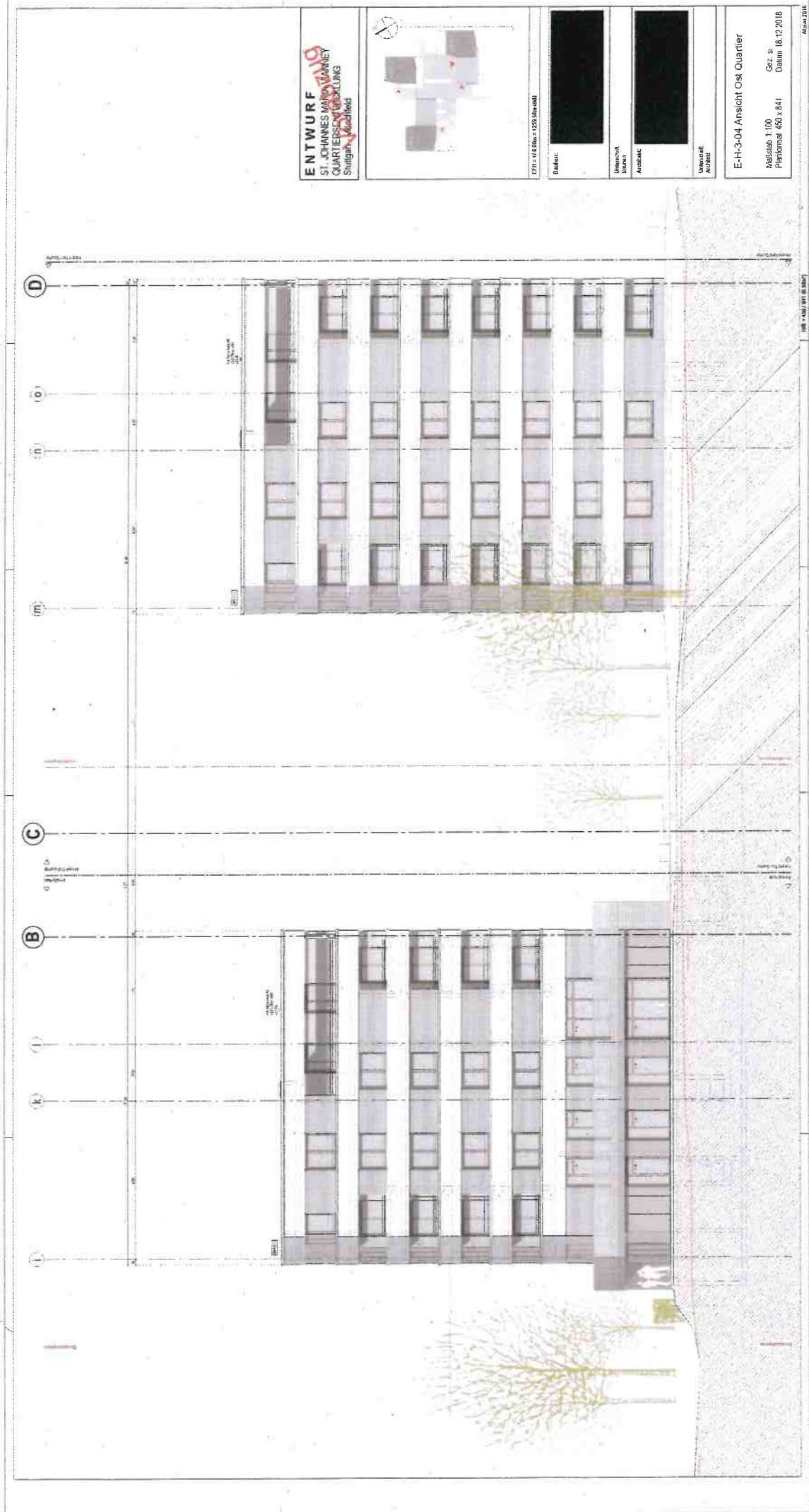
Anlage 5.8



Anlage 5.9

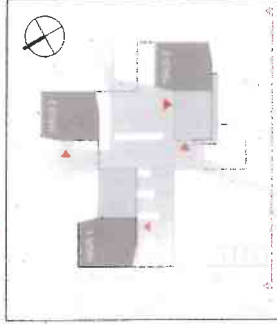


Anlage 5.10



Anlage 5.11

ENTWURF
ST. JOHANNES MARIE TANNEY
QUARTIERSENTWICKLUNG
 Stuttgart-Marchfeld



EFH = 41.00m x 439.50m (INN)

Bauherr:

Umfeschribt:
 Bauherr:

Architekt:

Umfeschribt:
 Architekt:

E-H-3-05 Ansicht Süd

Maßstab 1:100
 Planformat 450 x 594

Gez. sl
 Datum 18.12.2018

IV

7

6

5

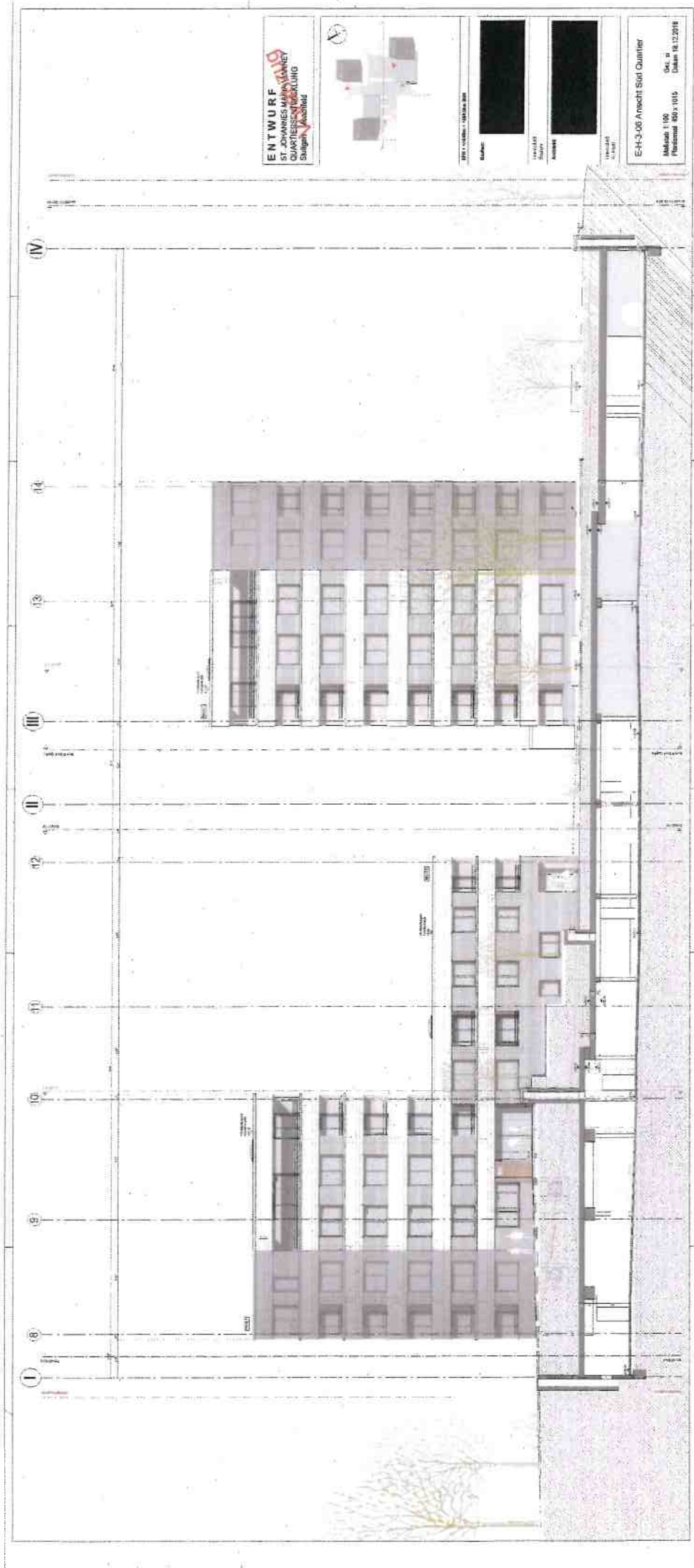
III

II

4

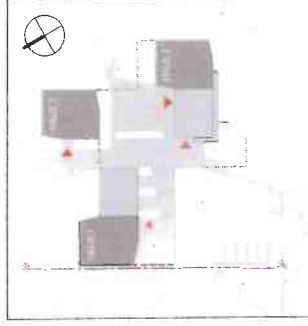


Anlage 5.12



Anlage 5.13

ENTWURF
ST. JOHANNES MARIA TANNEN
QUARTIERSENTWICKLUNG
 Stuttgart-Möchtfeld



EPH = +0.00m = +295.50m DNN

Bauherr:



Unterschrift
Bauherr



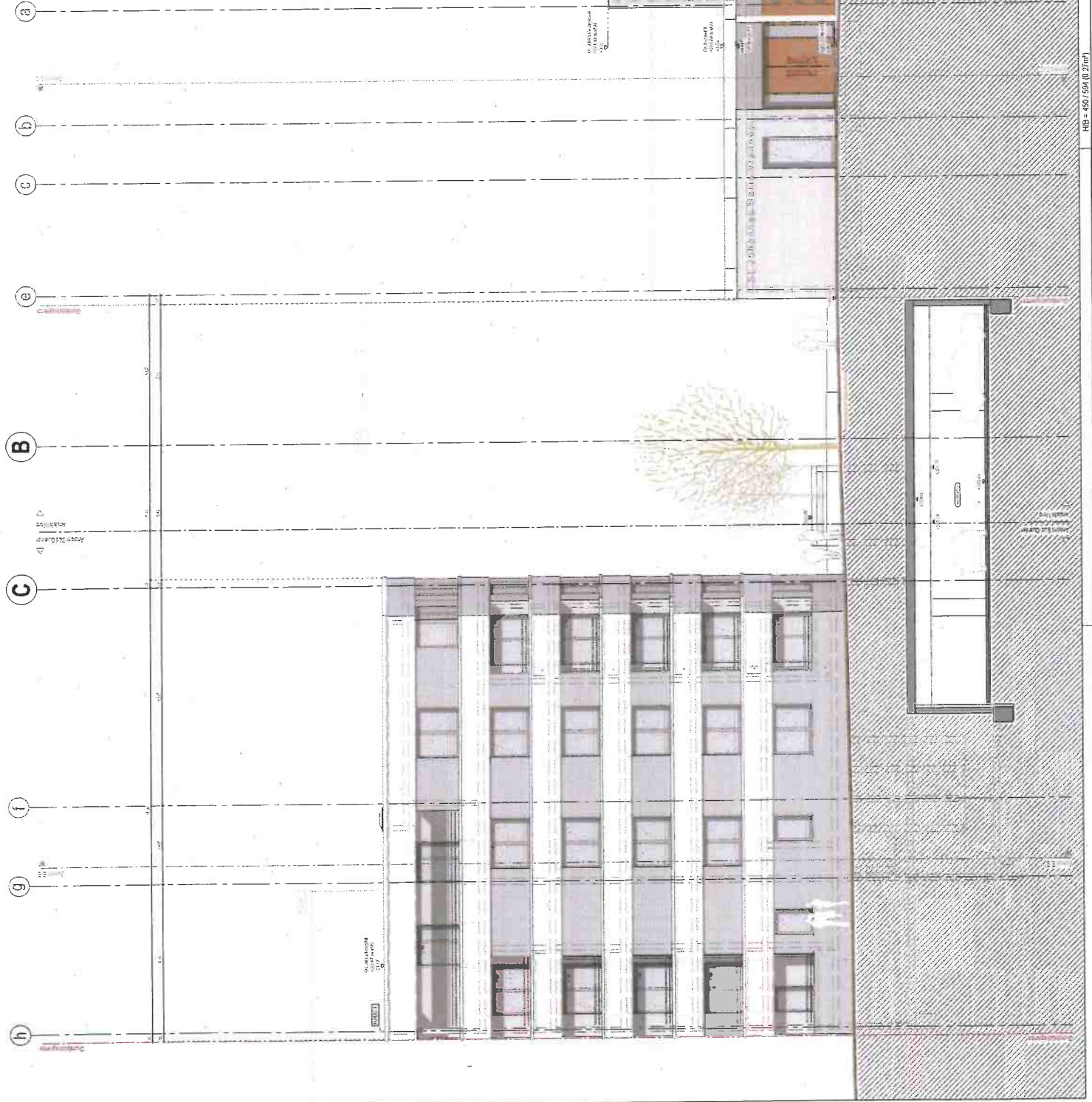
Architekt

Unterschrift
Architekt

E-H-3-07 Ansicht West

Maßstab 1:100
 Planformat 450 x 594

Gez. si
 Datum 18.12.2018



Anlage 5.14



Anlage 6



Erläuterung

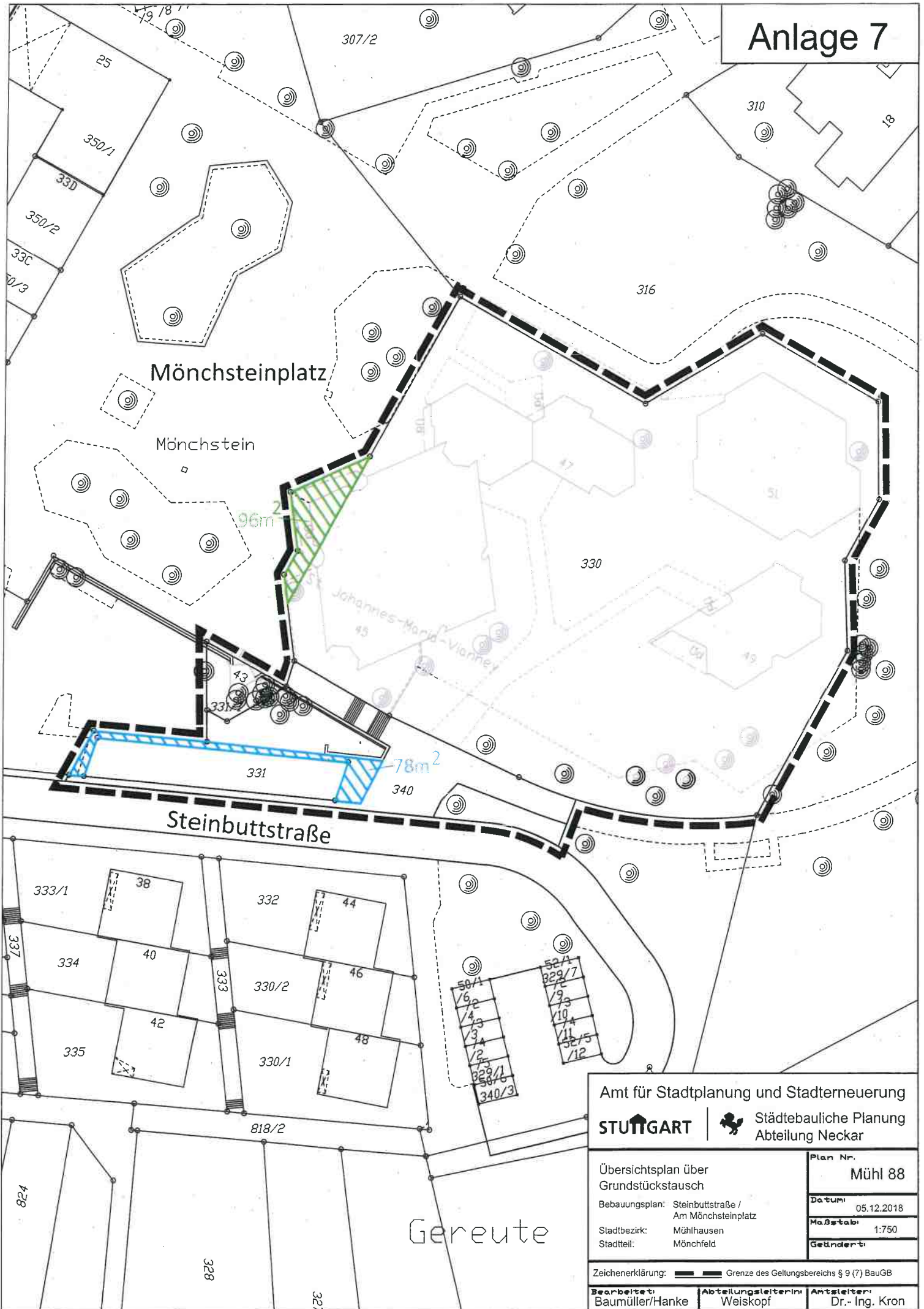
Baumstruktur

- 2. Schultrakt: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse), ein Block mit insgesamt zwei Etagen (1. bis 4. Klasse) und ein Block mit insgesamt zwei Etagen (1. bis 4. Klasse).
- 3. Schultrakt: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 4. Schultrakt: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 5. Schultrakt: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 6. Schultrakt: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 7. Schultrakt: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 8. Schultrakt: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 9. Schultrakt: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 10. Schultrakt: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).

Grundriss

- 1. Grundriss: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 2. Grundriss: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 3. Grundriss: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 4. Grundriss: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 5. Grundriss: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 6. Grundriss: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 7. Grundriss: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 8. Grundriss: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 9. Grundriss: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).
- 10. Grundriss: ein Block mit insgesamt drei Etagen (Grundschule + 1. bis 4. Klasse).

Anlage 7



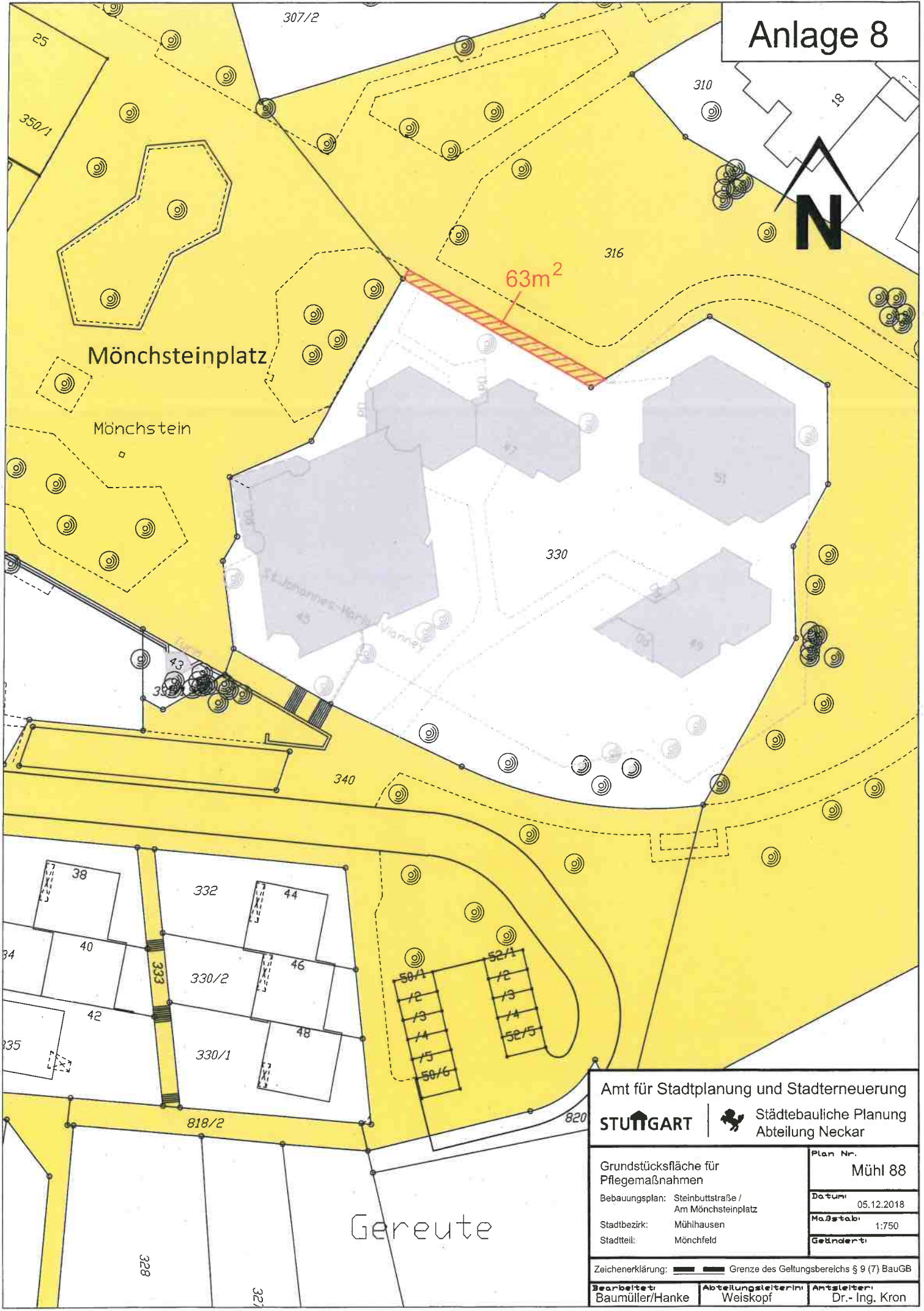
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
STUTTGART | Städtebauliche Planung
 Abteilung Neckar

Übersichtsplan über
 Grundstückstausch
 Bebauungsplan: Steinbuttstraße /
 Am Mönchsteinplatz
 Stadtbezirk: Mühlhausen
 Stadtteil: Mönchfeld

Plan Nr.	Mühl 88
Datum:	05.12.2018
Maßstab:	1:750
Geändert:	

Zeichenerklärung: Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
 Bearbeitet: Baumüller/Hanke | Abteilungsleiterin: Weiskopf | Amtsleiter: Dr.-Ing. Kron

Anlage 8



Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

STUTTGART



Städtebauliche Planung
Abteilung Neckar

Grundstücksfläche für
Pflegetmaßnahmen

Plan Nr.
Mühl 88

Bebauungsplan: Steinbuttstraße /
Am Mönchsteinplatz

Datum: 05.12.2018

Stadtbezirk: Mühlhausen

Maßstab: 1:750

Stadtteil: Mönchfeld

Geändert:

Zeichenerklärung: Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Bearbeitet:
Baumüller/Hanke

Abteilungsleiterin:
Weiskopf

Antsleiter:
Dr.- Ing. Kron

Gereute

Anlage 9

Die betroffene Kanäle und Schächte müssen umgelegt werden.

