

## **Städtebaulicher Vertrag**

**zum  
Bebauungsplan  
und der Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Wohnaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234)  
im Stadtbezirk Zuffenhausen**

**zwischen**

**der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH  
Augsburger Straße 696  
70329 Stuttgart**

**(im Folgenden: SWSG)**

**und**

**Evangelische Gesellschaft Stuttgart e.V.  
(Büchsenstraße 34/36  
70174 Stuttgart**

**(im Folgenden: eva)**

**Beide zusammen**

**(im Folgenden: Vorhabenträgerinnen)**

**und**

**der Landeshauptstadt Stuttgart  
(im Folgenden: LHS)**

**- vertreten durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen (AfSW) -**



## **Vorbemerkung:**

Dieser städtebauliche Vertrag umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Stuttgart-Zuffenhausen und Stuttgart-Zazenhausen:

Flurstück Nr. 1754/4 und 1758/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 41.754 m<sup>2</sup>, im Folgenden als „Projektgrundstück 1“ bezeichnet und Flurstück Nr. 1764 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.621 m<sup>2</sup>, im Folgenden als „Projektgrundstück 2“ bezeichnet. Die Projektgrundstücke sind im Lageplan (Anlage 1) farblich gekennzeichnet.

Weiterhin befinden sich folgende Flurstücke innerhalb des Vertragsgebiets: 1756/1, 1757/1, 1762. Von folgenden Flurstücken befinden sich Teilflächen innerhalb des Vertragsgebiets: 1249 (Zazenhausen), 1753, 1754, 1755/7, 1759, 1761, 1763, 1786/1.

Das Projektgrundstück 1 befindet sich im Eigentum der SWSG, das Projektgrundstück 2 ist im Eigentum der LHS, welche dieses im Erbbaurecht an die eva vergeben hat. Die LHS (Liegenschaftsamt) beabsichtigt, von dem Flst. 1758/1, Böckinger Straße eine Teilfläche von ca. 262 m<sup>2</sup> und eine Teilfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> von der SWSG zu erwerben. Der entsprechende Lageplan ist diesem Vertrag als Anlage beigefügt (Anlage 9). Für den Flächenerwerb sollen zwischen der LHS (Liegenschaftsamt) und der SWSG entsprechende Verträge abgeschlossen werden.

Die Vorhabenträgerinnen beabsichtigen, die Projektgrundstücke in Stuttgart-Zuffenhausen neu zu entwickeln. Im Wesentlichen gilt im Plangebiet derzeit § 34 bzw. § 35 BauGB. Im Randbereich gelten die Bebauungspläne 1964/39 und 1991/6. Die Entwicklung eines Wohnquartiers wäre nach derzeit geltendem Planungsrecht nicht zulässig. Daher wird die Aufstellung des Bebauungsplans Wohnaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234) erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Vorhabenträgerinnen beabsichtigen, neben Wohnnutzung auch soziale Infrastruktur sowie öffentliche Erschließungs- und Grünflächen herzustellen. Für die beabsichtigte Neubebauung des Areals führt die LHS (AfSW) in Abstimmung mit den Vorhabenträgerinnen ein Bebauungsplanverfahren für den Bereich an der Böckinger Straße durch. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf als Weiterentwicklung des 1. Preisträgers eines Planungswettbewerbs (Anlage 2) zu Grunde. Hiernach sollen die Projektgrundstücke überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt werden, ergänzt um Gemeinbedarfsflächen für eine Begegnungsstätte und eine Kindertagesstätte sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale Einrichtungen mit einem betreuten Beschäftigungsangebot.

Vor dem Hintergrund des Wohnraummangels und dem Bedarf insbesondere an preiswertem Wohnraum planen die Vorhabenträgerinnen die Entwicklung eines Wohnquartiers für unterschiedliche Bewohnergruppen. Hierfür hat die SWSG den Kernbereich des Plangebiets (Flurstück 1758/1 – Teil des Projektgrundstücks 1) sowie das Flst. 1754/4 von der bisherigen Eigentümerin, der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), erworben.

Es ist vorgesehen, insgesamt ca. 400 Wohneinheiten durch die SWSG zu realisieren. Davon sollen ca. 293 Wohneinheiten im sozial geförderten Wohnungsbau (davon ca. 62 WE als ambulante und teilstationäre WE für die eva) entstehen, welche als Sozialmietwohnungen herzustellen sind. Darüber hinaus sollen ca. 103 Wohneinheiten (davon ca. 42 WE im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA)) dem frei finanzierten Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Integrativer Bestandteil des neuen Wohnquartiers ist die eva, die im ortsbildprägenden Immanuel-Grözinger-Haus (IGH) Böckinger Str. 5, Wohnraum für alleinstehende Männer in besonderen Lebensverhältnissen bietet. Zu der Einrichtung zählt neben dem Wohnheim auch ein Nachbarschaftsgarten, der in Teilen erhalten und angemessen erweitert werden soll. Hierfür stehen Flächen im östlichen Teil des Plangebiets zur Verfügung. Im Hinblick auf das Wohnraumangebot der eva ist geplant, Wohnraum aus dem IGH in die Neubauten im Quartier zu verlegen (ca. 62 geförderte Wohneinheiten als ambulante und teilstationäre Wohneinheiten) und dort zu integrieren. Weiterhin sollen im Rahmen einer Neubebauung der eva (Neubau eva Rotweg) ca. 60 Wohneinheiten als Männerwohnheim südlich des IGH entstehen. Im neuen Quartier an der Böckinger Straße ist somit die Realisierung von insgesamt rund 460 Wohneinheiten vorgesehen. Durch eine Ertüchtigung des IGH im Bestand in Form einer flexiblen Mischnutzung mit Spielräumen in der Nutzung stehen ggf. weitere Wohneinheiten zur Verfügung.

Neben dem Wohnnutzungsschwerpunkt sollen gemeinbedarfsbezogene Nutzungen in der Quartiersmitte (Kita und Begegnungsstätte mit Cafeteria) sowie beispielsweise Räume für Co-Working-, Büro- und Ateliernutzung und eine Fahrradwerkstatt sowie öffentliche und private Grün- und Freiräume realisiert und gesichert werden.

Das Projekt wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH (IBA'27) am 22. März 2019 in das IBA'27-Netz aufgenommen und am 28. Juli 2020 zu einem offiziellen IBA'27-Projekt erklärt.

Vorhabenträgerinnen und LHS sind sich daher einig, ein lebendiges, sozial durchmischt Stadtquartier in qualitätsvoller Gestaltung für verschiedene Nutzergruppen zu entwickeln. Das Quartier soll eine Vorbildfunktion sowohl im Hinblick auf zeitgemäße und innovative neue Wohn- und Bauformen insbesondere im geförderten Wohnungsbau als auch im sozialen Miteinander unterschiedlicher Nutzer entwickeln.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom gemeinderätlichen Gremium am 22. Mai 2007 (GRDrs 44/2007) gefasst; die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wurde im Juni 2007 durchgeführt. Im Jahr 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags soll zeitnah der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan von den gemeinderätlichen Gremien gefasst werden. Der städtebauliche Vertrag wird mit den vereinbarten Konditionen den gemeinderätlichen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

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

## Vereinbarung

### Übersicht

<b>Teil I Übergeordnete Bestimmungen.....</b>	<b>6</b>
1. <b>Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten .....</b>	<b>6</b>
2. <b>Projekt- und Bauverpflichtung, Planungsrechtsänderung und Sicherung von Qualitätsstandards .....</b>	<b>7</b>
3. <b>Architektonisches Konzept (Architektur-, Fassaden- und Dachgestaltung).....</b>	<b>8</b>
4. <b>Freiraumkonzept .....</b>	<b>9</b>
4.1 Freiflächengestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung.....	9
4.2 Quartiersgarten/bestehender eva-Garten .....	10
4.3 Öffentliche Spielplätze und öffentliche Parkanlagen .....	11
4.4 Private Spielplätze .....	12
4.5 Grünzug Rot - Feuerbachtal.....	12
5. <b>Flächenveräußerungen und Flächenerwerbe .....</b>	<b>13</b>
6. <b>Nutzungsrechte und Dienstbarkeiten.....</b>	<b>14</b>
7. <b>Nutzungskonzept .....</b>	<b>16</b>
8. <b>Ökologisches Gesamtkonzept .....</b>	<b>17</b>
8.1 Energiekonzept .....	17
8.2 Niederschlagswassermanagement .....	17
9. <b>Mobilitätskonzept.....</b>	<b>18</b>
9.1 Stellplätze für Carsharing und Lastenräder.....	18
9.2 Förderung der Elektromobilität (Kfz) .....	18
10. <b>Soziale Infrastruktur .....</b>	<b>18</b>
10.1 Begegnungsstätte .....	19
10.2 Kita .....	19
11. <b>Geförderter Wohnungsbau.....</b>	<b>21</b>
11.1 Allgemein .....	21
11.2 Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW) .....	21
<b>Teil II Bauausführung .....</b>	<b>25</b>
12. <b>Baudurchführungsvertrag.....</b>	<b>25</b>
12.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	25
12.2 Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern .....	25
12.3 Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB.....	26
13. <b>Immissionsschutzmaßnahmen .....</b>	<b>26</b>
13.1 Lärmmindernde Maßnahmen an der Bahnstrecke (Unterschottermatten, Lärmschutzwand).....	26
13.2 Einbau lärmärmer Asphalt in der Böckinger Straße .....	27

13.3 Einbau von Schallschutzfenstern an lärmkritischen Fassadenbereichen mit schutzbedürftigen Nutzungen an den Bestandsgebäuden Rotweg 134/142 .....	27
13.4 Errichtung einer Schließanlage bei den Stallanlagen der Geflügel- und Vogelfreunde Zuffenhausen e. V.....	27
13.5 Schalltechnische Ausführung der Quartierstiefgarage .....	28
<b>14. Staubminderungsplan und Lärmschutz für Baustellenbetrieb .....</b>	<b>28</b>
<b>15. Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen sowie CEF - Maßnahmen.....</b>	<b>28</b>
15.1 Vorgezogene Maßnahmen, Artenschutz- und Interimsmaßnahmen .....	28
15.2 Planinterne Ausgleichsflächen und Artenschutzmaßnahmen - M1 (Gebietsrandeingrünung) / M2 (Wildbienenhabitat und Nahrungshabitat für samenfressende Gehölzbrüter) .....	30
15.3 Planexterne Ausgleichsfläche - M3 Feuerbachrenaturierung.....	30
15.4 Monitoring Artenschutzmaßnahmen .....	30
15.5 Regelung der Kostentragung gemäß Zuordnungsschlüssel .....	30
<b>16. Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung .....</b>	<b>31</b>
<b>Teil III Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>32</b>
<b>17. Ergänzende Regelungen .....</b>	<b>32</b>
<b>18. Urheber- und Nutzungsrechte.....</b>	<b>32</b>
18.1. Übertragung der Nutzungsrechte .....	32
18.2. Einholung und Einhaltung wesentlicher Rechte .....	32
<b>19. Vertragsstrafen.....</b>	<b>32</b>
<b>20. Vollstreckungsunterwerfung.....</b>	<b>33</b>
<b>21. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel .....</b>	<b>33</b>
<b>22. Rechtsnachfolger.....</b>	<b>34</b>
<b>23. Vermerkung im Baulistenverzeichnis .....</b>	<b>34</b>
<b>24. Wirksamwerden des Vertrags .....</b>	<b>34</b>

## Teil I Übergeordnete Bestimmungen

Für die Ermittlung der aus diesem Vertrag resultierenden Lasten und Verpflichtungen werden das Projektgrundstück 1 (Flurstück Nr. 1758/1 und 1754/4) und Projektgrundstück 2 (Flurstück Nr. 1764) herangezogen (siehe Anlage 1). Die SWSG stellt Teile ihres Projektgrundstücks 1 für die Umsetzung des Wohnungsbaus der eva zur Verfügung.

### 1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten

Die LHS (AfSW) ist bereit, den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wohnaugebiet nördlich der Böckinger Straße“ (Zu 234) im Stadtbezirk Zuffenhausen dem Gemeinderat nach § 10 BauGB zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden, da auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen grundsätzlich kein Anspruch besteht; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Eine Risikoübernahme durch die LHS erfolgt nicht. Es wird insoweit klargestellt, dass durch diesen städtebaulichen Vertrag die städtebauliche Planungshoheit der LHS nicht eingeschränkt wird und die Vorhabenträgerinnen insbesondere keinen Anspruch auf Erteilung, Änderung oder Ergänzung einer Baugenehmigung und/oder eine (künftige) Änderung des Bebauungsplans haben. Ermessensentscheidungen im Baugenehmigungsverfahren werden durch diesen städtebaulichen Vertrag nicht berührt.

Eine Haftung der LHS für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

Die Vorhabenträgerinnen erkennen die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich eventueller verfahrensbedingter Änderungen an und verzichten auf evtl. sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

Die Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Wohnaugebiet nördlich der Böckinger Straße“ (Zu 234) beträgt ca. 5,8 ha. Die Flächen der Vorhabenträgerinnen haben eine Größe von ca. 4,5 ha (Anlage 1). Neben den derzeit landwirtschaftlich beziehungsweise gärtnerisch genutzten Grundstücken der SWSG (Flurstück 1754/4 und 1758/1) und dem Grundstück der eva (Flurstück 1764) befinden sich noch Grundstücke der Bundesrepublik Deutschland (Flurstück 1756/1 und 1757/1) sowie Grundstücke oder Teile von Grundstücken von angrenzenden Verkehrs- oder Grünflächen (Flurstück 1249, 1753, 1754, 1755/7, 1759, 1761, 1762, 1763, 1786/1) im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die umlegbaren Planungskosten ergeben sich aus den der SWSG und der eva zuzuordnenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die Flächen der Bundesrepublik Deutschland bleiben unberücksichtigt.

Die Vorhabenträgerinnen tragen die Kosten für alle Gutachten und vergleichbaren Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für eine sachgerechte Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich sind. Die umlegbaren Planungskosten der LHS (AfSW) betragen 55.613 Euro. Hiervon tragen die Vorhabenträgerinnen anteilig Planungskosten in Höhe von 51.164 Euro. Die Kostenaufteilung beträgt gemäß dem vereinbarten Verteilerschlüssel (Anlage 1), basierend auf den Flächenanteilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Zu 234, 92 % SWSG und 8 % eva. Das Grundstück Böckinger Str. 5 befindet sich im Eigentum der LHS, welche dieses im Erbbaurecht an die eva vergeben hat. Die LHS (Liegenschaftsamt) beabsichtigt, nach Anpassung des Erbbaurechtsvertrages, die auf die eva entfallenden Planungskosten von 8 % zu tragen.

Die Fälligkeit tritt einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben auf dem jeweiligen Projektgrundstück 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 1 % der abgerundeten rückständigen Hauptforderung zu entrichten; abzurunden ist auf den nächsten durch 50 Euro teilbaren Betrag.

Wenn das Verfahren aus einem von den Vorhabenträgerinnen zu vertretenden Grunde nicht zum Abschluss gebracht wird, verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen gesamtschuldnerisch zur Zahlung der bis dahin angefallenen Planungskosten und Gutachten, die wie folgt pauschaliert werden:

Nach dem Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
20% der anteiligen Gesamtkosten

Nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
40% der anteiligen Gesamtkosten

Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
70 % der anteiligen Gesamtkosten

Sollte das Bebauungsplanverfahren aus nicht von den Vorhabenträgerinnen zu vertretenden Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden können, entfällt die Verpflichtung der Vorhabenträgerinnen zur Übernahme der LHS entstandenen Planungskosten. Dies gilt nicht, wenn den Vorhabenträgerinnen bereits eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wurde.

## **2. Projekt- und Bauverpflichtung, Planungsrechtsänderung und Sicherung von Qualitätsstandards**

Die planerische Basis für die Entwicklung des neuen Quartiers an der Böckinger Straße wurde im Rahmen eines Planungswettbewerbs ermittelt. Hierfür haben die Vorhabenträgerinnen einen Planungswettbewerb ausgelobt, bei dem die Hild und K Architecture GmbH, München in Kooperation mit der Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, München, im Januar 2020 den ersten Preis erhalten hat. Die beiden Büros wurden im Anschluss von den Vorhabenträgerinnen mit der weiteren Bearbeitung und städtebaulich-architektonischen Weiterentwicklung ihres Wettbewerbsentwurfs beauftragt. Des Weiteren wurden aufbauend auf den städtebaulichen Entwurf von Hild und K die architektonischen Entwürfe für die Quartiersmitte mit ihren Sondernutzungen Kindertagesstätte und Stadtteilhaus/Begegnungsstätte in einer zusätzlichen Mehrfachbeauftragung ermittelt (1. Rang: UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, mit Koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart). Auch diese Büros wurden im Anschluss von den Vorhabenträgerinnen mit der weiteren Bearbeitung beauftragt.

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, das Projekt auf Grundlage der Planung des Wettbewerbs Siegers Hild und K Architecture GmbH sowie Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH in der überarbeiteten Fassung vom November 2020 (Anlage 2), unter Berücksichtigung der textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohngebiet nördlich der Böckinger Straße“ (Zu 234) (Anlage 3) einschließlich eventueller verfahrensbedingter Änderungen zu errichten.

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Eintreten der Planreife nach § 33 BauGB erste genehmigungsfähige

hige Bauanträge einzureichen und spätestens drei Jahre nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung die Gebäude IBA, SWSG 1-10, eva 01, eva 02 und eva Neubau Rotweg sowie Kita und Begegnungsstätte bezugsfertig zu stellen. Aufgrund der Projektgröße wird das Gesamtvorhaben in Bauabschnitten realisiert. Bei Vorliegen wichtiger Gründe können die vorgenannten Fristen mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der LHS (AfSW) verlängert werden.

### **3. Architektonisches Konzept (Architektur-, Fassaden- und Dachgestaltung)**

#### Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerinnen und die LHS sind sich einig, dass es Ziel ist, ein aus städtebaulicher und architektonischer Sicht qualitativ hochwertiges Quartier zu entwickeln. Es soll eine qualitätsvolle städtebaulich-architektonische Dichte geschaffen werden, bei der eine hohe gestalterische Qualität und Stadtraumverträglichkeit gewährleistet bleiben. Der architektonischen Gestaltung der Gebäude kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

Die Vorhabenträgerinnen und die LHS sind sich über wesentliche Merkmale der Architektur-/Fassadengestaltung einig:

- gegliederte, höhengestaffelte Gebäudekubaturen in einem städtebaulich harmonischen Gesamtgefüge
- architektonisch hochwertig gestaltete, in sich gegliederte Fassaden mit Vor- und Rücksprüngen; Dreiteilung der Fassaden in Sockel, Mittelteil und Dachzone mit optisch wahrnehmbarem Dachabschluss (beispielsweise Dachüberstand); unterschiedliche Fensterformate (insbesondere auch bodentiefe Fenster)
- allseitige Einhausung von technischen Dachaufbauten und optische Integration in die architektonische Gesamtgestaltung
- in Farben und Materialien aufeinander abgestimmte Gesamtansicht aller Fassaden entlang eines Straßenzugs, Vermeidung einer monotonen Gesamtwirkung

#### Vereinbarung

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Formgebung der Gebäudekubaturen sowie die architektonische Gestaltung, Gliederung, Materialität und Farbgebung der Fassaden entsprechend dem städtebaulich-architektonischen Konzept (Anlage 4), das mit der LHS (AfSW) abgestimmt wurde und Bestandteil dieses Vertrags ist, zu realisieren. Entsprechendes gilt für die Gestaltung der Dachflächen (Anlage 5). Die Gestaltung von technischen Dachaufbauten ist in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und als optische Einheit mit den darunterliegenden Gebäudefassaden zu entwickeln.

Der LHS (AfSW) sind frühzeitig Angaben zu der Material- und Farbwahl von stadttraumwirksamen Fassaden der Gebäude IBA, SWSG 5, SWSG7, Kindertagesstätte, Begegnungsstätte, eva 01 bzw. 02 sowie eva Neubau Rotweg in Form von Materialproben vorzulegen. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Lage, den Umfang und die Größe sowie die architektonische Gestaltung von Anlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (z. B. Trafostationen) im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirksamkeit und optische Erscheinung im Stadtraum frühzeitig mit der LHS (AfSW) abzustimmen, insofern diese nicht in Gebäude integriert oder unterhalb der Erdoberfläche untergebracht werden können.

Sollten sich zwischen den in Anlagen 4 und 5 dargestellten Plänen und den hierzu entsprechenden Bauantragsplänen sowie Ausführungsplänen Abweichungen mit städtebaulicher Relevanz ergeben, verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen, hierüber die LHS (AfSW) frühzeitig zu informieren und mit dieser einvernehmlich abzustimmen. Als städtebaulich relevant zu werten sind Änderungen an der Gebäudekubatur und an der Gliederung, Materialität und Farbgebung der Fassaden, die sich auf das Gesamterscheinungsbild der Gebäude und damit auf die optische Erscheinung im Stadtraum auswirken.

## Böckinger Straße 5 (Immanuel-Grözinger-Haus inkl. Anbau)

### Vorbemerkung

Die eva und die LHS sind sich einig, dass das Bestandsgebäude Böckinger Straße 5 (Immanuel-Grözinger-Haus) die Funktion einer für den Stadtteil Rot wichtigen städtebaulichen Landmarke übernimmt, die weithin sichtbar ist. Der architektonischen Gestaltung des Gebäudes kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Die Möglichkeit für einen Erhalt des Bestandsgebäudes soll geprüft werden. Im Gegensatz zu anderen Gebäuden der Vorhabenträgerinnen im Vertragsgebiet liegt für den Bereich Böckinger Straße 5 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine konkretisierte Projektplanung vor.

### Vereinbarung

Die eva verpflichtet sich, bei Planungs-, Sanierungs-, Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen, die eine städtebauliche Relevanz haben und die sich auf das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes (architektonische Gestaltung, Gliederung, Materialität und Farbgebung der Fassaden) und damit auf die optische Erscheinung im Stadtraum auswirken, die LHS (AfSW) frühzeitig zu informieren und mit dieser einvernehmlich abzustimmen. Entsprechendes gilt für die Gestaltung der Dachflächen und technischen Dachaufbauten (hierzu gelten die zuvor genannten Regelungen). Sollte eine einvernehmliche Abstimmung nicht erfolgen, ist der Gestaltungsbeirat der LHS zu beteiligen. Die eva erhält in diesem Fall von der LHS (AfSW) eine separate Aufforderung zur Teilnahme an einer Gestaltungsbeiratssitzung. Der LHS (AfSW) sind frühzeitig Angaben zu der Material- und Farbwahl von stadttraumwirksamen Fassaden in Form von Materialproben vorzulegen.

Sollten sich zwischen den mit der LHS (AfSW) oder dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Plänen und den hierzu entsprechenden Bauantragsplänen und Ausführungsplänen Abweichungen mit städtebaulicher Relevanz ergeben, verpflichtet sich die eva, hierüber die LHS (AfSW) frühzeitig zu informieren und mit dieser einvernehmlich abzustimmen. Als städtebaulich relevant zu werten sind Änderungen an der Gebäudekubatur und an der Gliederung, Materialität und Farbgebung der Fassaden, die sich auf das Gesamterscheinungsbild der Gebäude und damit auf die optische Erscheinung im Stadtraum auswirken.

Sämtliche vorgenannten Verpflichtungen gelten auch für einen Neubau.

## **4. Freiraumkonzept**

### **4.1 Freiflächengestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung**

### Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerinnen und die LHS sind sich einig, dass es Ziel ist, ein aus stadtgestalterischer und grünordnerischer Sicht qualitativ hochwertiges Quartier zu entwickeln. Der öffentliche Raum mit Platz- und Grünflächen sowie das wohnungsnahe Umfeld sollen attraktiv gestaltet werden.

### Vereinbarung

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Gestaltung und Begrünung der Platz- und Grünflächen sowie der gebäudebezogenen Freibereiche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie dem städtebaulich-architektonischen Konzept und dem dort formulierten Freiflächengestaltungskonzept einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung (Anlage 2 sowie Anlage 5 und 6), die mit der LHS (AfSW) abgestimmt wurden und Bestandteil dieses Vertrags sind, zu realisieren. Das Freiflächengestaltungskonzept wird um beispielhafte Angaben zu Belägen, Leuchtentypen sowie Stadtmöblierungselementen in Form eines Gestaltungsleitfadens ergänzt (Anlage 7). Von Materialien und Produkten (Beläge, Möblier-

rung, Leuchten etc.), die seitens der LHS standardmäßig verwendet werden, kann im Hinblick auf die erhöhten Gestaltungsanforderungen im Zusammenhang mit der IBA'27 abgewichen werden. Es sind der LHS (AfSW) frühzeitig Materialproben vorzulegen.

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Maßnahmen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gesamtvorhabens durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Vegetationsbestände gleichwertig zu ersetzen. Zu den Baugesuchen ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan unter Berücksichtigung des Freiflächengestaltungskonzeptes vorzulegen. Form und Inhalt des Freiflächengestaltungsplanes richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“. Im Freiflächengestaltungsplan sind darüber hinaus die Schutzmaßnahmen für den zu erhaltenden Baumbestand und die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen darzustellen.

Sollten sich zwischen den in Anlage 2, 5, 6 und 7 dargestellten Plänen und den entsprechenden Bauantragsplänen und Ausführungsplänen Abweichungen mit städtebaulicher, stadtgestalterischer und grünordnerischer Relevanz ergeben, verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen, hierüber die LHS (AfSW) frühzeitig zu informieren und mit dieser einvernehmlich abzustimmen. Als städtebaulich, stadtgestalterisch und grünordnerisch relevant zu werten sind Änderungen an Materialität und Farbgebung der Beläge, Leuchtentypen, Stadtmöblierungselementen sowie an Vegetationsstrukturen, die sich auf das Gesamterscheinungsbild des Straßen- und Freiraums bzw. auf die ökologische Wertigkeit und Wirksamkeit auswirken.

## **4.2 Quartiersgarten/bestehender eva-Garten**

### Vorbemerkung

Im Bebauungsplan wird im Quartier die private Grünfläche PG1 mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Die Vorhabenträgerinnen und die LHS sind sich einig, den Garten in seiner heutigen Form, mit seiner Nutzungsstruktur, dem tagesstrukturierenden Beschäftigungsangebot sowie seinem das Quartier prägenden Charakter zu erhalten. Auch soll der Garten in der Funktion als Quartiers- und Nachbarschaftsgarten der Allgemeinheit, insbesondere den künftigen Bewohnern des Quartiers, offenstehen.

### Vereinbarung

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, den Quartiersgarten entsprechend dem in Anlage 8 dargestellten Betriebsplanungskonzept für die Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung zu stellen und zugänglich zu machen. Dies erfolgt grundsätzlich zu den Betriebsöffnungszeiten der eva werktags von 08.30 bis 16.30 Uhr.

Für Veranstaltungen wird der Quartiersgarten für eine Nutzung durch Vereine, Initiativen oder Privatpersonen, auch außerhalb der Betriebszeiten zugelassen. Die Benutzung des Gartens wird hierbei durch einen Nutzungsüberlassungsvertrag zwischen den Vorhabenträgerinnen und dem dritten Nutzer geregelt.

Die SWSG als Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, zur Absicherung dieser Regelung entsprechende Grunddienstbarkeiten, siehe Kapitel 6, eintragen zu lassen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche PG2 mit der Zweckbestimmung Garten befindet sich derzeit nicht im Eigentum der SWSG. Im Falle eines Eigentumsübergangs an die SWSG verpflichtet sich diese zu Gesprächen mit der LHS (AfSW) bezüglich einer Nutzung in Anlehnung an die private Grünfläche PG1.

## 4.3 Öffentliche Spielplätze und öffentliche Parkanlagen

### Vorbemerkung

Im Bebauungsplan werden im Quartier zwei öffentliche Grünflächen ÖG2 mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage/öffentlicher Spielplatz für Kinder festgesetzt. Eine Fläche liegt zwischen künftiger Begegnungsstätte und Kindertagesstätte. Aufgrund dieser zentralen Lage sind sich Vorhabenträgerinnen und LHS einig, dass diese die Quartiersmitte prägende Freifläche eine hohe Gestaltungsqualität aufweisen soll und neben der Funktion als Spielplatz und Grünfläche zu einem Park mit Treffpunkt-, Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten für alle gestaltet wird. Die zweite Grünfläche liegt im östlichen Teil des Plangebiets und soll ebenfalls als Spielplatz sowie als Park mit Treffpunkt-, Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten realisiert werden. Aufgrund der Lage am östlichen Quartiersauftakt soll diese ebenfalls eine hohe Gestaltungsqualität aufweisen. Die ÖG2-Flächen dürfen durch die SWSG mit einer Tiefgarage gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans unterbaut werden.

Beide Grünflächen befinden sich im Eigentum der SWSG, müssen jedoch entsprechend ihrer Festsetzung im Bebauungsplan für die Allgemeinheit frei nutzbar und zugänglich sein. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt in Abstimmung mit der SWSG als Grundstückseigentümerin. Die Ausstattung der beiden Flächen richtet sich an unterschiedliche Altersgruppen, sodass vielseitige Spielgeräte und Förderungen der Kinder gewährleistet sind.

### Vereinbarung

Die SWSG verpflichtet sich zur Absicherung der Nutzung für die Allgemeinheit entsprechende Grunddienstbarkeiten, siehe Kapitel 6, eintragen zu lassen.

Die SWSG verpflichtet sich weiter, zur Herstellung der ÖG2 Flächen. Die SWSG beauftragt dazu mindestens einen Landschaftsplaner (Auswahl des Büros bedarf der Zustimmung des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes (nachfolgend GFFA genannt)) für die Planung dieser öffentlich festgesetzten Grünflächen. Die SWSG verpflichtet sich, einen Honorarvertrag mit dem dann ausgewählten Landschaftsplaner auf Basis der aktuellen HOAI, in Abstimmung mit der LHS (GFFA), abzuschließen.

Die Planung und Herstellung der öffentlich festgesetzten Grünflächen ÖG2 erfolgt durch die SWSG auf Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplanes (ÖG2) sowie der Regelzeichnungen des GFFA und nach Vorgaben des GFFA, u.a. Leitfaden Spielplätze und unter Berücksichtigung des Siegels „Kinderfreundliche Kommune“. Für die einzelnen Leistungsphasen Vorentwurfs-, Entwurfs- und Ausführungsplanung ist eine Mitzeichnung der LHS (GFFA) erforderlich. Sämtliche Beläge und Ausstattungsgegenstände wie Bänke, Mülleimer und Spielgeräte in den öffentlichen Grünanlagen und Spielplätzen müssen den städtischen Standards entsprechen und sind vor der Ausschreibung von der LHS (GFFA) freizugeben.

Alle anfallenden Kosten (Planung und Herstellung) übernimmt die SWSG. Dies beinhaltet auch die Kosten für die auf den Flächen der SWSG liegenden Spielgeräte sowie die damit verbundene Ersatzpflicht innerhalb der Gewährleistungsfrist.

Unterhalt und Pflege werden zwischen der SWSG und der LHS (GFFA) wie folgt aufgeteilt: Die Reinigung der Grünflächen sowie die Leerung der geplanten Mülleimer erfolgt durch die SWSG. Die Reinigung der Spielplatzflächen sowie die Leerung der geplanten Mülleimer erfolgt durch die LHS (GFFA). Die Erstabnahme der Spielgeräte mit Dokumentation sowie die gesetzlich vorgeschriebenen operativen Kontrollen und die Jahreshauptkontrolle übernimmt die SWSG. Die regelmäßige i.d.R. wöchentliche Sichtkontrolle der Spielgeräte erfolgt durch die LHS (GFFA) im Rahmen der Pflege. Die Grünflächen werden nach aktuellem Pflegestandard für öffentliche Grünflächen durch die LHS (GFFA) gepflegt. Dies beinhaltet den Rasenschnitt (max. 6 Schnitte/Jahr), den Heckenschnitt (1 Schnitt/Jahr) und eine jährliche Baumkontrolle.

Die Haftung und Verkehrssicherung für diese Grünflächen übernimmt die LHS (GFFA). Ausgenommen von der Haftung sind Schäden an der Tiefgaragendecke, die durch Nutzung des Spielplatzes oder Wurzeln des Aufwuchses entstehen. Diese übernimmt die SWSG.

#### **4.4 Private Spielplätze**

Die SWSG stellt im Rahmen ihrer Baumaßnahmen Spielplätze nach § 9 LBO her. Diese Spielplätze sollen auch als Orte der Begegnung ausgestaltet sein, die eine Kommunikation zwischen der Bewohnerschaft ermöglichen (z. B. Ausstattung mit Sitzgelegenheiten, entsprechender Beschattung und altersübergreifende Freiflächengestaltung).

#### **4.5 Grünzug Rot - Feuerbachtal**

##### Vorbemerkung

Am westlichen Rand des Plangebiets wird die öffentliche Grünfläche ÖG1 mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung eines qualitätsvoll begrünten Gebietsabschlusses. Mit der Festsetzung des gesamten Bereichs als öffentliche Grünfläche soll gewährleistet werden, dass der Bereich für die Allgemeinheit frei zugänglich ist und einer öffentlichen Nutzung (Aufenthaltsbereich/Treffpunkt) zur Verfügung gestellt wird. Es soll eine einheitliche, homogene Gestaltung der gesamten ÖG1-Fläche „aus einer Hand“ als Grünzug gesichert werden.

Die ÖG1-Fläche liegt teilweise auf einer privaten Grundstücksfläche der SWSG (Teilbereich des Flurstücks 1758/1), teilweise auf städtischen Grundstücksflächen, die im Erbbaurecht an die eva vergeben sind (Teilbereich des Flurstücks 1764). Das Flurstück 1764 soll im Rahmen einer Neuordnung u.a. um Teilflächen der Flurstücke 1759 und 1763 ergänzt werden. Zur Verortung der Flächen siehe Anlage 9. Entsprechend ihrer Festsetzung im Bebauungsplan muss die ÖG1-Fläche jedoch für die Allgemeinheit frei nutzbar und zugänglich sein. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt in Abstimmung mit der SWSG als Grundstückseigentümerin und der eva als Erbbaurechtsnehmerin mit Zustimmung der LHS als Erbbaurechtsgeberin.

Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1758/1 und zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1764 nach Neuordnung verläuft ein Geh- und Radweg ins Feuerbacher Tal. Zwischen diesem Geh- und Radweg und den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1758/1 und 1764 nach Neuordnung verbleibt ein Grünstreifen von 1m Breite, welcher sich im Eigentum der LHS befindet und ebenfalls als ÖG1-Fläche festgesetzt ist.

##### Vereinbarung

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, zur Absicherung der Nutzung für die Allgemeinheit entsprechende Grunddienstbarkeiten, siehe Kapitel 6, eintragen zu lassen.

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich weiter, zur Herstellung der ÖG1 Fläche. Die Ausführungsplanung der ÖG1-Fläche erfolgt durch die SWSG auf Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplanes (ÖG1) sowie des im städtebaulich-architektonischen Konzept formulierten Freiflächengestaltungskonzeptes (Anlage 2).

Alle anfallenden Kosten (Planung und Herstellung) im Bereich des Flurstücks 1758/1 (Fläche 1a) übernimmt die SWSG, die Kosten für den verbleibenden Grünstreifen auf Flurstück 1763 bis zum Geh- und Radweg (Fläche 1b) die LHS (GFFA). Unterhalt und Pflege sowie Haftung und Verkehrssicherung inkl. Randstreifen (Flächen 1a und 1b) übernimmt die SWSG. Die LHS (GFFA) verpflichtet sich, vor Herstellung der Grünanlagen mit der SWSG einen Pflegevertrag abzuschließen. Darin wird die Kostenübernahme für die Herstellung der Fläche 1b und Übernahme der Pflegekosten der Fläche 1b geregelt.

Alle anfallenden Kosten (Planung und Herstellung) im Bereich des Flurstücks 1764 (Fläche 2a) übernimmt die eva, die Kosten für den verbleibenden Grünstreifen auf Flurstück 1759 und 1763 bis zum Geh- und Radweg (Fläche 2b) die LHS (GFFA). Unterhalt und Pflege sowie Haftung und Verkehrssicherung inkl. Randstreifen (Flächen 2a und 2b) übernimmt die eva. Die LHS (GFFA) verpflichtet sich, vor Herstellung der Grünanlagen mit der eva einen Pflegevertrag abzuschließen. Darin wird die Kostenübernahme für die Herstellung der Fläche 2b und die Übernahme der Pflegekosten der Fläche 2b geregelt.



## 5. Flächenveräußerungen und Flächenerwerbe

Die Stadt benötigt entlang der Böckinger Straße (nördlicher Straßenrand im Ostteil der Straße) Flächen von der SWSG zur Realisierung des geplanten neuen Straßenquerschnitts. Des Weiteren sind für die geplante neue Erschließung und Anbindung des Quartiers an die Umgebung grundstücksordnende Maßnahmen notwendig.

Hierfür ist ein separater Grundstückskaufvertrag zwischen SWSG und LHS erforderlich, welcher notariell zu beurkunden ist. Die SWSG verpflichtet sich, mit der LHS, vertreten durch

das Liegenschaftsamt, vor Bauantragstellung über den Kauf und Verkauf der genannten Teilflächen zu verhandeln. Zur Verortung der Flächen siehe Anlage 9.

In nachfolgender Übersicht sind, vorbehaltlich der erforderlichen beabsichtigten Neuvermessung, betroffene Flächenanteile aufgeführt:

Veräußerung LHS an die SWSG:

	Teilfläche von Flurstück	Größe der Teilfläche
Böckinger Str. 5	1764	ca. 68 m <sup>2</sup>
Böckinger Straße	1753	ca. 213 m <sup>2</sup>

Erwerb LHS von der SWSG:

	Teilfläche von Flurstück	Größe der Teilfläche
Böckinger Str. 7,9 etc.	1758/1	ca. 262 m <sup>2</sup>
Böckinger Str. 7,9 etc.	1758/1	ca. 213 m <sup>2</sup>

Die LHS (Liegenschaftsamt) beabsichtigt, infolge der Neuplanung das Erbbaurecht der eva an den Grundstücken Böckinger Str. 5, Rotweg und Hohlgraben anzupassen. Die eva verpflichtet sich, mit der LHS, vertreten durch das Liegenschaftsamt, vor Bauantragstellung über die Aufhebung und Ausdehnung der genannten Teilflächen zu verhandeln.

Aufhebung des bestehenden Erbbaurechts der eva:

	Teilfläche von Flurstück	Größe der Teilfläche
Böckinger Str. 5	1764	ca. 114 m <sup>2</sup>
Böckinger Str. 5	1764	ca. 68 m <sup>2</sup>

Ausdehnung des bestehenden Erbbaurechts der eva:

	Teilfläche von Flurstück	Größe der Teilfläche
Rotweg	1759	ca. 247 m <sup>2</sup>
Böckinger Straße	1761	ca. 42 m <sup>2</sup>
Hohlgraben	1763	ca. 240 m <sup>2</sup>

## 6. Nutzungsrechte und Dienstbarkeiten

Um eine Nutzung für die Allgemeinheit im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrechte zu gewährleisten, verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen, diese Rechte durch die Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten der LHS im Grundbuch zu sichern. Ggf. müssen diese zusätzlich als Baulasten gesichert werden. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, diese Baulasten zu übernehmen.

Der Freiraum zwischen den künftigen Gebäuden der Vorhabenträgerinnen wird mit verschiedenen Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit (gr 1-3) und zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern, Rettungsdiensten und Feuerwehr (fr) belastet. Die Vorhabenträgerinnen bewilligen die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der LHS und zulasten von Teilen der Projektgrundstücke im Grundbuch.

Um die Versorgung des Stadtbezirks mit Energie und Telekommunikationsanlagen zu gewährleisten, werden im Baugebiet dort, wo es erforderlich ist, Flächen mit Leitungsrechten zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern (lr) belegt. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen dienen der Anlage, Wartung und Instandsetzung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Ver- und Entsorgungsträger und der LHS. Die Flächen sind von baulichen Anlagen frei zu halten. Zufahrten zu Tiefgaragen sowie Stellplätze und Carports (St1 und 2) sowie Müllbehälterstandplätze (Mü) sind an den gekennzeichneten Bereichen davon ausgenommen.

Gegebenenfalls vorhandene Abwasserkanäle sind dinglich zu sichern. Dazu werden die Leitungsrechte (Ir) durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zugunsten der LHS im Grundbuch gesichert. Dies gilt auch für ggf. neu zu bauende Kanäle. Diese gehen auf öffentlich gewidmetem Grund nach Fertigstellung in das Eigentum der LHS über. Die Instandhaltung und -setzung erfolgt dann durch die LHS. Sollten Kanäle auf privatem Grund liegen, muss sichergestellt werden, dass die privaten Flächen mit öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit den Fahrzeugen der Dienststelle Kanalbetrieb befahren werden können und dürfen. Der Schutzstreifen beidseits der Kanäle beträgt in jede Richtung 1,75 m, welcher nicht bebaut werden darf. Zufahrten zu Tiefgaragen sowie Stellplätze und Carports (St1 und 2) sowie Müllbehälterstandplätze (Mü) sind an den gekennzeichneten Bereichen davon ausgenommen. Eine Überbauung erfolgt auf eigenes Risiko, ggf. entstehende Rückbaukosten tragen die jeweiligen Vorhabenträgerinnen.

Um die öffentliche Nutzung des Quartiergartens (PG1), der Dachfläche der Begegnungsstätte (GB1) sowie der öffentlichen Grünflächen (ÖG1 und ÖG2) für die Allgemeinheit zu gewährleisten und der Allgemeinheit zugänglich zu machen, ist auf dem Grundstück (Flst. 1758/1) der SWSG und auf dem Grundstück der eva (Flst. 1764) die Einräumung eines Nutzungsrechts und Gehrechts in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Die Öffnungszeiten des Quartiergartens (PG1) orientieren sich am Betriebsplanungskonzept der eva (Anlage 8). Temporäre Abweichungen in Krankheitsfällen oder in Folge von sonstigen nicht vorhersehbaren Ausfallzeiten sind zulässig. Sollte bei dem Quartiergarten oder der Begegnungsstätte aufgrund eines Betreiberwechsels eine wesentliche und dauerhafte Änderung der Öffnungszeiten erforderlich werden, ist diese einvernehmlich mit der LHS (AfSW) abzustimmen. Die Grunddienstbarkeit ist unter Mitwirkung und Zustimmung der LHS anzupassen.

Die SWSG verpflichtet sich gegenüber der LHS folgende Rechte einzuräumen und diese als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern:

#### Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. Nutzungsrecht

Quartiergarten/bestehender eva-Garten (PG1): Die Benutzung des Grundstücks ist geregelt mit dem Inhalt, dass die Fläche zu den Betriebsöffnungszeiten der eva werktags grundsätzlich von 08.30 bis 16.30 Uhr als Weg, Garten, Aufenthalts- und Erholungsfläche von der Allgemeinheit genutzt werden darf.

Dachterrasse Begegnungsstätte (GB1): Die Benutzung des Grundstücks ist geregelt mit dem Inhalt, dass die Dachterrasse der Begegnungsstätte zu den Betriebsöffnungszeiten der Begegnungsstätte werktags grundsätzlich von 09.00 bis 18.00 Uhr sowie in den Monaten April bis September täglich von 09.00 Uhr bis 20.00 Uhr (abweichend ist eine Öffnung an den Wochenenden ab 12.00 Uhr möglich) als Aufenthalts- und Erholungsfläche von der Allgemeinheit genutzt werden darf.

Öffentliche Grünfläche ÖG1: Die Benutzung des Grundstücks ist geregelt mit dem Inhalt, dass die Fläche jederzeit als Aufenthalts- und Erholungsfläche von der Allgemeinheit genutzt werden darf.

Öffentliche Grünfläche ÖG2: Die Benutzung des Grundstücks ist geregelt mit dem Inhalt, dass die Fläche jederzeit als Weg, Spielfläche, Aufenthalts- und Erholungsfläche von der Allgemeinheit genutzt werden darf.

### Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. Gehrecht

Quartiersgarten/bestehender eva-Garten (PG1): Am Vertragsgegenstand (= belastetes Grundstück) wird ein Gehrecht (gr3) zu Gunsten der Allgemeinheit bestellt. Die SWSG räumt der LHS das Recht ein, die betroffenen Flächen des Projektgrundstücks 1 dauerhaft und unentgeltlich zu den Betriebsöffnungszeiten der eva werktags grundsätzlich von 08.30 bis 16.30 Uhr zum Gehen mitzubenutzen. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks hat dies zu dulden und alles zu unterlassen, wodurch die Rechte der LHS vereitelt oder beeinträchtigt würden. Es wird vereinbart:

- a) Die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der oben genannten Gehrechtsflächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks. Die Gehrechtsflächen verbleiben im Eigentum des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks.
- b) Die Unterhaltung der Entwässerung obliegt dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks. Die Entwässerung bleibt im Eigentum des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks.
- c) Die Reinigungs- und Streupflicht obliegt gemäß städtischer Satzung dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks.
- d) Die LHS trägt für die oben genannten Punkte keine Kosten.
- e) Die Unterhaltung und der Betrieb der Beleuchtung obliegt dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks. Die Beleuchtung bleibt im Eigentum des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks. Die Beleuchtung (Beleuchtungszeit/Belichtung) erfolgt nach Maßgabe der LHS für öffentliche Gehrechtsflächen.

Die Einräumung von Rechten/Belastungen erfolgt unentgeltlich.

## **7. Nutzungskonzept**

### Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerinnen und die LHS sind sich einig, dass es Ziel ist, ein nutzungsgemischtes Quartier der kurzen Wege mit einer räumlich engen Verknüpfung unterschiedlicher Nutzungen entstehen zu lassen, in dem ein vorwiegender Schwerpunkt im Bereich Wohnen liegt. Es sollen Orte u. a. der gemeinschaftlichen Begegnung sowie für die Umsetzung von Co-Working- und Sharing-Modellen entwickelt werden, die die Wohnnutzung ergänzen.

### Vereinbarung

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Nutzung der Gebäude (insbesondere der Erdgeschosszonen) sowie der Dachflächen entsprechend dem städtebaulich-architektonischen Entwurf und dem dort formulierten Nutzungskonzept (Anlage 10), die mit der LHS (AfSW) abgestimmt wurden und Bestandteil dieses Vertrags sind, zu nutzen.

Sollten sich Abweichungen von dem in Anlage 10 dargestellten Nutzungskonzept mit städtebaulicher Relevanz ergeben, verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen, hierüber die LHS (AfSW) frühzeitig zu informieren und mit dieser einvernehmlich abzustimmen. Als städtebaulich relevant zu werten sind Änderungen, die sich auf die Nutzungsmischung (z. B. Änderung gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung) sowie auf die Gestaltung der Gebäude (insbesondere deren Erdgeschosszonen) und damit auf die optische Erscheinung im Stadtraum oder das funktionale Gefüge im Quartier auswirken.

Für das Grundstück Böckinger Straße 5 (Immanuel-Grözinger-Haus inkl. Anbau), für das ein konkretisiertes Nutzungskonzept zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorliegt, verpflichtet sich die eva, die LHS (AfSW) über städtebaulich relevante Nutzungsänderungen frühzeitig zu informieren und mit dieser einvernehmlich abzustimmen.

## 8. Ökologisches Gesamtkonzept

### 8.1 Energiekonzept

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Gebäude (Neubau) auf den Projektgrundstücken gem. GRDrs 1493/2019 Neufassung so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf um mindestens 20% gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 8. August 2020 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 einzuhalten. Sollten die gesetzlichen Anforderungen des zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses gültigen GEG strengere Vorgaben treffen, sind diese entsprechend zu erfüllen.

Die Vorhabenträgerinnen legen bei Fertigstellung jeden Gebäudes eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den o.g. Anforderungen entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlen die Vorhabenträgerinnen einmalig an die LHS einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach Gebäudeenergiegesetz.

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, alle entsprechend Anlage 5 gekennzeichneten Dachflächen mit Solaranlagen mit größtmöglicher, jedoch sinnvoller Leistung und zu üblichen und angemessenen Kosten, auszustatten. Für die Installation und technische Ausführung der Anlagen gelten die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans getroffenen Maßgaben zur Dachbegrünung und Dachgestaltung.

Die Vorhabenträgerinnen sind berechtigt und verpflichtet, die Solaranlage eigenständig oder durch einen externen Betreiber zu errichten und für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zuzüglich des Inbetriebnahmejahres zu betreiben oder betreiben zu lassen.

Zur Prüfung der Einhaltung der Vorgaben legen die Vorhabenträgerinnen der Energieabteilung des Amtes für Umweltschutz vor Einreichung eines Bauantrages ein Energiekonzept (Wärme und Strom) vor. Dies beinhaltet auch Dachaufsichtspläne, aus denen die Größe der Solaranlagen hervorgeht.

### 8.2 Niederschlagswassermanagement

Als IBA'27-Projekt steht das neue Quartier Böckinger Straße für innovative Konzepte, über den bisherigen Standard hinaus. Angestrebt wird daher eine größtmögliche Nutzung und Rückhaltung sowie nach Möglichkeit Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers im Quartier. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich zur Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen, welche detailliert dem Konzept für ein Niederschlagswassermanagement (Anlage 11) zu entnehmen sind.

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, jeweils vor Einreichung des Bauantrags die einzureichenden Bauantragspläne hinsichtlich Entwässerung frühzeitig der LHS (SES - Tiefbauamt - Kanalplanung, Tiefbauamt - Sachgebiet Gewässer und Brunnen und Amt für Umweltschutz - untere Wasserbehörde) zur Prüfung vorzulegen. Sollten sich zwischen den in Anlage 11 dargestellten Plänen und den hierzu entsprechenden Bauantragsplänen Abweichungen mit städtebaulicher Relevanz ergeben, verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen, hierüber die LHS (AfSW) frühzeitig zu informieren und mit dieser einvernehmlich abzustimmen.

## **9. Mobilitätskonzept**

Das Quartier ist als autoarmes Quartier geplant. Die SWSG verpflichtet sich, das Mobilitätskonzept auf Grundlage des in Anlage 12 dargestellten Konzepts zu realisieren. Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, ressourcenschonende Formen der Mobilität zu stärken sowie die Integration baulicher und infrastruktureller Anforderungen in den geplanten Städtebau. Dabei soll in enger Abstimmung mit den avisierten Nutzungsgruppen ein leistungsfähiges, attraktives, sozialverträgliches und inklusives Multimobilitätsangebot generiert werden.

Nur der unbedingt notwendige motorisierte Verkehr (Feuerwehr, Müllabfuhr, Anlieferung, etc.) ist zulässig. Fuß- und Radverkehr wird innerhalb der öffentlichen Erschließung ermöglicht. Eine Quartierstiefgarage unter den Gebäuden soll den Anwohnern als Abstellmöglichkeit für deren Kfz dienen. Des Weiteren werden innerhalb der Tiefgarage Abstellmöglichkeiten für Fahr- und Lastenräder angeboten. Ein erheblicher Teil der Stellplätze ist mit Ladeinfrastruktur für Elektroautos auszustatten bzw. vorzurüsten.

### **9.1 Stellplätze für Carsharing und Lastenräder**

Die SWSG verpflichtet sich, bei Gesamtfertigstellung mindestens 3 Stellplätze für Carsharing für nicht mehr als ein ortsübliches Entgelt auf Projektgrundstück 1 zur Verfügung zu stellen. Wenn nachweislich keine Nachfrage durch Carsharing-Betreiber besteht, kann die SWSG mit Zustimmung der LHS die Stellplätze anderen Nutzern zur Verfügung stellen.

Zudem verpflichtet sich die SWSG, den Mietern ab Erstbezug mindestens 2 Lastenräder und nach Bedarf je ein Lastenrad an die Tiefgarage angrenzendem Gebäude (insgesamt sieben Lastenräder) kostenfrei zur Nutzung zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten. Falls unverhältnismäßig hohe Vandalismus- oder Unterhaltskosten entstehen, behält sich die SWSG vor, die Nutzung nur gegen ein Entgelt zu ermöglichen oder die Bereitstellung ganz zu beenden. Dies kann nur im Einvernehmen mit der LHS (AfSW) erfolgen.

### **9.2 Förderung der Elektromobilität (Kfz)**

Zur Sicherung eines hohen Anteils an elektrisch betriebenen Fahrzeugen nach § 2 Abs. 2 und 3 Elektromobilitätsgesetz (EmoG) sowie §§ 1, 4 und 6 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen, mindestens 20 % der auf den Projektgrundstücken für den Neubau baurechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze mit der notwendigen Ladeinfrastruktur auszurüsten.

## **10. Soziale Infrastruktur**

Als wichtige Bausteine für das Gesamtquartier sind im zentralen Bereich des Plangebiets eine Begegnungsstätte sowie eine Kindertagesstätte vorgesehen. Beide Nutzungen sind Teil der Quartiersmitte, die als Treffpunkt für die Bewohner\*innen des neuen Quartiers sowie für die angrenzenden Bestandsquartiere im Stadtteil Rot dienen soll. Es soll dort Raum für gemeinschaftliche Nutzungen geschaffen werden, die gleichzeitig mit der umliegenden Wohnnutzung nutzungsverträglich sind.

## 10.1 Begegnungsstätte

### Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerinnen und die LHS sind sich einig, dass die Begegnungsstätte mit ihrer Cafeteria zum Treffpunkt und zur Anlaufstelle (eine sog. BegegnungsstättePLUS) im Zentrum des neuen Quartiers werden soll. Sie sieht Angebote und Möglichkeiten zur Zusammenkunft für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen sowohl aus dem Plangebiet als auch aus den angrenzenden Wohngebieten vor. Dabei sind folgende Nutzungen vorgesehen: offene Angebote für Eltern/Kinder/Jugendliche/Ältere, ein Cafétreff, ein Mittagstisch, Kurse und Beratungsangebote zu verschiedenen Themenbereichen sowie kulturelle Veranstaltungen in einem kleineren Rahmen.

### Vereinbarung

Die SWSG verpflichtet sich zur Herstellung der Begegnungsstätte (GB1). Die Planung und der Bau der Begegnungsstätte erfolgen nach den Plänen von UTA Architekten und Stadtplaner GmbH und Koeber Landschaftsarchitektur GmbH (Anlage 4).

Zur Ermittlung eines Begegnungsstätten-Betreibers wird ein nicht-förmliches Interessenbekundungsverfahren durch die LHS (Sozialamt) durchgeführt, für das die SWSG alle relevanten Informationen zur Verfügung stellt (insbesondere Grundrisse und Miethöhe sowie Öffnungszeiten). Im Rahmen dieses Verfahrens kommt es zur Auswahl eines Betreibers. Bis zur Vergabe an den Betreiber durch den Gemeinderat ist für die SWSG ausschließlich die LHS (Sozialamt) Ansprechpartnerin. SWSG und Betreiber schließen direkt einen Mietvertrag miteinander ab. Die Miethöhe wird in den weiteren Verhandlungen festgelegt und liegt maximal in Höhe der Kostenmiete. Eine Mietkaution kann dabei nicht verlangt werden. Sollte kein geeigneter Betreiber ermittelt werden können, verpflichtet sich die LHS (Liegenschaftsamt), die Einrichtung zur verhandelten Miete anzumieten.

Auf dem Dach der Begegnungsstätte befindet sich eine Dachterrasse. Die SWSG verpflichtet sich, die Dachterrasse in einem zeitlich begrenzten Umfang für die Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung zu stellen und zugänglich zu machen. Dies erfolgt zu den Betriebsöffnungszeiten der Begegnungsstätte werktags grundsätzlich von 09.00 bis 18.00 Uhr. Zusätzlich ist die Dachterrasse in den Monaten April bis September täglich von 09.00 Uhr bis 20.00 Uhr (abweichend ist eine Öffnung an den Wochenenden ab 12.00 Uhr möglich) für die Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung zu stellen und zugänglich zu machen.

Für Veranstaltungen ist die Dachterrasse durch Vereine, Initiativen oder Privatpersonen, auch außerhalb der Betriebszeiten nutzbar. Die Lärmvorschriften sind einzuhalten. Die Nutzung der Dachterrasse wird hierbei durch einen Nutzungsüberlassungsvertrag mit dem Betreiber der Begegnungsstätte und durch die Hausordnung geregelt.

Die SWSG verpflichtet sich zur Einräumung eines Geh- und Nutzungsrechts für die Dachterrasse entsprechend Kapitel 6 dieses Vertrags.

## 10.2 Kita

### Vorbemerkung

In der Quartiersmitte des Plangebiets ist eine Kindertagesstätte mit zugehörigen Freiflächen in der im Bebauungsplan festgesetzten GB2-Fläche vorgesehen, welche aus dem zusätzlichen Bedarf der im Plangebiet festgesetzten Wohnnutzung resultiert und funktional die dort geplanten gemeinschaftlichen Nutzungen ergänzt.

Berechnungsgrundlage für den Kita- Bedarf sind die auf dem Projektgrundstück 1 geplanten ca. 400 Wohnungen, davon 63 WE als ambulante und teilstationäre Wohnungen der eva.

Für die Berechnung der erforderlichen Kita-Gruppen unberücksichtigt bleibt die Geschossfläche, die für ambulantes und teilstationäres Wohnen vorgesehen ist. Daraus ergibt sich, unter Berücksichtigung eines Anteils von gefördertem Wohnungsbau für Kinderbetreuungsplätze ein zusätzlicher Bedarf von 8 Gruppen.

Im Plangebiet selbst wird eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung errichtet. Der weitere Bedarf von zwei Gruppen kann durch Bestands-Kitas im Bezirk Zuffenhausen gedeckt werden, wodurch der erforderliche Versorgungsgrad für die Tagesbetreuung von Kindern nach wie vor gewährleistet wird.

#### Vereinbarung

Die SWSG verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück 1 eine Tageseinrichtung für Kinder mit sechs Gruppen in der GB2-Fläche (einschließlich jeweils einer Aufbereitungsküche, einer weiteren Teeküche, Garderoben, Sanitäranlagen mit Anschlüssen für Wickeltische) mit entsprechenden Außenanlagen (einschließlich Spielgeräten und Sonnenschutz) in der erforderlichen Größe auf eigene Kosten zu errichten. Kühlschränke, Regenerierofen und Wickeltische bringt der jeweilige Nutzer ein.

Die Planung und der Bau der Kindertagesstätte und der Außenanlagen erfolgen nach den Plänen von UTA Architekten und Stadtplaner GmbH und Koeber Landschaftsarchitektur GmbH (Anlage 4). Das städtische Raumprogramm für eine sechsgruppige Einrichtung war Grundlage dieser Planung.

Die SWSG verpflichtet sich, die Einrichtung für eine Laufzeit von 50 Jahren durch einen geeigneten Betriebsträger betreiben zu lassen. Es ist sicherzustellen, dass je Kind eine Fläche von ca. 8 m<sup>2</sup> Außenspielfläche bereitgestellt wird. Die Planung und der Bau der Kindertagesstätte und der Außenanlagen erfolgen nach dem Raumprogramm der LHS (Jugendamt) sowie nach den Standards der LHS (Liegenschaftsamt, Abteilung Immobilienmanagement).

Die Verpflichtung beschränkt sich auf die Herstellung der für den Betrieb der Betreuungseinrichtung erforderlichen baulichen Anlage bzw. Nutzungseinheit gemäß den Vorgaben der hierfür noch zu erteilenden Baugenehmigung und die Zurverfügungstellung der betreffenden Flächen für den Betreiber.

Der Betreiber der Kindertagesstätte wird mithilfe eines öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens der LHS (Jugendamt) ausgewählt und abschließend vom Gemeinderat der LHS beschlossen. Die LHS stellt hierfür einen Mietvertrag zur Verfügung, der mit der SWSG abzustimmen ist und dessen Grundlage die Kostenmietberechnung ist. Sollte kein geeigneter Betreiber ermittelt werden können, verpflichtet sich die LHS (Liegenschaftsamt), die Einrichtung für die gesamte Laufzeit von 50 Jahren zur Kostenmiete anzumieten. In diesem Fall ist die Freiflächengestaltung der Kindertagesstätte (Beläge, Möblierung, Bepflanzung) zusätzlich mit der LHS (GFFA) abzustimmen.

Die Verpflichtung der LHS (Liegenschaftsamt) zur Anmietung der Kindertagesstätte entsteht auch zu jedem beliebigen späteren Zeitpunkt während der 50-jährigen Zweckbindungsfrist. Hierzu teilt die SWSG der LHS (Jugendamt) mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens zwölf Monaten mit, dass sie die Anmietung durch die LHS (Liegenschaftsamt) oder eines durch Trägerausschreibung des Jugendamtes noch zu ermittelnden freien Trägers wünscht.

## **11. Geförderter Wohnungsbau**

### **11.1 Allgemein**

Die SWSG ist auf dem Projektgrundstück 1 für die Sicherung von ca. 16.319 m<sup>2</sup> der neu geschaffenen Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) für den geförderten Wohnungsbau verantwortlich. Dies entspricht ca. 293 Wohneinheiten. Davon sind ca. 62 Wohneinheiten (ca. 1.489 m<sup>2</sup> der neu geschaffenen Wohnfläche) als ambulante oder teilstationäre Wohneinheiten für die eva zu realisieren.

Für 70 Wohneinheiten ist eine mittelbare Belegung vorgesehen.

Die Aufteilung erfolgt gemäß der Ziffer 11.2 dieses Vertrags.

#### **11.1.1 Besondere Verpflichtungen**

Die SWSG verpflichtet sich,

- a) die preisgebundenen Mietwohnungen gemäß der Ziffer 11.2 stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die preisgebundenen Mietwohnungen gemäß der Ziffer 11.2 ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- c) Vertretern der LHS (AfSW) auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen gemäß der Ziffer 11.2 zu ermöglichen (soweit mietrechtlich zulässig),
- d) der LHS (AfSW, Abteilung Wohnen) spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der neu errichteten Wohnungen gemäß der Ziffer 11.2 eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog dem Berechnungsverfahren der L-Bank vorzulegen.

#### **11.1.2 Datenschutz**

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß §§ 20 und 21 Abs. 4 LWoFG die erforderlichen Daten durch die LHS (AfSW) erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

### **11.2 Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)**

Die SWSG verpflichtet sich, die als SMW ausgewiesenen neu zu errichtenden Wohnungen für die Dauer von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechtigte Haushalte zu vermieten.

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

Die SWSG kann für die neu zu errichtenden SMW Landesmittel der Sozialmietwohnraumförderung Wohnungsbau BW beantragen, soweit diese Mittel zur Verfügung stehen.

Die SWSG erstellt die als SMW ausgewiesenen Wohnungen auf dem Projektgrundstück 1 auf einer Wohnfläche von ca. 16.319 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 293 Wohneinheiten) im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes.

Die SWSG hat sechs Monate vor Fertigstellung der Neubauwohnungen das voraussichtliche Datum der Bezugsfertigkeit der LHS (AfSW, Sachgebiet Wohnraumversorgung), mitzuteilen.

Es sind die in dem zum Zeitpunkt der Anmeldung geltenden Förderprogramm „Wohnungsbau BW“ geforderten Energiestandards und Nachhaltigkeitszertifizierungen zu erbringen. Der notwendige Energiestandard für die SMW kann von dem unter Ziffer 8.1 genannten Energiestandard abweichen. In diesem Fall ist die verschärzte Vorgabe umzusetzen.

### 11.2.1 Wohnungsgemenge SMW

Die Lage dieser Wohnungen im Vorhaben, die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemenge der neu zu errichtenden SMW sind mit der LHS (AfSW, Abteilung Wohnen) abzustimmen.

### 11.2.2 Belegungsbindung SMW

Die SMW dürfen auf die Dauer von 30 (i. W.: dreißig) Jahren ab Bezugsfertigkeit 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).

Die SWSG verpflichtet sich, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, sowohl SMW mit städtischem Belegungsrecht, als auch SMW ohne städtisches Belegungsrecht zu erstellen:

Wohnfläche gefördert	Belegungsrecht
4.896 m <sup>2</sup> (30%)	Allgemeine Sozialmietwohnungen <b>mit</b> städtischem Belegungsrecht
11.423 m <sup>2</sup> (70%)	Allgemeine Sozialmietwohnungen <b>ohne</b> städtisches Belegungsrecht

### 11.2.3 Mietpreisbindung SMW

Die SWSG ist verpflichtet bei der Erstvermietung der Neubauwohnungen aus ihrem Bestand die Miete für alle SMW

- auf maximal die ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete zu den geförderten Wohnungen, **abzüglich eines Abschlags von 40%**,
- 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.

Zur Sicherung der Mietpreisbindung vereinbaren die SWSG und die LHS:

Bei der Erstvermietung ist die Kaltmiete entsprechend der gesetzlichen Regelungen des LWoFG, der Förderbestimmungen des zum Zeitpunkt der Anmeldung geltenden Förderprogramms „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ und der Förderzusage der L-Bank abzusenken.

Die Kaltmiete darf nur entsprechend den Vorgaben des im Jahr der Anmeldung geltenden Förderprogramms „Wohnungsbau Baden Württemberg“ erhöht werden.

Diese Regelung zur Miethöhe gilt bei jedem Abschluss eines Mietvertrages (Mietpreisbindung). Die Mietpreisbindung ist auf die Dauer von 30 Jahren nach Erstbezug/-vermietung befristet.

Bei jedem Verstoß gegen die Mietpreisbindung ist die LHS (AfSW) berechtigt, eine Vertragsstrafe festzusetzen. Für die Bemessung der Vertragsstrafe sowie ihrer Vollstreckung finden die Regelungen der Ziffer 19 dieses Vertrages entsprechend Anwendung. Die SWSG erkennt diese Regelung ausdrücklich an.

#### **11.2.4 Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung und mögliche Anschlussförderungen**

Nach 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit der errichteten SMW entfällt die Belegungs- und die Mietpreisbindung. Die preisgebundenen Mietwohnungen sind dann frei und können durch die SWSG eigenverantwortlich vermietet werden.

Nach Abschluss der Bindungsfrist prüft die SWSG, Möglichkeiten von Anschlussförderungen für den sozialen Mietwohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Sollte sich für die SWSG eine EU-konforme Rendite in Höhe von derzeit maximal 4,5 % (aktuelles Förderprogramm) erzielen lassen, soll die Anschlussförderung in Anspruch genommen und die Bindung dementsprechend verlängert werden. Sollte keine ausreichende Wirtschaftlichkeit gegeben sein, wird die LHS unter dem Vorbehalt vorhandener Haushaltssmittel eine Mitfinanzierung in Aussicht stellen. Angestrebt wird eine Verlängerung, die der Fördergeber im jeweiligen Förderprogramm vorgibt. Im aktuellen Förderprogramm beträgt diese 40 Jahre. Voraussetzung für eine Anschlussförderung ist, dass die Haushalte hinsichtlich Einkommen und Haushaltsgröße förderberechtigt sind.

#### **11.2.5 SMW mit städtischem Belegungsrecht**

**11.2.5.1** Die SWSG erstellt die Wohnungen auf dem Projektgrundstück 1 auf einer Wohnfläche von ca. 4.896 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 87 Wohnungen) im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms für Sozialwohnungen „Förderprogramm Wohnungsbau BW“ in der jeweiligen Fassung.

**11.2.5.2** Für diese geförderten SMW erhält die LHS (AfSW, Abteilung Wohnen) auf die Dauer von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Neubauwohnungen das Belegungsrecht. Diese Wohnungen dürfen an keine anderen als von der LHS (AfSW, Abteilung Wohnen) benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden.

Die SWSG erhält von der LHS (AfSW, Sachgebiet Wohnraumversorgung) nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und bei jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums entsprechend den Vormerk- und Belegungsrichtlinien eine Vorschlagsliste von fünf Haushalten, mind. jedoch drei Haushalten, Wohnungsbewerbern/Wohnungsbewerberinnen aus der städtischen Vormerkdatei im Sinne eines Benennungsrechts nach § 4 Abs. 13 LWoFG.

Die städtischen Belegungsrechte sind inhaltlich auf die Wohnraumüberlassung an Wohnungsnotfälle und Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung begrenzt.

**11.2.5.3** Das Freiwerden einer Wohnung ist von der SWSG innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntwerden der Kündigung der LHS (AfSW, Sachgebiet Wohnraumversorgung), bekannt zu geben.

**11.2.5.4** Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Die SWSG wird eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der LHS und zu Lasten des Projektgrundstücks 1 eintragen lassen. Werden für die einzelnen Wohnungen jeweils Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher angelegt, ist diese Nutzungsbeschränkung im jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch abzusichern.

Die Antragstellung erfolgt durch die SWSG im Rahmen der Grundstücksneuordnung oder mit der Erteilung der Baugenehmigung für das jeweilige Vorhaben auf dem Projektgrundstück 1. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt die LHS.

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

Die LHS (Liegenschaftsamt, Abteilung Grundstücksverkehr) verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der SWSG für die Dienstbarkeit eine Lösungsbewilligung in der Form des § 29 Grundbuchordnung zu übergeben. Eventuelle Kosten für die Lösung werden von der SWSG getragen.

Der Text der befristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch lautet wie folgt:

„Die preisgebundenen Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht dürfen auf die Dauer von 30 (i.W. dreißig) 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 Eigentümerin darf den Besitz an den Wohnungen auflösend befristet auf die Dauer von 30 Jahren gerechnet ab Bezugsfertigkeit nicht Dritten überlassen, es sei denn, die Besitzübergabe erfolgt an von der Landeshauptstadt Stuttgart bestätigte Dritte (Eigenbestandshaltung).

Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt 30 Jahre nach Bezugsfertigkeit der preisgebundenen Wohnungen.“

## **11.2.6 SMW ohne städtisches Belegungsrecht**

**11.2.6.1** Die SWSG erstellt die Wohnungen auf dem Projektgrundstück 1 auf einer Wohnfläche von ca. 11.423 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 206 Wohnungen) im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms für Sozialwohnungen „Förderprogramm Wohnungsbau BW“ in der jeweils geltenden Fassung.

**11.2.6.2** Die Belegung der Wohnungen an wohnberechtigte Mieterhaushalte erfolgt durch die SWSG. Die SWSG erhält auf Wunsch von der LHS (AfSW, Sachgebiet

Wohnraumversorgung) nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und bei jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums entsprechend den Vormerk- und Belegungsrichtlinien eine Vorschlagsliste von Wohnungsbewerbern/Wohnungsbewerberinnen aus der städtischen Vormerkdatei.

**11.2.6.3** Bei einem Mieterwechsel einer Wohnung ist der LHS (AfSW, Sachgebiet Wohnraumversorgung), unverzüglich (spätestens zwei Wochen nach Mietvertragsabschluss) der Mietvertrag und der gültige Wohnberechtigungsschein des Mieters bekannt zu geben.

## **Teil II Bauausführung**

### **12. Baudurchführungsvertrag**

#### **12.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die SWSG stimmt der öffentlichen Widmung ihrer privaten Flächen zugunsten von öffentlichen Verkehrsflächen zu (siehe orange Flächen in Anlage 13).

Die SWSG verpflichtet sich, vor Baubeginn mit der LHS (Tiefbauamt) einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. Darin werden alle durch das Bauvorhaben erforderlichen Planungs-, Herstellungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (z.B. Herstellung/Umbau von Straße und Gehweg im Bereich Böckinger Straße - Roigheimer Straße, im zentralen Quartiersanger, Herstellung und Unterhaltung der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit oder Ver- und Entsorgungsträgern, Rettungsdienste und Feuerwehr festgesetzten Flächen, Baumbeete, Bäume, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Möblierungselemente, Pergolen, Markierungen, Verkehrseinrichtungen, öffentliche Entwässerung u.a.) sowie die Anpassungen an den Bestand geregelt (Anlage 13).

Alle im Zusammenhang mit ihrem Vorhaben auf dem Projektgrundstück 1 anfallenden Kosten (Planung und Herstellung) übernimmt die SWSG. Unterhalt, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Haftung und Verkehrssicherung für die öffentlich festgesetzten Verkehrsflächen (V1, V2 und öffentliche Verkehrsfläche zur Tiefgarage) übernimmt die LHS (Tiefbauamt). Die Kostentragung für alle im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Böckinger Straße, insbesondere den Einbau des lärmarmen Asphalt, anfallenden Kosten (Planung und Herstellung) erfolgt anteilig gemäß Kostenübernahmeplan (Anlage 13). Die LHS (Tiefbauamt) verpflichtet sich, den Straßenraum der Roigheimer Straße (V3) als Multifläche entsprechend den für das neue Quartier getroffenen Gestaltungsparametern (bzgl. Belägen, Möblierung, Leuchten etc.) herzustellen (Anlage 13).

Nachdem die Fläche für die interne Quartierserschließung (zentraler Quartiersanger als öffentliche Verkehrsfläche) größtenteils mit einer Tiefgarage unterbaut werden soll, hat die SWSG die Unterbauung nach DIN 1076 oder den Bestimmungen, die künftig an deren Stelle treten, durch eine sachkundige Person überwachen zu lassen. Weitere Details werden im Baudurchführungsvertrag geregelt.

#### **12.2 Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern**

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, bei der Planung und Ausführung ihrer Bauvorhaben die Anlagen der Leitungsträger auf den Grundstücken der LHS zu berücksichtigen. Die Vorhabenträgerinnen stimmen sich beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich

unterirdischer Leitungen mit den Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen ab und verpflichten sich, bei der Umsetzung des Planungsvorhabens die Anlagen der Leitungsträger und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit Versorgungsunternehmen (z.B. Deutschen Telekom AG, Netze BW GmbH, Unitymedia GmbH) und der LHS (Tiefbauamt) frühzeitig abzustimmen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen erheben die Vorhabenträgerinnen die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den Versorgungsunternehmen. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entsprechende Regelungen mit den Leitungsträgern und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen zu treffen. Die LHS ist nach Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer berechtigt, ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen auf den Projektgrundstücken zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

### **12.3 Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB**

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der LHS (Stadt-messungsamt, Abteilung Immobilienbewertung und Beiträge) durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

Gesetzliche Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge bleiben vorbehalten.

## **13. Immissionsschutzmaßnahmen**

Das geplante Quartier liegt an einer Bahnstrecke, weshalb künftige Bewohner einer Lärmbelastung ausgesetzt sind. Um diese zu reduzieren, ist der Einbau von Unterschottermatten und die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich und geplant. Des Weiteren lösen die Vorhaben der Vorhabenträgerinnen planinduzierten Mehrverkehr aus. Daher sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich dabei insbesondere um die Einhausung der Tiefgarageneinfahrt, den Einbau lärmindernder Asphaltenschichten auf der Böckinger Straße sowie um den Einbau von Lärmschutzfenstern an den Gebäuden Rotweg 134 und 142.

### **13.1 Lärmindernde Maßnahmen an der Bahnstrecke (Unterschottermatten, Lärmschutzwand)**

Es sind lärmindernde Maßnahmen an der Bahnstrecke Untertürkheim – Kornwestheim erforderlich (siehe schalltechnische Untersuchung, SoundplanGmbH, Februar 2024). Eine Umsetzung der Maßnahmen ist vor einem Bezug von schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zwingend erforderlich. Es handelt sich dabei um den Einbau von Unterschottermatten auf dem Bahnviadukt sowie die Herstellung einer Lärmschutzwand entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Zu 234 mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Schienenoberkante entlang der Bahnstrecke.

Die SWSG verpflichtet sich, erforderliche Vereinbarungen oder Genehmigungen bei der Deutschen Bahn AG, dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA), der DB Netz AG und der Bau-rechtsbehörde der LHS einzuholen und die Planung und Ausführung mit den entsprechenden Stellen abzustimmen. Nach derzeitigem Stand sind die Bauarbeiten im September/Oktobe-2024 und für den Sommer 2025 vorgesehen. Die SWSG verpflichtet sich, die Maßnahmen bzgl. Unterschotternmatten und Lärmschutzwand umzusetzen und die Kosten für die Umsetzung dieser Maßnahmen zu übernehmen. Eine Beschreibung der beiden Maßnahmen ist in Anlage 14 aufgeführt.

### **13.2 Einbau lärmarmen Asphalt in der Böckinger Straße**

Im Gesamtverlauf der Böckinger Straße (von Westanschluss bis Ostanschluss an Rotweg) wird als lärmindernde Maßnahme der Einbau eines lärmarmen Asphalts erforderlich. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete schalltechnische Untersuchung (siehe schalltechnische Untersuchung, SoundplanGmbH, Februar 2024). hat diese Maßnahme im Prognose-Planfall berücksichtigt. Eine Umsetzung dieser Maßnahme ist vor einem Bezug von schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich.

Aufgrund von vereinzelten schadhaften Stellen in der Böckinger Straße war die Ausbesserung dieser Bereiche im Rahmen der normalen Straßeninstandhaltung durch die LHS (Tiefbauamt) geplant (rote Füllung). Durch die erforderliche Einbringung eines lärmarmen Asphalts ist nun vorgesehen die städtische Maßnahme in ihrer Ausführung zu modifizieren sowie die Baumaßnahme um weitere Bereiche zu ergänzen (blaue Füllung) und den gesamten Deckbelag im vorgenannten Bereich zu erneuern (siehe Anlage 13). Die LHS (Tiefbauamt) verpflichtet sich, die Gesamtmaßnahme umzusetzen und anstelle des herkömmlichen Standardbelags den erforderlichen lärmarmen Asphalt (beispielsweise SMA 11 S, SMA 5, SMA 8 oder AC 11) in diesem Bereich einzubauen (grüne Umrandung). Die SWSG verpflichtet sich, die Kosten für diese Maßnahme zu übernehmen. Diese setzen sich zusammen aus den Mehrkosten für den lärmarmen Asphalt im Vergleich zu einem gewöhnlichen Asphalt im Bereich der beabsichtigten städtischen Maßnahme und aus den Kosten, die ausschließlich durch das Neubauvorhaben resultieren.

Die LHS (Tiefbauamt) und die SWSG sind sich einig, dass der Kostenberechnung in Höhe von (Rd-Nr. 9 01) € die aktuellen Baupreise zugrunde liegen. Etwaige Preissteigerungen bis zur tatsächlichen Ausführung der Maßnahme werden in der Endabrechnung durch die LHS (Tiefbauamt) berücksichtigt und können zu einer Anpassung der vorgenannten Kosten führen. Die Kosten werden vom Tiefbauamt eingefordert.

### **13.3 Einbau von Schallschutzfenstern an lärmkritischen Fassadenbereichen mit schutzbedürftigen Nutzungen an den Bestandsgebäuden Rotweg 134/142**

Aufgrund von verkehrlichen Schallimmissionen und -reflexionen wird als lärmindernde Maßnahme bei den Gebäuden Rotweg 134 und 142 an lärmkritischen Fassadenbereichen mit schutzbedürftigen Nutzungen der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich (siehe schalltechnische Untersuchung, SoundplanGmbH, Februar 2024). Die SWSG ist Eigentümerin dieser Gebäude. Eine Umsetzung dieser Maßnahme ist vor einer Errichtung des Gebäudes südlich des IGH (eva Neubau Rotweg) erforderlich. Die eva verpflichtet sich falls notwendig, die Kosten für die Umsetzung dieser Maßnahme zu übernehmen. Eventuell entstehende Ansprüche gegenüber Dritten fordert die eva bei den Dritten ein.

### **13.4 Errichtung einer Schließanlage bei den Stallanlagen der Geflügel- und Vogelfreunde Zuffenhausen e. V.**

Im Bereich der Vereinsanlage der Geflügel- und Vogelfreunde Zuffenhausen e. V., Flurstück 1755/1, wird als lärmindernde Maßnahme der Einbau einer zeitgesteuerten Schließanlage an den Stallanlagen erforderlich (siehe schalltechnische Untersuchung, SoundplanGmbH, Februar 2024). Durch diese muss sichergestellt werden, dass lärmemittierende Tiere morgens erst nach 06.00 Uhr den Freibereich betreten können. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist vor einem Bezug von schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Der Geflügel- und Vogelfreunde Zuffenhausen e. V. hat den entsprechenden Umbauten an den Stallanlagen zugestimmt. Die SWSG verpflichtet sich, die Maßnahme umzusetzen und die Kosten für die Umsetzung dieser Maßnahme zu übernehmen.

## 13.5 Schalltechnische Ausführung der Quartierstiefgarage

Bezüglich der Quartierstiefgarage einschließlich der Zufahrt verpflichtet sich die SWSG, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen.

## 14. Staubminderungsplan und Lärmschutz für Baustellenbetrieb

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staubemissionen für Baustellenbetriebe verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen, einen Staubminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem "Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen" der LHS (Amt für Umweltschutz (Immissionsschutzbehörde)) aufzustellen und entsprechend umzusetzen.

Das Merkblatt ist im Internet unter folgender Adresse erhältlich: <https://www.stuttgart.de/medien/ibs/merkblatt-staubminderung-bei-grossbaustellen.pdf>

Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist dafür zu sorgen, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf gesetzlich geltende Maße zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist entsprechend abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schalleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine - den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende - Aufstellung der Baumaschinen.

Die Vorhabenträgerinnen haben beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Sie haben Bauunternehmer und Bauleiter entsprechend zu instruieren.

Im Übrigen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. Sept. 1970) zu beachten.

## 15. Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen sowie CEF - Maßnahmen

Für den Vollzug der Planung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen sowie für die Teilkompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft u.a. die im Bebauungsplan Zu 234 textlich und zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen M1 und M2 im Plangebiet, die von der Gemeinde bereitgestellte Maßnahme M3 außerhalb des Plangebietes sowie die notwendigen definierten Artenschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion – Gebäudebrüter/Fledermäuse – hier im räumlichen Zusammenhang des Plangebiets) erforderlich.

### 15.1 Vorgezogene Maßnahmen, Artenschutz- und Interimsmaßnahmen

Im Plangebiet wurden mehrere seltene und gefährdete sowie besonders und streng geschützte Tierarten nachgewiesen. Um bei Realisierung der Planung unter anderem Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind zusätzlich zu den planungsrechtlich auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen weitere vorgezogene Artenschutzmaßnahmen und Interimsmaßnahmen erforderlich (siehe Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes). Diese betreffen die Arten Hausrotschwanz, Haussperling, Blaumeise,

Kohlmeise, Star und Gartenrotschwanz sowie die national geschützten Arten Berg- und Teichmolch. Diese werden im räumlichen Zusammenhang an Gebäuden umgesetzt, die nicht für einen Abriss oder einen Umbau vorgesehen sind sowie auf Flächen/Vegetationsbeständen innerhalb sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes Zu 234. Die Maßnahmen werden in dem Gutachten

**B-Plan Böckinger Straße in Stuttgart | Artenschutzfachliche Beurteilung Phase II**, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH | November 2020 im Auftrag der SWSG

ausführlich beschrieben und erläutert sowie im Gutachten

**Möglichkeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im B-Plan Böckinger Str. in Stuttgart | Unterlage zur Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde**, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH | Januar 2021 im Auftrag der SWSG

**Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im B-Plan Böckinger Str. in Stuttgart | Geeignete Anbringungsorte von Nisthilfen für betroffene Brutvögel**, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH | Februar 2022 im Auftrag der SWSG

verortet und konkretisiert.

Konkret handelt es sich dabei um nachfolgende Maßnahmen, die sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden:

- Vor einer Baufeldfreimachung ist im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes an geeigneten Standorten an Bestandsgebäuden als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahme eine **interimsweise** Anbringung von neun Halbhöhennistkästen für den Haussrotschwanz und vier Dreifach-Mauerseglernistkästen für den Haussperling erforderlich (bevor diese später dauerhaft innerhalb des Geltungsbereichs zu integrieren sind).
- Vor einer Baufeldfreimachung ist im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes an geeigneten Standorten als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen eine **dauerhafte** Anbringung von 10 Nistkästen für den Star erforderlich.
- Vor einer Baufeldfreimachung ist im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes an geeigneten Standorten als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen eine **dauerhafte** Anbringung von 10 Nistkästen für die Blaumeise und 25 Nistkästen für den Gartenrotschwanz und die Kohlmeise erforderlich.

Im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes sind die SWSG und die LHS Eigentümerinnen von mehreren Grundstücken, auf denen die SWSG diese Maßnahmen umsetzen wird.

Im Plangebiet kommen die besonders geschützten Amphibienarten Teich- und Bergmolch vor. Als Ersatz für den im Plangebiet entfallenden Teich soll im Bereich PG1 ein neuer Teich hergestellt und dauerhaft unterhalten werden (siehe Hinweise in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan). Die betroffenen Tiere sollen vor Beseitigung des Bestandsteiches in den neuen Teich unter Begleitung eines Tierökologen/fachgutachterlicher Begleitung umgesetzt werden. Dieser ist daher vor Beginn der Bauarbeiten als vorgezogene Artenschutzmaßnahme durch die SWSG herzustellen.

Die SWSG verpflichtet sich, die in den oben aufgeführten Gutachten beschriebenen vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vor Beginn von Rodungs- und Abrissmaßnahmen beziehungsweise Maßnahmen zur Baufeldfreimachung

vollständig auf eigene Kosten unter Begleitung eines tiergutachterlichen Fachbüros umzusetzen. Die Umsetzung ist der unteren Naturschutzbehörde im Amt für Umweltschutz schriftlich und kartographisch zu dokumentieren und durch eine Fotodokumentation zu ergänzen.

## **15.2 Planinterne Ausgleichsflächen und Artenschutzmaßnahmen - M1 (Gebietsrandeingrünung) / M2 (Wildbienenhabitat und Nahrungshabitat für samenfressende Gehölzbrüter)**

Zur Kompensation des Eingriffs stellt die LHS die Maßnahme M1 (Gebietsrandeingrünung) auf einer Teilfläche des Flurstücks 1755/7 her. Die Umsetzung und anschließende Pflege der Maßnahme M1 erfolgt durch die LHS (GFFA). Die SWSG verpflichtet sich zur Übernahme der anteilig entstandenen Kosten der LHS (siehe Kapitel 15.5).

Zur Kompensation des Eingriffs stellt die LHS der SWSG für die Maßnahme M2 (Wildbienenhabitat und Nahrungshabitat für samenfressende Gehölzbrüter) eine Teilfläche des Flurstücks 1754 zur Verfügung. Die Umsetzung und anschließende Pflege der Maßnahme M2 erfolgt durch die SWSG. Die SWSG verpflichtet sich zur Übernahme der anteilig entstandenen Kosten der LHS für die Grundstücksbereitstellung (siehe Kapitel 15.5). Bei der Herstellung der Maßnahmenfläche M2 ist insbesondere auf die fachlichen Anforderungen in Bezug auf die Wildbienen und die samenfressenden Gehölzbrüter zu achten (siehe artenschutzfachlichen Beurteilung (Phase II) der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH (November 2020) sowie Maßnahmen zur Förderung von Wildbienen, B-Plan Böckinger Straße der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH (Dezember 2022).

## **15.3 Planexterne Ausgleichsfläche - M3 Feuerbachrenaturierung**

Bei der planexternen Ausgleichsmaßnahme M3 handelt es sich um die Renaturierung des Feuerbachs (M3) zwischen Flurstück 1934/6 und Taläckerstraße 30/1 in Stuttgart-Zuffenhausen (Teilfläche der Flurstücke 1760/4, 1883/1, 1883/2 und 1883/3, Gemarkung Zuffenhausen, siehe Kapitel 7.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht zum Bebauungsplan). Diese Maßnahme wurde von der LHS als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des kommunalen Ökokontos bereits hergestellt. Die SWSG verpflichtet sich zur Übernahme der anteilig entstandenen Gesamtkosten (siehe Kapitel 15.5).

## **15.4 Monitoring Artenschutzmaßnahmen**

Für die in den Ziffern 15.1 und 15.2 aufgeführten Artenschutzmaßnahmen und die fristgerechte Herstellung notwendiger, ggf. vorgezogener Artenschutzmaßnahmen / CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Vögel, Fledermäuse sowie Berg- und Teichmolch) ist ein fünfjähriges Monitoring (1., 2., 3. und 5. Jahr) durchzuführen, welches den Erfolg der Artenschutzmaßnahmen kontrolliert. Dazu ist ein qualifiziertes, tiergutachterliches Fachbüro durch die SWSG zu beauftragen. Der Monitoringbericht ist am Ende eines jeden Monitoringjahres unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde im Amt für Umweltschutz vorzulegen. Diese entscheidet ggf. (bei mangelndem Erfolg) über ergänzende Maßnahmen. Sollte der Monitoringbericht einen vollen Erfolg der Maßnahme und damit eine Erfüllung der ökologischen Funktion dokumentieren, so ist - vorbehaltlich der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz) - ein Verzicht auf die nachfolgenden Monitoringdurchgänge möglich.

## **15.5 Regelung der Kostentragung gemäß Zuordnungsschlüssel**

Die Kostenaufteilung beträgt gemäß dem von der LHS (AfSW) ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Zuordnungsschlüssel 99 % SWSG (WA (ausgenommen Teilflächen mit bestehenden baulichen Anlagen in den Bereichen Böckinger Straße 5, 11 sowie 21:

72 %, GB1: 2 %, GB2: 5 %, SO: 3 % und Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1, V2 sowie sonstige öffentliche Verkehrsflächen in Privateigentum: 17 %) und 1 % LHS (Öffentliche Verkehrsflächen in städtischem Eigentum (ausgenommen bestehende Verkehrsflächen in der Böckinger Straße und der Roigheimer Straße/V3 sowie Bestandswege). Die SWSG verpflichtet sich zur Übernahme ihrer anteiligen Kosten gem. § 135a BauGB für Herstellung und sachgerechte Pflege dieser Flächen für die Dauer von 30 Jahren.

Die Kosten für das Monitoring der Artenschutzmaßnahmen nach Kapitel 15.1 und für die Artenschutzmaßnahmen M2 sind zu 100 % von der SWSG zu tragen.

	<b>Herstellung</b>	<b>Pflege</b>	<b>Grundstücksbereitstellung</b>
<b>M1</b>	(Rd-Nr. 9 02) €	(Rd-Nr. 9 03) €	(Rd-Nr. 9 04) €
<b>Zuständigkeit</b>	<i>LHS (GFFA)</i>	<i>LHS (GFFA)</i>	<i>LHS (Liegenschaftsamt)</i>
<b>M2</b>	Künftige Kosten	Künftige Kosten	(Rd-Nr. 9 05) €
<b>Zuständigkeit</b>	<b>SWSG</b>	<b>SWSG</b>	<i>LHS (Liegenschaftsamt)</i>
<b>M3</b>	(Rd-Nr. 9 06) €	(Rd-Nr. 9 07) €	(Rd-Nr. 9 08) €
<b>Zuständigkeit</b>	<i>LHS (Tiefbauamt)</i>	<i>LHS (Tiefbauamt)</i>	<i>LHS (Liegenschaftsamt)</i>
<b>Summe</b>	<b>(Rd-Nr. 9 09) €</b>	<b>(Rd-Nr. 9 10) €</b>	<b>(Rd-Nr. 9 11) €</b>
<b>Anteil SWSG</b>	<b>(Rd-Nr. 9 12) €</b>	<b>(Rd-Nr. 9 13) €</b>	<b>(Rd-Nr. 9 14) €</b>
<b>99%</b>			

<b>Artenschutzmaßnahmen nach Kap. 15.1</b>	Künftige Kosten	Künftige Kosten	Künftige Kosten
<b>Zuständigkeit</b>	<b>SWSG</b>	<b>SWSG</b>	<b>SWSG</b>

Die LHS und die SWSG sind sich einig, dass der Kostenberechnung in Höhe von (Rd-Nr. 9 15) € die aktuellen Baupreise zugrunde liegen und im Vorgriff auf eine konkrete Flächeneinmessung ermittelt wurde. Ausgenommen hiervon ist die Maßnahme M3, da diese bereits hergestellt und abgerechnet ist. Etwaige Preissteigerungen bis zur tatsächlichen Ausführung der Maßnahme werden in der Endabrechnung durch die LHS berücksichtigt und können zu einer Anpassung der vorgenannten Kosten führen.

Die Kosten werden von den zuständigen Ämtern entsprechend der tabellarischen Übersicht eingefordert.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ggf. weitere erforderliche Kosten für eventuell notwendige Artenschutzmaßnahmen im Rahmen nachgeordneter Verfahren anfallen können und entsprechend von den Vorhabenträgerinnen zu tragen sind (siehe u.a. Festsetzung des Bebauungsplans zur Integration von Nist- und Fledermauskästen nach Abschluss der Bauarbeiten in den Projektgrundstücken).

## 16. Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden – Württemberg, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen und die Bauarbeiten von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) überwachen zu

lassen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie das BVB-Merkblatt 2: Bodenkundliche Baubegleitung (Bundesverband Boden 2013) wird verwiesen. Das Bodenschutzkonzept sowie die hierzu als Grundlage durchzuführenden bodenkundlichen Untersuchungen sind frühzeitig mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das fertige Bodenschutzkonzept ist spätestens 6 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

## **Teil III Allgemeine Bestimmungen**

### **17. Ergänzende Regelungen**

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten 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.

### **18. Urheber- und Nutzungsrechte**

#### **18.1. Übertragung der Nutzungsrechte**

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich zur Übertragung des einfachen Nutzungsrechts an den im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren erforderlichen Verfahrensunterlagen an die LHS. Die vorstehende Nutzungsrechtsübertragung umfasst insbesondere das Recht der LHS, die Verfahrensunterlagen – ganz oder in Teilen – zu vervielfältigen. Mit eingeschlossen ist ferner das Recht, die Verfahrensunterlagen – ganz oder in Teilen – zu veröffentlichen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben, wie insbesondere öffentlich zugänglich zu machen und zu senden, soweit dies im Rahmen des Verfahrens erforderlich ist.

#### **18.2. Einholung und Einhaltung wesentlicher Rechte**

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Bestimmungen des Urheberrechts, des Persönlichkeitsschutzrechts (insbesondere die Datenschutzrechte nach DSGVO) und sonstiger verwandter Rechte (Nutzungsrechte usw.) in den jeweils gültigen Fassungen einzuhalten und für die Einholung der erforderlichen Genehmigungen (ggf. einschließlich der Kopiererlaubnisse) bei den Urheber- oder sonstigen Rechtsinhabern Sorge zu tragen und sie ggf. abzugelten. Die LHS hat die Vorhabenträgerinnen insbesondere auf die Pflicht zur Quellenangabe hingewiesen. Für jeglichen Missbrauch tragen die Vorhabenträgerinnen die alleinige Verantwortung und verpflichten sich, Verstöße gegenüber den Berechtigten selbst zu vertreten und die LHS von diesbezüglichen Forderungen freizustellen.

### **19. Vertragsstrafen**

Verstoßen die Vorhabenträgerinnen gegen die Bestimmungen der Ziffern 2 – 7, 9 – 18, 22 dieses städtebaulichen Vertrags im Wesentlichen und schulhaft, so ist die LHS berechtigt, für jeden Fall der Zu widerhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zu widerhandlung richtet. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 2 – 7, 9 – 18, 22 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu (Rd-Nr. 9 16) Euro je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die LHS nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der

Schwere des jeweiligen Verstoßes von der LHS unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber den Vorhabenträgerinnen festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von den Vorhabenträgerinnen zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von (Rd-Nr. 9 17) Euro nicht überschreiten.

Insbesondere kann die LHS im Falle eines Verstoßes nach der Ziffer 11 (Geförderter Wohnungsbau) eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- a. die geförderten Wohnungen ohne Zustimmung der LHS (AfSW) in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden,
- b. die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden,
- c. die Wohnungen innerhalb der 30-jährigen Bindungsfrist ohne Zustimmung der LHS (AfSW) verkauft werden,
- d. die Wohnungen mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen – für die Sozialmietwohnungen unter Umgehung des städtischen Belegungsrechts – ohne Zustimmung der LHS (AfSW) vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden.

Die Vertragsstrafe ist binnen vier Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn die Vorhabenträgerinnen die ihr von der LHS schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist zur Einhaltung der Verpflichtungen schulhaft fruchtlos verstreichen lassen.

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 bezüglich der Ziffer 11 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des geförderten Wohnungsbaus zu.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbinden die Vorhabenträgerinnen nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

## **20. Vollstreckungsunterwerfung**

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

## **21. 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.

## **22. Rechtsnachfolger**

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Die LHS (AfSW) verpflichtet sich, einer Veräußerung zuzustimmen, sofern die in Ziffer 11 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Vorhabenträgerinnen haften der LHS als Gesamtschuldnerin für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die LHS nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die LHS darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als den Vorhabenträgerinnen die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

## **23. Vermerkung im Baulistenverzeichnis**

Zur Überwachung der Konditionen wird der Vertrag nachrichtlich im Baulistenverzeichnis vermerkt.

## **24. 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 Vorhabenträgerinnen im vorliegenden städtebaulichen Vertrag übernehmen, 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 so lange 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 Vorhabenträgerinnen trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittel mit dem Bau beginnen.

Die Ziffern 1, 3 – 7, 12 – 23 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

Stuttgart, 20.6.24

[REDACTED]

Thorsten Donn  
Amtsleiter  
Amt für Stadtplanung und Wohnen

Stuttgart, 20.06.2024

[REDACTED]

Geschäftsführer  
Stuttgarter Wohnungs- und Städte-  
baugesellschaft mbH

Stuttgart, 20.06.2024

[REDACTED]

[REDACTED]  
Evangelische Gesellschaft Stuttgart  
e.V.

Stuttgart, 20.06.2024

[REDACTED]

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Stuttgart, 20.06.2024

[REDACTED]

Technischer Geschäftsführer  
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebau-  
gesellschaft mbH

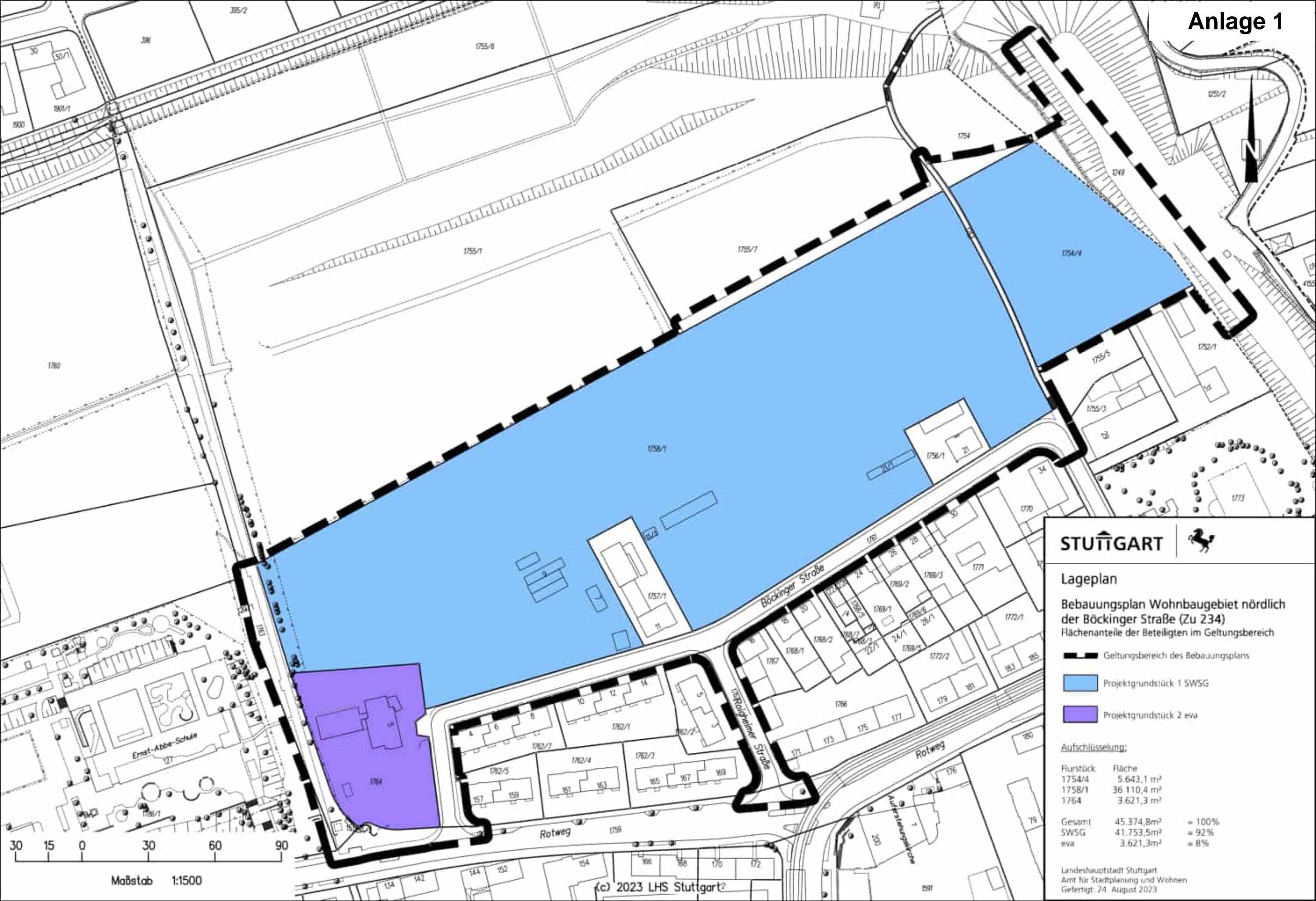
Stuttgart, 20.6.24

[REDACTED]

Mitglied des Vorstands  
Evangelische Gesellschaft Stuttgart  
e.V.

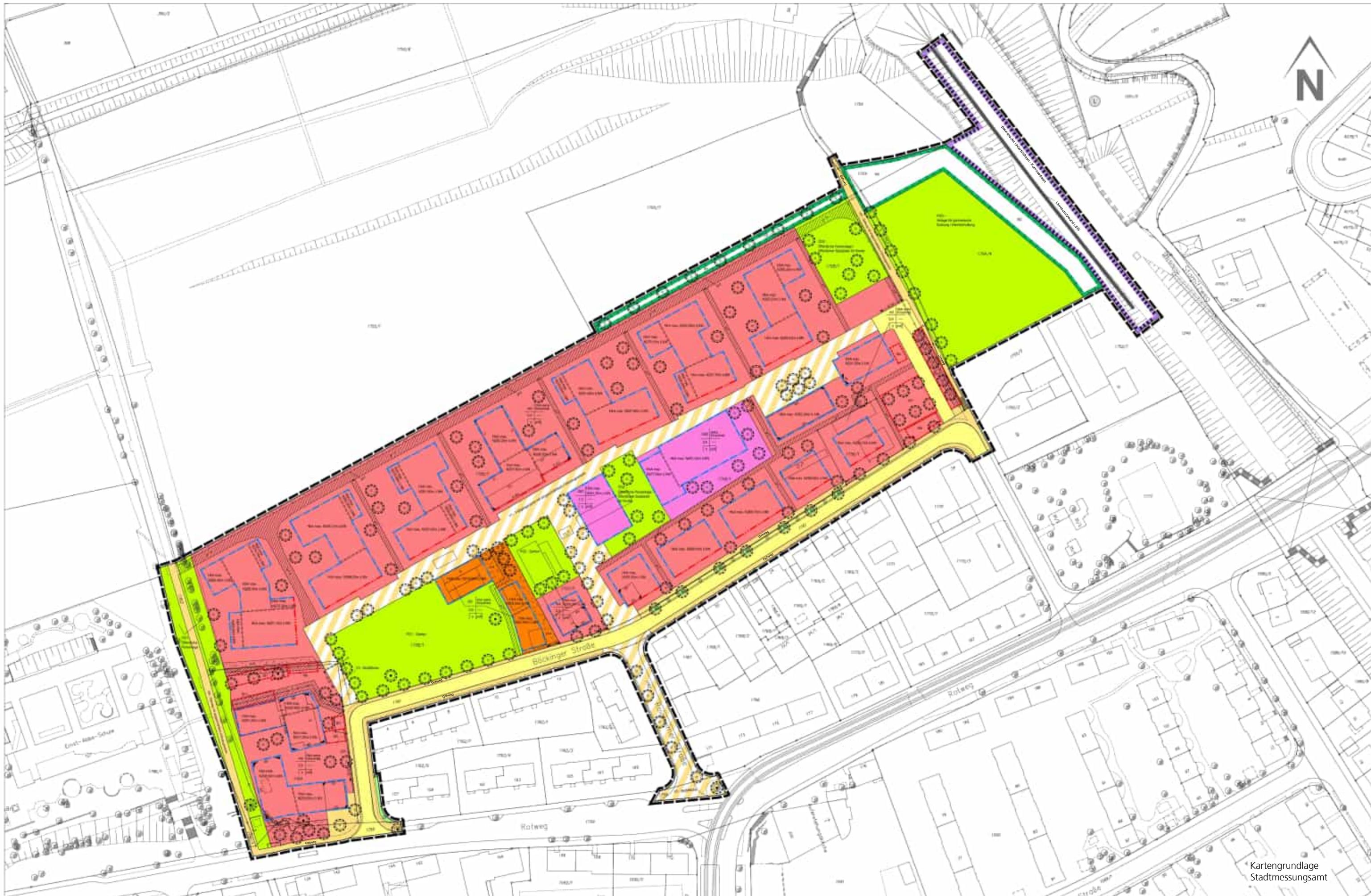
## Anhänge

- Anlage 1: Projektgrundstücke und Kostenaufteilung Verfahrenskosten
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf und Freiflächengestaltungskonzept
- Anlage 3: Bebauungsplantentwurf Zu 234 vom 11.03.2024 - Planteil
- Anlage 4: Ansichten/Abwicklung der Gebäudefassaden
- Anlage 5: Dachflächenkonzept
- Anlage 6: Fassaden- und Objektbegrünungsbegrünung
- Anlage 7: Gestaltungsleitfaden öffentlicher Raum/Freiraum
- Anlage 8: Betriebsplanungskonzept eva
- Anlage 9: Flächenveräußerungen und Flächenerwerbe
- Anlage 10: Nutzungskonzept
- Anlage 11: Niederschlagswasserkonzept
- Anlage 12: Mobilitätskonzept
- Anlage 13: Übersichtsplan Zuständigkeiten/Kostenübernahmeplan Erschließungsmaßnahmen
- Anlage 14: Kurzbeschreibung Unterschottermatte und Lärmschutzwand





BP Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234)  
Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs vom 11.03.2024



Ansichten Ost, West

Fassade Ost & West



Ansicht Ost



BOE IBA-Haus

SWSG, Böckinger Straße  
Stuttgart

Präsentation Gestaltungskonzept

Stand: Juli 2023

Ansicht West

Ansichten Süd, Nord

Fassade Nord & Süd



Ansicht Süd



Ansicht Nord

BOE IBA-Haus

SWSG, Böckinger Straße  
Stuttgart

#### Materialität Fassaden

- Holzschalung vertikal als Nut-Feder Verbindung mineralscher Anstrich in erdigem Rotton (siehe Farbübersicht Gesamtquartier)
- Attikaverkleidungen und Untersichten der Dachüberstände als profilierte Nut-Feder-Verbindung mit verstärktem Relief
- Fensterstürze und Laibungen aus gestrichenem Massivholz
- Fenster und Eingangstüren aus Holz mit Alu-Deckschalen Öffnungsflügel Aluminium Natureloxiert Fensterrahmen in dezentem Grüngrauton pulverbeschichtet
- Absturzsicherungen aus verzinktem Flachstahl mit Streckmetallfüllung
- Textiler Sonnenschutz in hellem grau o.ä.
- Sockelbereich aus Betonfertigteilen, unbehandelt hellgrau
- Balkone als Holzkonstruktion mit aufhellender Lasur
- Brandschürzen und Verblechungen verzinkt

Präsentation Gestaltungskonzept

Stand: Juli 2023











SWSG 5 Ansicht Süd



SWSG 5 Ansicht Nord

Material:

- Fassade in Rauputz (Mittelteil)
- Feinputz (Sonnenschutzverblendung am Sturz)
- Kamputz (Eingangssturz und Sockelfelder unter Fenster im Hochparterre)
- Besonstrichputz (Dachzone, Seitenfaschen des Eingangs und Fensters und Sockel)
- Balkon in Beton schallglatt und gewaschen
- Sonnenschutzelement in Aluminium bzw. Textil
- Absturzsicherung in Stahl beschichtet
- Fenster in Kunststoff foliert \*
- Eingangselement in Aluminium eloxiert.

Farbe:

- Fassade in Sockel, Mittelteil und Dachzone geteilt
- Farbdifferenzierung bei Seitenfaschen des Fensters und Sonnenschutzverblendung am Sturz
- Flächen/ Gesamtheit in Anlehnung an Sand- Erdtöne
- Im Zusammenhang des gesamten Quartiers gemäß FARBUBERSICHT QUARTIER definiert
- Betontor in hellgrau
- Akzentgebung durch farbige Sonnenschutzelemente in rostrot
- Absturzsicherung in Anlehnung an DB 701
- Fenster in Anlehnung an RAL 7006 Beigegrau \*
- Eingangselement in Anlehnung RAL 8025 Blassbraun

## ANSICHTEN

SWSG 7\_ Ost und West



SWSG 7 Ansicht Ost



SWSG 7 Ansicht West

Material:

- Fassade in Rauputz (Mittelteil)
  - Feinputz (Sonnenschutzverblendung am Sturz)
  - Kammputz (Eingangssturz und Sockelfelder unter Fenster im Hochparterre)
  - Besenstrichputz (Dachzone, Seitenfaschen des Eingangs und Fensters und Sockel)
- Balkon in Beton schallgut und gewaschen
- Sonnenschutzelement in Aluminium bzw. Textil
- Absturzsicherung in Stahl beschichtet
- Fenster in Kunststoff foliert +
- Eingangselement in Aluminium eloxiert

Farbe:

- Fassade in Sockel, Mittelteil und Dachzone geteilt
- Farbdifferenzierung bei Seitenfaschen des Fensters und Sonnenschutzverblendung am Sturz
- Flächen/ Gesamtheit in Anlehnung an Sand- Erdtöne
- Im Zusammenhang des gesamten Quartiers gemäß FARBUBERSICHT QUARTIER definiert
- Betonteil in hellgrau
- Akzentgebung durch farbige Sonnenschutzelemente in rostrot
- Absturzsicherung in Anlehnung an DB 701
- Fenster in Anlehnung an RAL 7006 Beigegrau +
- Eingangselement in Anlehnung RAL 8025 Blassbraun



SWSG 7 Ansicht Nord



SWSG 7 Ansicht Süd



## ANSICHTEN

E01\_Übersicht



E01\_Nord



E01\_Süd



E01\_Ost



E01\_West

Material:

- Fassade in Rauputz (Mittelpunkt)
- Feinputz (Sonnenschutzverblendung am Sturz)
- Kammputz (Eingangssturz und Sockelfelder unter Fenster im Hochparterre)
- Besenstrichputz (Dachzone, Seitenfaschen des Eingangs und Fensters und Sockel)
- Sonnenschutzelement in Aluminium bzw. Textil
- Absturzsicherung in Stahl beschichtet
- Fenster in Kunststoff foliert +
- Eingangselement in Aluminium eloxiert
- Sockel in Beton Gerifalte (Oberteil)
- Sandgestrahlte oder gesäuerle (Unterteil)

Farbe:

- Fassade in Sockel, Mittelpunkt und Dachzone geteilt
- Farbdifferenzierung bei Seitenfaschen des Fensters und Sonnenschutzverblendung am Sturz
- Flächen/ Gesamtheit in Anlehnung an Sand- Erdtöne
- Im Zusammenhang des gesamten Quartiers gemäß FARBUBER5ICHT QUARTIER definiert
- Betonpartie in Anlehnung an RAL 7035 Lichtgrau
- Akzentsetzung durch farbige Sonnenschutzelemente in braunbeige
- Absturzsicherung in Anlehnung an DB 701
- Fenster in Anlehnung an RAL 7006 Beigegrau +
- Eingangselement in Anlehnung RAL 8025 Blassbraun



E02\_Nord



E02\_Süd



E02\_Ost



E02\_West

**Material:**

- Fassade in Rauputz (Mittelpartie)
- Feinputz (Sonenschutzverblendung am Sturz)
- Kammputz (Eingangssturz und Sockelfelder unter Fenster im Hochparterre)
- Besenstrichputz (Dachzone, Seitenfaschen des Eingangs und Fensters und Sockel)
- Sonnenschutzelement in Aluminium bzw. Textil
- Absturzsicherung in Stahl beschichtet
- Fenster in Kunststoff foliert +
- Eingangselement in Aluminium eloxiert
- Sockel in Beton Gerifilte (Oberteil)
- Sandgestrahlte oder gesäuberte (Unterteil)

**Farbe:**

- Fassade in Sockel, Mittelpartie und Dachzone geteilt
- Farbdifferenzierung bei Seitenfaschen des Fensters und Sonenschutzverblendung am Sturz
- Flächen/ Gesamtheit in Anlehnung an Sand- Erdtöne
- Im Zusammenhang des gesamten Quartiers gemäß FARBUBERSICHT QUARTIER definiert
- Betonteil in Anlehnung an RAL 7035 Lichtgrau
- Akzentgebung durch farbige Sonnenschutzelemente in braunbeige
- Absturzsicherung in Anlehnung an DB 701
- Fenster in Anlehnung an RAL 7006 Beigegrau +
- Eingangselement in Anlehnung RAL 8025 Blassbraun

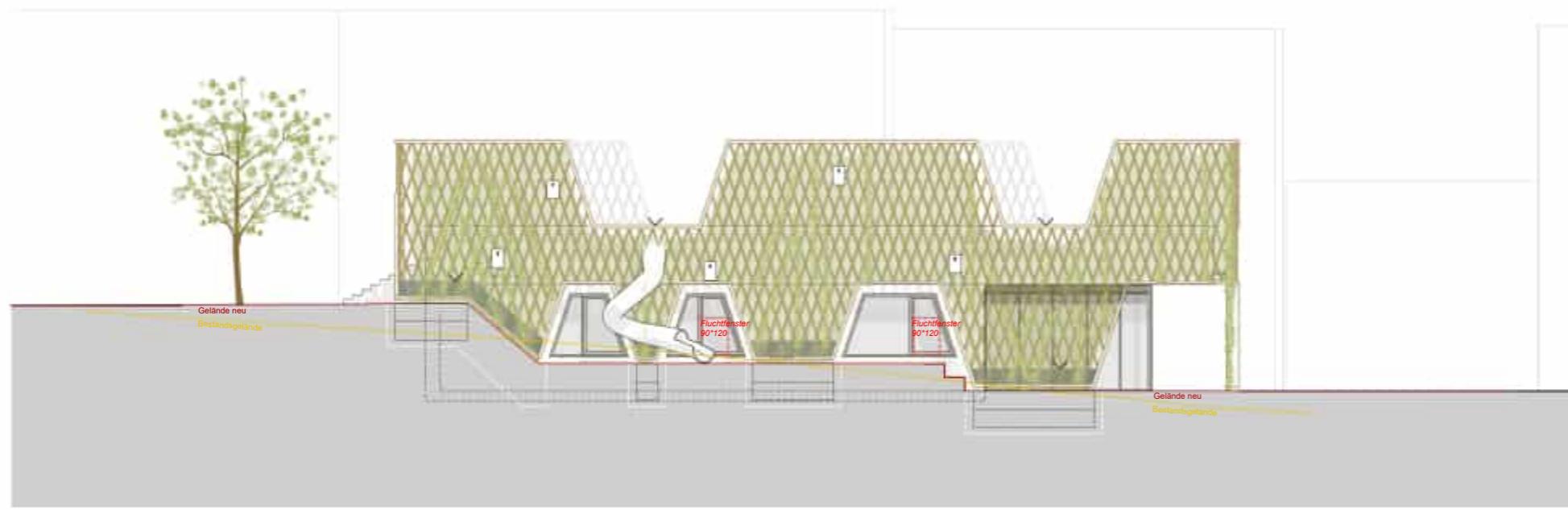


# Ansicht West und Ost

## Anlage 4.5



Ansicht West



Ansicht Ost

### Material :

- Fassade als Thermowand mit Sichtbetonoberflächen
- Rankgitter als Unterkonstruktion für eine bodengebundene Begrünung:
  - aus verzinktem Stahl in einer rautenförmigen Anordnung mit Pulverbeschichtung: in Beigetönen alternativ verzinkt
  - Holz- Alu Pfosten Riegel Fassaden eloxiert mit Abdeckleisten in Beigetönen
  - Fenster Holz-Alu eloxiert in Beigetönen

## Ansicht Nord und Süd



Ansicht Nord



Ansicht Süd

### Material :

- Fassade als Thermowand mit Sichtbetonoberflächen
- Rankgitter als Unterkonstruktion für eine bodengebundene Begrünung:
  - aus verzinktem Stahl in einer rautenförmigen Anordnung mit Pulverbeschichtung: in Beigetönen alternativ verzinkt
- Holz-Alu Pfosten Riegel Fassaden eloxiert mit Abdeckleisten in Beigetönen
- Fenster Holz-Alu eloxiert in Beigetönen

# Ansicht West und Ost

## Anlage 4.6



Ansicht West



Ansicht Ost

### Material :

#### Eingeschossiger Teil

- Fassade als Thermowand mit Sichtbetonoberflächen mit einer direkt auf der Oberfläche wachsenden Begrünung

#### Zweigeschossiger Teil

- Holzfassade mit einer schräg gesetzten Lattung aus Lärche vorvergraut
- Seile für die Begrünung an der Südfassade am Fluchtbalkon
- Holz-Alu Pfosten Riegel Fassaden eloxiert mit Abdeckleisten in Beigetönen
- Fenster Holz-Alu eloxiert in Beigetönen

# Ansicht Nord und Süd



Ansicht Nord



Ansicht Süd

## Material :

### Eingeschossiger Teil

- Fassade als Thermowand mit Sichtbetonoberflächen mit einer direkt auf der Oberfläche wachsenden Begrünung

### Zweigeschossiger Teil

- Holzfassade mit einer schräg gesetzten Lattung aus Lärche vorvergraut
- Seile für die Begrünung an der Südfassade am Fluchtbalkon
- Holz-Alu Pfosten Riegel Fassaden eloxiert mit Abdeckleisten in Beigetönen
- Fenster Holz-Alu eloxiert in Beigetönen



Rotweg Ansicht Süd



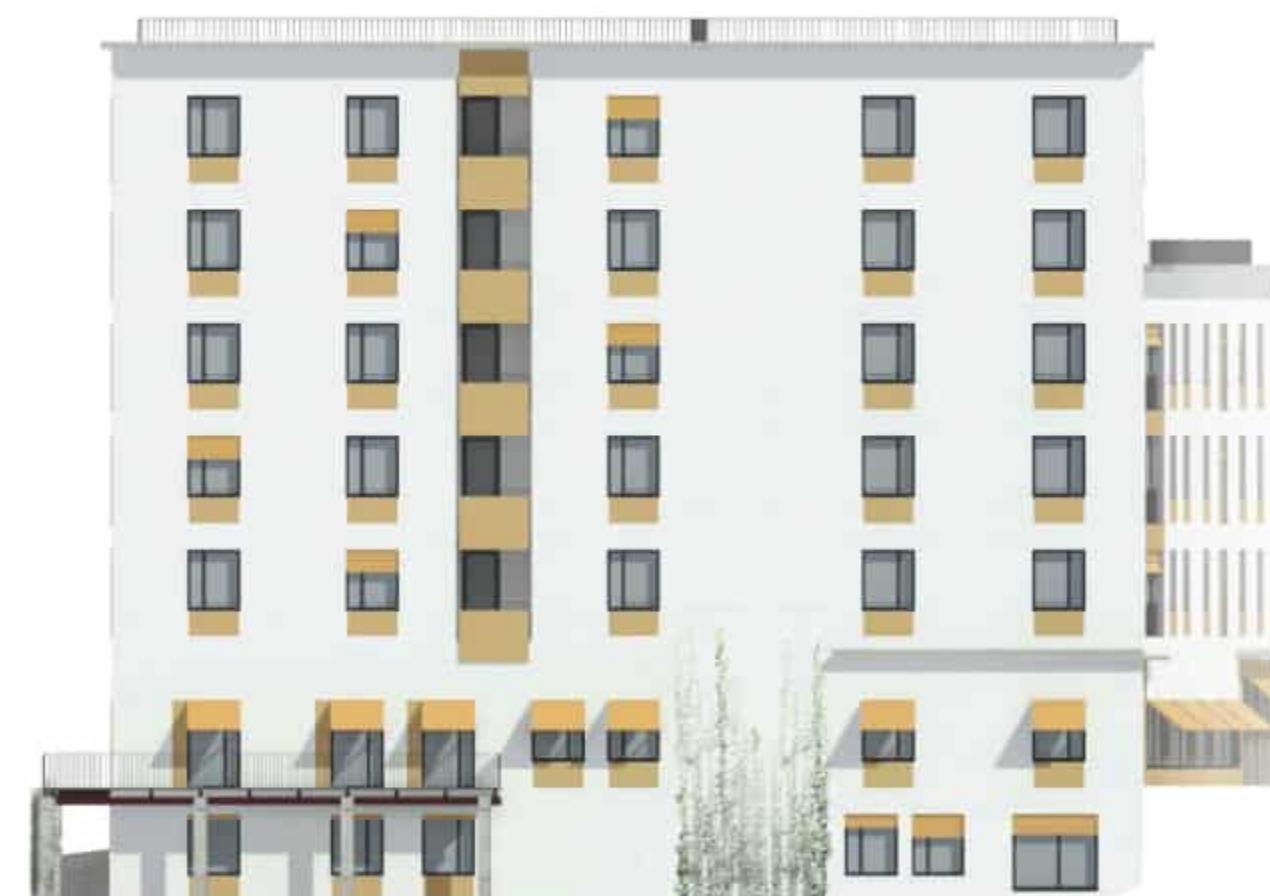
Rotweg Ansicht Süd\_2

Material:

- Fassade in Rauputz (Mittelpfeil)
- Feinputz und anteilig mit glasierten Klinkersteinchen (Seitenfaschen des Eingangs und Fensters und Sockel)
- Dachüberstand (Attika und EG Vordach) in Beton
- Sonnenschutzelement in Aluminium bzw. Textil
- Absturzsicherung in Stahl beschichtet
- Fenster in Kunststoff foliert +
- Eingangselement in Aluminium eloxiert
- Sockel Teilweise mit glasierten Klinkersteinchen

Farbe:

- Fassade in Sockel, OG Zone geteilt
- Farbdifferenzierung bei Seitenfaschen des Fensters
- Flächen/ Gesamtheit in Anlehnung an Gelb-Weißtöne
- Im Zusammenhang des gesamten Quartiers und dem IHG Hochhaus gemäß FARBUBERSICHT QUARTIER definiert
- Betonteil in hellgrau
- Akzentierung durch farbige Sonnenschutzelemente
- Absturzsicherung in Anlehnung an DB 701
- Fenster + Eingangselement in Anlehnung an dunkelfarbige Grautöne



Rotweg Ansicht West



Rotweg Ansicht Ost



Rotweg Ansicht Ost\_2



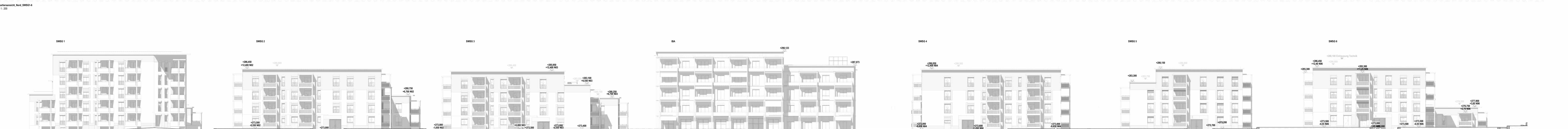
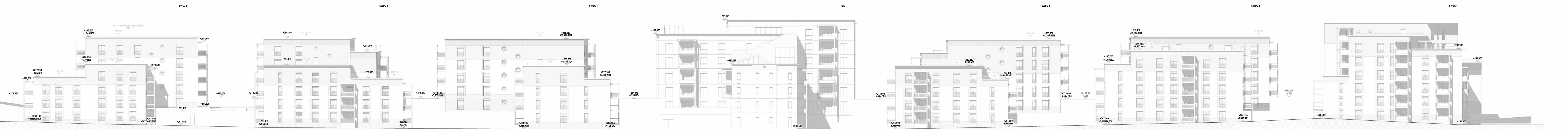
Rotweg Ansicht Nord



Rotweg Ansicht Nord\_2



ROT / Präsentation Gestaltungskonzept



Beständigen Ausführungsunterlagen sind mit der Bauleitung vor der ung nicht freigegeben. nach oder anderweitig missbräuchlich benutzt werden (§ 15FF URHG,	
	<b>31.05.2022</b> Planausgabedatum
<b>1</b> ex	<b>F</b> Status
	<b>1 : 200</b> Maßstab



FARBÜBERSICHT QUARTIER





Anlage 4.11

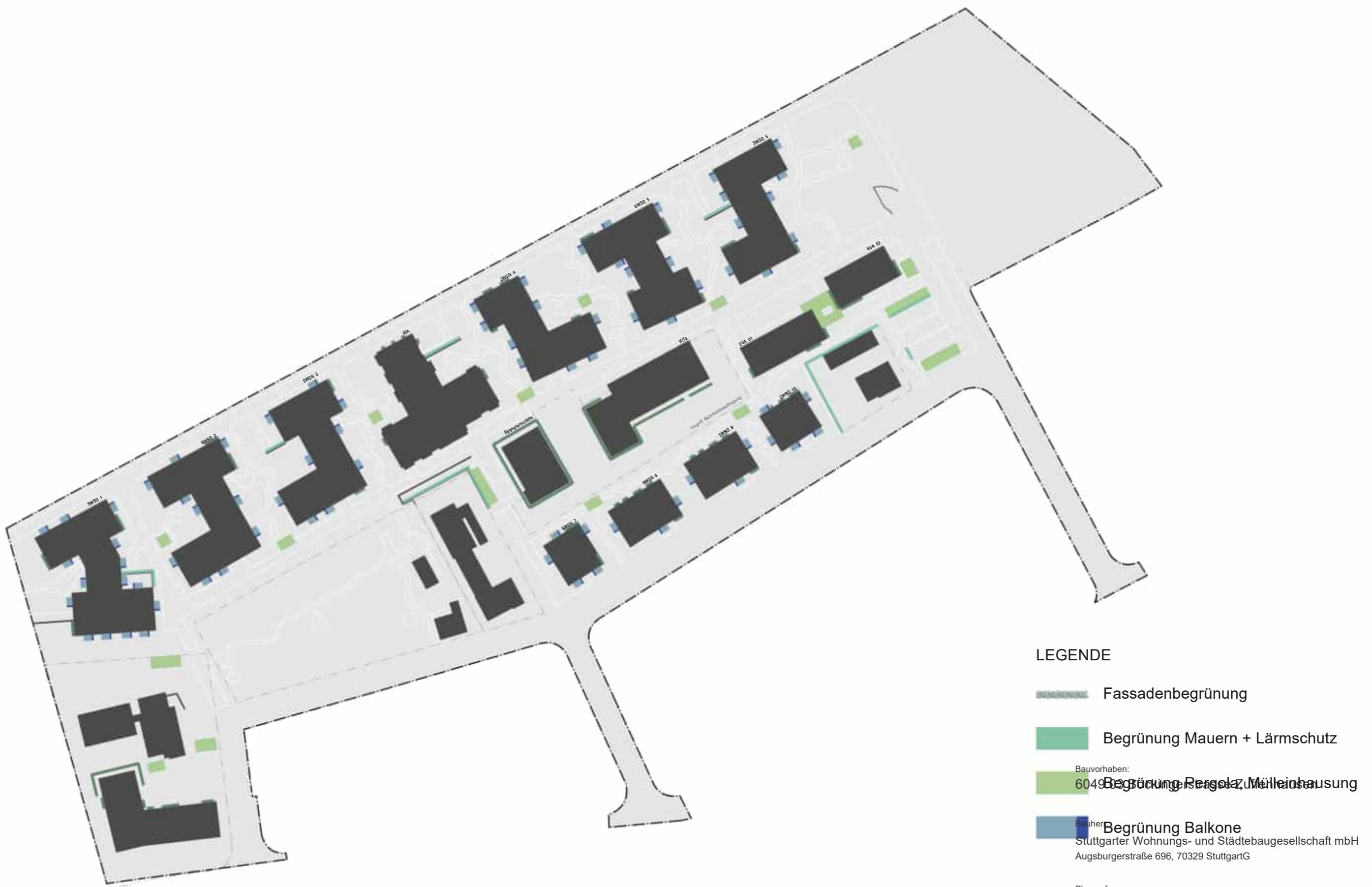
Böckingerstraße Fassade + Bauart, Stuttgart





- Bauvorhaben:  
0049.03 Böckingerstraße Zehn Häuser
- Bauherr:  
einfach intensiv (Schichtaufbau: 25 cm  
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH  
Augsburgerstraße 696, 70329 Stuttgart)
- einfach intensiv mit PV-Anlage  
(Substratschicht : 15 cm)

# Fassaden- und Objektbegrünungskonzept



**Gestaltungskonzept**

**Lageplan**

**Beläge**

Platzflächen  
Anger

**Topografie**

**Pergolen und Müleinhausungen**

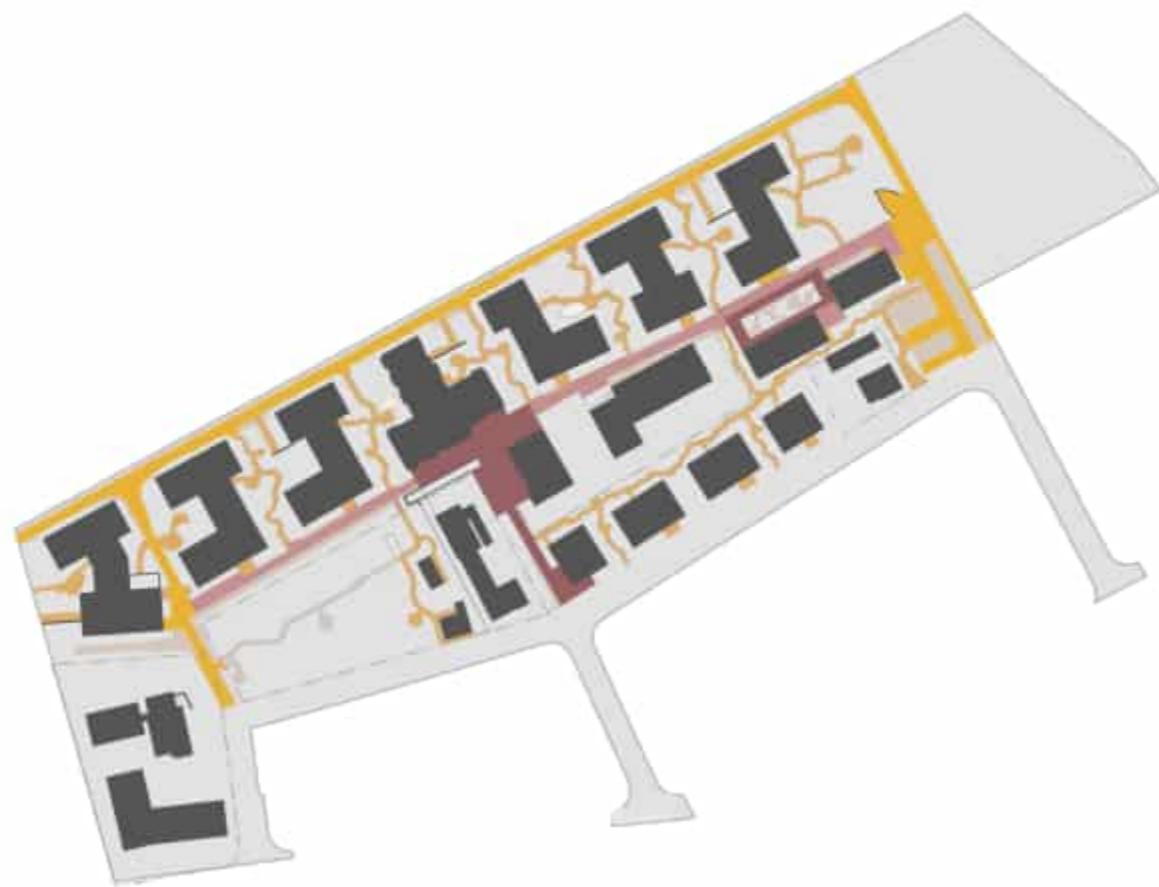
**Möblierung öffentlicher Raum**

**Beleuchtung öffentlicher Raum**

**öffentliche Spielflächen**



## Lageplan Gesamt



Betonsteinpflaster (Platzfläche)



Betonsteinpflaster (Anger)



Asphalt mit Einstreu



wasserdurchlässiger Belag

z.b Drainbeton / Betonsteinpflaster



Rasenfugenstein |

Schotterrasen |

wassergebundene Wegedecke



Betonsteinpflaster - Platzfläche;  
Abb.1 Karavan\_Ostra\_Drottninggatan



Betonsteinpflaster - Anger;  
Abb.2:Längliches Pflasterformat Beton

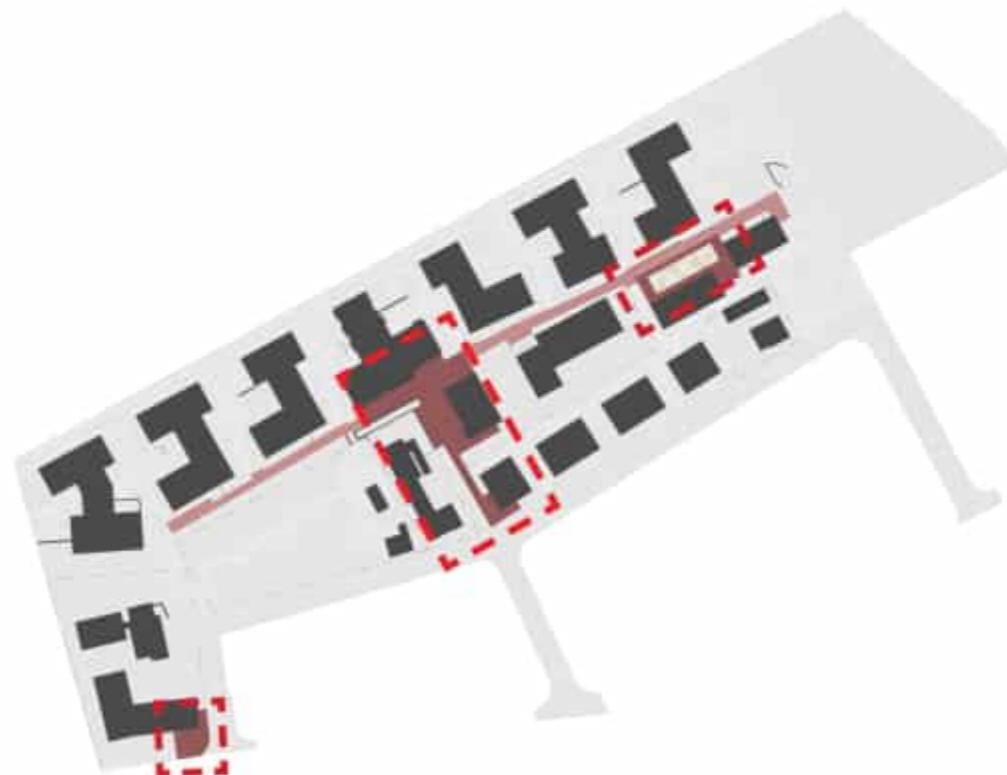


Wasserdurchlässiger Belag - Wege Höfe;  
Abb.3: Museum Peter Böckstiegel - Werther, D



Asphalt mit Einstreu - Nordachse  
Abb.4: Asphalt mit Einstreu - © Asphalt Kleemann GmbH

Betonstein Mittel/Groß



## Beläge Quartiersplatz und zentrale Achse

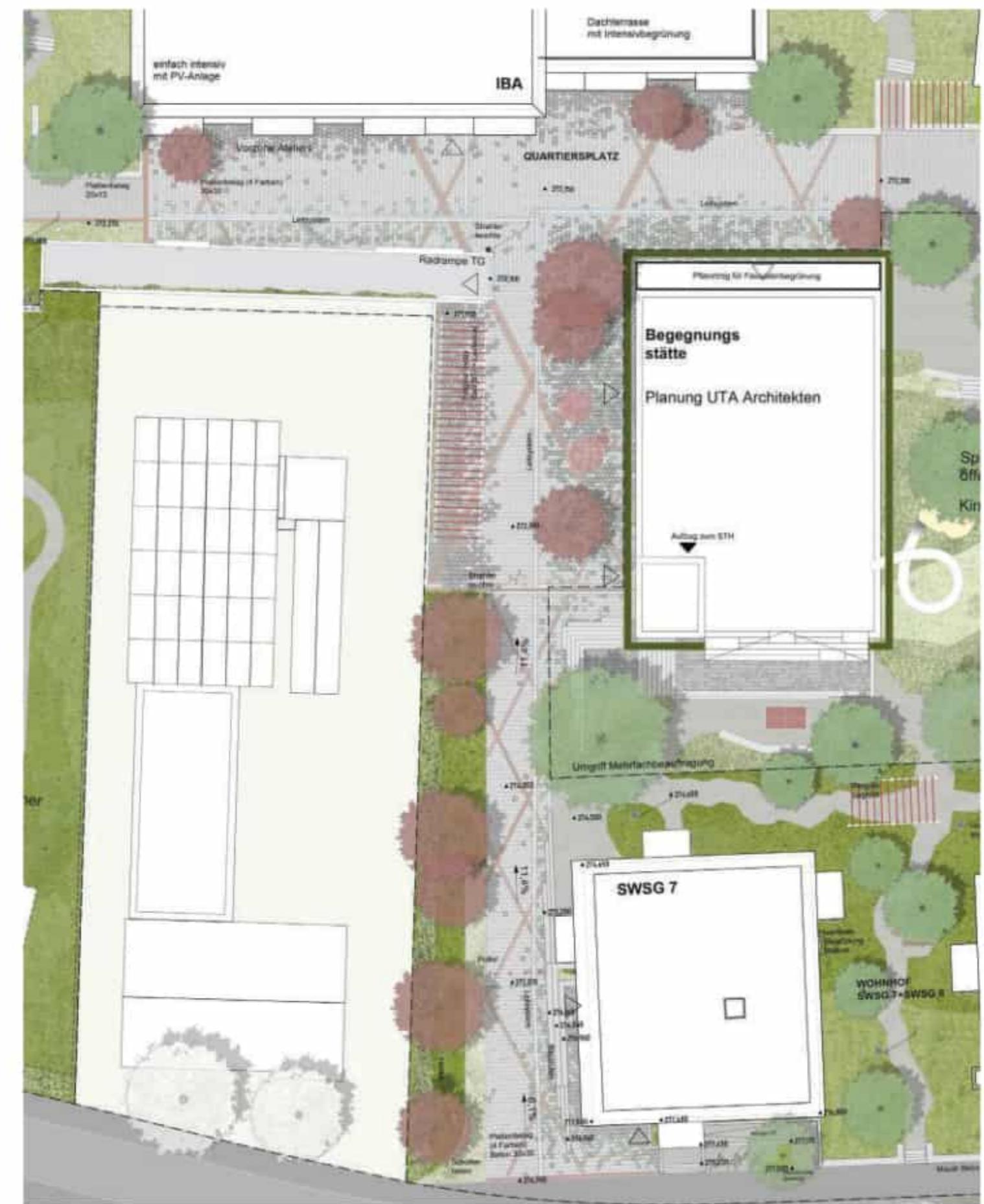
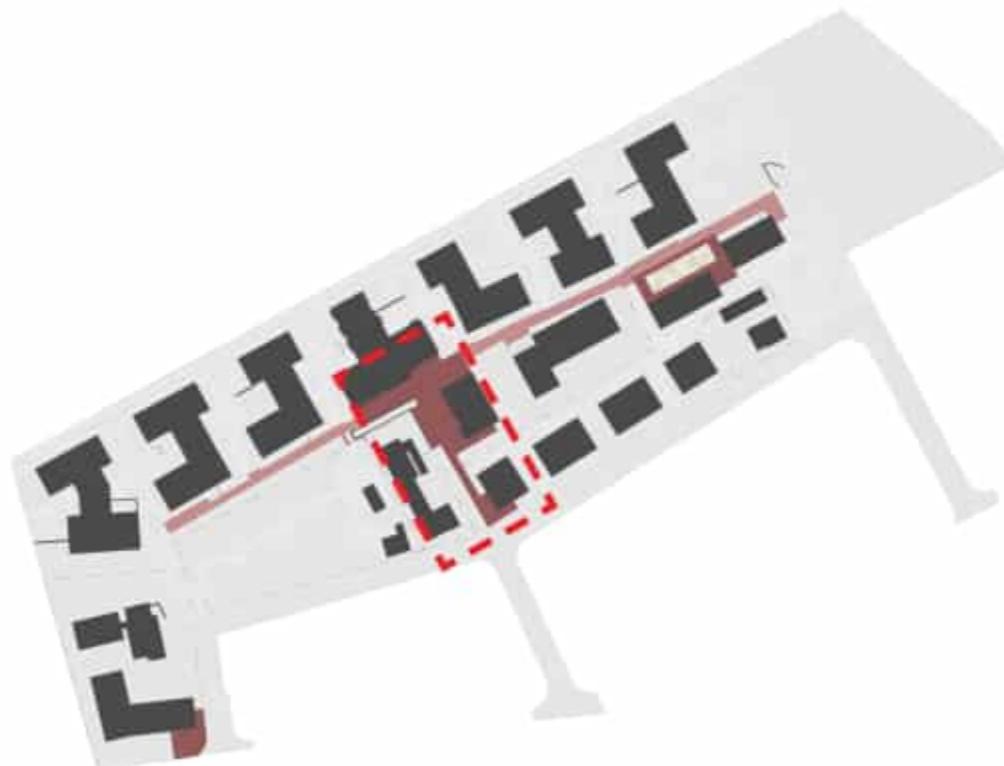
Der Quartiersplatz und die zentrale Quartiersachse sind in Betonsteinpflaster zu gestalten. In diesem Grundbelag gliedern und beleben farbige Akzente und Musterungen die zentrale Achse, den Quartiersplatz und die Vorzonen der öffentlichen wirksamen Gebäude. Die Betonsteine mit den Formaten 30x30 cm kommen in vier Farbtönen zum Einsatz. Die Formatgröße hebt sich von umgebenden Belägen ab und kommt nur in den westlichen und östlichen Platzflächen wieder vor.

Formate: 30 x 30 cm  
Farbtöne: 4 verschiedene



Abb.1 Karavan\_Ostra\_Drottninggatan

Betonstein Mittel/Groß



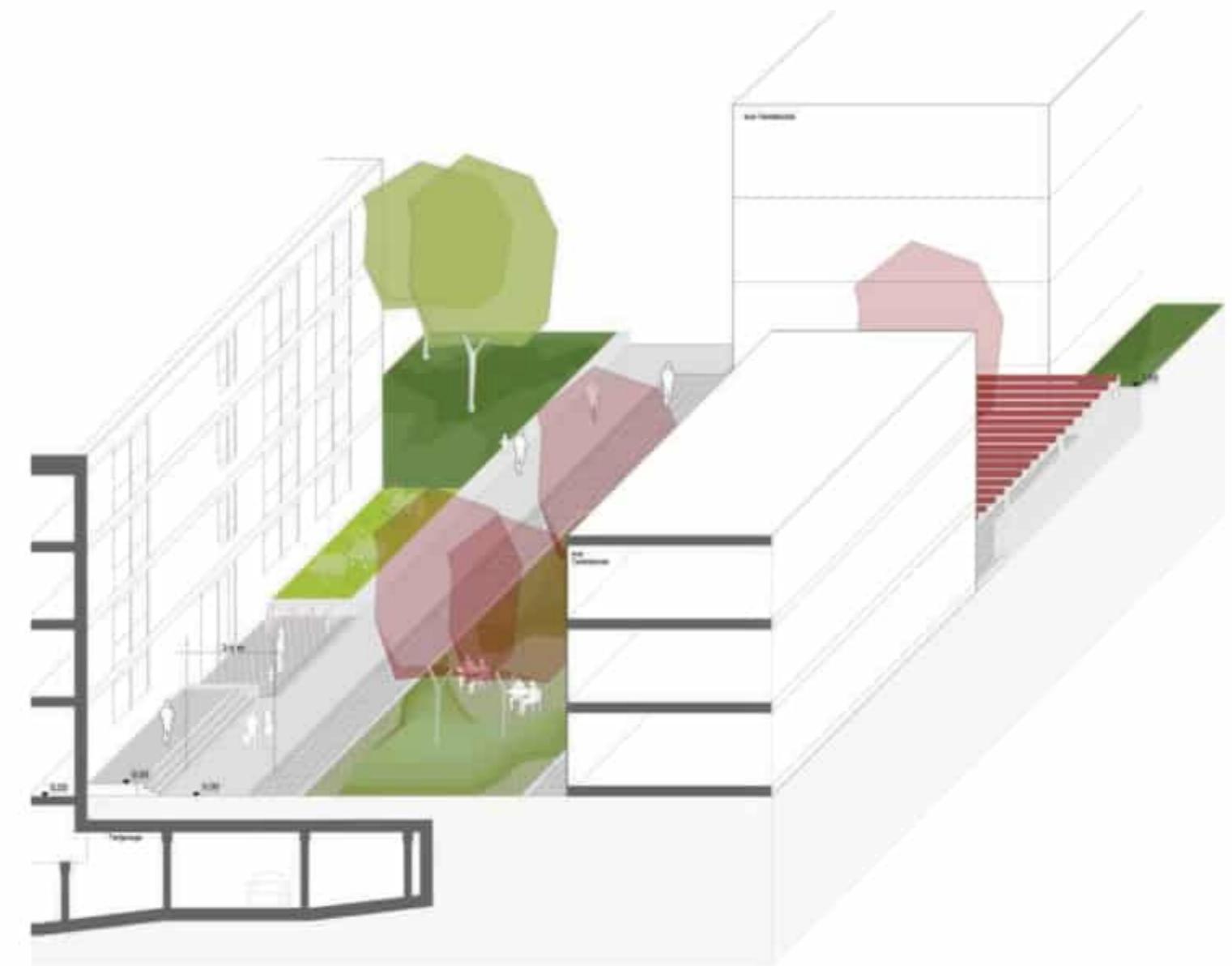
Betonstein Mittel/Groß



Abb.5: Umnutzung Forsanose - Volketswil, CH

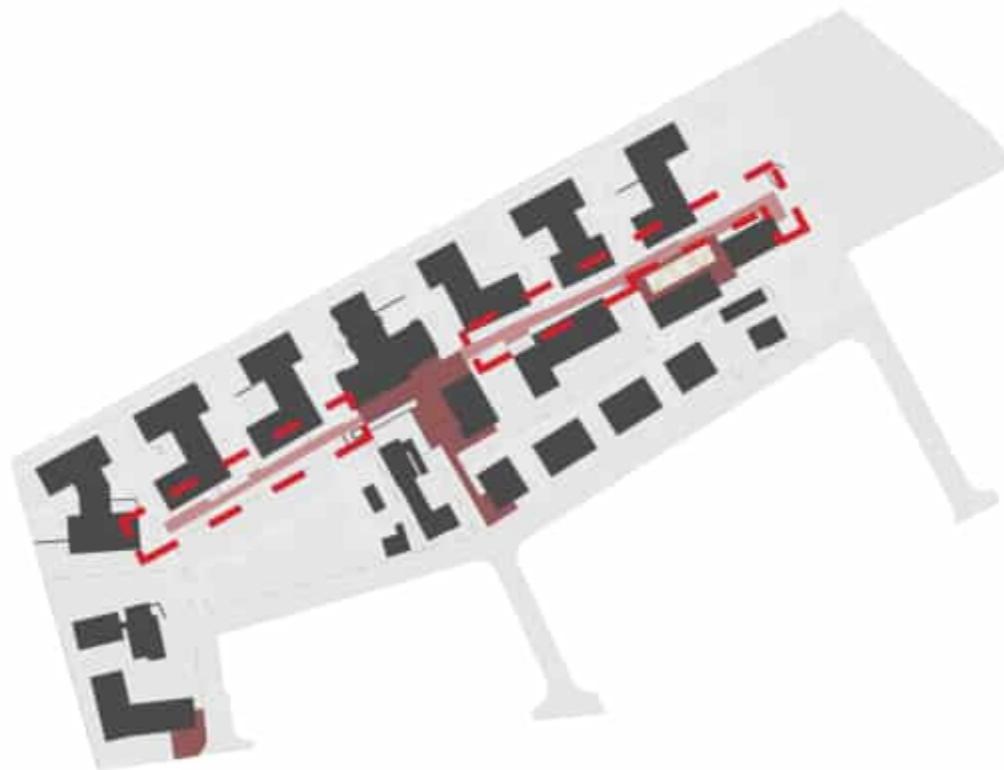
## Beläge Platz Eva Teilstationär/ Eva Rotweg

Der Platz, welcher sich zwischen den Eva Teilstationär Gebäuden aufspannt, schafft einen grünen Treffpunkt und belebt den Anger. Ein grüner Teppich, zusammengesetzt aus schollenförmigen Bauminseln und einer wassergebundenen Wegedecke, liegt in dem Platzflächenbelag. Dieser verbindet die Eingangszonen der Gebäude zu einer gemeinsamen Pforte.



Isometrie Platz eva Teilstationär

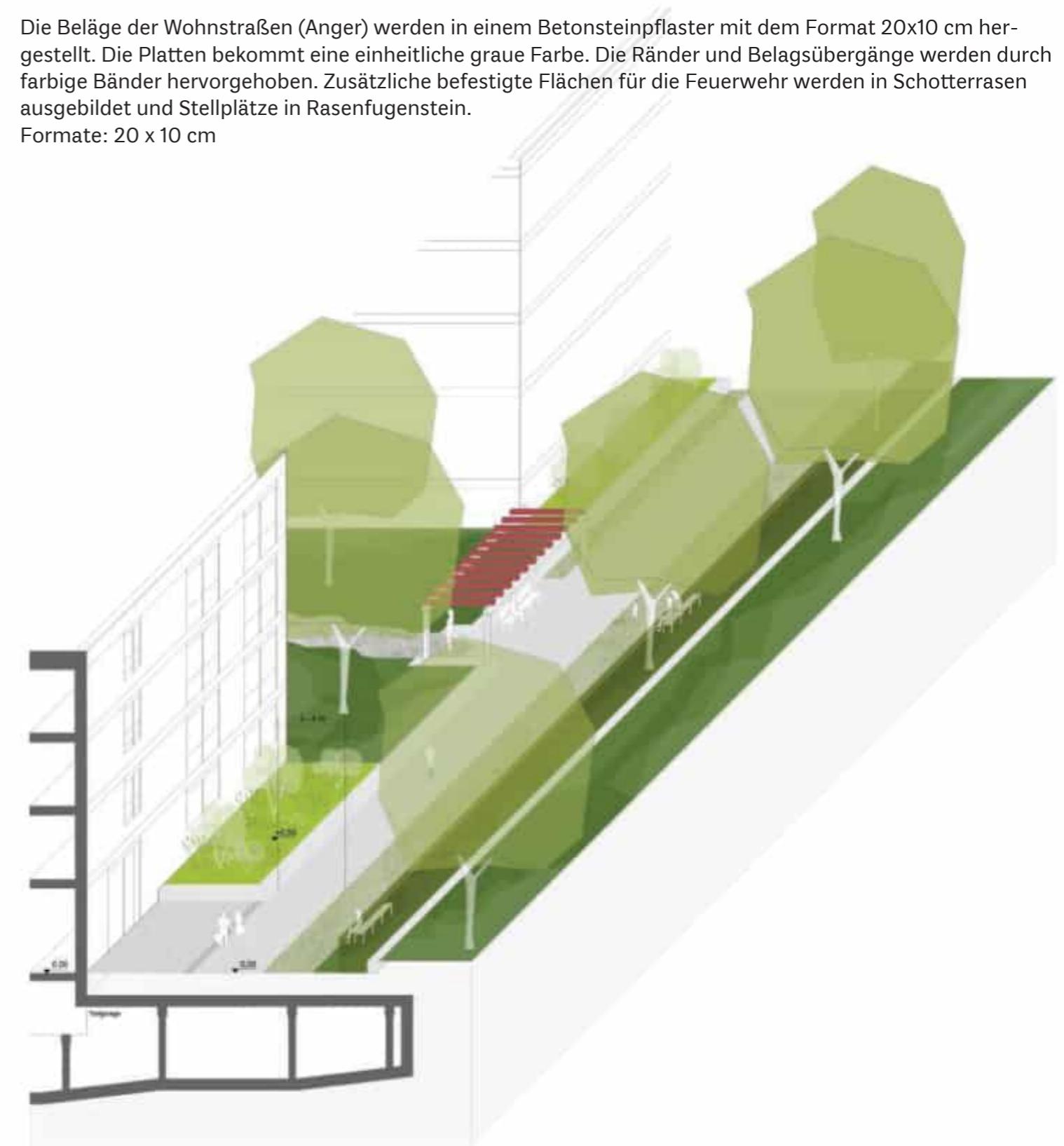
Betonstein Mittel/Groß



## **Beläge Anger**

Die Beläge der Wohnstraßen (Anger) werden in einem Betonsteinpflaster mit dem Format 20x10 cm hergestellt. Die Platten bekommt eine einheitliche graue Farbe. Die Ränder und Belagsübergänge werden durch farbige Bänder hervorgehoben. Zusätzliche befestigte Flächen für die Feuerwehr werden in Schotterrassen ausgebildet und Stellplätze in Rasenfugenstein.

Formate: 20 x 10 cm



Isometrie Anger

## Asphalt mit Einstreu

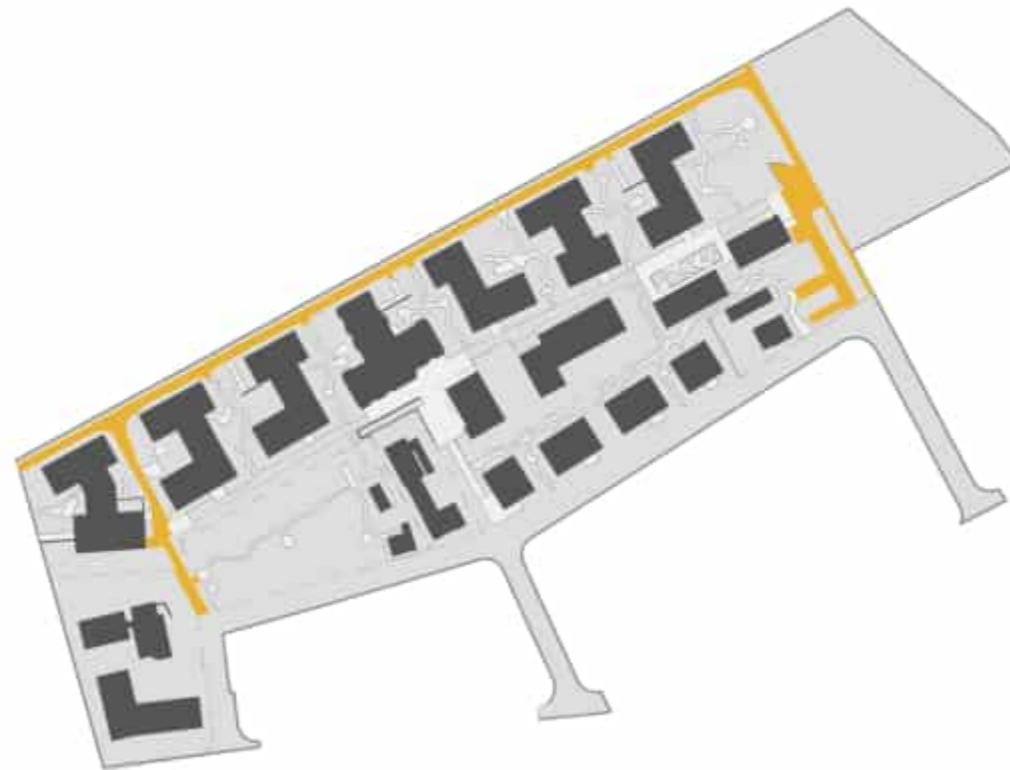


Abb.4: Asphalt mit Einstreu - © Asphalt Kleemann GmbH & Co.KG

## Beläge Nordachse

Die Beläge der Wohnwege und Wohnstraßen werden einheitlich in Asphalt mit Einstreu hergestellt. Der Asphalt bekommt eine Natursteinabstreu, so dass er in seiner Gestaltung an eine wassergebundene Wegedecke erinnert und das gesamte Gebiet in seinem gärtnerischen Charakter stärkt. Flächen für die Feuerwehr werden in Schotterrasen ausgebildet. Stellplätze in Rasenfugenstein.

## Topografie

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich an einem nach Norden gerichteten Hang. Dieser fällt bis zu 11m hin ab. Nach der Neugestaltung verläuft der zentrale Erschließungsanger circa mittig durch das Gebiet. Eine weitere Erschließungsachse für Feuerwehr, Müllfahrzeug und vor allem Fußgänger verläuft im Norden des Gebiets. Die ursprüngliche Topografie wird beibehalten, wird jedoch auf die Erschließungsachsen hin angeglichen und vermittelt zwischen den Höhendifferenzen.

Die Vorzonen der Gebäude und Wohnhöfe werden um ca. 50 cm gegenüber der Böckingerstraße und des zentralen Angers angehoben. Dies gewährleistet die Privatheit der erdgeschossigen Wohneinheiten und der Wohnhöfe. Die nötige Distanz zum öffentlichen Raum wird geschaffen. Die Zugänge zu den Wohnhöfen sind schwellenarm gestaltet.

Die Gebäudeeingänge sind barrierefrei erschließbar. In den Eingangsbereichen wird der Übertritt von Öffentlich zu Privat über eine bodenbündige Rinne und einen Wechsel im Belag verdeutlicht.

Die Mauern der Vorzonen und auch die Stützmauern werden in oberflächenbehandelten Beton gestaltet.



Abb.6: Beton sandgestraht



Abb.7: Stampfbeton



Abb.8: Beton gestockt



Abb.9: Beton geschliffen

# Gestaltungsleitfaden | Pergolen und Mülleinhausungen

## Pergolen und Mülleinhausungen

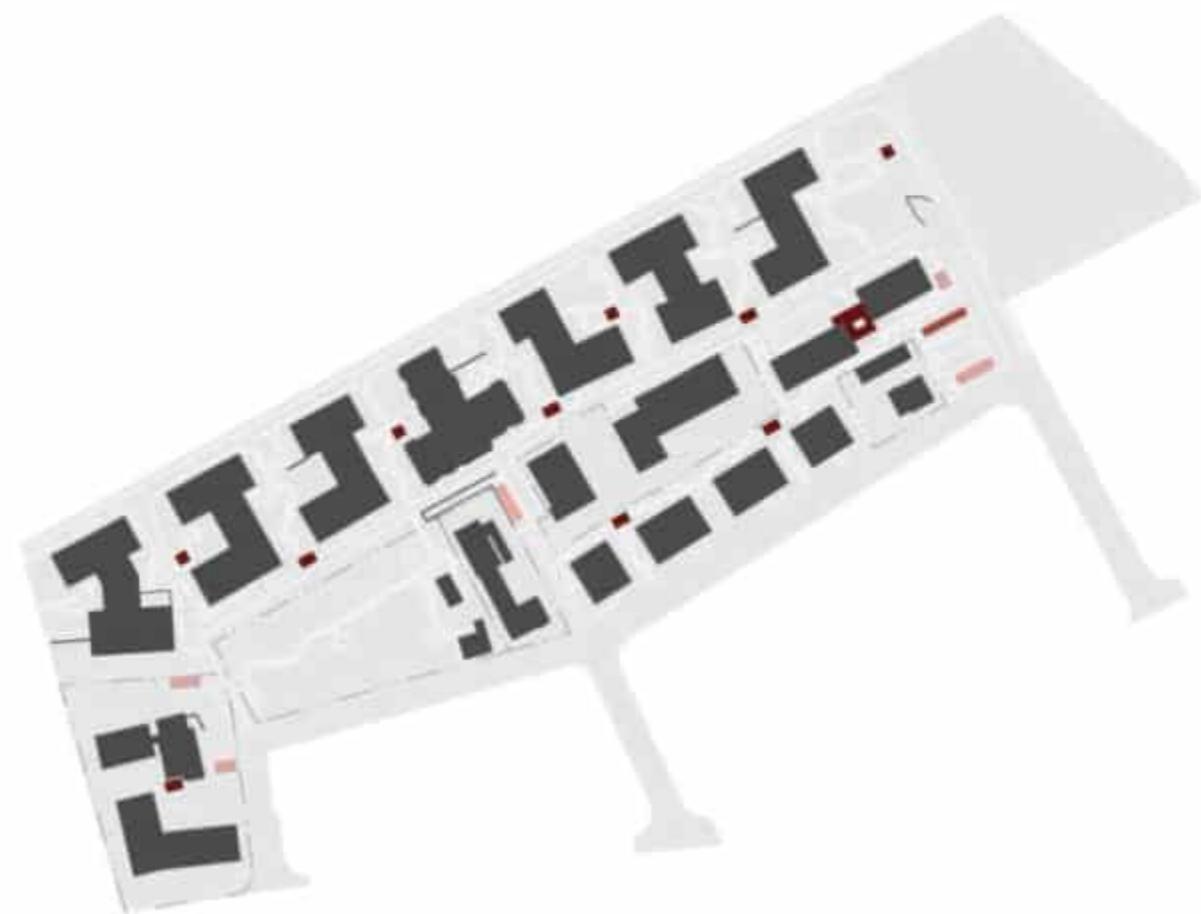
In der Gestaltung einheitliche Pergolen und Mülleinhausungen sind im gesamten Planungsgebiet verortet. Sie dienen als Mülleinhausung, Treffpunkt in den Wohnhöfen, Eingang zum Wohnhof, Fahrradunterstellplatz und als Lärmschutzwand. Die regelmäßige Anordnung der Pergolen strukturiert den Raum und trägt zum abgestimmten Erscheinungsbild des Quartiers bei.

Holz als gestaltgebendes Oberflächenmaterial der Pergolen fügt sich in das Bild der umgebenden Fassadengestaltung ein und unterstreicht den nachhaltigen Charakter des Gebiets.

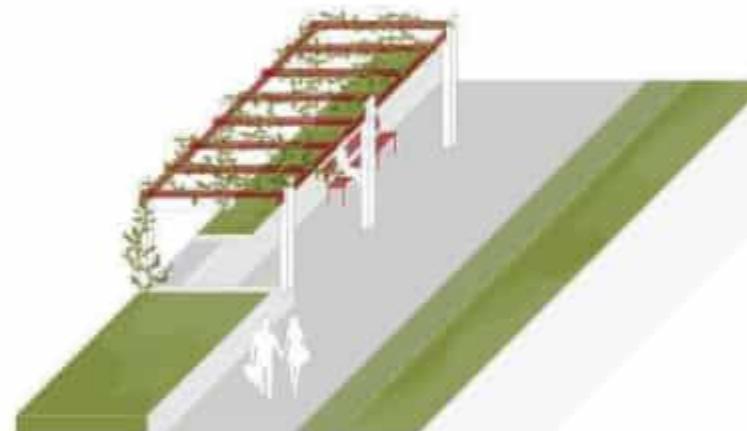
Alle Pergolen und Mülleinhausungen sind mit Kletterpflanzen berankt.



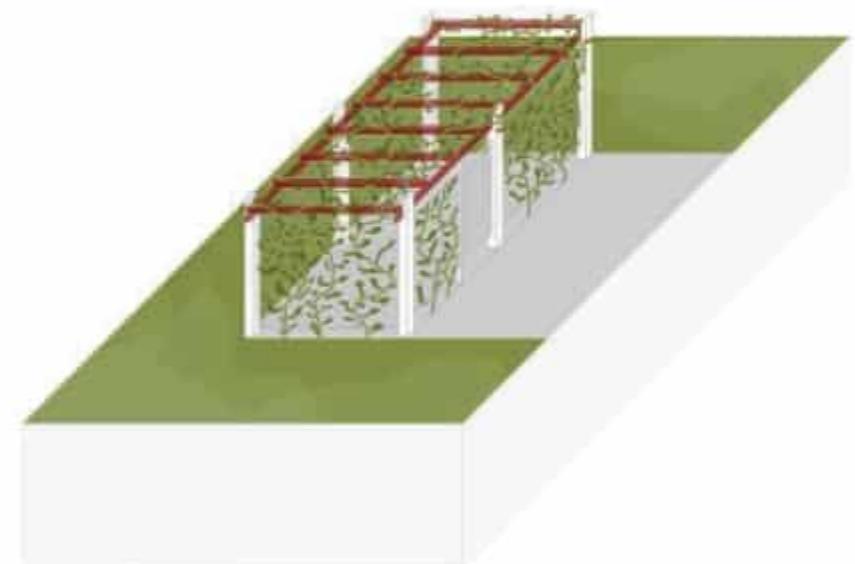
Abb.10: Pergola



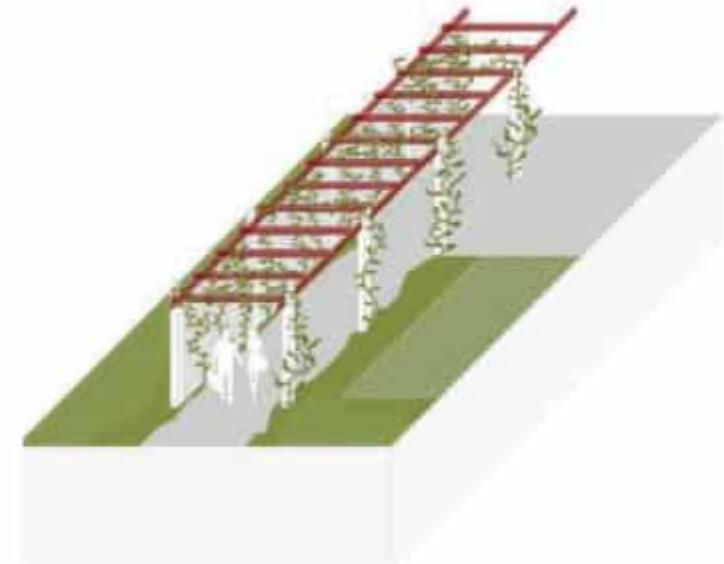
- Pergola Aufenthalt
- Pergola Mülleinhausung
- Pergola + Lärmschutzwand
- Pergola + Fahrradunterstand



Eingang Wohnhof



Mülleinhausung



Lärmschutzwand

## Möblierung öffentlicher Raum

Ein einheitlicher Sitzbanktyp und Sitzauflagen auf den Mauern stärken den Quartierscharakter. In der Materialität wird die Sitzbank in einer Kombination aus Holz und Metall ausgeführt. Ergänzt wird das Sitzangebot durch eine freie Bestuhlung. Im Haupteingangsbereich jedes Gebäudes sind auf privatem Grund mehrere Fahrradbügel vorgesehen. Zusätzlich werden an zentraler Stelle am Quartiersplatz Fahrradbügel unter einer Pergola vorgesehen. Die Standardfahrradbügel werden durch Abstellmöglichkeiten für Lastenräder ergänzt. Im privaten, wie im öffentlichen Bereich sind die Abstellmöglichkeiten einheitlich als pulverbeschichtete Metallbügel vorzusehen.

Das gesamte Stadtmobiliar wie Beleuchtung, Sitzgelegenheiten und Fahrradparkierung wird einheitlich abgestimmt und fügt sich in das Gestaltungsbild des Quartiers ein.



Abb.11: Sitzbank Holzlattung rot



Abb.12: Freie Bestuhlung Sechseläutenplatz - Zürich, CH



Abb.13: Leitprodukt: Anlehnbügel, Flachstahl, Anthrazit (pulverbeschichtet)

## Möbilierung öffentlicher Raum

Einheitliche Leuchten im Typus Mastleuchte sind im Gesamtquartier zu verwenden.

Einzig die zentrale Achse zwischen Roigheimerstraße und Quartiersplatz hebt sich in ihrem Typus von den anderen Leuchten ab und setzt damit einen besonderen Akzent. Die Wahl der Leuchten ist auf das weitere Stadtmobililar sowie das Gesamterscheinungsbild des Quartiers abzustimmen. Transparente Bauweise und sorgfältige Ausleuchtung dient der Vermeidung von Angsträumen.

Durch die Produktauswahl soll Lichtverschmutzung möglichst vermieden werden.



Mastleuchten - zentrale Achse 6 m Höhe  
Spotleuchte (z.b Hess City Elements)

Mastleuchten - Böckinger Straße - 5 m Höhe  
Straßenleuchte (z.b Schreder-Piano)

Mastleuchten - Anger, Nordachse - 5 m Höhe  
Parkleuchte (z.b Philips - Towntune)

Leuchten - private Höfe - bis 3 m Höhe

## Spielflächen öffentlicher Raum

Ein öffentlicher Spielplatz für Kinder bis ca. 12 Jahren wird im Osten des Gebiets gebaut. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz wird zwischen Begegnungsstätte und KiTa geplant. Das öffentliche Spielangebot ergänzt das Spielflächenangebot für Kleinkinder in den privaten Bereichen.

Die Spielgeräte sind je Spielplatz von einem Hersteller zu beziehen, um eine gesamtheitliche Gestaltung zu gewährleisten.



● Spielfläche öffentlich

● Spielfläche privat



Abb.14: Spielfläche öffentlich Hüpfplatten



Abb.15: Spielfläche öffentlich Kletterwald

## Abbildungsverzeichnis

- Abb.1:** Östra Drottninggatan © Karavan landskapsarkitekter
- Abb.2:** Längliches Plattenformat Beton - © Foto: Metten Stein+Design, Overath
- Abb.3:** Museum Peter Böckstiegel - Werther, D - © Planergruppe GmbH Oberhausen / Fotografin: Claudia Dreyßé
- Abb.4:** Asphalt mit Einstreu - © Asphalt Kleemann GmbH & Co.KG
- Abb.5:** Umnutzung Forsanose - Volketswil, CH - © Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich / Fotograf: Georg Aerni
- Abb.6:** Beton sandgestrahlt - © K. Studer AG, [www.studer-frick.ch](http://www.studer-frick.ch)
- Abb.7:** Beton gestampft- © GGZ Gartenbau-Genossenschaft
- Abb.8:** Beton gestockt - © Studio Vulkan
- Abb.9:** Beton geschliffen - © Studio Vulkan
- Abb.10:** Pergola - © VALKE GmbH Baumanagement
- Abb.11:** BURRI Landi Sitzbank rot - © BURRI public elements Deutschland GmbH
- Abb.12:** Freie Bestuhlung Sechseläutenplatz - Zürich, CH - © Zürich Tourismus / Fotograf: Ueli Christoffel
- Abb.13:** Leitprodukt: Anlehnbügel, Flachstahl, Anthrazit (pulverbeschichtet) - © Studio Vulkan
- Abb.14:** Richter Hüpfplatten - © Richter Spielgeräte GmbH / Fotografin: Jenny Halse
- Abb.15:** Richter Kletterwald - © Richter Spielgeräte GmbH

## IGH-Quartiersgarten

### Betriebsplanungskonzept

Böckinger Straße 5  
70437 Stuttgart  
Telefon 0711 / 848704 - 0  
Fax 0711 / 848704 - 99  
Mobil 0151 40259753  
E-Mail  
Armin.Bubser@eva-stuttgart.de

Als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag (Bebauungsplan Zu 234) stellt die Evangelische Gesellschaft Stuttgart als Träger der Einrichtung Immanuel-Grözinger-Haus, Böckinger Str. 5, 70437 Stuttgart ihr Betriebsplanungskonzept für den „Quartiersgarten“ dar:

Der Garten ist von der Evangelischen Gesellschaft von der Eigentümerin SWSG gepachtet. Ziel und Zweck der Nutzung ist hierbei tagestrukturierende Beschäftigungsangebote, für die im Rahmen der Vereinbarung mit dem Sozialamt Stuttgart anspruchsberechtigten Leistungsempfänger vorhalten zu können. Diese sind Menschen in besonderen Lebensverhältnissen, die mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind.

Konzeptionell fördern wir daher Maßnahmen, die den Weg unserer Zielgruppe zu einer Teilnahme am Leben in der Gemeinschaft begünstigen. Hierfür ist die sozialräumliche Orientierung unserer Angebote hilfreich und notwendig.

Insofern halten wir es für wichtig, die Zugänge in Institutionen und Gemeinschaften des Stadtteils unseren Bewohner zu ermöglichen und unsere Angebote als offene, willkommen heiende Orte für Menschen im Stadtteil anzubieten. Im miteinander Begegnen sehen wir eine große Chance, Vorbehalte abzubauen, Verständnis und Toleranz entwickeln zu können und auf diesem Fundament soziale Kontakte entstehen zu lassen und voneinander lernen zu können.

Daraus ergibt sich für uns das Bekenntnis, den von uns bewirtschafteten Quartiersgarten auch für der Nachbarschaft zugänglich zu gestalten.

Aufgrund von haftungsrechtlichen Gründen und anderen Risiken, wie z.B. Vandalismus können wir hierbei Mindeststandards an Öffnungszeiten sicherstellen, die mit den Betriebsöffnungszeiten unserer Tagesstrukturierenden Beschäftigung einhergehen.

#### **Die Betriebsöffnungszeiten sind in der Regel werktags von 08.30 Uhr bis 16.30 Uhr.**

Für saisonale Veranstaltungen und Feste gibt es zusätzliche Öffnungszeiten des Gartens. In diesem Rahmen werden aktuell folgende jährliche Veranstaltungen durchgeführt:

- Ostermarkt
- Sommerfest
- Erntedankfest
- Nikolausmarkt

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Durchwahl  
-14

Vorstand  
Pfarrer Klaus Käpplinger (Vorsitzender)  
Prof. Dr. Jürgen Armbruster (stv. Vorsitzender)  
Helmut Bühler

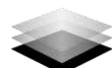
Bankverbindung  
BW Bank  
IBAN DE06 6005 0101 0002 0285 09  
BIC SOLADEST600

Konto nur für Spenden  
Evangelische Bank  
IBAN DE53 5206 0410 0000 2345 67  
BIC GENODEF1EK1

Steuernummer  
StN: 99015/01725  
FA Stuttgart-Körperschaften

eva Evangelische Gesellschaft  
Stuttgart e.V.  
Büchsenstraße 34/36  
70174 Stuttgart  
Tel. 07 11.20 54-0  
Fax 07 11.20 54-327  
info@eva-stuttgart.de  
www.eva-stuttgart.de

Im Verbund der  
**Diakonie**

 Initiative  
Transparente  
Zivilgesellschaft

In Kooperation mit Initiativen, Vereinen oder Ehrenamtlichen wird eine regelmäßige Öffnung des Gartens über die Betriebszeiten hinweg und an Wochenenden und Feiertagen angestrebt.

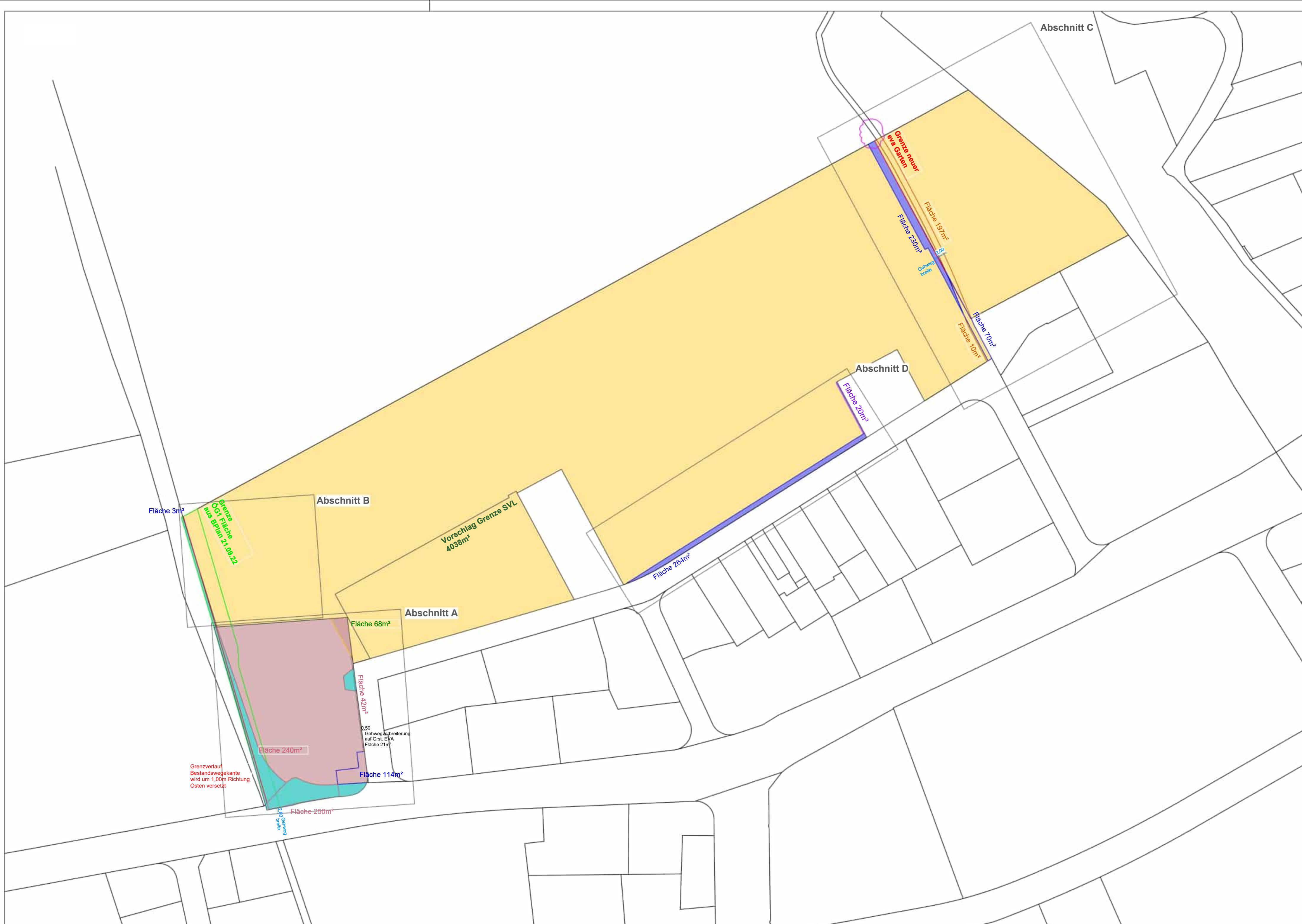
Für Veranstaltungen ist der Quartiersgarten durch Vereine, Initiativen oder Privatpersonen, auch außerhalb der Betriebszeiten nutzbar. Die Benutzung des Gartens ist hierbei durch einen Nutzungsüberlassungsvertrag und durch die Hausordnung geregelt.

Ziel ist eine zeitlich größtmögliche partizipative Nutzung für das Quartier. Einschränkungen dieser begründen sich lediglich in Entwicklungen, die dem Nutzungszweck für unsere Angebote entgegenwirken und der Risikominimierung in Haftungsfragen durch die Nutzung von Drittpersonen.

Stuttgart, 17.03.2023

Axel Glühmann  
Abteilungsleitung

Armin Bubser  
Bereichsleitung



#### Abschnitt A

##### Grundstücksneuordnung Rotweg (A)

Grundstück SWSG (1758/1, 1754/4)

Grundstück EVA (1764)

Grundstück Stadt (1763)

ÖG1 Fläche Stand BPlan 21.09.22

##### Fläche zur Neuordnung:

Überschneidung durch Neuplanung SWSG 68 m<sup>2</sup>

Überschneidung durch Neuplanung EVA Rotweg mit städtischen Grundstücken (1763, 1761, 1759), nach Neuordnung EVA 487 m<sup>2</sup>

Grundstück EVA, durch BPlan Festsetzung nach Neuordnung städtisches Grundstück 114 m<sup>2</sup>

Durch den städtebaulichen Entwurf wird eine Grundstücksneuordnung nötig.

Überschneidung Planung Wohnquartier SWSG mit Flurstück EVA 1764: 68m<sup>2</sup>

Überschneidung Neuplanung Eva Rotweg mit den städtischen Grundstücken 1761, 1763 und 1759: 487 m<sup>2</sup>

Überschneidung Flurstück EVA 1764 mit Festsetzung BPlan : 114m<sup>2</sup>

#### Abschnitt B

##### Grundstücksneuordnung ÖG1 Fläche West (B)

Grundstück SWSG (1758/1, 1754/4)

Grundstück EVA (1764)

Grundstück Stadt (1763)

ÖG1 Fläche Stand BPlan 21.09.22

##### Fläche zur Neuordnung:

Grundstück SWSG Überschneidung durch Festsetzung BPlan, nach Neuordnung städtisches Grundstück:

Durch den städtebaulichen Entwurf wird eine Grundstücksneuordnung nötig.

Überschneidung Grundstück SWSG mit Festsetzungen BPlan städtisches Grundstück: 3m<sup>2</sup>

#### Abschnitt C

##### Grundstücksneuordnung Eva Garten Neu (C)

Grundstück SWSG (1758/1, 1754/4)

Grundstück städtisch (1753) im Bearbeitungsgebiet Gesamt: 78m<sup>2</sup>

davon bleiben städtisches Grundstück: 65m<sup>2</sup>

Fläche zur Neuordnung: 78m<sup>2</sup> - 7m<sup>2</sup> = 71m<sup>2</sup>

nach Neuordnung SWSG Grundstück: 97m<sup>2</sup> + 0m<sup>2</sup> = 123m<sup>2</sup>

nach Neuordnung städtisches Grundstück: 30m<sup>2</sup>

Durch den städtebaulichen Entwurf wird eine Grundstücksneuordnung nötig.

Überschneidung Planung Wohnquartier SWSG mit städtischem Flurstück 1753: 213m<sup>2</sup>  
Im Gegenzug erhält die Stadt 213m<sup>2</sup> des Flurstück 1758/1

#### Abschnitt D

##### Grundstücksneuordnung Böckingerstraße()

Grundstück SWSG (1758/1, 1754/4)

##### Fläche zur Neuordnung:

nach Neuordnung städtisches Grundstück (176): 26m<sup>2</sup>

Überschneidung Grundstück Nachbar (1756/1): 20m<sup>2</sup>

Überschneidung Zufahrt Grundstück Nachbar (1756/1) mit Grundstück SWSG (1758/1): 22m<sup>2</sup>  
Überschneidung bleibt im Besitz SWSG.  
Ausschließlich Nutzung durch den Nachbar.

Durch den städtebaulichen Entwurf wird eine Grundstücksneuordnung nötig.  
Überschneidung Grundstück SWSG (1758/1) mit Planung des neuen Straßenverlaufs entlang der Böckingerstraße : 262m<sup>2</sup>

#### Bauvorhaben:

6049.01 Böckingerstrasse Zuffenhausen

#### Bauherr:

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH  
Augsburgerstraße 696, 70329 StuttgartG

#### Planverfasser:

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur  
Bergmannstraße 3, 80339 München  
Tel.: 089 - 41 11 569 10  
www. studiovulkan.de

#### Planungsstufe:

Entwurf  
Plangröße: 420 x 100

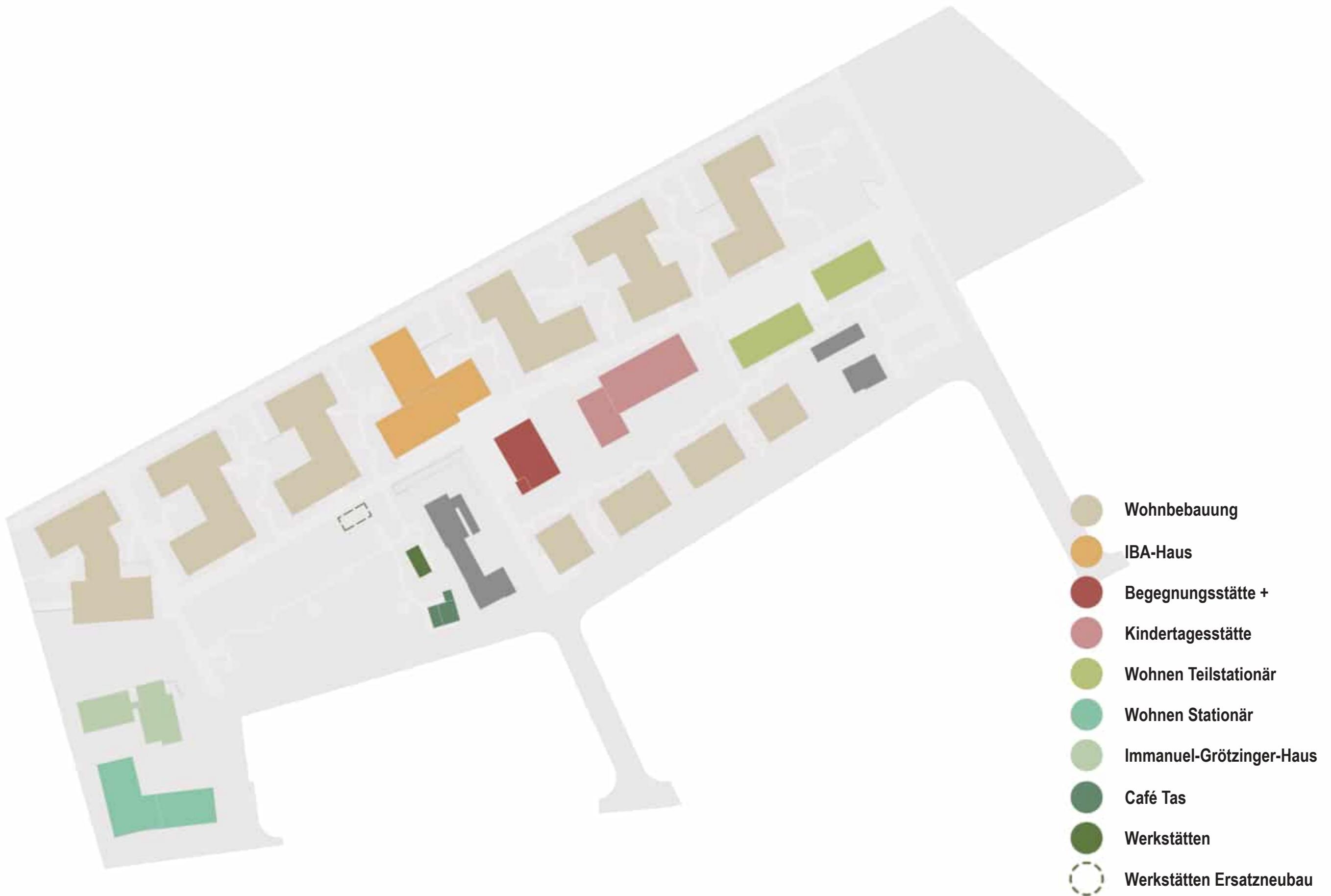
#### Plantitel:

Lageplan Grundstückneuordnung Gesamt  
Maßstab: 1:10 000  
PlanNr.:

**Studio Vulkan**  
Landschafts  
architektur

Gezeichnet/Gepr.: EV  
Planaus.: zur Prüfung  
Datum: 01.02.2024

## Nutzungskonzept



# Nutzungskonzept



# Niederschlagswasser Konzept

**Bauvorhaben**

Neubau Stadtquartier Böckinger Straße



**Bauherr**

Stuttgarter Wohnungs- und  
Städtebaugesellschaft mbH  
Augsburger Straße 696  
70329 Stuttgart (Obertürkheim)

**Architekt**

HildundK Architecture GmbH  
Lindwurmstrasse 88  
80337 München

**Fachingenieur**

Ingenieurbüro Trieb  
Von-der-Tann Strasse 1  
84453 Mühldorf

**Gewerke**

Sanitär

**Datum**

Mühldorf, 12.09.23

**Unterschrift**



## 1.0 Allgemeines

Im Festsetzungsentwurf Niederschlagswassermanagement werden folgende Maßnahmen beschrieben:

- Festlegung der **maximalen Einleitmenge** von Regenwasser mit 30 l/(s x ha). Basis der Rückhaltung ist das 5-jährige Regenereignis, bezogen auf die wasserundurchlässige Fläche.
- Regenwasserbewirtschaftung durch folgende Systeme

1. Staukanal
2. Retentionsdächer
3. Versickerung
4. Regenwassernutzung
5. Versickerung Freiflächen über Mulden und versickerungsfähige Oberflächen

## 2.0 Maßnahmen zur Regenbewirtschaftung

### 2.1 Staukanal

Aktuell ist geplant, entlang der nördlichen Erschließungsstrasse einen knapp 320 m Staukanal mit einer Dimension DN600 zu verlegen. Durch den Staukanal können die geforderten Regenmengen rückgehalten werden.

### 2.2 Retentionsdächer

Die Gebäude sind mit Gründächern ausgeführt, welche Regenwasser zurückhalten. Die meisten Dächer sind Gründächer mit Drain- und Wasserspeicherelementen (FKD). Auf dem IBA-Gebäude wird ein Retentionsdach ausgeführt.

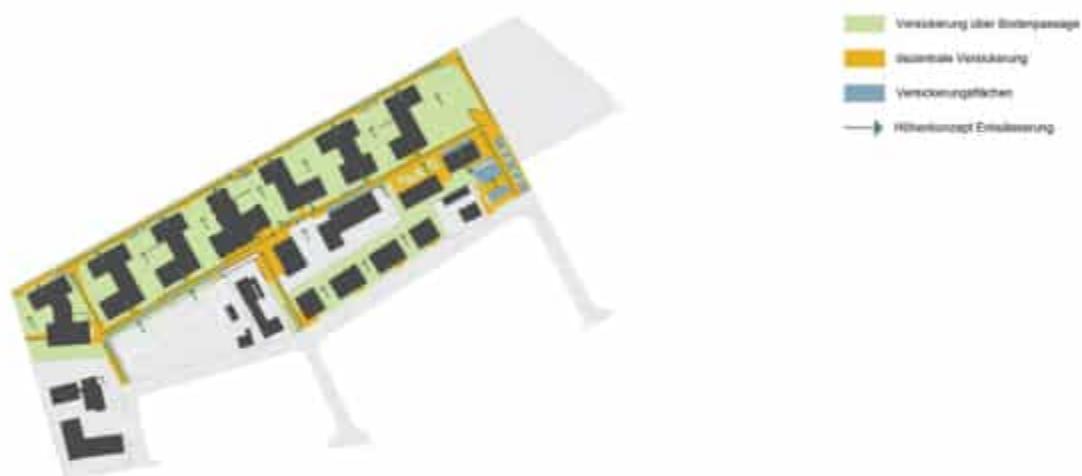
Auszug (Graphiken Studio Vulkan)



## 2.4 Versickerung

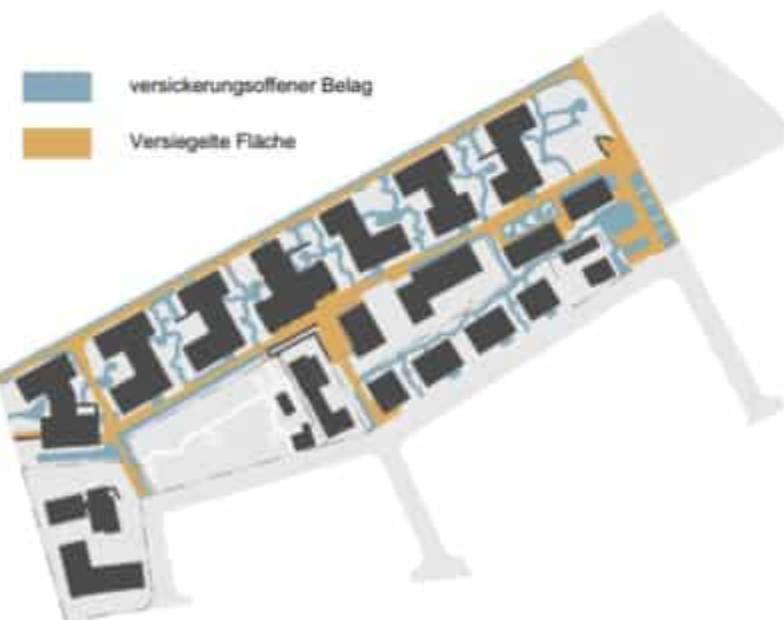
### Differenziertes Versickerungskonzept

Wo möglich wird das Regenwasser über die Bodenpassage versickert. An Randbereichen von Wegen sind zusätzliche Versickerungsflächen ausgewiesen.



### Straßen und Erschließung

Platzflächen und Stellplatzflächen werden versickerungsoffen ausgebildet. Straßen und Wegen werden aufgrund Befahrbarkeit und Hanglage in Asphalt gebaut.



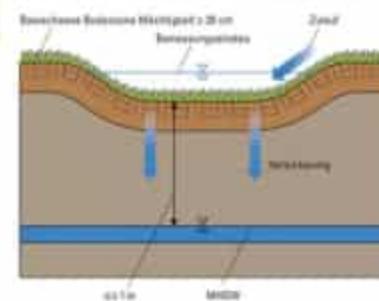
# Niederschlagswasser Konzept

## Wege

Wege werden über flach ausgebildete Sicker-Mulden, welche entlang der Wege verlaufen, entwässert. Platzflächen werden über Rinnen entwässert



## Detail



Platzflächen und gepflasterte Eingangsbereiche werden über Rinnen entwässert.



## 2.4 Regenwassernutzung Gartenbewässerung

Für aktiv zu bewässernde Grünflächen

- EVA-Garten
- Fassadenbegrünung
- Intensive Dachbegrünung

werden über gesammeltes Regenwasser bewässert werden. Hierfür sind folgende Anforderungen erforderlich:

- Ausweis der Flächen für die aktive Bewässerung
- Wasserbedarf dieser Flächen ( Verbrauch / (m<sup>2</sup> x Tag) )
- Wasserbevorratung (üblich 6 Wochen)

Die Auslegung der Anlage erfolgt in Abstimmung mit der Außenanlagenplanung in LPH05.

# **SWSG Böckinger Straße**

## **Quartiersmobilität**

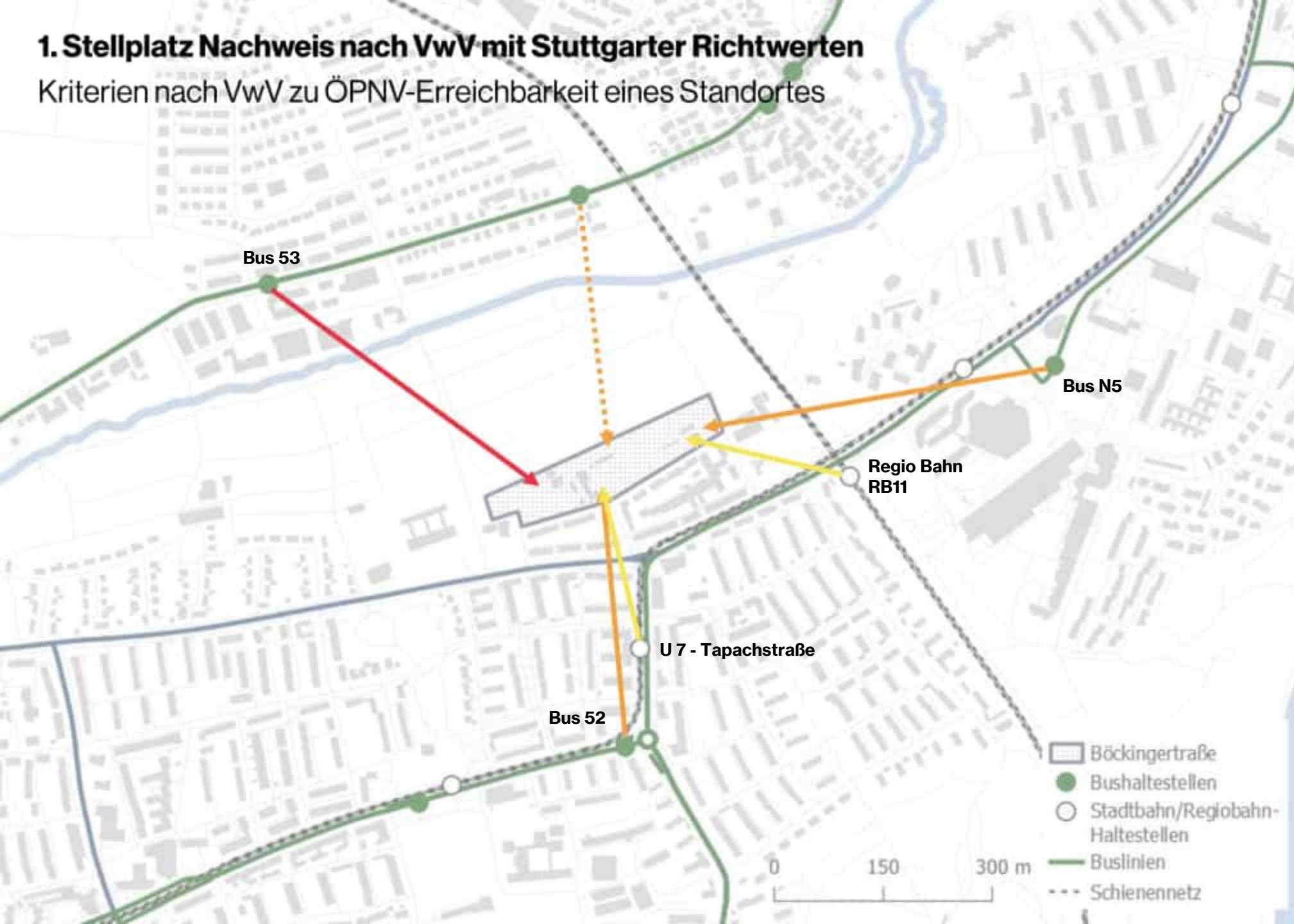
Konzeption und inhaltlicher Baustein für den städtebaulichen Vertrag des B-Plans

**April 2023**

1. Stellplatz Nachweis nach VwV
2. Stellplatznachweis gemäß Planung
3. Städtebauliche Integration
4. Ausblick – Vernetzung mit dem Umfeld

# 1. Stellplatz Nachweis nach VwV mit Stuttgarter Richtwerten

Kriterien nach VwV zu ÖPNV-Erreichbarkeit eines Standortes



## URBAN STANDARDS

- im 300m Radius
- im 500m Radius
- im 600m Radius
- Im Radius, aber mit fußläufigen Einschränkungen

### Kriterien nach VwV

#### Erreichbarkeit

- 2 Haltestellen in 300m
- 2 Haltestellen in 300-500m
- 1 Haltestelle in 600m

→ 3 Punkte nach VwV

#### Dichte

- Bus: 52, 53, N5
- Schiene: U7, RB 11

→ 3 Punkte nach VwV

#### Leistungsfähigkeit

- U7 im 10 Minuten Takt
- Bus 52 ca. alle 13 Minuten

→ 2 Punkte nach VwV

#### Attraktivität des Verkehrsmittels

- Stadtbahn

→ 2 Punkte nach VwV

### In Summe: 10 Punkte

→ 40% der Kfz-Stpl. nach Tabelle B herzustellen

→ Stellplatzschlüssel 0,4

## 2. Stellplatznachweis gemäß Planung

### Mengengerüst

Wohneinheiten	Wohnfläche	SWSG 1	SWSG 2	SWSG 3	SWSG 4	SWSG 5	SWSG 6	SWSG 7	SWSG 8	SWSG 9	SWSG 10	SWSG	IBA	EVA ambulant + teilstationär	Kita + Stadtztrm	SWSG IBA EVA
1-Zimmer Wohnung	30-45m <sup>2</sup>	31	7	5	6	6	8	17	2	2	13	97	18			115
2-Zimmer Wohnung	45-60m <sup>2</sup>	17	4	5	11	4	3	1	2	2	1	50	7			57
3-Zimmer Wohnung	60-75m <sup>2</sup>	12	18	13	9	10	11					73	5			78
4-Zimmer Wohnung	75-90m <sup>2</sup>	9	17	12	8	12	9					67	6			73
5-Zimmer Wohnung	90-105m <sup>2</sup>					2	2		6	6		16				16
EVA ambulant		2	2	2	2	2	2							12		12
EVA teilstationär													46			46
<b>Gesamt</b>		315	71	48	37	36	36	35	18	10	10	14	303	36	58	397

128 WE ohne Stellplatz

Pkw Stellplätze	STP Schlüssel	0,6	43	29	22	22	22	21	11	6	6	8	189	22	24	12	247
Lastenräder	Schlüssel																
1/20 WE	0,05	4	2	2	2	2	2	0,9	0,5	0,5	0,7	16	2			18	
Fahrräder	Schlüssel																
2/ WE	2	142	96	74	72	72	70	36	20	20	28	630	72			702	

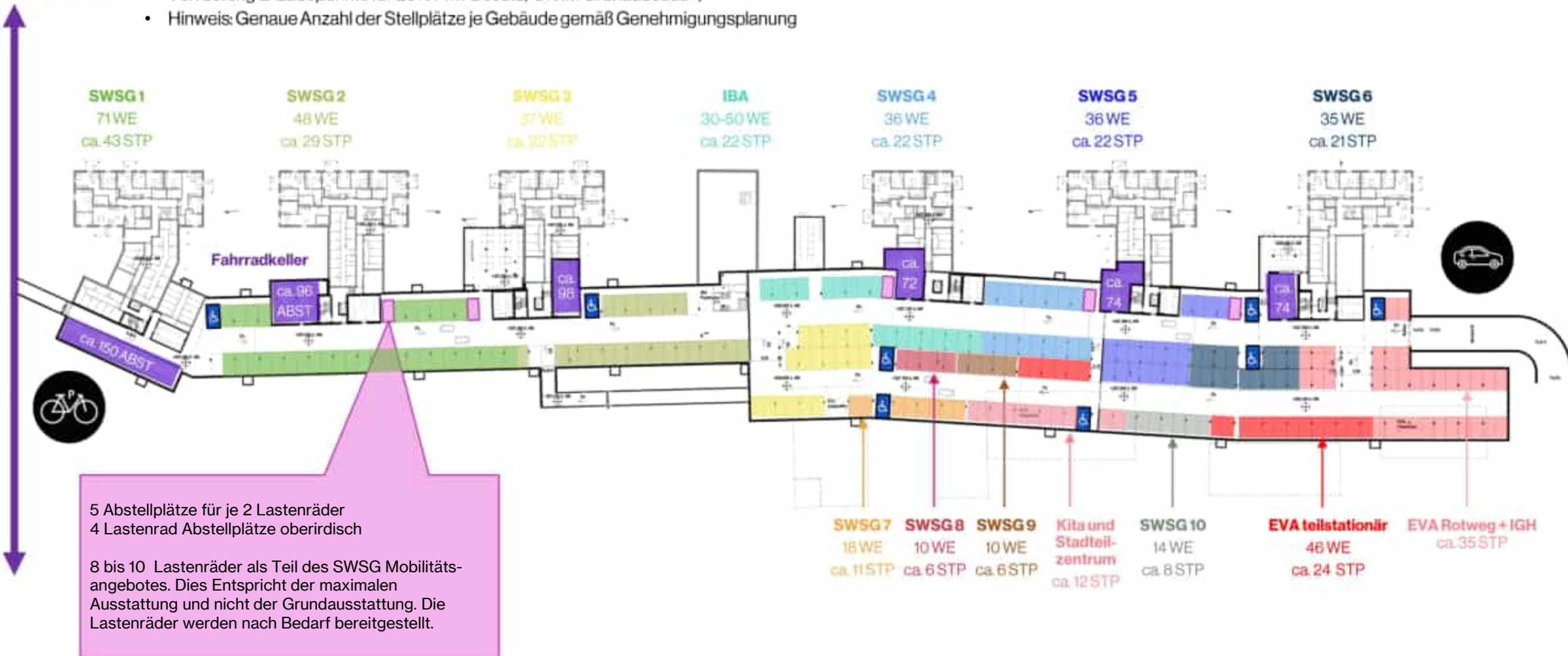
- Welche alternativen Angebote macht man den 128 Wohnungen ohne Stellplatz um den Parkdruck nicht ins Umfeld zu verlagern?
- Herleitung möglicher, zukünftiger Bedarfe notwendig

## 2. Stellplatznachweis gemäß Planung

ca. 247 Pkw Stellplätze in der Tiefgarage (davon ca. 5 für 10 Lastenräder) plus 21 oberirdische Besucherstellplätze

- ca. 560 Fahrradabstellplätze in TG, 50% mit Ladepunkt
- ca. 70 Fahrradabstellplätze oberirdisch
- Vorrüstung E-Ladepunkte für 25% Pkw Besatz, 8% im Grundausbau \*)
- Hinweis: Genaue Anzahl der Stellplätze je Gebäude gemäß Genehmigungsplanung

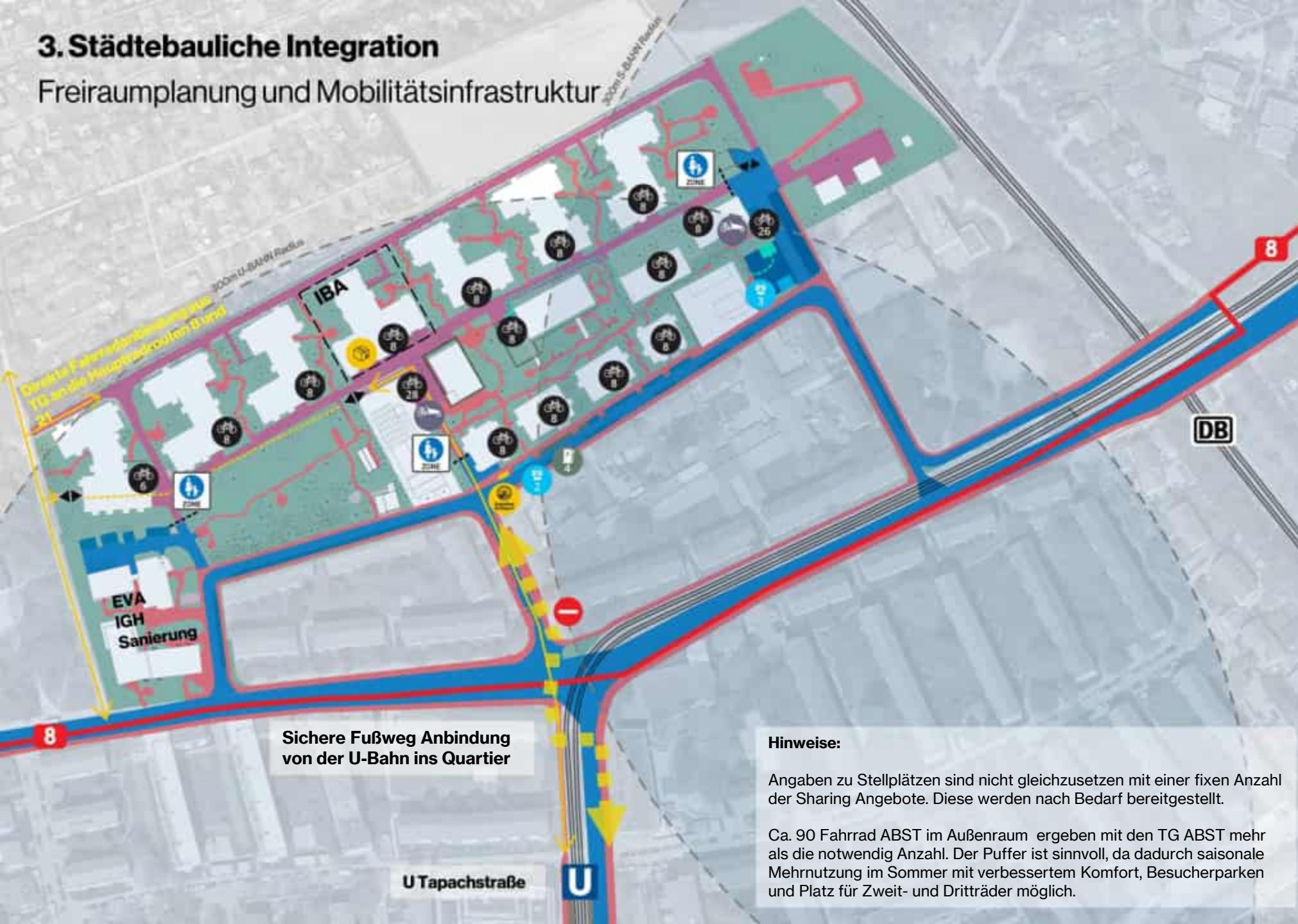
Radschnellweg



### 3. Städtebauliche Integration

#### Freiraumplanung und Mobilitätsinfrastruktur

#### URBAN STANDARDS



- Fußgängerzone mit Ausnahmen
  - Abstellplätze Fahrräder
  - Abstellplätze Lastenräder
  - Stellplätze für Carsharing
  - Paketstation
  - 4 Parkplätze mit A/C Lademöglichkeit \*)
  - RegioRad Station \*)
  - Erschließungsstraße und öffentliche PkW Stellplätze
  - Besucher Stellplätze
  - Stellplätze Hol-/ Bring Kita
  - Wohnstraße
  - Fußweg
  - Hauptradroute
  - Fahrradanbindung
  - TG Eingang/ Ausgang
- \*) muss im Detail noch geprüft werden

## 4. Ausblick

### Vernetzung mit dem Umfeld - weitere Abstimmung erforderlich

10.000 Einwohner in Stuttgart-Rot

Davon etwa die Hälfte unter dem „Dach“ weniger Wohnungsbaugenossenschaften (WSG, Neues Heim, BGZ, FLÜWO)

→ „Marktmacht“ als Chance für geteilte Stadtteilmobilität

→ Überblick und Integration aller mobilitätsrelevanten Aktivitäten in ein Gesamtkonzept sinnvoll

■ SWSG Neubauvorhaben  
■ Neubauvorhaben BG Z & BG NH (IBA)

▲ IBA WE 38  
▲ SWSG Neubau  
■ SWSG Bestand  
■ SWSG Bestand  
■ WE 1467

▲ BG Zuffenhausen Neubau  
● BG Zuffenhausen Bestand  
▲ BG Neues Heim Neubau

● BG Neues Heim Bestand  
● FLÜWO Bestand WE 334

■ Rot

■ Zuffenhausen

■ Mobi Q - Reallabor

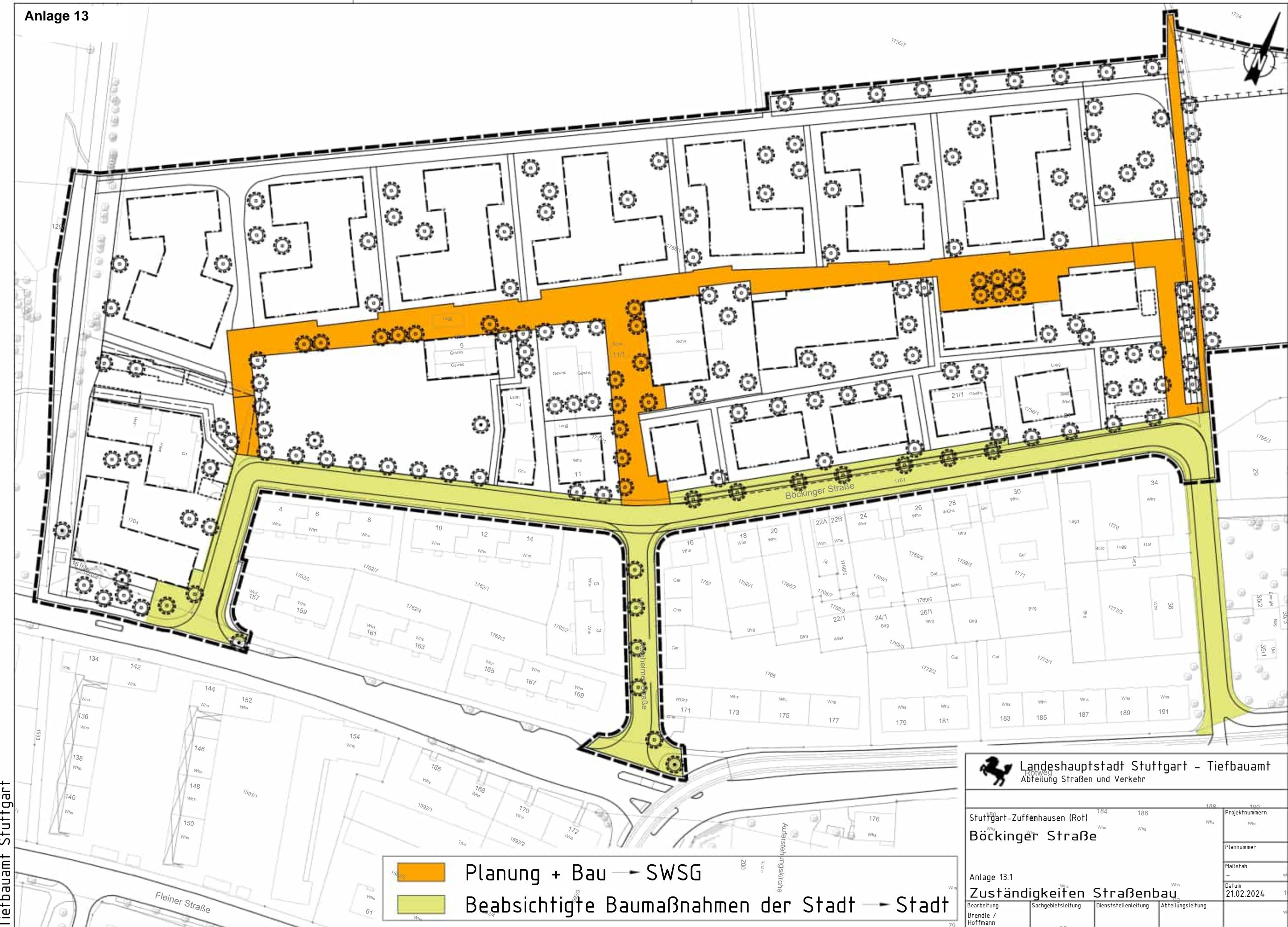
WE 517  
WE 776

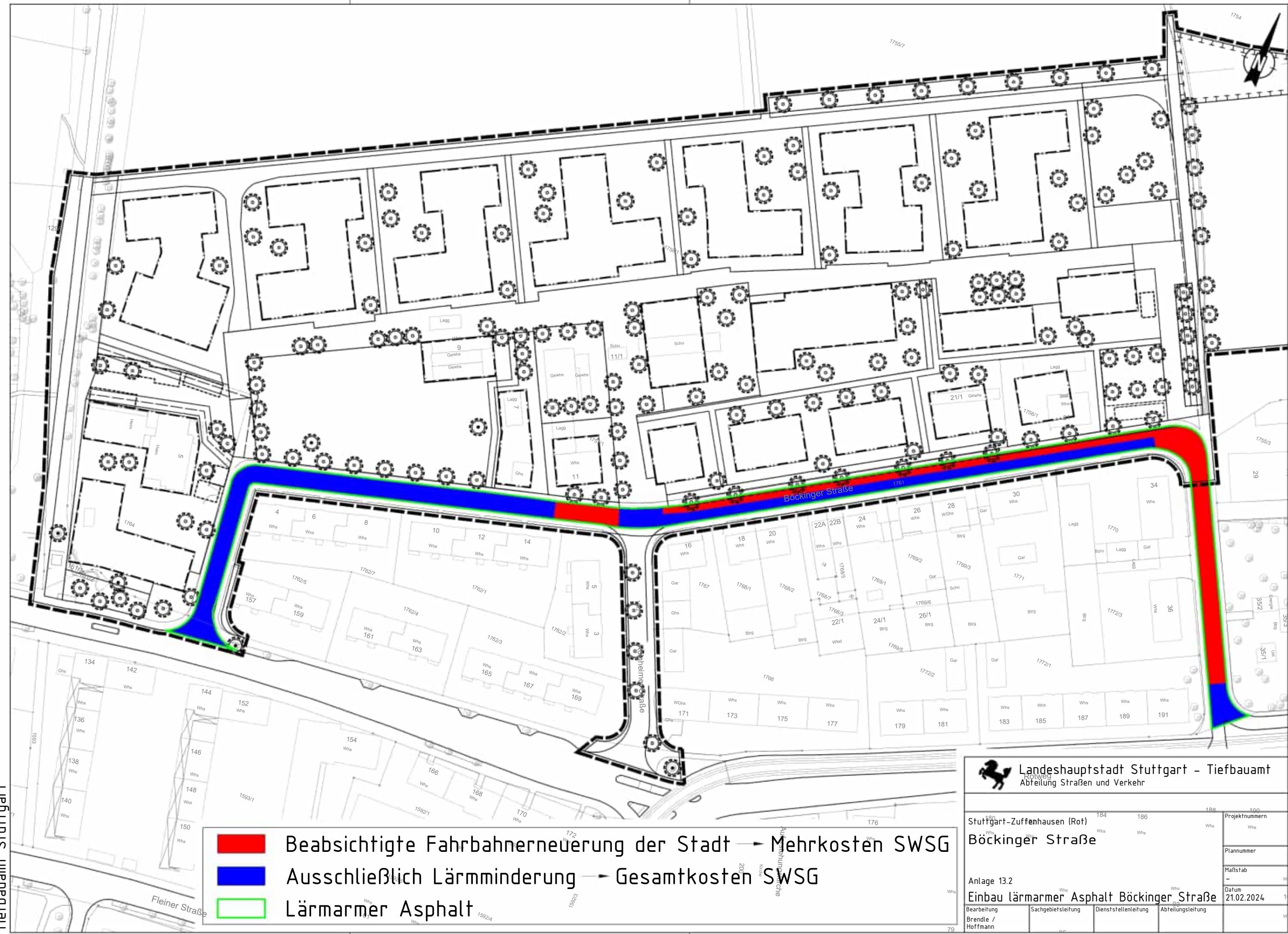
Fokus auf barrierearmen und bedarfsgerechtem Wohnen



Urban Standards GmbH  
Mittererstraße 3  
80336 München  
T +49(0)89 69 33 735 21  
[www.urban-standards.com](http://www.urban-standards.com)

# Anlage 13





## Anlage 14

### Kurzbeschreibung Unterschottermatte und Lärmschutzwand Böckinger Straße

<b>Bauherr</b>	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
<b>Lage im Stadtgebiet</b>	Stuttgart Zazenhausen, entlang der Bahnstrecke 4720 zwischen km 7+850 und 8+248,5.
<b>Notwendigkeit der Maßnahmen</b>	Das Areal mit der geplanten Wohnbebauung liegt sehr nahe an der bestehenden Bahnstrecke 4720 der Deutschen Bahn. Hieraus ergibt sich eine erhöhte Lärmbelastung. Um diese zu reduzieren wird auf dem Feuerbachtalviadukt eine Unterschottermatte eingebaut. Anschließend in Richtung Haltepunkt Zazenhausen wird eine 150m lange Lärmschutzwand errichtet.
<b>Besonderheit</b>	Arbeiten im Gleisbereich der Deutschen Bahn Baulichen Anlagen gehen in den Besitz der Deutschen Bahn über

### Projektbeschreibung Unterschottermatte

Hauptabmessungen ca. km 7+990 – 8+248,5:

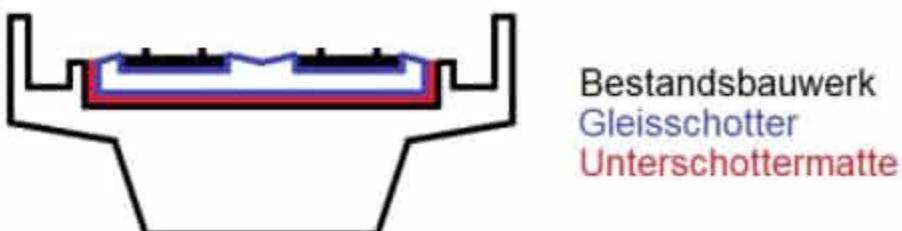
Breite:	ca. 10,0 m
Länge (parallel zu Bahn):	ca. 280,0 m
Stärke:	ca. 3,5 cm

Bauablauf:

Für den Einbau der Unterschottermatte, kurz USM, werden die Schienen und Schwellen ausgebaut und zwischengelagert. Der Gleisschotter wird entsorgt. Anschließend erfolgt bedarfsweise an kleinen Stellen eine Instandsetzung des Schutzbetons. Darauf wird streifenweise die Unterschottermatte verlegt. Die Verlegerichtung ist quer zur Gleisachse. Beim Verlegen erfolgt eine Verklebung mit dem Bauwerk. Als nächster Arbeitsschritt wird neuer Gleisschotter eingebaut. Abschließend werden die zwischengelagerten Schwellen und Schienen wieder eingebaut.

Für die Arbeiten im Gleisbereich steht eine dreiwöchige Vollsperrung auf der Strecke zur Verfügung. Hinzu kommen die vor- und nachlaufenden Arbeiten wie Baustelleneinrichtung, Baufeld räumen, usw..

Bauwerksquerschnitt:



**Bestandsbauwerk**  
**Gleisschotter**  
**Unterschottermatte**

Lageplan:



### Projektbeschreibung Lärmschutzwand

Hauptabmessungen der Lärmschutzwand ca. km 7+850 – 7+990:

Höhe: 3,5 m über Schienenoberkante  
Länge (parallel zu Bahn): ca. 135,0 m

Angaben zur Konstruktion:

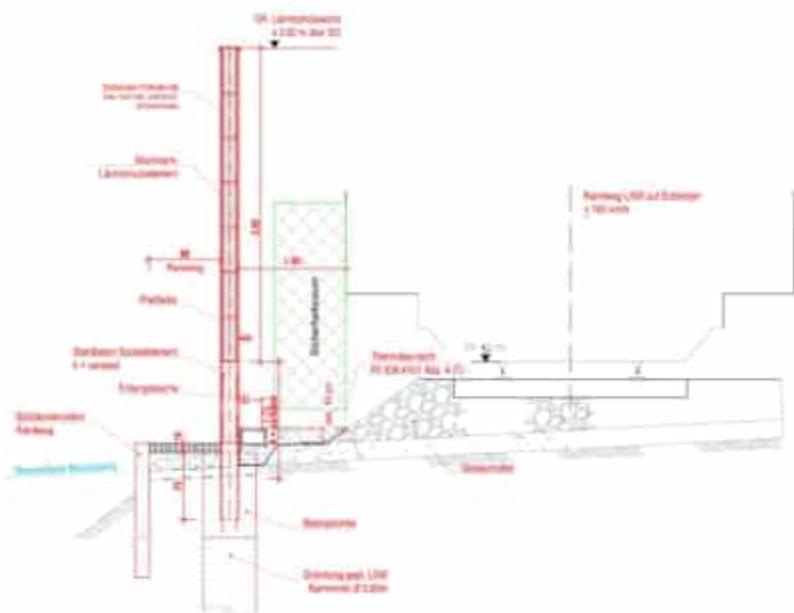
Bauweise: Stahlpfosten mit Alu-Elementen  
Statisches System: im Boden eingespannte Kragträger  
Gründung: Tiefgründung mit Rammrohren  
Erdung: Bauwerk wird nach Ril 997 der DB  
Lärmschutz (bahnseitig) hochabsorbierend (Reflexionsverlust > 8dB)  
Lärmschutz (bahnabgewandt) absorbierend (Reflexionsverlust > 4dB)

Bauablauf:

Für die Herstellung der Lärmschutzwand wird eine Plattform zur Herstellung der Tiefgründung errichtet. Im Anschluss werden Rohre mit einem Durchmesser von ca. 60 eingebohrt. Im oberen Teil werden Stahlprofile einbetoniert, die gleichzeitig die Pfosten zwischen den Lärmschutzelementen sind. Im nächsten Schritt werden die Sockelelemente aus Beton eingesetzt und die beidseitigen Randwege hergestellt. Als vorletzter Schritt wird eine Zugangstreppe vom naheliegenden Fußweg zum Brückenanfang hergestellt. Abschließend werden die Lärmschutzelemente und die Erdung eingebaut. Die Lärmschutzwand erhält zwei Türen.

Hinzu kommen die vor- und nachlaufenden Arbeiten wie Baustelleneinrichtung, Baufeld räumen, usw..

## Bauwerksquerschnitt:



## Lageplan

