

Städtebaulicher Vertrag

**zum
Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien)
im Stadtbezirk Möhringen (Mö 238)**

zwischen

**Diak Altenhilfe Stuttgart gemeinnützige GmbH
Seidenstraße 35
70174 Stuttgart**

(im Folgenden: Vorhabenträgerin)

und

**der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
(im Folgenden: Stadt)**

Vorbemerkung:

Die Vorhabenträgerin ist **(Anlage SW – Rd. Nr. 6.1)**.

Der Altbau des Pflegezentrums Bethanien ist seit etwa vier Jahrzehnten in Betrieb und entspricht nicht mehr den Bedürfnissen der Pflegebedürftigen und den Anforderungen an eine moderne und wirtschaftliche Pflegeeinrichtung. Zudem genügt der jetzige Pflegeheimbetrieb im Altbau nicht mehr den rechtlichen Anforderungen der neuen Landesheimbauverordnung. Da die Abweichungen von den Vorschriften der Heimbauverordnung im Altbau sehr groß sind, wäre der Aufwand für eine Sanierung und einen Umbau des Bestandgebäudes erheblich. Eine Anpassung im Bestand wird daher von Vorhabenträgerseite als unwirtschaftlich erachtet. Aus diesem Grund hat sich die Vorhabenträgerin dazu entschieden, die 170 Pflegeplätze des Altbaus künftig in Neubauten unterzubringen. Zum einen ist vorgesehen, den bestehenden etwa zehn Jahre alten Gerontopsychiatrischen Fachbereich (GPF) mit seinen 48 Pflegeplätzen durch einen Erweiterungsbau auf insgesamt ca. 100 Pflegeplätze zu vergrößern. Zum anderen soll im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ein Pflegeheimneubau mit insgesamt ca. 120 Pflegeplätzen errichtet werden. Im Zuge der Neuordnung des Grundstückes ist zudem die Errichtung eines Gebäudes für gemeinbedarfliches Wohnen (ggfls. im Kombination mit einer Tagespflegeeinrichtung

und sonstigen mit dem Gemeinbedarfszweck zu vereinbarenden Dienstleistungen) geplant.

Zur Findung der besten architektonischen und funktionalen Lösung für das Vorhaben wurde ein städtebaulicher Wettbewerb im Zeitraum März bis Oktober 2016 in Form einer Mehrfachbeauftragung mit insgesamt vier qualifizierten Planungsbüros durchgeführt. Der erste Preis des Wettbewerbes (Entwurf von ARP ArchitektenPartnerschaft Stuttgart) soll realisiert werden.

Da der Entwurf im größeren Umfang den Festsetzungen des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse widerspricht, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat als **(Anlage SW – Rd. Nr. 6.2)** mit Datum vom 22. Mai 2015 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB gestellt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 23. Februar 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) im Stadtbezirk Möhringen beschlossen (GRDrs. 977/2015). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 4. März 2016 bis zum 4. April 2016 durchgeführt. Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags soll zeitnah der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan von den gemeinderätlichen Gremien gefasst werden.

Eine Grundvereinbarung, in dem insbesondere die Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten und die Durchführung der Mehrfachbeauftragung geregelt wurden, ist am 12./18. November 2015 von den Vertragsparteien unterzeichnet worden.

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

Vereinbarung

Übersicht

1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Kosten für Planung, Verfahren und Gutachten	3
2. Projektverpflichtung	3
3. Energiekonzeption	4
4. Artenschutz	4
5. Pflanzverpflichtung gemäß Freiflächengestaltungsplan	5
6. Begrünung unterirdischer Gebäudeteile, Tiefgaragen	5
7. Ergänzende Regelungen	5
8. Vertragsstrafen	6
9. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel	6
10. Rechtsnachfolger	6
11. Wirksamwerden des Vertrags	7
12. Vertragsausfertigungen	7

1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Kosten für Planung, Verfahren und Gutachten

- 1.1 Die Stadt ist bereit, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben, die jeweils erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung hinsichtlich der Beschlüsse ungebunden. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans.
- 1.2 Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen und Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.
- 1.3 Die Vorhabenträgerin erkennt die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Entwurf vom 1. Februar 2017) an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
- 1.4 Die Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten sowie für Kosten für Gutachten ist in der bereits 12./18. November 2015 von den Vertragsparteien geschlossenen Grundvereinbarung abschließend geregelt.

2. Projektverpflichtung

- 2.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit diesem Vertrag, ihr Bauvorhaben auf Grundlage des Siegerentwurfs der ausgelobten Mehrbeauftragung in der überarbeiteten Fassung vom Dezember 2016 (Entwurf ARP, Architektenpartnerschaft Stuttgart, siehe Anlage B) zu errichten. Die in der Überarbeitung vorgenommenen Änderungen gegenüber dem eingereichten Wettbewerbsbeitrag sind mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt.
- 2.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,
 - den Pflegeheimneubau (Gebäude 1) sowie den Anbau an den Gerontopsychiatrischen Fachbereich (Gebäude 2) spätestens sechs Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Mö 238 fertig zu stellen,
 - den Abriss des Pflegeheimaltbaus spätestens 18 Monate nach Fertigstellung der Gebäude 1 und 2 vollumfänglich abgeschlossen zu haben sowie
 - die Errichtung des Gebäudes zum gemeinbedarflichen Wohnen (Gebäude 3) spätestens zweieinhalb Jahre nach dem vollständigen Abriss des Pflegeheimaltbaus fertiggestellt zu haben.

Eine Rückbauverpflichtung für Gebäudeteile, die die Pflegepersonalschule, Küche, Andacht und Pforte betreffen, erfolgt nicht, da ein Abriss dieser Bauteile Voraussetzung für den Neubau der Gebäude 1 bis 3 ist.

- 2.3 Nach derzeitigem Planungsstand sind für das Gebäude zum gemeinbedarflichen Wohnen (Gebäude 3) etwa 20 Mitarbeiterwohnungen, Se-

nierenwohngruppen mit je 12 Bewohnern/-innen und eine Tagespflege mit 15 Plätzen vorgesehen. Änderungen in der Nutzungskonzeption für das Gebäude zum gemeinbedarfliehen Wohnen sind zulässig, soweit die Grundzüge des stadtbaulichen Konzeptes (Anlage B) nicht berührt werden.

- 2.4 Die Bauverpflichtung für das Gebäude zum gemeinbedarfliehen Wohnen bezieht sich nur auf die ersten vier Vollgeschosse; insgesamt sind jedoch mindestens 2400 m² oberirdische Geschossfläche (gemäß BauNVO) für gemeinbedarfliehe Nutzungen zu realisieren.
- 2.5 Etwaige weitere Abweichungen vom Entwurf sind zulässig, soweit die Grundzüge des stadtbaulichen Konzeptes nicht berührt werden und sie mit dem Amt für Stadtplanung und Stadtneuerung abgestimmt worden sind.
- 2.6 Es wird klargestellt, dass die vorstehenden Regelungen nicht die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens berühren und die Inanspruchnahme der oben genannten Abweichungs- bzw. Änderungsmöglichkeiten unter dem Vorbehalt der baurechtlichen Zulässigkeit steht.

3. Energiekonzeption

- 3.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gebäude auf dem Projektgrundstück so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 30% gegenüber der Energieeinsparverordnung EnEV i.d.F. 29. April 2009 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 20 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 70 einzuhalten. Die Eigentümerin legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude diesen Anforderungen entsprechen.
- 3.2 Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Eigentümerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV i.d.F. 29. April 2009.

4. Artenschutz

- 4.1 Eingriffe in vorhandene Baum- und Gehölzbestände und der Abriss von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- bzw. Fledermausarten, von 1. Oktober bis zum 28. Februar (in einem Schaltjahr: 29. Februar), erfolgen. Eine Abweichung kann im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz) erteilt werden, wenn durch eine artenschutzfachliche Untersuchung kurz vor Beginn der Eingriffe nachgewiesen wird, dass baubedingte Zerstörung von Brutstätten und Quartieren und eine damit verbundene Tötung anwesender Jungtiere mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

- 4.2 Die durch Rodungen oder Ähnliches verursachten Verluste sind durch entsprechende Nachpflanzungen von einheimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Freiflächengestaltungsplan (siehe Ziffer 5) auszugleichen.
- 4.3 Vor Beginn der Bautätigkeiten ist im Bereich des Onstmettinger Weges ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Die genaue Lage, Dauer der Maßnahme und weitere Anforderungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz) abzustimmen.
- 4.4 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen.

5. Pflanzverpflichtung gemäß Freiflächengestaltungsplan

Das Pflegeheimgrundstück ist gemäß Freiflächengestaltungsplan (Anlage C) zu bepflanzen. Die darin enthaltenen grünordnerischen Maßnahmen sind in der dort beschriebenen Art und Weise, Anzahl und Umfang von der Vorhabenträgerin auf deren Kosten durchzuführen bzw. herzustellen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist entsprechender Ersatz vorzunehmen. Zur freien Landschaft hin sind gebietsheimischen Baum- und Straucharten zu wählen.

6. Begrünung unterirdischer Gebäudeteile, Tiefgaragen

- 6.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bestehende, nicht von Gebäudeteilen überbaute Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile mit einer Substratschicht von durchschnittlich 50 cm zur Bepflanzung zu überdecken. Für neu zu errichtende, nicht von Gebäudeteilen überbaute Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile gilt eine Erdüberdeckung von durchgehend mindestens 60 cm.
- 6.2 Im Bereich der vorgesehenen Baumstandorte ist – soweit nicht im Freiflächengestaltungsplan anders dargestellt – eine Erdmodellierung von mind. 80 cm bis 100 cm unter Verwendung kleinkroniger Baumarten vorzunehmen.
- 6.3 Von den vorgenannten Vorgaben zur Mindest-Erdüberdeckung kann bei versiegelten Flächen abgewichen werden.

7. Ergänzende Regelungen

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

8. Vertragsstrafen

- 8.1 Verstößt die Vorhabenträgerin gegen die Bestimmungen der Ziffern 2.2 und 2.4 sowie 4 bis 7 dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle der Nichteinhaltung der Pflichten aus Ziffern 2.2 und 2.4 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu 0,4 Mio. Euro je Verstoß und im Falle der Ziffer 4 bis 7 zu einer Vertragsstrafe von bis zu 0,2 Mio. Euro 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 zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von 0,8 Mio. Euro nicht überschreiten.
- 8.2 Die Vertragsstrafe ist binnen 4 Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn die Vorhabenträgerin die ihr von der Stadt schriftlich gesetzte, angemessene Nachfrist zur Einhaltung der Verpflichtungen schuldhaft fruchtlos verstreichen lässt.
- 8.3 Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.
- 8.4 Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

9. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

- 9.1 Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- 9.2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

10. Rechtsnachfolger

- 10.1 Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.
- 10.2 Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die Stadt 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 dem jeweils Verpflichteten die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

11. Wirksamwerden des Vertrags

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

Die Ziffer 1 tritt in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleibt von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

12. Vertragsausfertigungen

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

Diak Altenhilfe Stuttgart gGmbH
Seidenstraße 35
70174 Stuttgart

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und
Stadterneuerung

Stuttgart, den

Stuttgart, den

.....
(Anlage SW – Rd. Nr. 6.3)

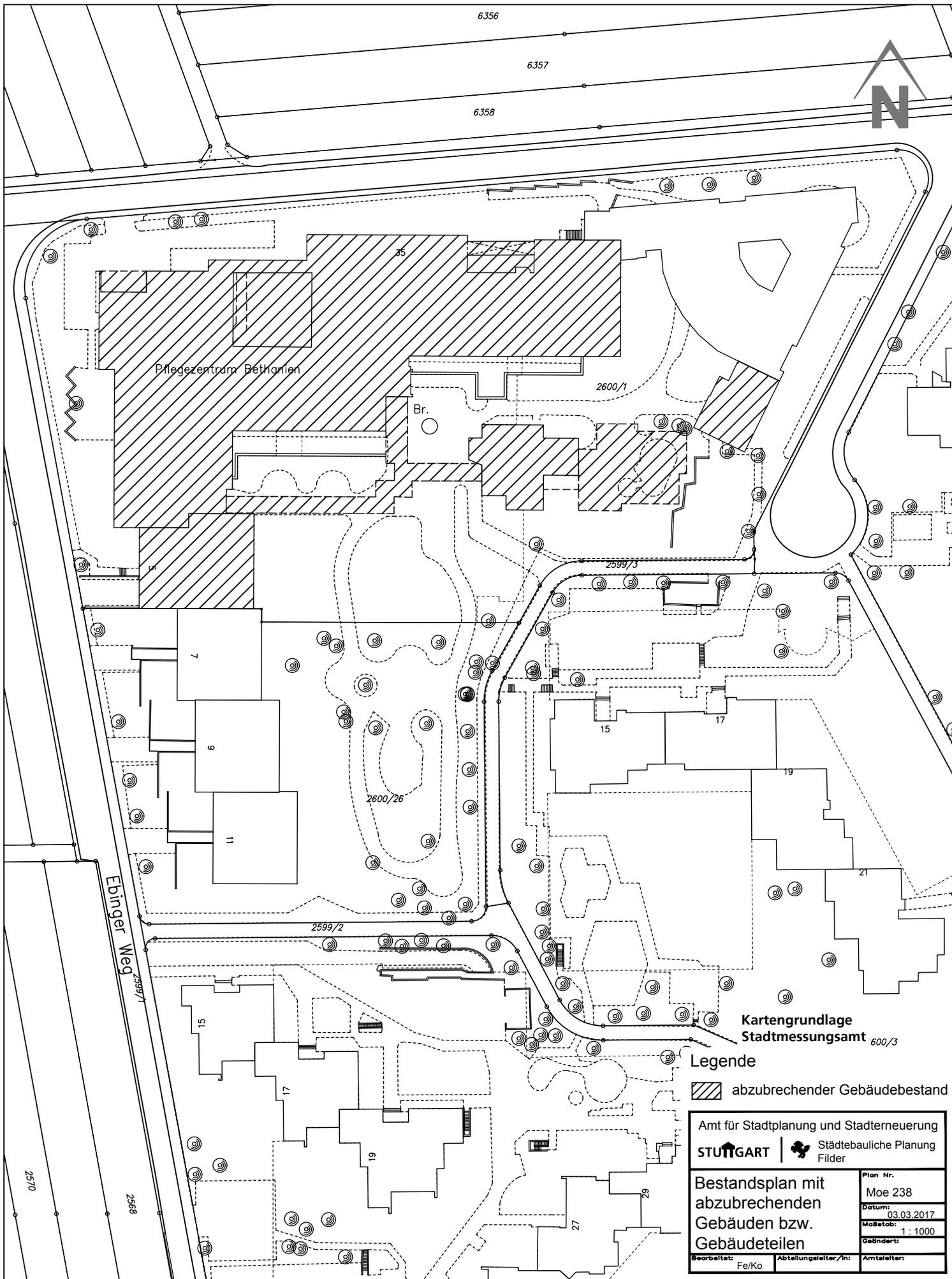
.....
Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage A: Bestandsplan mit abzubrechendem Gebäudebestand

Anlage B: Überarbeiteter Entwurf der Mehrfachbeauftragung von ARP (3 Pläne)

Anlage C: Freiflächengestaltungsplan



Kartengrundlage
Stadtmessungsamt 600/3

Legende

 abzubrechender Gebäudebestand

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung STUTTGART Städtebauliche Planung Filder	
Bestandsplan mit abzubrechenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen	Plan Nr. Moe 238
Bearbeitet: Fe/Ko	Datum: 03.03.2017
Abteilungsleiter/in:	Maßstab: 1 : 1000
Amtsteilhaber:	Gebildet:

Lageplan

Anlage B, Blatt 1

PROJEKT
Neubau Pflegezentrum Bethanien

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

BAUHERR
Diak Altenhilfe Stuttgart
Onstmettinger Weg 35, 70567 Stuttgart

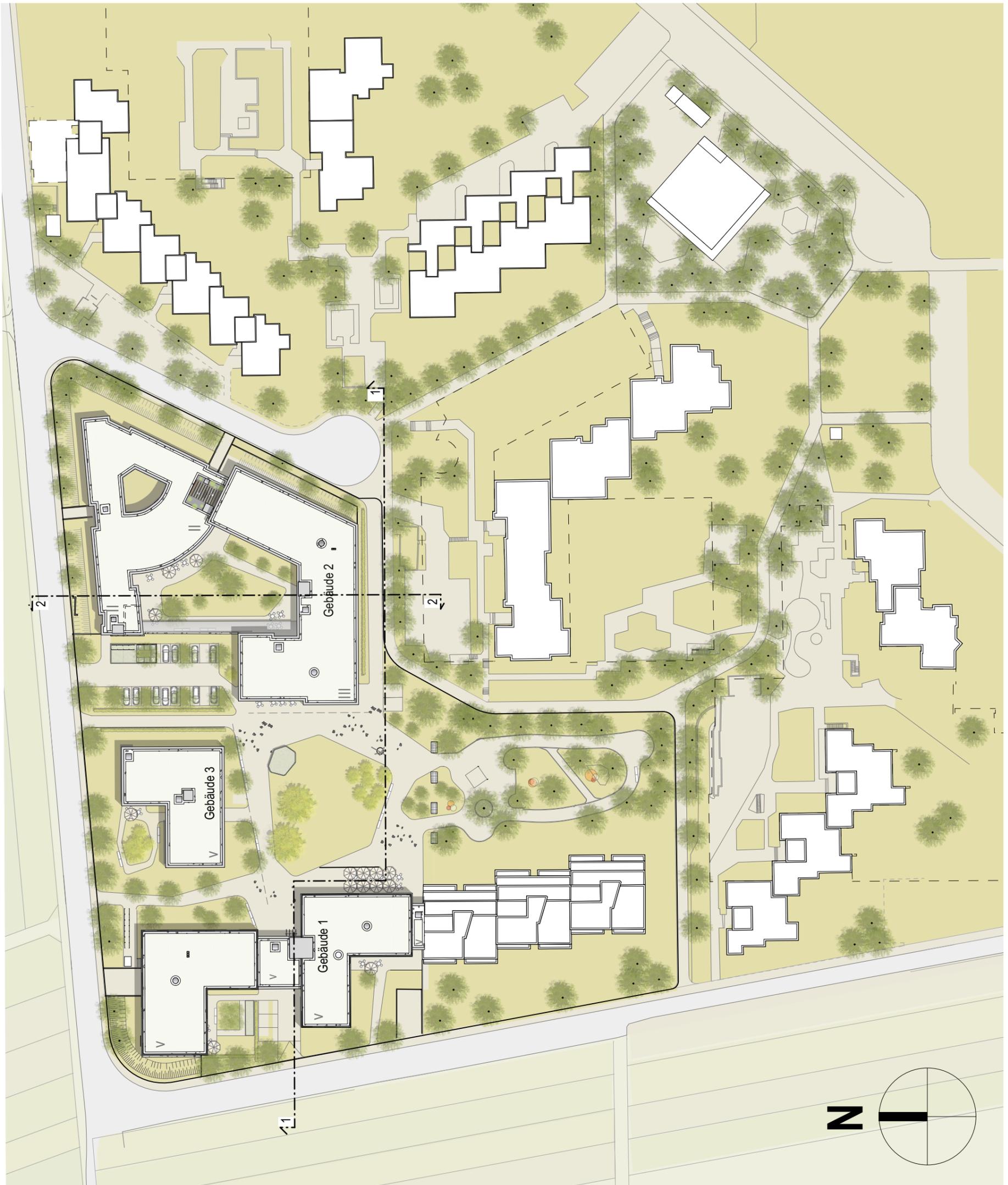
ARP

PLANBEZEICHNUNG
Lageplan

Rotebühlstr. 169/1
70197 Stuttgart

PROJEKT-NR.	PLAN-NR.	DATUM	MASSSTAB	BEARB.
16113	2-001	12.04.17	o. Maßstab	i.glu

Tel. 0711/64869-200
Fax 0711/64869-299
www.arp-stuttgart.de



Ansichten & Schnitte Anlage B, Blatt 2

PROJEKT
Neubau Pflegezentrum Bethanien

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

BAUHERR
Diak Altenhilfe Stuttgart
Onstmettinger Weg 35, 70567 Stuttgart

ARP

PLANBEZEICHNUNG

Ansicht Onstmettinger Weg - Ost - Ebinger Weg

Rotebühlstr. 169/1
70197 Stuttgart

PROJEKT-NR.	PLAN-NR.	DATUM	MASSSTAB	BEARB.
16113	2-106	12.04.17	o. Maßstab	bill/i.glu

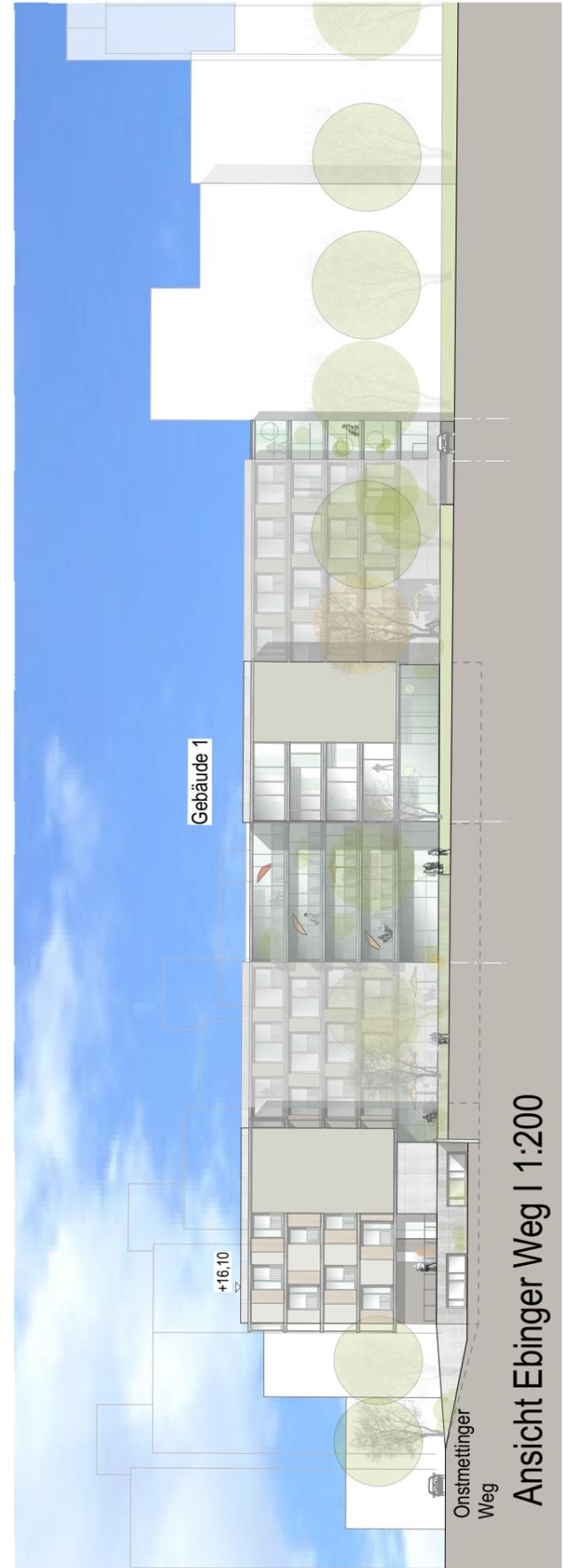
Tel. 0711/64869-200
Fax 0711/64869-299
www.arp-stuttgart.de



Ansicht Onstmettinger Weg | 1:200



Ansicht Ost | 1:200



Ansicht Ebinger Weg | 1:200

Ansichten & Schnitte Anlage B, Blatt 3

PROJEKT
Neubau Pflegezentrum Bethanien

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

BAUHERR
Diak Altenhilfe Stuttgart
Onstmettinger Weg 35, 70567 Stuttgart

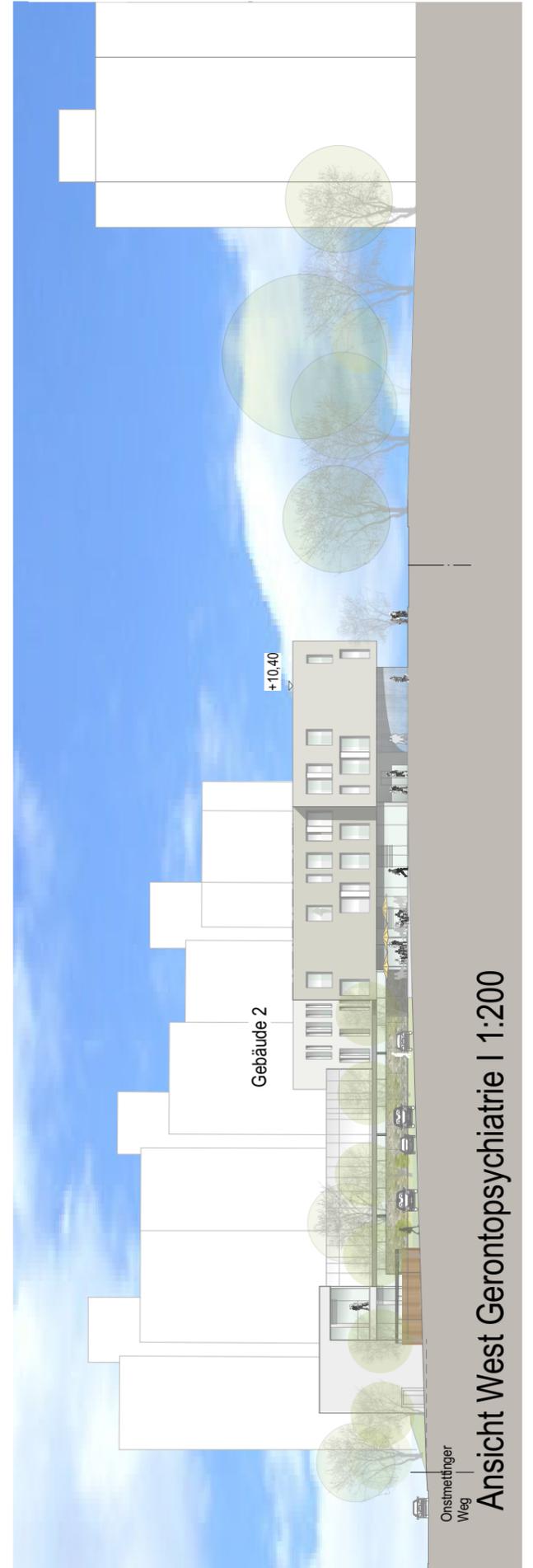
ARP

PLANBEZEICHNUNG
Schnitt 1 - Schnitt 2 - Ansicht West

Rotebühlstr. 169/1
70197 Stuttgart

PROJEKT-NR.	PLAN-NR.	DATUM	MASSSTAB	BEARB.
16113	2-107	12.04.17	o. Maßstab	bill/i.glu

Tel. 0711/64869-200
Fax 0711/64869-299
www.arp-stuttgart.de



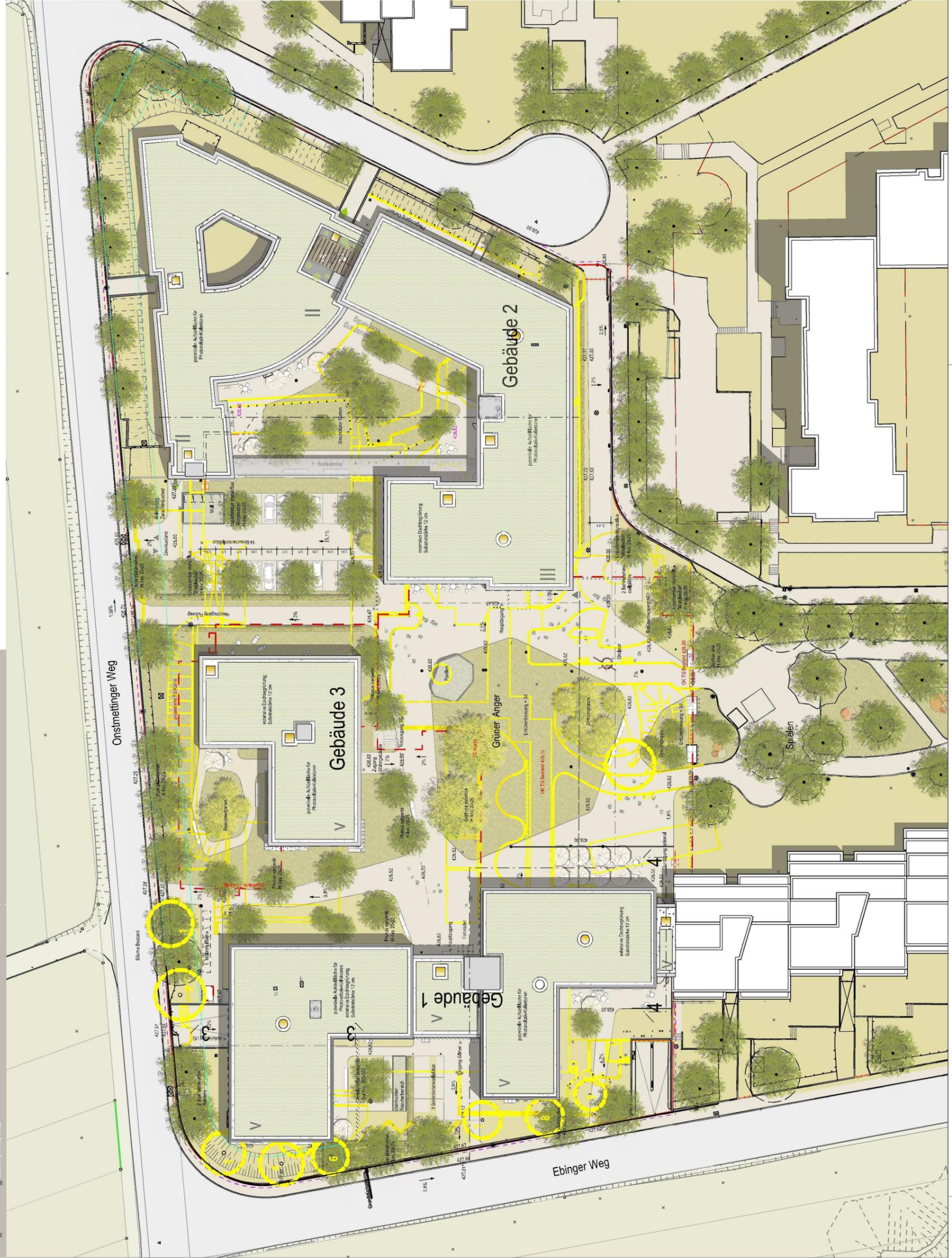


Liste der zu fallenden Bäume

Baumnr.	Art	Stammumfang (cm)
1	Weide	90
2	Platane	160
3	Ahorn	90
4	Ahorn	90
5	Fichte	90
6	Ahorn	90
7	Birke	60
8	Kiefer	90
9	Thuja	90
10	Ahorn mehrstämmig	2 x 60

Neupflanzung

Anzahl	Art	Qualität
11	Acer platanoides	H, 4xv, 20-25
9	Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	H, 4xv, 20-25
2	Sophora japonica	H, 4xv, 20-25
2	Sorbus aria	H, 4xv, 20-25
12	Zierkirschen in Sorten	H, 4xv, 20-25



ERNEUERUNG
PFLEGEZENTRUM BETHANIE
ONSTMETTINGER WEG 35

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP

Rotebühlstr. 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/64869-200
Fax 0711/64869-299
www.arp-stuttgart.de

PLANBEZEICHNUNG
Anlage C: Freiflächengestaltungsplan

PROJEKT-NR.	PLAN-NR.	DATUM	MASSSTAB	BEARB.
16113	4001_A3	10.5.17	ohne Maßstab	Fischer