

Hechinger Eck Nord – Baufeld B

Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen



Ausschnitt Städtebauliches Konzept Hechinger Eck Nord, Universitätsstadt Tübingen

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	.....	Seite 2
A. Tiefgarage und Hochbauten	.....	Seite 4
B. Gemeinschaftliche Freianlagen	.....	Seite 15
C. Weitere Vereinbarungen	.....	Seite 19
D. Salvatorische Klausel	.....	Seite 21
E. Anlagen	.....	Seite 21

Einleitung

Die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) wird die Funktion des Ankerprojektes im Baufeld B im Quartier Hechinger Eck Nord übernehmen. Sie projiziert und baut auf der Parzelle 6 des Hofes das Projekt „M27“, ein Kinderhaus mit 11 darüber liegenden Eigentumswohnungen. Sie ist darüber hinaus an dem nördlich anschließenden Block A beteiligt. Gemeinsam mit der Universitätsstadt Tübingen und der Altenhilfe Tübingen gGmbH wird dort ein „Quartiershaus“ realisiert, das aus einer Schulerweiterung der gegenüberliegenden Grundschule, Gewerbeflächen, einer Altenpflegeeinrichtung und geförderten Mietwohnungen besteht. Die Tiefgarage des Blocks A hat keine eigene Zufahrtsrampe, es wird gemeinsam die Rampe des Blocks B genutzt.

Der GWG gehören die drei Gebäude Memminger Straße 17/19, 23/25 und 29/33, die direkt westlich an das neue Quartier angrenzen.

Als sogenanntes Ankerprojekt organisiert die GWG die Tiefgarage des Baufelds B und die gemeinschaftlich genutzten Freianlagen. Für die Realisierung beider Projekte werden Planungs- und Baugemeinschaften gegründet, an denen sich alle Projekte des Baufelds – die Anlieger – beteiligen müssen.

Sämtliche im Baufeld nachzuweisenden „baurechtlich notwendigen“ Kfz-Stellplätze für Wohnungen sind in der Tiefgarage herzustellen, dabei kann diese Anzahl gemäß der Kfz-Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Tübingen vom 08.05.2017 unter einen Stellplatz pro Wohnung reduziert werden. Auch die baurechtlich nachzuweisenden Fahrradstellplätze für die Wohnungen im Block B werden in der Tiefgarage untergebracht werden.

Die Nutzfläche der Tiefgarage nach der Strukturplanung vom 15.10.2020 ist in Gänze als „Mobilitätsfläche“ zu verstehen. Sollte der Bedarf an Kfz-Stellplätzen geringer sein als bisher angenommen, werden diese Flächen für andere Mobilitätsarten genutzt, z.B. für weitere Fahrrad- oder auch Motorradstellplätze.

Die GWG hat für den angrenzenden Block A ein Mobilitätskonzept entwickelt, welches darauf abzielt, dass diese Angebote auch von den Bewohnern in der Nachbarschaft genutzt werden können. Die Details dieses Konzepts sind als Anlage beigelegt. Eine Beteiligung an diesem Konzept ist ausdrücklich erwünscht und willkommen.

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.

Hochbauprojekten, die einen Kfz-Stellplatzschlüssel von unter einem pro Wohnung haben, wird empfohlen, die Stellplätze als Gemeinschaftseigentum zu realisieren, denn nur so können dauerhaft die veränderten Bedarfe der Bewohner berücksichtigt werden.

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.

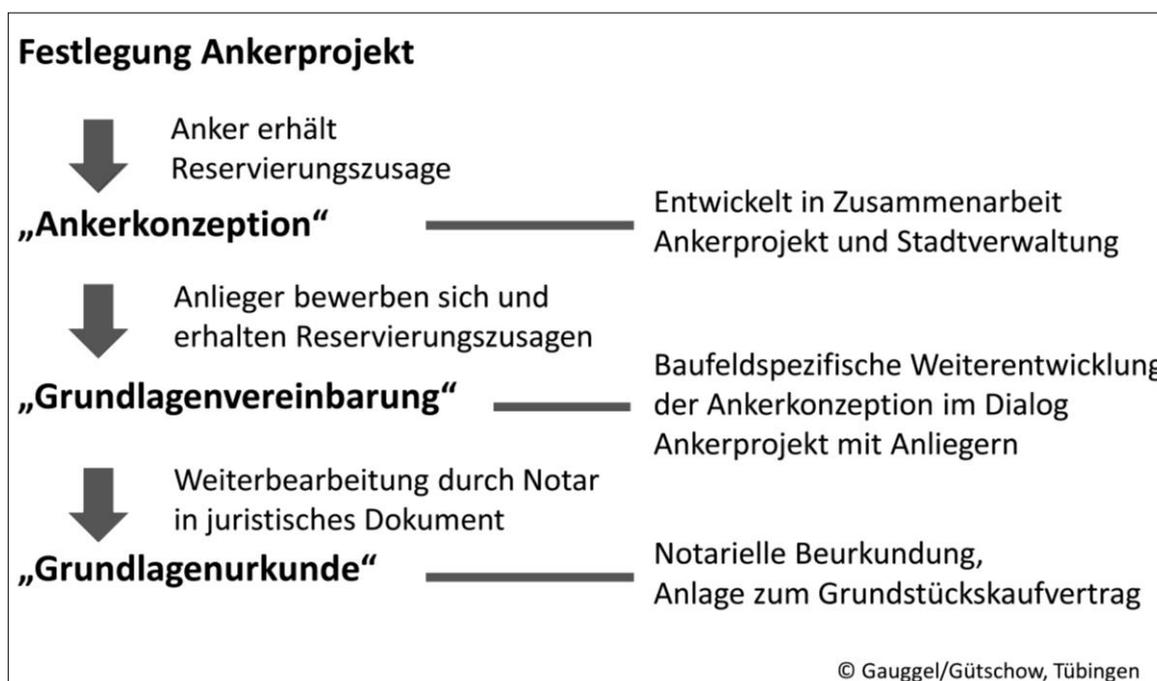
Als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage und der Freianlagen ist die Gründung einer jeweils eigenständigen Eigentümergemeinschaft vorgesehen. Die Verwaltung dieser beiden Gemeinschaften erfolgt nach Fertigstellung durch eine Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).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

Mit dieser Ankerkonzeption wird für alle Partner im Baufeld B 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 Städten 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. 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 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 Hechinger Straße. Wenn die Rampe die notwendige Tiefe erreicht hat, schieben sich die Fahrgassen mit den Stellplätzen fast vollständig unter die U-förmige Bebauung des Baufelds. Dabei treppt sich die Garage nach Westen hin ab. Für Fahrräder gibt es eine separate Rampe von Norden, die Fahrradbereiche werden über den von Autos genutzten Bereich erschlossen. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Garagenverordnung (GaVO), es wird zusätzlich ein Befahrbarkeitsgutachten beauftragt. Die Strukturplanung Tiefgarage vom 15.10.2020 (Anlage 1) hat eine eingeschossige Tiefgarage mit derzeit 61 konventionellen Kfz-Stellplätzen, je nach Fortschreibung der Planung, evtl. mit Motorradstellplätzen und ca. 173 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 HEN B GbR“. Zur Umsetzung wird nach der Planungsphase die Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN B GbR“ gegründet, sie ersetzt die Planungsgemeinschaft.

Mitglieder beider Gesellschaften sind die einzelnen Optionsnehmer der Parzellen im Block B, die ihre baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze für Autos und Fahrräder in dieser Tiefgarage herstellen. Dies können einzelne Mitglieder einer Baugemeinschaft sein, oder bei zum Beispiel genossenschaftlichen Projekten 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 mit der Flurstücksnummer xyz durch die Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN B“. 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 Anlieger im Bereich dieses Grundstücks ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden. Hierfür erfolgt keine Ausgleichszahlung von dem Anlieger an die Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN B“.

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 B GbR“ beruft die erste Eigentümerversammlung für die Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage HEN B“ ein, welche ihren Verwalter auswählt und beauftragt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten ist die Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN B 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 vollständig unter die Baufenster der Hochbauten. Abhängig von Lage und Größe der Hochbauprojekte sind keine oder 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 Strukturplanung Tiefgarage vom 15.10.2020 des Büros a+r Architekten GmbH Tübingen.

c) Festlegung der Anzahl und Vergabe der Kfz-Stellplätze

Für die Strukturplanung der Tiefgarage wurde die benötigte Stellplatzanzahl ausgehend von mittleren Wohnungsgrößen unter Anwendung der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Tübingen 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 überschlägig ermittelt. Es können voraussichtlich wenige 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

Durch die Möglichkeit, über Mobilitätskonzepte der Hochbauprojekte, den Stellplatzbedarf für Autos bei gleichzeitiger Vergrößerung der Flächen für Fahrräder, Fahrradanhänger oder Lastenfahrräder zu reduzieren, wird sich das Verhältnis zwischen Flächen für Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen erst nach der verbindlichen Benennung der Bedarfe ergeben. Es können Kfz-Stellplätze mit den dazugehörigen Erschließungsflächen am Fahrgassenende zu Fahrradflächen umgewandelt werden.

f) Nennhöhe in der Tiefgarage

Die lichte Höhe innerhalb der Tiefgarage ist durchgängig mindestens mit 2,15 m geplant. Unter Berücksichtigung von Rohbautoleranzen soll so eine durchgängig befahrbare Höhe von mindestens 2,10 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.

g) Fluchtwege aus der Tiefgarage

Neben der Fahrradrampe 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.

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 1,01 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 („Lastdurchleitung“) 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.

m) Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage

Zur Gewährleistung einer natürlichen Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage werden das Garagentor, der Bereich der Fahrradrampe 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. 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 (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.

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 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.

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. 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.

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 C 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 der Tiefgarage 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 B GbR“ treffen.

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 Erdgeschoss vom 15.10.2020 des Büros a+r Architekten GmbH Tübingen (Anlage 3) 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.

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.

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

Im Rahmen des Vergabeverfahrens wird ein Anliegerprojekt ausgewählt, welches die Tiefgaragenrampe (Stammgrundstück Tiefgarage) ab dem ersten Obergeschoss überbaut. Für diese Überbauung des Stammgrundstücks Tiefgarage erfolgt keine Ausgleichszahlung an die Tiefgarage.

c) Überbauung der Fahrradrampe

Im Rahmen des Vergabeverfahrens wird ein Anliegerprojekt ausgewählt, welches an die Fahrradrampe angrenzt und sie ab dem ersten Obergeschoss überbaut. Die Grundfläche der Fahrradrampe wird voraussichtlich 14,50 x 2,75 m betragen. Die Zufahrt zur Fahrradrampe erfolgt durch die 1,50 m breite private Vorzone des Anliegerprojektes. Für die Einschränkung in der Nutzung des Hochbau-Baufensters erfolgt eine Erstattung von 1/3 der Grundstückskosten der Grundfläche der Fahrradrampe ($\frac{1}{3} \times \text{Grundstückskosten/m}^2 \times \text{Grundfläche Fahrradrampe}$) durch die Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN B“ an das Anliegerprojekt.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) Erschließungen

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

h) 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.

i) 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.

j) Projektvorbereitung durch die GWG und Verfahren der Kostenermittlung und –verteilung

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

Die GWG hat zur Projektvorbereitung bereits Leistungen beauftragt und Entwicklungs- und Planungskosten ausgelegt, diese sind von der Baugemeinschaft Tiefgarage zu übernehmen. Die bereits geschlossenen Verträge gehen auf die Planungs- bzw. Baugemeinschaft über.

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 Motorradstellplätze 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) Beteiligung des Baufelds A an der Realisierung und Nutzung

Im zum Block B benachbarten Block A erstellt die GWG gemeinsam mit der Stadt und der Altenhilfe Tübingen ein sogenanntes „Quartiershaus“ mit unterschiedlichen Nutzungen. Dieses erhält eine Tiefgarage, die über die Tiefgarage im Block B erschlossen wird. Somit hängen beide Tiefgaragen zusammen, eigentumsrechtlich sind sie jedoch jeweils eigenständige Einheiten.

Das „Quartiershaus“ beteiligt sich an den Realisierungs- und Unterhaltungskosten der Tiefgarage im Block B nach folgenden Regelungen:

a) Bauliche Abgrenzung

Die bauliche Grenze zwischen den beiden Tiefgaragen ist die Außenkante der nördlichen Außenwand der Tiefgarage Block B. Die Verbindung („Schnorchel“) gehört somit zur Tiefgarage Block A und wird alleinig vom „Quartiershaus“ realisiert. Ein hier voraussichtlich erforderlicher Rauch- oder Brandschutzvorhang gehört zur Tiefgarage Block B.

b) Wirtschaftliche Regelungen

Für die Mitbenutzung der Zufahrt durch die Tiefgarage Block B beteiligt sich die GWG an den Realisierungs- und den Betriebskosten einschl. Instandhaltung und Instandsetzung nach folgenden Festlegungen:

Realisierungskosten:

Nach Abschluss der Entwurfsplanung wird die Zufahrtsfläche zur Tiefgarage Block A durch die Tiefgarage Block B ermittelt, beginnend am äußeren Beginn der Zufahrtsrampe und endend am Beginn des „Schnorchels“. Über einen Kostenkennwert €/m² Nutzfläche der Realisierungskosten (KG 100-700 DIN 276) der Tiefgarage Block B werden Kosten für diese Zufahrtsfläche ermittelt und auf die Gesamtanzahl der Kfz-Stellplätze in beiden Tiefgaragen verteilt. Sie werden fixiert und für die Stellplätze in der Tiefgarage Block A der Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN B“ von Seiten des „Quartierhauses“ pauschaliert erstattet.

Betriebskosten einschl. Instandhaltung und Instandsetzung:

Die Stromkosten, die Kosten für Tiefgaragentor und Brand- oder Rauschutzvorhang sowie Unterhaltskosten für den Fahrbahnbelag oder die -beschichtung im Bereich der Zufahrtsfläche werden anteilig auf die Gesamtanzahl der Kfz-Stellplätze in beiden Tiefgaragen verteilt und für die Stellplätze in der Tiefgarage Block A der Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage HEN B“ von Seiten der Eigentümergemeinschaft im Block A 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 Ausschreibung, jedes Projekt beauftragt selbst

3. Fachfirma Abdichtungstechnik (wasserundurchlässiger Beton)

gemeinsame Ausschreibung, jedes Projekt beauftragt selbst

5. Fundamenterdung

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

6. 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 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.

8) Projektbeteiligte

Ankerprojekt	Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Konrad-Adenauer-Straße 8, 72072 Tübingen
Projektsteuerung	Architekturbüro Gauggel, Holzmarkt 7, 72074 Tübingen (bereits beauftragt)
Tiefgaragenplanung	a+r Architekten GmbH, Eugenstraße 2, 72072 Tübingen (bereits beauftragt)
Tragwerksplanung	Schneck-Schaal-Braun Ingenieurgesellschaft Bauen mbH, Wahlhau 47, 72070 Tübingen (bereits beauftragt)
Lüftungsgutachter	Sitec GmbH, Fabrikstraße 25, 73230 Kirchheim unter Teck (bereits beauftragt)
Befahrbarkeitsgutachten	tögelplan, Hohenstaufenstr. 29, 71696 Möglingen (bereits beauftragt)
Vermessungsingenieur	n.n.
Geologe	ihb - Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Albrechtstraße 29, 72072 Tübingen (wird im Herbst 2020 beauftragt)
Fachplanung Verbau	n.n.
Fachplanung Fundamenterdung	n.n.
Fachplanung Elektro	n.n.
SiGeKo	n.n.

9) 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 Tiefgarazugang über die Fahrradrampe.

B. Gemeinschaftliche Freianlagen

Der Innenhof wird durch die neue Blockrandbebauung des Baufelds B und durch das Bestandgebäude Memminger Straße 23/25 gebildet. Er umfasst die individuellen und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche, unabhängig von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

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

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

Die individuell genutzten Bereiche der neuen Hochbauprojekte des Block B umfassen einen Streifen von bis zu maximal ca. vier Metern entlang den Fassaden. Die Angebote innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Flächen sollen möglichst vielfältig von allen Anwohnern des Baufelds nutzbar sein, die Bewohner der Memminger Straße 23/25 eingeschlossen.

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

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

Die Regelungen im Einzelnen:

10) Definition der Bauherrschaft

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

11) Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

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

12) 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 HEN B GbR“ beruft die erste Eigentümerversammlung für die Eigentümergemeinschaft „Innenhof HEN B“ ein, welche ihren Verwalter auswählt und beauftragt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten ist die Baugemeinschaft „Innenhof HEN B GbR“ beendet. Verbleibende Rechte und Pflichten, z.B. hinsichtlich Gewährleistung, Unterhalt und Instandhaltung geht an die Eigentümergemeinschaft Innenhof über.

13) Bauliche Regelungen

a) Definition der gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen im Baufeld

Die gemeinschaftlichen Freianlagen setzen sich neben dem Stammgrundstück Freianlagen aus Teilbereichen der parzellierten einzelnen Grundstücke zusammen. Die Zuordnung von gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen erfolgt nach dem Strukturplan Freianlagen vom 15.10.2020. Eine nicht lineare, sondern mäandernde Gestaltung der Übergänge zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen ist gewünscht und soll möglich sein.

b) Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist die Strukturplanung Freianlagen vom 15.10.2020 des Büros von a+r Architekten GmbH Tübingen.

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

Die Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt durch die Planungsgemeinschaft „Innenhof HEN B 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 B 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 nach Westen über den Rand geführt. 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. 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 Baufeldes B 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 durch eine von der Baugemeinschaft „Innenhof HEN B GbR“ beauftragten Firma. Bei den privatgenutzten Flächen wird im Bereich von Terrassen der Unterbau, ohne Splitt durch die von Baugemeinschaft „Innenhof HEN B GbR“ beauftragte Firma hergestellt. Die Ausführung von Belägen sowie die Bepflanzung erfolgt durch die Hochbauprojekte. Es wird dringend dazu geraten, dass die Hochbauprojekte die von der Baugemeinschaft „Innenhof HEN B GbR“ beauftragte Firma auch mit der Ausführung der weiteren Arbeiten an den individuellen Freianlagen beauftragt. Hierdurch können Synergieeffekte und Kostenvorteile erzielt werden.

14) Wirtschaftliche Regelungen

a) Projektvorbereitung durch die GWG und Verfahren der Kostenermittlung und –verteilung

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

Die GWG hat zur Projektvorbereitung bereits Leistungen beauftragt und Entwicklungs- und Planungskosten ausgelegt, diese sind von der Baugemeinschaft Innenhof zu übernehmen. Die bereits geschlossenen Verträge gehen auf sie über.

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 GWG als Eigentümer der Gebäude Memminger Straße 23/25 erstellt, betreibt und unterhält den Fußweg durch das Baufeld, 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 23/25 sind zur Nutzung der gemeinschaftlich genutzten Innenhofflächen im Block B berechtigt.

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

445.000.- € 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 Grundstücken erfolgen keine Ausgleichszahlungen von der Eigentümergemeinschaft Freianlagen an die jeweiligen Grundstückseigentümer.

c) Sichtschutzelemente

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

d) Vorzonen

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

15) Projektbeteiligte

Ankerprojekt	Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH Konrad-Adenauer-Straße 8, 72072 Tübingen
Projektsteuerung	Architekturbüro Gauggel, Holzmarkt 7, 72072 Tübingen (bereits beauftragt)
Freianlagenplanung	frei raum concept, Ziegelhütte 9, 72108 Rottenburg am Neckar (bereits beauftragt)

16) Betrieb und Unterhalt

a) Kostentragung

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

Der Kostenverteilungsschlüssel 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 im Innenhof im Bereich der Übergänge zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen obliegt für die Seite zum Innenhof und für den Höhenschnitt der Eigentümergemeinschaft Freianlagen für die innenhofabgewandte Seite den jeweiligen Nutzern.

Der größte Teil der Freianlagen im Baufeld B 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 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

17) 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 HEN B 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 HEN B 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.

18) Haupterschließung der Hochbauten

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

19) Müll

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

20) Außenwandaufbauten

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.

21) 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

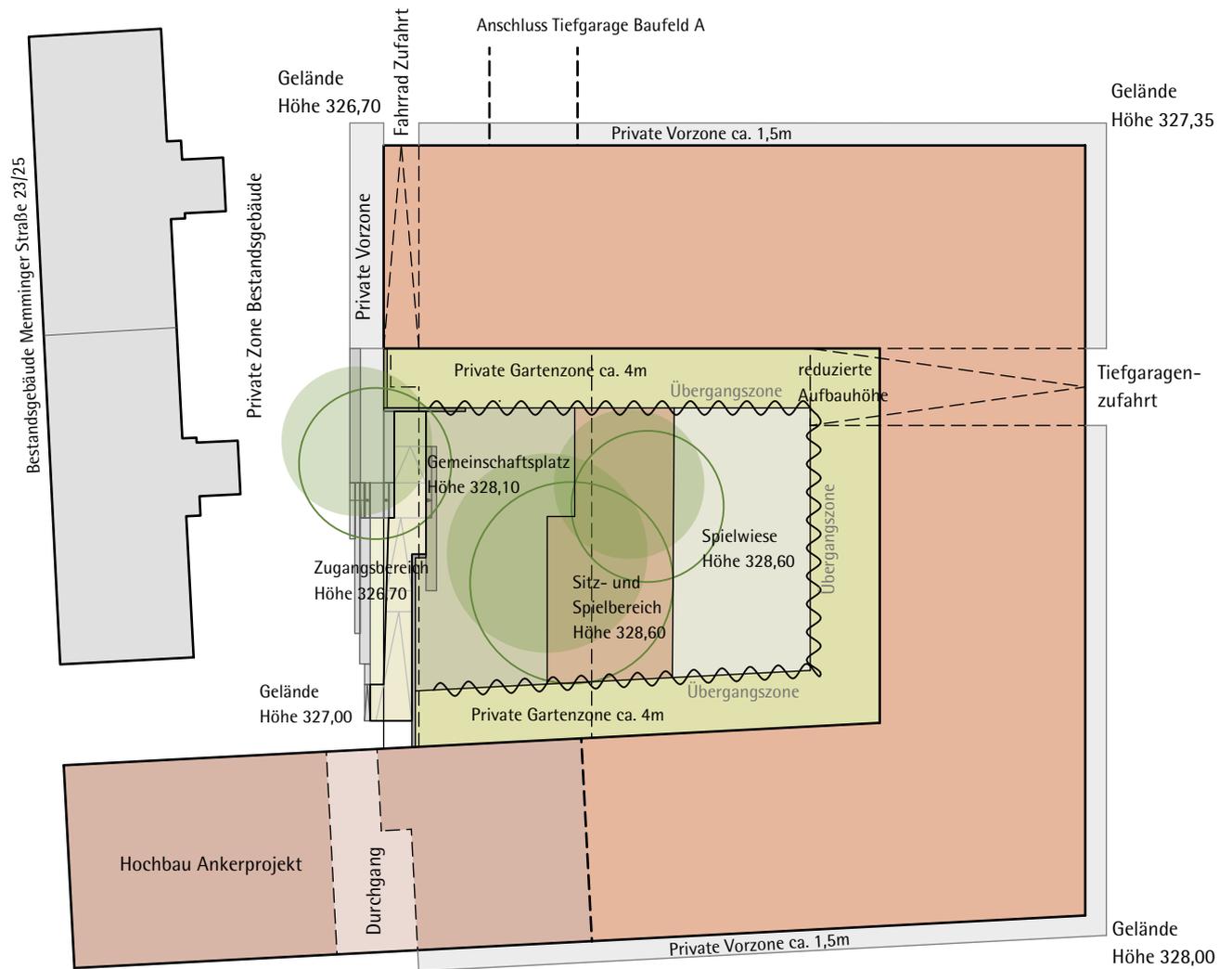
Anlage 1	Strukturplanung Tiefgarage vom 15.10.2020
Anlage 2	Strukturplanung Freianlagen vom 15.10.2020
Anlage 3	Strukturplanung Erdgeschoss vom 15.10.2020
Anlage 4	Mobilitätskonzept Hechinger Eck Nord, GWG Tübingen vom 14.05.2020

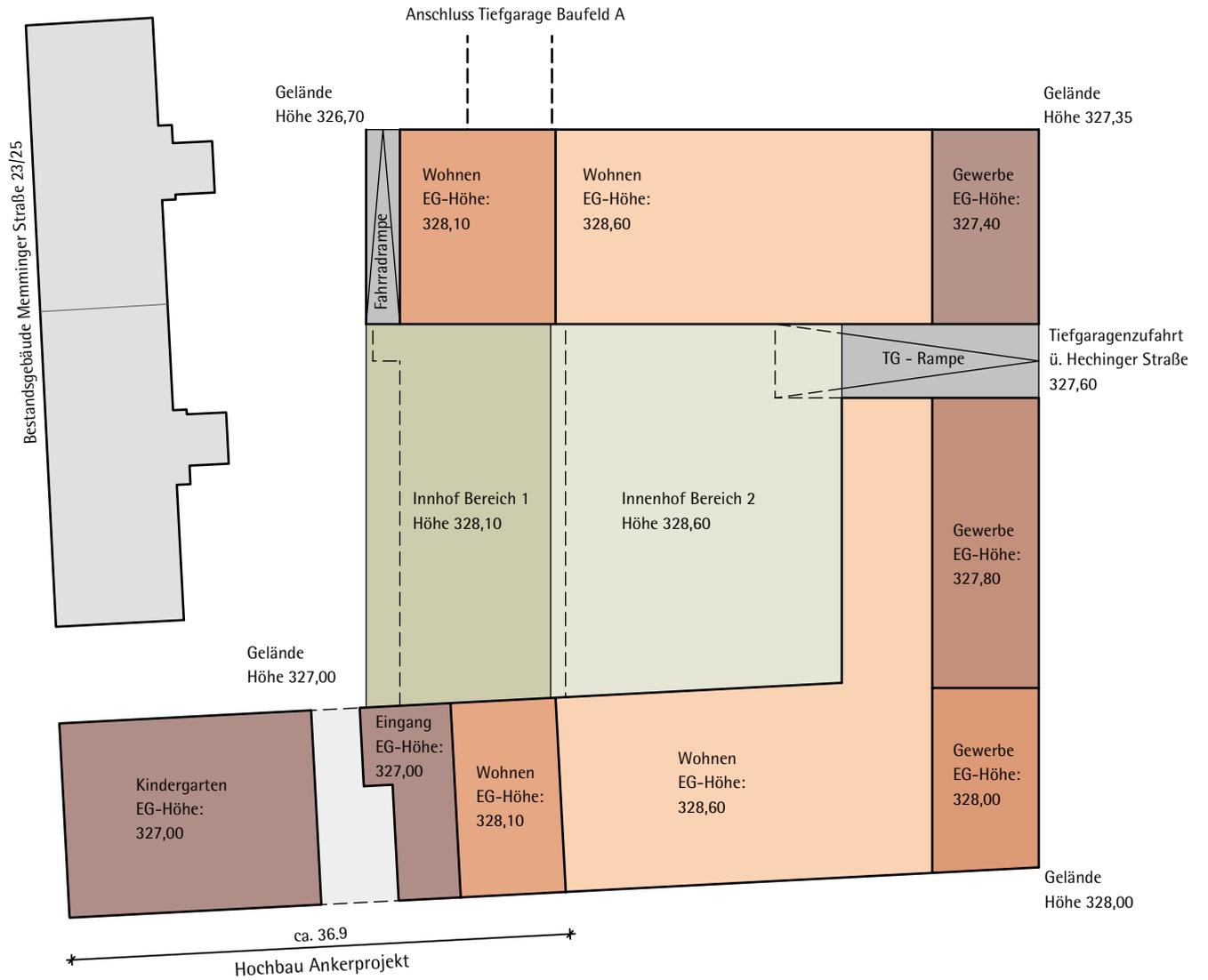
Aufgestellt,

Tübingen, 10.12.2020

Architekturbüro Gauggel | Holzmarkt 7 | 72070 Tübingen
Thomas Gauggel und Matthias Gütschow







Mobilitätskonzept Hechinger Eck Nord



Vorgaben der Stellplatzsatzung	Leistung GWG	Leistung weitere Baugruppen
Zwei der folgenden Maßnahmen müssen umgesetzt werden:		
die Errichtung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Fahrradanhänger oder Lastenfahrräder um mehr als 50 % über das Maß der LBO hinausgehend. Die Fahrräder müssen vor Witterung, Vandalismus und Diebstahl geschützt abgestellt werden können.	GWG baut die entsprechende Zahl der Abstellanlagen für die eigenen Wohnungen. Zwei Radstellplätze im UG, eine, die nicht überdacht sein muss im Freiraum. Vom ADFC empfohlene mechanische Abstellanlagen werden akzeptiert.	Die Baugruppen bauen die entsprechende Zahl der Abstellanlagen für ihre Wohnungen. Wenn dies auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, können Flächen dafür in der Tiefgarage gegen Kostenübernahme in Anspruch genommen werden.
Hauptzugangsnaher sowie ebenerdiger oder mit dem Fahrrad direkt anfahrbarer Fahrradabstellmöglichkeiten, die von der Wohnung und dem öffentlichen Raum einfach erreichbar sind.	Wenn baurechtlich möglich oberirdisch, anderenfalls über Tiefgaragenrampe (siehe oben)	Wenn baurechtlich möglich oberirdisch, anderenfalls über Tiefgaragenrampe
eine aktive Nutzung eines privaten oder öffentlichen Car-Sharing-Modells der Bewohner. Das Car-Sharing-Kfz muss auf dem Grundstück oder in fußläufiger Erreichbarkeit im Radius von ≤ 300 m, gemessen vom jeweils nächstliegenden Gebäudezugang, erreichbar sein.	GWG-Mieter erhalten einmalig pro Wohnung von der GWG einen Gutschein für Fahrten mit dem Teilauto oder COONA in Höhe von 150 €.	Carsharing-Nutzung muss individuell nachgewiesen werden.
	<p>Die GWG stellt im EG einen Raum für eine Mobilitätsstation für mindestens drei Jahre zur Verfügung. Die Stadt bezahlt dafür einen einmaligen Zuschuss in noch zu definierender Höhe</p> <p>Die GWG schafft drei E-Bikes (I:sy) mit dazu passenden Anhängern (1 x Last + 2 x Kinder) an sowie ein Faltrad und kommt für Wartung und ggf. Reparatur der Zweiräder auf.</p> <p>Buchbar sind die Räder über COONO, SWT überweist die eingegangenen Nutzungsgelder abzgl. Verwaltungspauschale an die GWG zur Refinanzierung der Räder samt Wartung.</p> <p>Nach drei Jahren wird das Konzept evaluiert und über den Fortgang entschieden.</p>	<p>Die Baugruppen werden ermuntert, über die COONO-App die Räder zu buchen.</p> <p>Tarife müssen noch berechnet werden und orientieren sich an denen im Domagkpark München.</p>

HEN B TÜBINGEN – ANKER-/ANLIEGERPROZESS

Organisationskonzept

20.10.2020

Bauherrschaften

Bauherr Tiefgarage

Baugemeinschaft "Tiefgarage HEN B GbR"
vertreten durch n.n.

Mitglieder: Stellplatzeigentümer
Vertreter: 2 Pers. je Hochbauprojekt

Bauherr Freianlagen

Baugemeinschaft "Freianlagen HEN B GbR"
vertreten durch n.n.

Mitglieder: Anker- u. Anliegerprojekte
Vertreter: 2 Pers. je Hochbauprojekt

Anker- und Anliegerprojekte

Ankerprojekt

GWG Tübingen mbH
"M27"
vertreten durch
Susanne Tischlinger
Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen

Anliegerprojekt 1

"xyz"
vertreten durch n.n.

Anliegerprojekt 2

"xyz"
vertreten durch n.n.

Anliegerprojekt 3

"xyz"
vertreten durch n.n.

Anliegerprojekt 4

"xyz"
vertreten durch n.n.

Anliegerprojekt 5

"xyz"
vertreten durch n.n.

Projektpartner

Projektsteuerung Baugemeinschaften Tiefgarage und Freianlagen

Architekturbüro Gauggel
Thomas Gauggel, Matthias Gütschow
Holzmarkt 7
72070 Tübingen

Architektur Tiefgarage und Ankerprojekt

a+r Architekten GmbH
Walter Fritz, Suleiman Mukarker
Eugenstraße 2
72072 Tübingen

Architektur Freianlagen

frei raum concept
Annette Sinz-Beerstecher, Andrea Streicher
Ziegelhütte 9
72108 Rottenburg

Tragwerksplanung Tiefgarage und Anker

Schneck Schaal Braun
Ingenieurgesellschaft Bauen mbH
Walhau 47
72070 Tübingen

Prozessablauf und Meilensteine

Stadtverwaltung

Anker-/Anlieger

Veröffentlichung Ankerkonzeption

Mitte Okt. 2020

Abgabe Bewerbungen Anlieger

08.02.2021

Bewerbungsgespräche Anlieger

Feb.-März 2021

Vergabeentscheidung Anlieger

April 2021

Starttermin Anker-/Anliegerprozess

ab Mai 2021

Gesellschaftersitzungen Baugemeinschaften und Planertreffen, u. A. mit:

- Gesellschaftsgründungen
- Eröffnung Baukonten
- Beauftragung Fachplanungen
- Entwurfsplanungen Tiefgarage u. Hochbauten
- Besichtigung Innenhöfe
- Vorentwurfsplanung Freianlagen
- Erarbeiten Grundlagenvereinbarung

Juni 2021

verbindliche Meldung Stellplatzbedarfe von Anliegern an Anker

Statusgespräche

Juli-Aug. 2021

Bildung Grundstücke

Nov. 2021

- Baugenehmigungsplanungen Tiefgarage und Hochbauten
- Freiflächengestaltungsplan
- Übergabe Grundlagenvereinbarung an Stadtverwaltung zur Beurkundung

Einreichen Bauanträge Anker und Anlieger

Dez. 2021

Einreichen Bauanträge Anker und Anlieger

Beurkundung Grundlagenvereinbarung

Jan. 2022

ab Jan. 2022

Gesellschaftersitzungen Baugemeinschaften und Planertreffen, u. A. mit:

- Ausführungsplanungen Tiefgarage und Hochbauten
- Ausschreibung und Vergabe Erdbau-, Gründungs- und Rohbauarbeiten
- Entwurfsplanung Freianlagen

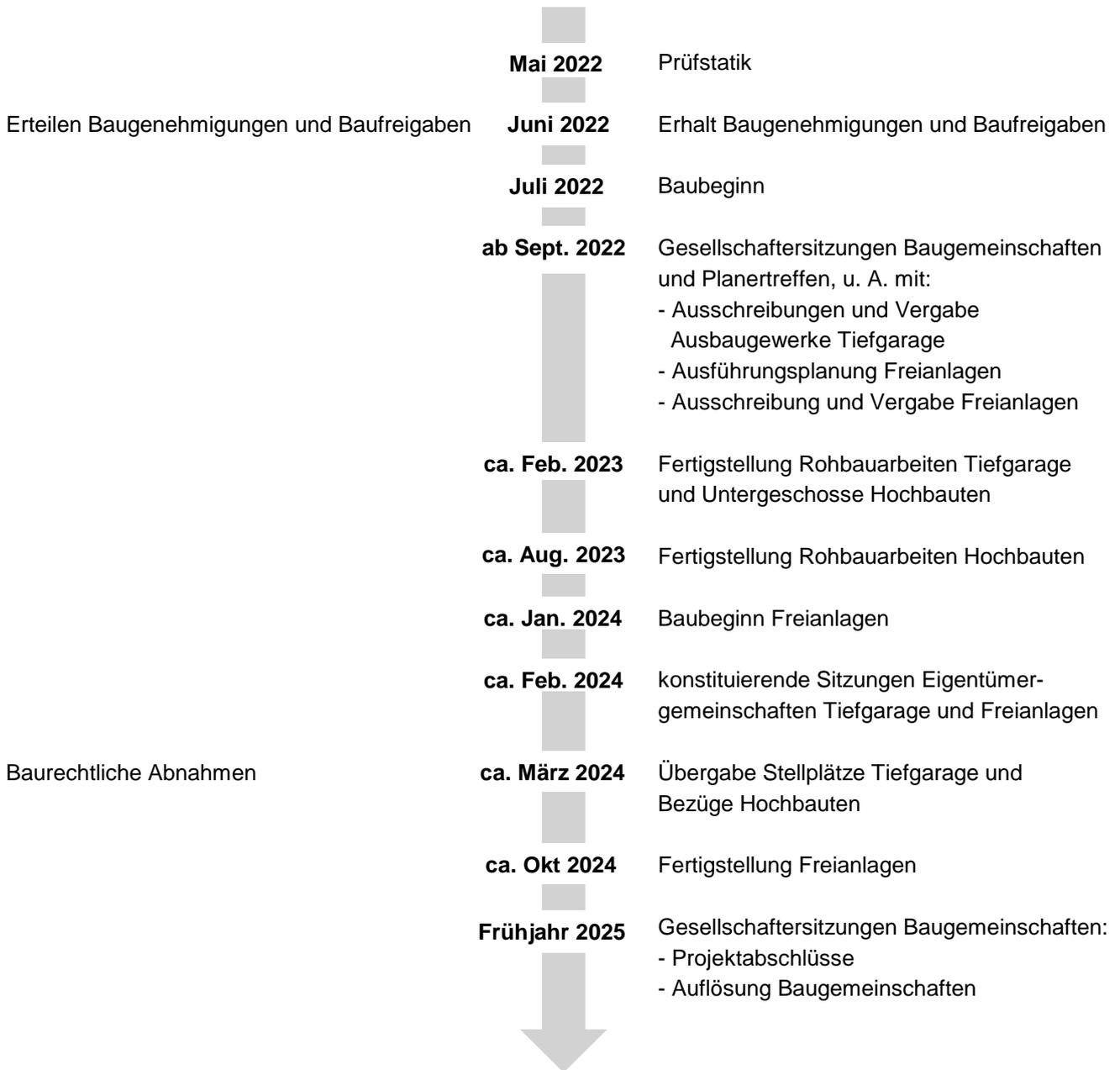
Grundstücksverkäufe

Feb. 2022

Grundstückskäufe

Stadtverwaltung

Anker-/Anlieger



Aufgestellt:

Tübingen, 20.10.2020

Architekturbüro Gauggel | Holzmarkt 7 | 72070 Tübingen
Thomas Gauggel und Matthias Gütschow