

**Grundvereinbarung  
zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)  
gemäß Gemeinderatsdrucksache (GRDrs) 13/2014**

zwischen

der

**Landeshauptstadt Stuttgart**

vertreten durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

nachfolgend - **Stadt** - genannt

und

dem Eigentümer  
zu den Grundstücken

Flurstücksnr.: 4696/2, 4697, 4698, 4699, Teil von 4700, 4713/1, 4713/3  
Gemarkung: Plieningen  
Fläche: ca. 14700 m<sup>2</sup>

**Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau**  
Heusteigstr 27/29  
70180 Stuttgart

nachfolgend - **Planungsbegünstigter** - genannt.

Insofern der Planungsbegünstigte noch nicht Eigentümer des vorgenannten Flurstücks ist, strebt er an, dieses vom jetzigen Eigentümer zu erwerben.

## **Vorbemerkung**

Nördlich und südlich der Steckfeldstraße möchte der Planungsbegünstigte seinen Wohnungsbestand nachhaltig weiterentwickeln. Dazu soll das bestehende Quartier mittels Nachverdichtungen und Neubauten für Eigentums- und Mietwohnungen und der Errichtung eines Wohn- und Pflegeverbands neu geordnet werden. Es sollen sozial durchmischte Wohnnutzungen und ein quartiersbezogener, gemeinschaftlicher Treffpunkt entstehen. Dafür ist neues Planrecht erforderlich.

## **§ 1 Verfahrensgrundsätze SIM**

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

Grundlage für die Durchführung des vereinbarten Verfahrens bildet der Gemeinde-ratsbeschluss zum SIM der Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 13/2014.

Detaillierte Angaben zu Geltungsbereich und Konditionen des SIM finden sich in Anlage 1 übersichtlich zusammengestellt.

## **§ 2 Planungs- und Verfahrenskosten**

Die Fläche des Geltungsbereichs des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes „Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld“ beträgt ca. 2,3 ha. Maßgeblich für den vorliegenden Vertrag ist die Fläche der Flst. 4696/2, 4697, 4698, 4699, Teil von 4700, 4713/1, 4713/3 mit ca. 1,5 ha.

Der Planungsbegünstigte trägt die umlegbaren Planungskosten der Stadt in Höhe von 28.046 €.

Die Fälligkeit tritt 1 Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB ein.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist nach Ablauf des Fälligkeitstages bis zur vollständigen Bezahlung für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von 1 Prozent der abgerundeten rückständigen Hauptforderung zu entrichten; abzurunden ist auf den nächsten durch 50 Euro teilbaren Betrag.

Unberührt bleiben etwa erforderliche und einvernehmlich zu vergebende Gutachten, deren Kosten ebenfalls von dem Planungsbegünstigten zu tragen sind.

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

Nach dem Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB der Gesamtkosten	20 %
---	------

...

Nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB der Gesamtkosten	40 %
Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB der Gesamtkosten	70 %

Sollte das Bebauungsplanverfahren aus nicht vom Planungsbegünstigten zu vertretenden Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden können, entfällt die Verpflichtung des Planungsbegünstigten zur Übernahme der der Stadt entstandenen Planungskosten. Dies gilt nicht, wenn dem Planungsbegünstigten bereits eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wurde. Die Kosten für bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren vergebenen Gutachten sind der Stadt in jedem Fall zu erstatten.

### **§ 3 Qualitätsstandards**

Der Planungsbegünstigte hält die Mindestqualitätsstandards des SIM (Anlage 2) ein. Insbesondere folgende Qualitätsziele:

1. Mit dem Vorhaben wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein gemischtes, durchgrüntes Stadtquartier mit einer Quartiersmitte herzustellen. Dabei soll auf der Basis des vorliegenden Baumgutachtens in die neu zu schaffenden, nicht unterbauten Freiflächen der im Baumgutachten als erhaltenswert dargestellte Baumbestand integriert und mit Baumneupflanzungen ergänzt werden. Der Erhalt und die Verbesserung ökologischer Schutzfunktionen, die durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt werden (z.B. TG) ist deshalb bei der Ausgestaltung der Freianlagen und eines attraktiven Wohnumfeldes von besonderer Wichtigkeit. Darüber hinaus sind im Übergangsbereich zum öffentlichen Raum aus stadtgestalterischen Gründen durchgehende, standortgerechte Baumpflanzungen mit mittelgroßkronigen Bäumen und einer jeweiligen Mindestpflanzfläche von 16 qm vorzusehen.
2. Die privaten, öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen sind entsprechend der umliegenden Nutzung und ihrem Charakter als qualitätsvolle Räume zu gestalten und spezifische Nutzungsangebote (generationenübergreifendes Freiraumkonzept) bereitzustellen.
3. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sind mit einer mindestens 12 cm starken Substratauflage (incl. Dränageschicht) dauerhaft zu begrünen.
4. Die Erdüberdeckung für Tiefgaragen sollte mindestens 60 cm betragen, soweit diese als Vegetationsfläche genutzt wird.
5. An der Steinwaldstraße sollten die im Baumgutachten als erhaltenswert eingestuft Bäume möglichst erhalten werden.

### **§ 4 Städtebaulicher Vertrag**

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, vor dem Auslegungsbeschluss zum neu zu schaffenden Bebauungsplan mit der Stadt nach § 11 BauGB einen Städtebaulichen Vertrag nach den Grundsätzen von SIM abzuschließen. Dieser Städtebauliche

Vertrag wird die Konditionen des SIM-Verfahrens und die Nutzungsbindung für das Pflegeheim und das betreute Wohnen detailliert regeln.

### **§ 5 Vorläufige Wertsteigerung**

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für den Planungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass planungsrechtliche Entscheidungen derzeit nach §34 BauGB (Innenbereich) erfolgen.

Als verbindlich festgesetzten Anfangswert gemäß der in § 1 genannten Verfahrensgrundsätze erkennt der Planungsbegünstigte folgenden Wert für seine Grundstücke an:

746 Euro pro m<sup>2</sup>

Der erschließungsbeitragsfreie, vorläufige Endwert des angestrebten, neuen Planungsrechts beläuft sich auf:

924 Euro pro m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 1,4.

Sofern sich Art oder wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung des neuen Planrechts zwischen dem Zeitpunkt der Grundvereinbarung und dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags ändert, ist das Wertgutachten bzgl. des Endwerts fortzuschreiben.

### **§ 6 Regelungen zum Bebauungsplan**

Der Planungsbegünstigte erklärt, dass er an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorgenannte Grundstück interessiert ist. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Planungsbegünstigten, die dieser im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrags tätigt, ist ausgeschlossen. Die Stadt haftet auch nicht, wenn sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans, der für das Verfahrensgebiet aufgestellt werden soll, in einem gerichtlichen Verfahren explizit oder inzident herausstellt.

### **§ 7 Entschädigungsanspruch**

Der Planungsbegünstigte verzichtet auf eventuelle Entschädigungsansprüche nach §§ 39-44 BauGB, welche durch die Neuplanung verursacht werden können, sofern der Bodenwert des im Planungsgebiet liegenden Grundbesitzes nach erfolgter Überplanung mindestens dem unter § 5 festgehaltenen Anfangswert entspricht.

### **§ 8 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 weiterzugeben.

Der Planungsbegünstigte haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern.

### § 9 Änderung der Grundvereinbarung

Änderungen oder Ergänzungen der Grundvereinbarung bedürfen der Schriftform.

### § 10 Schlussbestimmungen

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

Stuttgart, 25/8/16

Stuttgart, 5/8/16

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

  
Dr.-Ing. Kron

i.V.   
Ulmer

  
N. Schmid  
Siedlungswerk GmbH  
Wohnungs- und Städtebau

Anlagen

## Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

### Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 zum SIM mit Anpassung vom 28. Juli 2015

#### 1. Geltungsbereich

Das SIM gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird. Wenn nach Abzug der Lasten mind. 1/3 der Bodenwertwertsteigerung beim Planungsbegünstigten verbleibt, wird das SIM als Regelverfahren durchgeführt. Bei geringerer Wertsteigerung gelten modifizierte Konditionen.

Sämtliche Verfahrensschritte werden durch die eingerichtete Baulandkommission mit den Planungsbegünstigten abgestimmt. Auf Vorschlag der Baulandkommission entscheiden die zuständigen Ausschüsse des Gemeinderats über die Konditionen.

#### 2. Grundvereinbarung

Zum Verfahrensbeginn wird eine Grundvereinbarung zwischen Planungsbegünstigtem und Stadt geschlossen, worin sich der Vorhabenträger den Grundsätzen von SIM verpflichtet. Der Anfangswert wird verbindlich festgelegt und ein vorläufiger Endwert bestimmt.

#### 3. SIM-Konditionen und damit verbundene Lasten

##### 3.1 Geförderter Wohnungsbau

##### 3.1.1 Konditionen beim geförderten Wohnungsbau

Sicherung von 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche (GF) für die Wohnbauförderung.

a) Mindestgrößen: Die erste geförderte Wohnung ist ab einer Größe von 450 m<sup>2</sup> neue GF Wohnungsbau zu erstellen. Sobald das neue Planrecht eine neue GF von 1.350 m<sup>2</sup> ausweist, ist die erste Sozialwohnung zu bauen.

b) Mit besonderer Begründung sind Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. In diesem Fall erhöht sich die Förderquote auf 30 %.

c) Bei städtischen Grundstücken kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus von mind. 20 % auf bis zu 50 % erhöht werden. Im Einzelfall kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus auch über 50 % liegen.

Aufteilung der Wohnbauförderquote:

**Variante 1:** Die Quote von 20 % für den geförderten Wohnungsbau ist zu je 1/3 (6,67 % der neuen GF) auf die Förderprogramme Preiswertes Wohneigentum (PWE), Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher (MME) und Sozialmietwohnungen (SMW) zu verteilen.

**Variante 2:** Die Hälfte der Quote von 20 % ist für SMW vorzusehen; somit 10 % der GF "Wohnen". Die verbleibende Hälfte ist für das Programm MME zu verwenden.

**Variante 3:** Die Hälfte der Quote von 20 % ist für SMW vorzusehen; somit 10 % der GF "Wohnen". Die verbleibende Hälfte ist für das Eigentumsprogramm PWE zu verwenden.

Eine Aufteilung unter verschiedenen Planungsbegünstigten ist vertraglich möglich, eine Ablösung in Geld nicht.

**Kerngebiete (MK) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO):**

Bei Kerngebieten sind aus der insgesamt neu geschaffenen GF 4 % zugunsten des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden, sofern beim Bauvorhaben ein Wohnanteil von mind. 20 % vorgesehen ist. Bei einer Ersatzmaßnahme aus einem MK-Gebiet erhöht sich der Wohnanteil des geförderten Wohnungsbaus auf 6 % der GF des zugehörigen SIM-Gebiets.

## **Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 zum SIM mit Anpassung vom 28. Juli 2015**

### **Mischgebiete (MI) nach BauNVO**

Bei Mischgebieten mit einem Wohnanteil von mindestens 70 % beträgt der Anteil am geförderten Wohnungsbau 14 % der insgesamt neu geschaffenen Geschossfläche. Der Anteil am geförderten Wohnungsbau beträgt ansonsten 20 % der tatsächlich geschaffenen Geschossfläche im Wohnungsbau. Bei einer Ersatzmaßnahme aus einem MI-Gebiet erhöht sich der Anteil für den geförderten Wohnungsbau auf 21 % der gesamten Geschossfläche bezogen auf das zugehörige SIM-Gebiet.

### **3.1.2 Lasten durch den geförderten Wohnungsbau**

#### **Preiswertes Wohneigentum (PWE):**

Dem Planungsbegünstigten wird eine 30 %-ige Verbilligung des erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücks bzw. Grundstücksanteils als Last angerechnet. Der Bauherr ist für den Verkauf der für 10 Jahre gebundenen Wohnungen verantwortlich.

#### **Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME):**

Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Miete von 8,50 €/m<sup>2</sup> bzw. in besonders teuren Innenstadtlagen bis zu 9,00 €/m<sup>2</sup> vermietet werden.

Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist vom Planungsbegünstigten zu tragen und wird als Last angerechnet. Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Bauherrn selbst.

Die Mietpreisbindung beträgt 15 Jahre

#### **Sozialmietwohnungen (SMW):**

Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Miete von max. 7,50 €/m<sup>2</sup> vermietet werden.

Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist vom Planungsbegünstigten zu tragen und wird unter Berücksichtigung der Landesförderung als Last angerechnet. Der Bauherr erhält von der Stadt pro Sozialmietwohnung zehn Mietvorschläge.

Die Mietpreisbindung beträgt 15 Jahre.

### **3.2 Flächenabtretung**

Im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Flächen sind kostenlos an die Stadt abzutreten.

### **3.3 Übernahme der Verfahrenskosten**

Kostenübernahme der städtebaulichen Planung inkl. städtebaulicher Wettbewerb oder Gutachterverfahren, Vermessungskosten, Fachgutachten etc.

### **3.4 Übernahme der anteiligen Kosten für gebietsbezogene Infrastrukturmaßnahmen**

Ein zusätzlicher Bedarf an Kindertageseinrichtungen ist grundsätzlich im Gebiet durch den Bau einer entsprechenden Einrichtung nachzuweisen.

Sofern planerische Gründe gegen eine Realisierung im Planungsgebiet sprechen oder eine wirtschaftliche Betreuung nicht möglich ist, wird je Gruppe ein Betrag von 340.000 € fällig.

Bei sonstigen evtl. erforderlichen Infrastruktureinrichtungen hat der Planungsbegünstigte 40% der voraussichtlich entstehenden Herstellungskosten zu übernehmen.

**3.5 Vollständige Übernahme der entstehenden Erschließungskosten und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand**

Übernahme der Erschließungskosten sowie der entstehenden Kosten für (externe) naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand für die Zeit von in der Regel 30 Jahren.

**3.6 Berücksichtigung von Altlasten und Abbruch**

In der Regel werden die Abbruchkosten nicht als Lasten anerkannt, da die Wertermittlung für den Anfangswert nach dem gültigen lastenfreien Baurecht erfolgt. Für Altlasten gilt sinngemäß das Gleiche.

**3.7 Nachweis Mindestqualitätsstandards**

Die Mindestqualitätsstandards sind in städtebaulichen Verfahren zu beachten. Die Qualitätsstandards werden unter Benennung der besonders zu beachtenden Standards in die Grundvereinbarung aufgenommen und sollen für nachfolgende Wettbewerbs-, Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

**3.8 Unterschreitung von geltenden Energiestandards**

Die Anforderungen bei Neubauten in Wohngebäuden werden auf KfW Effizienzhaus 70 und in den übrigen Gebäuden auf eine 30%-ige Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 festgelegt.

Bezogen auf den baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV 2009 um 20% zu unterschreiten.

**3.9 Bauverpflichtung**

Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von drei Jahren.

## Stadtqualitäten in der Innenentwicklung

Die nachfolgenden Zielstellungen sowie die verfahrensbezogenen und umsetzungsorientierten Maßgaben und Kennzahlen dienen dabei als Richtschnur zur Sicherung von Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren.

### Mindestqualitätsstandards

#### Städtebau und Stadtgestaltung

##### I. Raumbildung und Dichte

Zielstellungen:

- Beachtung des gewachsenen Stadtgrundrisses, der vorhandenen Bausubstanz und wichtiger Sichtbezüge
- Schaffung eines block- und straßenübergreifenden Bezugssystems (unter Aufgreifen der Umgebungsqualitäten)

Umsetzung:

- Orientierung am Stuttgarter Ortsbaurecht von 1935 (Baustaffeln)
- Ausgewogenes und verträgliches Maß der Nutzung (Verhältnis GFZ / GRZ)
- Steuerung / Zonierung von Dichten und ggf. Dichtezuschlägen bei herausragenden architektonischen Lösungen insbesondere im Dachgeschoss)
- Besondere Anforderungen bei Dachausbauten (z.B. in Halbhöhenlagen und sonstigen klimatisch sensiblen Lagen)
- Gestaltung der Dachfläche als „fünfte Fassade“ (z.B. solartechnische Dachaufbauten, Dachbegrünung)

##### II. Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt

Zielstellungen:

- Herstellung und Sicherung gemischter Stadtstrukturen
- Zielgruppenspezifische Gestaltung der Bauvorhaben und Anpassungsmöglichkeit an gesellschaftliche Wandel (insb. Alterung)
- Bereitstellung eines möglichst differenzierten Wohnungsangebotes (Eigentum/Miete) und Förderung besonderer Wohn- und Arbeitsformen
- Programmvielefalt beim geförderten Wohnungsbau
- Kosten-/Qualitätsmanagement im frei finanzierten Wohnungsbau und „Quersubventionierung“ von Vorhaben
- Quote für barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen (gemäß § 35 (1) LBO i. V. m. DIN 18040-2 sowie Sozialverträglichkeitsprüfung GRDRs 261/2008: 10% der Wohnungen auf Rollstuhlbenutzer ausgerichtet) sowie kinderfreundliche Erschließungsformen und Aufenthaltsflächen

Umsetzung:

- a) Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungsgrößen
- Quote für flexible bzw. modulare Lösungen in Gebäude und beim Wohnungsgrundriss und/oder 20% Quote für selbst geplante Projekte (z.B. Wohnschale / Innenausbau mit Nutzerbeteiligung)

- b) Sicherstellung einer möglichst kleinteiligen Parzellierung
  - Stadtgestalterische Lösungen (erkennbar an Fassaden und Straßenbild) entsprechend dem Umgebungsmaßstab bzw. dem Gebäudebestand auf dem Grundstück
  - bei wesentlich größeren Parzellen Sicherung einer innerhalb des Vorhabens zu gewährleistenden Konzeptvielfalt durch Orientierung am Umgebungsmaßstab
- c) Sicherstellung einer Bauträgervielfalt bei Vorhaben ab 200 WE
  - Konkurrierende Ausschreibungsverfahren
  - Kooperative Ansiedlungsverfahren
- d) Sicherung gebietsspezifischer Geschossflächenanteile für Wohnen und Gewerbe
  - Orientierung an Gebietskategorien der BauNVO;
    - Mindestwerte für Wohnen bei MI, MK, WB
    - Basis FNP Stuttgart: Mindestanteil für M 40 % und MV 20% (unter Berücksichtigung Gebietstypenplan, insb. Gebietstyp IV);
    - 30% Mindestanteil gewerbliche Nutzungen auf gemischten Bauflächen (vorrangig mit publikumswirksamer Nutzung im EG)
  - Berücksichtigung der jeweiligen Erfahrungswerte aus den Planungsabteilungen (Schwankungen Wohnanteile je nach Vorhaben und Lage)
  - Zonierung über künftige Zielwerte (blockscharf festzulegen, z.B. Leitbild ‚Dichtekonzept‘)

### Freiräumliche und grünordnerische Planungsgrundsätze

#### III. Bereitstellung und Qualifizierung der Freiflächen im Quartier

Zielstellungen und Umsetzungsmöglichkeiten:

- a) Entwicklung lebendiger Wohnumfelder und „grüner Kerne“
  - Differenzierung von öffentlichen und privaten Räumen (in halböffentlich/halbprivat)
  - Zusammenhängende, für Bewohner zugängliche und nachbarschaftswirksame Grün- und Spielflächen im Quartier (Öffentliche Grünflächen im Quartier 8-15 qm je Einwohner, möglichst zusammenhängend; öffentliche Spielflächen im Quartier 2-4 qm je Einwohner)
  - Flächen schonende Unterbringung von Nebenanlagen durch Integration ins Hauptgebäude oder zusammengefasst an einem Standort auf dem Grundstück
  - Anlage von Stellplätzen unterirdisch oder in Gebäuden
- b) Grünausstattung erhalten und gewährleisten
  - Sicherung des Baumbestandes, Beachtung und Einbeziehung des Baumbestandes in die planerische Konzeption
  - Bei Baumneupflanzungen: heimisch, standortgerecht in hitze- und trockenresistenten Sorten
  - Tiefgaragen und andere unterirdische Gebäudeteile mit einer Substratschicht von 50-100 cm zur Bepflanzung
  - Extensive Dachbegrünung: Aufbau mind. 12 cm Substratstärke, heimische Saatgut- und Sprossenmischungen

- Pflanzgröße für Bäume Stammumfang mind. 20/25 cm
  - Baumbeete für Bäume mit durchwurzelbaren Substraten mind. 12 qm mit Erdanschluss
- c) Nutzung der Freiflächen für Wassermanagement
- Brauchwassernutzung auf den Grundstücken und Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers in begrünten Flächen und Mulden im Vorhabengebiet (Vorgabe Erschließungsplanung)
- d) Ausgleich und Ersatz (Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB):
- Naturschutzrechtliche Kompensation und Artenschutzmaßnahmen möglichst im Gebiet
  - Bei Verlusten von unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölzen und sonstigen wertvollen Bäumen: Vorhabennahe Ersatzpflanzungen entsprechend den Regeln der Baumschutzsatzung. Bäume auf unterirdischen Gebäudeteilen können angerechnet werden, wenn die Substratschicht mind. 100 cm beträgt.

#### **IV. Beitrag zur Straßenraumgestaltung und zu gemeinschaftlichen Freianlagen** (bei höherer städtebaulicher Dichte)

- Konsequente Begrünung von Straßenflächen, Plätzen und Parkierungsflächen mittels großkroniger Laubbäume
- Pflanzung eines großkronigen Straßenbaumes je fünf Parkplätze
- Pflanzabstände bei Pflanzungen von Straßenbäumen im Straßenraum: 10-15 m
- Stellplätze, Hofflächen, Nebenwege nur in Teil versiegelnder und nach Möglichkeit begrünbarer Bauweise

#### **V. Gebäudebezogene Begrünung**

- Intensive oder extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigter Dächer bis 30°
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen als Grünflächen
- Konsequente Begrünung von Fassaden und Pergolen mittels Kletter- und Rankpflanzen
- Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten nur in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung

### **Energetisch und klimarelevante Planungsgrundsätze**

#### **VI. Klimawirksame Optimierung von Baukörpern und Dächern**

- a) Gebäudestellung und Gebäudekubatur
- Höhe und Ausrichtung von Baukörpern unter Berücksichtigung solarer (Besonnung und Verschattung) und klimatischer Gesichtspunkte (Kaltluftströmungen)
  - Möglichst günstiges A/V-Verhältnis (Oberfläche/Volumen-Verhältnis)
- b) Dämmung und Energieeinsparung
- Energiestandards entsprechend den fortgeschriebenen Beschlüssen des Gemeinderates (EnEV 2009 – 30% / KfW-Effizienzhaus 70)

c) Bauökologie

- Nachweis über besondere Lösungen (Verwendung von Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen, elektromoggeschützte Räume etc.)

**VII. Einsatz regenerativer Energien**

(z.B. i. S. d. Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg)

- Bei der Errichtung eines Vorhabens sind 20% des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken (z.B. durch Anlagen der Solarthermie auf Flachdächern oder südexponierten Dachseiten).

**Mobilitätskonzepte**

**VIII. Flächen- und kostensparende Lösungen für ruhenden Verkehr**

- Zur Verringerung der Stellplatzpflicht (i. S. d. LBO 2013) sind auf der Grundlage nachzuweisender innovativer Mobilitätskonzepte flächen- und kostensparende Lösungen zu erbringen (Car-Sharing, Elektromobilität, Fahrradboxen etc.).

**Grundvereinbarung  
zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)  
gemäß Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 13/2014**

zwischen

der

**Landeshauptstadt Stuttgart**

vertreten durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

nachfolgend - **Stadt** - genannt

und

dem Eigentümer  
zum Grundstück

Flurstücksnr.: 4713/2  
Gemarkung: Plieningen  
Fläche: 2.426 m<sup>2</sup>

**Baugenossenschaft Gartenstadt Luginsland eG**

Goldbergstr. 36  
70327 Stuttgart

nachfolgend - **Planungsbegünstigter** - genannt.

### **Vorbemerkung**

Die Gebäude auf dem Grundstück südlich der Steckfeldstraße sollen nach Aufstellung eines neuen Bebauungsplans abgerissen und das Grundstück neu bebaut werden. Geplant sind ausschließlich Mietwohnungen für die Mitglieder der Genossenschaft. Neben familiärem Wohnen soll auch selbstbestimmtes seniorengerechtes Wohnen oder studentisches Wohnen ermöglicht werden. Der dafür neu aufzustellende Bebauungsplan erstreckt sich auch über die benachbarten Grundstücke des Siedlungswerks nördlich und südlich der Steckfeldstraße.

### **§ 1 Verfahrensgrundsätze SIM**

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

Grundlage für die Durchführung des vereinbarten Verfahrens bildet der Gemeinderatsbeschluss zum SIM der Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 13/2014.

Detaillierte Angaben zu Geltungsbereich und Konditionen des SIM finden sich in Anlage 1 übersichtlich zusammengestellt.

### **§ 2 Planungs- und Verfahrenskosten**

Die Fläche des Geltungsbereichs des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes „Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld“ beträgt ca. 2,3 ha. Maßgeblich für den vorliegenden Vertrag ist die Fläche des Flurstücks 4713/2 mit 2426 m<sup>2</sup>. Der Planungsbegünstigte trägt die umlegbaren Planungskosten der Stadt in Höhe von 4630 €.

Die Fälligkeit tritt 1 Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB ein.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist nach Ablauf des Fälligkeitstages bis zur vollständigen Bezahlung für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von 1 Prozent der abgerundeten rückständigen Hauptforderung zu entrichten; abzurunden ist auf den nächsten durch 50 Euro teilbaren Betrag.

Unberührt bleiben etwa erforderliche und einvernehmlich zu vergebende Gutachten, deren Kosten ebenfalls von dem Planungsbegünstigten zu tragen sind.

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

Nach dem Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB der Gesamtkosten	20 %
---	------

...

Nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB der Gesamtkosten	40 %
Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB der Gesamtkosten	70 %

Sollte das Bebauungsplanverfahren aus nicht vom Planungsbegünstigten zu vertretenden Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden können, entfällt die Verpflichtung des Planungsbegünstigten zur Übernahme der der Stadt entstandenen Planungskosten. Dies gilt nicht, wenn dem Planungsbegünstigten bereits eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wurde. Die Kosten für bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren vergebenen Gutachten sind der Stadt in jedem Fall zu erstatten.

### **§ 3 Qualitätsstandards**

Der Planungsbegünstigte hält die Mindestqualitätsstandards des SIM (Anlage 2) ein. Insbesondere folgende Qualitätsziele:

1. Mit dem Vorhaben wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein gemischtes, durchgrüntes Stadtquartier mit einer Quartiersmitte herzustellen. Dabei soll auf der Basis des vorliegenden Baumgutachtens in die neu zu schaffenden, nicht unterbauten Freiflächen der im Baumgutachten als erhaltenswert dargestellte Baumbestand integriert und mit Baumneupflanzungen ergänzt werden. Der Erhalt und die Verbesserung ökologischer Schutzfunktionen, die durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt werden (z.B. TG) ist deshalb bei der Ausgestaltung der Freianlagen und eines attraktiven Wohnumfeldes von besonderer Wichtigkeit. Darüber hinaus sind im Übergangsbereich zum öffentlichen Raum aus stadtgestalterischen Gründen durchgehende, standortgerechte Baumpflanzungen mit mittelgroßkronigen Bäumen und einer jeweiligen Mindestpflanzfläche von 16 qm vorzusehen.
2. Die privaten, öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen sind entsprechend der umliegenden Nutzung und ihrem Charakter als qualitätsvolle Räume zu gestalten und spezifische Nutzungsangebote (generationenübergreifendes Freiraumkonzept) bereitzustellen.
3. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sind mit einer mindestens 12 cm starken Substratauflage (incl. Dränageschicht) dauerhaft zu begrünen.
4. Die Erdüberdeckung für Tiefgaragen sollte mindestens 60 cm betragen, soweit diese als Vegetationsfläche genutzt wird.
5. An der Steinwaldstraße sollten die im Baumgutachten als erhaltenswert eingestuften Bäume möglichst erhalten werden.

### **§ 4 Städtebaulicher Vertrag**

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich, vor dem Auslegungsbeschluss zum neu zu schaffenden Bebauungsplan mit der Stadt nach § 11 BauGB einen Städtebaulichen Vertrag nach den Grundsätzen von SIM abzuschließen. Dieser Städtebauliche Vertrag wird die Konditionen des SIM-Verfahrens detailliert regeln.



## **§ 5 Vorläufige Wertsteigerung**

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für den Planungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass planungsrechtliche Entscheidungen derzeit nach § 34 BauGB (Innenbereich) erfolgen.

Als verbindlich festgesetzten Anfangswert gemäß der in § 1 genannten Verfahrensgrundsätze erkennt der Planungsbegünstigte folgenden Wert für sein Grundstück an:

746 Euro pro m<sup>2</sup>

Der erschließungsbeitragsfreie, vorläufige Endwert des angestrebten, neuen Planungsrechts beläuft sich auf:

924 Euro pro m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 1,4.

Sofern sich Art oder wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung des neuen Planungsrechts zwischen dem Zeitpunkt der Grundvereinbarung und dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags ändert, ist das Wertgutachten bzgl. des Endwerts fortzuschreiben.

## **§ 6 Regelungen zum Bebauungsplan**

Der Planungsbegünstigte erklärt, dass er an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorgenannte Grundstück interessiert ist. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Planungsbegünstigten, die dieser im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrags tätigt, ist ausgeschlossen. Die Stadt haftet auch nicht, wenn sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans, der für das Verfahrensgebiet aufgestellt werden soll, in einem gerichtlichen Verfahren explizit oder inzident herausstellt.

## **§ 7 Entschädigungsanspruch**

Der Planungsbegünstigte verzichtet auf eventuelle Entschädigungsansprüche nach §§ 39-44 BauGB, welche durch die Neuplanung verursacht werden können, sofern der Bodenwert des im Planungsgebiet liegenden Grundbesitzes nach erfolgter Überplanung mindestens dem unter § 5 festgehaltenen Anfangswert entspricht.

## **§ 8 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 weiterzugeben. Der Planungsbegünstigte haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern.

### § 9 Änderung der Grundvereinbarung

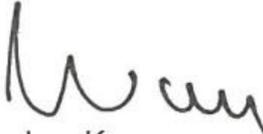
Änderungen oder Ergänzungen der Grundvereinbarung bedürfen der Schriftform.

### § 10 Schlussbestimmungen

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

Stuttgart, 22.7.16

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

  
Dr.-Ing. Kron

  
Ulmer

Stuttgart, 15.7.2016

  
Baugenossenschaft  
Gartenstadt Luginsland eG

Anlagen

## Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

### Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 zum SIM mit Anpassung vom 28. Juli 2015

#### 1. Geltungsbereich

Das SIM gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird. Wenn nach Abzug der Lasten mind. 1/3 der Bodenwertwertsteigerung beim Planungsbegünstigten verbleibt, wird das SIM als Regelverfahren durchgeführt. Bei geringerer Wertsteigerung gelten modifizierte Konditionen.

Sämtliche Verfahrensschritte werden durch die eingerichtete Baulandkommission mit den Planungsbegünstigten abgestimmt. Auf Vorschlag der Baulandkommission entscheiden die zuständigen Ausschüsse des Gemeinderats über die Konditionen.

#### 2. Grundvereinbarung

Zum Verfahrensbeginn wird eine Grundvereinbarung zwischen Planungsbegünstigtem und Stadt geschlossen, worin sich der Vorhabenträger den Grundsätzen von SIM verpflichtet. Der Anfangswert wird verbindlich festgelegt und ein vorläufiger Endwert bestimmt.

#### 3. SIM-Konditionen und damit verbundene Lasten

##### 3.1 Geförderter Wohnungsbau

##### 3.1.1 Konditionen beim geförderten Wohnungsbau

Sicherung von 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche (GF) für die Wohnbauförderung.

a) Mindestgrößen: Die erste geförderte Wohnung ist ab einer Größe von 450 m<sup>2</sup> neue GF Wohnungsbau zu erstellen. Sobald das neue Planrecht eine neue GF von 1.350 m<sup>2</sup> ausweist, ist die erste Sozialwohnung zu bauen.

b) Mit besonderer Begründung sind Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. In diesem Fall erhöht sich die Förderquote auf 30 %.

c) Bei städtischen Grundstücken kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus von mind. 20 % auf bis zu 50 % erhöht werden. Im Einzelfall kann der Anteil des geförderten Wohnungsbaus auch über 50 % liegen.

Aufteilung der Wohnbauförderquote:

**Variante 1:** Die Quote von 20 % für den geförderten Wohnungsbau ist zu je 1/3 (6,67 % der neuen GF) auf die Förderprogramme Preiswertes Wohneigentum (PWE), Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher (MME) und Sozialmietwohnungen (SMW) zu verteilen.

**Variante 2:** Die Hälfte der Quote von 20 % ist für SMW vorzusehen; somit 10 % der GF "Wohnen". Die verbleibende Hälfte ist für das Programm MME zu verwenden.

**Variante 3:** Die Hälfte der Quote von 20 % ist für SMW vorzusehen; somit 10 % der GF "Wohnen". Die verbleibende Hälfte ist für das Eigentumsprogramm PWE zu verwenden.

Eine Aufteilung unter verschiedenen Planungsbegünstigten ist vertraglich möglich, eine Ablösung in Geld nicht.

**Kerngebiete (MK)** nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Bei Kerngebieten sind aus der insgesamt neu geschaffenen GF 4 % zugunsten des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden, sofern beim Bauvorhaben ein Wohnanteil von mind. 20 % vorgesehen ist. Bei einer Ersatzmaßnahme aus einem MK-Gebiet erhöht sich der Wohnanteil des geförderten Wohnungsbaus auf 6 % der GF des zugehörigen SIM-Gebiets.

**Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 zum SIM  
mit Anpassung vom 28. Juli 2015**

**Mischgebiete (MI) nach BauNVO**

Bei Mischgebieten mit einem Wohnanteil von mindestens 70 % beträgt der Anteil am geförderten Wohnungsbau 14 % der insgesamt neu geschaffenen Geschossfläche. Der Anteil am geförderten Wohnungsbau beträgt ansonsten 20 % der tatsächlich geschaffenen Geschossfläche im Wohnungsbau. Bei einer Ersatzmaßnahme aus einem MI-Gebiet erhöht sich der Anteil für den geförderten Wohnungsbau auf 21 % der gesamten Geschossfläche bezogen auf das zugehörige SIM-Gebiet.

**3.1.2 Lasten durch den geförderten Wohnungsbau**

**Preiswertes Wohneigentum (PWE):**

Dem Planungsbegünstigten wird eine 30 %-ige Verbilligung des erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücks bzw. Grundstücksanteils als Last angerechnet. Der Bauherr ist für den Verkauf der für 10 Jahre gebundenen Wohnungen verantwortlich.

**Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME):**

Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Miete von 8,50 €/m<sup>2</sup> bzw. in besonders teuren Innenstadtlagen bis zu 9,00 €/m<sup>2</sup> vermietet werden.

Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist vom Planungsbegünstigten zu tragen und wird als Last angerechnet. Die Wohnungsvergabe erfolgt durch den Bauherrn selbst.

Die Mietpreisbindung beträgt 15 Jahre

**Sozialmietwohnungen (SMW):**

Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Miete von max. 7,50 €/m<sup>2</sup> vermietet werden.

Die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist vom Planungsbegünstigten zu tragen und wird unter Berücksichtigung der Landesförderung als Last angerechnet. Der Bauherr erhält von der Stadt pro Sozialmietwohnung zehn Mietvorschläge.

Die Mietpreisbindung beträgt 15 Jahre.

**3.2 Flächenabtretung**

Im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Flächen sind kostenlos an die Stadt abzutreten.

**3.3 Übernahme der Verfahrenskosten**

Kostenübernahme der städtebaulichen Planung inkl. städtebaulicher Wettbewerb oder Gutachterverfahren, Vermessungskosten, Fachgutachten etc.

**3.4 Übernahme der anteiligen Kosten für gebietsbezogene Infrastrukturmaßnahmen**

Ein zusätzlicher Bedarf an Kindertageseinrichtungen ist grundsätzlich im Gebiet durch den Bau einer entsprechenden Einrichtung nachzuweisen.

Sofern planerische Gründe gegen eine Realisierung im Planungsgebiet sprechen oder eine wirtschaftliche Betreibung nicht möglich ist, wird je Gruppe ein Betrag von 340.000 € fällig.

Bei sonstigen evtl. erforderlichen Infrastruktureinrichtungen hat der Planungsbegünstigte 40% der voraussichtlich entstehenden Herstellungskosten zu übernehmen.

**3.5 Vollständige Übernahme der entstehenden Erschließungskosten und der natur-  
schutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand**

Übernahme der Erschließungskosten sowie der entstehenden Kosten für (externe) natur-  
schutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflegeaufwand für die Zeit von in der Regel  
30 Jahren.

**3.6 Berücksichtigung von Altlasten und Abbruch**

In der Regel werden die Abbruchkosten nicht als Lasten anerkannt, da die Wertermittlung  
für den Anfangswert nach dem gültigen lastenfreien Baurecht erfolgt. Für Altlasten gilt sinn-  
gemäß das Gleiche.

**3.7 Nachweis Mindestqualitätsstandards**

Die Mindestqualitätsstandards sind in städtebaulichen Verfahren zu beachten. Die Quali-  
tätsstandards werden unter Benennung der besonders zu beachtenden Standards in die  
Grundvereinbarung aufgenommen und sollen für nachfolgende Wettbewerbs-, Bebauungs-  
plan- und Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

**3.8 Unterschreitung von geltenden Energiestandards**

Die Anforderungen bei Neubauten in Wohngebäuden werden auf KfW Effizienzhaus 70 und  
in den übrigen Gebäuden auf eine 30%-ige Unterschreitung der Energieeinsparverordnung  
(EnEV) 2009 festgelegt.

Bezogen auf den baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV  
2009 um 20% zu unterschreiten.

**3.9 Bauverpflichtung**

Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von drei Jahren.

**Stadtqualitäten in der Innenentwicklung**

Die nachfolgenden Zielstellungen sowie die verfahrensbezogenen und umsetzungsorientierten Maßgaben und Kennzahlen dienen dabei als Richtschnur zur Sicherung von Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren.

**Mindestqualitätsstandards****Städtebau und Stadtgestaltung****I. Raumbildung und Dichte**

Zielstellungen:

- Beachtung des gewachsenen Stadtgrundrisses, der vorhandenen Bausubstanz und wichtiger Sichtbezüge
- Schaffung eines block- und straßenübergreifenden Bezugssystems (unter Aufgreifen der Umgebungsqualitäten)

Umsetzung:

- Orientierung am Stuttgarter Ortsbaurecht von 1935 (Baustaffeln)
- Ausgewogenes und verträgliches Maß der Nutzung (Verhältnis GFZ / GRZ)
- Steuerung / Zonierung von Dichten und ggf. Dichtezuschlägen bei herausragenden architektonischen Lösungen insbesondere im Dachgeschoss)
- Besondere Anforderungen bei Dachausbauten (z.B. in Halbhöhenlagen und sonstigen klimatisch sensiblen Lagen)
- Gestaltung der Dachfläche als „fünfte Fassade“ (z.B. solartechnische Dachaufbauten, Dachbegrünung)

**II. Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt**

Zielstellungen:

- Herstellung und Sicherung gemischter Stadtstrukturen
- Zielgruppenspezifische Gestaltung der Bauvorhaben und Anpassungsmöglichkeit an gesellschaftliche Wandel (insb. Alterung)
- Bereitstellung eines möglichst differenzierten Wohnungsangebotes (Eigentum/Miete) und Förderung besonderer Wohn- und Arbeitsformen
- Programmvielfalt beim geförderten Wohnungsbau
- Kosten-/Qualitätsmanagement im frei finanzierten Wohnungsbau und „Quersubventionierung“ von Vorhaben
- Quote für barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen (gemäß § 35 (1) LBO i. V. m. DIN 18040-2 sowie Sozialverträglichkeitsprüfung GRDRs 261/2008: 10% der Wohnungen auf Rollstuhlbewohner ausgerichtet) sowie kinderfreundliche Erschließungsformen und Aufenthaltsflächen

Umsetzung:

- a) Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungsgrößen
- Quote für flexible bzw. modulare Lösungen in Gebäude und beim Wohnungsgrundriss und/oder 20% Quote für selbst geplante Projekte (z.B. Wohnschale / Innenausbau mit Nutzerbeteiligung)

- b) Sicherstellung einer möglichst kleinteiligen Parzellierung
  - Stadtgestalterische Lösungen (erkennbar an Fassaden und Straßenbild) entsprechend dem Umgebungsmaßstab bzw. dem Gebäudebestand auf dem Grundstück
  - bei wesentlich größeren Parzellen Sicherung einer innerhalb des Vorhabens zu gewährleistenden Konzeptvielfalt durch Orientierung am Umgebungsmaßstab
- c) Sicherstellung einer Bauträgervielfalt bei Vorhaben ab 200 WE
  - Konkurrierende Ausschreibungsverfahren
  - Kooperative Ansiedlungsverfahren
- d) Sicherung gebietsspezifischer Geschossflächenanteile für Wohnen und Gewerbe
  - Orientierung an Gebietskategorien der BauNVO;
    - Mindestwerte für Wohnen bei MI, MK, WB
    - Basis FNP Stuttgart: Mindestanteil für M 40 % und MV 20% (unter Berücksichtigung Gebietstypenplan, insb. Gebietstyp IV);
    - 30% Mindestanteil gewerbliche Nutzungen auf gemischten Bauflächen (vorrangig mit publikumswirksamer Nutzung im EG)
  - Berücksichtigung der jeweiligen Erfahrungswerte aus den Planungsabteilungen (Schwankungen Wohnanteile je nach Vorhaben und Lage)
  - Zonierung über künftige Zielwerte (blockscharf festzulegen, z.B. Leitbild ‚Dichtekonzept‘)

### **Freiräumliche und grünordnerische Planungsgrundsätze**

#### **III. Bereitstellung und Qualifizierung der Freiflächen im Quartier**

Zielstellungen und Umsetzungsmöglichkeiten:

- a) Entwicklung lebendiger Wohnumfelder und „grüner Kerne“
  - Differenzierung von öffentlichen und privaten Räumen (in halböffentlich/halbprivat)
  - Zusammenhängende, für Bewohner zugängliche und nachbarschaftswirksame Grün- und Spielflächen im Quartier (Öffentliche Grünflächen im Quartier 8-15 qm je Einwohner, möglichst zusammenhängend; öffentliche Spielflächen im Quartier 2-4 qm je Einwohner)
  - Flächen schonende Unterbringung von Nebenanlagen durch Integration ins Hauptgebäude oder zusammengefasst an einem Standort auf dem Grundstück
  - Anlage von Stellplätzen unterirdisch oder in Gebäuden
- b) Grünausstattung erhalten und gewährleisten
  - Sicherung des Baumbestandes, Beachtung und Einbeziehung des Baumbestandes in die planerische Konzeption
  - Bei Baumneupflanzungen: heimisch, standortgerecht in hitze- und trockenresistenten Sorten
  - Tiefgaragen und andere unterirdische Gebäudeteile mit einer Substratschicht von 50-100 cm zur Bepflanzung
  - Extensive Dachbegrünung: Aufbau mind. 12 cm Substratstärke, heimische Saatgut- und Sprossmischungen

- Pflanzgröße für Bäume Stammumfang mind. 20/25 cm
  - Baumbeete für Bäume mit durchwurzelbaren Substraten mind. 12 qm mit Erdanschluss
- c) Nutzung der Freiflächen für Wassermanagement
- Brauchwassernutzung auf den Grundstücken und Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers in begrünten Flächen und Mulden im Vorhabengebiet (Vorgabe Erschließungsplanung)
- d) Ausgleich und Ersatz (Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB):
- Naturschutzrechtliche Kompensation und Artenschutzmaßnahmen möglichst im Gebiet
  - Bei Verlusten von unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölzen und sonstigen wertvollen Bäumen: Vorhabennahe Ersatzpflanzungen entsprechend den Regeln der Baumschutzsatzung. Bäume auf unterirdischen Gebäudeteilen können angerechnet werden, wenn die Substratschicht mind. 100 cm beträgt.

#### **IV. Beitrag zur Straßenraumgestaltung und zu gemeinschaftlichen Freianlagen (bei höherer städtebaulicher Dichte)**

- Konsequente Begrünung von Straßenflächen, Plätzen und Parkierungsflächen mittels großkroniger Laubbäume
- Pflanzung eines großkronigen Straßenbaumes je fünf Parkplätze
- Pflanzabstände bei Pflanzungen von Straßenbäumen im Straßenraum: 10-15 m
- Stellplätze, Hofflächen, Nebenwege nur in Teil versiegelnder und nach Möglichkeit begrünbarer Bauweise

#### **V. Gebäudebezogene Begrünung**

- Intensive oder extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigter Dächer bis 30°
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen als Grünflächen
- Konsequente Begrünung von Fassaden und Pergolen mittels Kletter- und Rankpflanzen
- Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten nur in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung

#### **Energetisch und klimarelevante Planungsgrundsätze**

#### **VI. Klimawirksame Optimierung von Baukörpern und Dächern**

- a) Gebäudestellung und Gebäudekubatur
- Höhe und Ausrichtung von Baukörpern unter Berücksichtigung solarer (Besonnung und Verschattung) und klimatischer Gesichtspunkte (Kaltluftströmungen)
  - Möglichst günstiges A/V-Verhältnis (Oberfläche/Volumen-Verhältnis)
- b) Dämmung und Energieeinsparung
- Energiestandards entsprechend den fortgeschriebenen Beschlüssen des Gemeinderates (EnEV 2009 – 30% / KfW-Effizienzhaus 70)

c) Bauökologie

- Nachweis über besondere Lösungen (Verwendung von Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen, elektromoggeschützte Räume etc.)

**VII. Einsatz regenerativer Energien**

(z.B. i. S. d. Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg)

- Bei der Errichtung eines Vorhabens sind 20% des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken (z.B. durch Anlagen der Solarthermie auf Flachdächern oder südexponierten Dachseiten).

**Mobilitätskonzepte**

**VIII. Flächen- und kostensparende Lösungen für ruhenden Verkehr**

- Zur Verringerung der Stellplatzpflicht (i. S. d. LBO 2013) sind auf der Grundlage nachzuweisender innovativer Mobilitätskonzepte flächen- und kostensparende Lösungen zu erbringen (Car-Sharing, Elektromobilität, Fahrradboxen etc.).