

Einleitung

Eine noch zu gründende Projektgesellschaft wird die Funktion des Ankerprojektes im Baufeld 1 vom 1. Bauabschnitt des Fischerareals in Baidnt übernehmen. Sie projiziert und baut auf mehr als der Hälfte des Baufelds ein Mehrfamilienhaus mit 16 Einheiten, wovon 50% als geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Das Baufeld 1, 1. Bauabschnitt liegt im nordwestlichen Bereich des Areals.

Als sogenanntes Ankerprojekt organisiert die Projektgesellschaft die übergreifende Planung der insgesamt etwa 43 Stellplätze und gemeinschaftlichen Freianlagen des Baufelds 1 sowie auch die Realisierung der gemeinschaftlich genutzten Freianlagen. Für die Planung der Parkierung und Freianlagen wird eine Planungsgemeinschaft gegründet, an denen sich alle Projekte des Baufelds – die Anlieger und das Ankerprojekt – beteiligen müssen. Die südlich vorgesehenen Stellplätze, die dem zukünftigen Anlieger oder Anliegern zugewiesen werden, sind von diesem selbst zu errichten. Die Parkierung baut demnach jedes Projekt in Eigenregie, zur Realisierung der gemeinschaftlich genutzten Freianlagen wird eine Baugemeinschaft gegründet.

Sämtliche im 1. Bauabschnitt des Baufelds nachzuweisenden „baurechtlich notwendigen“ Kfz-Stellplätze für Wohnungen sind auf den Grundstücken herzustellen, wofür der Kfz-Stellplatzschlüssel der Gemeinde Baidnt für das Fischerareal herangezogen wird.¹ Die baurechtlich nachzuweisenden Fahrradstellplätze für die Wohneinheiten müssen in Fahrradräumen in den Gebäuden, vermutlich in den Untergeschossen, untergebracht werden. Sollte der Bedarf an Kfz-Stellplätzen geringer sein als bisher angenommen, kann diese Flächen für andere Mobilitätsarten genutzt werden, z.B. für Fahrrad- oder auch Motorradstellplätze, sodass eine Reduzierung der im Untergeschoss untergebrachten Fahrräder ermöglicht wird. Die Anzahl der oberirdischen Fahrradstellplätze wird anhand des Verhältnisses der Wohnungsanzahl der Hochbauprojekte zugewiesen. Die Nutzfläche, die den Parkierungen nach der Strukturplanung vom 08.07.2022 zugewiesen wird, ist in Gänze als „Mobilitätsfläche“ zu verstehen. Sollten weitere Flächen verfügbar sein, besteht jedoch kein Zwang diese als Parkierungsfläche zu nutzen.

Durch nur sehr wenige Schnittstellen sind die Beteiligten des Baufelds 1 selbst für die Realisierung ihrer Stellplätze, teilweise mit Carports und in den Stirnseiten der Gebäude, zuständig. Die einheitlich abgestimmte Gestaltung der Carports ist hierbei Vorgabe. Für die Zufahrt über fremde Grundstücke werden sich gegenseitig Überfahrtsrechte gewährt, was ebenso für den nachfolgenden zweiten Bauabschnitt des Areals gilt.

Bei den gemeinschaftlichen Freianlagen ist es das Ziel, einen Innenhof herzustellen, der ein Treffpunkt für alle Hofbewohner ist und dabei vielfältige Bedürfnisse abdeckt. Es wird ein partizipatives Verfahren durchgeführt, über das die Wünsche und Vorstellungen der späteren Bewohner im Bau Feld einfließen können. Durch diese intensive Auseinandersetzung mit den eigenen und den Vorstellungen der anderen Projekte bildet sich eine Gemeinschaft, die über das eigene Projekt hinausgeht. Dies setzt eine hohe Offenheit bei allen Beteiligten voraus. Die Herstellungskosten werden über einen Kostenverteilerschlüssel zugeordnet.

Als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Freianlagen ist die Gründung einer eigenständigen Eigentümergemeinschaft vorgesehen. Die Verwaltung dieser Gemeinschaft erfolgt nach Fertigstellung durch eine Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Mit dieser Ankerkonzeption wird für alle Partner im Bau Feld 1, 1. Bauabschnitt ein möglichst einfacher, fairer und transparenter Rahmen für die Realisierung der unterschiedlichen Bauvorhaben ge-

¹ Gem. Exposé zur Vermarktung der Grundstücke in offener Konzeptvergabe der Gemeinde Baidnt vom 17.06.2021, Seite 11 und Bebauungsplan vom 21.10.2021.
Wohnungen bis 55 m²: 1,00 Stellplätze je Wohneinheit
Wohnungen über 55 m² bis 85 m²: 1,50 Stellplätze je Wohneinheit
Wohnungen über 85 m²: 2,00 Stellplätze je Wohneinheit

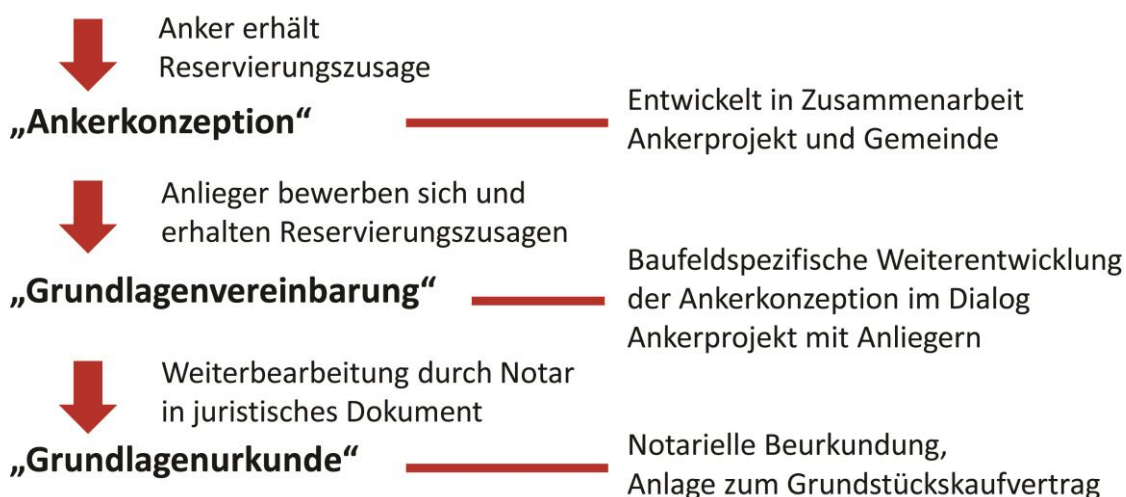
schaffen. In die Entwicklung dieser Konzeption flossen die Erfahrungen aus gemeinschaftlichen Parkierungs- und Innenhofprojekten aus verschiedenen Entwicklungen ein.

Die Ankerkonzeption definiert Grundlagen und Regelungen zu Schnittstellen, Kosten und Abgrenzungen der verschiedenen Bauvorhaben im Baufeld für die Realisierung und den Betrieb. Sie ist die Basis für die Vergabe der Grundstücke an die Anlieger-Projekte und wird gemeinsam mit diesen in einem „Dialog auf Augenhöhe“ zu einer bauabschnittsspezifischen Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben. Den Projekten wird im Rahmen der Ankerkonzeption Spielraum für die Realisierung der jeweils individuellen Projektideen ermöglicht.

Die gemeinsam abgestimmte Grundlagenvereinbarung wird im Vorfeld der Grundstücksverkäufe von einem Notar in eine Bezugsurkunde, der sogenannten Grundlagenurkunde, übertragen. Sie wird von der Gemeindeverwaltung beurkundet. Bei der Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge wird sie genehmigt.

Der Ablauf stellt sich wie folgt dar:

Bewerbung Ankerprojekt



© Gauggel/Gütschow, Tübingen

Kooperationen zwischen allen Projekten des Baufelds bei Planung und Ausführung werden angestrebt. Hierdurch können erhebliche Synergieeffekte und Kostenvorteile erzielt werden.

A. Parkierungen und Hochbauten

Mit dem Auto erfolgt die Einfahrt auf das Grundstück über die Marsweiler Straße in die neue „Fischerstraße“, über die das Areal erschlossen wird. Auf der westlichen Seite des Grundstücks befinden sich die verfügbaren Außenstellplätze sowie auch die Carports und Stellplätze in Parkliften. Die in diesem Mobilitätsbereich ggfs. befindlichen Fahrradstellplätze werden über den von Autos genutzten Bereich erschlossen.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Garagenverordnung (GaVO). Die Strukturplanung vom 08.07.2022 (Anlage 1) sieht eine Parkfläche mit insgesamt etwa 43 Kfz-Stellplätzen für das Baufeld 1, 1. Bauabschnitt vor, sowie, je nach Fortschreibung der Planung, ggf. Fahrrad- und Motorradstellplätze. Stellplatzbreiten für Autos können sich konstruktionsbedingt unterscheiden. Unter den Stirnseiten der Gebäude sind Parklifte vorgesehen. Die Fahrradstellplätze sollen ggfs. zum großen Teil platzsparend in Fahrradparkern gemäß der technischen Richtlinie „Empfehlenswerte Fahrrad-Abstellanlagen“ des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club e.V. (adfc) realisiert.

Die Planung der Parkierungen erfolgt durch die noch zu gründende Planungsgemeinschaft „Parkierungen & Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt GbR“. Die Planung sowie die notwendigen Ausschreibungen umfassen zunächst alle Parkierungen des Bauabschnitts, um Synergieeffekte, besonders hinsichtlich der Mengen- und Kostenvorteile, nutzen zu können. Die Beauftragungen der ausführenden Firmen zur Umsetzung der Parkierungen sind von den jeweiligen Hochbauprojekten selbst durchzuführen.

Die reale Teilung der Grundstücke sowie die getrennte Beauftragung der notwendigen Leistungen zur Realisierung der Stellplätze macht die Fortführung der Planungsgemeinschaft „Parkierungen & Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt GbR“ durch eine übergreifende Baugemeinschaft „Parkierungen Baufeld 1, 1. Bauabschnitt“ nicht notwendig.

Die Vorbereitung und Umsetzung der Elektro-Versorgung von Stellplätzen liegt in Gänze in der Verantwortung der zukünftigen Anlieger. Die Versorgung erfolgt vom eigenen Hausanschluss des jeweiligen Hochbauprojektes aus.

Die Regelungen im Einzelnen:

1) Rechtlicher Rahmen für den Betrieb der Stellplätze

Durch die jeweils eigene Realisierung der Parkierungen liegen alle Rechte und Pflichten bei den jeweiligen Bauherren der Hochbauprojekte, auch nach der Abnahme der Bauvorhaben bzw. der Stellplätze. Die verbleibenden Rechte und Pflichten, z.B. hinsichtlich Gewährleistung, Unterhalt und Instandhaltung gehen an die jeweiligen Eigentümer(-gemeinschaften) über.

Aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Privatstraße bzw. der Erschließung der Grundstücke ist den künftigen Anliegern ein Überfahrtsrecht zu gewähren, dass in die Grundbücher aufgenommen wird.

2) Bauliche Regelungen

a) Definition der Lage der Stellplätze in Bezug auf die Hochbauten

Die Außenstellplätze im Westen des Grundstücks sowie die freistehenden Carports werden barrierefrei erreichbar sein. Durch die Positionierung der Parklifte, diese werden in das Gebäude integriert, werden geringe Flächen im Unter- und Erdgeschoss nicht als Neben- bzw. Kellerräume oder Wohnraum nutzbar sein.

b) Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist die Strukturplanung vom 08.07.2022 des Architekturbüro Kontsek aus Nürnberg. Diese soll eine einheitliche Planung, Ausschreibung und Umsetzung der Par-

kierungsspanne einschließlich der Carports sicherstellen. Die Vergabe der Bauleistungen zur Erstellung der Parkierungen obliegt den jeweiligen Hochbauprojekten. Die Grundstücksschnitte können jedoch von der tatsächlichen Nutzung abweichen.

c) Festlegung der Anzahl und Vergabe der Kfz-Stellplätze

Für die Strukturplanung der Stellplätze wurde die benötigte Stellplatzanzahl ausgehend von mittleren Wohnungsgrößen unter Anwendung der Kfz-Stellplatzsatzung der Gemeinde Baidt für das Fischerareal überschlägig kalkuliert. Die Zuordnung der Stellplätze wird im Wesentlichen nach ihrer Lage zum Gebäude erfolgen. Es ist nicht auszuschließen, dass Stellplätze nicht in unmittelbarer Lage zum Zugang des jeweiligen Projektes liegen.

d) Festlegung der Anzahl und Vergabe Fahrradstellplätze

Entsprechend dem Vorgehen bei den Kfz-Stellplätzen werden die baurechtlichen notwendigen Fahrradstellplätze überschlägig mit dem Ansatz von zwei Stück pro Wohneinheit ermittelt (ist noch mit dem Landratsamt abzustimmen). Die ggfs. in der Mobilitätsfläche zu realisierbaren Fahrradstellplätze werden proportional zur Wohnungsanzahl auf die Hochbauprojekte verteilt werden. Die Zuordnung der Fahrradbereiche wird im Wesentlichen nach ihrer Lage zu den Gebäuden erfolgen.

e) Anpassung der Mobilitätsfläche

Sollte sich im Zuge der weiteren Planung die Verfügbarkeit an freien Flächen ergeben, wird diese anhand der Kubatur der Projekte den Beteiligten entsprechend zugewiesen.

f) Entwässerung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen der Stellplätze und Hochbauten

Das Führen sämtlicher für die Hochbauten und den Innenhof erforderlichen Leitungen über die Außenfläche ist zulässig. Die Gebäudeentwässerung der Hochbauprojekte erfolgt jeweils zum öffentlichen Kanal hin. Falls eine Führung von Leitungen über ein fremdes Grundstück notwendig wird, werden entsprechende Dienstbarkeiten bestellt.

g) Erschließung der Hochbauprojekte und des Innenhofs

Sämtliche Erschließungen der einzelnen Projekte erfolgen in jeweils eigener Verantwortung, Beauftragung und Koordination. Sofern Projekte bei ihren Erschließungen kooperieren möchten, sind die Regelungen hierzu in Form von bilateralen Vereinbarungen im Abschnitt C zu definieren. Die Erschließungen für Fernwärme, Wasser und Abwasser sollte nach Möglichkeit von der Außenseite des Baufelds, der Fischerstraße erfolgen.

h) Planung und Umsetzung der Bauvorhaben

Alle schnittstellenrelevanten Planungen der Anliegerprojekte sind in enger Zusammenarbeit mit dem Ankerprojekt und seinen Fachplanern in jeder Phase abzustimmen. In den Abstimmungsterminen müssen Architekten, Bauherrenvertreter und ggf. Fachplaner – nach vorheriger Ankündigung – anwesend sein. Sämtliche Planungen, Schnitte, statische Konzepte etc. sind bis zu einem von der Planungsgemeinschaft Parkierung und Innenhof zu definierenden angemessenen Zeitpunkt zu liefern.

Die Projektsteuerung wird unmittelbar nach den Reservierungszusagen der Anlieger einen Terminplan mit Meilensteinen für die abzustimmenden Punkte vorlegen. Alle Hochbauten legen ihrer Planung die in der Ankerkonzeption festgelegten Rahmenbedingungen zugrunde und stimmen alle Planungsschritte der Hochbauten gemäß dem Terminplan der Projektsteuerung des Ankerprojekts miteinander ab.

Die Realisierung eines Anliegerprojektes außerhalb des vorgegebenen Terminrahmens für das Baufeld ist nur möglich, sofern die anderen Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls müssen die Rohbauarbeiten des betreffenden Projektes dann nachgelagert erfolgen.

3) Wirtschaftliche Regelungen

a) Inanspruchnahme von Außenflächen durch die Parkierungen

Für die Inanspruchnahme von Flächen durch die Parkierungen auf fremden Grundstücken erfolgen keine Ausgleichszahlungen an das jeweilige Hochbauprojekt.

b) Erschließungen

Die Kosten für die verschiedenen Erschließungen, Hausanschlüsse, Leitungsführung, usw. sind vom Ankerprojekt und von den Anliegern jeweils selbst zu tragen.

c) Leitungsführung

Das Führen sämtlicher für die Hochbauten und den Innenhof erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen über die Parkierungsflächen ist zulässig. Gegebenenfalls entstehende Kosten hierfür die jeweiligen Hochbauprojekte bzw. stellen Kosten des Innenhofs dar. Für die Duldung aller Leitungen erfolgen grundsätzlich keine Ausgleichszahlungen.

d) Verfahren der Kostenermittlung und –verteilung

Durch die gemeinschaftliche Planung aber nachfolgend getrennter Realisierung der Stellplätze ist zunächst lediglich die Teilung der Kosten für das übergreifende Projektmanagement sowie der notwendigen Planungsleistungen vorgesehen.

Die Verteilung der Herstellungskosten der Fahrbahnfläche wird anhand des Verhältnisses der Mobilitätsfläche der jeweiligen Projekte erfolgen.

Sämtliche Kostenermittlungen erfolgen in transparenter Form.

Auf der Grundlage eines ersten Kostenüberschlages kann von folgenden voraussichtlichen Kostengrößenordnungen ausgegangen werden (jeweils KG 100-700 nach DIN 276, inkl. Fahrbahnanteil):

10.000.- € je Außenstellplatz

25.000.- € je Carportstellplatz

21.000.- € je Garagenstellplatz im Parklift

4) Fachplaner und ausführende Firmen

a) Fachplaner und Fachfirmen

Die folgenden Fachplaner und die Fachfirma können auch von den Anliegerprojekten beauftragt werden. Vom Ankerprojekt werden entsprechende Honorare für die Hochbauprojekte mitverhandelt.

1. Baugrunduntersuchung

gemeinsame Ausschreibung, jedes Projekt beauftragt selbst

2. Vermessung

gemeinsame Ausschreibung, jedes Projekt beauftragt selbst

3. SiGeKo

gemeinsame Ausschreibung, jedes Projekt beauftragt selbst

5) Projektbeteiligte und Grundlagen der Honorierung

Projektsteuerung

stadtblau GmbH, Allersberger Straße 185, 90461 Nürnberg
Honoraransatz: 21.400.- € brutto

Hochbauplanung	Architekturbüro Kontsek, Wiesentalstraße 34, 90419 Nürnberg Honorarzone II, oberer Honorarsatz
Freiflächenplanung	Grünplanung Oehm + Herlan, Obere Seitenstraße 20, 90429 Nürnberg Honorarzone III, oberer Honorarsatz
Vermessungsingenieur	n.n.
Geologe	n.n.
SiGeKo	n.n.

6) Betrieb und Unterhalt

a) **Unterhalt-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten**

Die Verpflichtung für die erforderlichen Unterhalts-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten der Stellplätze liegen grundsätzlich bei der jeweiligen Eigentümergemeinschaft. Durch die vorgesehene Erschließung der Baufelder 1 und 2 über den Straßenabschnitt im Ankergrundstück werden anfallenden Kosten für notwendige Unterhalts-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten über den entsprechenden Anteil an der Mobilitätsfläche auf die späteren Eigentümergemeinschaften umgelegt.

b) **Definition von Übergangs-, Geh- und Nutzungsrechten**

Die jeweiligen Eigentümer und Mieter der im Baufeld 1, 1. und 2. Bauabschnitt befindlichen Hochbauten sind befugt, über die Parkierungsflächen zu gehen oder sie mit dem Fahrrad zu benutzen, auch wenn sie nicht Eigentümer oder Nutzer eines Stellplatzes sind.

B. Gemeinschaftliche Freianlagen

Der Innenhof wird durch die Baukörper A und B des Baufelds 1 gebildet. Er umfasst die individuellen und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche, unabhängig von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

Die gemeinschaftlichen Freianlagen bieten im Innenhof Raum und Platz für Kinder und Erwachsene, für Kommunikation und Aktivität. Sie sind der Begegnungsraum aller Bewohner des Innenhofs.

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt in einem vom Ankerprojekt organisierten und gesteuerten partizipativen Prozess (Beteiligungsprozess) mit bevollmächtigten Vertretern der Anliegerprojekte. Jedes Projekt bestimmt einen entscheidungsbefugten Vertreter und Stellvertreter.

Die individuell genutzten Bereiche der Hochbauprojekte des Baufelds 1 umfassen gemäß Strukturplan vom 08.07.2022 einen Streifen entlang den Fassaden. Die Angebote innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Flächen sollen möglichst vielfältig von allen Anwohnern des Baufelds nutzbar sein.

Ein wichtiges Anliegen der Planung ist es, die Übergänge zwischen individuell und gemeinschaftlich genutzten Flächen in die Hofplanung mit einzubeziehen, damit eine hohe Gestaltungsqualität und ein durchgängiges Konzept erzielt werden kann. Die Balance zwischen privaten Rückzugsräumen und der Nutzung und Zugänglichkeit des Hofes ist dabei entscheidend. Die Abgrenzung ist ohne Zäune vorgesehen, so dass der gesamte Innenhof als ein zusammenhängender Freiraum wahrgenommen wird.

Mit der Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen ist das Büro Grünplanung Oehm + Harlan, Nürnberg beauftragt. Den Anliegern wird nahegelegt, das Büro auch für die Planung der restlichen individuell genutzten Bereiche zu beauftragen.

Die Regelungen im Einzelnen:

7) Definition der Bauherrschaft

Die Planung der Freianlagen erfolgt durch die noch zu gründende Planungsgemeinschaft „Parkierungen & Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt GbR“. Zur Umsetzung wird nach der Planungsphase die Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt GbR“ gegründet, sie ersetzt die Planungsgemeinschaft.

Mitglieder beider Gesellschaften sind die einzelnen Optionsnehmer als Baugemeinschaften, Genossenschaften oder Bauträger (keine Einzelpersonen eines Projektes). Es besteht eine Verpflichtung zur Mitgliedschaft in der Planungs- bzw. Baugemeinschaft.

8) Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Erwerb eines kleinen, noch abzuteilenden Stammgrundstücks „Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt“ zu den realen Grundstückskosten durch die Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt GbR“. Der Erwerb soll in Miteigentumsanteilen zusammen mit dem Kauf der Hochbaugrundstücke erfolgen.

9) Rechtlicher Rahmen für den Betrieb der gemeinschaftlichen Freianlagen

Anlehnung an das WEG als rechtlichen Rahmen für den dauerhaften Betrieb des Innenhofs. Die Projektsteuerung der Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt GbR“ organisiert die Auswahl einer Verwaltung die dann zur ersten Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft „Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt GbR“ einlädt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten ist die Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt GbR“ beendet. Verbleibende Rechte und Pflichten, z.B. hinsichtlich Gewährleistung, Unterhalt und Instandhaltung geht an die Eigentümergemeinschaft Innenhof über.

10) Bauliche Regelungen

a) Definition der gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen im Baufeld

Die gemeinschaftlichen Freianlagen setzen sich neben dem Stammgrundstück Freianlagen aus Teilbereichen der parzellierten einzelnen Grundstücke zusammen. Die Zuordnung von gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen erfolgt nach dem Strukturplan Freianlagen vom 08.07.2022. Eine nicht lineare, sondern mäandernde Gestaltung der Übergänge zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen ist gewünscht und soll möglich sein.

b) Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist die Strukturplanung Freianlagen 08.07.2022 des Architekturbüro Kontsek, Nürnberg.

c) Organisationsform von Planung und Herstellung der gemeinschaftlichen Freianlagen (partizipatives Verfahren)

Die Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt durch die Planungsgemeinschaft „Parkierungen & Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt GbR, unter Einbeziehung aller Anlieger. Sie erfolgt in einem von der Projektsteuerung organisierten und gesteuerten partizipativen Prozesses (Beteiligungsprozess) mit bevollmächtigten Vertretern aller Hochbauprojekte. Jedes Projekt bestimmt einen entscheidungsbefugten Vertreter und Stellvertreter. Die Herstellung übernimmt die Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt GbR“.

d) Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten

Für die Planung und Ausführung der individuellen Bereiche sind die jeweiligen Hochbauprojekte verantwortlich. Es wird angestrebt, zwischen diesen und den gemeinschaftlichen Bereichen eine durchgängige Gestaltung umzusetzen, um dadurch eine gewisse Großzügigkeit zu erhalten.

Die privat genutzten Bereiche können durch eine lockere Bepflanzung mit Büschen und Stauden optisch von den gemeinschaftlichen Flächen abgegrenzt werden, Einfriedungen durch Hecken, Mauern, Sichtschutzwände oder Zäune ist nicht gestattet.

e) Innenhofentwässerung

Die Innenhofentwässerung wird im Zuge des Entwässerungskonzeptes geplant. Details sind noch festzulegen.

f) Sichtschutzelemente

Für eventuell gewünschte Sichtschutzelemente im Bereich zwischen einzelnen jeweils individuell genutzten Flächen ist eine abgestimmte Ausführung vorgesehen, die im Rahmen der partizipativen Planung festgelegt wird. Zwischen gemeinschaftlichen und individuell genutzten Flächen ist kein Sichtschutzelement zulässig.

g) Vorzonen

Vorzonen sind die Freiflächen, welche an den Außenseiten des Baufelds 1 liegen. Sie sind von den jeweiligen Hochbauprojekten, auf dessen Grundstück sie liegen, zu planen und herzustellen.

h) Zusammenarbeit in der Ausführung und Abgrenzung der Zuständigkeiten

Es wird dringend dazu geraten, dass die Hochbauprojekte die von der Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 1, 1. Bauabschnitt GbR“ beauftragte Firma auch mit der Ausführung der weiteren Arbeiten an den individuellen Freianlagen beauftragt. Hierdurch können Synergieeffekte und Kostenvorteile erzielt werden.

11) Wirtschaftliche Regelungen

a) Verfahren der Kostenermittlung und –verteilung

Durch die Organisation als Baugemeinschaft handelt es sich bei den gemeinschaftlichen Freianlagen um eine Realkostenabrechnung.

Sämtliche Kostenermittlungen und -abrechnungen erfolgen in transparenter Form. Die Kosten für den Aufbau mit Belagsflächen und Bepflanzung sind von demjenigen zu tragen, der das Nutzungsrecht für die entsprechende Fläche hat.

Der Kostenverteilerschlüssel für die Herstellung der gemeinschaftlich genutzten Flächen ergibt sich aus dem Verhältnis der nach Bebauungsplan zulässigen Kubatur der einzelnen Hochbauprojekte, ohne die Berücksichtigung von Balkonen, Erkern oder Rücksprüngen.

Auf der Grundlage eines ersten Kostenüberschlages kann von folgender voraussichtlicher Kostengrößenordnung ausgegangen werden:

310.000.- € für die gemeinschaftlichen Freianlagen (KG 100-700 nach DIN 276, Kostenstand Januar 2022)

b) Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für die gemeinschaftlichen Freianlagen

Für die zur Herstellung der gemeinschaftlichen Freianlagen in Anspruch genommenen Teilbereiche der parzellierten einzelnen Grundstücke erfolgen keine Ausgleichszahlungen von der Eigentümergemeinschaft Freianlagen an die jeweiligen Grundstückseigentümer.

c) Sichtschutzelemente

Die Kosten für Sichtschutzelemente zwischen einzelnen jeweils individuell genutzten Flächen tragen die Eigentümer der beiden Flächen jeweils zur Hälfte.

d) Vorzonen

Die Kostenübernahme für die Planung und Herstellung der Vorzonen erfolgt vollständig durch das jeweilige Hochbauprojekt auf dessen Grundstück sie liegen.

12) Projektbeteiligte und Grundlagen der Honorierung

Projektsteuerung stadtblau GmbH, Allersberger Straße 185, 90461 Nürnberg
Honoraransatz: 50.000.- € brutto

Freianlagenplanung Grünplanung Oehm & Herlan, Obere Seitenstraße 20, 90429 Nürnberg
Honorarzone III, oberer Honorarsatz

13) Betrieb und Unterhalt

a) Kostentragung

Der Unterhalt sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft Freianlagen. Der Kostenverteilerschlüssel für den Unterhalt der gemeinschaftlich genutzten Flächen ergibt sich aus dem Verhältnis der nach Bebauungsplan zulässigen Kubatur der einzelnen Hochbauprojekte, ohne die Berücksichtigung von Balkonen, Erkern oder Rücksprüngen.

b) Verbrauchskosten Wasser und Strom

Sofern eine Versorgung der gemeinschaftlichen Freianlagen mit Wasser und Strom von den jeweiligen Hausanschlüssen vorgesehen wird, trägt die Eigentümergemeinschaft Freianlagen die Verbrauchskosten.

c) Pflege der Bepflanzungen

Die Pflege der Bepflanzung im Innenhof im Bereich der Übergänge zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen obliegt für die Seite zum Innenhof und für den Höhenschnitt der Eigentümergemeinschaft Freianlagen für die innenhofabgewandte Seite den jeweiligen Nutzern. In trockenen Sommern ist die Begrünung zu bewässern, diese gilt insbesondere für Bäume und Büsche.

d) winterliche Räumpflicht und Verwendung von Streusalz

Die Verwendung von Streusalz im Bereich sämtlicher Flächen im Innenhof (gemeinschaftlich- und individuell genutzt) ist untersagt. Es wird ein Schild mit dem Text „Privater Innenhof, kein Winterdienst“ oder ähnlichem Wortlaut aufgestellt.

C. Weitere Vereinbarungen

14) Beteiligung der Freianlagengemeinschaft an den Hausanschlüssen

Der Innenhof soll keinen eigenen Hausanschluss für Wasser und Elektro bekommen. Es wird eine Kooperation mit dem Hochbauprojekt des Ankers erfolgen. Die Hausanschlusskosten werden im Verhältnis der jeweiligen Bedarfe aufgeteilt.

Elektroversorgung:

Die Stromversorgung des Innenhofs erfolgt über einen Unterzähler der Versorgung des Ankernutzers. Die anteiligen Kosten, aufgeteilt im Verhältnis der berechneten Bedarfe, für den Stromanschluss des Innenhofs einschließlich des Stromzählers erstattet die Baugemeinschaft Innenhof dem Ankernutzer. Ab dem Zähler werden die Leitungen vom Innenhof erstellt und unterhalten.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Innenhofs erfolgt über einen Unterzähler der Versorgung des Ankernutzers. Die anteiligen Kosten, aufgeteilt im Verhältnis der berechneten Bedarfe, für den Wasseranschluss des Innenhofs einschließlich des Wasserzählers erstattet die Baugemeinschaft Innenhof dem Ankernutzer. Ab dem Zähler werden die Leitungen vom Innenhof erstellt und unterhalten.

Für etwaige Unterhalts-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten an den Teilen der Elektro- und Wasserinstallation im Bereich des Hochbauprojektes kommt die Eigentümergemeinschaft Innenhof auf. Die Abrechnung der Verbrauchskosten erfolgt zwischen den beiden Hausverwaltungen. Fallen hierfür auf Seite des Hochbauprojektes zusätzliche Kosten an, sind diese von der Eigentümergemeinschaft Innenhof zu erstatten. Zur Erfassung des Zählerstandes ist dem Verwalter der Eigentümergemeinschaft Innenhof oder einem Vertreter nach Terminabstimmung Zutritt zu gewähren. Selbiges gilt für Planer und ausführende Firmen im Falle von Wartungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten.

15) Müll

Die Planung und Realisierung von Müllräumen obliegt jedem Hochbauprojekt individuell. Sie sind im eigenen Projekt unterzubringen.

16) Außenwandaufbauten (nur bei Aufteilung von Baukörpern auf mehrere Projekte)

Die Außenwandaufbauten bei aneinandergrenzenden Projekten (Wärmedämmung, Außenputz, etc.), welche bei unterschiedlichen Gebäudehöhen und Gebäudetiefen auf das jeweilige Nachbargrundstück überstehen können, sind zu dulden. Diese Überstände können zum Beispiel notwendig werden, wenn ein Projekt an der Grundstücksgrenze eine Loggia vorsieht. Die hier liegende Grenz wand des Nachbarprojektes wird dann zur Außenwand und muss gedämmt werden.

17) Bilaterale Regelungen zwischen Hochbauprojekten

Zur einvernehmlichen Regelung planerischer, technischer, wirtschaftlicher und juristischer Belange einzig zwischen benachbarten Hochbauten untereinander und ggf. ohne Berührung von Interessen der Eigentümergemeinschaft Innenhof, können weitere Bestimmung nach Erfordernis in die Ankerkonzeption und weiterführend in die Grundlagenvereinbarung aufgenommen werden. Damit soll gewährleistet werden, dass ein Regelwerk alle wechselseitigen Belange behandelt.

D. Salvatorische Klausel

Sollten die Baugenehmigungen der Hochbauprojekte Auflagen beinhalten, die Auswirkungen auf die Ankerkonzeption und die Grundlagenvereinbarung haben, suchen die Beteiligten im Geiste der sonstigen Regelungen nach Lösungen. Dasselbe gilt, sollten sich im weiteren Planungsprozess Punkte ergeben, die bisher nicht geregelt sind.

E. Anlagen

Anlage 1 Parkierungskonzept Baufeld 1, 1. Bauabschnitt vom 08.07.2022
Anlage 2 Strukturplanung Freianlagen vom 08.07.2022

Aufgestellt,

Nürnberg, den 08.07.2022

stadtblau GmbH
Allersberger Straße 185
90461 Nürnberg