

Hechinger Eck Nord – Baufeld C

Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen

Inhalt

Einleitung.....	2
A. Tiefgarage und Hochbauten	3
Die Regelungen im Einzelnen:	3
1. Baugrunduntersuchung.....	11
2. Vermessung	11
3. Fachfirma Abdichtungstechnik (wasserundurchlässiger Beton)	11
4. Fundamenterdung.....	11
5. SiGeKo	11
1. Erdbau	11
2. Rohbau	12
3. GERÜSTBAU	12
4. AUFZUG	12
B. Gemeinschaftliche Freianlagen	14
C. Gemeinschaftsraum	17
D. Weitere Vereinbarungen.....	18
E. Salvatorische Klausel	20

Einleitung

Sämtliche im Baufeld nachzuweisenden „baurechtlich notwendigen“ Kfz-Stellplätze für Wohnungen sind in der Tiefgarage herzustellen.

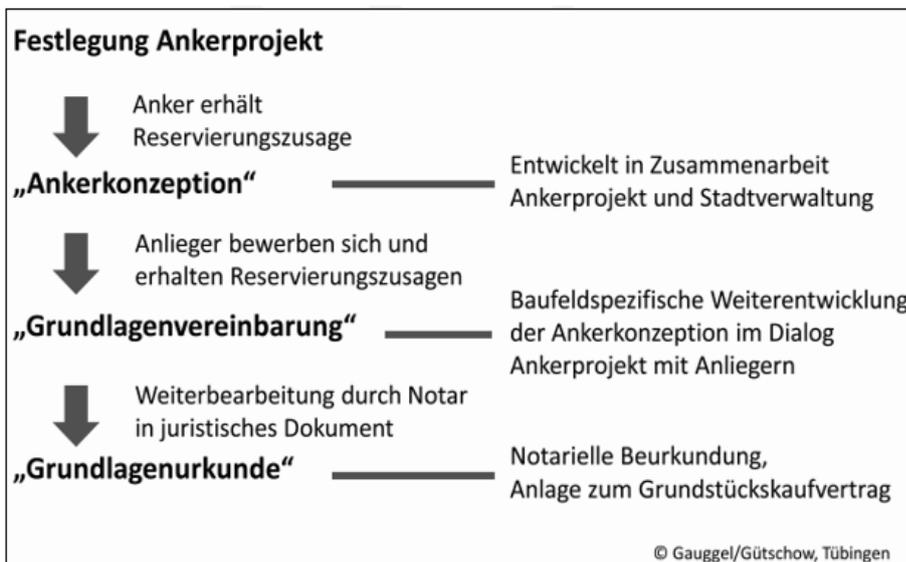
Bei den gemeinschaftlichen Freianlagen ist das Ziel, einen Innenhof herzustellen, der ein Treffpunkt für alle Hofbewohner ist und dabei vielfältige Bedürfnisse abdeckt.

Als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage und der Freianlagen ist die Gründung einer jeweils eigenständigen Eigentümergemeinschaft vorgesehen.

Mit dieser Ankerkonzeption wird für alle Partner im Baufeld C ein möglichst einfacher, fairer und transparenter Rahmen für die Realisierung der unterschiedlichen Bauvorhaben geschaffen.

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. Sie wird im Vorfeld der Grundstücksverkäufe von einem Notar in eine Bezugsurkunde, der sogenannten Grundlagenurkunde, übertragen und von der Stadtverwaltung beurkundet. Bei der Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge wird sie genehmigt.

Der Ablauf stellt sich wie folgt dar:



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

A. Tiefgarage und Hochbauten

Mit dem Auto erfolgt die Einfahrt in die Tiefgarage von der Heinlenstraße. Wenn die Rampe die notwendige Tiefe erreicht hat, schieben sich die Fahrgassen mit den Stellplätzen ca. 4,70 m bis max. 7,70 m unter die u-förmige Bebauung des Baufelds. Für Fahrräder gibt es eine separate Rampe neben der KFZ-Rampe. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Garagenverordnung (GaVO). Es wird zusätzlich ein Befahrbarkeitsgutachten beauftragt, um die Stellplätze und die Rampe zu optimieren.

Wünschenswert wäre eine Betrachtung des Hofes zusammen mit den Angrenzern in der Memminger Straße. Bei Bedarf zusätzlicher Stellplätze für die Angrenzer wird geprüft, ob dies möglich ist. Die Anwohner werden am Parkplatzpool beteiligt. Stellplatzbreiten für Autos können sich konstruktionsbedingt unterscheiden.

Anzahl der Stellplätze:

ca. 50	-	max. 58	KFZ- Stellplätze
ca. 110	-	max. 206	Fahrrad-Stellplätze

Die Regelungen im Einzelnen:

1. Definition der Bauherrschaft

Planung und Bau der Tiefgarage erfolgt durch die noch zu gründende Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN C GbR“. Es besteht eine Verpflichtung zur Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft.

2. Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Erwerb eines noch zu bildenden Stammgrundstücks Tiefgarage mit der Flurstücksnummer x durch die Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN C GbR“. Das Grundstück wird durch die Rampe definiert. 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 Ankernutzer im Bereich dieses Grundstücks ab der Decke der Tiefgarage überbaut werden. Hierfür erfolgt keine Ausgleichszahlung von dem Anlieger an die Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN C 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 HEN C GbR“ beruft die erste Eigentümerversammlung für die Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage HEN C GbR“ ein, welche ihren Verwalter auswählt und beauftragt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten ist die Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN C 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 ca. 4,70 m - 7,70 m unter die Baufenster der Hochbauten.
- b) **Planungsgrundlage**
Vorläufige Planungsgrundlage ist die Skizze Strukturkonzept Tiefgarage des Architekturbüro Baisch+Fritz, Tübingen.
- c) **Festlegung der Anzahl und Vergabe der Kfz-Stellplätze**
Für die Strukturplanung der Tiefgarage wird die benötigte Stellplatzanzahl ausgehend von mittleren Wohnungsgrößen unter Anwendung der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Tübingen für das Baufeld überschlägig kalkuliert. Nach der Vergabeentscheidung der Anliegerprojekte müssen diese zu einem vom Ankerprojekt angemessen definierten Zeitpunkt ihren konkreten Kfz-Stellplatzbedarf verbindlich benennen. Diese Anzahl ist die Grundlage für die weitere Planung der Tiefgarage. Es bleibt dem jeweiligen Stellplatz-Eigentümer überlassen, ob und/oder wie lange der eigene Stellplatz dem Stellplatzpool zur Verfügung gestellt wird.
- d) **Festlegung der Anzahl und Vergabe Fahrradstellplätze**
Entsprechend wurden die baurechtlichen notwendigen Fahrradstellplätze überschlägig ermittelt. Je nach PKW-Stellplatzbedarf können mehr realisiert werden. 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) **Anpassung der Stellplatzflächen an die Mobilitätskonzepte**
Das Verhältnis zwischen Flächen für Kfz- und Fahrrad-Stellplätze wird sich erst nach der verbindlichen Benennung der Bedarfe ergeben. Es können Kfz-Stellplätze mit den dazugehörigen Erschließungsflächen am Fahrgassenende zu Fahrradflächen umgewandelt werden. Siehe Strukturkonzept Anlage B (Variante 1) und Anlage C (Variante 2)
- f) **Nennhöhe in der Tiefgarage**
Die lichte Höhe innerhalb der Tiefgarage ist durchgängig mindestens mit 2,15 m geplant. Teilweise kann die lichte Höhe in Bereichen der Stellplätze durch Leitungsführungen eingeschränkt sein, in diesen Fällen wird die Nutzbarkeit durch ein Befahrbarkeitsgutachter geprüft.

g) **Fluchtwege aus der Tiefgarage**

Für die Fluchtwege aus der Tiefgarage dienen zusätzlich zur Fahrradrampe generell die Treppenhäuser der Hochbauten, jeweils vom Untergeschoss bis ins Freie im Erdgeschoss. 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.

h) **Zugang zur Tiefgarage**

Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über die Treppenhäuser der Hochbauten, sowie über die Fahrradrampe. 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.

i) **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 (Rohbaurichtmaß von 1,13 x 2,01 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.

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

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

k) **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.

l) **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. Es darf kein Streusalz verwendet werden.

m) **Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage**

Zur Gewährleistung einer natürlichen Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage werden das Garagentor und Lüftungsöffnungen in verschiedenen Bereichen 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. Zusätzlich sind Lüftungsschächte im Gehwegbereich möglich.

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.

n) **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 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 und im Bereich der Stellplätze, Fahrbahnen und Fahrradflächen ein Pflasterbelag eingebaut.

o) **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.

p) **Anschlüsse an Abgrenzungsbauteile**

Bei Abgrenzungsbauteilen zwischen Tiefgarage und Untergeschossen der Hochbauten können Beschichtungen auf der Hochbauseite durch die dortigen Projekte erfolgen. Sie werden deren Eigentum. Ab Oberkante Rohdecke über der Tiefgarage erfolgt der Deckenaufbau der Hochbauten 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 10 cm.

An der Decke zu Hochbauten, maximal 10 cm.

Dämmungen an den Stützen sind bei der Stellplatzbreite gemäß EAR nicht berücksichtigt. Die dadurch entstandene Einschränkung führt nicht zu einer Wertminderung, da die Stellplätze unter den Hochbauten, wenn möglich, jeweils den jeweiligen Hochbauten zugeordnet werden.

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.

q) **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.

r) **Entwässerung von Tiefgarage und Hochbauten**

Die Tiefgarage erhält Entwässerungsrinnen an geeigneter Stelle.

s) **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 D zu definieren. Die Erschließungen müssen von der Außenseite des Baufeldes 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 des Ankernutzers mit Unterzählern.

t) **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 Nachbarstellplätzen zu erfolgen.

Neben dieser grundlegenden dezentralen Vorgehensweise wird im Planungsprozess zusammen mit den Stadtwerken Tübingen reflektiert, ob eine zentrale Vorgehensweise möglich und sinnvoll ist. Die Entscheidung hierüber wird dann die Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN C GbR“ treffen. Zur Sicherstellung einer Elektromobilität wird allen Stellplätzen eine individuelle Ausstattung mit einem

Elektroanschluss ermöglicht.

u) ***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.

v) ***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 in der Strukturplanung Innenhof vom 15.12.2020 des Büros B+F Architekten Tübingen (Anlage A) ausgegangen werden.

w) ***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.

Eine Realisierung 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.

5. Wirtschaftliche Regelungen

a) ***Inanspruchnahme von Untergeschossflächen durch die Tiefgarage***

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

b) ***Überbauung des Stammgrundstücks Tiefgarage***

Der Ankernutzer überbaut mit seinem Hochbau die Rampen ab der Tiefgaragendecke. Für diese Überbauung des Stammgrundstücks Tiefgarage erfolgt keine Ausgleichszahlung an die Tiefgarage.

c) gemeinsam genutzte Bauteile und Bauteile der „Lastdurchleitung“

Für gemeinsam genutzte Bauteile („Abgrenzungsbauteile“), 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 Grundflächen der Tiefgarage und der Hochbauten verteilt. Für Bereiche, in denen sich die Tiefgarage in die Hochbaubaufenster 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. Die für die Tiefgaragen benötigte Strom der Notbeleuchtung erfolgt 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 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 Entsorgungsleitungen 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 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- bzw. Fahrradstellplatz wird nach Abschluss der Entwurfsplanung ein prozentualer Kostenanteil gebildet und fixiert. Die Bildung dieses Kostenverteilerschlüssels erfolgt durch die Verteilung der Realisierungskosten nach Kostenberechnung im Verhältnis der „Mobilitätsfläche Kfz“ (sämtliche Kfz-Stellplätze, zuzüglich Haupt-Zufahrtsrampe und Kfz-Fahrgassen) und der „Mobilitätsfläche Fahrräder“ (sämtliche Fahrradstellplätze zuzüglich Fahrradrampe und Fahrrad-Fahrgassen), sowie die anschließende gleichmäßige Verteilung auf die jeweilige Stellplatzanzahl. Die unterschiedliche Art der Fahrradstellplätze (mit oder ohne Fahrradparkersystem) wird hierbei nicht berücksichtigt. Maßgebend ist die Anzahl der parkbaren Fahrräder.

Sollten E-Rollerstellplätze realisiert werden, werden diese bei der Bildung des Kostenverteilerschlüssels als zwei Fahrradstellplätze gewertet.

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

43.000.- € je Kfz-Stellplatz

3.000.- € je Fahrradstellplatz

(6.000.-€ je E-Rollerstellplatz)

j) Parkplatzpool

Die voraussichtlichen Kosten von 43.000.- € pro Stellplatz bedeuten eine nicht unerhebliche Verteuerung der Bruttowohnkosten, gerade bei "Schwellenhaushalten".

Wir streben ein Stellplatz-Sharing an, welche das unterschiedliche Parkverhalten berücksichtigt. Während z.B. das Gewerbe oder Schichtarbeiter Wert auf die Tagesnutzung legen, benötigen z. B. Pendler die Plätze nur abends/nachts und am Wochenende. Dadurch lassen sich die Stellplatzkosten und ihre Nebenkosten halbieren. Über Dienstbarkeiten werden die unterschiedlichen Anrechte und Benutzungszeiten geregelt. Zudem haben Bewohner ohne Auto keine Zwangskosten für eine Stellplatzmiete.

Dieses Poolmodell bieten wir allen TG-Besitzern und Mietern im gesamten Wohnhof an. Damit kann gerade das Parkplatzproblem von Zweitfahrzeugen reduziert werden. Grundsätzlich werden die einzelnen Stellplätze dem jeweiligen Eigentümer zugeordnet. Dieser hat dann die freie Wahl seinen Stellplatz dem Parkplatzpool bereit zu stellen. Vorzugsweise werden die weit von den Zugängen entfernten Stellplätze verwendet. Dadurch wird es möglich sein, fest zugeordnete Stellplätze trotzdem unter dem Gebäude zu haben.

6. 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

Ausschreibung, Beauftragung und Abrechnung durch die Tiefgarage, Kostenverteilung im Verhältnis der erdberührenden Grundflächen der unterschiedlichen Projekte.

2. Vermessung

gemeinsame Ausschreibung, jedes Projekt beauftragt selbst

3. Fachfirma Abdichtungstechnik (wasserundurchlässiger Beton)

gemeinsame Ausschreibung, jedes Projekt beauftragt selbst

4. Fundamenterdung

Ausschreibung, Beauftragung und Abrechnung durch die Tiefgarage, Kostenverteilung im Verhältnis der erdberührenden Grundflächen der unterschiedlichen Projekte

5. SiGeKo

Beauftragung und Abrechnung durch die Tiefgarage; Kostenverteilung: 20 % Tiefgarage, 80 % Hochbauten, dort verteilt im Verhältnis der maximal nach Bebauungsplan möglichen Kubatur (ohne Erker und Balkone). 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 folgenden 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.

3. GERÜSTBAU

Jedes Bauvorhaben erstellt sein eigenes LV für die Gerüstbauarbeiten. Das Ankerprojekt 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. Zudem sollten die Einheitspreise aus sämtlichen Angeboten innerhalb des Baufeldes Gültigkeit haben. Die Einheitspreise müssen je Baufeld austauschbar sein.

Jedes Bauvorhaben beauftragt den ausgewählten Gerüstbauer. Ein einzelnes Bauvorhaben kann auch einen anderen Gerüstbauer beauftragen als der Anker, sofern Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Zusätzliche Kosten oder Verzögerungen müssen dann durch dieses Bauvorhaben in Kauf genommen werden.

4. AUFZUG

Das Ankerprojekt stellt sein Aufzugsangebot den Anliegern zur Verfügung unter der Voraussetzung, dass die Aufzugsfirma dem zustimmt. Den Anliegern steht es frei, die Aufzugsfirma zu beauftragen. Das Ankerprojekt übernimmt keinerlei Haftung oder Verpflichtung gegenüber den Anliegern dafür, dass die Aufzugsfirma andere Preise und Vertragsmodalitäten von den Anliegern fordert.

7. Projektbeteiligte

Projektentwicklung, Projektsteuerung und Geschäftsführung:
Martina Oberrauch, Michael Weiß, Achim Ecker, Hartmut Fritz

Tiefgaragenplanung:
Baisch + Fritz, Freie Architekten BDA

Tragwerksplanung:
wird im Laufe der Planung noch bestimmt. Es wird beabsichtigt das jeder Hochbau die Möglichkeit hat sich an die Vergabe anzuhängen.

Lüftungsgutachter:
Sitec GmbH, Fabrikstraße 25, 73230 Kirchheim unter Teck

Befahrbarkeitsgutachten:
BS Ingenieure, Frank P. Schäfer, Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg

Vermessungsingenieur:
n.n.

Geologe:
ihb - Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH,
Albrechtstraße 29, 72072 Tübingen

Fachpl. Abdichtungstechnik:
n.n.

Fachpl. Fundamentierung:
n.n.

Fachplanung Sanitär:
n.n.

SiGeKo:
n.n.

c) Betrieb und Unterhalt

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

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.

f. Definition von Übergangs-, Geh- und Nutzungsrechten

Die jeweiligen Eigentümer und Mieter der im Baufeld C 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.

B. Gemeinschaftliche Freianlagen

Der Innenhof wird durch die neue Blockrandbebauung des Baufelds B und durch das Bestandgebäude an der Memminger Straße gebildet. Er umfasst die individuellen und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche, unabhängig von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Wünschenswert wäre eine Betrachtung des Hofes zusammen mit den Angrenzern in der Memminger Straße. Wir streben mit dem Bestand eine gemeinsame Lösung an, die allerdings erst im Prozess genau definiert werden kann.

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 umfassen einen Streifen von bis zu maximal 5,00 Metern entlang den Fassaden. Die Angebote innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Flächen sollen möglichst vielfältig von allen Anwohnern des Baufelds nutzbar sein, auf Wunsch auch die angrenzenden Bewohner an der Memminger Straße.

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.

Mit der Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen soll in einem integrativen Prozess mit allen Angrenzern des Innenhofes ein Planungsbüro gefunden und beauftragt werden. Den Anliegern wird nahegelegt, das Büro auch für die Planung der restlichen individuell genutzten Bereiche zu beauftragen.

Die Regelungen im Einzelnen:

- 1) Definition der Bauherrschaft
Planung und Bau der Freianlagen erfolgt durch die noch zu gründende Baugemeinschaft „Freianlagen HEN C GbR“. Es besteht eine Verpflichtung zur Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft.
- 2) Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen
Erwerb eines noch zu bildenden Stammgrundstücks Freianlagen mit der Flurstücksnummer x durch die Baugemeinschaft „Freianlagen HEN C“.
- 3) Rechtlicher Rahmen für den Betrieb der gemeinschaftlichen Freianlagen
Anlehnung an das WEG als rechtlichen Rahmen für den dauerhaften Betrieb des Innenhofs.
- 4) 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 (Anlage A).

b) Planungsgrundlage
Vorläufige Planungsgrundlage ist die Skizze Strukturkonzept Tiefgarage vom des Architekturbüro Baisch + Fritz, Tübingen.

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

Die Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt durch die Baugemeinschaft „Innenhof HEN C 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 HEN C GbR“.

d) Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten
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 Entwässerung des gemeinsamen Innenhofes erfolgt durch die Freianlagenplanung. Es erfolgt kein separater Kanal-Anschluss. Nach wirtschaftlichem Ermessen wird das Wasser in einen oder mehrere Grundleitungen der Hochbauten eingeleitet. Entstehen dadurch Mehrkosten trägt dies der Innenhof.

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. 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.

h) Sichtschutzelemente

Für eventuell gewünschte Sichtschutzelemente im Bereich zwischen einzelnen jeweils individuell genutzten Flächen ist eine abgestimmte Ausführung vorgesehen. Zwischen gemeinschaftlichen und individuell genutzten Flächen ist kein Sichtschutzelement zulässig

i) Vorzonen

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

i) Zusammenarbeit in der Ausführung / Abgrenzung der Zuständigkeiten

Aus Gewährleistungsgründen erfolgt die Herstellung sämtlicher Aufbauten – bestehend aus Drainageschicht, Vegetationsschicht und Unterbau für befestigte Flächen – auf der Tiefgaragendecke durch eine von der Baugemeinschaft „Innenhof HEN C GbR“ beauftragten Firma.

5) Wirtschaftliche Regelungen

a) Verfahren der Kostenermittlung und –verteilung

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.

Die Kostengrößenordnung je m² Fläche der Freianlagen beträgt auf Grundlage eines ersten Kostenüberschlags voraussichtlich ca. 470.000.- € brutto.

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.

Die GWG als Eigentümer der Gebäude Memminger Straße 29, 31 und 33 erstellt, betreibt und unterhält den Fußweg zwischen dem Bestandsgebäude und Baufeld C, sowie die Grünstreifen zwischen diesem Weg und den Bestandsgebäuden. Im Gegenzug ist sie nicht an der Erstellung der gemeinschaftlichen Innenhofflächen beteiligt. Die Mieter der Gebäude Memminger Straße 29, 31 und 33 sind zur Nutzung der gemeinschaftlich genutzten Innenhofflächen im Block C berechtigt.

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.

6) Projektbeteiligte

Projektentwicklung, Steuerung, Geschäftsführung:
Martina Oberrauch, Michael Weiß, Achim Ecker, Hartmut Fritz

Freianlagenplanung: n.n.

7) Betrieb und Unterhalt

a) Kostentragung

Der Unterhalt sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft Freianlagen.

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

Pflege der Bepflanzung im Innenhof in den Übergängen zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen obliegt für die Seite zum Innenhof einschl. Höhenschnitt der Eigentümergemeinschaft Freianlagen für die innenhofabgewandte Seite den jeweiligen Nutzern. Der größte Teil der Freianlagen im Baufeld C ist unterbaut, was bedeutet, dass die Bepflanzungen keinen Erdanschluss besitzen. In trockenen Sommern ist die Begrünung zu bewässern, diese gilt insbesondere für Bäume und Büsche.

d) winterliche Räumspflicht 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. Gemeinschaftsraum

Die BG Viererlei GbR beabsichtigt im Erdgeschoß einen Gemeinschaftsraum für den ganzen Hof zu errichten. Dazu bedarf es der verpflichtenden Beteiligung ALLER Hochbauprojekte im Block C. Der Gemeinschaftsraum soll den Anwohnern zusätzlich zum Innenhof eine qualitativ hochwertige Aufenthaltsmöglichkeit geben. Das Konzept kann erst im Prozess genauer definiert werden.

Die Ausarbeitung des Konzepts für den Gemeinschaftsraum erfolgt in einem vom Ankerprojekt organisierten und gesteuerten partizipativen Prozess (Beteiligungsprozess) mit bevollmächtigten Vertretern der Anliegerprojekte. Jedes Projekt bestimmt einen entscheidungsbefugten Vertreter und Stellvertreter.

1) Definition der Bauherrschaft

Planung und Bau des Gemeinschaftsraumes erfolgt durch die noch zu gründende Baugemeinschaft „Freianlagen HEN C GbR“. Es besteht eine Verpflichtung zur

Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft.

- 2) Rechtlicher Rahmen für den Betrieb des Gemeinschaftsraumes
Anlehnung an das WEG als rechtlichen Rahmen für den dauerhaften Betrieb des Gemeinschaftsraumes.
- 3) Bauliche Regelungen
Organisationsform von Planung und Herstellung des Gemeinschaftsraumes erfolgen im partizipativen Verfahren unter Einbeziehung aller Anlieger durch die Baugemeinschaft „Freianlagen HEN C GbR“ durchgeführt vom Architekturbüro Baisch+Fritz.
- 4) Wirtschaftliche Regelungen
Verfahrens der Kostenermittlung und – verteilung
Sämtliche Kostenermittlungen und - abrechnungen erfolgen in transparenter Form. Der Kostenverteilungsschlüssel für die Herstellung des gemeinschaftlich genutzten Raumes ergibt sich aus dem Verhältnis der nach Bebauungsplan zulässigen Kubatur der einzelnen Hochbauprojekte, ohne die Berücksichtigung von Balkonen, Erkern oder Rücksprüngen.
- 5) Projektbeteiligte
Projektentwicklung, Steuerung, Geschäftsführung:
Martina Oberrauch, Michael Weiß, Achim Ecker, Hartmut Fritz

Bauliche Planung: Architekturbüro Baisch+Fritz, Tübingen

- 6) Betrieb und Unterhalt
 - a) Kostentragung
Der Unterhalt sowie die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlich genutzten Gemeinschaftsraumes erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft Freianlagen HEN C.
 - b) Verbrauchskosten Wasser und Strom
Die Versorgung des Gemeinschaftsraumes mit Wasser und Strom trägt die Eigentümergemeinschaft Freianlagen HEN C.

D. Weitere Vereinbarungen

- 1) 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 Hausanschluss- kosten werden im Verhältnis der jeweiligen Bedarfe aufgeteilt.
- 2) Elektroversorgung:
Die Tiefgarage bekommt im Hauptverteiler des Ankerprojektes einen eigenen Stromzähler. Die Kosten hierfür werden dem Projekt von der Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN C GbR“ auf Nachweis erstattet. Die Stromversorgung des Innenhofs erfolgt über einen Unterzähler über die Versorgung der Tiefgarage. 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.

3) Wasserversorgung:

Die Tiefgarage bekommt nach dem Hauptwasserzähler des Ankerprojektes einen eigenen Wasserzähler. Die Kosten hierfür werden dem Projekt der Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN C GbR“ auf Nachweis erstattet. Die Wasserversorgung des Innenhofs erfolgt über einen Unterzähler über die Versorgung der Tiefgarage. 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.

4) HAUPTERSCHLIEßUNG DER HOCHBAUTEN:

Die HAUPTERSCHLIEßUNG der Hochbauten hat von der Außenseite des Blocks zu erfolgen. HAUPTERSCHLIEßUNGEN über den Innenhof sind nicht zulässig.

5) Müll:

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

6) Außenwandaufbauten

Die Außenwandaufbauten (Wärmedämmung, Außenputz, etc.) welche bei unterschiedlichen Gebäudehöhen und Gebäudetiefen, auf das jeweilige Nachbargrundstück überstehen können sind zu dulden.

7) Bilaterale Regelungen zwischen Hochbauprojekten

Zur einvernehmlichen Regelung der Belange einzig zwischen benachbarten Hochbauten untereinander und ggf. ohne Berührung von Interessen der Eigentümergemeinschaften Tiefgarage und Freianlagen, können weitere Bestimmung nach Erfordernis in die Ankerkonzeption und weiterführend in die Grundlagenvereinbarung aufgenommen werden.

E. Salvatorische Klausel

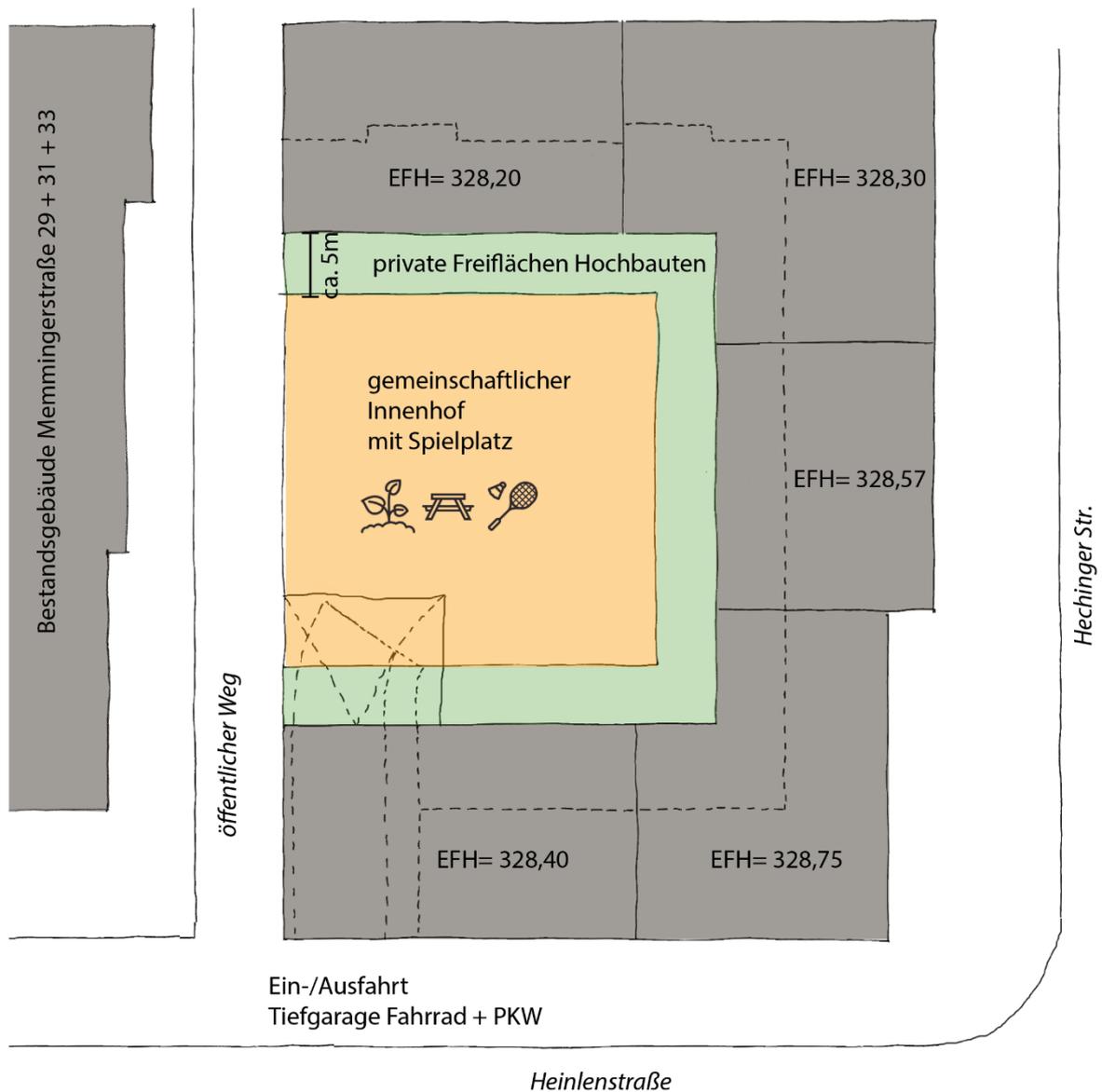
Sollten die Baugenehmigungen der Tiefgarage oder der Hochbau-Projekte Auflagen beinhalten, die Auswirkungen auf die Ankerkonzeption und die Grundlagenvereinbarung haben, suchen die Beteiligten im Geiste der sonstigen Regelungen nach Lösungen. Dasselbe gilt, sollten sich im weiteren Planungsprozess Punkte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

E. Anlagen

Anlage A	Strukturkonzept Innenhof- Baufeld C (15.12.2020)	21
Anlage B	Strukturkonzept Tiefgarage- Baufeld C - Variante 1 (15.12.2020).....	22
Anlage C	Strukturkonzept Tiefgarage- Baufeld C - Variante 2 (15.12.2020)	23
Anlage D	Mobilitätskonzept- Baufeld C (15.12.2020).....	24

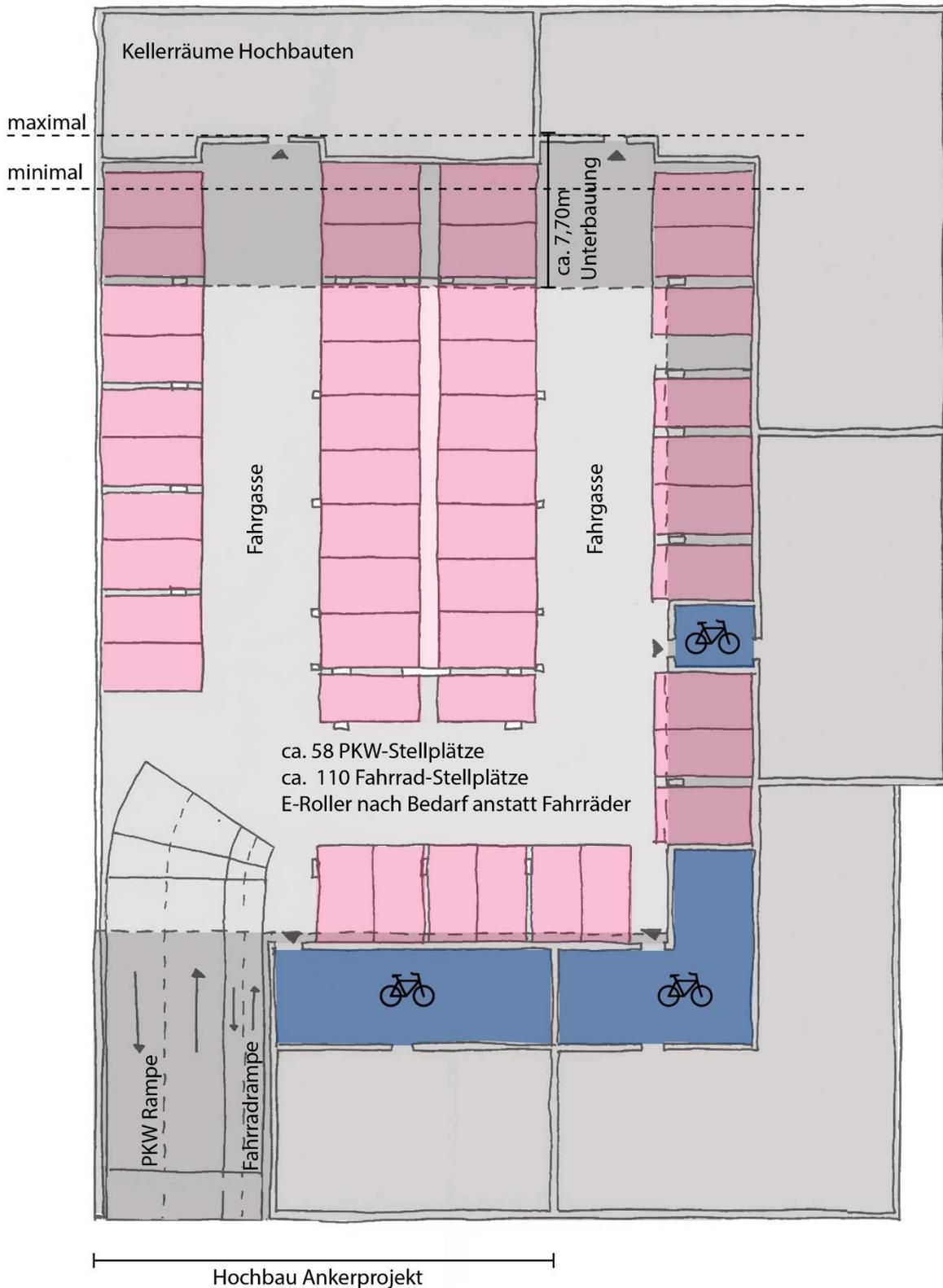
Aufgestellt, Tübingen, 15.12.2020

Architekturbüro Baisch+Fritz, Hartmut Fritz, Gölzstr. 22, 72072 Tübingen
Oberrauch Projektsteuerung, Martina Oberrauch, Strohgäustrasse 3, 71272 Renningen

Anlage A 15.12.2020
Strukturkonzept Innenhof- Baufeld C
unmaßstäblichBaisch+Fritz
Freie Architekten BDA

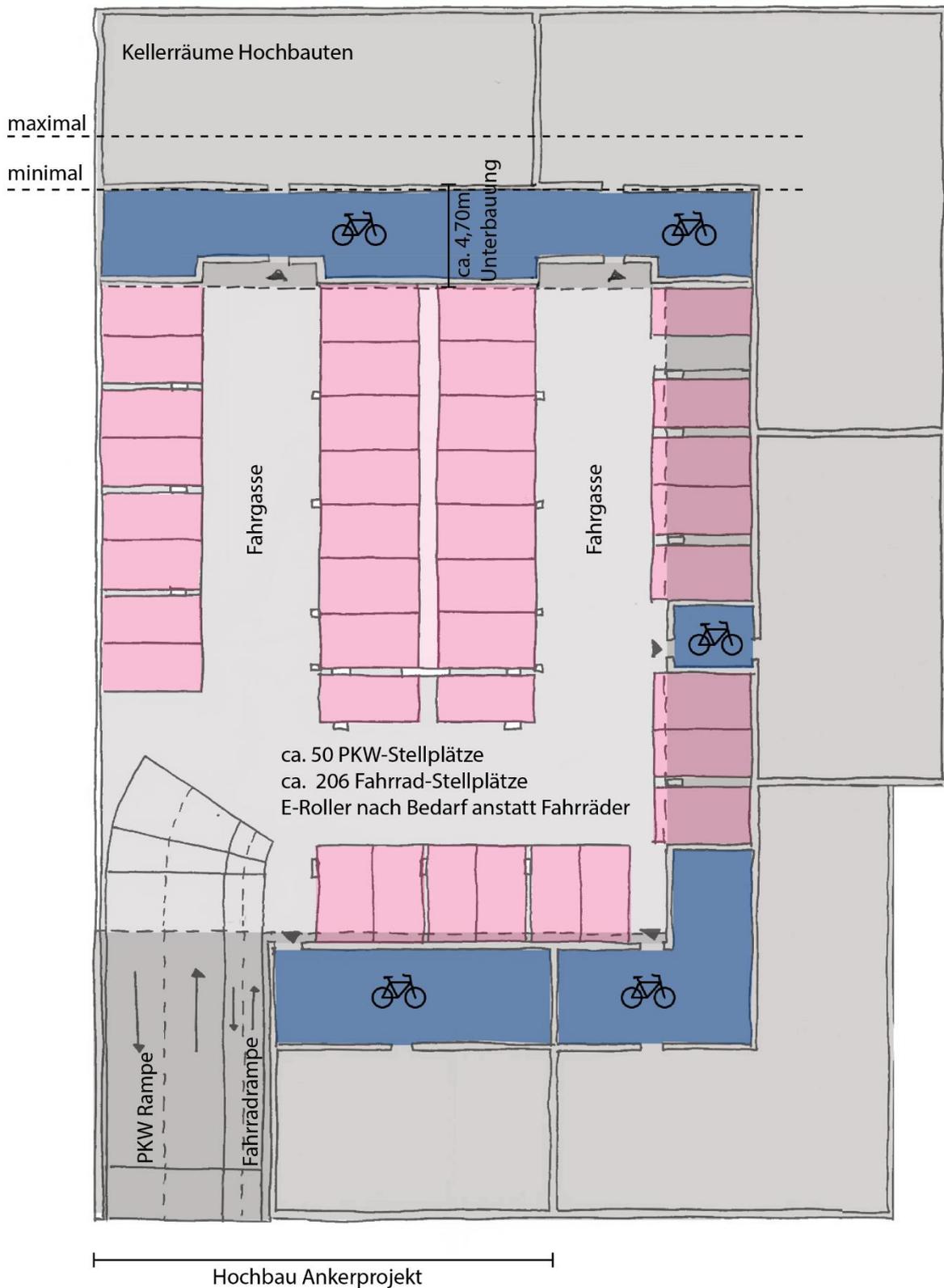
Anlage B 15.12.2020
Strukturkonzept Tiefgarage- Baufeld C
 Variante 1, unmaßstäblich

Baisch+Fritz
 Freie Architekten BDA



Anlage C 15.12.2020
Strukturkonzept Tiefgarage- Baufeld C
 Variante 2, unmaßstäblich

Baisch+Fritz
 Freie Architekten BDA

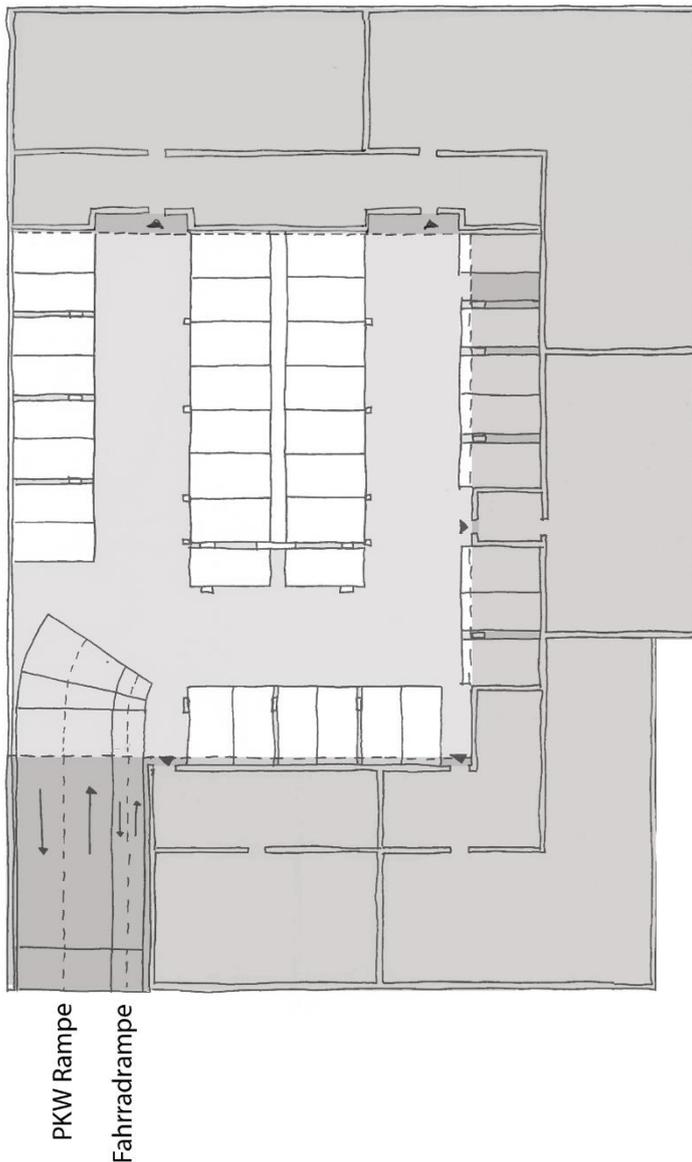


Anlage D 15.12.2020

Mobilitätskonzept - Baufeld C

Baisch+Fritz
Freie Architekten BDA

ca. 50 PKW-Stellplätze
ca. 206 Fahrrad-Stellplätze
E-Roller nach Bedarf anstatt Fahrräder



- zusätzliche Fahrradrampe, 2-spurig
- zusätzlich + 50% der notwendigen Fahrradstellplätze
- Ladestationen für Pedelecs + E-Roller in allen „Fahrrad“-Räumen vorbereitet
 - nach Bedarf in Planung oder nachträglich ausführbar
- Ladestationen für E-Pkw an jedem Stellplatz vorbereitet
 - nach Bedarf in Planung oder nachträglich ausführbar
- Teilnahme am Sharingsystem der GWG Tübingen
- öffentlicher Nahverkehr mit 2 Linien - neu geplante Haltestelle im Quartier

