

Durchführungsvertrag

**zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64)
im Stadtbezirk Sillenbuch**

zwischen

IVG Immobilienentwicklungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
& Co. Grundbesitz KG

vertreten durch

(Anlage SW, 0.1)

(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

und

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

Vorbemerkung:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den bestehenden Supermarkt Paprikastraße 10 abzubrechen und durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus zu ersetzen. In dem neuen Gebäude werden 19 Wohnungen, ein Supermarkt und eine Tiefgarage untergebracht. Das Vorhaben dient damit der Verbesserung der Nahversorgung und der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Da das Vorhaben auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigt werden kann, wird eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

Die Rechtsvorgängerin der Vorhabenträgerin DOMO Wohnungsbau GmbH & Co Grundbesitz KG hat am 30. Oktober 2017 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt. Am 4. Januar 2023 wurde das Flurstück 2424/7 Paprikastraße 10 an die IVG Immobilienentwicklungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG verkauft. Am 18. Januar 2023 hat die IVG dem Amt für Stadtplanung und Wohnen eine Bestätigung über die Weiterführung des Verfahrens als Vorhabenträgerin vorgelegt. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19. Dezember 2017 gefasst.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 2424/7 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 1950 auf öffentlicher Verkehrsfläche der Paprikastraße. Über das Flurstück 2424/7 ist die Vorhabenträgerin verfügbefugt. Sie ist damit in der Lage, das Vorhaben zu realisieren.

Ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche wird von der Vorhabenträgerin erworben, um Stellplätze und das Pflanzbeet für die Begrünung an der Fassade neben dem Eingangsbereich des Supermarktes zu errichten (s. 4.1).

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Die Grundvereinbarung zum SIM wurde am 12. Juli 2018 von der Rechtsvorgängerin der Vorhabenträgerin unterzeichnet. Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden.

Die Rechtsvorgängerin der Vorhabenträgerin hat sich in der Vereinbarung vom 20. November 2017 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Tragung der umlegbaren Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit allen Verfahrensschritten und zur Übernahme der Kosten für zu vergebende Gutachten verpflichtet.

Auf Grundlage des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB treffen die Vorhabenträgerin und die Stadt folgende

Vereinbarung:

Inhalt

1. Durchführungsverpflichtung

2. Städtebauliche Regelungen

- 2.1. Nutzung
- 2.2. Fassadengestaltung/Werbeanlagen
- 2.3. Dachgestaltung
- 2.4. Stellplätze/Parkplätze/Feuerwehraufstellfläche
- 2.5. Fahrradabstellplätze
- 2.6. Außenbeleuchtung
- 2.7. Müllstandorte
- 2.8. Anlieferung
- 2.9. Außenantennen / Ausschluss von Mobilfunkantennen

3. Grünordnerische und umweltrelevante Belange

- 3.1. Freiflächengestaltung und Dachbegrünung, Niederschlagswassermanagement
- 3.2. Energiestandard
- 3.3. Immissionsschutz
- 3.4. Lärmschutz für Gebäudeabriß und Baustellenbetrieb
- 3.5. Vermeidung von Vogelschlag
- 3.6. Habitatpotenzialanalyse/Maßnahmen

4. Sonstige Regelungen

- 4.1. Tausch von Grundstücksflächen
- 4.2. Baulast für Feuerwehraufstellfläche
- 4.3. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern

5. Erschließungsmaßnahmen, Nutzungsrechte/Dienstbarkeiten und Baudurchführungsvertrag

- 5.1. Folgemaßnahmen an öffentlichen Flächen
- 5.2. Kanal - und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135a-c BauGB
- 5.3. Unterbauung öffentliche Verkehrsfläche
- 5.4. Dachüberstände öffentlicher Raum
- 5.5. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte
- 5.6. Schutz bei Starkregenereignissen und des Grundwassers

6. Geförderter Mietwohnungsbau – Allgemeine Sozialmietwohnung

- 6.1. Wohnung SMW
- 6.2. Belegungsbinding SMW
- 6.3. Mietpreisbindung SMW
- 6.4. Eigenbestandshaltung SMW
- 6.5. Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung und mögliche Anschlussförderungen
- 6.6. Besondere Verpflichtungen
- 6.7. Datenschutz

7. Schlussbestimmungen

- 7.1. Planungs- und Verfahrenskosten
- 7.2. Verpflichtungen/Haftung der Stadt
- 7.3. Vertragsstrafe
- 7.4. Vollstreckungsunterwerfung
- 7.5. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel
- 7.6. Rechtsnachfolger
- 7.7. Eintragung im Baulastenverzeichnis
- 7.8. Wirksamkeit des Vertrages
- 7.9. Vertragsausfertigungen

1. Durchführungsverpflichtung

- 1.1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) vom 20. September 2023 einzureichen und das Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.
- 1.2. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verlängert werden.

2. Städtebauliche Regelungen

2.1. Nutzung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Im Gebäude werden eine Tiefgarage, ein Supermarkt im Erdgeschoss sowie 19 Wohnungen in den drei darüber liegenden Geschossen untergebracht. Die 7 Kundenstellplätze, darunter ein barrierefreier Stellplatz, sind oberirdisch anzubringen.

Im Supermarkt sind nur folgende Sortimente zulässig: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren. Sonstige Waren dürfen als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Das Vorhaben unterliegt dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) gemäß Gemeinderatsdrucksache GRDrs 13/2014, geändert mit der GRDrs 1018/2016. Dabei sind 20% der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung zu sichern (s. Grundvereinbarung zum SIM). Unter Anwendung des SIM sind ca. 98 m² Wohnfläche als Sozialmietwohnung (SMW) herzustellen.

Eine Erweiterung der Verkaufs- und Geschossfläche des Supermarktes ist nicht zulässig. Die Vorhabenträgerin verzichtet daher insoweit auf die Stellung von entsprechenden Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.2. Fassadengestaltung/Werbeanlagen

Das Material und die Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) ist vor der Einreichung des Bauantrags mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) abzustimmen. Grundsätzlich dürfen keine grellen Farben verwendet werden. Auf Metallverkleidungen sowie glänzende oder spiegelnde Materialien ist vollständig zu verzichten. Die Fassaden sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan im Erdgeschoss zu begrünen (s. 3.1).

Werbeanlagen sind nur im Bereich der Erdgeschosszone erlaubt. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem bzw. bewegtem Licht und Werbung in grellen Farben. Bei einer Schrifthöhe von mehr als 60 cm sind nur Einzelbuchstaben gestattet. Für die Anbringung von Plakaten beispielweise für Sonderangebote sind Schaukästen bzw. genau definierte Bereiche vorzusehen. Werbepylonen sind nicht zulässig.

Zur Sicherung der vorgenannten Regelungen zu Werbeanlagen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, ein Gesamtkonzept über Werbeanlagen zu erarbeiten und mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen vor Einreichung des Bauantrags für das Gebäude abzustimmen. Spätere Abweichungen von diesem Gesamtkonzept über Werbeanlagen bedürfen der einvernehmlichen Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Absprache mit dem Inhaber der benachbarten Apotheke (Paprikastraße 12), im Bereich des Theodor-Schöpfer-Wegs einen Wegweiser zur Apotheke am Gebäude Paprikastraße 10 anzubringen. Das Material und der Standort sind mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) rechtzeitig vorher abzustimmen.

2.3. Dachgestaltung

Das Gebäude erhält ein Flachdach. Das oberste Dach ist mit einer extensiven Begrünung entsprechend des Freiflächengestaltungsplans vom 20. September 2023/18. Juni 2024 (Anlage 4, Freiflächenpläne zum VEP, Plan 15) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten sowie mit einer Solaranlage zu kombinieren. Die PV-Module sind über der Begrünung ebenfalls gemäß des Freiflächenplans zu installieren. Eine Pergola, Technikaufbauten und ein Spielplatz für Kleinkinder entsprechend des Freiflächengestaltungsplans vom 20. September 2023/18. Juni 2024 (Anlage 4, Freiflächenpläne zum VEP, Plan 15) sind zulässig. Das Dach über dem EG wird entsprechend dem Freiflächenplan intensiv begrünt und dauerhaft so erhalten.

2.4. Stellplätze/Parkplätze/Feuerwehraufstellflächen

Oberirdische Stellplätze für die Fahrzeuge der Kundschaft sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit offenporigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o.ä. herzustellen und mit einer geeigneten Gras-/Kräutermischung zu begrünen. Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Entwässerung des unschädlich verunreinigten Niederschlagswassers der Kundenstellplätze muss über das Grundstück Paprikastraße 10 bewirtschaftet werden, eine Entwässerung über die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

2.5. Fahrradabstellplätze

Die Vorgaben der LBO (§ 37 Abs. 2) und der VwV Stellplätze sind zu erfüllen. Die oberirdischen Fahrradabstellplätze für die Kunden des Supermarktes sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Theodor-Schöpfer-Weg zu platzieren (Anlage 4, Freiflächenplan zum VEP, Plan 12). Weitere notwendige Fahrradabstellplätze für Bewohner und Mitarbeiter des Supermarktes sind im Untergeschoss herzustellen.

2.6. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung auf dem Baugrundstück ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren.

Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie

großflächige Lichtwerbung sind nicht zulässig. Auf § 21 Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg wird verwiesen.

2.7. Müllstandorte

Mülltonnenstellplätze sind einzuhauen. Die Bereitstellungsflächen der Abfall- und Wertstoffbehälter für den Tag der Abholung sind gemäß Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart und unter Berücksichtigung der Richtlinie der VDI-2160 einzurichten. Dabei ist zu beachten, dass Gehwege für Fußgänger passierbar bleiben müssen (s. VEP Anl. 3 Plan 3).

2.8. Anlieferung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass die Anlieferung der Waren in die Ladezone des Supermarktes nur durch Rückwärtseinfahren des Lastwagens erfolgt. Dementsprechend wird die Vorhabenträgerin die Mieter des Supermarktes zivilrechtlich verpflichten.

Da die Sichtdreiecke im Bereich der Anlieferung für die LKW nicht vollständig gegeben sind (Anlage 8), verpflichtet sich die Vorhabenträgerin aus Sicherheitsgründen zu einer technischen/baulichen Lösung beispielweise durch das Anbringen eines Spiegels an der Decke (Anlage 3, VEP, Ansicht Süd Plan 10). Unabhängig davon liegt die Sorgfaltspflicht beim Ein- und Ausfahren auf ein Grundstück immer beim Ein- und Ausfahrenden.

2.9. Außenantennen / Ausschluss von Mobilfunkantennen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, keine Anlagen für Mobilfunk und Mobilfunkantennen zu errichten bzw. errichten zu lassen, sofern nicht zwingend rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Nutzer oder sonstige Berechtigte sind entsprechend zu verpflichten.

3. Grünordnerische und umweltrelevante Belange

3.1. Freiflächengestaltung, Fassaden- und Dachbegrünung, Niederschlagswassermanagement

Die Dachflächen sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan (Anlage 4, Freiflächenplan zum VEP Plan 15 - 16) zu begrünen und zu gestalten. Der Aufbau beträgt bei den intensiv begrünten Dachflächen mindestens 50 cm, bei extensiver Begrünung mindestens 12 cm.

Die Fassaden im Erdgeschoss sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan (Anlage 4, Freiflächenplan zum VEP Plan 12 - 17) fachgerecht mit geeigneten rankenden Pflanzen zu begrünen. Zur Sicherstellung einer dauerhaften Funktion der Fassadenbegrünung ist ein künstliches Bewässerungssystem vorzusehen. Das Bewässerungssystem ist, soweit technisch möglich, mit Niederschlagswasser zu speisen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Atrium mit Kletterpflanzen zu beranken. Die Verpflichtung entfällt, wenn durch Prüfung des Baurechtsamtes nachgewiesen wird, dass eine Berankung durch Kletterpflanzen aus Gründen des Brandschutzes baurechtlich unzulässig ist. Sollten sich dazu die Vorschriften ändern,

kann bei entsprechendem Nachweis einer funktionierenden Bewässerung und des Brandschutzes, bzw. auch einer Weiterentwicklung von Vorschriften, die ange- dachte Begrünung im Lichthof nachträglich umgesetzt werden.

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle ist ein heimischer standort- rechter Laubbaum zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25; Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland") und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bepflanzung/Begrünung der Freianlagen erfolgt gemäß der jeweiligen Pflanz- listen auf den jeweiligen Freiflächenplänen 12 -15 (Anlage 4).

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Freianlagen bis spätestens in der auf die Bauzeit folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Das unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vollständig zu bewirtschaften (Nutzung als Brauchwasser, dezentrale Versicke- rung, Verdunstung über Vegetationsflächen, Dach- und Fassadenbegrünung). Als Grundlage hierfür dient der 5-jährliche Bemessungsregen gemäß Kostra. Wenn die Wassermenge überschritten wird, ist eine gedrosselte Einleitmenge von maxi- mal 5l/s*ha in den Kanal erlaubt.

Anhand der Daten für den 5-jährlichen Bemessungsregen gemäß Kostra wäre eine Zisterne, die eine Drosselung der Einleitmenge des Niederschlagwassers in die Kanalisation auf 0,7 l/s ermöglicht, zu integrieren. Vor dem Hintergrund der sehr schwierigen Grundstückssituation und der funktionalen und baulichen Zwangspunkte, ist die Unterbringung einer entsprechend dimensionierten Zis- terne (ca. 14 m) leider nicht möglich. Es soll daher eine Zisterne von mindes- tens 8 m³ Volumen integriert werden (Anlage 10).

3.2. Energiestandard

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf um mindestens 20 % gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 reduziert wird, sofern die ge- setzlichen Regelungen keine höheren Anforderungen erfordern. 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.

Die Vorhabenträgerin legt bei Fertigstellung des Vorhabens der Stadt (Amt für Umweltschutz) eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den o. g. Anforderungen entspricht. Weicht die Bau- ausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Vor- habenträgerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach dem Gebäudeenergiegesetz und wird von der Stadt (Amt für Umweltschutz) angefordert.

Solaranlagen

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung ist umzusetzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, mindestens 30 % der geeigneten Dachflächen mit einer Solaranlage mit größtmöglicher installierter Leistung auszustatten (Anlage 4, Pläne 15 - 16).

Die Solaranlagen sind aufgeständert über der Dachbegrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 80 cm betragen. In der Aufsicht darf die von den Modulen überstandene begrünte Dachfläche nicht mehr als die Hälfte des Daches einnehmen.

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

Abstimmung Energiekonzept

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Energiekonzept (Wärme und Strom) dem Amt für Umweltschutz (Energieabteilung) vor Einreichung des Bauantrags zur Freigabe vorzulegen.

3.3. Immissionsschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, folgende Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der Schall-Immissionsprognose der GN-Bauphysik vom 22. Juni 2023/18. Juni 2024 vorzunehmen und beim Betrieb des Supermarkts zu beachten. Die Verpflichtungen sind dem Betreiber des Supermarkts aufzuerlegen, soweit dieser dafür verantwortlich ist.

- LKW-Anlieferungen sind auf den Tageszeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr zu begrenzen.
- Ein Garagentor und alle damit in Verbindung stehenden Komponenten sowie Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt und der Supermarkt-Anlieferung sind lärmarm nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden. Oberflächen im Anlieferungsbereich sind mit einer absorbierenden Verkleidung auszustatten.
- Anlagenkomponenten (RTL-Anlage, Kälteanlage, etc.) dürfen höchstens die im Lärmgutachten unter Abschnitt 4 genannten Schallleistungspegel aufweisen.
- Bei einer alternativen Aufstellung der RLT-Anlage und Positionierung der Außenluft- und Fortluftschächte müssen die Vorgaben nach TA-Lärm überprüft und eingehalten werden.
- Auffällig hervortretende Einzeltöne sind bei allen Anlagenkomponenten zu vermeiden.
- Eine notwendige Körperschall-Entkoppelung zwischen dem Supermarkt und den Wohneinheiten wird bei der Auslegung des Schallschutzes im Gebäude berücksichtigt. Hierbei ist grundsätzlich der baurechtlich einzuhaltende Norm-Trittschallpegel von unten nach oben gemäß DIN 4109-1 (Schallübertragung von besonders lauten Räumen zu darüber liegenden schutzbedürftigen Räumen) zu beachten und nachzuweisen. Aufgrund der i.d.R hohen Punkt- und Flächenlasten ist eine entsprechende Auslegung des Gesamtbodenaufbaus im Supermarkt durch die entsprechende Fachplaner zu beachten.

3.4. Lärmschutz für Gebäudeabriß und Baustellenbetrieb

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 ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schallleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine - den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende - Aufstellung der Baumaschinen.

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

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.

Weitere Informationen sind unter folgender Adresse abrufbar:
<https://vm.baden-wuerttemberg.de/de/mensch-umwelt>.

3.5. Vermeidung von Vogelschlag

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich entsprechend dem Maßnahmenkonzept der GÖG vom Juli 2021, folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag und Zugvogelirritation zu treffen:

Reduktion des Mortalitätsrisikos durch Vogelschlag an Glasflächen des begutachteten Gebäudes durch die umfängliche Verbauung von reflexionsarmem Glas an der Fassade mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%.

3.6. Habitatpotenzialanalyse/Maßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich entsprechend den Empfehlungen aus der Habitatpotenzialanalyse der GÖG vom Juli 2023, die Abrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss des Gebäudes sind durch einen Tierökologen alle Habitatstrukturen des Gebäudes auf streng geschützte Tiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist dem Amt für Umweltschutz mitzuteilen und ggf. sind weitere Maßnahmen abzustimmen. Abweichungen sind zulässig, wenn die Abrissarbeiten zuvor von einem geeigneten Fachgutachter freigegeben wurden und die untere Naturschutzbehörde nach Vorlage des Begehungsberichts zugestimmt hat. Ungeachtet des fehlenden Erfordernisses von Ausgleichsmaßnahmen sind als Beitrag zum Erhalt der Biodiversität die Installation von zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und zwei Sperlingskästen sowie zwei Flachkästen für Fledermäuse am neuen Gebäude anzubringen.

4. Sonstige Regelungen

4.1. Tausch von Grundstücksflächen

Im Zusammenhang mit der geplanten Anordnung der Kundenstellplätze und den öffentlichen Parkplätzen beabsichtigt die Vorhabenträgerin, eine Teilfläche von ca.

27,5 m² des Grundstücks Paprikastraße 10 an die Stadt abzutreten. Im Gegenzug beabsichtigt die Stadt, ca. 47,5 m² der öffentlichen Verkehrsfläche (Flst. 1950) der Vorhabenträgerin zu übereignen. Für die Umsetzung der Fassadenbegrünung hat die Stadt vor, einen Teil der Gehwegfläche (Flst. 1950) von ca. 11,5 m² neben dem Eingangsbereich des Supermarktes an die Vorhabenträgerin zu veräußern.

Der Flächenabtretungs- und Erwerbsplan ist als Anlage 5 beigefügt.

4.2. Baulast für Feuerwehraufstellfläche

Die Planung erfordert die Übernahme einer Baulast gemäß § 71 Landesbauordnung für die Duldung der Herstellung und dauerhaften Haltung einer Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück Paprikastraße 12, Flst. 2424/6 zugunsten des Grundstücks Paprikastraße 10. Die Verpflichtung der Eigentümer des Grundstücks Paprikastraße 12 zur Übernahme dieser Baulast ist dem Vertrag als Anlage 6 beigefügt.

4.3. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens die Anlagen der Leitungsträger auf den Grundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart zu berücksichtigen. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind den Leitungsträgern die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit der Deutschen Telekom AG und anderen Versorgungsunternehmen (wie z.B. Stuttgart Netze GmbH oder der Landeshauptstadt Stuttgart) frühzeitig abzustimmen.

5. Erschließungsmaßnahmen, Nutzungsrechte/Dienstbarkeiten und Baudurchführungsvertrag

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Baubeginn mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. Darin werden alle durch das Bauvorhaben erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Herstellung/Umbau von Straße und Gehweg, Herstellung und Unterhaltung der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Flächen, Beleuchtung, Markierungen, Verkehrseinrichtungen, Baumpflanzung, öffentliche Entwässerung, Versorgungsleitungen, u.a.) sowie die Anpassungen an den Bestand geregelt. Alle anfallenden Kosten bei den vorgenannten Maßnahmen (Planung, Herstellung und Unterhaltung) übernimmt die Vorhabenträgerin.

5.1. Folgemaßnahmen an öffentlichen Flächen

Aufgrund des Vorhabens werden insbesondere Maßnahmen im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkplätzen auf öffentlicher Fläche notwendig. Diese und sonstige Maßnahmen wie z. B. das Versetzen von Leuchten, das Absenken von Randsteinen etc. sind von der Vorhabenträgerin zu planen, mit der Stadt (Tiefbauamt) abzustimmen sowie in einem Baudurchführungsvertrag zu regeln und von der Vorhabenträgerin auszuführen. Die Kosten für Planung und Ausführung der Maßnahmen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Stellplätze: Der Unterschied zwischen den Kundenstellplätzen und den öffentlichen Parkplätzen ist über eine Beschilderung und möglichst auch gestalterisch sichtbar zu machen. Die Planung ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Die Kosten für die Beschilderung übernimmt die Vorhabenträgerin. Letzteres gilt auch für die Beschilderung der Feuerwehraufstellflächen, die bei diesem Vorhaben auf öffentlicher Verkehrsfläche bzw. im Theodor-Schöpfer-Weg auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche untergebracht werden.

Straßenbeleuchtung: Die bestehende Straßenbeleuchtung muss aufgrund der neu anzulegenden Stellplätze versetzt bzw. ersetzt werden. Dies betrifft auch den Bereich des Zebrastreifens im Zusammenhang mit der Feuerwehrzufahrt in den Theodor-Schöpfer-Weg. Die Vorhabenträgerin legt in Absprache mit dem Tiefbauamt und Netze BW eine Lichtberechnung zur Abstimmung vor. Die Standortwahl der Leuchten sowie die Lage der Leitungen ist unter Berücksichtigung des geplanten Baumes abzustimmen. Die Maßnahmen sind im Baudurchführungsvertrag zu regeln.

Die Vorhabenträgerin duldet das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück.

Baumpflanzung: Entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan (Anlage 4) ist von der Vorhabenträgerin nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt im Bereich der Kreuzung zur Sackgasse Paprikastraße auf ihre Kosten durch einen Landschaftsgärtner (in fachtechnisch korrekter Baum-pflanzung) ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Standort liegt auf städtischem Eigentum.

Die Vorhabenträgerin muss eine einjährige Fertigstellungspflege und eine dreijährige Entwicklungspflege durchführen. Erst nach Beendigung der Entwicklungspflege kann der Baum in die Unterhaltung der Stadt übergeben werden.

5.2. Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135a-c BauGB

Eine Erschließungsbeitragserhebung findet für die von der Vorhabenträgerin selbst herzustellenden Erschließungsanlagen bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung nicht statt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart - Stadtmessungsamt - durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

Eine Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen findet für die von der Vorhabenträgerin selbst durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung nicht statt.

Gesetzliche Erschließungs- und Kanalbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB bleiben vorbehalten. Zur Umsetzung des Vorhabens muss der städtische Abwasserkanal, der quer unter dem Grundstück verläuft, unter den

Theodor-Schöpfer-Weg verlegt werden. Die Kosten dafür trägt die Vorhabenträgerin. Konkrete Regelungen dafür erfolgen im Baudurchführungsvertrag.

5.3. Unterbauung öffentliche Verkehrsfläche

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die im Bebauungsplan als ga-u dargestellte Fläche im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplätze), die Teil eines noch zu bildenden städtischen Straßengrundstücks ist, mit einer Lagerfläche für den Einzelhandelsbetrieb zu unterbauen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) regelt für diese Fläche ein entsprechendes Unterbaurecht in Form der Festsetzung unterirdischer Nutzungen (ga-u). Hierzu ist ein Gestattungsvertrag, der auch die Zahlung eines Entgelts gemäß Entgeltordnung „Entgelte bei privater Benutzung des öffentlichen Straßenraums (§ 21 StrG BW) und der öffentlichen Gewässer (§ 6 WG)“ in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 16. Mai 2024 umfasst, mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) vor Baubeginn abzuschließen.

In dem vor Baubeginn abzuschließenden Gestattungsvertrag sind auch Planung, statische Berechnung und Ausführung der Unterbauung zu regeln. Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereits jetzt damit einverstanden, anstelle der Stadt für die Unterbauung die gesetzliche Haftpflicht zu übernehmen. Dies gilt gegenüber der Stadt und, soweit zutreffend, den im Verkehrsraum Berechtigten für jeden Schaden, der aus Anlass der Unterbauung jetzt oder später verursacht wird, soweit nicht ein Verschulden der Stadt oder der im Verkehrsraum Berechtigten nachzuweisen ist. Außerdem hat sie der Stadt oder den im Verkehrsraum Berechtigten Ersatz zu leisten, wenn diese für einen aus Anlass der Unterbauung verursachten Schaden einem Dritten gegenüber einstehen müssen, soweit nicht ein Verschulden der Stadt oder der im Verkehrsraum Berechtigten nachgewiesen wird.

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt) wird nur in dem Falle, dass sie beabsichtigt, die vertragsgegenständliche Fläche zu veräußern, eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt zu Gunsten der Vorhabenträgerin bestellen und im Grundbuch sichern lassen:

„Der jeweilige Eigentümer des angrenzenden Baugrundstücks hat das Recht, die im Bebauungsplan im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche als ga-u festgesetzte Fläche zu unterbauen und dieses Unterbauwerk dauerhaft zu halten. Die Kosten der Herstellung, der Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Rückbau den der Ausübung der Dienstbarkeit dienenden Anlagen trägt der Berechtigte, auch soweit das Interesse des jeweiligen Eigentümers des verpflichteten Grundstücks dies erfordert.“

Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Unterhaltungs- und Haftpflicht der Unterbauwerke obliegen dem jeweils Berechtigten.

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks hat die Bedingungen zu den Nutzungsrechten dulden und sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, die den Bestand und die Ausübung der vorgenannten Rechte erschweren, beeinträchtigen oder vereiteln könnten.“

Die Antragstellung durch die Vorhabenträgerin erfolgt jeweils im Rahmen der Grundstücksneuordnung.

5.4. Dachüberstände öffentlicher Raum

Die geplanten Dachüberstände ragen teilweise in den öffentlichen Raum hinein. Hierzu ist ein Gestaltungsvertrag, der auch die Zahlung eines Entgelts gemäß Entgeltordnung „Entgelte bei privater Benutzung des öffentlichen Straßenraums (§ 21 StrG BW) und der öffentlichen Gewässer (§ 6 WG)“ in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 16. Mai 2024 umfasst, mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) vor Baubeginn abzuschließen.

5.5. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch setzt auf der Fläche im Bereich des Theodor-Schöpfer-Wegs ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (gr/fr/lr) fest. Auf dem Weg zwischen dem Gebäude und den privaten sowie den öffentlichen Stellplätzen entlang der Stichstraße/Sackgasse ist ein Gehrecht (gr) festgesetzt.

Die Vorhabenträgerin stimmt einer möglichen öffentlichen Widmung der gr/fr/lr-Flächen entsprechend den Vorschriften des Straßengesetzes BW zu. Sie räumt der Stadt das Recht ein, die mit gr bezeichneten Flächen für den öffentlichen Fußgängerverkehr benutzen zu lassen. Gleichermaßen gilt für die mit fr bezeichneten Flächen für den öffentlichen Fahrradverkehr und zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdiensten. Für die mit lr gekennzeichnete Fläche sind die Stadt sowie die entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger zur Führung von Versorgungsleitungen und Kanälen aller Art berechtigt. Die Vorhabenträgerin duldet jederzeit von der Stadt und von den Versorgungsunternehmen beauftragte, erforderliche Arbeiten und Aufgrabungen, die für die Unterhaltung, Untersuchung, Änderung und Instandhaltung der Versorgungsleitungen und Kanäle notwendig sind.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die diesbezüglich zum Teil bereits bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch entsprechend zu ergänzen bzw. zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart zu bestellen und im Grundbuch sichern zu lassen. Für die erforderliche Ergänzung, Änderung bzw. Bestellung der vorgenannten Dienstbarkeitsrechte zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart ist keine Entschädigung zu leisten; deren künftige Ausübung erfolgt unentgeltlich.

5.6. Schutz bei Starkregen und des Grundwassers

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Einreichung des Bauantrags die Entwässerungsplanung mit dem Tiefbauamt und der Stadtentwässerung Stuttgart (SES) abzustimmen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen zur baulichen Vorsorge in Verbindung von Schäden durch Starkregenereignisse und zum Schutz des Grundwassers.

6. Geförderter Mietwohnungsbau – Allgemeine Sozialmietwohnung

Die Vorhabenträgerin ist auf ihrem Grundstück für die Sicherung von 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Bruttogrundfläche für den geförderten Wohnungsbau verantwortlich.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die als Sozialmietwohnung (nachfolgend „SMW“) ausgewiesene neu zu errichtende Wohnung für die Dauer von ... (Anlage SW, 0.2) Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend den Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechtigte Haushalte zu vermieten.

Die SMW ist nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (nachfolgend „LWoFG“) sowie nach den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz (nachfolgend „DH-LWoFG“) zu errichten und zu vermieten.

Die Vorhabenträgerin kann für die neu zu errichtende SMW Landesmittel der Sozialmietwohnraumförderung „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ beantragen, soweit diese Mittel zur Verfügung stehen.

Eine Vergünstigung oder Förderung wird seitens der Stadt nicht gewährt.

Die Vorhabenträgerin erstellt auf ihrem Grundstück im Plangebiet (Flst. 2424/7) eine Wohnung mit einer Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) von ca. 98 m² im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ in der jeweils geltenden Fassung.

Die Vorhabenträgerin hat sechs Monate vor Fertigstellung der Neubauwohnung das voraussichtliche Datum der Bezugsfertigkeit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) mitzuteilen.

Es sind die in dem zum Zeitpunkt der Anmeldung geltenden Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ geforderten Energiestandards und Nachhaltigkeitszertifizierungen zu erbringen. Der notwendige Energiestandard für die zur Förderung vorgesehene SMW kann von dem unter Ziffer 3.2 genannten Energiestandard abweichen. In diesem Fall ist die verschärfte Vorgabe umzusetzen.

6.1 Wohnung SMW

Die Lage dieser Wohnung im Vorhaben und die Wohnungsgröße sind mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) abgestimmt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nachfolgende Wohnung als SMW zu erstellen: Wohnung Nr. 10, 4-Zimmer Wohnung im 2. OG mit ca. 98 m², gemäß Anlage 3 VEP Plan 5.

Änderungen sind mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) einvernehmlich abzustimmen.

6.2 Belegungsbindung SMW

Die SMW darf auf die Dauer von ... (Anlage SW, 0.2) 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 Wohnung maßgeblichen Einkommensgrenze nachweisen (Belegungsbindung). Ferner ist die Belegung gemäß den geltenden DH-LWoFG zu beachten.

Die Belegung der Wohnung an wohnberechtigte Mieterhaushalte erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin erhält auf Wunsch von der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und bei jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums entsprechend den „Vormerk- und Belegungsrichtlinien“ eine Vorschlagsliste von Wohnungs bewerbern aus der städtischen Vormerkdatei.

Bei einem Mieterwechsel der Wohnung ist der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) unverzüglich (spätestens zwei Wochen nach Mietvertragsabschluss) der Mietvertrag und der gültige Wohnberechtigungsschein des Mieters bekannt zu geben.

6.3 Mietpreisbindung SMW

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet bei der Erstvermietung der Neubauwohnung die Miete für die SMW

- nicht höher als ... (Anlage SW, 0.3) je m² Wohnfläche (Nettokaltmiete) pro Monat
- 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 Vorhabenträgerin und die Stadt:

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 nach 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 ... (Anlage SW, 0.2) Jahren nach Erstbezug/-vermietung befristet.

Bei jedem Verstoß gegen die Mietpreisbindung ist die Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) berechtigt, eine Vertragsstrafe festzusetzen. Für die Bezeichnung der Vertragsstrafe sowie ihrer Vollstreckung finden die Regelungen der Ziffer 7.3 dieses Vertrages entsprechend Anwendung. Die Vorhabenträgerin anerkennt ausdrücklich diese Regelung.

6.4 Eigenbestandshaltung SMW

Die Eigentümerin darf den Besitz an den SMW auflösend befristet auf die Dauer von ... (Anlage SW, 0.2) Jahren gerechnet ab Bezugsfertigkeit nicht Dritten überlassen, es sei denn, die Besitzübergabe erfolgt an von der Landeshauptstadt Stuttgart bestätigte Dritte (Eigenbestandshaltung).

6.5 Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung und mögliche Anschlussförderungen

Nach ... (Anlage SW, 0.2) Jahren ab Bezugsfertigkeit der errichteten SMW entfallen die Belegungs- und die Mietpreisbindung. Die preisgebundene Mietwohnung ist dann frei und kann durch die Vorhabenträgerin eigenverantwortlich vermietet werden. 9 Monate vor Bindungsende prüft die Vorhabenträgerin die Möglichkeiten von Anschlussförderungen für den sozialen Mietwohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Sollte sich für die Vorhabenträgerin eine nach dem Europäischen Beihilferecht zulässige Rendite aufgrund eines geltenden Mietwohnraumförderprogramms erzielen lassen, sollte die Anschlussförderung des Landes in Anspruch genommen und die Bindungen dementsprechend verlängert werden. Sollte keine ausreichende Wirtschaftlichkeit gegeben sein, wird die Stadt unter dem Vorbehalt vorhandener Haushaltsmittel eine Mitfinanzierung in Aussicht stellen. Angestrebt wird die zeitlich maximale Verlängerung, die der Fördergeber im dann geltenden Förderprogramm vorgibt. Voraussetzung für eine Anschlussförderung ist, dass die Haushalte hinsichtlich Einkommen und Haushaltsgröße förderberechtigt sind.

6.6 Besondere Verpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

- a) die SMW auf die Dauer von ... (Anlage SW, 0.2) Jahren ab Bezugsfertigkeit im eigenen Bestand zu halten unter Berücksichtigung von Ziffer 7.6,
- b) die SMW stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- c) die SMW ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung insbesondere durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- d) Vertretern der Stadt auf Verlangen die Besichtigung der SMW zu ermöglichen (soweit mietrechtlich zulässig)

6.7 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß § 20 und § 21LWoFG die erforderlichen Daten durch die Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

7. Schlussbestimmungen

7.1. Planungs- und Verfahrenskosten

Die Rechtsvorgängerin der Vorhabenträgerin hat sich in der Grundvereinbarung vom 20. November 2017 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Tragung der umlegbaren Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt in Höhe ... (Anlage SW, 0.4) für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit allen Verfahrensschritten und zur Übernahme der Kosten für zu vergebende Gutachten verpflichtet. Die Vorhabenträgerin tritt hiermit in die Grundvereinbarung ein und verpflichtet sich hiermit zur Übernahme der Planungs- und Verfahrens- und Gutachtenkosten.

Die Fälligkeit tritt einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB ein.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist gelten die gesetzlichen Verzugsregelungen.

Wenn das Verfahren aus einem von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Grunde nicht zum Abschluss gebracht wird, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung der bis dahin angefallenen Planungskosten, die wie folgt pauschaliert werden:

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

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

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

Die Vorhabenträgerin stellt die Erbringung der für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Vermessungsarbeiten auf eigene Kosten sicher.

7.2. Verpflichtungen/Haftung der Stadt

Die Stadt ist bereit, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben, die jeweils erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

Aus diesem Vertrag besteht für die Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die im Zusammen-

hang mit der Abweichung von der hier zugrunde gelegten planerischen Zielsetzung bzw. einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen.

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

7.3. Vertragsstrafen

Verstößt die Vorhabenträgerin gegen die Bestimmungen der Ziffern 1, 2, 3 (außer 3.2 Energiestandard), 4.3, 5, 6, 7.1 und 7.6 dieses Durchführungsvertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zu widerhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zu widerhandlung richtet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der genannten Ziffern zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu ... (Anlage SW, 0.5) je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber der Vorhabenträgerin festgesetzt.

Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von der Vorhabenträgerin zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von ... (Anlage SW, 0.6) nicht überschreiten.

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach der Ziffer 6 (geförderte Mietwohnungsbau) auf Grundlage der SIM-Regelungen eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- a.) die geförderte SMW ohne Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft wird,
- b.) die Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht eingehalten werden,
- c.) die SMW innerhalb der ... (Anlage SW, 0.7) Bindungsfrist ohne Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verkauft wird,
- d.) die SMW mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen ohne Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt wird.
- e.) die Vorhabenträgerin sonstige mit dem Abschluss des Durchführungsvertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhält.

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

- Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich ... (Anlage SW, 7.4. 0.8) Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.

Die Vertragsstrafen aus der Ziffer 6 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des preisgebundenen bzw. des geförderten Wohnungsbaus zu.

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

7.5. Vollstreckungsunterwerfung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG. Die Stadt wird die Vollstreckung nur betreiben, wenn eine der Vorhabenträgerin von der Stadt zuvor zumindest in Schriftform gesetzte angemessene Nachfrist zur Erfüllung der in Rede stehenden Verpflichtung fruchtlos verstrichen ist.

7.6. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel

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

7.7. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Die Vorhabenträgerin haftet der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldnerin für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die Landeshauptstadt Stuttgart nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Landeshauptstadt Stuttgart darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als der Vorhabenträgerin die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

Vor vollständiger Erfüllung der Durchführungsverpflichtung gilt für die Veräußerung des Grundstücks §12 Abs 5 BauGB.

7.8. Eintragung im Baulastenverzeichnis

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

7.9. Wirksamkeit des Vertrages

Die Voraussetzung zur Wirksamkeit dieses Durchführungsvertrags ist der entsprechende Beschluss der gemeinderätlichen Gremien, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gefasst wird. Nach erfolgter Beschlussfassung gilt weiterhin Folgendes:

Die Verpflichtungen, die die Vorhabenträgerin im vorliegenden Durchführungsvertrag übernimmt, werden erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Hinblick auf die Grundzüge der Planung im Wesentlichen in der Fassung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wird. Sie bleiben solange gehemmt, solange ein Rechtsbehelf oder Rechtsmittel Dritter gegen den Bebauungsplan und/oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung – auch eine solche gem. § 33 BauGB – anhängig ist. Eine Hemmung tritt nicht ein, wenn die Vorhabenträgerin trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittel mit dem Bau beginnt. Die Ziffern 4, 5, 7.1 bis 7.8 des Vertrages werden mit Unterzeichnung wirksam.

7.10. Vertragsausfertigungen

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

Stuttgart,

Für die Stadt

.....
Herr Thorsten Donn, Amtsleiter

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Stuttgart,

Für die Vorhabenträgerin

.....
... (Anlage SW, 0.1)

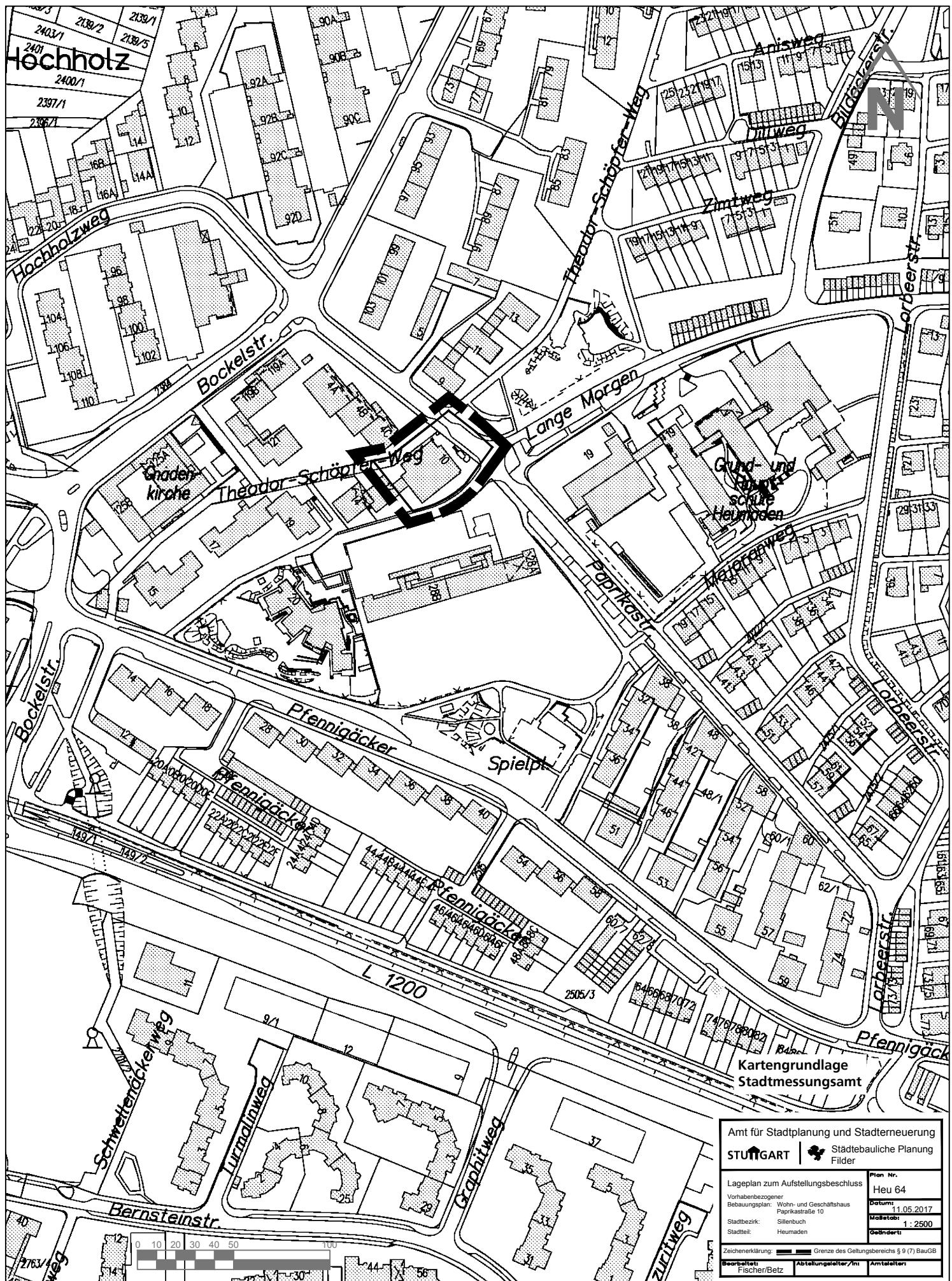
IVG Immobilienentwicklungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG

Anhang

- 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss 11. Mai 2017
- 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 26. Februar 2024
- 3: Vorhaben- und Erschließungsplan (Pläne 1-16, 15.1, 18)
vom 20. September 2023
- 4: Freiflächenpläne zum VEP (Pläne 12-17) vom 20. September 2023/18. Juni 2024
- 5: Flächenabtretungs- und Erwerbsplan
- 6: Verpflichtungserklärung Übernahme Baulast für Feuerwehraufstellfläche
Entwurf vom 20. September 2023
- 7: Befahrbarkeitsnachweis Anlieferung vom 21. September 2023
- 8: Sichtdreieck Ausfahrt Anlieferung und Tiefgarage vom 17. Januar 2023
- 9: Kanalumlegung vom 12. Dezember 2018
- 10: Entwässerungskonzept – Zisterne vom 17. September 2024

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 1



Platzhalter **Anlage 2**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 12. Oktober 2023

- Siehe Anlage 2 zur Beschlussvorlage 056/2024

Platzhalter **Anlage 3**

Vorhaben- und Erschließungsplan (Pläne 1-16, 15.1, 18) vom
20. September 2023

- Siehe Anlage 5 zur Beschlussvorlage 056/2024

Platzhalter **Anlage 4**

Freiflächenpläne zum VEP (Pläne 12-17) vom
20. September 2023/18. Juni 2024

- Siehe Anlage 5 zur Beschlussvorlage 056/2024



Paprikastraße

Veräußerung an
Investor 11,55qm

Erwerb durch
LHS 27,43qm

Veräußerung an
Investor 47,60qm

Kartengrundlage
Stadtmessungsamt

Amt für Stadtplanung und Wohnen	Städtebauliche Planung
STUTTGART	Filder
Erwerb/Veräußerung Teilstücken	Plan Nr.
Wohn- und Geschäftshaus	Heu 64
Paprikastraße 10	Datum:
Stuttgart-Heumaden	30.11.2023
	Maßstab:
	1 : 200
	Gebündert:
Bearbeitet:	Amtsleiter:
Geh/Fisc/Kro	Amtsleiter:



Paprikastraße

Veräußerung an
Investor 11,55qm

HbA \leq N444,50m
über NN

Erwerb durch
LHS 27,43qm

Ef, Af

Veräußerung an
Investor 47,60qm

2428

Kartengrundlage
Stadtmessungsamt

Amt für Stadtplanung und Wohnen	Städtebauliche Planung
STUTTGART	Filder
Erwerb/Veräußerung Teilstücken	Plan Nr.
Wohn- und Geschäftshaus	Heu 64
Paprikastraße 10	Datum:
Stuttgart-Heumaden	30.11.2023
Bearbeitet:	Maßstab:
Geh/Fisc/Kro	1 : 200
Gebündert:	
Bearbeitet:	Amtsleiter:
Geh/Fisc/Kro	Amtsleiter:

Anlage 6

Verpflichtungserklärung

Die IVG Immobilienentwicklungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, vertreten durch [REDACTED]

[REDACTED], beabsichtigt als Vorhabenträgerin, das Gebäude Paprikastraße 10, Flst. 2424/7 in Stuttgart-Heumaden abzubrechen und ein neues Gebäude zu errichten. Die Planung der Vorhabenträgerin vom 10. Februar 2023 erfordert die Übernahme einer Baulast gemäß § 71 Landesbauordnung für die Duldung der Herstellung und dauerhaften Haltung einer Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück Paprikastraße 12, Flst. 2424/6 zugunsten des Grundstücks Paprikastraße 10. Das Grundstück Paprikastraße 12 ist gemäß WEG in Sondereigentum aufgeteilt. Eigentümer der Sondereigentumseinheiten [REDACTED]

Mögliche Schäden am Grundstück Paprikastraße 12, Flst. 2424/6 im Bereich der Feuerwehraufstellfläche im Fall eines Feuerwehreinsatzes für das Grundstück Paprikastraße 10, Flst. 2424/7 muss die jetzige Vorhabenträgerin oder ein möglicher Rechtsnachfolger tragen.

Die jetzige Vorhabenträgerin (oder ein möglicher Rechtsnachfolger) ist ebenfalls dafür verantwortlich, den Bereich der Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück Paprikastraße 12, Flst. 2424/6 so zu ertüchtigen, dass eine Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge möglich ist, sollte dies aktuell nicht der Fall sein.

Die Eigentümer verpflichten sich, in einem künftigen Bauantragsverfahren diese Baulast wie in den Lageplänen vom 20.09.2023 des Architekturbüros Ludwig, Stuttgart, i. M. 1:500 und i. M. 1:100 eingezeichnet, für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Anforderung der Vorhabenträgerin zu übernehmen.

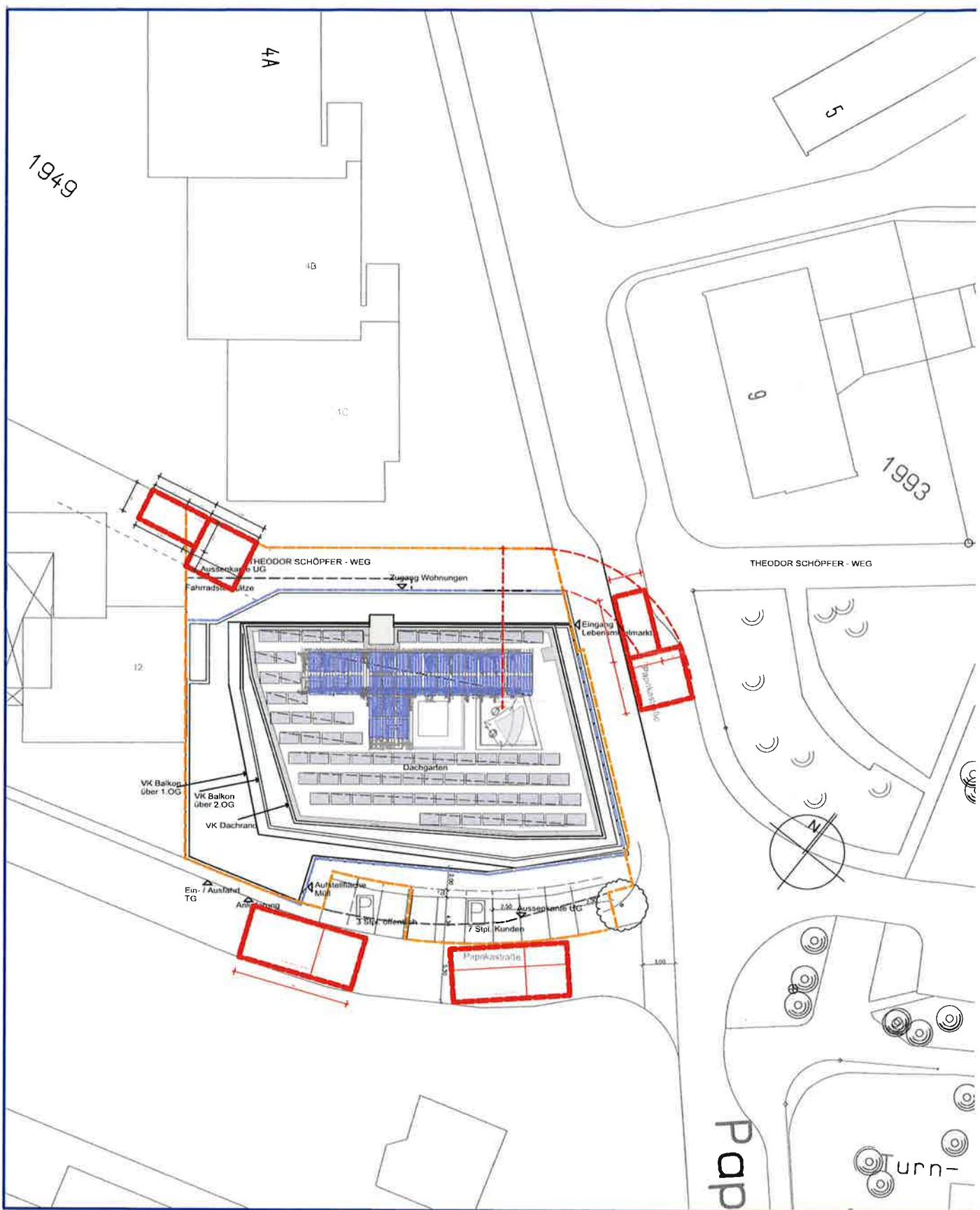
Die Verpflichtung gilt auch gegenüber einem möglichen Rechtsnachfolger der jetzigen Vorhabenträgerin.

Stuttgart,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stuttgart,

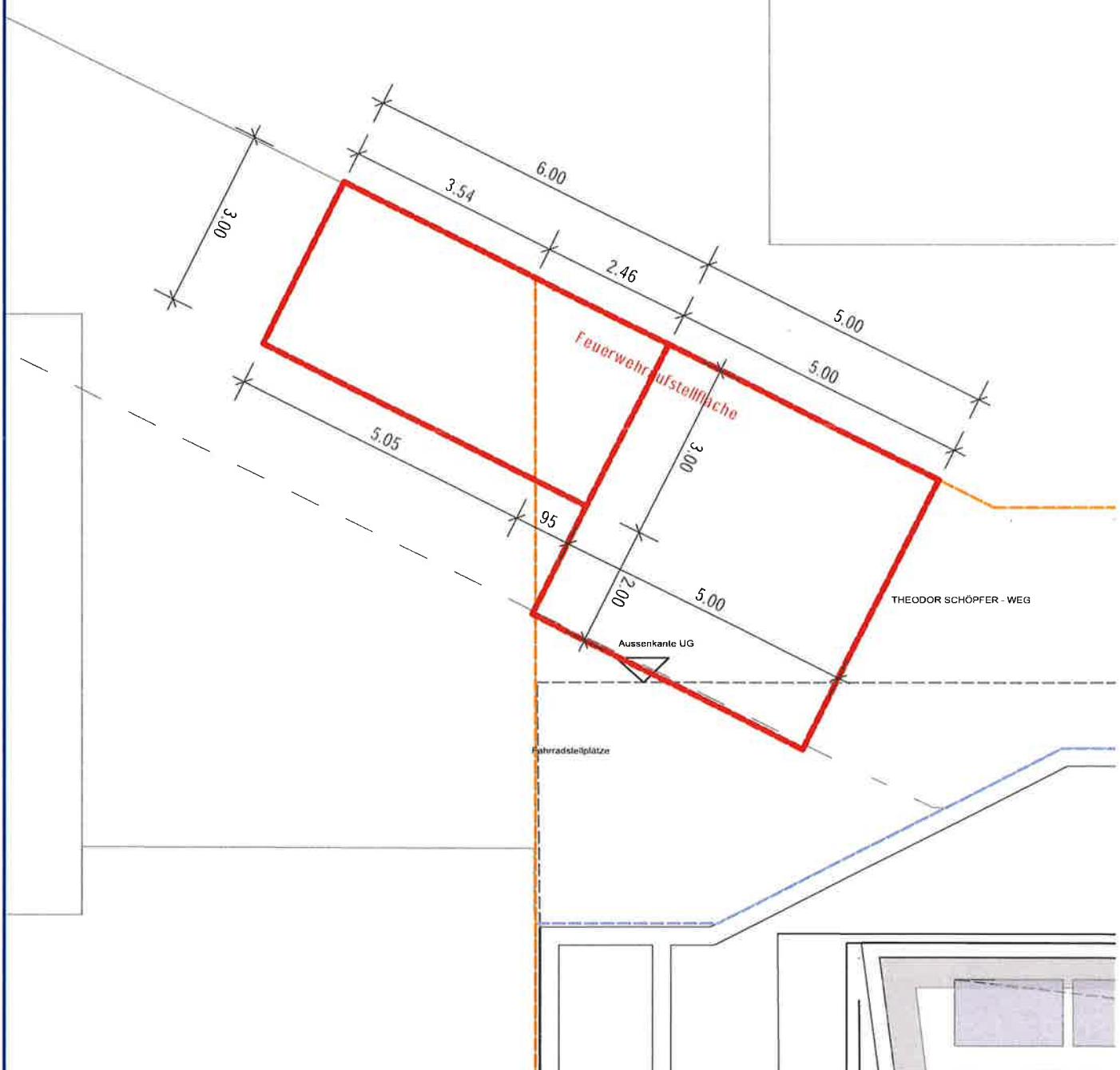
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)

**VORHABEN - UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

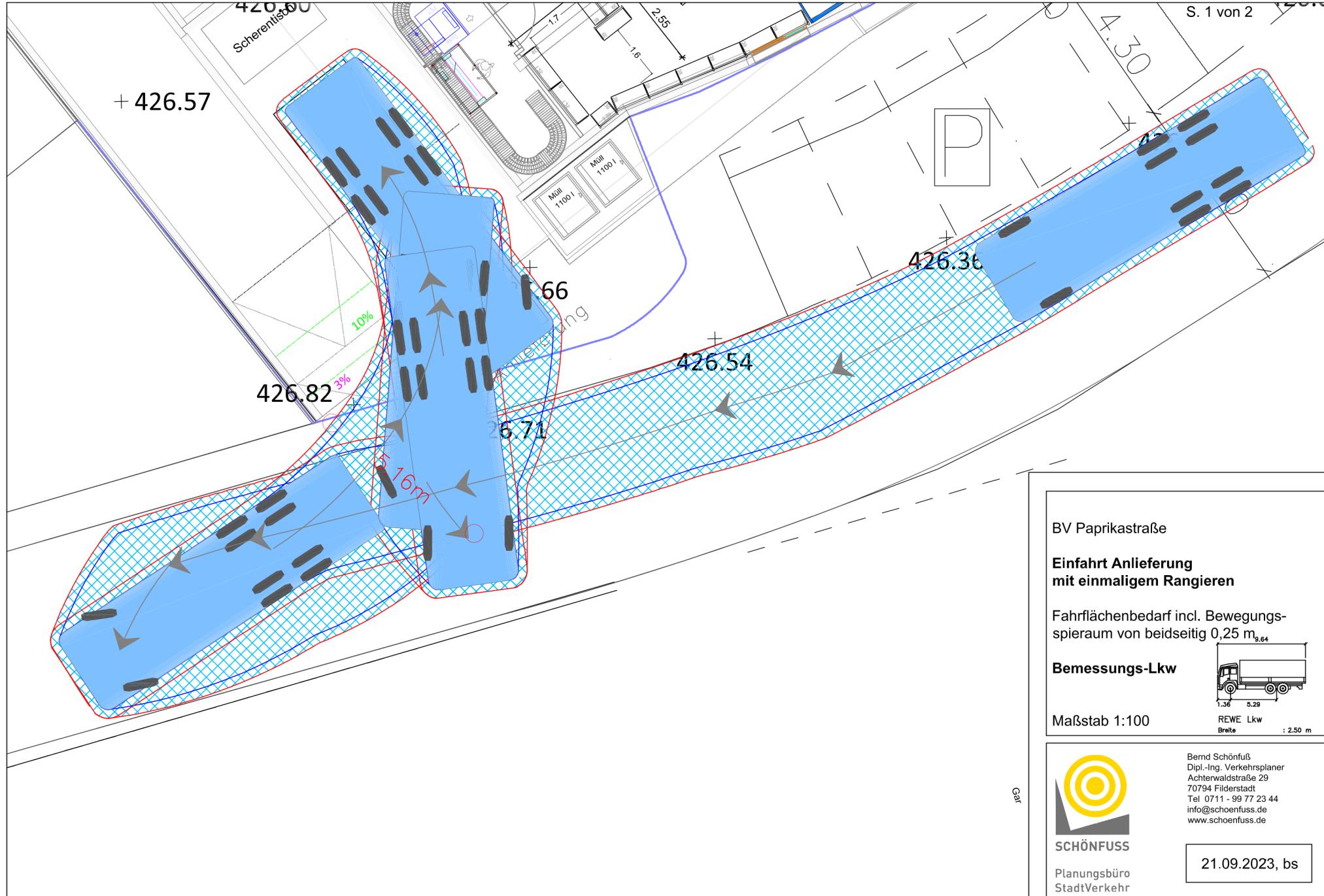
**ANLAGE ZUR
VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG
LAGEPLAN**
M 1:500
DATUM
20.09.2023



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Paprikastraße 10
im Stadtbezirk Sillenbuch
(Heu 64)

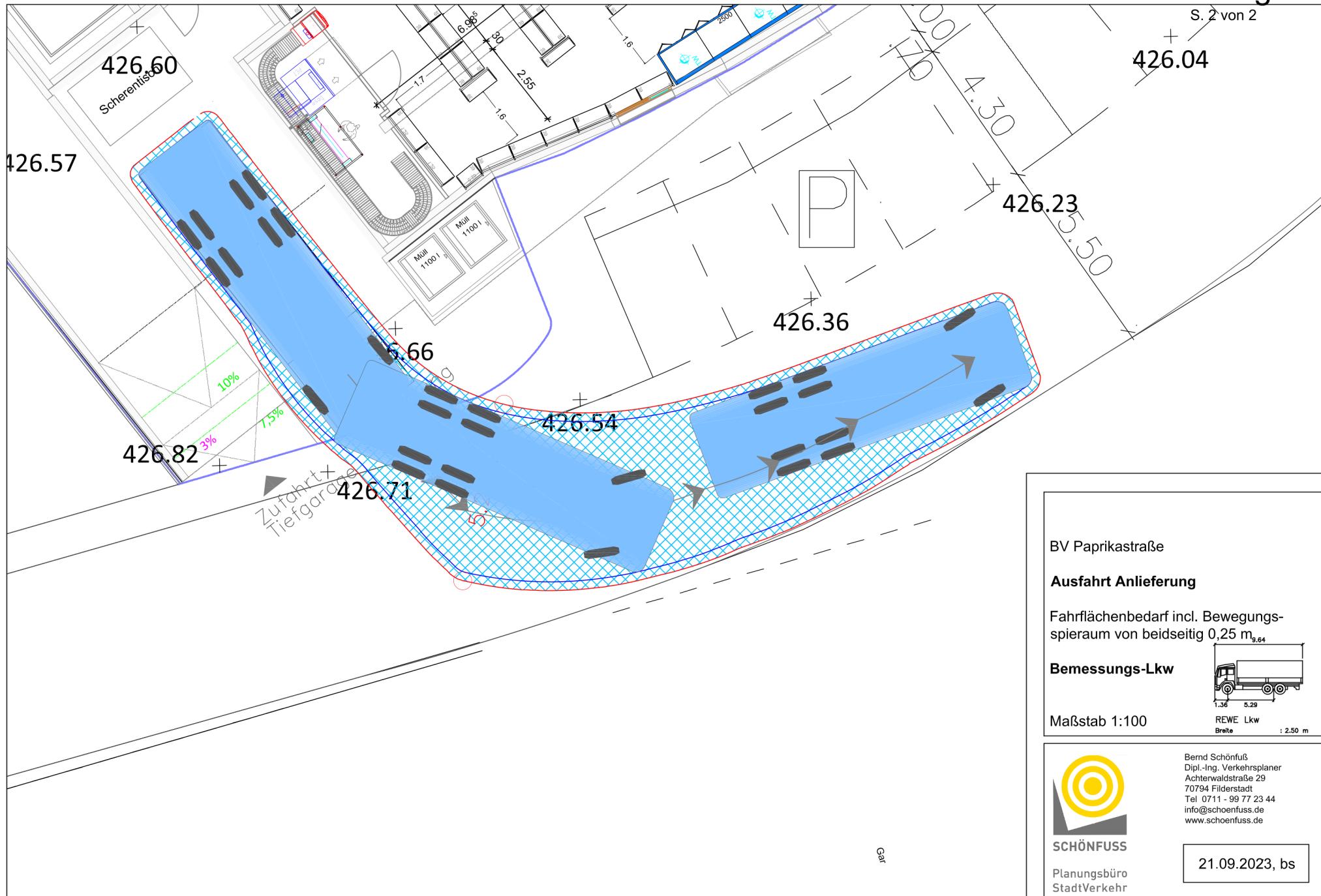
VORHABEN - UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

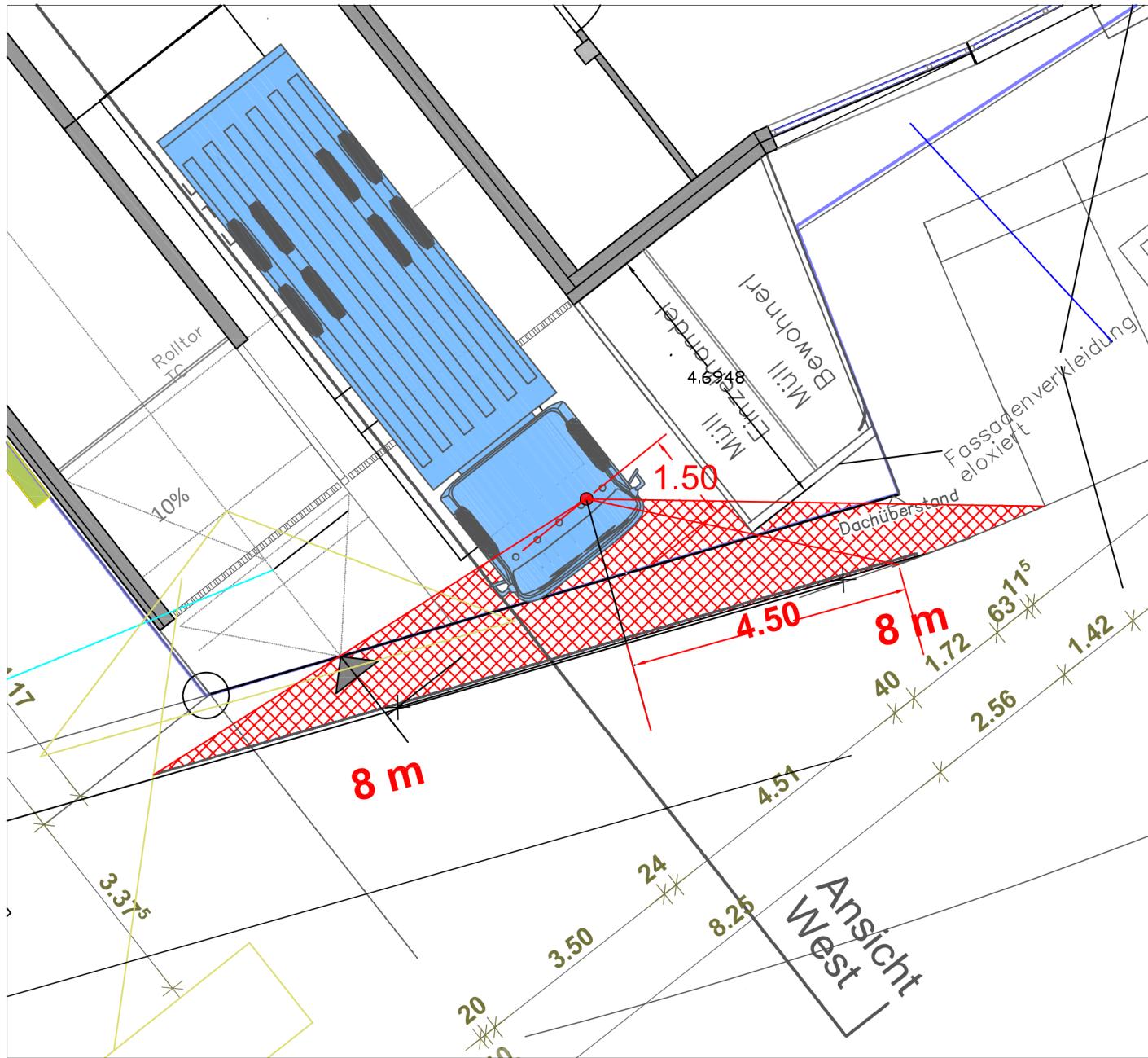
ANLAGE ZUR
VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG
PLANAUSSCHNITT
M 1:100
DATUM
20.09.2023



Anlage 7

S. 2 von 2





Anlage 8

S.1 von 2

BV Paprikastraße

Sichtdreieck
Ausfahrt Anlieferung
gegenüber Fußgängern

Sichtfeld nach rechts gegeben
Sichtfeld nach links 4,5 m
Vorschlag: Zusätzlich
Verkehrsspiegel am Dach der Müllanlage

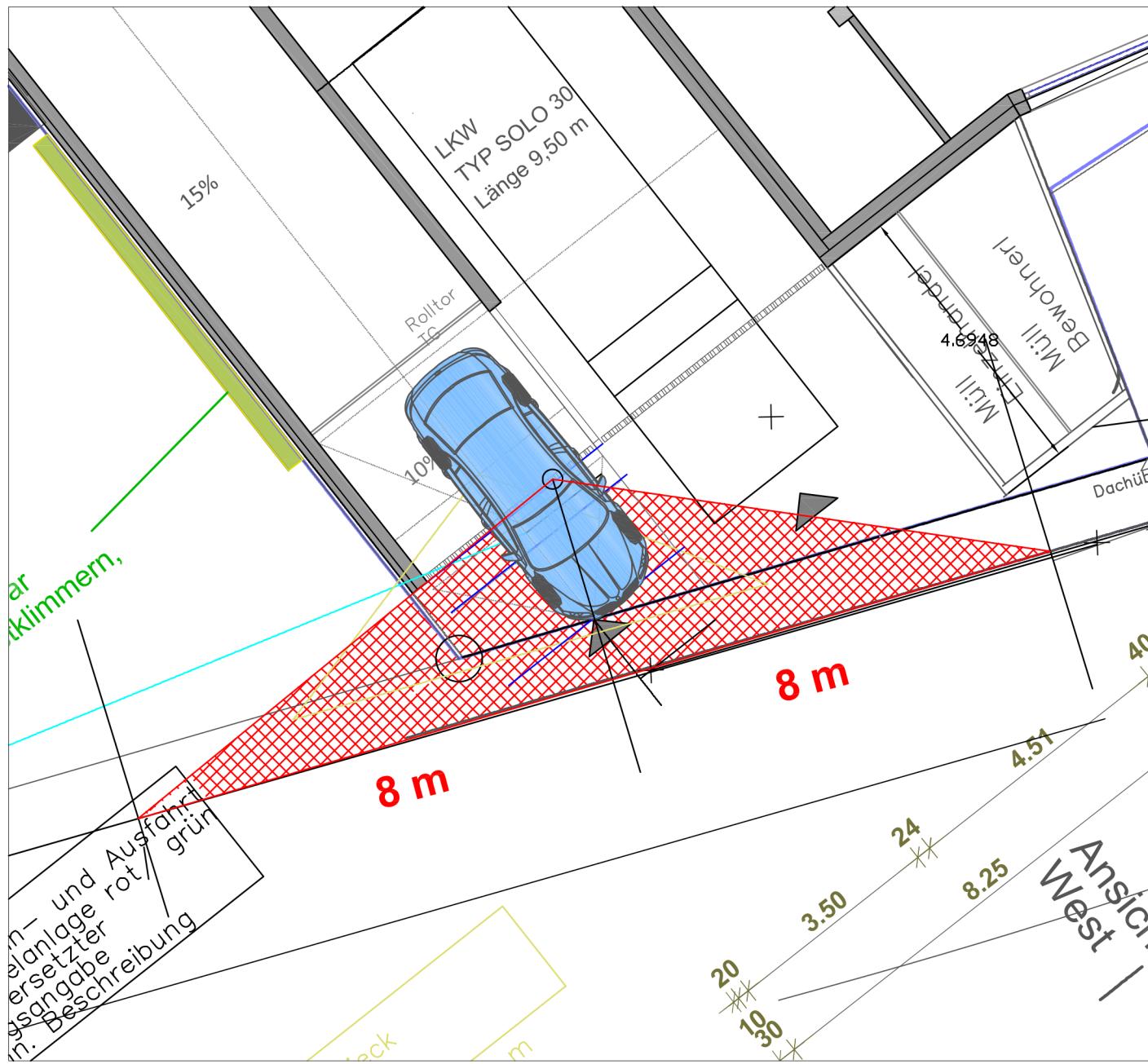
Maßstab 1:100



Bernd Schönfuß
Dipl.-Ing. Verkehrsplaner
Achterwaldstraße 29
70794 Filderstadt
Tel. 0711 - 99 77 23 44
www.schoenfuss.de
info@schoenfuss.de

Planungsbüro
StadtVerkehr

11.01.2023, bs



Anlage 8

BV Paprikastraße

**Sichtdreieck
Ausfahrt Tiefgarage
gegenüber Fußgängern**

Maßstab 1:100



Bernd Schönfuss
Dipl.-Ing. Verkehrsplaner
Achterwaldstraße 29
70794 Filderstadt
Tel 0711 - 99 77 23 44
www.schoenfuss.de
info@schoenfuss.de

Planungsbüro
StadtVerkehr

17.01.2023, bs

Anlage 9

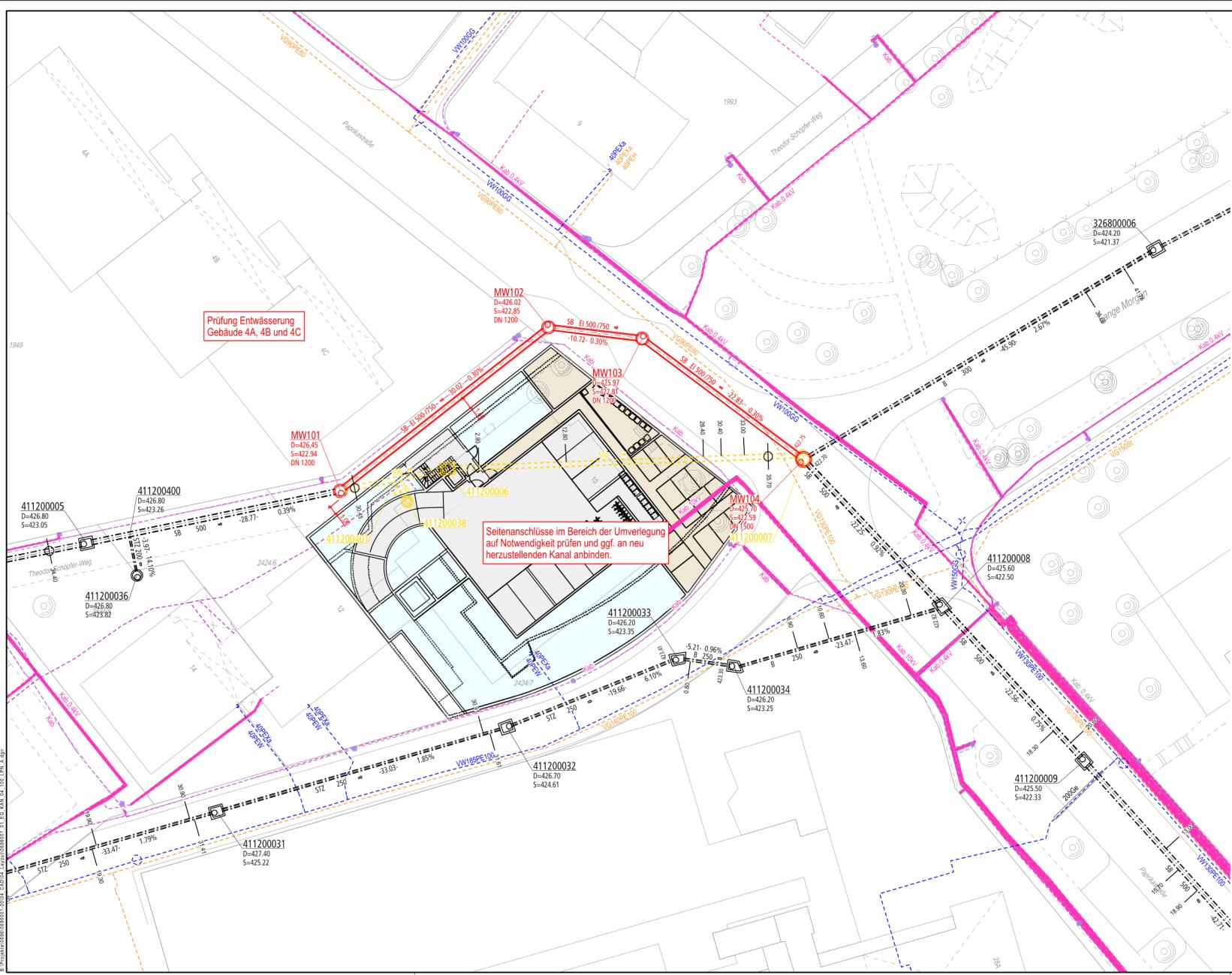
Zeichenerklärung Kanalisation:

- Bestand Mischwasserkanal
- Planung Mischwasserkanal
- Abbruch Kanal

Zeichenerklärung Versorgungsleitungen:

- best. / gepl. / entf. Wasserschacht
- best. / gepl. / entf. Wasserleitung
- best. / gepl. / entf. Strom Niederspannung
- best. / gepl. / entf. Strom Mittelspannung
- best. / gepl. / entf. Strom Hochspannung
- best. / gepl. / entf. Straßenbeleuchtung
- best. / gepl. / entf. Gas Mitteldruck
- best. / gepl. / entf. Gas Hochdruck
- best. / gepl. / entf. Nahwärme
- best. / gepl. / entf. Fernwärme
- best. / gepl. / entf. Telekommunikationskabel
- best. / gepl. / entf. Steuerkabel
- best. / gepl. / entf. Leerrohr

Hinweis:
Die Leitungen sind nachrichtlich übernommen. Die Angaben der genauen Lage der Leitungen in der Öffentlichkeit hat der Auftraggeber beim Leitungsträger zu veranlassen.



Geändert:		
Index	Datum	Bearbeitet
A	12.12.2022	Mai Anpassung Achse Kanal MW101 bis MW102 (Nur Lageplan)



I-S-T-W PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
 Frankfurter Straße 4 Lederstraße 11 Am Schuppach 3
 71638 Ludwigsburg 74523 Schwäbisch Hall
 Telefon: 07141/24236-0 Telefon: 07051/59701-0 Telefon: 0791/202386-0
 Telefax: 07141/24236-99 Telefax: 07051/59701-99 Telefax: 0791/202386-99

Auftraggeber:
Wohnbau-Studio
 Planungsgesellschaft mbH & Co Bauträger KG
 Mannsperger Straße 64
 70619 Stuttgart

Bauvorhaben:
 Kanalumverlegung in der Paprikastraße 10

Lageplan:

Planungsphase:
 Entwurfs- und Genehmigungsplan Dezember 2018

Auftraggeber		Auftraggeber	
Ludwigsburg, den 12. Dezember 2018		Auftraggeber	
Höhenreferenzsystem	DHHN12 (GBH130)	Koordinatensystem	Gauß-Krüger
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> UTM	Stand Kataster
<input type="checkbox"/>	DHHN92 (GBH160)	<input type="checkbox"/>	bearbeitetezeichnet Ren/MBI
<input type="checkbox"/>	DHHN2016 (GBH170)	<input type="checkbox"/>	geprägt Mai
		<input type="checkbox"/>	Fertigung
Maßstab	1:250		
Projekt-Nr.	0696001	Rd. Nr.	LPN
	01	LPN	Index
	EG	KAN	A
		04_100	

Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landeskartierung Baden-Württemberg, www.lgl.bw.de, Az.: ...

Gedruckt am Landesamt für Vermessungswesen Baden-Württemberg

