

Durchführungsvertrag

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290)
in Stuttgart-Ost

zwischen

Rd-Nr. 2
(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Wohnen-
vertreten durch Dr.-Ing. Kron
(im Folgenden: Stadt)

Vorbemerkung:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, einen 4-geschossigen Hochbunker auf dem Flurstück 9905, Sickstraße 171 in Stuttgart-Ost von der Stadt zu erwerben, umzubauen, zu Wohnzwecken umzunutzen und mit zwei Geschossen aufzustocken. Auf der Basis des geltenden Planungsrechts ist das Vorhaben nicht realisierbar. Für die Umsetzung der Planung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Vorhabenträgerin stellte daher am 8. Juni 2016 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) kommt zum Tragen. Die Vorgaben zum SIM werden im Kaufvertrag geregelt.

Die Vorhabenträgerin und die Stadt treffen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgende

Vereinbarung:

1. Nutzung

Der bestehende 4-geschossige Hochbunker wird umgebaut, zu Wohnzwecken umgenutzt und mit zwei Geschossen aufgestockt. Es entstehen insgesamt 8 Wohnungen auf ca. 1.404 m² Geschossfläche. Auf dem Grundstück werden 8 Stellplätze angeordnet.

2. Durchführungsverpflichtung

- 2.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 16. Mai 2019 einzureichen und das Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baufreigabe fertig zu stellen.
- 2.2 Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

3. Städtebauliche Regelungen

3.1 Bebauungsplanverfahren/Gutachten/Planungskosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren, insbesondere für den beabsichtigten Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendigen Gutachten und Unterlagen auf ihre Kosten beizubringen. Die Vorhabenträgerin hat sich im Vertrag vom 20. Juni 2016 / 29. Juli 2016 zur Übernahme der Planungskosten in Höhe von 17.308,00 € verpflichtet.

3.2 Abstandsflächenbaulast/Überfahrtsbaulast

Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, dass auf dem angrenzenden städtischen Flurstück 9905/1 (Johann-Friedrich-von-Cotta-Schule, Sickstraße 165, 167) Abstandsflächenbaulasten übernommen werden. Des Weiteren ist es erforderlich, dass die aktuell bestehende Zufahrt der Schule über das Grundstück des Hochbunkers Flurstück 9905, Sickstraße 171, auf das Flurstück 9905/1 verlegt wird und die bestehende Baulast gemäß Baulastenblatt 5543, Überfahrtsrecht über das Flurstück 9905 gelöscht wird.

Das Schulverwaltungsamt als verwaltendes Amt des städtischen Flurstücks 9905/1 stimmte mit Schreiben vom 27. April 2017 der Übernahme der Abstandsflächenbaulast sowie der Verlegung der Zufahrt und der Löschung der bestehenden Baulast gemäß Baulastenblatt 5543, Überfahrtsrecht über das Flurstück 9905, mit folgenden Bedingungen zu, die die Vorhabenträgerin anerkennt:

- Die Verpflichtung zur Übernahme der Baulasten wird im Kaufvertrag geregelt.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Zufahrt auf dem Flurstück 9905/1 gemäß den Anlagen des Schreibens vom 27. April 2017 auf eigene Kosten herzustellen.

- Der Wurzelbereich des bestehenden Baumbestandes auf dem Flurstück 9905/1 darf nicht beeinträchtigt oder befahren werden.
- Der Ausführungsplan mit Schnitten und Belagsaufbau ist vor Ausführungsbeginn dem Schulverwaltungsamt vorzulegen und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt abzustimmen.
(Ansprechpartner: Herr Andreas Hellmann, Tel. 0711 216-93919)
- Der Aufbau der Zufahrt muss wie folgt ausgeführt werden:
 - Gesamtaufbau von 52 cm
 - 3 cm wasserdurchlässiger Asphalt WDA 8 DL (Deckschicht)
 - 9 cm wasserdurchlässiger Asphalt WDA 8 DL (Tragschicht)
 - 40 cm kombinierte Frostschutz- und Tragschicht 0/45
 - Die Einfassung der Zufahrt ist mit Beton-Tiefbordsteinen (TB30/10 cm) belagsbündig einzufassen.
- Die Ausführung der Zufahrt soll ein Quergefälle (ca. 1,5 %) in Richtung Grünfläche zur Fassade des Fachklassenbaus erhalten. Der dazu notwendige Aushub wird vor der Fassade als Schutzwall angehäuft. Am Böschungsfuß ist eine offengeführte Entwässerungsmulde (entsprechend den Anlagen des Schreibens vom 27. April 2017) auszubilden. Die in der Ausführungsskizze dargestellte Aufkantung soll entfallen, damit das Wasser in diese natürliche Versickerungsfläche abfließen kann.
- Der vorhandene Hoftopf sowie der dazugehörige Abfluss muss an die aktuell geltende DIN 1986 entsprechend der derzeit festgesetzten Regenspender angepasst werden. Die Feststellung der aktuell verlegten Leistungsdimensionen liegt bei der Vorhabenträgerin. Sollten sich Probleme mit der weiten Dimensionierung der Entwässerung ergeben, ist das Schulverwaltungsamt hierüber zu informieren. Das Entwässerungsgesuch des geplanten Bauvorhabens sollte diese Planung berücksichtigen oder die Vorhabenträgerin erhält eine Vollmacht, das Entwässerungsgesuch der Johann-Friedrich-von-Cotta-Schule in diesem Punkt zu ändern. Das Vorgehen ist mit dem Baurechtsamt abzusprechen. Sämtliche Maßnahmen und Kosten, die hierfür notwendig werden, übernimmt die Vorhabenträgerin.
- Die Arbeiten sind durch einen mit der Landeshauptstadt Stuttgart in Vertrag stehenden Jahresbauunternehmer des Garten- und Landschaftsbaus auszuführen. Für die zeitliche Durchführung wird auf Ziffer 2 verwiesen.
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart. Im Zuge der Baumaßnahmen müssen drei Bäume entfernt werden. Zwei von diesen drei Bäumen fallen unter die Baumschutzsatzung. Gemäß Baumschutzsatzung sind vier Bäume zu pflanzen. Die Kosten für die Fertigstellungs- (1 Jahr) und Entwicklungspflege (2 Jahre) übernimmt die Vorhabenträgerin.

- Im Wurzelbereich, insbesondere bei der vorhandenen Eiche, ist die Tragschicht aus KFT 0/45 durch ein verdichtbares Baumsubstrat zu ersetzen.
- Die Breite der Zufahrt muss 4 m betragen und hinsichtlich der Tragfähigkeit eine Belastbarkeit bis zu 26 t gewährleisten.
- Sämtliche Kosten, die aufgrund der erforderlichen baulichen Änderungen verbunden sind, müssen von der Vorhabenträgerin übernommen werden.

3.3 Erschließung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den künftigen Kanalbeitrag auf Verlangen der Stadt, Stadtmessungsamt, durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die betroffenen Leitungsträger über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

3.4 Freiflächen, Dachbegrünung

Zur Realisierung des Bauvorhabens müssen drei Bäume entfernt werden. Zwei von diesen drei Bäumen fallen unter die Baumschutzsatzung. Dadurch entsteht ein Ersatzbedarf von vier Bäumen. Die Baumstandorte sind im Bebauungsplan festgesetzt. Das Leitungsrecht ist zu beachten. Es wird auf die Notwendigkeit einer Abstimmung mit dem Leitungsträger verwiesen.

Ein mit der Stadt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan (FGP) ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Freiflächengestaltung nach Maßgaben des FGP innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten, heimischen Sträuchern/Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind in teilversiegelter und versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Das Flachdach ist extensiv zu begrünen (mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und/oder bodendeckenden Gehölzen, Mindestsubstratauflage 12 cm) und dauerhaft zu erhalten.

Bei allen Anpflanzungen im Plangebiet ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" ist bei zu erhaltenden Bäumen zu beachten.

3.5 Energie

Energiestandard

Für den neuen Gebäudeteil des Wohngebäudes (Aufstockung) sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Im Bestand ist die gültige Energieeinsparverordnung i. d. F. vom 24. Oktober 2015 Anlage 3 Tabelle 1 (Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten bei erstmaligem Einbau, Ersatz und Erneuerung von Bauteilen) einzuhalten.

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

Solaranlagen

Vorbehaltlich anderslautender Regelungen eines Bebauungsplans verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, Dachflächen mit Solaranlagen auszurüsten. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die in der Zeit von April bis Oktober zwischen 9 und 16 Uhr verschattet sind.

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt und verpflichtet, die Solaranlage eigenständig oder durch einen externen Betreiber zu errichten und für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahre zuzüglich des Inbetriebnahmejahrs zu betreiben.

Das Energiekonzept (Wärme und Strom) ist vor Umsetzung mit dem Amt für Umweltschutz (36-5) abzustimmen.

3.6 Fassadengestaltung

Das Material und die Farbgebung der Außenwände sowie das Anbringen von Außenantennen sind mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

3.7 Immissionsschutz

Baulärm

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz. Nr. 160 vom 1. September 1970) ist zu beachten.

Verkehrslärm

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Bebauung, gemäß Bebauungsplan, bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (z. B. Schallschutzfenster, Orientierung der Aufenthaltsräume usw.) zu treffen.

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu gestalten. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

3.8 Artenschutz

Nisthilfen

Zur Förderung des Hausrotschwanzes sind 2 Nisthilfen am Gebäude anzubringen.

Vogelschlag

Zur Vermeidung des Vogelschlages sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Vermeidung von Eckdurchsichten
- Verwendung von reflexionsarmem Glas
- Rückversetzung der Glasbereiche an der Nord- und Südfassade des Dachaufbaus zur Erzeugung beschatteter Glaszonen
- Vorlagerung von Balkonen und Geländern mit vertikaler Gliederung an der Ost- und Westfassade des Bestandsgebäudes, um für diese Glasbereiche ein Hindernis für den freien Anflug zu generieren.
- Gliederung der Fensterflächen im 1. bis 3. Obergeschoss der Ost- und Westfassade des Bestandsgebäudes durch senkrechte Streben, wodurch die einzelnen Fensterbereiche oberhalb der o. g. Balkonbrüstung auf eine Fläche unter 1,5 m² reduziert werden.

3.9 Abstandsbaulast

Die Planung erfordert die Übernahme einer Abstandsbaulast auf dem angrenzenden städtischen Grundstück der Johann-Friedrich-von-Cotta-Schule, Sickstraße 165, Flurstück 9905/1. Die Verpflichtung der Landeshauptstadt Stuttgart zur Übernahme dieser Baulast ist dem Vertrag als Anlage beigefügt.

3.10 Verpflichtung zur Einhaltung des Vertrags und Vertragsstrafe

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Vereinbarungen dieses Vertrags einzuhalten bzw. durch Dritte einhalten zu lassen. Verstößt die Vorhabenträgerin oder ein Dritter, dem die Nutzung von Flächen überlassen wurde, gegen

diesen Vertrag, so wird eine von der Vorhabenträgerin zu zahlende Vertragsstrafe für die Nichteinhaltung der Vereinbarungen der Ziffern 3.1 bis 3.8 und 4.4, es sei denn, die Stadt hat der Nichteinhaltung zugestimmt, in einer Höhe von bis zu 50.000,00 Euro je Verstoß, zur Zahlung an die Stadt fällig. Die Summe aller Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag von 1.000.000,00 Euro nicht überschreiben.

Die Vertragsstrafe ist binnen vier Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn die Vorhabenträgerin 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 BGB) zu verzinsen.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung der entsprechenden Verpflichtungen.

4. Schlussbestimmungen

4.1 Verpflichtungen /Haftung der Stadt

Die Stadt ist bereit, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Aus diesem Vertrag besteht für die Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens explizit oder inzident herausstellt.

Unberührt bleibt die Haftung der Stadt für eventuelle, von ihr zu vertretende Amtspflichtverletzungen.

4.2 Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche

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

4.3 Vertragsänderungen, Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Der Vertrag wird so ausgelegt bzw. ergänzt, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

4.4 Rechtsnachfolger

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

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die gestalterischen Vorgaben, die sich aus diesem Vertrag und aus dem Bebauungsplan ergeben, an Mieter/Nutzer ihres Objektes vertraglich weiterzugeben.

4.5 Wirksamkeit des Vertrags

Der Vertrag wird erst mit dem Tag wirksam, an dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Die Ziffern 3.1 bis 3.10 und 4.1 bis 4.7 des Vertrags werden mit Unterzeichnung wirksam.

4.6 Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

4.7 Vermerkung im Baulastenverzeichnis

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

Stuttgart,

Stuttgart,

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

.....

.....

Anlagen

1. Festsetzungen und Zeichenerklärung
2. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 16.05.2019
3. Bebauungsplanentwurf vom 16.05.2019
4. Lageplan mit Freiflächengestaltung vom 16.05.2019
5. Grundrissplan EG – 5. OG vom 16.05.2019
6. Grundrissplan 1. und 2. UG, Schnitte vom 16.05.2019
7. Ansichten vom 16.05.2019
8. Bestätigung des Schulverwaltungsamts zur Übernahme von Baulasten vom 27. April 2017 mit Anlagen