

**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 der

Allianz Versicherungs Aktiengesellschaft  
Königinstraße 28 - 80802 München

nachfolgend - **Planungsbegünstigte** - genannt.

Gemarkung: Vaihingen  
Flurstücksnummern:  
1521/1, Heßbrühlstraße 6, 10  
1521, Heßbrühlstraße

zudem beabsichtigten Kauf von Teilflurstücken Nr.: 1522, 1523, 1523/1, 1524, 1464

im Folgenden - **Projektgrundstück** - genannt.



## Vorbemerkung

Die Allianz Deutschland AG plant eine Neubebauung auf dem Projektgrundstück an der Heßbrühlstraße in Stuttgart-Vaihingen zu realisieren.

Sie beabsichtigt hierzu den Erwerb von Teilflächen der westlich angrenzenden bislang städtischen Flächen (Flst-Nr. 1522, 1523 und 1523/1).

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung festzulegen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Schaffung von neuem Planrecht erforderlich.

Im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (Vai 282, siehe Anlage 3) soll entlang der Heßbrühl- und der Liebknechtstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, um die geplanten Nutzungen Bürogebäude mit integrierter Sporthalle realisieren zu können. Grundlage für das Bebauungsplanverfahren ist das Ergebnis des 2-stufigen nicht offenen kooperativen Planungsverfahrens, das die Allianz auf eigene Kosten durchgeführt hat.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat am 26.07.2016 gefasst; die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB fand vom 9. September bis 10. Oktober 2016 statt.

Es sind neben den notwendigen Kaufverträgen auch Baudurchführungsverträge und Vereinbarungen bzgl. Planung, Herstellung, Kostentragung und ggf. Kostenbeteiligung abzuschließen. Näheres regelt ein separat abzuschließender städtebaulicher Vertrag.

## § 1 Verfahrensgrundsätze SIM

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, bei einem Verfahren nach dem SIM entsprechend der Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen mitzuwirken. Ebenso sind 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, zuletzt geändert mit der GRDRs 1018/2016.

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

## § 2 Planungs- und Verfahrenskosten

Die Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Heßbrühlstraße (Vai 282)“ beträgt 5,97 ha. Die Planungsbegünstigte trägt die umlegbaren Planungskosten der Stadt in Höhe von 57.124 Euro.

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

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist nach Ablauf des Fälligkeitstags bis zur vollständigen Bezahlung für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von einem 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 der Planungsbegünstigten zu tragen sind.

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

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	20 %
	der Gesamtkosten
Nach der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	40 %
	der Gesamtkosten
Nach Fassung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB	70 %
	der Gesamtkosten

Sollte das Bebauungsplanverfahren aus nicht von der Planungsbegünstigten zu vertretenden Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden können, entfällt die Verpflichtung der Planungsbegünstigten zur Übernahme der der Stadt entstandenen Planungskosten. Dies gilt nicht, wenn der 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 Mindestqualitätsstandards**

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

- Erhalt der Eiche
- Dachbegrünung
- Herstellung von Retentionsflächen
- Fuß- und Radwegeverbindungen zugunsten der Allgemeinheit
- Baumersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück

### **§ 4 Städtebaulicher Vertrag**

Die 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**

Die angestrebte höherwertige Nutzung generiert eine für ein SIM-Verfahren ausreichend hohe Bodenwertsteigerung. Auf ein Wertgutachten wird deswegen verzichtet.

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

Die Planungsbegünstigte erklärt, dass sie an der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Projektgrundstück interessiert ist. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Planungsbegünstigten, die diese 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**

Die Planungsbegünstigte verzichtet auf eventuelle Entschädigungsansprüche nach §§ 39 - 44 BauGB.

### **§ 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 weiter zu geben. Die Planungsbegünstigte haftet der Stadt gegenüber als Gesamtschuldnerin für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie 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.

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stuttgart, 22.10.18

Rd. Nr. 1a

Rd.Nr. 1b

Allianz Versicherungs Aktiengesellschaft

Stuttgart, 19.09.2018

Rd. Nr. 1d

Rd. Nr. 1c

### Anlagen

Anlage 1: Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Anlage 2: Stadtqualitäten in der Innenentwicklung

Anlage 3: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

## Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 (GRDRs 13/2014) zum SIM mit Anpassungen zuletzt vom 4. April 2017 (GRDRs 1018/2016)

### 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 Ab-  
lösung 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 (GRDrs 13/2014) zum SIM mit Anpassungen zuletzt vom 4. April 2017 (GRDrs 1018/2016)**

**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):**

Die Verkaufspreise der PWE Wohnungen sind je nach Bodenwert und Einkommensgruppe wie folgt gedeckelt:

			Verkaufspreis inkl. Grundstück ohne Stellplatz		
			Einkommensgruppe		
			I	II	III
erschließungsbeitragsfreier, unverbilligter Bodenwert	$\leq 750 \text{ €/m}^2$	Basiswert	2.750 €/m <sup>2</sup>	3.250 €/m <sup>2</sup>	3.750 €/m <sup>2</sup>
erschließungsbeitragsfreier, unverbilligter Bodenwert	$\leq 1.000 \text{ €/m}^2$	Basiswert + 150 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup>	3.400 €/m <sup>2</sup>	3.900 €/m <sup>2</sup>
erschließungsbeitragsfreier, unverbilligter Bodenwert	$> 1.000 \text{ €/m}^2$	Basiswert + 300 €/m <sup>2</sup>	3.050 €/m <sup>2</sup>	3.550 €/m <sup>2</sup>	4.050 €/m <sup>2</sup>

Es sind ausschließlich familieneignete Drei- und Vierzimmerwohnungen zulässig. Mit Zustimmung der Stadt sind ausnahmsweise einzelne familieneignete Fünzimmerwohnungen zulässig. In diesem Fall ist die Wohnfläche auf maximal 105 m<sup>2</sup> beschränkt.

Bezüglich des Wohnungsgemenges und der Wohnungsgrößen werden nachstehende Bandbreiten vorgegeben:

Typ / Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anteil PWE
3 Zimmer 70 m <sup>2</sup> bis maximal 80 m <sup>2</sup>	ca. 10%
4 Zimmer 85 m <sup>2</sup> bis maximal 95 m <sup>2</sup>	ca. 90%

Nach Abschluss der Maßnahme und Verkauf der Eigentumswohnungen hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass der durchschnittliche Verkaufspreis den festgelegten Preis der Einkommensgruppe II nicht überschreitet.

Dem Planungsbegünstigten wird die Differenz zwischen dem gedeckelten Verkaufspreis (Einkommensgruppe II) und dem ermittelten durchschnittlichen Verkaufspreis gleicher Lage und vergleichbarer Ausstattung 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 je nach Lage und Bodenpreisen zu einer monatlichen Miete zwischen 9,00 €/m<sup>2</sup> und 10,50 €/m<sup>2</sup> vermietet werden. Sollten sich Änderungen bei den Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ hinsichtlich Miethöhe oder Mietpreisspanne ergeben, gelten diese analog.

Die Mietpreisbindung beträgt 15 Jahre.

**Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 (GR Drs 13/2014) zum SIM mit Anpassungen zuletzt vom 4. April 2017 (GR Drs 1018/2016)**

Bezüglich des Wohnungsgemenges werden nach den geltenden Richtlinien folgende Bandbreiten vorgegeben:

Typ / Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anteil MME
Bis zu 2 Zimmer 55 m <sup>2</sup> bis 65 m <sup>2</sup>	20%
3 Zimmer 70 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	20%
4 Zimmer 85 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup>	50%
5 Zimmer 95 m <sup>2</sup> bis 105 m <sup>2</sup>	10%

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

**Sozialmietwohnungen (SMW):**

Die Wohnungen dürfen bei der Erstvermietung je nach Lage und Bodenpreisen zu einer monatlichen Miete zwischen 7,50 €/m<sup>2</sup> und 9,00 €/m<sup>2</sup> vermietet werden.

Die Mietpreisbindung beträgt 15 Jahre. Die Miete darf entsprechend den Vorgaben des jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogrammes erhöht werden.

Bezüglich des Wohnungsgemenges werden folgende Bandbreiten angestrebt:

Typ / Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anteil SMW
bis zu 2 Zimmer <= 45 m <sup>2</sup>	mind. 30%
2 bis 3 Zimmer <= 60 m <sup>2</sup>	max. 20%
3 bis 4 Zimmer <= 75 m	max. 20%
4 bis 5 Zimmer <= 90 m <sup>2</sup> bzw. 5 bis 6 Zimmer <= 105 m <sup>2</sup>	mind. 30%

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.

**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 360.000 € 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) natur-

**Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 (GRDrs 13/2014) zum SIM  
mit Anpassungen zuletzt vom 4. April 2017 (GRDrs 1018/2016)**

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 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.

Sollte der Gemeinderat die Forderungen fortschreiben, gelten die dann beschlossenen Festsetzungen entsprechend.

**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
- Programmvelfalt 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
  - Baumbete 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, elektrosmoggeschützte 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.).

