

# Vertragsentwurf mit Stand 17.04.2023

Ergänzung des Entwurfs vom 21.12.2022 siehe Teil II § 3 Nr. 11

(Übriger Inhalt unverändert!)

## **Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften Nr. 132 G „Wohnen am Salvatorpark“**

zwischen

der Stadt Schwäbisch Gmünd Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Richard Arnold  
(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

der GF Beteiligungs-GmbH mit Sitz in Schorndorf

diese wiederum handelnd als alleinvertretungsberechtigte Komplementärin für die

1.) Achte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG mit Sitz in Schorndorf,  
Postanschrift Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf (Vertragspartner 1)

2. Dritte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG mit Sitz in Schorndorf,  
Postanschrift Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf (Vertragspartner 2)

vertreten durch den Geschäftsführer Gerald Feig  
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

schließen (vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats) folgenden Vertrag:

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I VERTRAGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Gegenstand des Vertrages	5
§ 2 Bestandteil des Vertrages	6
<b>Teil II BAUVORHABEN</b>	<b>6</b>
§ 3 Baubeschreibung des Bauvorhabens	6
§ 4 Regelungen zur Durchführung- und Bauverpflichtung	9
§ 5 Verpflichtungen des Vorhabenträgers	9
§ 6 Vertragsstrafe	10
<b>Teil III BAULEITPLANUNG</b>	<b>12</b>
§ 7 Grundlagen der städtebaulichen Planung	12
<b>Teil IV SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN</b>	<b>12</b>
§ 8 Kostentragung	12
§ 9 Beiderseitige Verpflichtungen	13
<b>Teil V BEZAHLBARER WOHNRAUM, Müllkonzept, Energetisches Konzept, Öffentliche Veranstaltungen</b>	<b>13</b>
§ 10 Bezahlbarer Wohnraum	13
§ 11 Energetisches Konzept	15
§ 12 Müllkonzept	16
§ 13 Öffentliche Veranstaltungen	16
<b>Teil VI Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>17</b>
§ 14 Rechtsnachfolge	17
§ 15 Form, Ausfertigungen	18
§ 16 Salvatorische Klausel	18
§ 17 Kosten der Beurkundung	18
§ 18 Wirksamwerden	19
§ 19 Wirksamkeit	19
<b>Teil VII Kündigung/ Rücktritt</b>	<b>19</b>

§ 20 Kündigung/Rücktritt	19
§ 21 Rücktrittsrechte des Vorhabenträgers	20
§ 22 Rücktrittsrechte der Stadt	20
§ 23 Gemeinsame Bestimmungen	20

## **Teil I            Vertragsgrundlagen**

### **Vorbemerkung:**

Der Vertragspartner 1 beabsichtigt an der Salvatorstraße ein Wohnbauprojekt „Wohnen im Salvatorpark“ (Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage) auf den Grundstücken Teilfläche Flst. 1475/7 mit ca. 684 m<sup>2</sup>, Teilfläche Flst. 1481/1 mit ca. 114 m<sup>2</sup>, Teilfläche Flst. 1481 mit ca. 4.768 m<sup>2</sup> und 1481/2 im Ganzen, (Anlage 1), zu realisieren. Die Achte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG (Vertragspartner 1) ist Eigentümer des Flst. 1481/2 sowie den Teilflächen der Flst. 1481/1 mit ca. 114 m<sup>2</sup>, Teilfläche Flst. 1481 mit ca. 4.768 m<sup>2</sup> und Teilfläche des Flst. 1475/7 mit ca. 684 m<sup>2</sup>. Die Dritte Schorndorfer Immobilien GmbH & Co.KG (Vertragspartner 2) ist Eigentümer der Restflächen des Flst. 1481/1, Flst. 1481 und Flst. 1475/7. Hierzu wird auf den Kaufvertrag des Notars Claus Denk UR Nr. 1426/2022 D vom 23.09.2022 verwiesen. Die Stadt hat ein erhebliches städtebauliches Interesse an der Umsetzung dieser Bebauung an diesem historischen und sensiblen Ort unterhalb des Salvators.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt am Fuße des Salvators, nördlich der „Salvatorstraße“ bzw. der „Nepperbergstraße“ / Bahnlinie Stuttgart - Aalen und westlich der „Taubentalstraße“ sowie südöstlich der Salvatorkirche und südlich des Kreuzweges von der Taubentalstraße zur St. Salvatorkirche. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Bestandsgebäude. Eines ist die unter Denkmalschutz stehende Villa „Salvatorstraße 20“, die denkmalgerecht restauriert und in die Neubebauung mit integriert werden soll. Östlich daran schließt sich eine weitläufige private Parkanlage mit erhaltenswerten Bäumen an, die bis zur Taubentalstraße reicht. Das Bestandsgebäude „Salvatorstraße 22“ wird einem Neubau weichen.

Im Plangebiet selbst befinden sich insbesondere im östlichen Parkgelände diverse Wege mit erhaltenswerten Baumpflanzungen. Unterhalb des Plangebietes verläuft der Einhornstunnel der Bundesstraße 29.

Die geplante nachhaltige Wohnbebauung fügt sich in dieser prominenten Lage gut ein. Diese Baulücke bietet sich an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Verkehrsanbindung) bereits vorhanden sind und es sich auch teilweise um die Wiedernutzbarmachung einer bereits teilweise bebauten Fläche handelt.

Neue Wohnbaubaufflächen sind insbesondere für die Entwicklung der zentralen Kernstadt unbedingt notwendig, um jungen Familien und älteren Menschen gleichermaßen eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung auch in innerstädtischen Lagen eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung der Kernstadt unabdingbar notwendig. Von dem geplanten Wohnbauprojekt werden positive Effekte für die Lage und Umgebung in zentraler und bahnhofsnahe Lage erwartet.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist das geplante nachhaltige Wohnbauprojekt „Wohnen im Salvatorpark“ mit der Errichtung von insgesamt drei Mehrfamilienhäusern samt Tiefgarage sowie die äußere und innere Erschließung der Grundstücke, welche in dem Lageplan Anlage 1 wie folgt gekennzeichnet sind:  
  
Grundstücke Flst. 1475/7, 1481/1, 1481 und 1481/2  
  
Auf die Anlage 1 wird verwiesen, sie wird den Beteiligten vom Notar zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die in § 1 Ziffer 1 genannten Grundstücke.

## § 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Lageplan Vertragsgebiet (**Anlage 1**)
- Lageplan Geltungsbereich (**Anlage 2**)
- Bebauungsplanentwurf vom 11.11.2022 (**Anlage 3**), bestehend aus Textteil und Lageplan
- Bebauungskonzept vom 02.12.2022 (**Anlage 4.1 und 4.2**)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 5**), bestehend aus **Anlage 3, 4.1 und 4.2**

- Baubeschreibung (**Anlage 6**)
- Müllkonzept (**Anlage 7**)
- Kimagutachten (Klimaökologische Expertise zum Projekt „Wohngärten im Salvatorpark“ in Schwäbisch Gmünd (**Anlage 8**))

## Teil II      Bauvorhaben

### § 3 Baubeschreibung des Bauvorhabens „Wohnen im Salvatorpark“

1. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Grundstücken Teilfläche Flst. 1475/7 mit ca. 684, Teilfläche Flst. 1481/1 mit ca. 114 m<sup>2</sup>, Teilfläche Flst. 1481 mit ca. 4.768 m<sup>2</sup> und 1481/2 eine nachhaltige Wohnbebauung herzustellen, der die Baubeschreibung und das Planungskonzepts des Vorhabens gemäß **Anlage 4.1 und 4.2 und Anlage 6** zugrunde liegt.
2. Diese Baubeschreibung mit Planungskonzept ist ersichtlich aus den dieser Niederschrift als **Anlage 6 und Anlagen 4.1 und 4.2** beigefügten Plänen und Baubeschreibung bzw. Bilddarstellungen. Auf diese **Anlage 6 und Anlagen 4.1 und 4.2** wird verwiesen, diese werden den Anwesenden zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die vorgesehene Wohnbebauung des Vertragsgegenstands nach der aus **Anlage 6 und Anlage 4.1 und 4.2** ersichtlichen Beschreibung und Planungskonzept zu verwirklichen. Für das Plangebiet ist eine zusammenhängende Wohnbebauung aus 3 Hauptwohngebäuden und einer zentralen Tiefgarage geplant, die sich mit abgestuften Höhen (ein bis vier Geschosse) der Topographie anpasst.
4. Aktuell sind im Neubauvorhaben insgesamt 25 Wohnungen und in der bestehenden Villa weitere 5 Wohnungen angedacht. Die gemeinsame Tiefgarage bietet im 1.UG Platz für 37 PKW-Stellplätze (davon 2 Behinderten-Stellplätze), die um 13 Doppelparker in einem 2.UG ergänzt werden sollen. Darüber hinaus sind an der Villa 2 Stellplätze (davon 1 Behinderten-Stellplatz) und beim Neubauvorhaben 4 offene Stellplätze geplant. Somit stehen für die Gesamtanlage 56 Stellplätze zur Verfügung. Bei der Villa werden 10 (2 Fahrradstellplätze pro WE) und beim Neubauvorhaben 50 Fahrrad-Stellplätze überwiegend witterungsgeschützt hergestellt werden. Müllkonzept siehe Anlage 7.
5. Das Wohnbauprojekt sieht ein Mehrgenerationenhaus für junge Familien, Alleinstehende mit und ohne Kinder, Berufstätige, Rentner und älteren bzw.

eingeschränkten Personen welche ggf. auf Unterstützung angewiesen sind, vor.

6. Hierzu sollen überwiegend barrierefreie Wohnungen erstellt werden.
7. Soweit aus den **Anlagen 4.1 und 4.2 und Anlage 6** für die Herstellung des Bauvorhabens keine Vorgaben zu entnehmen sind, ist der Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) in der konkreten Ausgestaltung frei, mithin an keine zivilrechtlichen Vorgaben der Stadtverwaltung gebunden. Vor Ausführung der Leistungen, die Gegenstand der in der **Anlage 6 und Anlage 4.1 und 4.2** enthaltenen Beschriebe sind, wird sich der Vorhabenträger jedoch bei erforderlichen Konkretisierungen mit der Stadt abstimmen. Hinsichtlich der Gestaltung und Materialität der Fassaden, der Gliederung der Gebäude, der Einfriedigung sowie der Nutzung wird sich der Investor ergänzend zu den Vorgaben in **Anlagen 4.1 und 4.2 und Anlage 6** mit der Stadt Schwäbisch Gmünd abstimmen; solche Vorgaben dürfen jedoch nicht von den **Anlagen 4.1 und 4.2 und Anlage 6** abweichen, sondern sollen diese konkretisieren.
8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen im Salvatorpark Nr. 132 G“, Gemarkung Schwäbisch Gmünd ist bislang noch nicht in Kraft getreten. Der Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 07.07.2021 gefasst.
9. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Vorgaben dieses künftigen Bebauungsplans sowie die von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzten Bestimmungen und Auflagen einzuhalten.
10. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die folgende Stellungnahme des Landesamts für Denkmalschutz vom 06.05.2022 zu berücksichtigen:  

Jeglicher Eingriff in den Villenpark bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Im zugehörigen Antrag soll insbesondere die auf den noch überlieferten, historischen Bestand abgestimmte Freiflächengestaltung dargelegt werden.
11. Der Vorhabenträger hat im Zuge der Planung des Projekts sowie der Neugestaltung des Salvator-Parks ein Klimagutachten (Klimaökologische Expertise zum Projekt „Wohngärten im Salvatorpark“) durch das Fachbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH beauftragt und erstellen lassen und klimarelevante Untersuchungen im Hinblick auf die Neubebauung vorgenommen. In der vorliegenden Expertise (**Anlage 8**) wird analysiert, inwieweit das Plangebiet selbst sowie die benachbarte Bebauung von dem Entwicklungsvorhaben bioklimatisch beeinflusst werden. Dabei wird die aktuelle klimaökologische Situation im Plangebiet detailliert betrachtet und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die klimaökologischen Funktionen

**mithilfe von Modellrechnungen untersucht und beurteilt. Auf die Ergebnisse des Gutachtens wird verwiesen. Diese sind für den Bau und die Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.**

12. Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass er für Schäden an den Straßen während einer Baumaßnahme auf dem Vertragsgegenstand selbst verantwortlich ist, ohne Einzelnachweise des Verursachers, d.h. der Investor haftet für diese Schäden. Dies gilt jedoch nur dann, wenn feststeht, dass die Schäden durch die Baumaßnahmen des Investors entstanden sind.
13. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die privaten Erschließungsstraßen und Wege an das öffentliche Verkehrsnetz entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan **Anlage 5** (bestehend aus Anlage 3 sowie 4.1 und 4.2) auf seine Kosten und in Abstimmung mit dem Tiefbau,- und dem Garten – und Friedhofsamt und der Stadtentwässerung der Stadt herzustellen.
14. Arbeiten zur Beseitigung von Schäden und Wiederherstellung von öffentlicher Verkehrsfläche in jeglicher Art und Güte, werden nur durch den Jahresbauunternehmer des Tiefbauamtes/Baubetriebsamtes durchgeführt. Alle Kosten, die mit der Inanspruchnahme und Wiederherstellung im Zusammenhang stehen, sind von dem Vorhabenträger zu tragen.
15. Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Leitungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegungen bestehender Leitungen gehen zu Lasten des Vorhabenträger. Dies gilt auch für die im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohnbauprojekts evtl. erforderliche Versetzung, Verlegung oder Rückbau bestehender Infrastruktureinrichtungen (z.B. Straßenbeleuchtung, KV-Kästen u.ä.)
16. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und Gegenstand dieses Vertrages (siehe Abschnitt I, § 1 Ziffer 1) sowie für den Bereich der Salvatorstraße, der an das Flst. 1481 angrenzt, noch ein Erschließungs- und Abwasserbeitrag anfallen kann.
17. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf Flst. 1481 eine Grunddienstbarkeit für ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht gemäß Bebauungsplanentwurf zugunsten Flst. 1481/1 einzutragen.

#### **§ 4 Regelungen zur Durchführungs- und Bauverpflichtung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des unter § 3 beschriebenen Bauvorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Kosten.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Vertragsgebiet (§ 1 Abs. 2) spätestens innerhalb der Fristen nach § 5 lit. b) dieser Niederschrift mit der Ausführung des Vorhabens zu beginnen und es innerhalb der dort vereinbarten Fristen fertig zu stellen (vgl. Einzelheiten § 5).
3. Wesentliche Änderungen der Pläne des Bauvorhabens (**Anlage 4.1 und 4.2**) bedürfen der Zustimmung beider Vertragspartner. Die Zustimmung ist in Form einer Vertragsergänzung zu diesem Durchführungsvertrag zu erteilen. Die geänderten Pläne sind der Vertragsergänzung beizufügen. Als Änderungen im vorgenannten Sinne gelten nicht Veränderungen, die ausschließlich die Innenaufteilung des Gebäudes betreffen.
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in § 5 genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

### **§ 5 Verpflichtungen des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

a) innerhalb von zwölf (12) Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“ ein Baugesuch für das Neubauvorhaben (drei Mehrfamilienhäuser samt Tiefgarage) einzureichen, welches formal den Vorgaben der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung und inhaltlich dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan inhaltlich entspricht; die Beantragung von Abweichungen, Ausnahmen und/oder Befreiungen steht dem nicht entgegen.

b) innerhalb von achtzehn (18) Monaten nach erteilter und bestandskräftiger Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen,

c) innerhalb von 4 Jahren ab Baubeginn (erster Baggerbiss) das geplante Bauvorhaben bezugsfertig herzustellen.

d) die Mauer im Bereich des Kreuzwegs zur Abgrenzung der Kapellen hin zum Baugrundstück zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen und zu sichern.

Bei einem Verstoß gegen vorstehende Verpflichtungen gem. Buchstaben a) bis c) kann die Stadt nur von diesem Vertrag nach § 20 zurücktreten, nicht jedoch kann die Herstellungspflicht gerichtlich durchgesetzt werden.

Vom Vorhabenträger nicht zu vertretende Verzögerungen bei Einreichung des Baugesuchs, dem Baubeginn und der Bauherstellung führen zu einer Verlängerung der vorgenannten Fristen um den Zeitraum der Verzögerung.

## **§ 6 Vertragsstrafe**

Die Stadt kann vom Vorhabenträger eine angemessene Vertragsstrafe in maximaler Höhe von 250.000 € verlangen, wenn der Vorhabenträger die vorstehend in Teil II des Vertrags vereinbarte Gestaltung nicht umsetzt; auf der Grundlage dieses Planungskonzepts gemäß Teil 1 § 2 wird der Vorhabenträger seine Baugesuchsunterlagen erstellen und an die Baurechtsbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung einreichen; in dieser künftig noch zu erteilenden Baugenehmigung wird sodann das Bauvorhaben konkretisiert sein.

Nicht umgesetzt ist die Gestaltung, wenn von der künftig noch zu erteilenden Baugenehmigung abgewichen wird. Abweichungen von der Baugenehmigung, denen die Stadt schriftlich zugestimmt hat, berechtigen nicht zur Forderung einer Vertragsstrafe, gleich ob sie aus baurechtlichen oder anderen Gründen erfolgen.

Kommt es unter den Parteien über die Verpflichtung zur Zahlung einer Vertragsstrafe oder die Angemessenheit der Vertragsstrafe (nachfolgend: „Streitfrage“) zum Streit, entscheidet ein Schiedsgutachter die Streitfrage. Die Einleitung eines Gerichtsverfahrens über die Streitfrage und damit zusammenhängender Rechtsansprüche ist erst zulässig, wenn das Schiedsgutachten vorliegt. Die Parteien sollen sich innerhalb von zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch eine Partei auf die Person des Schiedsgutachters einigen. Kommt es innerhalb dieser Frist zu keiner Einigung, wird der Schiedsgutachter auf schriftlichen Antrag einer Partei vom Präsidenten des Landgerichts Ellwangen ernannt; sollte der Präsident des Landgerichts die Bestimmung eines Schiedsgutachters verweigern, so ist dieser vom Präsidenten der für Schwäbisch Gmünd örtlich zuständigen Architektenkammer zu ernennen. Der Schiedsgutachter muss unabhängig und unparteilich sein. Das Schiedsgutachten wird schriftlich erstellt. Die Feststellungen und das Ergebnis des Schiedsgutachtens sind für die Parteien bindend. Eine gerichtliche Kontrolle findet nur im Rahmen des § 319 BGB statt.

Der Schiedsgutachter legt das Verfahren zur Erstellung des Schiedsgutachtens nach seinem Ermessen fest. Dabei hat der Schiedsgutachter die Festlegungen in dieser Vereinbarung, insbesondere das Planungskonzept gemäß § 1 zu beachten.

Die Parteien stellen dem Schiedsgutachter die Dokumente zur Verfügung, die dieser für die Erstellung des Gutachtens anfordert.

Jede Partei hat das Recht, dem Schiedsgutachter innerhalb von vier Wochen nach schriftlicher Erteilung des Auftrags zur Erstellung des Gutachtens ihren Standpunkt zur Streitfrage schriftlich darzulegen. Der Schiedsgutachter hat mindestens eine Anhörung zur mündlichen Erörterung der Streitfrage durchzuführen, an der die Parteien und ihre Berater teilnehmen können.

Das Schiedsgutachten ist schriftlich zu begründen. Die Begründung hat die wesentlichen Annahmen zu enthalten, auf denen die gutachterliche Bewertung beruht.

Die Kosten und Auslagen des Schiedsgutachters tragen die Parteien zu gleichen Teilen. Die im Zusammenhang mit dem Schiedsgutachten entstehenden eigenen Kosten, etwa für Rechtsanwälte, trägt jede Partei selbst.

Eine Vertragsstrafe kann für jede Abweichung gesondert verlangt werden, insgesamt darf die Vertragsstrafe bzw. die Summe mehrerer Vertragsstrafen für einzelne Abweichungen jedoch einen Betrag von 250.000 € nicht übersteigen.

Der Notar hat angeraten, Kriterien für die Bemessung der Höhe der Vertragsstrafe bzw. einzelner Vertragsstrafen festzulegen wie etwa Beispiele für Abweichungen verbunden mit der Angabe, welcher Prozentsatz des Höchstbetrags hierfür als angemessen zu erachten ist, vorzugeben. Die Vertragsparteien wollen jedoch solche Kriterien ausdrücklich nicht vereinbaren, sondern im Streitfalle die Bestimmung der Höhe der Vertragsstrafe/n dem billigen Ermessen des Schiedsgutachters überlassen. Grundsätzlich gilt: je mehr die Abweichung von den vertraglichen Vorgaben nach Teil II § 3 aus der Sicht eines unbefangenen, unbeteiligten (nicht Bewohner oder Nutzer) Dritten ins Gewicht fällt, desto höher soll die Vertragsstrafe bemessen werden.

Die Stadt und ihre Beauftragten dürfen nach vorheriger Anmeldung mit einer Frist von drei Tagen die Baustelle auf dem Vertragsgegenstand jederzeit betreten, in Augenschein nehmen und zerstörungsfreie Untersuchungen anstellen. Der Bauablauf darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes behindert werden.

## **Teil III Bauleitplanung**

### **§ 7 Grundlagen der städtebaulichen Planung**

1. Die Stadt beabsichtigt den als Entwurf beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen im Salvatorpark“ Nr. 132 G, Gemarkung Schwäbisch Gmünd (**Anlage 3**) dem Gemeinderat der Stadt Schwäbisch

Gmünd zur Behandlung und Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vorzulegen.

2. Aus dieser Absichtserklärung kann der Vorhabenträger kein Recht herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben und einen Satzungsbeschluss herbeizuführen (vgl. auch § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Gemeinderat bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

## **Teil IV Sonstige Verpflichtungen der Vertragsparteien**

### **§ 8 Kostentragung**

1. Der Vorhabenträger trägt alle mit der Realisierung des Vorhabens und der Erschließung entstehenden Kosten auch soweit sie von der Stadt veranlasst bzw. umgesetzt werden. Dies geschieht jedoch nur jeweils in Abstimmung mit dem Vorhabenträger.
2. Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Bauleitplanung (Bebauungsplankosten) einschließlich sämtlicher erforderlicher Gutachten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
3. Endet das Bebauungsplanverfahren endgültig mit keinem Satzungsbeschluss, trägt der Vorhabenträger seine entstandenen Kosten selbst.
4. Weitere Kosten sowie Kosten der Stadt werden nicht getragen.

### **§ 9 Beiderseitige Verpflichtungen**

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützungen. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

## **Teil V Bezahlbarer Wohnraum, Müllkonzept und energetisches Konzept, Öffentliche Veranstaltungen**

## § 10 Bezahlbarer Wohnraum

1. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der heutige Durchführungsvertrag zum Teil auch der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gemäß den beschlossenen Eckdaten und Richtlinien zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum des Gemeinderats der Stadt Schwäbisch Gmünd vom 16.12.2020 dient. Die Gemeinderatsvorlage (Gemeinderatsdrucksache Nr. 028/2020/2) ist dem Erwerber bekannt und liegt diesem vor. Hierzu vereinbaren die Vertragsparteien folgendes.

Gemäß dieser beschlossenen Eckdaten und Richtlinien verpflichtet sich der Vorhabenträger bei einem Neubauobjekt, mit dem Ziel, vermietbaren Wohnraum zu schaffen, gegenüber der Stadt Schwäbisch Gmünd, mindestens fünfzehn Prozent der gemäß seiner in Abschnitt II. § 3 übernommenen Bauverpflichtung auf den Vertragsgrundstücken neu zu errichtenden Wohnungen von im Mittel mindestens 60 m<sup>2</sup> als bezahlbaren Wohnraum nach folgenden Maßgaben zu vermieten. Es wird angenommen, dass der Vorhabenträger insgesamt 25 Wohnungen errichtet, weswegen 4 Wohnungen bei angenommenen 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche – berechnet nach den Vorgaben der aktuell gültigen Wohnflächenverordnung – auf die Dauer von 10 Jahren (Bindungsfrist) ab Erstbezug zu einer Kaltmiete, die mindestens 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubauwohnungen zum Stichtag der Bezugsfertigstellung liegt (derzeit 12,00 €/m<sup>2</sup>), an Anspruchsberechtigte gemäß VwV-Wohnungsbau BW 2022 Abschnitt A, Nr. 9 vom 01. Juni 2022, zu vermieten sind.

Ortsübliche Vergleichsmiete ist hierbei diejenige Miete, die sich nach dem im Zeitpunkt des Erstbezugs gültigen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Schwäbisch Gmünd für Neubauwohnungen in der Zone ergibt, in der sich der Vertragsgegenstand befindet.

2. Soweit der Erwerber die Verpflichtungen gemäß Ziffer 1 nicht auf dem Vertragsgegenstand in dem geforderten Umfang, gleich aus welchem Grund umsetzen kann, umsetzt, können diese alternativ auch in einem anderen Wohnbauprojekt (Neubau / Erstvermietung) in Schwäbisch Gmünd oder Teilorten von Schwäbisch Gmünd umgesetzt werden, wobei der Erstbezug innerhalb von drei Jahren von heute (Vertragsabschluss) an erfolgen muss. Maßgebend ist für solche Alternativen dann als ortsübliche Vergleichsmiete der Mietspiegel für die Zone, in der sich die konkrete Neubauwohnung befindet. Der Stadt ist auf deren Verlangen dann zulasten auch dieses Grundstücks eine Dienstbarkeit entsprechend Ziffer 1. zu bestellen.

3. Verstößt der Erwerber gegen die Verpflichtungen in Ziffer 1. und 2., so hat er eine Vertragsstrafe an die Stadt Schwäbisch Gmünd zu zahlen. Diese beträgt für jeden Monat, in welchem Wohnraum nicht wie gefordert zur Verfügung steht, 33 % der ortsüblichen Miete für die Zone, in der sich der Vertragsgegenstand befindet und zwar für diejenige Wohnfläche, die nicht gemäß Ziffer 1. oder 2. vermietet ist. Diese ist kalendermonatlich jeweils zum Monatsende fällig.
4. Sind für den Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) die Verpflichtungen in Ziffer 1., 2. und/oder 3. nicht anwendbar, z.B. weil keine Mietwohnungen, sondern Eigentumswohnungen geschaffen werden und somit die Richtlinien gem. Ziffer 1 per se nichtzutreffend sind, so verpflichtet sich der Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) zur Erbringung einer Ausgleichszahlung“ (sog. Beteiligung an der Schaffung bezahlbarem Wohnraum) an die Stadt Schwäbisch Gmünd. Diese beträgt als Einmalzahlung gem. nachfolgender Formel:

15% der Wohnungen, wobei maximal 60 m<sup>2</sup> pro Wohnung in Ansatz gebracht werden, multipliziert 33% aus der Vergleichsmiete gem. Ziffer 1 i.H.v. € 12,00 € multipliziert 12 Monate multipliziert 10 Jahre.

4 Wohnungen mit 240 m<sup>2</sup> x € 3,96 = € 950,40 p.M x 12 Monate x 10 Jahre =

**€ 114.048 (in Worten Euro einhundert vierzehn Tausend achtundvierzig).**

5. Die Ausgleichszahlung wird zur Zahlung fällig innerhalb von 4 Wochen nach erfolgter behördlicher Schlussabnahme
6. Die Zahlung der Ausgleichzahlung nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen nach Ziffer 5 erfolgt auf ein von der Stadt Schwäbisch Gmünd noch zu benennenden Kontos unter Angabe eines Buchungszeichens
7. Die Stadt Schwäbisch Gmünd verpflichtet sich den Ausgleichsbetrag zweckgebunden für die Finanzierung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Schwäbisch Gmünd gegenüber kommunalen Bauträger sowie gemeinnützigen Organisationen und Einrichtungen einzusetzen.

## **§ 11 Energetisches Konzept**

1. Der Vorhabenträger wird gemäß der in **Anlage 6 und Anlage 4.1 und 4.2** definierten Bau- und Projektbeschreibung unter Berücksichtigung der im Zuge der Baurechtsschaffung und Ausführungsplanung vorzunehmenden Fortschreibungen ein möglichst zukunftsorientiertes und innovatives Energiekonzept für den Geltungsbereich umsetzen.

2. Der Vorhabenträger wird die Ausführung der Gebäude (Neubauten) in Anlehnung an den KfW Standard 40 erstellen. Dieses Ziel ist durch eine Kombination aus einer entsprechenden Ausführung der Gebäudehülle und der entsprechenden Anlagentechnik zu erreichen. An der Gebäudehülle wird der Standard durch eine fortschrittliche Holzbauweise in Kombination mit Massivbau an den technisch erforderlichen Schnittstellen erreicht.

Auf der Primärenergieseite wird eine an die aktuelle Energiepolitik angelehnte moderne Haustechnik umgesetzt: (i) Luft,- Wasser-Wärmepumpe mit Niedertemperatur, (ii) Heizungsnetz und Fußbodenheizung als Heizflächen, (iii) Warmwasserbereitung dezentral in Wohnungsstationen elektrisch unterstützt, (iv) Wohnraumlüftung dezentral in den jeweiligen Wohnungen.

Zur Unterstützung des Systems ist – in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde und den Salvatorfreunden - eine PV-Anlage in entsprechender Dimensionierung zwingend zu installieren.

## § 12 Müllkonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, für die vorgesehene Wohnbebauung auf dem Vertragsgegenstand das aus der **Anlage 7** ersichtliche Müllkonzept zu verwirklichen.

## § 13 Öffentliche Veranstaltungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, an mindestens 12 Tagen pro Kalenderjahr, durch Veranstaltungen der Öffentlichkeit Zugang zur Grün- und Parkanlage zu ermöglichen. Dabei hat der Vorhabenträger auch die Angemessenheit der Besucheranzahl zu vertreten.

Die Parteien sind sich einig, dass bei öffentlichen Veranstaltungen für die Benutzung der Grün- und Parkanlage für die Stadt Schwäbisch Gmünd keine Kosten entstehen. Dem Vorhabenträger kann jedoch, zur Deckung seiner Unkosten und Aufwendungen von der Öffentlichkeit (Besucher) eine angemessene Nutzungsentschädigung (Eintritt) zu verlangen.

Unter Veranstaltungen sind Konzerte, Vorlesungen, Gottesdienste, Theater- und Unterhaltungsaufführungen aller Art zu verstehen.

## § 14 Rechtsnachfolge

1. Die in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen gelten auch für spätere Sonderrechtsnachfolger im Eigentum. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle in diesem Vertrag übernommenen Pflichten, die nicht dinglich gesichert und bei Eigentumsübergabe auf einen Rechtsnachfolger noch nicht vollständig erfüllt sind, seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zur Weitergabe an seinen Rechtsnachfolger zu verpflichten, und zwar in der Weise, dass jeder Rechtsnachfolger zur Weitergabe an seinen Rechtsnachfolger verpflichtet ist. Dies gilt nicht soweit es sich um Bauträgerkaufverträge gemäß § 650u BGB handelt, mit denen der Vorhabenträger sich gegenüber dem oder den Wohnungserwerbern zur Bauerrichtung verpflichtet.
2. Der Vorhabenträger ist nicht befugt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung der Stadt auf einen Dritten zu übertragen.
3. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Dritte nicht mindestens die gleiche Gewähr wie der Vorhabenträger für die vertragsgemäße Durchführung des Vorhabens bietet, insbesondere dass die Durchführung des Bauvorhabens (**Anlage 4.1 und 4.2**) innerhalb der Fristen des § 5 gefährdet ist.
4. Der Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Weitergabeverpflichtung gegenüber dem Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) beschränkt sich dabei auf die Verpflichtungen des Vorhabenträgers die bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung erfüllt werden müssen. Spezifische Verpflichtungen des Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) die zum Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht erledigt sind können nicht auf die Rechtsnachfolger bzw. private Nutzer übertragen werden. Hierzu verpflichtet sich der Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) gegenüber der Stadt, dass er im Falle eines Verkaufs von Teileigentum bzw. Vermietung von Teileigentum entsprechende Regelungen und Duldungsverpflichtungen, insbesondere im Hinblick auf die emissionsrechtlichen Auswirkungen des Kirchenbetriebs und der Kirchenglocken des Salvators sowie den Betrieb und der Bewirtschaftung der Salvatorclause.
5. Der heutige Vertragspartner 1 (Vorhabenträger) haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Dritten oder Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 15 Form, Ausfertigungen**

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Von dieser Urkunde sollen die Vertragsparteien jeweils beglaubigte Abschriften erhalten.

## **§ 16 Salvatorische Klausel**

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Bauvorhabens sind.
2. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

## **§ 17 Kosten des Vertrags**

Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrags und seines Vollzugs im Grundbuch trägt der Vertragspartner 1.

## **§ 18 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben, der Gemeinderat der Stadt zugestimmt hat und der vorhabenbezogene Bebauungsplan ohne wesentliche Änderungen gegenüber dem als Anlage 3 beigefügten Entwurf mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig geworden ist.

### **§ 19 Wirksamkeit**

Dieser Vertrag wird ohne weiteres unwirksam, wenn die Stadt das Bebauungsplanverfahren für endgültig gescheitert erklärt.

## **Teil VI Kündigung / Rücktritt**

### **§ 20 Kündigung / Rücktritt**

1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.
2. Der Rücktritt von diesem Vertrag ist nur in den ausdrücklich genannten Fällen zulässig.
3. Beide Vertragsparteien schließen diesen Vertrag in der Annahme ab, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen im Salvatorpark Nr. 132 G“, in Kraft treten wird, so dass damit dann ein Baurecht zur Durchführung des Bauvorhabens geschaffen wird. Dieser heutige Vertrag ist unabhängig von dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes geschlossen. Ebenfalls benötigt der Investor die für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere die Baugenehmigung.

Die Vertragsparteien behalten sich daher die in § 22 geregelten folgenden vertraglichen Rücktrittsrechte vor:

### **§ 21 Rücktrittsrechte des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Durchführungsvertrag zurückzutreten, wenn die zur Bebauung des Vertragsgegenstandes erforderliche Baugenehmigung und sonstige zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen öffentlich-rechtliche Genehmigungen nicht bis spätestens 30.06.2024 ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilt sind und Bestandskraft erlangt haben; unter Bestandskraft verstehen die Vertragsparteien, dass die Genehmigungen von Dritten, denen sie nach den landesrechtlichen Vorschriften zugestellt wurden, nicht innerhalb der Rechtsmittelfrist angefochten werden oder das Rechtsmittel nach Einlegung zurückgenommen wird oder sich anderweitig erledigt; dieses Rücktrittsrecht gemäß lit. b) setzt jedoch voraus, dass der Investor seine Pflicht gemäß § 5 lit. a) erfüllt hat;

## **§ 22 Rücktrittsrechte der Stadt**

Die Stadt ist berechtigt, von diesem Durchführungsvertrag zurückzutreten, wenn:

a) nicht innerhalb von zwölf (12) Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständige Baugesuchsunterlagen zur Verwirklichung des Bauvorhabens bei der Stadt Schwäbisch Gmünd eingereicht sind

oder

b) der Vorhabenträger die Durchführungsverpflichtung gemäß § 5 nicht fristgemäß erfüllt.

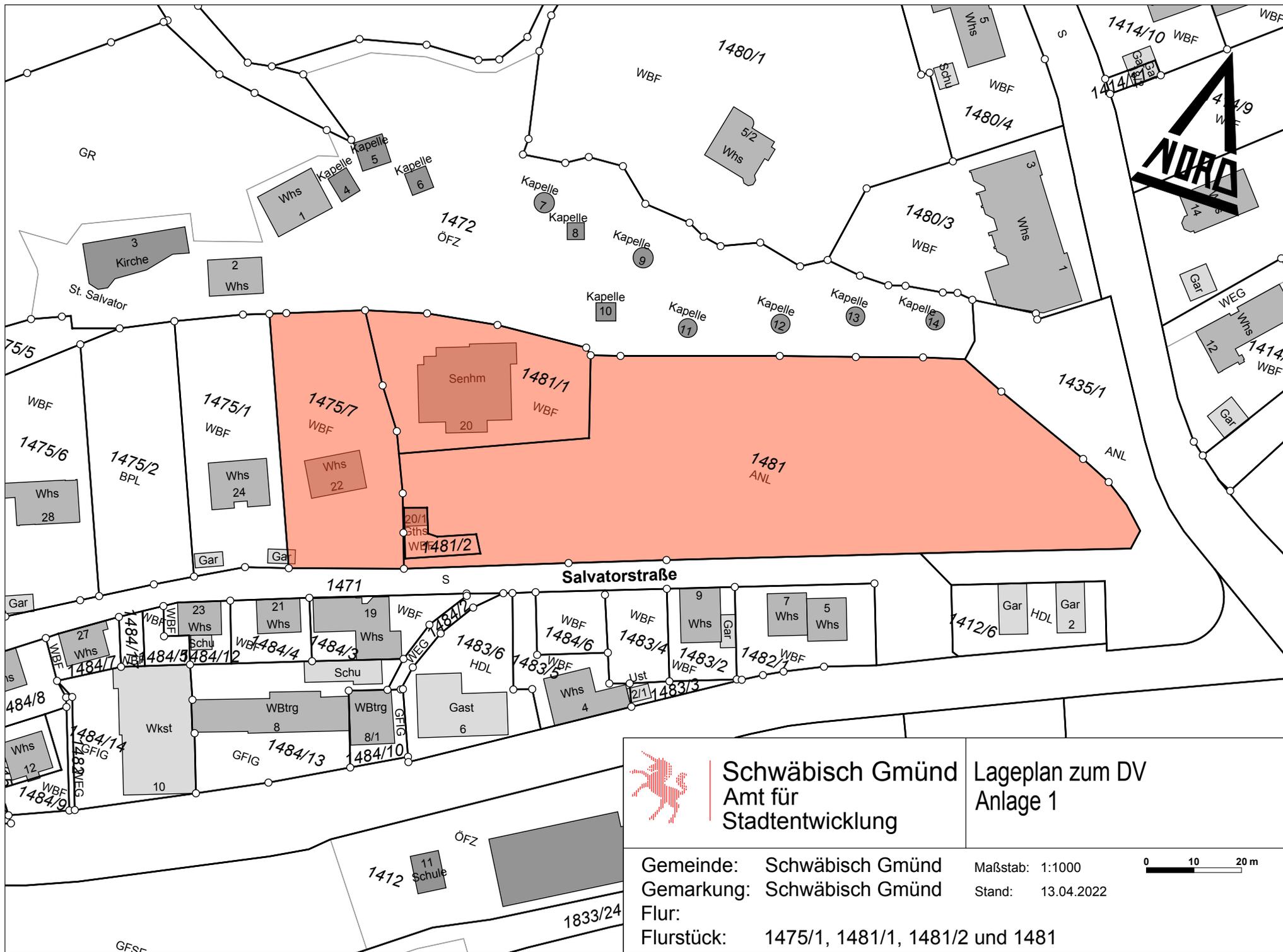
## **§ 23 Gemeinsame Bestimmungen**

Hinsichtlich der vorstehend in §§ 21 und 22 vereinbarten Rücktrittsrechte gelten die folgenden Bestimmungen:

1. Die Ausübung eines solchen Rücktrittsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei.
2. Eine Frist für die Ausübung eines Rücktrittsrechts wird nicht bestimmt, diesbezüglich verbleibt es bei den Bestimmungen des § 350 BGB.
3. Planungskosten trägt jede Vertragspartei selbst, keine Vertragspartei kann sonach von der jeweils anderen Vertragspartei Kosten erstattet verlangen, die ihr aufgrund der Planung des Bauvorhabens bzw. der hierfür erforderlichen weiteren Schritte (z.B. Durchführungsvertrag, Bebauungsplan) entstanden sind, es sei denn eine Kostenerstattung für solche Kosten wird künftig noch ausdrücklich vereinbart. Dasselbe gilt für etwaige Finanzierungskosten, die eine Vertragspartei im Rahmen des Bauvorhabens oder dessen Vorbereitung aufwendet.
4. Jede Vertragspartei ist berechtigt, durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei an die in dieser Urkunde genannte Adresse auf eines oder mehrere der in § 21 und 22 genannten Rücktrittsrechte zu verzichten. In diesem Fall erlischt das jeweilige Rücktrittsrecht mit Abgabe der Erklärung.
5. Im Übrigen gelten im Falle der Ausübung eines Rücktrittsrechts die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 346 ff. BGB.

Diese Niederschrift wurde in Gegenwart des Notars mit Anlagen vorgelesen, die Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Entwurf 17.04.2023

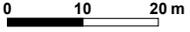


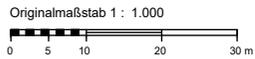
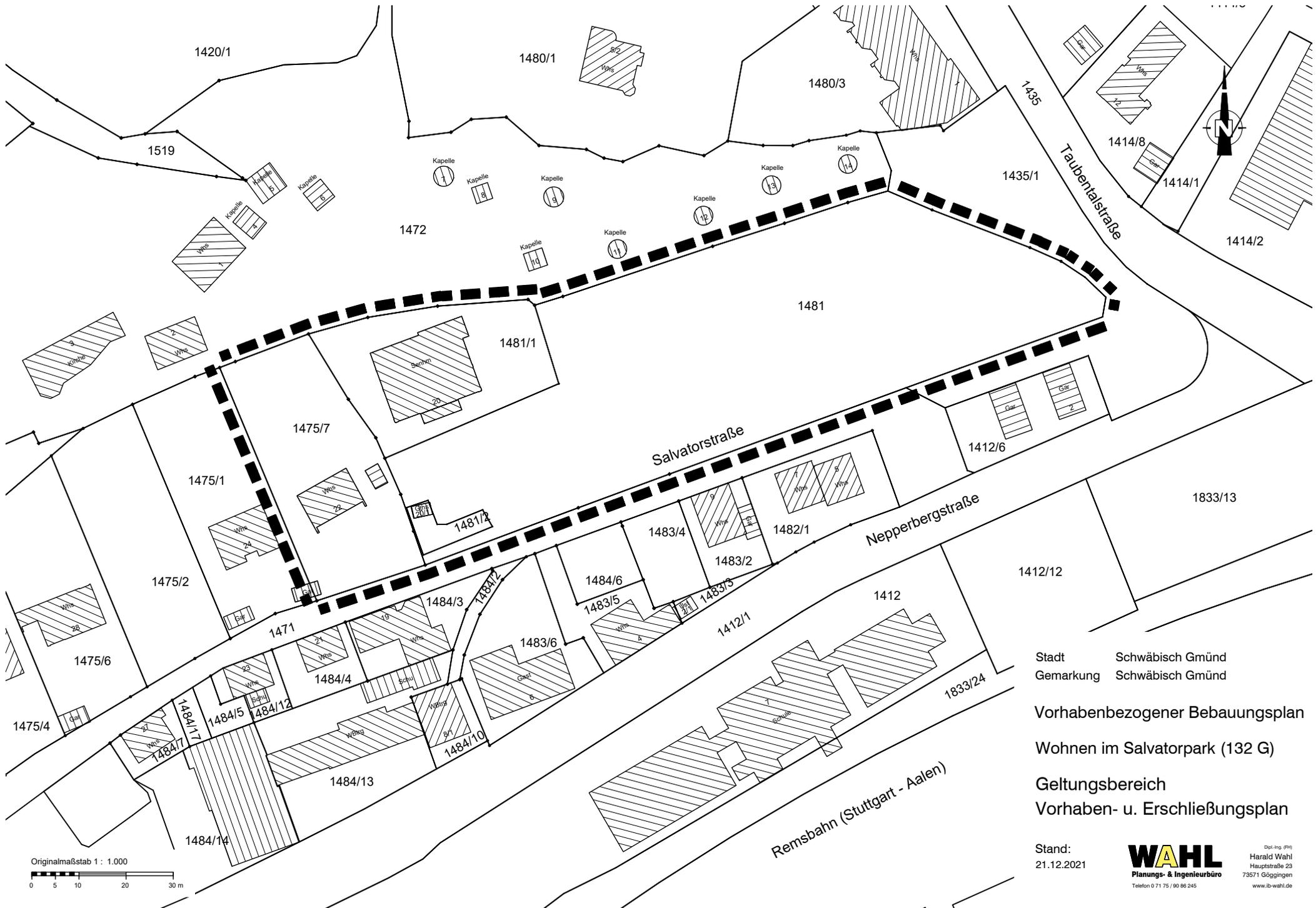

**Schwäbisch Gmünd**  
 Amt für  
 Stadtentwicklung

**Lageplan zum DV**  
**Anlage 1**

Gemeinde: Schwäbisch Gmünd  
 Gemarkung: Schwäbisch Gmünd  
 Flur:  
 Flurstück: 1475/1, 1481/1, 1481/2 und 1481

Maßstab: 1:1000  
 Stand: 13.04.2022





Stadt Schwäbisch Gmünd  
 Gemarkung Schwäbisch Gmünd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 Wohnen im Salvatorpark (132 G)  
 Geltungsbereich  
 Vorhaben- u. Erschließungsplan

Stand:  
 21.12.2021

**WAHL**  
 Planungs- & Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. (FH)  
 Harald Wahl  
 Hauptstraße 23  
 73571 Göggingen  
 www.lb-wahl.de



### Zeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)  
 z. B. 100 m ü. NHN  
 Höhe der baul. Anlagen (§18 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull (NHN) Firsthöhe (FH) / Gebäudehöhe (GH) als Höchstgrenze
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)  
 WD / MD Dachform (§ 74 Abs. 1 LBO)  
 FD Walm- (WD) / Mansarddach (MD) - Flachdach (FD)  
 z. B. 0° - 5°  
 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO) in Grad (°)
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 a abweichende Bauweise (a)
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 u. 4 BauGB)  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 überbaub. Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Private Grünfläche (Park)
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Verkehrslärmwirkung  
 Lärmpegelbereiche 2 - 5 gem. DIN 4109 (Nachtzeitraum - 4 m über Gelände)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern - Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 mind. kleinkroniger heimischer Laubbaum (PFG)
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Strüchern - Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
 erhaltenswerter Baum (PFB)
- Abgrenzungen, Sonstiges**  
 räumlicher Geltungsbereich  
 denkmalgeschütztes Bauteil / Bauwerk  
 Leitung unterirdisch bestehend  
 Leitung unterirdisch geplant  
 bestehende Geländehöhen (m ü. NHN) (nachrichtliche / unverbindliche Widergabe)
- Flächen für Nebenanlagen u. Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB / §12 u. § 14 BauNVO)  
 TGa Nebenanlagen / Tiefgarage (TGa)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Geh- / Fahr- und Leitungsrecht (GR, FR, LR)
- Füllschema der Nutzungsschablonen**
- |          |                           |
|----------|---------------------------|
| -        | max. First- / Gebäudehöhe |
| -        | -                         |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung    |
- Geltungsbereich best. Bebauungspläne



# Schwäbisch Gmünd

Anlage 3 Entwurf 1.5

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Nr. 132 G "Wohnen im Salvatorpark"

Gemarkung **Schwäbisch Gmünd** Lageplan  
 Flur **Schwäbisch Gmünd** Maßstab **1 : 500**

Einleitungsbeschluss nach § 12 (1) BauGB **07.07.2021**  
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1), 13a (3) BauGB **31.03.2022**  
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) Nr. 2 BauGB **04.04.22 - 06.05.22**  
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB **25.03.2022**

Für den Entwurf  
 Amt für Stadtentwicklung  
 Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO  
 Datum **02.12.2022**  
 Gerhard Hackner  
 Birgit Pedoth

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB  
 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB  
 Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
 Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB  
 Beschluss über Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB  
 Beschluss über Änderungen oder Ergänzungen nach § 4a (3) BauGB  
 Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB  
 Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

Ausfertigung für Inhalt und Verfahren  
 Schwäbisch Gmünd, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeisteramt  
 Richard Arnold, Oberbürgermeister

Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB und § 74 (7) LBO und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften.  
 Beurkundung  
 Schwäbisch Gmünd, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeisteramt  
 Richard Arnold, Oberbürgermeister

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 08.10.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021
Planzeichenverordnung (PlanzVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021

<b>1.</b>	<b><u>Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“</u></b>	
<b>1.1</b>	<b>Zulässiges Vorhaben</b>	Zulässig ist nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
<b>1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)	Die max. First- / Gebäudehöhen sind durch Eintrag im Lageplan bestimmt.
<b>1.3</b>	<b>Bauweise</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO	Gemäß Einschrieb im Lageplan: Abweichende Bauweise (a), im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.
<b>1.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Eintrag im Lageplan bestimmt.
<b>1.5</b>	<b>Garagen / Tiefgarage</b> § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO	Tiefgaragen (TGa) inkl. integrierter Technikräume (Heizung, Lüftung, Klima etc.) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
<b>1.6</b>	<b>Nebenanlagen</b> § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO	Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Nebenanlagen / Garagen zulässig.
<b>1.7</b>	<b>Private Grünfläche</b> § 9 (1) Nr. 15 BauGB	Nutzungszweck private Parkanlage Zulässig sind befestigte Flächen wie Wege, Zufahrten, Plätze, Terrassen, Stützmauern, Spiel- und Freizeitanlagen etc.

<p><b>1.8</b></p>	<p><b>Leitungsrechte</b>                  § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>	<p>Leitungsrecht (LR) zugunsten des Eigentümers von Flst. 1472 zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.                  Geh-, Fahr-, Leitungsrecht (GR+FR+LR) zugunsten des Eigentümers von Flst. 1481/1 zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie als Zuwegung zu Gebäude Salvatorstraße 20.</p>
<p><b>1.9</b></p>	<p><b>Lärmschutz</b>                  § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>	<p>Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärmeinwirkung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm (Bahn + Straße) in der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) überschritten.                  Für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im zeichnerischen Teil dargestellt.                  Bei Aufenthaltsräumen in den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile bewertete Luftschalldämmmaße (R´w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den entsprechenden erforderlich sind.                  Als weiter passive Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lüftungseinrichtungen                      Bei den Gebäuden sind, in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß R´w,res des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.</li> </ul> <p><u>Ausnahme:</u>                  Wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund des Inkrafttretens neuer Regelwerke, anderweitiger aktiver Schallschutzmaßnahmen, der zwischenzeitlichen Errichtung abschirmender Gebäude oder von geänderten Rahmenbedingungen wie z.B. einer reduzierten Verkehrsbelastung, Betriebsverlagerungen etc., können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß den Vorgaben der DIN 4109 entsprechend angepasst werden.</p>

<b>1.10</b>	<b>Pflanzgebote</b> § 9 (1) Nr. 25a BauGB	<p>PFG 1 – Durchgrünung:</p> <p>Es sind im dargestellten Umfang gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume (Stammumfang mind. 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan eingetragene Lage der Baumstandorte ist nicht bindend.</p> <p>PFG 2 – Dachbegrünung</p> <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 5° Dachneigung sind dauerhaft intensiv zu begrünen / als Dachgärten anzulegen und entsprechend zu bepflanzen. Der Aufbau der Erd- / Substratschicht muss mind. 50 cm betragen und ist mit einer rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen sowie mit Stauden und Sträuchern zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>In Verbindung mit Solar- und Photovoltaikanlagen sind auch extensive Begrünungen zulässig. Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Terrassen, Lichtkuppeln, technische Anlagen etc. sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.</p>
<b>1.11</b>	<b>Pflanzbindung</b> § 9 (1) Nr. 25b BauGB	<p>PFB 1 – Erhaltung vorh. Bäume:</p> <p>Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Bepflanzungen sind gleichartig zu ersetzen.</p>

Anlagen:

1 - Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) – Stand 02.12.2022

<b>2.</b>	<b><u>Örtliche Bauvorschriften Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“</u></b>	
<b>2.1</b>	<b>Äußere Gestaltung</b> § 74 (1) Nr. 1 LBO	
<b>2.1.1</b>	<b>Dachform, Dachneigung</b>	Es sind gem. Einschrieb im Lageplan nur Walm- / Mansarddächer bzw. Flachdächer mit einer Dachneigung gem. Einschrieb im Lageplan zulässig.
<b>2.1.2</b>	<b>Dacheindeckung</b>	Für geneigte Dächer sind nur Materialien in Dachziegelformat in gedeckten Farben zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen, Ausnahmen für Dachterrassen sind möglich. Reflektierende und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
<b>2.1.3</b>	<b>Dachaufbauten</b>	Technische Dachaufbauten für Klima- und Lüftungsgeräte etc. sind nicht zulässig.
<b>2.2</b>	<b>Werbeanlagen</b> § 74 (1) Nr. 2 LBO	Werbeanlagen sind unzulässig.
<b>2.3</b>	<b>Außenanlagen und Freiflächen</b> § 74 (1) Nr. 3 LBO	
<b>2.3.1</b>	<b>Stellplätze</b>	Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).
<b>2.3.2</b>	<b>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser</b>	Die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächern, Stellplätzen, Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 3 m <sup>3</sup> je 100 m <sup>2</sup> befestigte Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m <sup>2</sup> befestigter Fläche haben.  Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 15 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

### Hinweise:

1. Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.
2. Nach § 13 Abs.4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterbliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahren nach sich ziehen.
3. Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden.
4. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
5. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.
6. Für den Bereich des Bebauungsplans wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
7. Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten. Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.  
Werden bei Abbruch- oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt oder verletzt, sollte die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V. ([www.agf-bw.de](http://www.agf-bw.de)) kontaktiert werden. Die AG Fledermausschutz stellt unter dieser Adresse ein Nottelefon und weitere Information für den Umgang mit aufgefundenen oder verletzten Fledermäusen zur Verfügung.
8. Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.
9. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Betrieb, Bau, Unterhaltung und Erweiterung von unterirdischen Ver-

und Entsorgungsleitungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

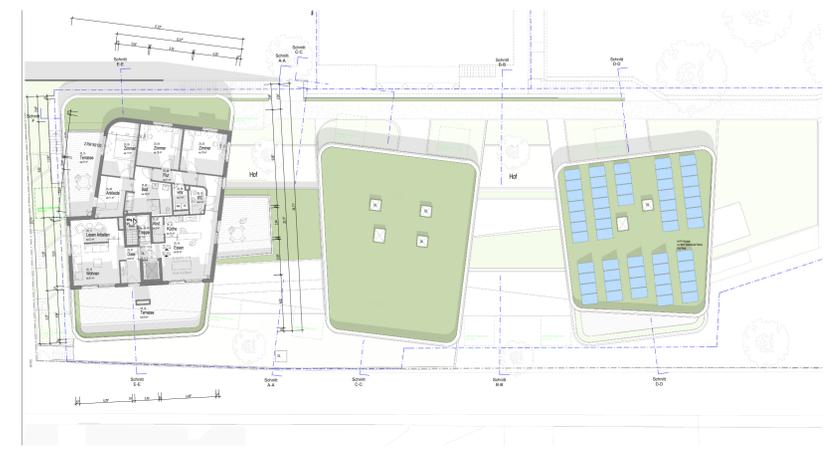
10. Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Amt für Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd eingesehen werden.
11. Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuell nötige Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregengefahrenkarten zur Verfügung. Diese sind abrufbar unter :  
<https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html>



Grundriss 1. Obergeschoss M1:250

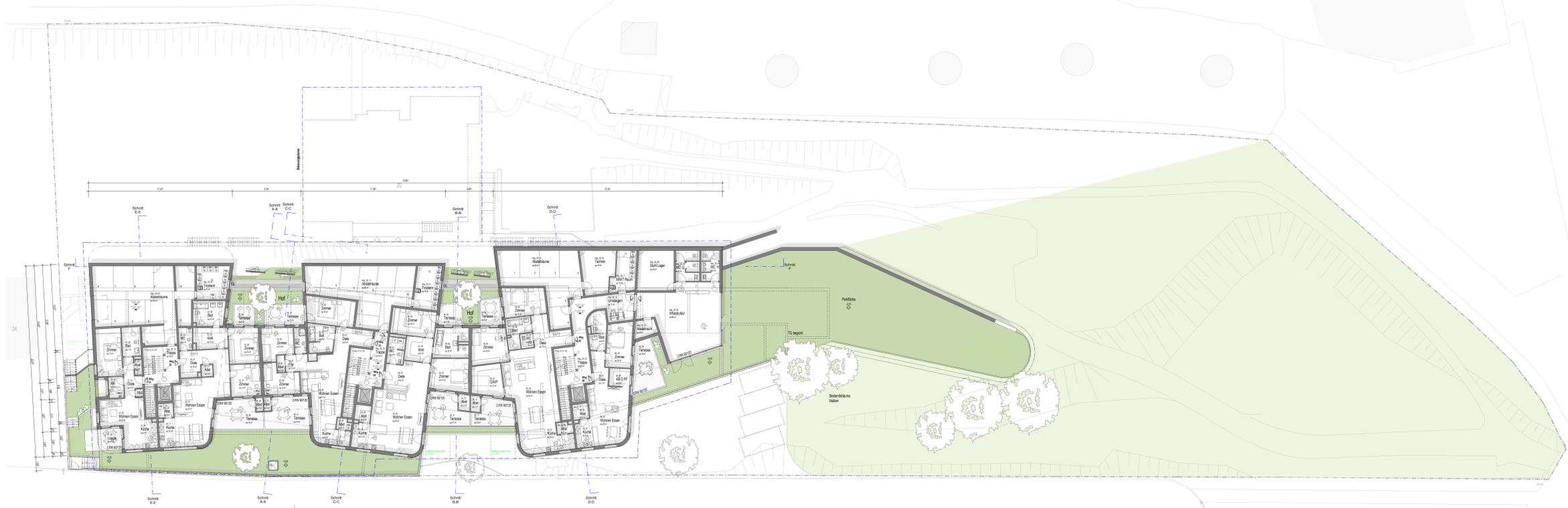


Grundriss 2. Obergeschoss M1:250

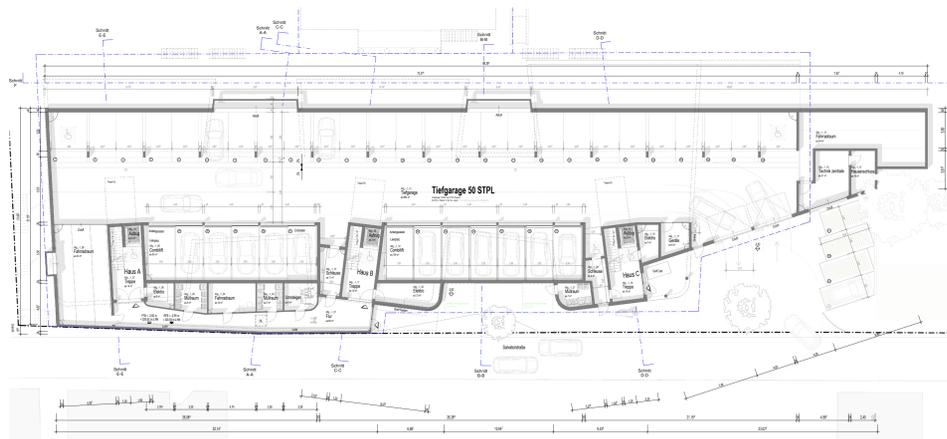


Grundriss 3. Obergeschoss M1:250

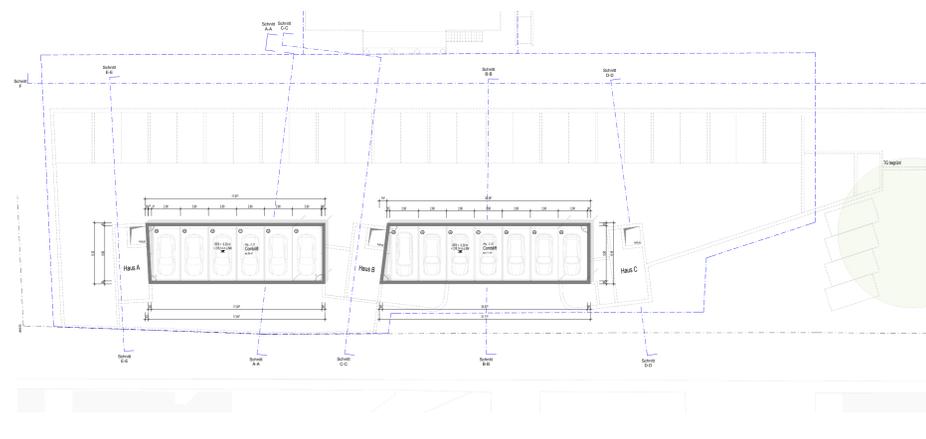
Grundriss Erdgeschoss M1:200



Grundriss 1. Untergeschoss M1:250



Grundriss 2. Untergeschoss M1:250



Anlage 4.1



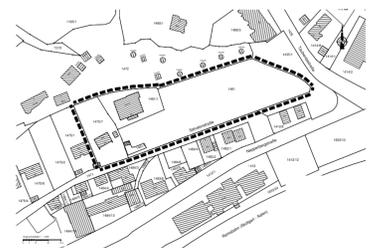
**Schwäbisch Gmünd**

Stand 02.12.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften

**Nr. 132 G "Wohnen im Salvatorpark"**

Anlage 1  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)  
Abgrenzungsplan / Geltungsbereich (Maßstab: 1.000)



Vorbeträger:

**Dritte Schorndorfer  
Immobilienverwaltungs GmbH & Co.KG**  
-im Verbund der Schorndorfer-Gruppe-

Gebäudeplanung:

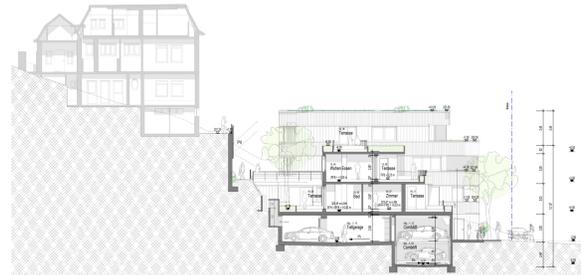
**STÄMMLER ARCHITECTEN**  
Stämmler Architekten PartGmbH  
Kaspar-Kurre-Weg 10, 73614 Schorndorf



Schnitt A-A M1:250



Schnitt B-B M1:250



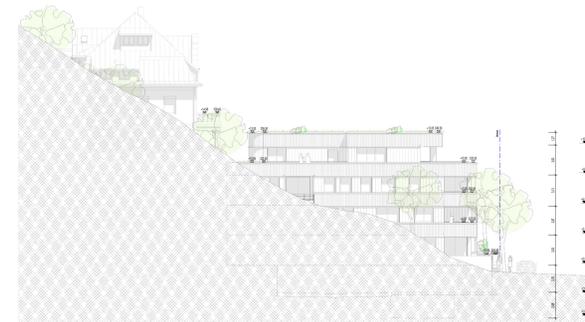
Schnitt C-C M1:250



Ansicht Süd M1:250



Ansicht West M1:250



Ansicht Nord M1:250



Ansicht Ost M1:250



## Anlage 4.2



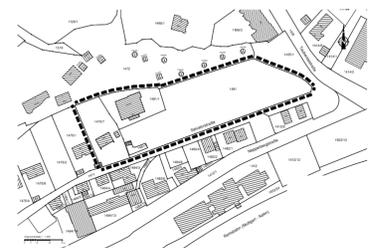
**Schwäbisch Gmünd**

Stand 02.12.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften

**Nr. 132 G "Wohnen im Salvatorpark"**

Anlage 1  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)  
Abgrenzungsplan / Geltungsbereich (Maßstab: 1:000)



Vorhabenträger:



Dritte Schorndorfer  
Immobilienverwaltungs GmbH & Co.KG  
-im Verband der Schorndorfer-Gruppe-

Gebäudeplanung:

**STAMMLER ARCHITECTEN**  
Stammler Architekten PartGmbH  
Kaspar-Kurrer-Weg 10, 73514 Schorndorf



-	FH max.	349,0 m ü. NHN
-	WD / MD	mind. 40°
a	WD / MD	mind. 40°

-	GH max.	328,5 m.ü.NHN
-	GH max.	334,5 m.ü.NHN
-	GH max.	337,0 m.ü.NHN
-	GH max.	s. Einschrieb
a	FD	0° - 5°



Stadt Schwäbisch Gmünd  
 Gemarkung Schwäbisch Gmünd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 Nr. 132 G  
 "Wohnen im Salvatorpark"  
 Entwurf 1.5

Stand:  
 02.12.2022

**WAHL**  
 Planungs- & Ingenieurbüro  
 Telefon 0 71 75 / 90 86 245

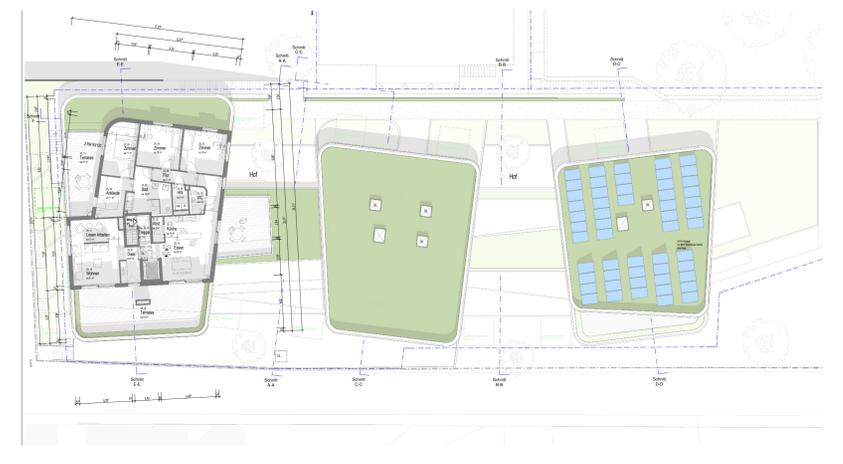
Del.-Ing. (FH)  
 Harald Wahl  
 Hauptstraße 23  
 73571 Göggingen  
 www.ib-wahl.de



Grundriss 1. Obergeschoss M1:250

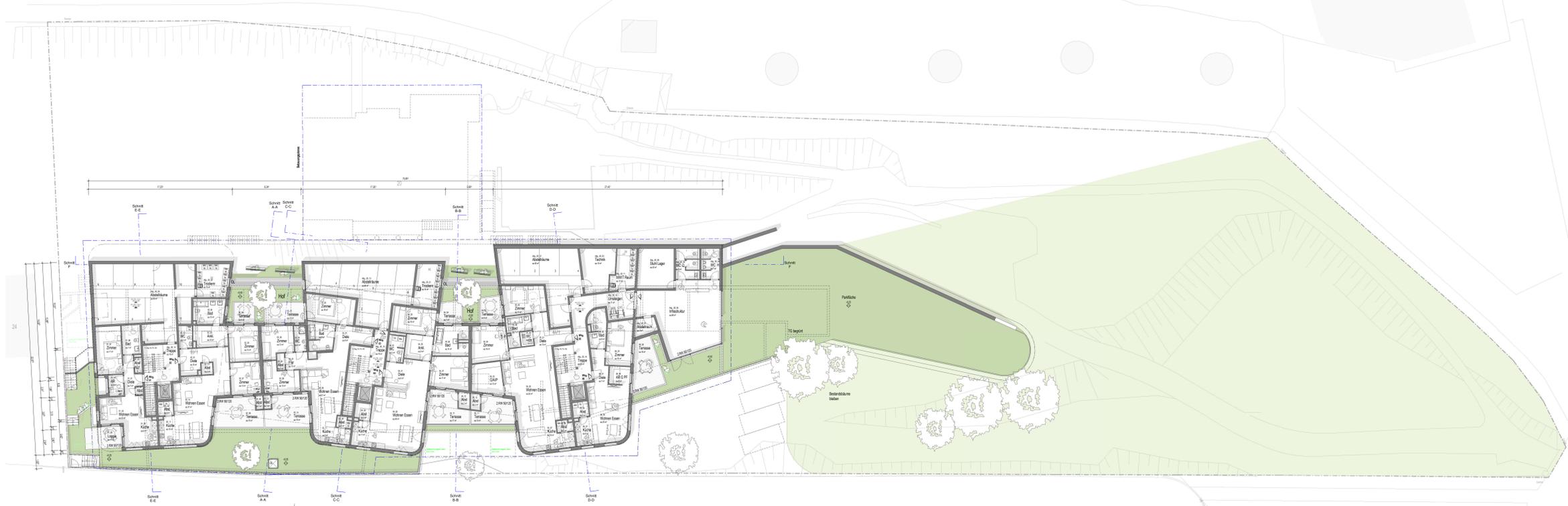


Grundriss 2. Obergeschoss M1:250

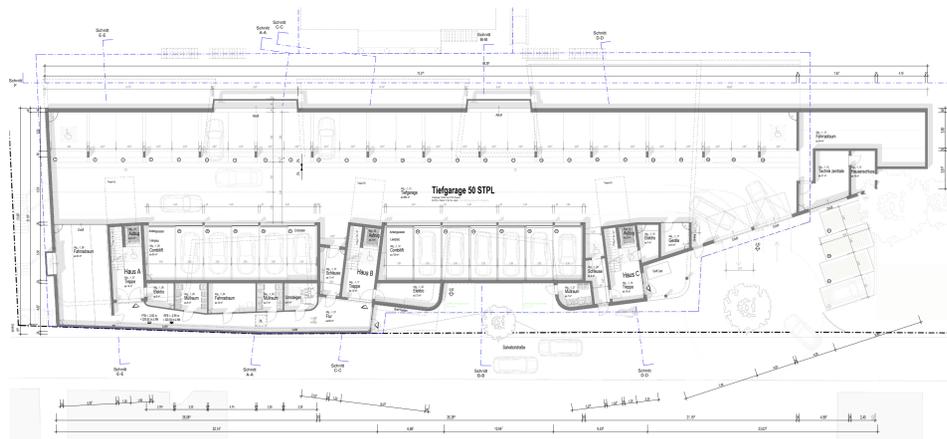


Grundriss 3. Obergeschoss M1:250

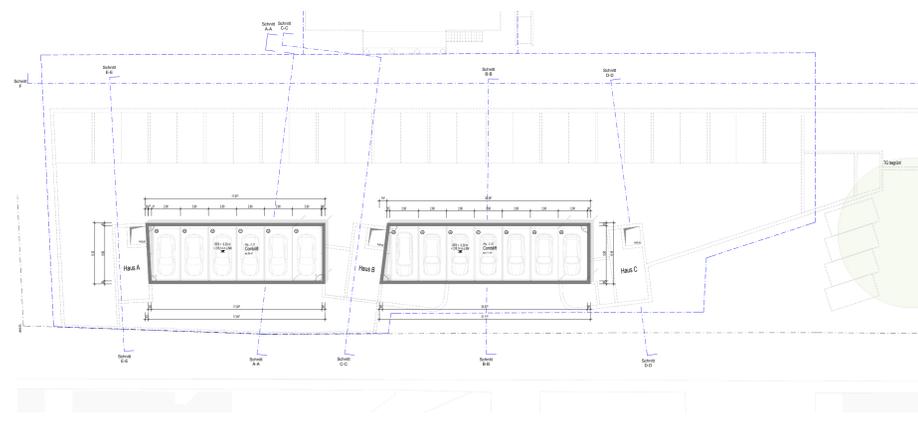
Grundriss Erdgeschoss M1:200



Grundriss 1. Untergeschoss M1:250



Grundriss 2. Untergeschoss M1:250



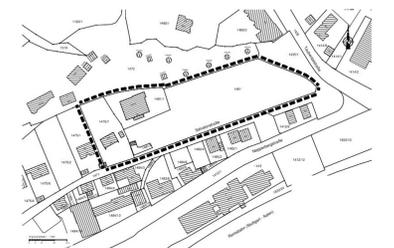
**Schwäbisch Gmünd**

Stand 02.12.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften

**Nr. 132 G "Wohnen im Salvatorpark"**

Anlage 1  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)  
Abgrenzungsplan / Geltungsbereich (Maßstab: 1.000)



Vorbekträger:

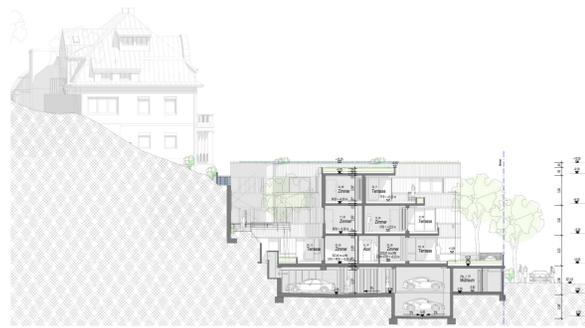
**Dritte Schorndorfer  
Immobilienverwaltungs GmbH & Co.KG**  
-im Verbund der Schorndorfer-Gruppe-

Gebäudeplanung:

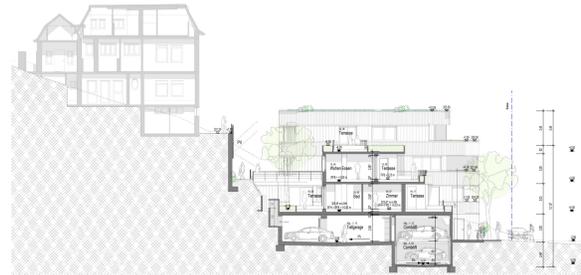
**STÄMMLER ARCHITECTEN**  
Stämmler Architekten PartGmbH  
Kaspar-Kurre-Weg 10, 73614 Schorndorf



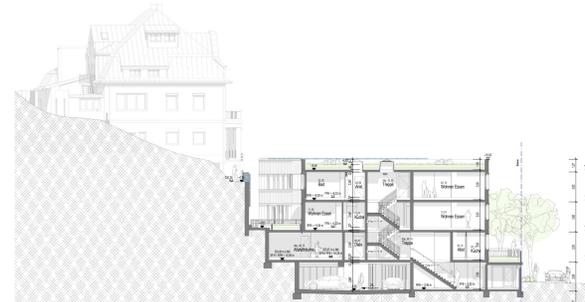
Schnitt A-A M1:250



Schnitt B-B M1:250



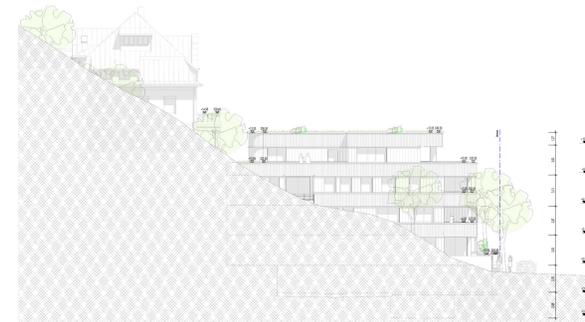
Schnitt C-C M1:250



Ansicht Süd M1:250



Ansicht West M1:250



Ansicht Nord M1:250



Ansicht Ost M1:250



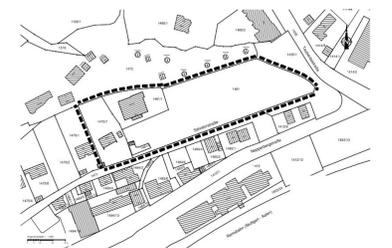
**Schwäbisch Gmünd**

Stand 02.12.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften

**Nr. 132 G "Wohnen im Salvatorpark"**

Anlage 1  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)  
Abgrenzungsplan / Geltungsbereich (Maßstab: 1:000)



Vorhabenträger:



Dritte Schorndorfer  
Immobilienverwaltungs GmbH & Co.KG  
-im Verband der Schorndorfer-Gruppe-

Gebäudeplanung:

**STÄMLER ARCHITECTEN**  
Stämmler Architekten PartGmbH,  
Kaspar-Kurrer-Weg 10, 73514 Schorndorf

## Projekt - Wohnen im Salvatorpark in Schwäbisch Gmünd -

Das Projekt ist in die Bauteile bestehende Villa und den Neubau der Wohnanlage Wohnen im Salvatorpark gegliedert, die sich, auch auf Grund ihrer städtebaulichen Aufgabe, in ihren Fassaden deutlich unterscheiden. Während die Villa entsprechend den Vorgaben aus der Denkmaleigenschaft und der Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt im Detail saniert wird, sind für das Neubauvorhaben, die im Folgenden aufgeführten Konstruktionen und Materialien geplant. Dennoch wird natürlich angestrebt, dass das Projekt als ein Ensemble empfunden wird.

### Konstruktion

Drei in der Höhe gestaffelte, frei geformte Baukörper werden durch terrassierte, unterschiedlich abgewinkelte Zwischenbauten zu einer Wohnanlage verknüpft, die nach Osten hin in einem eingeschossigen Gebäudeteil ausläuft.

Wie sich an der bestehenden Stützmauer südlich der Villa ablesen lässt, sind Verformungen, die sich im Laufe der Jahrzehnte entwickelt haben, festzustellen. Im Rahmen des Neubauvorhabens werden auch die südlichen Auffüllungen im Bereich der Villa stabilisiert werden. Während die Tiefgarage und die südlichen Teile der Gebäude wegen der dort wenig tragfähigen Böden, tiefer gegründet werden müssen, können die nördlichen Teile auf dem Stubensandstein mit einfachen Streifenfundamenten gegründet werden. Aus den Schnitten ist dies gut erkennbar.

Insgesamt ist Projekt in Hybridbauweise geplant. Während die Tiefgarage und die darauf aufbauenden Bauteile als Stahlbetonkonstruktion mit Massivdecken, den Treppenhaukernen und Stützen konzipiert sind, werden die Außenwände der Gebäude als Holzkonstruktion ausgeführt.

Außer im Bereich von Dachterrassen werden alle Flachdachflächen mit einer Intensivbegrünung ausgeführt. In den Dachbereichen in Form eines biodiversen Gründachs.

### Geschlossene Fassadenflächen

Die frei geformten Einzelbaukörper mit gerundeten Ecken werden mit einer Fassade in Holzrahmenkonstruktion, mit zwei Dämmschichten und einer außenseitig aufgetragenen, hinterlüfteten vertikalen Holzschalung mit unterschiedlich breiten Brettern verkleidet. Bei einer Ausführung der Schalung mit Thermoholz erfolgt keine zusätzliche Behandlung. Ansonsten werden die Hölzer mit einer werkseitigen Beschichtung (Vorvergrauung ohne weitere Pflegemaßnahmen) eingebaut. Generell soll sich die geplante horizontale Bänderung der Gebäude in der Tiefe und durch umlaufende Simsbleche aus beschichtetem Aluminium deutlich abzeichnen.

Die terrassierten, massiven Verbindungsbauten werden - wie Weinbergmauern - mit ihrer Natursteinverblendung über einer Dämmschicht dazu einen deutlichen Kontrast bilden. Alternativ ist für die Wandflächen eine Bekleidung mit einer stark horizontal strukturierten WDV-Putzfläche und in einem Sandton gefärbt angedacht.

Alle Blechabdeckungen sind mit beschichteten Aluminiumblechen vorgesehen.

## Fenster

Die Fenster in den Wohnbereichen sind als Holz-Alu vorgesehen, wobei ein Sonnenschutz in Form von Jalousien, bzw. Rollläden geplant ist. Eingangsanlagen und die Elemente in den halböffentlichen Bereichen sind als Alu-Elemente in Pfosten-Riegel-Konstruktion geplant, wobei hier eine Verschattung mit Screens zum Einsatz kommen wird.

## Balkonbrüstungen

Bei den Loggien im Bereich der Einzelbaukörper wird die Bänderung als Brüstung durchgeführt. Im Gegensatz dazu sind bei den Verbindungsbauten niedere Brüstungen in Form von durchgefärbten Sichtbetonelementen, bzw. die erwähnten Naturstein-Verblendern geplant. Ergänzend notwendige Absturzsicherungen und Geländer an Terrassen werden als verzinkte und lackierte Stahlkonstruktionen ausgeführt.

Es werden Garagentore als Kipptor mit gelochten Elementen zur Durchlüftung, im selben Farbton wie die Alu-Fensterflächen eingebaut werden.

## Haustechnische Anlagen

Auch bei den Haustechnischen Anlagen wird ein großer Wert auf den nachhaltigen Schwerpunkt der Gesamtanlage gelegt.

Über eine elektrische Wärmepumpenanlage mit der Fußbodenheizung in allen Geschossen wird das Gebäude beheizt und in der Sommerzeit temperiert. Mit der Ansaugung der Luft für die Wärmepumpe aus der Tiefgarage wird sowohl im Winter, als auch im Sommer eine Vortemperierung mit einem Delta von ca. 3-4° erreicht.

Die neue „Sonnenwand“ als Abstützung der Freianlagen der bestehenden Villa nach Süden unterstützt dieses Konzept durch einen gewissen Anteil durch Eigenstrom. Gleichzeitig wird dadurch die Nordseite der Innenhöfe wie durch einen Heliostat mit mehr Tageslicht versorgt.

Der hohe Anteil von Intensivbegrünten Dachflächen führt nicht nur zu einer Verbesserung des Kleinklimas und der Schaffung von Lebensraum für Insekten, sondern führt auch zu einer extremen Reduzierung des Regenabflusses bei Starkregenfällen, wodurch die geforderten Systeme zur Retention des Regenwassers unterstützt werden.

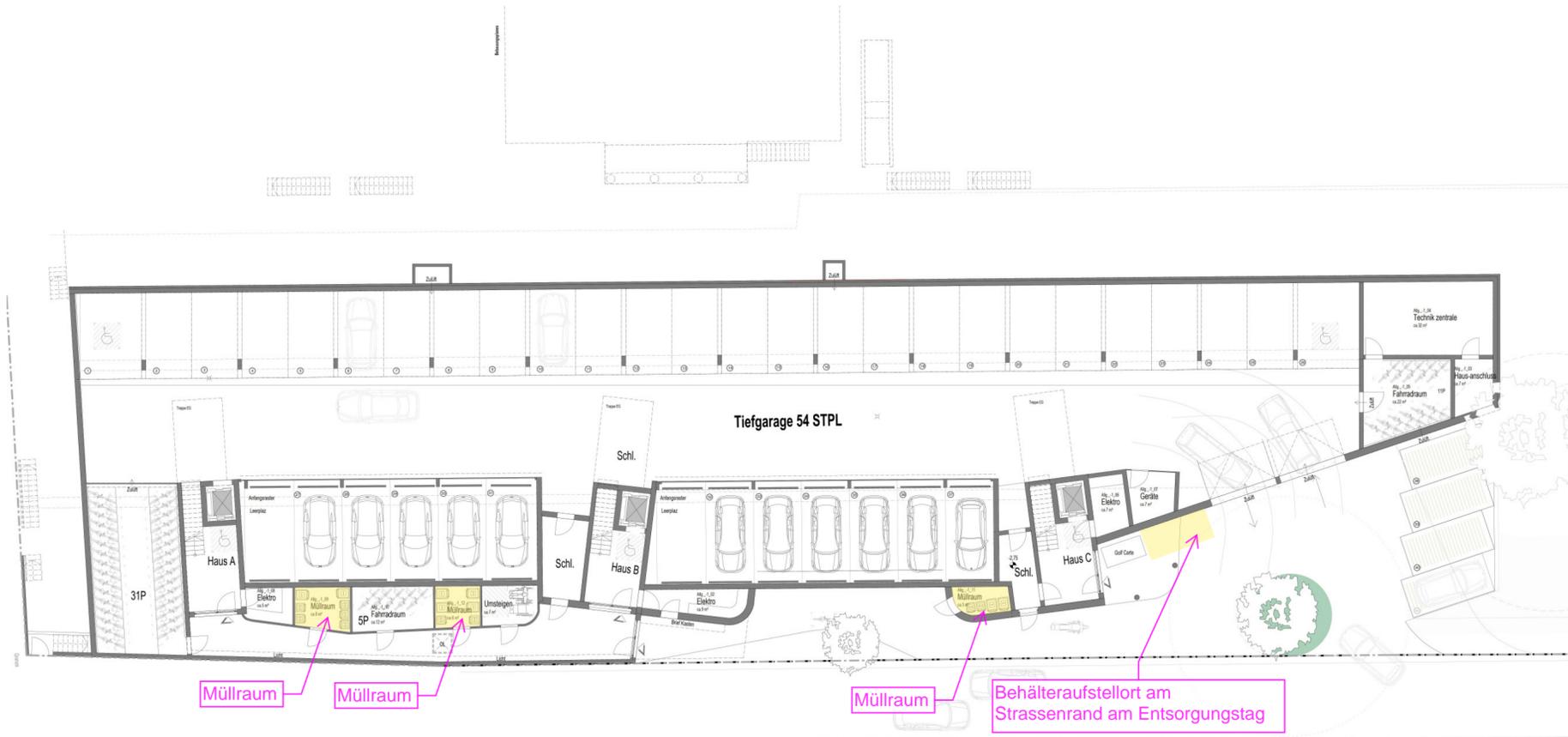
Mit einem System von Hausstationen, bzw. durch eine dezentrale Warmwasserbereitung werden Wärmeverluste im Gebäude auf ein Minimum reduziert.

Insgesamt entsteht eine Wohnanlage mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner, aber auch eine beispielhafte Form für ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes Bauvorhaben.

Aufgestellt: 07.12.2022

stammler architekten PartGmbH





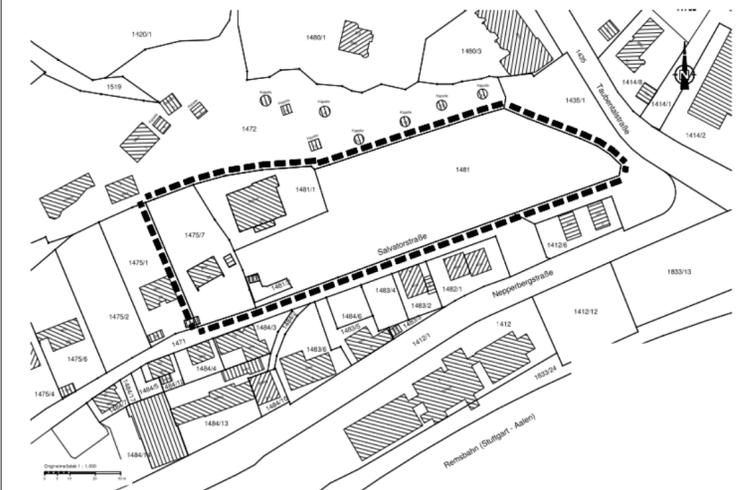
# Schwäbisch Gmünd

Stand 21.12.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften

## Nr. 132 G "Wohnen im Salvatorpark"

Anlage 7  
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)  
Abgrenzungsplan / Geltungsbereich (Maßstab: 1.000)



Vorhabenträger:



Dritte schorndorfer  
Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG  
-im Verbund der Schorndorfer-Gruppe-

Gebäudeplanung:

**STAMMLER ARCHITEKTEN**

Stammler Architekten PartGmbH,  
Kaspar-Kurrer-Weg 10, 73614 Schorndorf