

# Baufeld 2 Fischerareal Baidt

## Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen



Lageplan Baufeld 2, 1. Bauabschnitt (Gebäude C oben und D unten)

### Inhaltsverzeichnis

Einleitung	.....	Seite 2
A. Tiefgarage und Hochbauten	.....	Seite 4
B. Gemeinschaftliche Freianlagen	.....	Seite 14
C. Weitere Vereinbarungen	.....	Seite 18
D. Salvatorische Klausel	.....	Seite 20
E. Anlagen	.....	Seite 20

## Einleitung

Das Baufeld 2 liegt östlich der neu errichteten Fischerstraße im Fischerareal und grenzt nach Süden an die Ziegeleistraße an. Das Baufeld 2 ist räumlich und organisatorisch zweigeteilt: Im südlichen Bereich mit den Gebäuden C (Ankerprojekt) und D (Anlieger) werden die Planungs- und Baugemeinschaften Tiefgarage und Innenhof gebildet. Die nördlichen Gebäude E-G sind an den gemeinsamen Außenanlagen nicht beteiligt und werden lediglich die Tiefgaragenrampe und -Fahrgasse als Durchfahrt zu eigenen unter ihren jeweiligen Gebäuden zu errichtenden Tiefgaragen nutzen. Auch wenn die Gebäude E-G nicht Teil der Planungs- und Baugemeinschaften werden, werden hier auch für diese Gebäude einige verbindliche Regelungen getroffen und Vorgaben gemacht. Die Gebäude C und D bilden einen gemeinsamen Innenhof. Das Ankergebäude C nimmt die Einfahrt zur Tiefgaragenrampe auf. Beide Gebäude sind zum Teil von der Tiefgarage unterbaut.

Begriffsdefinition: Wenn nachfolgend von der „Tiefgarage“ gesprochen wird, ist immer die gemeinschaftliche Tiefgarage von Baufeld 2 gemeint (Baukörper C und D), nicht die individuellen Garagen der Gebäude E-G. Außer dass es Regeln für gemeinsame Nutzung von Bauteilen oder für Schnittstellen wie Baukörperanschlüsse bzw. deren Benutzung benötigt, sind diese Tiefgaragen der Gebäude E-G nicht Bestandteil der Planung bzw. dieser Beschreibung. Wenn nachfolgend von „Hochbauten“ die Rede ist, sind immer die Gebäude C und D gemeint, die die Planungs- und Baugemeinschaften bilden.

Sämtliche für die Gebäude C und D nachzuweisenden „baurechtlich notwendigen“ Kfz-Stellplätze für Wohnungen sind in der Tiefgarage herzustellen, dabei sind die Vorgaben des Bebauungsplans zu beachten. Die baurechtlich nachzuweisenden Fahrradstellplätze werden in einem Nebengebäude im Bereich der gemeinschaftlichen Freianlagen sowie je nach Bedarf auch in der Tiefgarage untergebracht.

Als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage wird eine Eigentümergemeinschaft Tiefgarage nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gegründet. Für die Kfz-Stellplätze wird jeweils ein Sondereigentum gebildet, an den Fahrradstellplätzen wird es Sondernutzungsrechte zusammengefasst für die Eigentümergemeinschaften der Hochbauprojekte geben.

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 Baufeld einfließen können. Durch diese intensive Auseinandersetzung mit den eigenen und den Vorstellungen der anderen Projekte bildet sich eine Gemeinschaft, die über das eigene Projekt hinaus trägt. Dies setzt eine hohe Offenheit bei allen Beteiligten voraus. Die Herstellungskosten werden über einen Kostenverteilerschlüssel zugeordnet.

Als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage und der Freianlagen ist die Gründung einer jeweils eigenständigen Eigentümergemeinschaft vorgesehen. Die Verwaltung dieser beiden Gemeinschaften erfolgt nach Fertigstellung durch eine Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es sind zwei Eigentümergemeinschaften notwendig, da die jeweiligen Eigentümerkreise nicht dauerhaft deckungsgleich sein werden.

Mit dieser Ankerkonzeption wird für alle Partner im Baufeld 2 ein möglichst einfacher, fairer und transparenter Rahmen für die Realisierung der unterschiedlichen Bauvorhaben geschaffen. In die Entwicklung dieser Konzeption flossen die Erfahrungen aus gemeinschaftlichen Tiefgaragen- und Innenhofprojekten aus verschiedenen Entwicklungen in anderen Kommunen ein.

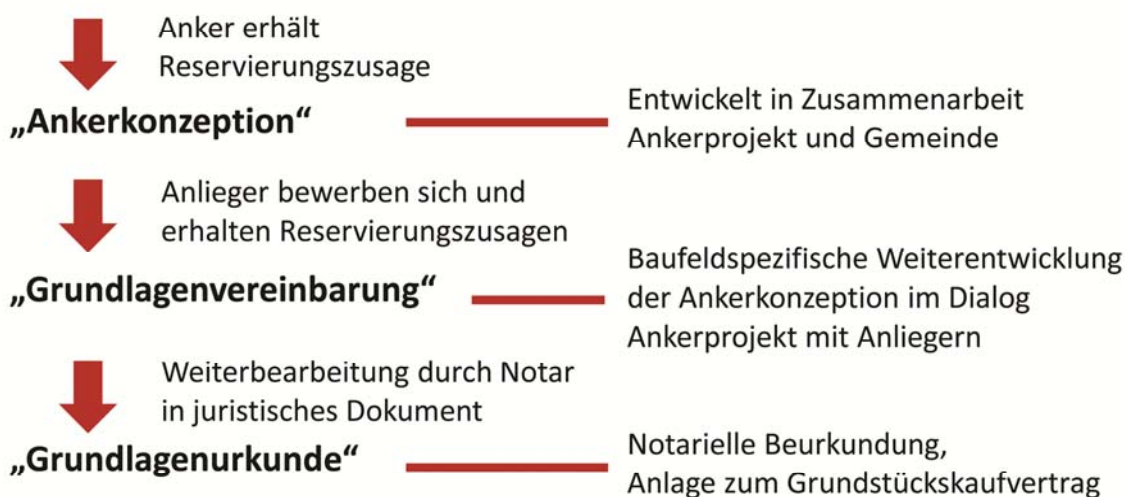
Die Ankerkonzeption definiert Grundlagen und Regelungen zu Schnittstellen, Kosten und Abgrenzungen der verschiedenen Bauvorhaben im Baufeld für die Realisierung und den Betrieb. Sie ist die Basis für die Vergabe der Grundstücke an die Anlieger-Projekte und wird gemeinsam mit diesen in einem „Dialog auf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

ben. 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 Gemeinde vor den Grundstückerkäufen beurkundet. Bei der Unterzeichnung der Grundstückerkaufverträge 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. Tiefgarage

Mit dem PKW erfolgt die Einfahrt in die Tiefgarage von der westlich gelegenen Fischerstraße. Die Tiefgaragenrampe ist in das Ankergebäude C integriert.

Die Planung der Tiefgarage erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Garagenverordnung (GaVO), es wird zusätzlich ein Befahrbarkeitsgutachten beauftragt. Die Planung der Tiefgarage vom 12.07.2022 (siehe Anlage 1) hat eine eingeschossige Tiefgarage mit derzeit 38 konventionellen Kfz-Stellplätzen, je nach Fortschreibung der Planung, evtl. mit Motorradstellplätzen und ca. 60 Fahrradstellplätzen zum Inhalt. Stellplatzbreiten für Autos können sich konstruktionsbedingt unterscheiden, Parkliffe sind nicht vorgesehen. Die Fahrradstellplätze werden zum großen Teil platzsparend in Fahrradparkern gemäß der technischen Richtlinie „Empfehlenswerte Fahrrad-Abstellanlagen“ des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club e.V. (adfc) realisiert. Durch die kompakte Geometrie der Garage können Fahrbahnfläche und damit Kosten reduziert werden.

### Die Regelungen im Einzelnen:

#### 1) Definition der Bauherrschaft

Planung der Tiefgarage erfolgt durch die noch zu gründende Planungsgemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 2 Fischerareal GbR“. Zur Umsetzung wird nach der Planungsphase die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 2 GbR“ gegründet, sie ersetzt die Planungsgemeinschaft.

Mitglieder beider Gesellschaften sind die einzelnen Optionsnehmer der Parzellen im Baufeld 2, die ihre baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze für Autos und Fahrräder in dieser Tiefgarage herstellen. Dies können einzelne Mitglieder einer Baugemeinschaft sein, oder bei zum Beispiel Genossenschaften oder Baugemeinschaften, die die Stellplätze im Gemeinschaftseigentum halten, die Projekte in Gänze. Es besteht eine Verpflichtung zur Mitgliedschaft in der Planungs- bzw. Baugemeinschaft.

#### 2) Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Erwerb eines noch zu bildenden Stammgrundstücks Tiefgarage durch die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 2 GbR“. Die Mitglieder dieser Baugemeinschaft erwerben dieses Tiefgaragen-Grundstück in Miteigentumsanteilen zusammen mit dem Kauf der Hochbaugrundstücke und bebauen es mit der Tiefgaragenrampe inklusive Umfassungswänden. Das Stammgrundstück darf zudem vom Hochbau-Projekt im Bereich dieses Grundstücks ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden. Hierfür erfolgt keine Ausgleichszahlung von dem Hochbau-Projekt an die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 2 GbR“.

#### 3) Rechtlicher Rahmen für den Betrieb der Tiefgarage

Als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage wird eine Eigentümergemeinschaft Tiefgarage nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gegründet. Die Projektsteuerung der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 2 GbR“ organisiert die Auswahl einer Verwaltung, die dann zur ersten Eigentümerversammlung für die Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 2 GbR“ einlädt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten ist die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 2 GbR“ beendet. Verbleibende Rechte und Pflichten, z.B. hinsichtlich Gewährleistung, Unterhalt und Instandhaltung gehen an die Eigentümergemeinschaft über.

#### 4) Bauliche Regelungen

##### a) Definition der Lage der Tiefgarage in Bezug auf die Hochbauten

Die Tiefgarage liegt im ersten Untergeschoss unter dem Innenhof und schiebt sich teilweise unter die Baufenster der Hochbauten. Abhängig von Lage und Größe der Hochbauprojekte sind nur geringe Flächen im Untergeschoss als Neben- bzw. Kellerräume nutzbar. Die Lage der Treppenhäuser ist so zu wählen, dass möglichst wenig Stellplätze verloren gehen, im Bereich der Fahrbahnen sind sie nicht realisierbar.

**b) Planungsgrundlage**

Planungsgrundlage ist die Planung der Tiefgarage vom 12.07.2022 des Büros Ipundh architekten (Anlage 1).

**c) Festlegung der Anzahl und Vergabe der Kfz-Stellplätze**

Für die Strukturplanung der Tiefgarage wurde die benötigte Stellplatzanzahl ausgehend von mittleren Wohnungsgrößen für das Baufeld überschlägig kalkuliert. Nach den Vergabeentscheidungen der Anliegerprojekte müssen diese zu einem von der Projektsteuerung angemessen definierten Zeitpunkt ihren konkreten Kfz-Stellplatzbedarf verbindlich benennen. Diese Anzahl ist die Grundlage für die weitere Planung der Tiefgarage. Die Zuordnung der Stellplätze wird im Wesentlichen nach ihrer Lage zum Gebäude erfolgen. Es ist nicht auszuschließen, dass Stellplätze nicht in unmittelbarer Lage zum Treppenhaus des jeweiligen Projektes liegen. Stellplatzbreiten können durch Geometrie und nach Ausarbeitung des statischen Konzepts variieren.

**d) Festlegung der Anzahl und Vergabe Fahrradstellplätze**

Entsprechend dem Vorgehen bei den Kfz-Stellplätzen wurden die baurechtlichen notwendigen Fahrradstellplätze mit einem Ansatz von 2 pro Wohneinheit überschlägig ermittelt. Nach der Vergabeentscheidung der Anliegerprojekte müssen diese zu einem von der Projektsteuerung angemessen definierten Zeitpunkt ihren konkreten baurechtlich nachzuweisenden Fahrrad-Stellplatzbedarf verbindlich benennen. Die darüber hinaus realisierbaren Stellplätze werden möglichst proportional zur Wohnungsanzahl auf die Hochbauprojekte verteilt. Die Zuordnung der Fahrradbereiche wird im Wesentlichen nach ihrer Lage zu den Gebäuden erfolgen.

**e) Nennhöhe in der Tiefgarage**

Die lichte Höhe innerhalb der Tiefgarage ist durchgängig mindestens mit 2,10 m geplant. Unter Berücksichtigung von Rohbautoleranzen soll so eine durchgängig befahrbare Höhe von mindestens 2,05 m (= Nennhöhe, ausreichende Höhe VW-Bus mit Serien Camping-Klappdach 1,99 m) garantiert werden. Teilweise kann die lichte Höhe in Bereichen der Stellplätze durch Leitungsführungen eingeschränkt sein, in diesen Fällen wird die Nutzbarkeit durch ein Befahrbarkeitsgutachter geprüft.

**f) Fluchtwege aus der Tiefgarage**

Neben der TG-Rampe dienen als Fluchtwege aus der Tiefgarage generell die Treppenhäuser der Hochbauten, jeweils vom Untergeschoss bis ins Freie im Erdgeschoss. Welche Treppenhäuser konkret benötigt werden, hängt mit von den Gesamtplanungen im Baufeld ab. Sie werden in der Phase der Entwurfsplanung vom Ankerprojekt festgelegt. Die hierfür erforderlichen zusätzlichen baulichen Maßnahmen, wie die Alarmsicherung der Türen von der Tiefgarage in die Schleusen und die Notbeleuchtung der Treppenhäuser erfolgen auf Kosten der Baugemeinschaft Tiefgarage. Hierfür werden die entsprechenden Leitungs- und Gehrechte eingetragen. Entschädigungszahlungen für die Vorhaltung von Fluchtwegen erfolgt nicht, da im Regelbetrieb der Tiefgarage keine Einschränkung bestehen.

**g) Zugang zur Tiefgarage**

Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über die Treppenhäuser der Hochbauten. In der Tiefgarage werden Zugangsflächen zu den Treppenhäusern von Stellplätzen freigehalten. Bei einem Verkauf oder einer Vermietung eines Stellplatzes an einen baufeld-externen Eigentümer liegt die Verantwortung zur Klärung dessen Zugänglichkeit beim Verkäufer bzw. Vermieter.

**h) Definition des Tiefgaragenbauwerkes in seinen Umfassungsbauteilen mit Abgrenzung der Eigentumsverhältnisse**

Das Tiefgaragenbauwerk wird als komplett eigenständiges Bauwerk definiert. Sämtliche Umfassungsbauteile im Bereich Rampe und Tiefgarage, also Boden, einschließlich Unterbau, Decken und Wände einschließlich Abdichtungen, Aushub und Gründungen, werden

von der Baugemeinschaft Tiefgarage ausgeführt. Dies gilt auch für die Zugangstüren (Baurichtmaß von 1,00 x 2,00 m) von der Tiefgarage in die Schleusen der Hochbauten. Die Geschosse der angrenzenden oder die Tiefgarage überbauenden Hochbauten schließen an das Tiefgaragenbauwerk an. Die Planung und Ausführung dieser gemeinsam genutzten Bauteile („Abgrenzungsbauteile“), z.B. Decken und Wände, liegt im Verantwortungsbereich der Baugemeinschaft Tiefgarage. Das Bauwerk Tiefgarage wird Eigentum der späteren WEG.

**i) Lastabtragung der Hochbauten über die Tiefgaragenbauteile**

Sämtliche Bauteile der Tiefgarage innerhalb der Baufenster der Hochbauten werden so ausgeführt, dass eine Lastabtragung („Lastdurchleitung“) aus den Hochbauten in die Gründung gewährleistet wird.

**j) Gründung der Tiefgarage und der angrenzenden Hochbauten**

Die von der Baugemeinschaft Tiefgarage für das Tiefgaragenbauwerk gewählte Gründungsart ist auch für die Gründung der Hochbauten anzuwenden bzw. es muss von hiervon abweichenden Bauvorhaben nachgewiesen werden, dass durch eine abweichende Gründungsart keine Nachteile beim Erstellen der Tiefgarage oder anderer angrenzender Bauvorhaben resultieren.

**k) Ausführung der Tiefgaragendecke**

Die Tiefgaragendecke wird nach konstruktiven und entwässerungstechnischen Erfordernissen geplant. Sie wird in WU-Bauweise ausgeführt und erhält keine zusätzliche bituminöse Abdichtung. Eine Befahrbarkeit der Decke durch Kfz und Feuerwehrfahrzeuge wird nicht möglich sein.

**l) Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage**

Zur Gewährleistung einer natürlichen Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage werden das Garagentor sowie Lichtschächte und Lüftungsöffnungen in der Tiefgarage benötigt. Die genaue Lage und die Definition der Abmessungen ergeben sich aus den weiteren Planungen. Es wird versucht, diese möglichst nur innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Flächen anzuordnen. Eventuell können sich aus den Lüftungsöffnungen Einschränkungen oder Vorgaben für die Ausführung der angrenzenden aufgehenden Fassaden der Hochbauten oder für die Platzierung von Fensteröffnungen ergeben. Details hierzu werden im weiteren Planungsprozess von Seiten eines Brandschutzgutachters definiert.

**m) Abdichtung der Außenwände, Tiefgaragendecke und Bodenplatte**

Die Außenwände der Tiefgarage erhalten eine bituminöse Abdichtung. Die Decke über dem Untergeschoss der Tiefgarage wird in WU-Bauweise (wasserundurchlässiger Beton) hergestellt. Planung, Lieferung der benötigten Einbauteile und Überwachung erfolgt durch eine WU-Fachfirma. Diese übernimmt eine Gewährleistung für 10 Jahre.

Auf eine Bodenplatte wird voraussichtlich verzichtet werden können und im Bereich der Stellplätze, Fahrbahnen und Fahrradflächen ein Pflasterbelag eingebaut.

**n) Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgaragendecke**

Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgarage dürfen generell nur nach schriftlicher Zustimmung der Baugemeinschaft Tiefgarage vorgenommen werden. Sie werden gestattet, sofern eine Beeinträchtigung der Funktion der Decke ausgeschlossen werden kann und dies im Zweifelsfall nachgewiesen wird.

**o) Anschlüsse an Abgrenzungsbauteile**

Bei Abgrenzungsbauteilen zwischen Tiefgarage und Untergeschossen der Hochbauten können Beschichtungen auf der Hochbauseite durch die dortigen Hochbauprojekte erfolgen. Sie werden deren Eigentum.

Ab Oberkante Rohdecke über der Tiefgarage erfolgt der Deckenaufbau der Hochbauten mit allen Schichten durch die dortigen Hochbauprojekte bzw. erfolgt im Zuge der Herstellung

der Freianlagen. Auch diese Aufbauten werden Eigentum der jeweiligen Hochbauprojekte bzw. der Eigentümergemeinschaft Innenhof.

Den Hochbauten wird das Recht eingeräumt, auf eigene Kosten nicht brennbare Wärmedämmungen innerhalb der Tiefgarage an den jeweiligen den Hochbau abgrenzenden Bauteilen anzubringen. Die Art der Dämmung ist einvernehmlich zwischen den Hochbauprojekten festzulegen.

Die folgenden maximalen Dämmstärken sind zu berücksichtigen:

An der Wand zu Hochbauten, maximal 14 cm.

An der Decke zu Hochbauten, maximal 10 cm.

Die außenseitigen Abdichtungen zwischen der Tiefgaragendecke und den Hochbauten (Fassadenanschluss) werden durch die jeweiligen Hochbauten ausgeführt. Um die Verantwortung der Gewährleistung nur bei einer Firma zu haben, sind diese von der WU-Fachfirma der Tiefgarage ausführen zu lassen.

**p) Leitungen in der Tiefgarage**

Das Führen sämtlicher für die Hochbauten und den Innenhof erforderlichen Leitungen durch die Tiefgarage ist zulässig. Die Nennhöhe von mindestens 2,10 m und die geplanten Stellplatzabmessungen sind dabei einzuhalten.

**q) Entwässerung von Tiefgarage und Hochbauten**

Die Tiefgarage erhält Entwässerungsrinnen an geeigneter Stelle. Die weitere Entwässerung wird im weiteren Planungsprozess definiert. Die Gebäudeentwässerung der Hochbauprojekte erfolgt jeweils zur Blockaußenseite, zum öffentlichen Kanal hin. Ausgenommen sind sich nur zum Innenhof orientierende Balkone und Terrassen. Hier erfolgt die Entwässerung unterhalb der Tiefgaragendecke auf möglichst direktem Weg an die nächstgelegene Blockaußenseite in Abstimmung mit der Planung der Tiefgarage.

**r) Erschließung der Tiefgarage, der Hochbauprojekte und des Innenhofs und Regelungen zu eventuellen Kooperationen zwischen den Projekten**

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 müssen von der Fischerstraße oder der ggf. von der Ziegeleistraße erfolgen. Eine Leitungsführung durch die Tiefgarage ist nur möglich, sofern die definierten Mindesthöhen und Stellplatzabmessungen eingehalten werden können.

Die Tiefgarage bekommt keinen eigenen Hausanschluss für Wasser, Abwasser und Elektro. Hierzu kooperiert die Tiefgarage mit dem Hochbauprojekt des Ankers, um Anschluss- und Betriebskosten zu reduzieren. Die Anschlusskosten werden nach dem Verhältnis der benötigten Anschlusswerte aufgeteilt. Sofern für den Innenhof Elektro- und Wasseranschlüsse benötigt werden, erfolgen diese über die Versorgung der Tiefgarage mit Unterzählern.

**s) Elektro-Versorgung der Stellplätze (Elektromobilität)**

Zur Sicherstellung einer Elektromobilität wird allen Stellplätzen eine individuelle Ausstattung mit einem Elektroanschluss ermöglicht. Die Versorgung erfolgt jeweils vom eigenen Hausanschluss des Hochbauprojektes aus, in Aufputz-Montage.

Um eine geordnete Andienung der Stellplätze zu ermöglichen, werden Kabeltrassen durch die Tiefgarage durch die Baugemeinschaft Tiefgarage realisiert, in welche die jeweiligen Kabel der Anlieger eingelegt werden müssen. Das Einlegen von Leitungen in die Tiefgaragenbauteile ist ausgeschlossen.

Die Wand zwischen den Untergeschossen der Hochbauten und der Tiefgarage darf nach Abstimmung mit der Baugemeinschaft Tiefgarage zum Führen von Installationsleitungen durchbohrt werden. Brandschutzanforderungen an das Wiederverschließen der Bohrungen sind zu beachten. Die Leitungsführung zwischen Durchbruch und Kabeltrasse hat ohne eine

Beeinträchtigung von Stellplätzen zu erfolgen.

Neben dieser grundlegenden dezentralen Vorgehensweise, wird im Planungsprozess zusammen mit dem Energieversorger reflektiert, ob eine zentrale Vorgehensweise möglich und sinnvoll ist. Die Entscheidung hierüber wird dann die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 2 GbR“ treffen.

**t) Beweislast bei entstandenen Schäden**

Wird nach Abnahme der Leistungen ausführender Firmen durch die jeweilige Bauherrschaft geltend gemacht, dass Schäden, die an, unter, oder über die Tiefgarage gebauten Gebäuden entstanden sind, ihre Ursache in einer mangelhaften Konstruktion der Tiefgarage haben, oder wird umgekehrt geltend gemacht, dass Schäden, die an der Tiefgarage entstanden sind, ihre Ursache in einer mangelhaften bzw. statisch nicht abgestimmten An-, Unter- oder Überbauung der Tiefgarage haben, so soll die Beweislast derjenige tragen, der solches geltend macht.

**u) Fußbodenhöhen der Erdgeschosse der Hochbauten**

Ergänzend zu den Festlegungen des Bebauungsplanes definiert das Ankerprojekt im Sinne einer kostenoptimierten Tiefgarage Vorgaben für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) der Hochbauprojekte. Es muss von den Angaben im Strukturplan vom 12.07.2022 des Büros Ipnudh architekten (Anlage 1) ausgegangen werden.

**v) 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 Baugemeinschaft Tiefgarage 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. In der Regel müssen die Rohbauarbeiten des betreffenden Projektes dann nachgelagert erfolgen.

**w) Regelungen im Zusammenhang mit den angrenzenden Tiefgaragen der Gebäude E-G**

Aufgrund der zeitlichen Staffelung 1. und 2. Bauabschnitt wird die geometrische Schnittstelle zu den angrenzenden Tiefgaragen der Gebäude E-G von der Planungs- bzw. Baugemeinschaft Tiefgarage verbindlich festgelegt. Dabei geht es um eine Öffnung im Grundriss und in der Höhe für die verbindende Fahrgasse.

Die Tiefgarage im 1. Bauabschnitt versteht sich als abgeschlossenes Bauwerk. Sollten durch die Vergrößerung durch die angrenzenden Tiefgaragen Veränderungen im z.B. Lüftungskonzept, im Flucht- und Rettungswegekonzept sowie im Brandschutzkonzept Änderungen geben, sind die dadurch entstehenden Kosten von den angrenzenden Tiefgaragen zu tragen.

Die BG Tiefgarage stellt die o.g. Rohbauöffnung im Bereich der Fahrgasse zu den angrenzenden Tiefgaragen (siehe oben) her und verschließt diese provisorisch, z.B. mit Mauerwerk. Die Kosten für den Rückbau des provisorischen Verschlusses sowie alle



weiteren Kosten, die für die Verbindung der beiden Garagen notwendig sind, tragen die angrenzenden Garagen E-G.

Das Tiefgaragenbauwerk ragt untergeschossig voraussichtlich in das Grundstück des Baukörpers G hinein. Dies ist bedingt durch die geometrischen Verhältnisse im 1. Bauabschnitt des Baufelds 2 und wird auf ein Minimum begrenzt. Die Lage der Schnittstelle zwischen der gemeinschaftlich hergestellten Tiefgarage und der anschließenden Tiefgarage des Baukörpers G im Grundriss wird durch die Planung der Baugemeinschaft Tiefgarage festgelegt (siehe oben).

## 5) Wirtschaftliche Regelungen

### a) Inanspruchnahme von Untergeschossflächen durch die Tiefgarage

Für die Inanspruchnahme von Flächen im Untergeschoss durch die Tiefgarage innerhalb der Hochbau-Baufenster erfolgen keine Ausgleichszahlungen an die Hochbauprojekte.

### b) Überbauung des Stammgrundstücks Tiefgarage

Der Hochbau des Ankerprojekts darf die Tiefgaragenrampe (Stammgrundstück Tiefgarage) ab dem ersten Obergeschoss überbauen. Für diese Überbauung erfolgt keine Ausgleichszahlung an die Tiefgarage.

### c) gemeinsam genutzte Bauteile und Bauteile der „Lastdurchleitung“

Für gemeinsam genutzte Bauteile („Abgrenzungsbauwerke“), z.B. Decken und Wände erfolgen keine Ausgleichszahlungen von den Hochbauten an die Tiefgarage.

Die Hochbauten beteiligen sich nicht an den Kosten für Bauteile in der Tiefgarage die eine Lastabtragung („Lastdurchleitung“) durch die Tiefgarage in die Gründung sicherstellen. Beauftragt das einzelne Hochbauprojekt nicht den Tragwerksplaner der Tiefgarage, sind eventuelle besondere Leistungen des Tragwerksplaners Tiefgarage für die Berücksichtigung der Hochbaulasten, sowie die Einarbeitung der Schal- und Bewehrungspläne zu einer Gesamtplanung des Untergeschosses vom jeweiligen Hochbauprojekt zu tragen.

### d) Gründungsmaßnahmen

Die Kosten der Gründungsbauteile werden analog der Grundfläche der Tiefgarage und der Hochbauten verteilt. Für Bereiche, in denen sich die Tiefgarage in die Hochbau-Baufenster schiebt, erfolgt keine Kostenbeteiligung durch die Hochbauten.

Eventuelle Fundamentverbreiterungen, über die Hochbaubaufenster hinaus, sind von den Hochbauten zu tragen.

### e) Vorhalten von Fluchtwegen

Für das Vorhalten von Fluchtwegen aus der Tiefgarage durch die Treppenhäuser der Hochbauten erfolgen keine Ausgleichszahlungen.

Die für die Fluchtwege erforderlichen zusätzlichen baulichen Maßnahmen, wie die Alarmsicherung der Türen von der Tiefgarage in die Schleusen und die Notbeleuchtung der Treppenhäuser, erfolgen auf Kosten der Tiefgarage.

### f) Erschließungen

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

### g) Belüftungs- und Entrauchungsöffnungen der Tiefgarage

Für innerhalb der Freianlagen benötigte Belüftungs- und Entrauchungsöffnungen der Tiefgarage, auch in den privat genutzten Bereichen, erfolgen keine Ausgleichszahlungen für die Nutzung der Flächen.

### h) Leitungen in der Tiefgarage

Das Führen sämtlicher für die Hochbauten und den Innenhof erforderlichen Ver- und Ent-

sorgungsleitungen durch die Tiefgarage ist zulässig. Die Kosten hierfür, einschließlich der Kosten für Durchbrüche, Brandschutz und Abdichtungen, tragen die jeweiligen Hochbauprojekte bzw. stellen Kosten des Innenhofs dar. Für die Duldung aller Leitungen erfolgen grundsätzlich keine Ausgleichszahlungen.

**i) Verfahren der Kostenermittlung und -verteilung**

Durch die Organisation als Planungs- und Baugemeinschaft handelt es sich bei der Tiefgarage um eine Realkostenabrechnung.

Die Verteilung der Realisierungskosten (KG 100-700 nach DIN 276) der Tiefgarage erfolgt über einen Kostenverteilerschlüssel. Je Kfz-Stellplatz wird nach Abschluss der Entwurfsplanung ein prozentualer Kostenanteil gebildet und fixiert. Die Fahrradstellplätze werden mit einem fixen Kostenanteil über alle Kostengruppen versehen, vom Gesamtbetrag vorab abgezogen und die Kosten separat verteilt.

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

35.000.- € je Kfz-Stellplatz (Realkostenabrechnung, abhängig von Kostenfeststellung)

2.500.- € je Fahrradstellplatz (fixe Größe)

Die genannten Kosten gelten für die Kostenabrechnung bei einer späteren Ausführung der weiteren Tiefgaragen unter den Bauteilen E-G. Siehe dazu nächster Abschnitt.

**6) Beteiligung der Baukörper E-G an der Realisierung und Nutzung**

Folgende Regelungen werden dazu getroffen:

**a) Bauliche Abgrenzung**

Die bauliche Grenze zwischen den beiden Tiefgaragen ist die Außenkante der nördlichen Außenwand der Tiefgarage Bauteil C-D unabhängig der Lage der Grundstücksgrenze. Ab dieser Außenkante der Baugemeinschaft TG gehört die Tiefgarage der Bauteile E-G und wird alleinig von diesen Anliegern realisiert.

**b) Wirtschaftliche Regelungen**

Für die Mitbenutzung der Zufahrt durch die Tiefgarage Baufeld 2 (Bauteil C-D) beteiligen sich die Bauherren der Baukörper E-G den Realisierungs- und den Betriebskosten einschl. Instandhaltung und Instandsetzung nach folgenden Festlegungen:

Realisierungskosten:

Nach Abschluss der Entwurfsplanung wird die Zufahrtsfläche zu der Tiefgarage der Gebäude E-G durch die gemeinsame Tiefgarage der Gebäude C und D ermittelt, beginnend am äußeren Beginn der Zufahrtsrampe (Grundstücksgrenze) und endend an der Bauteilfuge des Übergangs zur Tiefgarage Gebäude G. Über einen Kostenkennwert €/m<sup>2</sup> Nutzfläche der Realisierungskosten (KG 100-700 DIN 276) der gemeinsamen Tiefgarage der Gebäude C und D werden Kosten für diese Zufahrtsfläche ermittelt und auf die Gesamtanzahl der Kfz-Stellplätze in allen Tiefgaragen verteilt. Sie werden fixiert und für die Stellplätze in den Tiefgaragen der Gebäude C und D der Baugemeinschaft Tiefgarage Baufeld 2 Fischerareal pauschaliert erstattet.

Betriebskosten einschl. Instandhaltung und Instandsetzung:

Die Stromkosten, die Unterhaltskosten für Tiefgaragentor sowie ggf. für den Fahrbahnbelag oder -beschichtung im Bereich der Zufahrtsfläche werden anteilig auf die Gesamtanzahl der Kfz-Stellplätze in allen Tiefgaragen verteilt und für die Stellplätze in den Tiefgaragen der Gebäude E-G der Eigentümergemeinschaft Tiefgarage Baufeld 2 Fischerareal erstattet.

## 7) Fachplaner und ausführende Firmen

### a) Fachplaner und Fachfirmen

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

#### 1. Baugrunduntersuchung

Beauftragung und Kostenübernahme durch die Tiefgarage

#### 2. Vermessung

gemeinsame Angebotseinholung, jedes Projekt beauftragt selbst

#### 3. Fachfirma Abdichtungstechnik (wasserundurchlässiger Beton)

gemeinsame Angebotseinholung, jedes Projekt beauftragt selbst

#### 4. SiGeKo

gemeinsame Angebotseinholung, jedes Projekt beauftragt selbst

Bei der Beauftragung weiterer vom Ankerprojekt bereits beauftragter Fachplaner durch die Hochbauprojekte können Synergieeffekte entstehen. Dies gilt vor allem für die Tragwerksplanung. Falls ein Anliegerprojekt einen anderen Tragwerksplaner beauftragt als das Ankerprojekt, muss das Anliegerprojekt den Mehraufwand für das Einpflegen der Schal- und Bewehrungspläne zu einem gesamten Baufeld-Schalplan und -Bewehrungsplan sowie die Übernahme der einzuleitenden Lasten aus dem Hochbauprojekt in das Bauwerk Tiefgarage durch den Tragwerksplaner des Ankerprojekts übernehmen.

### b) Ausführende Firmen

Ziel ist eine kostengünstige und möglichst reibungsfreie Durchführung der Baustellen im Baufeld. Deshalb sollen die Gewerke des erweiterten Rohbaus möglichst an die gleichen Firmen vergeben werden.

#### 1. Erdbau

Der gemeinsame Vermesser ermittelt die Massen für alle Bauvorhaben. Das Ankerprojekt erstellt das Leistungsverzeichnis (LV) für den Erdbau für alle Bauvorhaben. Vor Versand des LVs verschickt es das LV zur Prüfung an alle Hochbauprojekte. Anschließend schreibt das Ankerprojekt die Leistung aus, submittiert und prüft die Angebote.

Der insgesamt günstigste Bieter wird von allen beauftragt. Jedes Bauvorhaben beauftragt den Erdbau für das eigene Projekt auf Grundlage eines Mischpreises über alle Bodenklassen, einschließlich eventueller Mehrkosten für entsorgungsrelevantes Material, für den gesamten Aushub. Die Abrechnung der Gesamtkosten erfolgt anhand einer prozentualen Verteilung auf Grundlage der projektweisen Massenermittlung.

#### 2. Rohbau

Jedes Bauvorhaben erstellt sein eigenes LV für die Rohbauarbeiten. Das Ankerprojekt erstellt in Absprache ein separates LV für die Baustelleneinrichtung für den gesamten Hof und verschickt alle LVs gebündelt mit Begleitscheiben an eine vorab abgestimmte Bieterliste. Jedes Bauvorhaben wertet seine Angebote aus. Das Ankerprojekt führt eine Planer-Runde für die Vorabstimmung der gemeinsamen Bietergespräche durch.

Vertreter aller Bauvorhaben nehmen an den gemeinsamen Bietergesprächen teil. Diese werden geführt mit dem Ziel, dass ein Bieter für alle Bauvorhaben das günstigste Angebot macht und so eine einheitliche Vergabe an den gleichen Bieter attraktiv ist. Bei gleichen Positionen muss verhandelt werden, dass der jeweils günstigste Einheitspreis gilt, die Einheitspreise müssen je Baufeld austauschbar sein.

Jedes Bauvorhaben beauftragt den ausgewählten Rohbauer (mit Baustelleneinrichtung

anteilig über Auftragssumme). Ein einzelnes Bauvorhaben kann auch einen anderen Rohbauer beauftragen als das Ankerprojekt, sofern die Realisierung durch den ausgewählten Rohbauers nachgelagert ausgeführt wird, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Bauzeitverzögerungen durch nachgelagertes Bauen muss in Kauf genommen werden.

## Projektbeteiligte und Honorarsätze

Projektsteuerung	lpundh projektentwicklung gmbh Till Heller Herdfeldstraße 43, 73230 Kirchheim unter Teck Tel. 0 70 21 / 934 84-0 info@lpundh.de  Honoraransatz Tiefgarage: 5 % der Netto-Gesamtkosten zzgl. 6 % Nebenkosten, zzgl. MWSt.
Planung Tiefgarage	lpundh architekten, heller luippold und pörtner Katja Pörtner Herdfeldstraße 43, 73230 Kirchheim unter Teck Tel. 0 70 21 / 934 84-0 info@lpundh.de  Honoraransatz: HOAI, Honorarzone III Viertelsatz, zzgl. 15 % Zuschlag, zzgl. 6%, Nebenkosten, zzgl. MWSt.
Tragwerksplanung	NN
Lüftungsgutachter	NN
Befahrbarkeitsgutacht.	NN
Vermessung	NN
Geologe	NN
Fachplanung Verbau	NN
Fachplanung Elektro	NN
Fachplanung HLS	NN
SiGeKo	NN

## 8) Betrieb und Unterhalt

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

Die Verpflichtung für die erforderlichen Unterhalts-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten der Tiefgarage liegt bei der WEG Tiefgarage.

### b) **Belüftungs- und Entrauchungsöffnungen der Tiefgarage**

Alle Belüftungs- und Entrauchungsöffnungen der Tiefgarage müssen dauerhaft frei bleiben.

Sie dürfen nicht, auch nicht teilweise, überbaut oder abgedeckt werden, es sei denn, das Lüftungs- und Entrauchungskonzept der Tiefgarage wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

**c) Verwendung von Streusalz**

Die Verwendung von Streusalz im Bereich der gemeinschaftlich und privat genutzten Freiflächen ist untersagt.

**d) Bekanntgabe von Vermietung und Verkauf von Stellplätzen an die Hausverwaltung**

Ein Verkauf von fertig gestellten Stellplätzen in der Tiefgarage ist der Verwaltung der WEG Tiefgarage spätestens zum Mietbeginn bzw. innerhalb einer Woche nach Kaufvertragstermin schriftlich mit Namen und Anschrift des Erwerbers anzuzeigen.

**e) Regelung zu Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgaragendecke**

Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgarage dürfen generell nur nach Zustimmung der WEG-Verwaltung der Tiefgarage vorgenommen werden. Sie werden gestattet, sofern eine Beeinträchtigung der Funktion der Decke ausgeschlossen werden kann und dies der WEG Tiefgarage nachgewiesen wird. Alle dazu notwendigen Genehmigungen sind durch den Antragsteller auf eigene Kosten beizubringen.

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

Die jeweiligen Eigentümer und Mieter der im Baufeld B befindlichen Hochbauten sind befugt, durch die Tiefgarage zu gehen oder sie mit dem Fahrrad zu benutzen, auch wenn sie nicht Eigentümer oder Nutzer eines Stellplatzes sind. Für diesen Fall vergibt die WEG Tiefgarage auf Antrag Schlüssel für den Tiefgaragenzugang.

## **B. Gemeinschaftliche Freianlagen**

Der Innenhof wird durch die beiden Gebäude C und D 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 Anwohner 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 umfassen einen Streifen von ca. 3-5m (Süd- und Ostfassade) und ca. 2-3m (Nord- und Westfassade) entlang den Fassaden. Die Angebote innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Flächen sollen möglichst vielfältig von allen Anwohnern des Baufelds nutzbar sein, die gemeinschaftlichen Außenanlagen beinhalten nicht die Gebäude E-G.

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 und Mauern vorgesehen, so dass der gesamte Innenhof als ein zusammenhängender Freiraum wahrgenommen wird.

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

### **Die Regelungen im Einzelnen:**

#### **9) Definition der Bauherrschaft**

Die Planung der Freianlagen erfolgt durch die noch zu gründende Planungsgemeinschaft „Innenhof Baufeld 2 GbR“. Zur Umsetzung wird nach der Planungsphase die Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 2 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.

#### **10) Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen**

Erwerb eines kleinen, noch abzuteilenden Stammgrundstücks „Innenhof Baufeld 2“ zu den realen Grundstückskosten durch die Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 2 GbR“. Der Erwerb soll in Miteigentumsanteilen zusammen mit dem Kauf der Hochbaugrundstücke erfolgen.

#### **11) 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 2 GbR“ organisiert die Auswahl einer Verwaltung, die dann zur ersten Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft „Innenhof Baufeld 2“ einlädt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten ist die Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 2 GbR“ beendet. Verbleibende Rechte und Pflichten, z.B. hinsichtlich Gewährleistung, Unterhalt und Instandhaltung gehen an die Eigentümergemeinschaft Innenhof über.

#### **12) 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 vom 12.07.2022 (Anlage 1). 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 vom 12.07.2022 des Büros von Ipundh architekten (Anlage 1).

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

Die Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt durch die Planungsgemeinschaft „Innenhof Baufeld 2 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 2 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 auf der Tiefgaragendecke über den Rand geführt, und bei Bedarf über eine Zisterne vermutlich nach Westen in Richtung des öffentlichen Kanals weitergeleitet. Details sind noch festzulegen.

**f) Regenwasserableitung der Hochbauprojekte**

Die Regenwasserableitung der Hochbau-Projekte erfolgt jeweils zur Blockaußenseite zum öffentlichen Kanal hin. Die Entwässerung sämtlicher Dachflächen, Dachterrassen, Loggien und Balkone ist kontrolliert dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen, bei Bedarf über eine Zisterne. Die Flächendrainage im Innenhofaufbau darf hiermit nicht belastet werden. Eine zulässige Ausnahme hiervon ist nur für Notüberläufe möglich.

**g) Gebäudezugänge vom Innenhof**

Beim Innenhofaufbau handelt es sich um einen Flachdachaufbau. Sämtliche Gebäudeöffnungen, z.B. Eingangs- und Terrassentüren, sind deshalb nach den Regeln der Technik zu planen.

**h) 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.

**i) Vorzonen**

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

herzustellen.

**j) Zusammenarbeit in der Ausführung und Abgrenzung der Zuständigkeiten**

Aus Gewährleistungsgründen erfolgt die Herstellung sämtlicher Aufbauten – bestehend aus Drainageschicht, Vegetationsschicht und Unterbau für befestigte Flächen – auf der Tiefgaragendecke oder anderen unterbauten Flächen durch eine von der Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 2 GbR“ beauftragten Firma. Bei den privatgenutzten Flächen werden Vegetationstragschichten und im Bereich von Terrassen die Schottertragschichten durch die von Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 2 GbR“ beauftragte Firma hergestellt. Die Ausführung von Belägen einschließlich der Bettung sowie Bepflanzung und Einsaaten erfolgt durch die Hochbauprojekte.

Es wird dringend dazu geraten, dass die Hochbauprojekte die von der Baugemeinschaft „Innenhof Baufeld 2 GbR“ beauftragte Firma auch mit der Ausführung der weiteren Arbeiten an den individuellen Freianlagen beauftragt. Hierdurch können Synergieeffekte und Kostenvorteile erzielt werden.

**13) 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 Kostenverteilungsschlüssel für die Herstellung der gemeinschaftlich genutzten Flächen ergibt sich aus dem Verhältnis der nach Bebauungsplan zulässigen BGF der einzelnen Hochbauprojekte, ohne die Berücksichtigung von Balkonen, Erkern oder Rücksprüngen.

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

325.000.- € für die gemeinschaftlichen Freianlagen (KG 100-700 nach DIN 276)

**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 nicht von der TG unterbauten Privatgartenflächen sowie der Vorzonen erfolgt vollständig durch das jeweilige Hochbauprojekt auf dessen Grundstück sie liegen.



## 14) Planer

### Projektbeteiligte und Honorarsätze

Projektsteuerung      lpundh projektentwicklung gmbh  
Till Heller  
Herdfeldstraße 43, 73230 Kirchheim unter Teck  
Tel. 0 70 21 / 934 84-0  
info@lpundh.de

Honoraransatz: 12 % der Netto-Gesamtkosten zzgl. 6 % Nebenkosten, zzgl. MWSt.

Planung Freianlagen    welsner und welsner  
Freie Garten- und Landschaftsarchitekten  
Plochinger Straße 14, 72622 Nürtingen  
Tel. 0 70 22 / 93 15 92  
hallo@welsner.de

Honoraransatz: HOAI, Honorarzone IV unten, zzgl. 6 % Nebenkosten, zzgl. MWSt.

## 15) 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 der Tiefgarage vorgesehen wird, trägt die Eigentümergemeinschaft Freianlagen die Verbrauchskosten.

### c) Pflege der Bepflanzungen

Die Pflege der Bepflanzung einschließlich Gehölzschnitt im Innenhof im Bereich der Übergänge zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen obliegt für die Seite zum Innenhof der Eigentümergemeinschaft Freianlagen für die innenhofabgewandte Seite den jeweiligen Nutzern.

Der größte Teil der Freianlagen im Baufeld 2 ist unterbaut, was bedeutet, dass die Bepflanzungen keinen Erdanschluss besitzen. In trockenen Sommern ist die Begrünung zu bewässern.

### 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

### 16) Kooperation zwischen Tiefgaragen- und Freianlagengemeinschaft bei Hausanschlüssen und Technikraum

Die Tiefgarage und der Innenhof sollen keine eigenen Hausanschlüsse für Wasser und Elektro bekommen. Es wird eine Kooperation mit dem Hochbauprojekt des Ankers erfolgen. Deren Hausanschluss wird jeweils auch für den Bedarf der Tiefgarage ausgelegt. Die Hausanschlusskosten werden im Verhältnis der jeweiligen Bedarfe aufgeteilt.

#### **Elektroversorgung:**

Die Tiefgarage bekommt im Hauptverteiler des Ankerprojektes einen eigenen Stromzähler. Die Kosten hierfür werden dem Projekt von der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 2 GbR“ auf Nachweis erstattet. Ab diesem Zähler erfolgt die weitere Elektroinstallation im Auftrag der Baugemeinschaft Tiefgarage und ausschließlich zu deren Kosten. Der Teil der Leitungsführung durch die Untergeschosse des Hochbauprojektes erfolgt in Abstimmung und – wo möglich – auf direktem Wege. Für das Dulden dieser Leitungen erfolgt keine Ausgleichszahlung.

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

#### **Wasserversorgung:**

Die Tiefgarage bekommt nach dem Hauptwasserzähler des Ankerprojektes einen eigenen Wasserzähler. Die Kosten hierfür werden dem Projekt von der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 2 GbR“ auf Nachweis erstattet. Ab diesem Zähler erfolgt die weitere Wasserinstallation im Auftrag der Baugemeinschaft Tiefgarage und ausschließlich zu deren Kosten. Der Teil der Leitungsführung durch die Untergeschosse des Hochbauprojektes erfolgt in Abstimmung und – wo möglich – auf direktem Wege. Für das Dulden dieser Leitungen erfolgt keine Ausgleichszahlung.

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

Für etwaige Unterhalts-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten an den Teilen der Tiefgaragen-Elektro- und Wasserinstallation im Bereich des Hochbauprojektes kommt die Eigentümergemeinschaft Tiefgarage auf.

Die Abrechnung der Verbrauchskosten erfolgt zwischen den beiden Hausverwaltungen. Fallen hierfür auf Seite des Hochbauprojektes zusätzliche Kosten an, sind diese von der Eigentümergemeinschaft Tiefgarage zu erstatten.

Zur Erfassung des Zählerstandes ist dem Verwalter der Eigentümergemeinschaft Tiefgarage oder einem Vertreter nach Terminabstimmung Zutritt zu gewähren.

Selbiges gilt für Planer und ausführende Firmen im Falle von Wartungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten.

### 17) Müll

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

**18) Außenwandaufbauten (nur bei Aufteilung von Baukörpern auf mehrere Projekte)**

Die Außenwandaufbauten (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.

**19) 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 Eigentümergemeinschaften Tiefgarage oder 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 Tiefgarage oder der Hochbau-Projekte 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      Planunterlagen vom 12.07.2022

Aufgestellt, Kirchheim/Teck, 12.07.2022

lpundh projektentwicklung gmbh