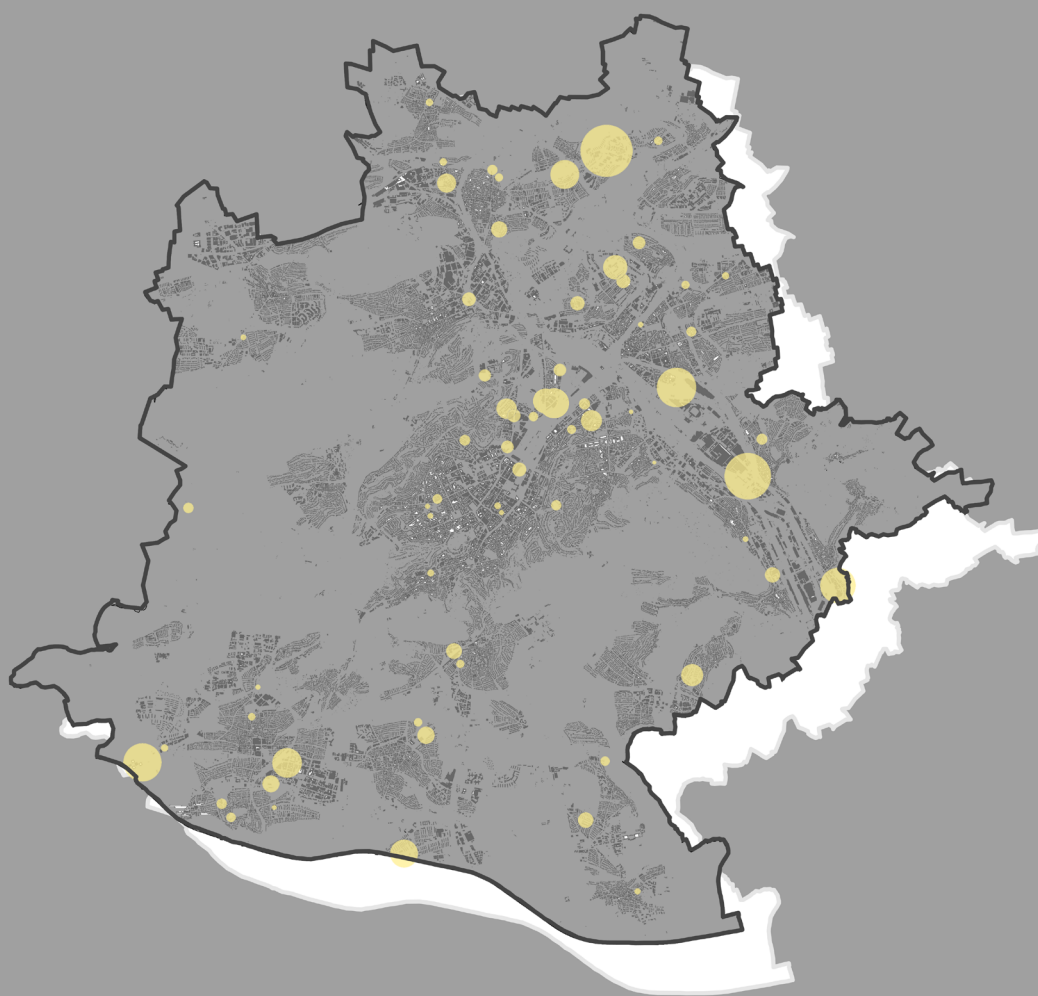




STUTTGARTER INNENENTWICKLUNGS MODELL



STUTTGART



Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Erste Gesamtfortschreibung der Grundsatzvorlage 894/2010 unter Berücksichtigung aller seither beschlossenen Änderungen

Präambel

Die Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) hat sich im Rahmen der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ die Selbstverpflichtung auferlegt, auf Eingriffe in die begrenzten Freiflächen des Außenbereichs weitestgehend zu verzichten. Dieser Verzicht geht einher mit dem seit Jahren zunehmenden Interesse am Wohnungsmarkt an gut erreichbaren und städtebaulich integrierten Lagen. Zudem steigen die Ansprüche an die gebaute Umwelt auf Grund einer sich zunehmend verändernden Gesellschaft und einer damit verbundenen Ausdifferenzierung der Lebensstile. Ziel kommunaler Planung muss es daher sein, steuernd im Sinne einer ausgewogenen urbanen Nutzungsmischung in die Konkurrenz um die verbliebenen Bauflächen im Innenbereich einzugreifen.

Insbesondere fehlt es derzeit an familiengerechtem und zugleich preiswertem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen. Der freie Wohnungsmarkt allein kann diese Nachfrage nicht bedienen, so dass diese Bedarfe dauerhaft über Kontingente und Optionen im geförderten Wohnungsbau abgesichert werden müssen. Da der künftige Wohnungsbau fast ausschließlich im Rahmen der Innenentwicklung abzuwickeln ist, reichen die gängigen Instrumente des Bau- und Planungsrechts zur Gewinnung von verbilligten Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau nicht mehr aus.

Zudem gibt es für den Innenbereich auch keine allgemein gültigen Möglichkeiten, Investoren an den Kosten der Stadt zu beteiligen. Diese Aufwendungen stellen den Kommunalhaushalt angesichts der erreichten Versorgungsstandards in der Daseinsvorsorge vor immer größere Herausforderungen. Da die Landeshauptstadt ihre Planungstätigkeit in der Innenentwicklung weiter ausbauen möchte, sollen die Planungsbegünstigten daher an den ausgelösten Kosten eines Vorhabens in angemessener Weise beteiligt werden. Hierbei handelt es sich um Kosten der städtebaulichen Planung, der Baureifmachung und Erschließung sowie der Bereitstellung der erforderlichen Gemeinbedarfsinfrastruktur einschließlich Grün- und Ausgleichsflächen.

Um Verfahrenstransparenz sowie Gleichbehandlung aller Vorhabenträger zu gewährleisten, werden alle Bauvorhaben der Innenentwicklung, für die neues Planrecht mit einer entsprechenden Bodenwertsteigerung ermöglicht wird, nach einem einheitlichen Modell (SIM) bewertet und sollen unter anderem einen angemessenen Beitrag an der Lösung der Wohnraumproblematik leisten. Zur Sicherung einer sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung haben die Planungsbegünstigten daher Wohnraum in Form von Sozialmietwohnungen (SMW), Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und preiswertes Wohneigentum im Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) zu erstellen.

Die dafür notwendigen vertraglichen Vereinbarungen werden in Form einer Vorvereinbarung und abschließend in einem städtebaulichen Vertrag niedergeschrieben.

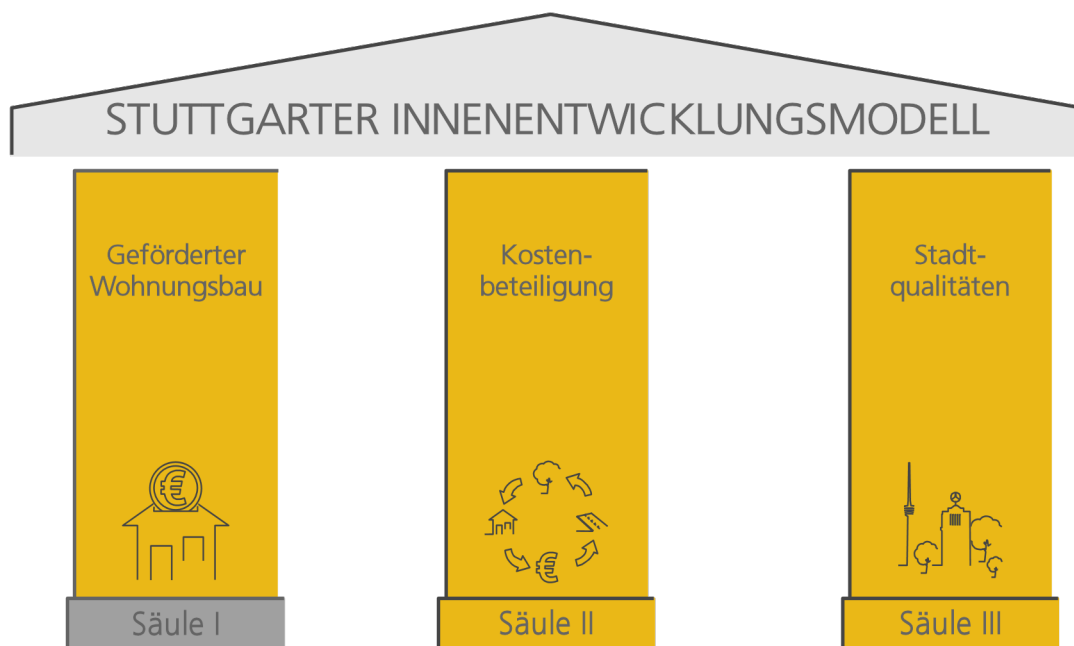


Abbildung 1: Die Säulen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) besteht aus drei Säulen, welche zur Anwendung kommen, wenn durch einen Bebauungsplan neue Baufläche geschaffen wird:

**Säule 1.: Geförderter Wohnungsbau,
Säule 2.: Kostenbeteiligung und Refinanzierung sowie
Säule 3.: Stadtqualitäten durch Mindeststandards.**

Der Fokus des Modelles liegt auf der Schaffung von gefördertem Wohnraum und der Erhöhung des Wohnanteils in gemischt nutzbaren Baugebieten an allen städtebaulich geeigneten Standorten auf mindestens 20 %. Bei Wohnbauvorhaben sind deshalb die Säulen 1, 2 und 3 anzuwenden. Bei Vorhaben, welche nicht dem Wohnen dienen, gelten ausschließlich die Säulen 2 und 3.

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) wird mit den nachfolgend beschriebenen Konditionen und Verfahrensweisen angewendet.

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	1
Inhaltsverzeichnis	3
I. Grundsätze für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung	4
a) Grundsätze zum Wohnungsbau.....	5
b) Grundsätze zu gewerblichen Nutzungen	8
II. Vorvereinbarung und erforderliche Wertsteigerung	10
III. Städtebaulicher Vertrag	13
1. Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau	14
1.1 Allgemein	14
1.2 Sozialmietwohnungen (SMW).....	14
1.3 Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher (MME)	16
1.4 Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP)	17
2. Flächenabtretung	19
3. Übernahme von Verfahrenskosten	19
4. Übernahme von Kosten für gebietsbezogene soziale und sonstige Infrastrukturmaßnahmen.	19
5. Übernahme von entstehenden Erschließungskosten und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen inklusive Pflegeaufwand	21
6. Altlasten und Abbrüche	21
7. Nachweis städtebaulicher, freiraumbezogener und klimatischer Qualitätsstandards.....	21
8. Unterschreitung von geltenden Energiestandards	22
9. Bauverpflichtung.....	22
10. Vertragsstrafen.....	22
IV. Stadtqualitäten in der Innenentwicklung	23
V. Verfahrensablauf	27
1. Ablaufschema Bebauungsverfahren und SIM	28
2. Verfahrensablauf Vorvereinbarung	29
3. Verfahrensablauf städtebaulicher Vertrag	30
VI. Abbildungsverzeichnis	31
VII. Impressum	32

Aus Gründen der Vereinfachung und Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher oder diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten selbstverständlich für alle Geschlechter.

Grundsätze für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung



I. Grundsätze für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung

a) Grundsätze zum Wohnungsbau

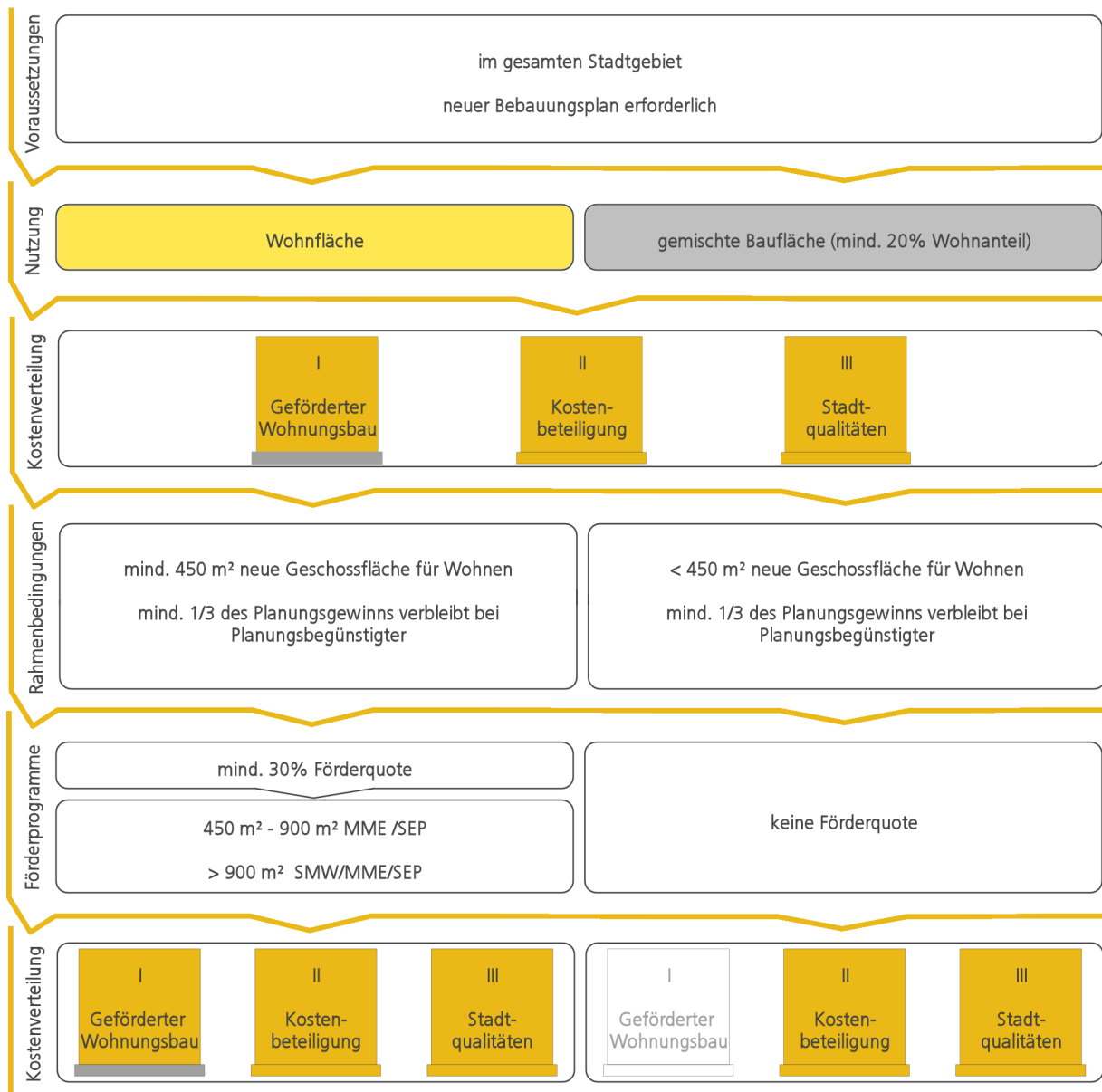


Abbildung 2: Funktionsschema SIM bei Wohn- und gemischten Bauflächen

1. SIM gilt grundsätzlich stadtweit ab 450 m² neu geschaffener Bruttogrundfläche Wohnen im Rahmen aller neu aufzustellenden Bebauungspläne, die der Ausweisung von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen mit Wohnanteilen dienen. Keine Anwendung findet das SIM bei Umlegungsverfahren.

Neu geschaffene Fläche im Sinne von Abschnitt I. a Nr. 1 S.1 liegt vor, wenn durch eine erstmals mögliche Wohnbebauung oder eine Erhöhung der Dichte neue Wohnfläche generiert wird.

Bei Projekten mit vorhandener Bausubstanz wird die bestehende bzw. planungsrechtlich mögliche Bruttogrundfläche Wohnen auf die neue projektierte Bruttogrundfläche Wohnen angerechnet. Die Differenz aus Neu minus Alt bestimmt in Folge dessen den Umfang der Förderprogramme, welche gemäß Abschnitt I. a Nr. 1.1 und Nr. 1.2 zur Anwendung kommen.

Maßgeblich für die Ermittlung der vorhandenen Geschossfläche ist die aktuell planungsrechtlich mögliche Geschossfläche (GFZ), bei darüber hinaus genehmigter Geschossfläche die tatsächlich realisierte.

- 1.1 Bei neuer Bruttogrundfläche Wohnen zwischen 450 m² und 899 m² ist die Wohnbauförderquote nach Abschnitt I. a Nr. 5. vorrangig zu Gunsten der Förderprogramme MME/SEP zu verwenden.
- 1.2 Bei neuer Bruttogrundfläche Wohnen ab 900 m² sind zusätzlich Sozialmietwohnungen im Förderprogramm SMW zu errichten und die Wohnbauförderquote entsprechend Abschnitt I. a Nr. 5., aufgeteilt nach Abschnitt I. a Nr. 5.2, zu erfüllen.
- 1.3 Die vorgenannten Werte aus Abschnitt I. a Nr. 1.1 und Nr. 1.2 verstehen sich als Untergrenzen des jeweiligen Gesamtvorhabens. Ein Gesamtvorhaben kann aus mehreren Einzelgebäuden bestehen, welche in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen und i.d.R. in einem gemeinsamen Bebauungsplan behandelt werden.
2. Voraussetzung ist, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird und neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung entsteht und/oder sich die Grundstücksausnutzung erhöht. Bei Anwendung des § 34 BauGB oder bei unverändertem Planungsrecht greift das SIM nicht.
3. Ein weiterer Grundsatz ist, dass mindestens 1/3 der Grundstückswertsteigerung als Investitionsanreiz bei der Planungsbegünstigten verbleibt.
4. Reicht der abzuschöpfende Betrag in Höhe von max. 2/3 der Grundstückswertsteigerung nicht aus, um die SIM-Regelkonditionen einzuhalten, so gelten modifizierte Konditionen mit geringeren Anforderungen, mit welchen die Vorgabe des Abschnittes I. a Nr. 3 eingehalten wird. Die modifizierten Konditionen werden durch die Baulandkommission zu SIM besprochen und dem Gemeinderat, vertreten durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik sowie den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen, zur Entscheidung vorgelegt.
5. Förderquote
Für die Wohnbauförderung sind 30 % der für Wohnen neu geschaffenen Bruttogrundfläche zu sichern. Bei städtischen Grundstücken und Grundstücksteilen, die an privat veräußert werden oder in Erbbaurecht vergeben werden sollen, erhöht sich die Förderquote anteilig auf mindestens 50 % und insgesamt entsprechend dem Anteil, den diese Fläche am Gesamtvorhaben ausmacht. Im Gegenzug erhält die Planungsbegünstigte die von der Stadt zu erwerbenden Grundstücksteile zu einem ermäßigten Preis. Für Sozialmietwohnungen beträgt die Vergünstigung 45 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerts. Im Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher beträgt die Verbilligung bis zu 80 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerts. Im städtischen Eigentumsprogramm erfolgt keine Vergünstigung, sondern eine Anrechnung als Last. Die späteren Erwerber können die Immobilien verbilligt erwerben, siehe Abschnitt III Nr. 1.4.2. Eine Aufteilung unter verschiedenen Planungsbegünstigten ist vertraglich möglich.

Ablösemöglichkeiten in Geld sind grundsätzlich nicht möglich.

- 5.1 Die geförderten Wohnungen sind in folgenden Förderprogrammen zu erstellen oder erstellen zu lassen:

- Sozialer Mietwohnungsbau (SMW)
- Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)
- Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP)

Die Förderprogramme SMW, MME und SEP können auch außerhalb des SIM in Anspruch genommen werden.

5.2 Aufteilung der Förderquote

Private Grundstücke		Städtische Grundstücksteile	
SMW 20 %	MME 10 %	SMW 2/3	MME 1/3
SMW 20 %	SEP 10 %	SMW 2/3	SEP 1/3
SMW 20 %	MME/SEP 10 %	SMW 2/3	MME/SEP 1/3

Die Förderquote teilt sich unter Berücksichtigung der Schwellenwerte aus Abschnitt I. a Nr.1. in 20 % SMW, ergänzt um 10 % MME und/oder SEP auf.

Bei städtischen Grundstücken teilt sich die Förderquote unter Berücksichtigung der Schwellenwerte aus Abschnitt I. a Nr. 1. in ca. 2/3 SMW, ergänzt um ca. 1/3 MME und/oder SEP auf.

5.3 Aktuelle Bindungsfristen

Programm	Dauer
Programm SMW	30 Jahre
Programm MME	20 Jahre
Eigentumsprogramm SEP	15 Jahre

Werden die Bindungsfristen in den Programmen MME oder SEP geändert, so gelten diese auch im SIM. Bei SMW gilt die längst mögliche Bindungsdauer im aktuellen Förderprogramm (derzeit 30 Jahre).

5.4 Ersatzmaßnahmen

Mit besonderer Begründung und nach Zustimmung der Stadt sind bei privaten Grundstücken Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m möglich. Für diesen Fall ist eine Erhöhung der Förderquote aus Abschnitt I. a Nr. 5 auf 45 % vorgesehen, welche sich unter Berücksichtigung der Schwellenwerte aus Abschnitt I. a Nr. 1 in 30 % SMW, ergänzt um 15 % MME und/oder SEP aufteilt.

- Bei Schaffung neuer Geschossfläche in Form von Mischgebietsarten (MK, MI, MU) ist ein Wohnanteil von mindestens 20 % bei allen Bauvorhaben vertraglich zu sichern. Mit besonderer Begründung und nach Zustimmung der Stadt besteht die Möglichkeit einer Ersatzmaßnahme im Radius von 1.000 m, dann jedoch mit einer Wohnquote von 30 %.
- Die Übernahme von Kosten, die in anderen Fällen durch die Stadt zu tragen wären, wie Lasten und Bindungen der Wohnbauförderung sowie Kostentragungen für städtebauliche Verfahren, Erschließungsmaßnahmen, sonstige Maßnahmen der Grundstücksvorbereitung und anteilige Kosten von erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen (i.d.R. Kita) erfolgt durch die Planungsbegünstigte.

8. Die Planungsbegünstigte erhält zur Sicherung stadträumlicher Qualitäten Vorgaben im Rahmen von städtebaulichen Verfahren wie Wettbewerben oder Bauleitplänen und in Form von Planungsgrundsätzen, Qualitätszielen und Standards mit Kennzahlen, bezogen auf Energieeinsparung, Konzeptvielfalt, Grünordnung etc.
9. Der Vollzug der SIM-Konditionen erfolgt über die gesetzlichen Regelungen der §§ 11 und 12 BauGB (Städtebaulicher Vertrag und Durchführungsvertrag). Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages findet vor Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans bzw. in Fällen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans spätestens vor Satzungsbeschluss statt. Die Kostenübertragung bezieht sich auf die konkrete Standortentwicklung und orientiert sich an der tatsächlichen Zahl der realisierten Wohnungen.

b) Grundsätze zu gewerblichen Nutzungen

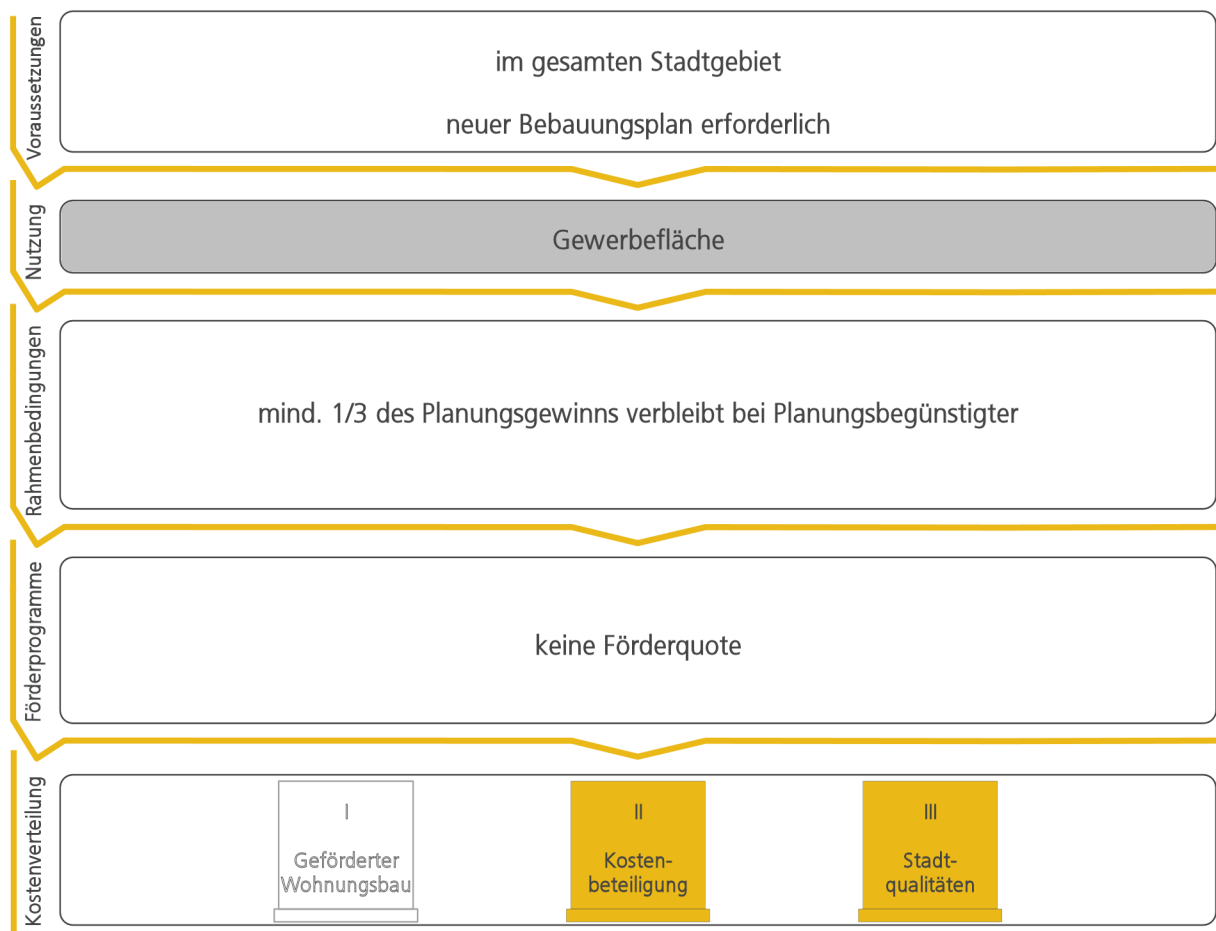


Abbildung 4: Funktionsschema SIM bei Gewerbeflächen

1. SIM gilt grundsätzlich stadtweit bei neu geschaffener Bruttogrundfläche Gewerbe im Rahmen aller neu aufzustellenden Bebauungspläne, die der Ausweisung von Gewerbeflächen dienen. Keine Anwendung findet das SIM bei Umlegungsverfahren.

Neu geschaffene Fläche im Sinne von Abschnitt I. b Nr. 1 S.1 liegt vor, wenn durch eine erstmals mögliche gewerbliche Bebauung oder eine Erhöhung der Dichte neue Gewerbefläche generiert wird.

Bei Projekten mit vorhandener Bausubstanz wird die bestehende bzw. planungsrechtlich mögliche Bruttogrundfläche Gewerbe auf die neue projektierte Bruttogrundfläche Gewerbe angerechnet. Maßgeblich für die Ermittlung der vorhandenen Geschossfläche ist die aktuell planungsrechtlich mögliche Geschossfläche (GFZ/BMZ), bei darüber hinaus genehmigter Geschossfläche die tatsächlich realisierte.

2. Voraussetzung ist, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird und neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung entsteht und/oder sich die Grundstücksausnutzung erhöht. Bei Anwendung des § 34 BauGB oder bei unverändertem Planungsrecht greift das SIM nicht.
3. Ein weiterer Grundsatz ist, dass mindestens 1/3 der Grundstückswertsteigerung als Investitionsanreiz bei der Planungsbegünstigten verbleibt.
4. Reicht der abzuschöpfende Betrag in Höhe von max. 2/3 der Grundstückswertsteigerung nicht aus, um die SIM-Regelkonditionen einzuhalten, so gelten modifizierte Konditionen mit geringeren Anforderungen, mit welchen die Vorgabe des Abschnittes I. b Nr. 3 eingehalten wird. Die modifizierten Konditionen werden durch die Baulandkommission zu SIM besprochen und dem Gemeinderat, vertreten durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik sowie den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen, zur Entscheidung vorgelegt.
5. Die Übernahme von Kosten, die in anderen Fällen durch die Stadt zu tragen wären, wie Kostenträgungen für städtebauliche Verfahren, Erschließungsmaßnahmen, sonstige Maßnahmen der Grundstücksvorbereitung und anteilige Kosten von erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Parkhaus) erfolgt durch die Planungsbegünstigte.
6. Die Planungsbegünstigte erhält zur Sicherung stadträumlicher Qualitäten Vorgaben im Rahmen von städtebaulichen Verfahren wie Wettbewerben oder Bauleitplänen und in Form von Planungsgrundsätzen, Qualitätszielen und Standards mit Kennzahlen, bezogen auf effiziente Flächenausnutzung, Energieeinsparung, Grünordnung etc.
7. Der Vollzug der SIM-Konditionen erfolgt über die gesetzlichen Regelungen der §§ 11 und 12 BauGB (Städtebaulicher Vertrag und Durchführungsvertrag). Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages findet vor Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans bzw. in Fällen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans spätestens vor Satzungsbeschluss statt. Die Kostenübertragung bezieht sich auf die konkrete Standortentwicklung.

II.

Vorvereinbarung und erforderliche Wertsteigerung



II. Vorvereinbarung und erforderliche Wertsteigerung

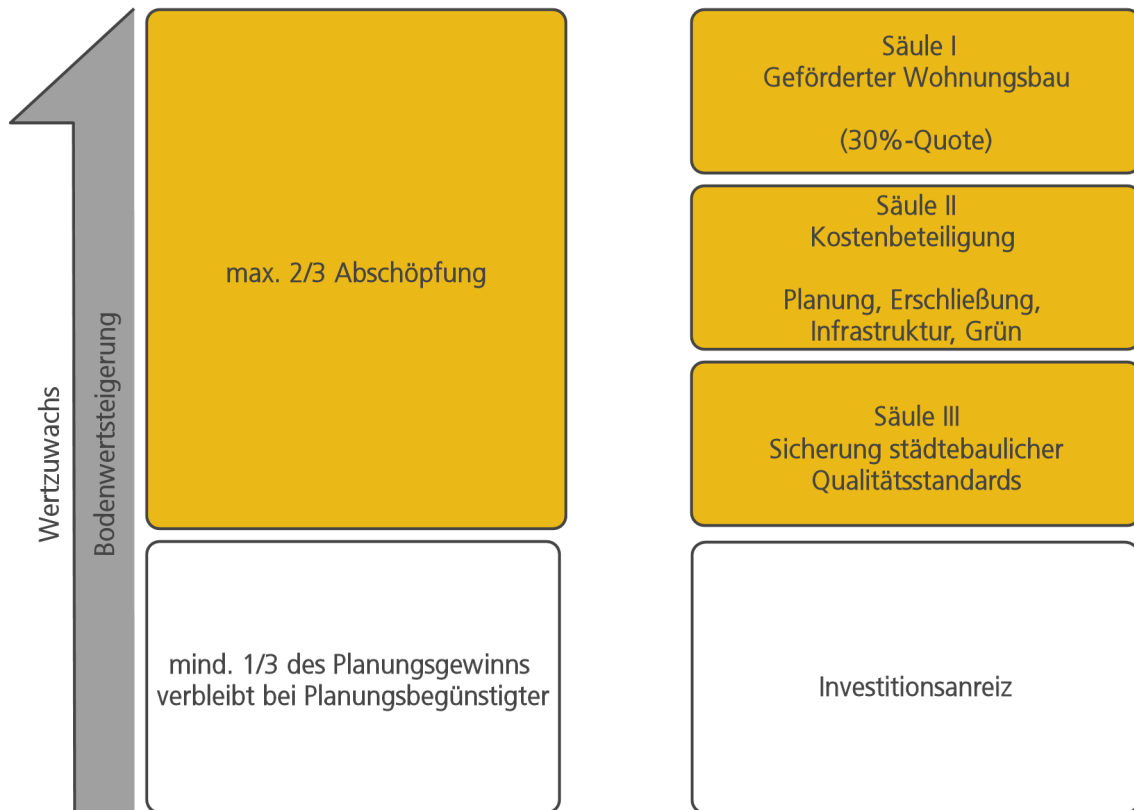
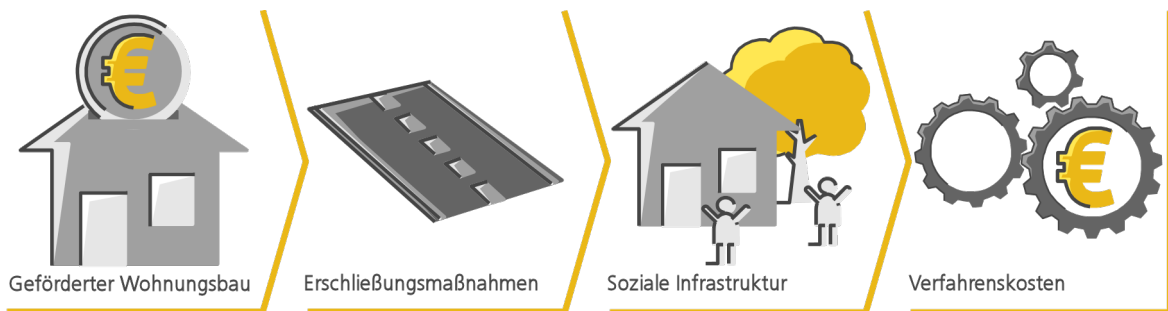


Abbildung 5: Funktionsschema Wertsteigerung und Kostenbeteiligung

1. Zu Beginn des Verfahrens wird eine Vorvereinbarung zwischen Planungsbegünstigter und Stadt geschlossen, worin sich die Planungsbegünstigte verpflichtet, die Grundsätze von SIM anzuerkennen. Der Abschluss der Vorvereinbarung erfolgt vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans. Die Vorvereinbarung fixiert die aktuell gültigen SIM-Konditionen und ist Grundlage für den nachfolgenden städtebaulichen Vertrag. Die Vorvereinbarung wird auf Basis der jeweils aktuellen SIM-Regeln erstellt und diese im Regelfall auch in den städtebaulichen Vertrag übernommen. Wenn zwischen Vorvereinbarung und Abschluss des städtebaulichen Vertrags ein Zeitraum von mehr als 2 Jahren liegt und sich zwischenzeitlich die SIM-Konditionen geändert haben, ist die Stadt berechtigt, im städtebaulichen Vertrag die aktuellen SIM-Konditionen zugrunde zu legen.
2. Vor Abschluss der Vorvereinbarung wird der Anfangswert vor der beabsichtigten Planung und der so genannte Endwert, der sich aus der vorgesehenen baulichen Ausnutzung des neuen Planungsrechts ergibt, gutachterlich vom Stadtmessungsamt, Abteilung Immobilienbewertung und Beiträge, ermittelt. In besonders komplexen Fällen kann mit der Aufgabe auch der Gutachterausschuss betraut werden.

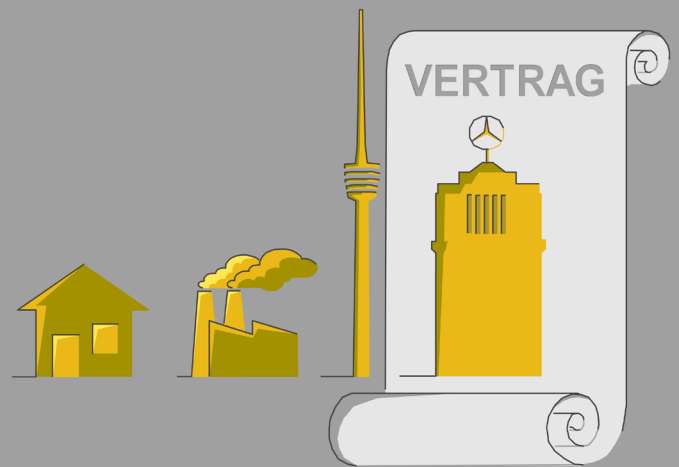
Es muss im Einzelfall entschieden werden, ob grobe Annahmen getroffen werden können, oder ob weitere Untersuchungen erforderlich werden, so dass eine hinreichend genaue Kostenschätzung möglich ist. Grobe Annahmen reichen insbesondere dann aus, wenn absehbar ist, dass der Verbleib von mindestens einem Drittel der Bodenwertsteigerung bei der Planungsbegünstigten ohne weiteres erreicht wird.

3. In der Vorvereinbarung wird der ermittelte Anfangswert zwischen Planungsbegünstigter und Stadt verbindlich festgelegt. Zudem wird ein vorläufiger Endwert bestimmt, der den Zielsetzungen der Stadt für das vorgesehene neue Planrecht in Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht.
4. Der Anfangswert bemisst sich nach dem geltenden Planrecht. Bei der Ermittlung des Anfangswertes wird fiktiv ein lastenfreies Grundstück zu Grunde gelegt, d.h. frei von Altlasten, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Dienstbarkeiten etc.
5. Der Endwert ergibt sich aus dem Wert des erschließungsbeitragsfreien Baulands entsprechend der maximal möglichen Ausnutzung nach dem neuen Planungsrecht.
6. Die Bodenwertsteigerung errechnet sich aus der Differenz des End- und Anfangswerts. Nach Abzug der anrechenbaren Lasten aus dem Vorhaben soll mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung als Investitionsanreiz bei der Planungsbegünstigten verbleiben. Die anrechenbaren Lasten sind unter Abschnitt III. Nr. 3. - 5. aufgeführt.
7. Sofern sich die Art oder das wertrelevante Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Zeitpunkt der Vorvereinbarung und dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags ändern sollte, ist das Wertgutachten bzgl. des Endwerts durch die kommunale Bewertungsstelle oder in besonders komplexen Fällen durch den Gutachterausschuss auf den aktuellen Zeitpunkt fortzuschreiben.
8. Bei modifizierten Konditionen werden Lasten reduziert oder der Planungsbegünstigten ganz erlassen. Hierzu wurde eine Rangfolge zwischen den Lasten festgelegt. Zunächst soll der geförderte Wohnungsbau Abschnitt III. Nr. 1. bedient werden. Wenn dann noch eine entsprechende Bodenwertsteigerung verbleibt, sollen nacheinander die Kosten der Erschließungsmaßnahmen Abschnitt III. Nr. 5., die Kosten der erforderlichen sozialen und sonstigen Infrastruktur Abschnitt III. Nr. 4. und die Verfahrenskosten Abschnitt III. Nr. 3 berücksichtigt werden. Die Erhebung von Erschließungs- und Kanalbeiträgen sowie Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135a bis c BauGB in Verbindung mit den jeweils geltenden Gesetzen und Satzungen bleiben von dieser Regelung unberührt.





Städtebaulicher Vertrag



III. Städtebaulicher Vertrag

1. Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau

1.1 Allgemein

- 1.1.1 Im jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsprogramm können SMW und Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung mit zinsverbilligten Darlehen der L-Bank Baden-Württemberg gefördert werden. Der Investor von SMW soll bzw. der Käufer im SEP muss die seitens der Stadt und des Landes zur Verfügung stehenden Mittel in Anspruch nehmen. Alle Wohnungen und Gebäude sind so zu planen und zu erstellen, dass sie den jeweiligen Förderbestimmungen des Landes und der Stadt entsprechen. Dazu hat der Investor die Planung und das Wohnungsgemeinde vorab mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen abzustimmen. Bei SMW und MME ist dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen zusätzlich eine Baukosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen. Die Belastung für die Planungsbegünstigte erfolgt dahingehend, dass bei den Förderprogrammen SMW und MME die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu tragen ist. Im Förderprogramm SEP hat die Planungsbegünstigte die Baugrundstücke innerhalb eines vorgegebenen Rahmens verbilligt an den Endverbraucher abzugeben.
- 1.1.2 Fördermittel, für die eine Antragsstellung möglich ist, sind in der Kalkulation zu berücksichtigen. Ob diese Fördermittel tatsächlich in Anspruch genommen werden, ist dabei unerheblich.
- 1.1.3 Die Planungsbegünstigte wird verpflichtet, zur Absicherung der Nutzungsbeschränkungen für die SMW/MME/SEP (z.B. städtisches Belegungsrecht, Ausschluss der Vermietung an Nichtberechtigte, Eigennutzung, etc.), eine befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der LHS und zu Lasten des Projektgrundstücks eintragen zu lassen. Mietpreisbindungen können aus rechtlichen Gründen nur über Vertragsstrafen gesichert werden.
- 1.1.4 Die Förderquote des SIM ist grundsätzlich von der Planungsbegünstigten zu erfüllen. Mit Genehmigung der Stadt kann die Planungsbegünstigte die Verpflichtung und die Bindungen allerdings auch auf einen Dritten übertragen. Die Rechtsnachfolge regelt der städtebauliche Vertrag.
- 1.1.5 Alternativ kann die Planungsbegünstigte die betreffenden selbstständig bebaubaren Grundstücksanteile auch entgeltlich auf die Stadt übertragen, die den geförderten Wohnungsbau dann anstelle des Eigentümers durch einen anderen Investor erstellen lässt. Hierfür bedarf es einer einvernehmlichen vertraglichen Lösung. Eine Ablösung der Verpflichtung in Geld ist nicht möglich.

1.2 Sozialmietwohnungen (SMW)

- 1.2.1 Die Wohnungen dürfen in der 30-jährigen Bindungsfrist bei der **Erstvermietung** (Ausgangsmiete in Abhängigkeit von der Wohnlage) nur zu einer **monatlichen Nettokaltmiete von 7,50 Euro pro m² bis 9,00 €/m² Wohnfläche** vermietet werden. Die Miete darf während des 30-jährigen Bindungszeitraums nur entsprechend den Vorgaben des aktuellen Förderprogramms des Landes erhöht werden. Die Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und der gedeckelten Miete unter Berücksichtigung der Fördermittel des Landes bei den Sozialmietwohnungen ist von der Planungsbegünstigten zu tragen und wird auf Basis der preisgebundenen Kaltmiete als Last angerechnet. Die Lasten, die durch den Sozialmietwohnungsbau entstehen, sind von der Planungsbegünstigten zu tragen.

- 1.2.2 Hinsichtlich der Wohnungsgrößen sind die Vorgaben aus dem jeweils geltenden Durchführungshinweisen des Landeswohnraumförderungsgesetzes bindend.
- 1.2.3 Bezüglich des Wohnungsgemenges werden folgende Bandbreiten vorgesehen:

Typ / Wohnfläche in m ²			Anteil SMW
bis zu 2 Zimmer	≤	45 m ²	ca. 30 %
2 bis 3 Zimmer	≤	60 m ²	ca. 20 %
3 bis 4 Zimmer	≤	75 m ²	ca. 20 %
4 bis 5 Zimmer	≤	90 m ² bzw.	ca. 30 %
5 bis 6 Zimmer	≤	105 m ²	

- 1.2.4 Ein Kinderzimmer für 1 Kind muss gemäß der Durchführungshinweise des Landes zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG 2010) mindestens 10 m² und für 2 Kinder mindestens 15 m² groß sein. Eine Über- oder Unterschreitung der Wohnflächengrenzen um 5 % ist zulässig. Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu 15 m² ist auch bei gleichbleibender Raumanzahl zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18 040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen) geplant wird.
- 1.2.5 Jede fünfte Sozialmietwohnung ist barrierefrei und jede zehnte Sozialmietwohnung rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2 zu erstellen. Die finanziellen Lasten der größeren rollstuhlgerechten Wohnungen werden durch Förderung einer entsprechend größeren Fläche im Rahmen des jeweiligen Förderprogramms des Landes oder ggf. des Bundes aufgefangen.

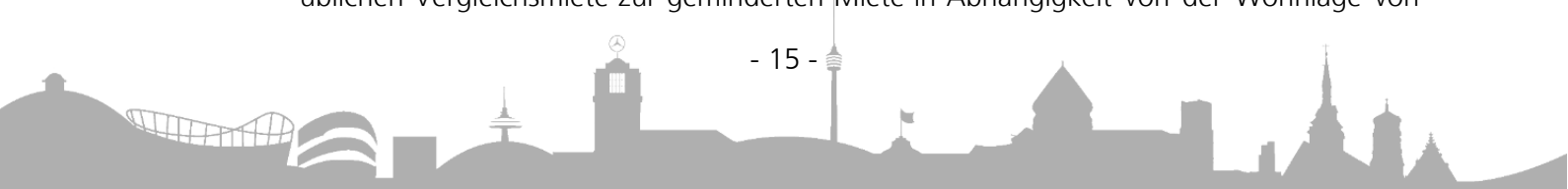
Rechenbeispiel: Im Rahmen eines Bauvorhabens müssen 15 Sozialmietwohnungen erstellt werden. Hiervon sind die Fünfte und Fünfzehnte barrierefrei, die Zehnte ist rollstuhlgerecht.

- 1.2.6 Für insgesamt 30 % der vom Land geförderten Sozialmietwohnungen erhält die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) auf die komplette Bindungsdauer ab Bezugsfertigkeit ein städtisches Belegungsrecht. Die Planungsbegünstigte erhält nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und bei jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums entsprechend den Vormerk- und Belegungsrichtlinien jeweils eine Vorschlagsliste von Wohnungsbewerbern/Wohnungsbewerberinnen aus der städtischen Vormerkdatei von in der Regel fünf Haushalten. Aus diesen Vorschlägen kann die Planungsbegünstigte einen künftigen Mieter auswählen.

Die übrigen 70 % der vom Land geförderten Sozialmietwohnungen können von der Planungsbegünstigten selbst belegt werden. Voraussetzung ist ein allgemeiner gültiger Wohnberechtigungsschein.

Werden keine Landesmittel in Anspruch genommen, erhält die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) Belegungsrechte an sämtlichen Sozialmietwohnungen.

- 1.2.7 Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Grundlage des geltenden Mietspiegels der LHS zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt abgestimmt.
- 1.2.8 Sollte die Planungsbegünstigte den geförderten Mietwohnungsbau nicht selbst erstellen, kann sie die betreffenden Grundstücksanteile, sofern diese selbstständig bebaubar sind, auch verbilligt auf die Stadt übertragen. Hierfür bedarf es einer einvernehmlichen vertraglichen Lösung. Die Stadt lässt in diesem Fall den geförderten Wohnungsbau nach den Richtlinien des jeweiligen Förderprogramms durch einen anderen Investor erstellen. Die Ermäßigung des Kaufpreises erfolgt in der Höhe, dass der LHS über die gesamte Laufzeit keine finanziellen Belastungen entstehen. Die sich so über die Förderdauer ergebende Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete zur geminderten Miete in Abhängigkeit von der Wohnlage von



7,50 bis 9,00 Euro pro m² Wohnfläche wird als Last angerechnet. Die Grundstücksverbilligung wird unter Berücksichtigung der Landesförderung als Last angerechnet. Die Stadt verpflichtet ihrerseits den anderen Investor, die Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnlage zu 7,50 bis 9,00 Euro pro m² Wohnfläche zu vermieten und die Vorgaben des jeweiligen Förderprogramms einzuhalten.

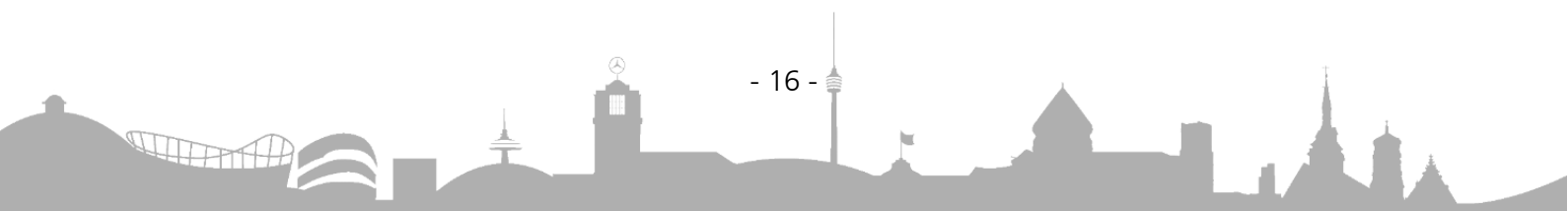
- 1.2.9 Nach Abschluss der Bindungsfrist prüft die Planungsbegünstigte, Möglichkeiten von Anschlussförderungen für den sozialen Mietwohnungsbau in Anspruch zu nehmen. Sollte sich für die Planungsbegünstigte eine EU-konforme Rendite in Höhe von derzeit maximal 4,5 % (aktuelles Förderprogramm) erzielen lassen, soll die Anschlussförderung in Anspruch genommen und die Bindung dementsprechend verlängert werden. Sollte keine ausreichende Wirtschaftlichkeit gegeben sein, wird die Stadt unter dem Vorbehalt vorhandener Haushaltsmittel eine Mitfinanzierung in Aussicht stellen. Angestrebt wird die größtmögliche Verlängerung, die der Fördergeber im jeweiligen Förderprogramm vorgibt. Im aktuellem Förderprogramm beträgt diese 30 Jahre. Voraussetzung für eine Anschlussförderung ist, dass die Haushalte hinsichtlich Einkommen und Haushaltsgröße förderberechtigt sind.

1.3 Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher (MME)

- 1.3.1 Die Wohnungen dürfen in der 20-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen **Nettokaltmiete von durchschnittlich 9,00 Euro pro m² Wohnfläche** vermietet werden. Die Ausgangsmiete kann **in besonders teuren Innenstadtlagen auf durchschnittlich 10,50 Euro pro m² Wohnfläche** erhöht werden. Der exakte Wert wird vom Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen festgelegt. Die Miete darf während des 20-jährigen Bindungszeitraums nur alle zwei Jahre um bis zu 5 % innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten erhöht werden. Die Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete zu der gedeckelten Miete ist von der Planungsbegünstigten zu tragen und wird als Last angerechnet.
- 1.3.2 Bezüglich des Wohnungsgemenges sind nach den geltenden Richtlinien folgende Bandbreiten vorgesehen:

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

- 1.3.3 Ein Kinderzimmer für 1 Kind sollte mindestens 10 m² und für 2 Kinder mindestens 15 m² groß sein. Eine Überschreitung der Wohnflächen um bis zu 10 m² ist zulässig, wenn eine Wohnung nach DIN 18040 „Teil Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen Teil 2: Wohnungen“ gebaut wird
- 1.3.4 Die Wohnungsvergabe erfolgt durch die Planungsbegünstigte selbst. Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb der Bindungsfrist nur an solche Personen überlassen werden, die durch Bescheinigung der LHS die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach den geltenden Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.



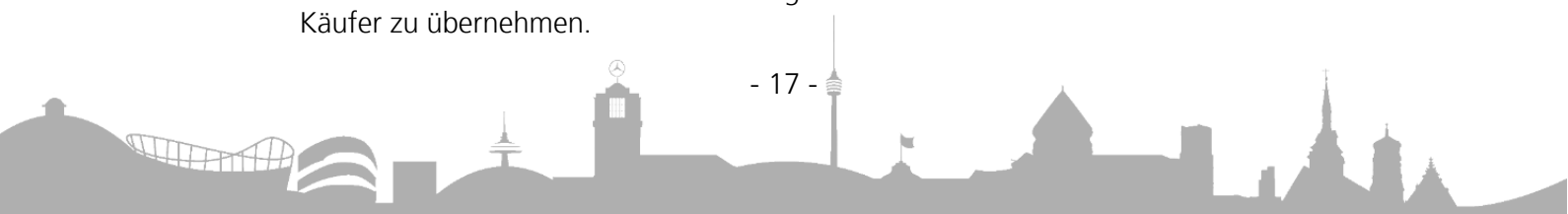
- 1.3.5 Die Einkommensgrenzen aus den Richtlinien MME gelten bei SIMentsprechend.
- 1.3.6 Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Grundlage des geltenden Mietspiegels der LHS zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt abgestimmt. Es wird maximal der Höchstsatz des Mietspiegels akzeptiert. Sollten von der Planungsbegünstigten höhere Mieten angestrebt werden, so ist diese gegenüber der Stadt in der Beweisspflicht, dass diese Mieten auf dem Wohnungsmarkt erzielbar und gesetzlich zulässig sind.
- 1.3.7 Sollte die Planungsbegünstigte den geförderten Mietwohnungsbau nicht selbst erstellen, kann sie die betreffenden Grundstücksanteile, sofern diese selbstständig bebaubar sind, auch verbilligt im Einvernehmen auf die Stadt übertragen. Die Stadt lässt in diesem Fall den geförderten Wohnungsbau nach den städtischen Richtlinien durch einen anderen Investor erstellen. Die Ermäßigung des Kaufpreises erfolgt in der Höhe, dass der LHS über die gesamte Laufzeit keine finanziellen Belastungen entstehen (Anpassung durch GRDRs 13/2014). Die sich über die Förderdauer ergebende Differenz der ortsüblichen Vergleichsmiete zur geminderten Miete von 9,00 Euro bis 10,50 Euro pro m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage wird als Last angerechnet. Die sich ergebende Grundstücksverbilligung wird als Last angerechnet. Die Stadt verpflichtet ihrerseits den anderen Investor, die Wohnungen in der 20-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung zu 9,00 Euro bis 10,50 Euro pro m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Wohnlage zu vermieten. Die Miete darf während des Förderzeitraums nur alle zwei Jahre um höchstens 5 % innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten erhöht werden.
- 1.3.8 Sollten sich Änderungen bei den Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ hinsichtlich Miethöhe oder Mietpreisspanne ergeben, gelten diese analog für die im SIM zu realisierenden Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher. Bei bereits geschlossener Vorvereinbarung gilt der dort vereinbarte Wert, ggf. ist Abschnitt II. Nr. 1. zu berücksichtigen.
- 1.3.9 Nach Abschluss der Bindungsfrist prüft die Planungsbegünstigte, Möglichkeiten von Anschlussförderungen für Mietwohnungen für mittlere Einkommen in Anspruch zu nehmen. Im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass nach Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung mit der Planungsbegünstigten Verhandlungen über eine Verlängerung um weitere 15 Jahre aufgenommen werden. Ziel ist es, eine langfristige Mietpreis- und Belegungsbindung zu erwirken. Dafür erhält die Planungsbegünstigte im Gegenzug als Entschädigung für entgangene Mieteinnahmen einen abgezinsten Einmalbetrag. Voraussetzung ist, dass die Förderung zielgruppenorientiert erfolgt und der Stadt entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

1.4 Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP)

- 1.4.1 Die Kaufpreise einer vergleichbaren freifinanzierten Wohnung im gleichen Vorhaben sind, gestaffelt nach den Einkommensgruppen des berechtigten Personenkreises entsprechend der städtischen Richtlinie, um einen nachstehend definierten Betrag je m² Wohnfläche zu reduzieren.
- 1.4.2 Die **Verkaufspreise je m² Wohnfläche** sind je Einkommensgruppe wie folgt zu reduzieren:

Einkommensgruppe I	Einkommensgruppe II	Einkommensgruppe III
1.250 €/m ²	750 €/m ²	250 €/m ²

- 1.4.3 Die konkreten Verkaufspreise verstehen sich inklusive Grundstückskosten, aber ohne Garagen-/Stellplatzkosten. Nebenkosten aus dem Kaufvertrag wie z.B. die Grunderwerbsteuer und Notarkosten sind wie im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich vom Käufer zu übernehmen.



- 1.4.4 Wie schon in der GRDRs 783/2018 werden zudem weiterhin die Wohnflächengrößen begrenzt. Aufgabe für die Architekten ist es, bei kompakten Grundrissen bezahlbare familiengerechte Wohnungen zu konzipieren. Die Stadt trägt mit dieser Begrenzung dazu bei, dass sich der Wohnflächenbedarf pro Person verringert.
- 1.4.5 Im SIM sind bei SEP-Wohnungen ausschließlich familiengeeignete 3-, 4- und 5- Zimmer Wohnungen zulässig. Die Wohnfläche für eine 3-Zimmer Wohnung wird auf max. 85 m², die Wohnfläche für eine 4-Zimmer Wohnung auf max. 100 m² und die Wohnfläche für eine familiengeeignete 5-Zimmer Wohnung auf max. 110 m² beschränkt. Bei den vorgenannten Wohnflächen sind Terrassen, Loggien, Dachgärten und Balkone nach § 2 Abs. 2 Nr.2 der Wohnflächenverordnung bereits berücksichtigt. Bei Reihenhäusern sind in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, Abweichungen zulässig.
- 1.4.6 Bezüglich des Wohnungsgemenges werden folgende Bandbreiten vorgegeben:

Typ / Wohnfläche in m ²		Anteil SEP
3 Zimmer	75 m ² bis maximal 85 m ²	ca. 10 %
4 Zimmer	90 m ² bis maximal 100 m ²	ca. 80 %
5 Zimmer	100 m ² bis maximal 110 m ²	ca. 10 %

- 1.4.7 Ein Kinderzimmer für ein Kind muss mindestens 10 m² und für zwei Kinder mindestens 15 m² groß sein. Für einen Haushalt mit drei Kindern müssen mindestens zwei Kinderzimmer vorgesehen werden.
- 1.4.8 Die Einkommensgrenzen aus den jeweils aktuellen SEP-Richtlinien gelten bei SIM entsprechend.
- 1.4.9 Durch die Festlegung von Verkaufsobergrenzen je Einkommensgruppe und durch Wohnflächenbegrenzungen ist es für die jeweilige Einkommensgruppe möglich, Eigentum zu erwerben. Bei der Bemessung der monatlichen Belastungen wurde darauf geachtet, dass diese tragbar sind.
- 1.4.10 Nach Abschluss der Maßnahme und Verkauf der Eigentumswohnungen im Programm SEP hat die Planungsbegünstigte nachzuweisen, dass die durchschnittlich gewährte Reduzierung der Kaufpreise im Programm SEP der Verbilligung der Einkommensgruppe II entspricht. Dadurch wird unterstellt, dass in jedem Vorhaben alle drei Einkommensgruppen im Programm SEP bedient werden.
- 1.4.11 Als Last wird der Planungsbegünstigten ein Betrag in Höhe von 750 Euro je m² Wohnfläche anerkannt.
- 1.4.12 Die Planungsbegünstigte ist für den Verkauf der Immobilie selbst verantwortlich. Der Käufer ist entsprechend den Förderrichtlinien auf die Dauer von 15 Jahren gebunden, das Objekt selbst zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Käufer der Wohnungen im Förderprogramm SEP können bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen im Rahmen des Förderprogramms des Landes mit zinsverbilligten Darlehen gefördert werden. Sie müssen diese Mittel in Anspruch nehmen, soweit diese zur Verfügung stehen.
- 1.4.13 Sollten sich wesentliche Änderungen bei den Einkommensgrenzen im Programm SEP und/oder bei den Bedingungen auf dem Kapitalmarkt ergeben, erfolgt eine Überprüfung der Verkaufsobergrenzen je Einkommensgruppe. Ggf. sind diese Werte entsprechend anzupassen.

- 1.4.14 Sollte die Planungsbegünstigte den geförderten Wohnungsbau nicht selbst erstellen, kann sie die betreffenden Grundstücksanteile, sofern diese selbstständig bebaubar sind, entgeltlich auf die Stadt übertragen. Hierfür bedarf es einer einvernehmlichen vertraglichen Lösung. Die Reduzierung des Verkaufspreises wird als Last angerechnet. Die Stadt lässt in diesem Fall den geförderten Wohnungsbau nach den städtischen Richtlinien durch einen anderen Investor erstellen.

2. Flächenabtretung

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Anlagen zum Schutz vor Immissionen, Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich etc.) sind unentgeltlich an die Stadt abzutreten. In Analogie zum Bodenordnungsrecht erfolgt bei diesen Flächen keine Lastanrechnung. Weiterhin sind Flächen für den Gemeinbedarf unentgeltlich an die Stadt abzutreten. Ob die dadurch entstehenden Verluste als Last angerechnet werden, ist davon abhängig, ob die dafür vorgesehene Infrastruktur nur dem SIM-Vertragsgebiet dient oder auch darüber hinaus. Dieser Sachverhalt wird vor Abschluss der Vorvereinbarung zwischen Planungsbegünstigter und Stadt abgestimmt.

3. Übernahme von Verfahrenskosten

- 3.1 Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, auf ihre Kosten ein städtebauliches Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall die weitere Verfahrensform bestimmen (Ideen- oder Realisierungswettbewerb, kooperierende oder konkurrierende Gutachterverfahren etc.) oder ggf. auch auf die Durchführung eines Verfahrens verzichten.
- 3.2 Weiterhin verpflichtet sich die Planungsbegünstigte die Verfahrenskosten (Kosten der städtebaulichen Planung, Vermessungskosten, erforderliche Fachgutachten etc.) zu übernehmen. Die Erforderlichkeit eines Gutachtens bemisst sich an der Relevanz für den Abwägungsvorgang im Bebauungsplanverfahren. Die dadurch entstehenden und mit der Stadt abgestimmten Aufwendungen werden als Last angerechnet.

4. Übernahme von Kosten für gebietsbezogene soziale und sonstige Infrastrukturmaßnahmen

- 4.1 Die in Folge der Neubebauung eines Gebiets im Vergleich zum geltenden Planrecht verursachten sozialen Infrastrukturbedarfe (i.d.R. Kita, öffentliche Grünflächen und Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche) werden durch die zuständigen Fachämter der Stadt ermittelt und sind entsprechend durch die Planungsbegünstigte zu kompensieren.
- 4.2 Ist eine Kindertagesstätte im Gebiet erforderlich und sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter Berücksichtigung der benötigten Außenspielfläche im Bebauungsplan erfüllbar, verpflichtet sich die Planungsbegünstigte die Kindertagesstätte einschließlich Außenanlage mit Spielgeräten ohne lose Möblierung auf eigene Kosten zu erstellen.
- 4.3 Im Regelfall ist eine Kindertagesstätte, deren Bedarf sich aus einem SIM-Vorhaben ergibt, durch die Planungsbegünstigte innerhalb des SIM-Gebiets zu realisieren. Ist dies ausnahmsweise nicht möglich, weil planerische Gründe dagegensprechen oder weil eine zu geringe Gruppenanzahl von bis zu 2 Gruppen keinen wirtschaftlichen Betrieb zulässt, so kann die Kindertagesstätte mit Zustimmung der Stadt ausnahmsweise außerhalb des SIM-Gebiets entweder neu errichtet oder durch Erweiterung einer bestehenden Einrichtung hergestellt werden.
- 4.4 Zur Ermittlung eines Kita-Betreibers wird ein nicht-förmliches Interessenbekundungsverfahren durch das Jugendamt durchgeführt, für das die Planungsbegünstigte alle relevanten Informationen zur Verfügung stellt (insbesondere Miethöhe und Grundrisse). Im Rahmen dieses

Verfahrens kommt es im Regelfall zur Auswahl eines freien Trägers. Bis zur Vergabe der Trägerschaft durch den Gemeinderat ist für die Planungsbegünstigte ausschließlich die Stadt Ansprechpartnerin. Planungsbegünstigte und Träger schließen einen direkten Mietvertrag miteinander ab. Eine Mietkaution kann dabei nicht verlangt werden. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Einrichtung für eine Laufzeit von 50 Jahren zu einem Mietzins von 10 Euro pro m² Nettogrundfläche in den Außenstadtbezirken bzw. 12 Euro pro m² Nettogrundfläche in den Innenstadtbezirken, an den ermittelten Träger zu vermieten.

Konnte im Rahmen des nicht-förmlichen Interessenbekundungsverfahrens kein freier Träger gefunden werden, verpflichtet sich die Stadt ihrerseits, die Einrichtung für eine Laufzeit von 50 Jahren zu einem Mietzins von 10 Euro pro m² Nettogrundfläche in den Außenstadtbezirken bzw. 12 Euro pro m² Nettogrundfläche in den Innenstadtbezirken, anzumieten.

Wenn die Miete von 10 bzw. 12 Euro pro m² Nettogrundfläche aus Sicht der Planungsbegünstigten zur Kostendeckung nicht ausreicht und ein höherer Mietzins erforderlich ist, kann alternativ in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen werden, dass eine höhere Miete benötigt wird. In diesem Fall sind die Ansätze und die Wirtschaftlichkeitsberechnung im Einzelnen mit der Stadt abzustimmen. Wenn sich daraus Abweichungen von den Regelungen des SIM ergeben, sind diese nur mit Genehmigung der Stadt möglich und haben eine veränderte Kita-Pauschale zur Folge.

Generell gilt, dass nach Ablauf von 30 Jahren das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist nach § 544 BGB gekündigt werden kann.

- 4.5 Die Baukosten betragen für einen zweigeschossigen Typenbau als Neubau mit vier bzw. sechs Gruppen nach den Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 zwischen 2.740 Euro und 4.160 Euro pro m² Nettogrundfläche. Die Baukosten sind nach Auswertungen des Statistischen Bundesamts somit höher als die durchschnittlichen Baukosten für den Wohnungsbau. Als Last wird ein Betrag von 500.000 Euro je Gruppe angerechnet. In diesem Betrag sind die erhöhten Aufwendungen für Außenanlagen und die höheren Baukosten für die Planungsbegünstigte berücksichtigt.
- 4.6 Muss die Kindertageseinrichtung außerhalb des Planungsgebiets realisiert werden, sind von der Planungsbegünstigten anteilig Kosten in Höhe von 500.000 Euro je Gruppe für anfallende Baukosten ohne Grundstück zu zahlen. Die Kostenbeteiligung wird als Last angerechnet. Die Kostenbeteiligung ist einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB fällig.
- 4.7 Alternativ zu 4.6 kann die Planungsbegünstigte die betreffenden Grundstücksanteile, sofern diese selbstständig bebaubar sind, auch unentgeltlich auf die Stadt übertragen. Hierfür bedarf es einer einvernehmlichen vertraglichen Lösung. Die LHS verpflichtet sich, die Einrichtung zu erstellen und zu betreiben bzw. an einen Träger zu vermieten. Die Planungsbegünstigte beteiligt sich anschließend mit 500.000 Euro je benötigter Gruppe. Die Kostenbeteiligung wird als Last angerechnet.
- 4.8 Die Infrastrukturkostenpauschale für Kindertagesstätten wird entsprechend den Veränderungen der Daten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) mit Beschluss des STA bei Bedarf zeitnah angepasst. Eine Anpassung erfolgt nur, wenn sich der Anteil, der von der Planungsbegünstigten zu leisten ist, nachweisbar um min. +/- 10.000 Euro verändert.
- 4.9 Bei sonstigen evtl. erforderlichen Infrastruktureinrichtungen hat die Planungsbegünstigte ebenfalls anteilige Kosten der voraussichtlich entstehenden Herstellungskosten zu übernehmen. Die Ermittlung dieser Kosten durch die Stadt erfolgt analog zur Berechnung der Kita-Pauschale unter Abschnitt III. Nr. 4.5 auf Basis des BKI und der SachwertRL. Diese Kosten werden als Last angerechnet.

5. Übernahme von entstehenden Erschließungskosten und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen inklusive Pflegeaufwand

- 5.1 Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, in einem gesondert abzuschließenden Bau- durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag mit der Stadt (Tiefbauamt), erforderliche Erschließungsanlagen herzustellen und alle dafür anfallenden Kosten zu tragen. Weiterhin wird die vollständige Übernahme von evtl. entstehenden Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen inklusive Pflegeaufwand für die Vertragslaufzeit von in der Regel 30 Jahren durch die Planungsbegünstigte anerkannt (Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135a bis 135c BauGB). Des Weiteren verpflichtet sich die Planungsbegünstigte, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Stadt (Stadtmessungsamt) durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

Die Erhebung von Erschließungs- und Kanalbeiträgen sowie Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135a bis BauGB in Verbindung mit den jeweils geltenden Gesetzen und Satzungen bleibt vorbehalten.

- 5.2 Erschließungskosten lassen sich ohne vorherige Kostenschätzung eines Ingenieurbüros, des Tiefbauamts oder des Eigenbetriebs Stadtentwässerung (SES) nur schwer ermitteln. Die Höhe kann auf das Einzelprojekt bezogen sehr unterschiedlich sein. Es muss im Einzelfall entschieden werden, ob grobe Annahmen getroffen werden können, oder ob weitere Untersuchungen erforderlich werden, so dass eine hinreichend genaue Kostenschätzung möglich ist. Grobe Annahmen reichen insbesondere dann aus, wenn absehbar ist, dass der Verbleib von mindestens einem Drittel der Bodenwertsteigerung bei der Planungsbegünstigten ohne weiteres erreicht wird. Ist im Gegensatz dazu erkennbar, dass die Höhe der Erschließungskosten Einfluss auf das Gesamtergebnis hat, sind weitere Vorleistungen erforderlich.

6. Altlasten und Abbrüche

- 6.1 Bei einem Altlastenverdacht ist das Amt für Umweltschutz und das Tiefbauamt, Abteilung „Sonderbereich Altlasten“ zu informieren.
- 6.2 Kosten für Rückbau und Altlastenbeseitigung sind durch die Planungsbegünstigte als Eigentümerin zu tragen. Sie werden nicht als Last anerkannt, da die Wertermittlung für den Anfangswert gemäß Abschnitt II. Nr. 4. zur Vorvereinbarung nach dem lastenfreien Bodenwert erfolgt.

Im Übrigen werden Kosten für Rückbau und Altlastenbeseitigung üblicherweise beim Erwerb des Grundstücks berücksichtigt und sind somit Sache des Käufers und keine Kosten der Allgemeinheit; siehe auch § 16 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

7. Nachweis städtebaulicher, freiraumbezogener und klimatischer Qualitätsstandards

- 7.1 Neben der Schaffung von Bauflächen sollen städtebauliche Planungen auch gewährleisten, dass Stadtqualitäten und optimale Lebensbedingungen für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung gesichert und ausgebaut werden. Gerade bei Vorhaben der Innenentwicklung ist darauf zu achten, dass die städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden und sich ein Vorhaben harmonisch in seine Umgebung einfügt. Daneben sollen Adressbildung und städtische Dichte gefördert werden sowie eine ansprechende Gestaltung, angemessene Nutzungsverteilung und klimatisch-lufthygienische Belange vorangetrieben werden. Schlussendlich sollen die unter Qualitäts- und Kostengesichtspunkten optimierten Bauvorhaben bedarfsgerecht und sozial adäquat vermarktet werden können.

- 7.2 Vor jedem SIM-Verfahren wird für das jeweilige Vorhaben je nach Lage, Standort und planerischer Zielsetzung festgelegt, welche der Qualitätsstandards besonders zu beachten sind. Die besonders zu beachtenden Standards werden in die Vorvereinbarung aufgenommen und sollen für nachfolgende Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.
- 7.3 Die Qualitätsstandards können dem Abschnitt IV. (Stadtqualitäten in der Innenentwicklung) entnommen werden. Die aufgeführten Zielstellungen stellen eine nicht abschließende Auswahl an Mindestanforderungen dar, welche bei Bedarf um sinnvolle Regelungen ergänzt werden können. Die Nichteinhaltung von einzelnen Anforderungen bedarf einer besonderen Begründung durch die Planungsbegünstigte und der Zustimmung der Stadt.

8. Unterschreitung von geltenden Energiestandards

Es sind die jeweils aktuellen städtischen Vorgaben im Energiebereich zu Grunde zu legen. Ansonsten gelten die in Kapitel IV Stadtqualitäten in der Innenentwicklung geforderten Standards.

9. Bauverpflichtung

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans einen genehmigungsfähigen Bauantrag beim Baurechtsamt einzureichen. Sie verpflichtet sich des Weiteren, das Bauvorhaben innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung bezugsfertig herzustellen.

10. Vertragsstrafen

Vertragsstrafen werden unter Beachtung der Angemessenheit und des Gleichbehandlungsgrundsatzes in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt und der Planungsbegünstigten in Umfang und Höhe durch die Stadt festgelegt.

IV.

Städtequalitäten in der Innenentwicklung



IV. Stadtqualitäten in der Innenentwicklung

Städtebau und Architektur

Raumbildung und Dichte

- Beachtung des gewachsenen Stadtgrundrisses, der vorhandenen Bausubstanz und wichtiger Sichtbezüge
- Orientierung am block- und straßenübergreifenden Bezugssystem
- Aufgreifen von Umgebungsqualitäten
- Ausgewogenes und verträgliches Maß der Nutzung (Verhältnis GRZ / GFZ)
- Gestaltung der Dachfläche als „fünfte Fassade“

Nutzungsmischung und Konzeptvielfalt

- Förderung und Sicherung gemischt genutzter Stadtstrukturen
- Sicherung von Geschossflächenanteilen für Wohnen und Gewerbe
- Sicherung eines Mindestwohnanteils von 20% bei allen Bauvorhaben auf gemischten Bauflächen
- Zielgruppenspezifische Ausgestaltung von Bauvorhaben und Anpassungsfähigkeit für Änderungen in der Gesellschaft (z.B. Demographischer Wandel)
- Differenziertes Wohnungsangebot (Eigentum/Miete) und Förderung besonderer Wohn- und Arbeitsformen
- Sicherstellung einer möglichst kleinteiligen Parzellierung
- Sicherstellung einer Bauträgervielfalt bei großen Vorhaben durch konkurrierende Ausschreibungsverfahren und kooperative Ansiedlungsverfahren

Stadtgestaltung, privater und öffentlicher Raum

Freiflächen im Quartier

- a) Entwicklung lebendiger Wohnumfelder und begrünter Freibereiche
- Differenzierung in öffentlichen und privaten Raum
 - Zusammenhängende, für Bewohner zugängliche und nachbarschaftsfördernde Grün- und Spielflächen
 - Öffentliche Grünflächen 8-15 qm je Einwohner, öffentliche Spielflächen 2-4 qm je Einwohner
 - Flächen sparende Bauweise von Nebenanlagen durch Integration ins Hauptgebäude oder Konzentration an einem Standort

b) Erhalt von bestehenden Grünstrukturen

- Einbeziehung des Baumbestandes in die planerische Konzeption
- Bei Baumneupflanzungen: heimische, standortgerechte sowie hitze- und trockenresistente Sorten
- Pflanzgröße für Bäume: Stammumfang mind. 20/25 cm
- Baumbeete für Bäume: mind. 12 m² mit Erdanschluss

c) Doppelnutzung von Freiflächen

- Brauchwasser- und Niederschlagswassermanagement

Straßenraumgestaltung und gemeinschaftliche Freianlagen

- Großkronige Laubbäume an Straßenflächen, Plätzen und Parkierungsflächen
- Pflanzung von großkronigen Straßenbäumen bei Abstellanlagen in regelmäßigen Abständen (je fünf Parkplätze)
- Abstände bei Pflanzungen im Straßenraum: 10-15 m
- Reduzierte Oberflächenversiegelung bei Stellplätzen, Hofflächen und Wegen

Gebäudebezogene Begrünung

- Intensive oder extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigter Dächer
- Extensive Dachbegrünung: Aufbau mind. 12 cm Substratstärke, heimische Saatgut- und Sprossmischungen
- Überdeckung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen mit einer belebten Bodenschicht von 50-100 cm und Bepflanzung als Grünfläche
- Begrünung von Fassaden und Pergolen durch Kletter- und Rankpflanzen

a) Optimierung von Baukörpern

- A/V-Verhältnis minimieren (Kompaktheit)
- Höhe und Ausrichtung der Baukörper unter Berücksichtigung solarer Energiegewinnung und sommerlichen Wärmeschutzes optimieren
- Glasanteil minimieren
- Wärmebrücken minimieren

b) Energiestandard

- Gebäude müssen so errichtet werden, dass der Jahres-Primärenergiebedarf um mindestens 20 % gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes um 30 % zu unterschreiten.
- Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 einzuhalten.
- Im Sinne der Beschlüsse der LHS sind Plusenergiegebäude oder klimaneutrale Gebäude wünschenswert.

c) Solaranlagen

- Gebäude müssen auf allen Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° sowie auf allen nach Süden, Westen oder Osten orientierten Dächern unabhängig von der Dachform (z. B. Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach) in den unverschatteten Bereichen mit Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung ausgestattet werden.
- Die Planungsbegünstigte ist berechtigt und verpflichtet, die Solaranlage eigenständig oder durch einen externen Betreiber zu errichten und für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zuzüglich des Jahrs der Inbetriebnahme zu betreiben.

d) Abstimmung Energiekonzept

- Das Energiekonzept (Wärme und Strom) ist dem Amt für Umweltschutz (Energieabteilung) vor Umsetzung zur Freigabe vorzulegen. Dies beinhaltet auch Dachaufsichtspläne, aus denen die Größe der Solaranlagen hervorgeht.

Mobilität

Flächen- und kostensparende Lösungen für den ruhenden Verkehr

- Innovative Mobilitätskonzepte sowie flächen- und kostensparende Lösungen (Car-Sharing, Elektromobilität, Fahrradboxen etc.).

V.

Verfahrensablauf



1. Ablaufschema Bebauungsverfahren und SIM

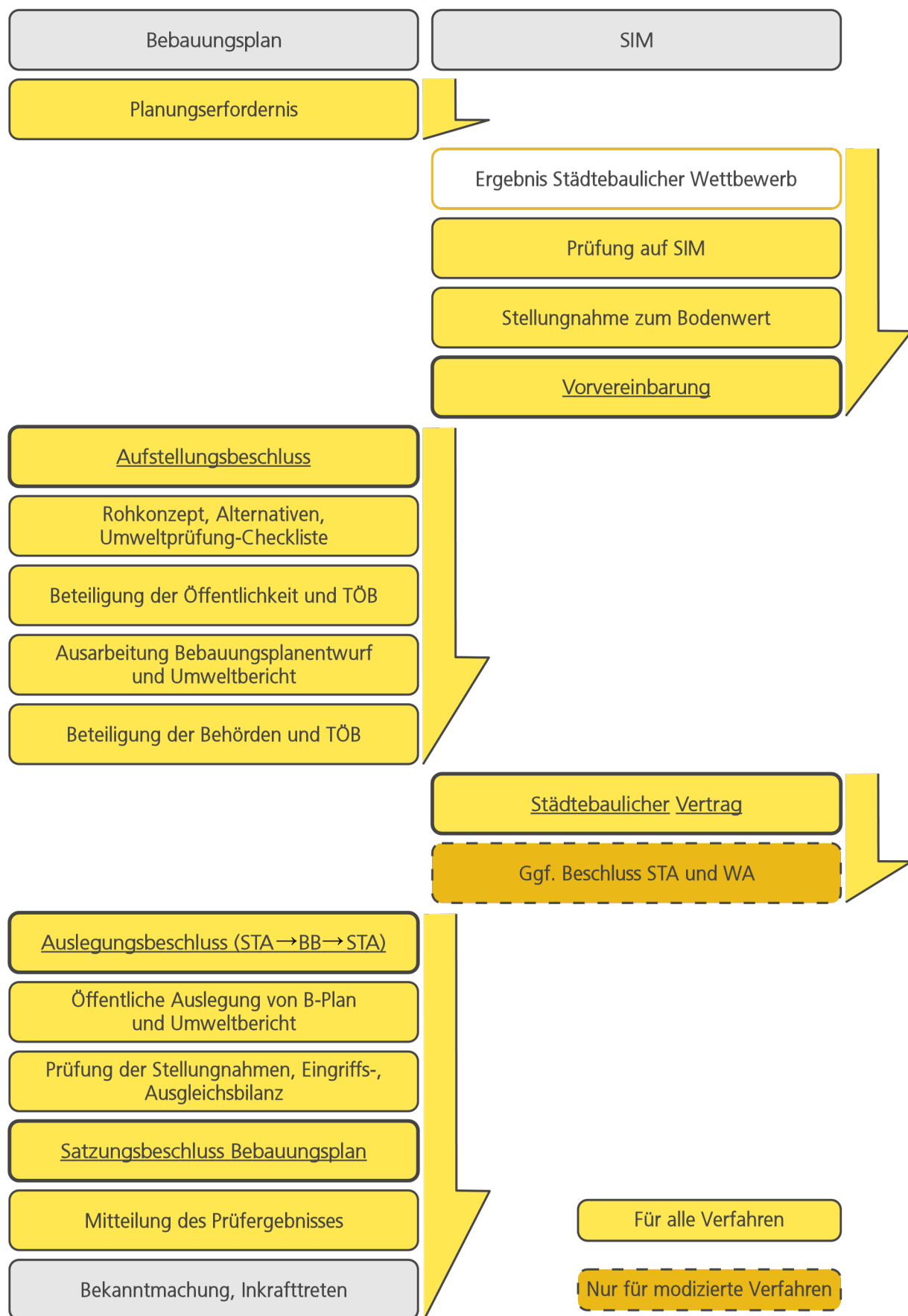


Abbildung 7: Ablaufschema Bebauungsverfahren und SIM

2. Verfahrensablauf Vorvereinbarung



Abbildung 8: Verfahrensablauf Vorvereinbarung

3. Verfahrensablauf städtebaulicher Vertrag

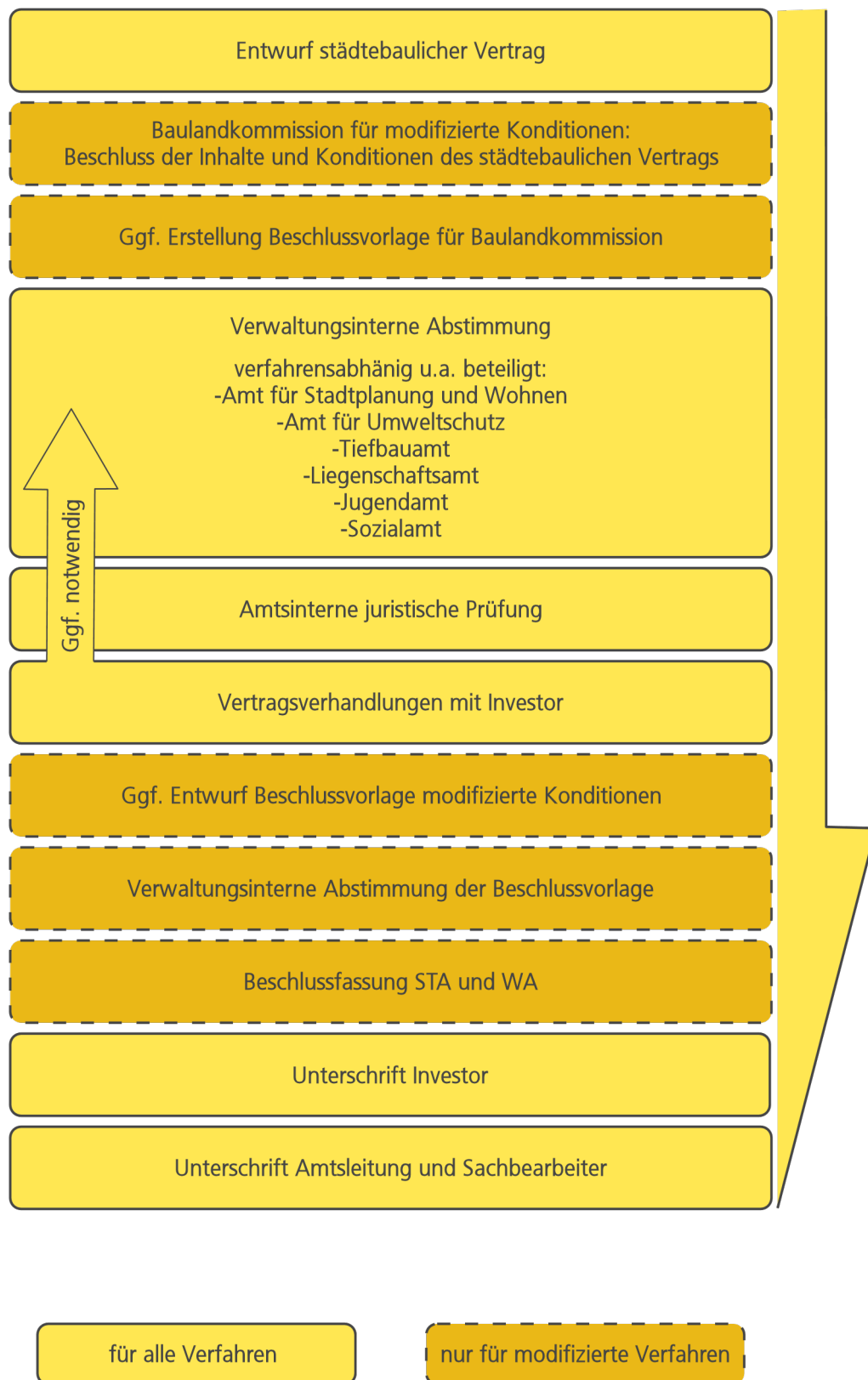


Abbildung 9: Verfahrensablauf städtebaulicher Vertrag

VI. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die Säulen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)	2
Abbildung 2: Funktionsschema SIM bei Wohn- und gemischten Bauflächen.....	5
Abbildung 3: Aufteilung der Förderquote auf privaten Grundstücken und städtischen Grundstücksteilen	7
Abbildung 4: Funktionsschema SIM bei Gewerbeflächen	8
Abbildung 5: Funktionsschema Wertsteigerung und Kostenbeteiligung	11
Abbildung 6: Rangfolge bei modifizierten Konditionen.....	12
Abbildung 7: Ablaufschema Bebauungsplanaufstellung und SIM	28
Abbildung 8: Verfahrensablauf Vorvereinbarung.....	29
Abbildung 9: Verfahrensablauf städtebaulicher Vertrag	30



VII. Impressum

1. Auflage (Juni 2021)

Landeshauptstadt Stuttgart
Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt

Amt für Stadtplanung und Wohnen,
Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung

Sachgebiet Wohnbauentwicklung (61-8.3)

Adresse:
Graf-Eberhard-Bau
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Kommunikation:

- Telefon: +49 711 216-20306
- Telefon: +49 711 216-20308
- E-Mail: poststelle.61-8@stuttgart.de



STUTTGART

