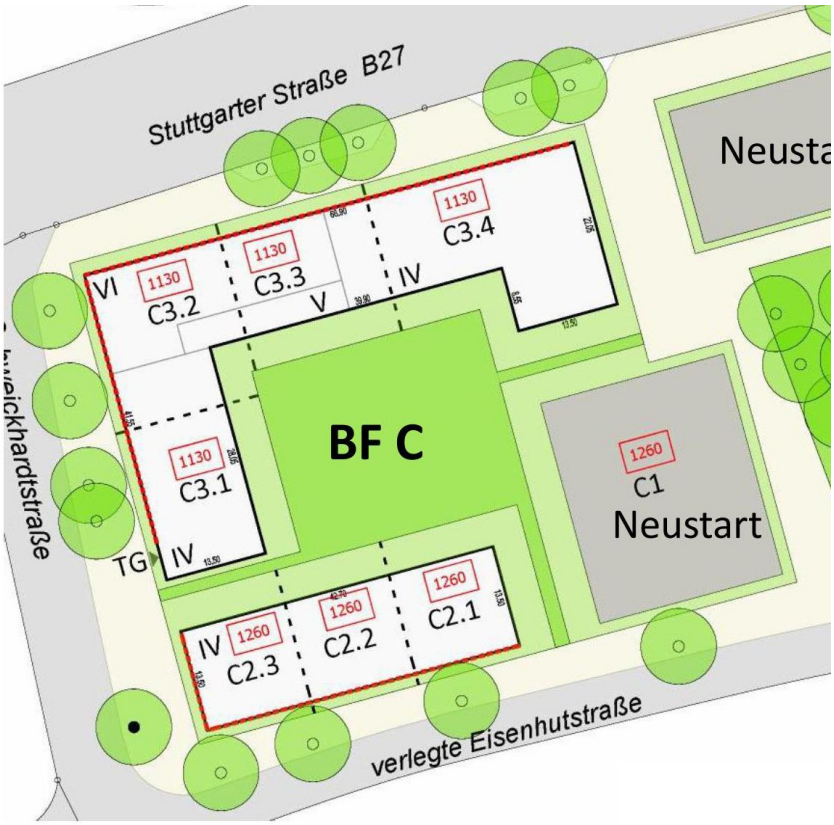
Marienburger Straße – Baufeld C

Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen



Ausschnitt Städtebauliches Konzept mit Bezeichnung der Parzellen Marienburger Straße, Universitätsstadt Tübingen

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	……	Seite 2
A. Tiefgarage und Hochbauten	……	Seite 3
B. Gemeinschaftliche Freianlagen	……	Seite 14
C. Weitere Vereinbarungen	……	Seite 18
D. Salvatorische Klausel	……	Seite 19
E. Anlagen	……	Seite 19

Einleitung

Die Familienheim Baugenossenschaft eG wird nach Vergabebeschluss des Gemeinderats vom 01.10.2026 die Funktion des Ankerprojektes im Baufeld C im Quartier Marienburger Straße übernehmen. Sie projektiert und baut auf den Parzellen C3.3 und C3.4 des Hofs das Projekt „Heimathafen“, ein Genossenschaftsprojekt in Holzhybridbauweise mit rd. 50 Wohneinheiten.

Als sogenanntes Ankerprojekt organsiert die Familienheim Baugenossenschaft eG mit ihrem Team die Tiefgarage des Baufelds C und die gemeinschaftlich genutzten Freianlagen im Innenhof. 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 sind in der Tiefgarage herzustellen. Auch die nachzuweisenden Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht werden, mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen des Anliegers „Neustart eG““ (Parzelle C1).
Die Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze ergibt sich aus dem tatsächlichen Bedarf im Baufeld. Die Strukturplanung vom 14.10.2026 enthält deshalb Flächen, die zusätzlich aktiviert werden können.
Über den Bedarf hinausgehende Stellplätze werden nur realisiert, wenn sich dies aus geometrischen und wirtschaftlichen Gründen als sinnvoll erweist sowie eine hierfür in Anspruch genommene Fläche im Untergeschoss eines Hochbauprojektes von diesem nicht benötigt wird.

Als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage und der Freianlagen ist die Gründung einer jeweils eigenständigen Eigentümergemeinschaft vorgesehen.
Für die Kfz-Stellplätze wird jeweils ein Sondereigentum gebildet, an den Fahrradstellplätzen wird es Sondernutzungsrechte geben, zusammengefasst für die Eigentümergemeinschaften der Hochbauprojekte.
Die Verwaltung der beiden Eigentümergemeinschaften erfolgt nach Fertigstellung durch eine Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es sind zwei Eigentümergemeinschaften notwendig, da die jeweiligen Eigentümerkreise nicht deckungsgleich sind.

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 werden.

Mit dieser Ankerkonzeption wird für alle Partner im Baufeld ein möglichst einfacher, fairer und transparenter Rahmen für die Realisierung der unterschiedlichen Bauvorhaben geschaffen. In die Entwicklung dieser Konzeption flossen die Erfahrungen aus verschiedenen gemeinschaftlichen Tiefgaragen- und Innenhofprojekten 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 im Auftrag der Stadtverwaltung notariell beurkundet. Bei der späteren Unterzeichnung der einzelnen Grundstückskaufverträge wird auf diese Grundlagenurkunde verwiesen und deren Inhalt von den Käufern zugestimmt.

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

A. Tiefgarage und Hochbauten

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Schweickhardtstraße. Bei der Planung wird die aktuelle Garagenverordnung (GaVO) berücksichtigt und es wird zusätzlich ein Befahrbarkeitsgutachten beauftragt. Die Strukturplanung Tiefgarage vom 14.10.2026 hat eine eingeschossige Tiefgarage mit derzeit 48 konventionellen Kfz-Stellplätzen sowie zwei bis drei Bereiche für Fahrradstellplätze zum Inhalt. Stellplatzbreiten für Autos können sich konstruktionsbedingt unterscheiden, Parklifte sind nicht vorgesehen. Die Stellplatzbreite wird im Wesentlichen 2,50 m betragen, die Länge wird grundsätzlich 5,00 m betragen. Durch die kompakte Geometrie der Garage können Fahrbahnfläche und damit Kosten reduziert werden.

Die Regelungen im Einzelnen:

1) Definition der Bauherrschaft

Die Planung der Tiefgarage erfolgt durch die noch zu gründende Planungsgemeinschaft „Tiefgarage MarC“ GbR. Zur Umsetzung wird nach der Planungsphase die Baugemeinschaft „Tiefgarage MarC“ GbR gegründet, sie ersetzt die Planungsgemeinschaft. Mitglieder beider Gesellschaften sind die einzelnen Optionsnehmer aller Parzellen im Baufeld C, die mindestens 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- und Baugemeinschaft.

2) Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Von den Mitgliedern der Baugemeinschaft „Tiefgarage MarC“ GbR wird der Bereich der Tiefgaragenrampe als ein noch zu bildendes Stammgrundstück „Tiefgarage“ erworben. 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 MARC“ 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 MarC“ GbR beruft die erste Versammlung für die Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage MarC“ ein, welche die Verwaltung auswählt und beauftragt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten wird die Baugemeinschaft „Tiefgarage MarC“ GbR aufgelöst. Verbleibende Rechte und Pflichten, z.B. hinsichtlich Gewährleistung, Unterhalt und Instandhaltung, werden an die Eigentümergemeinschaft übertragen.

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 in die Baufenster der Hochbauten. Abhängig von Lage und Größe der Hochbauprojekte sind Flächen in unterschiedlicher Größe 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 keine realisierbar.

b) Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist die Strukturplanung Tiefgarage vom 14.10.2026.

c) Festlegung der Anzahl und Vergabe der Kfz-Stellplätze

Für die Strukturplanung der Tiefgarage wurde die benötigte Stellplatzanzahl 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 aufgrund der geometrischen Gegebenheiten und nach Ausarbeitung des statischen Konzepts variieren. Breitere Stellplätze werden im Verhältnis zu den von den Projekten realisierten Kfz-Stellplätzen zugeordnet, dabei wird mathematisch gerundet.

d) Festlegung der Anzahl und Vergabe Fahrradstellplätze

Nach der Vergabeentscheidung der Anliegerprojekte müssen diese, zu einem von der Projektsteuerung angemessen definierten Zeitpunkt, ihren konkreten Fahrrad-Stellplatzbedarf verbindlich benennen. Eventuell darüber hinaus kostengünstig realisierbare 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) Verhältnis der unterschiedlichen Stellplatzflächen

Das Verhältnis zwischen Flächen für Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen wird sich durch die verbindliche Benennung der Bedarfe ergeben.

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 Befahrbarkeitsgutachten geprüft.

g) Fluchtwege aus der Tiefgarage

Als Fluchtwege aus der Tiefgarage dienen 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 erfolgen nicht, da im Regelbetrieb der Tiefgarage keine Einschränkung besteht.

h) Zugang zur Tiefgarage

Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über die Treppenhäuser der Hochbauten sowie über eine Außentreppe nach Osten. In der Tiefgarage werden Zugangsflächen zu den Treppenhäusern von Stellplätzen freigehalten.

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung eines Stellplatzes an eine baufeld-externe Person liegt die Verantwortung zur Klärung deren Zugänglichkeit beim Verkäufer bzw. Vermieter.

Der barrierefreie Zugang zur Tiefgarage für die Nutzer von Kfz-Stellplätzen des Hochbauprojektes „Neustart eG““ wird voraussichtlich über einen Aufzug im Ankerprojekt „Heimathafen“ erfolgen. Es würde ihnen dann hierzu das Recht eingeräumt werden, „Heimathafen“ in Erdgeschoss und Untergeschoss zu betreten und den Aufzug für Fahrten zwischen diesen beiden Geschossen zu benutzen. „Heimathafen“ würde für diesen Fall die

entsprechende Zugänglichkeit ermöglichen. Die konkrete Festlegung erfolgt über eine bilaterale Vereinbarung zwischen „Heimathafen“ und „Neustart eG“.
Erfolgt keine Einigung zwischen diesen beiden Projekten, wird die Baugemeinschaft „Tiefgarage MarC“ GbR einen anderweitigen barrierefreien Zugang zur Tiefgarage für „Neustart eG““ sicherstellen.

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. Dieses gilt auch für die Zugangstüren (Rohbaurichtmaß von 1,01 x mind. 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 Eigentümergemeinschaft.

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. Alternativ 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 aus statischen Gründen nicht möglich sein.

m) Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage

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

n) Abdichtung der Außenwände, Tiefgaragendecke und Bodenplatte

Die Bodenplatte der Tiefgarage sowie die Außenwände und die Decke über dem Untergeschoss werden in WU-Bauweise (wasserundurchlässiger Beton) hergestellt. Planung, Lieferung der benötigten Einbauteile und Überwachung erfolgen durch eine WU-Fachfirma. Diese übernimmt eine Gewährleistung für 10 Jahre.

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 Eigentum der Hochbauten.
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 nach Bedarf b. Die weitere Entwässerung wird im weiteren Planungsprozess definiert. Die Gebäudeentwässerung der Hochbauprojekte erfolgt jeweils zur Blockaußenseite, zum öffentlichen Kanal hin, getrennt nach Schmutz- und Regenwasser. Ausgenommen hiervon sind das Anlieger-Projekt „Neustart eG““ da kein baulicher Anschluss an die Tiefgarage erfolgt, sowie 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 – sofern dies möglich ist – in Aufputz-Montage.
Um eine geordnete Andienung der Stellplätze zu ermöglichen, werden Kabeltrassen durch die Tiefgarage durch die Baugemeinschaft „Tiefgarage MarC“ GbR 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.

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) Höhen der Privatflächen im Innenhof

Ergänzend zu den Festlegungen des Bebauungsplanes definiert das Ankerprojekt im Sinne einer kostenoptimierten Tiefgarage Vorgaben für die Höhe des Innenhofs im Bereich der Privatflächen der Hochbauprojekte.

w) Planung und Umsetzung der Bauvorhaben

Alle schnittstellenrelevanten Planungen der Anliegerprojekte sind in enger Zusammenarbeit mit dem Ankerprojekt und seinen Fachplanungen in jeder Phase abzustimmen. In den Abstimmungsterminen müssen Architekten, Bauherrenvertretungen und ggf. Fachplanungen – nach vorheriger Ankündigung – anwesend sein. Sämtliche Planungen, Schnitte, statische Konzepte etc. sind bis zu einem von der Baugemeinschaft Tiefgarage zu definierenden angemessen 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 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 wurde 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) 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 Grundfläche der Tiefgarage und der Hochbauten verteilt. Für Bereiche, in denen sich die Tiefgarage in die Hochbau-Baufenster schiebt, erfolgt keine Kostenbeteiligung durch die Hochbauten.
Eventuelle Fundamentverbreiterungen, über die Hochbaubaufenster hinaus, sind von den Hochbauten zu tragen.

e) Vorhalten von Fluchtwegen

Für das Vorhalten von Fluchtwegen aus der Tiefgarage durch die Treppenhäuser der Hochbauten erfolgen keine Ausgleichszahlungen.
Die für die Fluchtwege erforderlichen zusätzlichen baulichen Maßnahmen, wie die Alarmsicherung der Türen von der Tiefgarage in die Schleusen und die Notbeleuchtung der Treppenhäuser, erfolgen auf Kosten der Tiefgarage.

f) Barrierefreier Zugang zur Tiefgarage

Das Hochbauprojekt „Neustart eG“ wird sich bei der Nutzung des Aufzugs im Ankerprojekt „Heimathafen“ in einem angemessenen Rahmen an den Herstellungs-, Betriebs-Unterhalts-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungskosten beteiligen. Die konkrete Festlegung erfolgt über eine bilaterale Vereinbarung zwischen „Heimathafen“ und „Neustart eG“.

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) Verfahren der Kostenermittlung und –verteilung

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 Zufahrtsrampe und Kfz-Fahrgassen) und der „Mobilitätsfläche Fahrräder“ (sämtliche Fahrradstellplätze zuzüglich Fahrrad-Fahrgassen), sowie die anschließende gleichmäßige Verteilung auf die jeweilige Stellplatzanzahl. Die unterschiedliche Art der Fahrradstellplätze (mit oder ohne möglichem Fahrradparksystem) wird hierbei nicht berücksichtigt. Maßgebend ist die Anzahl der Fahrradstellplätze, deren Fläche 0,80 x 2,00 m betragen wird bei einer Fahrgassenbreite von mind. 1,80 m.
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):

51.000.- € je Kfz-Stellplatz und 6.500.- € je Fahrradstellplatz

6) Beteiligung der Parzelle C1 an der Tiefgarage

Das Anlieger-Projekt „Neustart eG“ weist eine noch zu definierende Zahl seiner baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage im Baufeld C nach. Es wird insofern analog den anderen Projekten im Baufeld C Mitglied der Planungs- und Baugemeinschaft „Tiefgarage MAR C GbR“ sowie der späteren Eigentümergemeinschaften.

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. Das Baufeld C1 ist hiervon ausgenommen, weil es nicht im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit dem restlichen Baufeld ist.

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 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 ist das Ziel der Verhandlungen, , dass der jeweils günstigste Einheitspreis gilt. Zudem sollten die Einheitspreise aus sämtlichen Angeboten innerhalb des Baufeldes Gültigkeit haben, außerdem müssen die angebotenen Einheitspreise austauschbar sein. Jedes Bauvorhaben beauftragt den ausgewählten Rohbauer (mit Baustelleneinrichtung anteilig über Auftragssumme).
Ein einzelnes Bauvorhaben kann auch einen anderen Rohbauer beauftragen als das restliche Baufeld, sofern die Realisierung durch den ausgewählten Rohbauers nachgelagert ausgeführt wird, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Bauzeitverzögerungen durch nachgelagertes Bauen müssen 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 Vorabstimmung der gemeinsamen Bietergespräche durch. Vertretungen 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 angebotenen Einheitspreise aus sämtlichen Angeboten innerhalb des Baufeldes Gültigkeit haben. Die Einheitspreise müssen je Baufeld austauschbar sein. Jedes Bauvorhaben beauftragt die ausgewählte Gerüstbaufirma. Ein einzelnes Bauvorhaben kann auch eine andere Firma beauftragen als das restliche Baufeld, 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. Es ist das Ziel, durch gemeinsame Vergaben günstigere Erstellungs- und Wartungspreise zu erzielen. Den Anliegern steht es

frei, die Aufzugsfirma zu beauftragen. Das Ankerprojekt übernimmt keinerlei Haftung oder Verpflichtung gegenüber den Anliegern dafür, dass die Aufzugsfirma eventuell andere Preise und Vertragsmodalitäten von den Anliegern fordert.

8) Projektbeteiligte

Ankerprojekt	Baugenossenschaft Familienheim eG Pontalierstraße 9, 78048 Villingen-Schwenningen	
Projektsteuerung	Matthias Gütschow Architektur | Projektmanagement Mirabeauweg 1, 72072 Tübingen	
	Honorierung:	
	Pauschalhonorar:	130.000.- EUR netto
	Leistungszeitraum:	60 Monate ab Anliegervergabe
	Verlängerung Leistungszeitraum:	500.- EUR/Monat netto
	Nebenkosten:	5 %
Architektur Ankerprojekt	121 Architekten GmbH Florian Danner und Suleiman Mukarker Doblerstraße 21, 72074 Tübingen	
Architektur Tiefgarage	Architekturbüro Gauggel Thomas Gauggel Gartenstraße 217, 72074 Tübingen	
	Honorierung:	
	Leistungsumfang:	Grundleistungen nach HOAI § 34 und Anlage 10.1 zu § 34 Abs. 4
	Honorarzone und -satz:	II, oben
	Einpflegen Anliegerplanungen:	15.000.- EUR netto
	Aufteilungspläne:	2.000.- EUR netto
	Nebenkosten:	5 %
Tragwerksplanung	n.n.	
Fachplanung Elektro	n.n.	
Fachplanung Sanitär	n.n.	
Lüftungsgutachter	n.n.	
Befahrbarkeitsgutachten	n.n.	
Vermessungsingenieur	n.n.	
Geologe	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 Eigentümergemeinschaft 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 Eigentümergemeinschaft 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 Eigentümergemeinschaft 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 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. Für diesen Fall vergibt die Eigentümergemeinschaft Tiefgarage auf Antrag Schlüssel für den Tiefgaragenzugang.

B. Gemeinschaftliche Freianlagen

Der Innenhof wird durch die Bebauung der Parzellen im Baufeld C 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 Baufelds.

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt in einem vom Ankerprojekt organisierten und gesteuerten partizipativen Prozess (Beteiligungsprozess) mit bevollmächtigten Vertretern der Anliegerprojekte. Jedes Projekt bestimmt eine entscheidungsbefugte Vertretung sowie eine Stellvertretung.

Die individuell genutzten Bereiche der neuen Hochbauprojekte des Block B umfassen einen Streifen entlang den Fassaden. Die Angebote innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Flächen sollen möglichst vielfältig von allen Anwohnern des Baufelds nutzbar sein.

Ein wichtiges Anliegen der Planung ist es, die Übergänge zwischen individuell und gemeinschaftlich genutzten Flächen in die Hofplanung mit einzubeziehen, damit eine hohe Gestaltungsqualität und ein durchgängiges Konzept erzielt werden können. Die Balance zwischen privaten Rückzugsräumen und der Nutzung und Zugänglichkeit des Hofs 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 wird vom Ankerprojekt ein Planungsbüro bestimmt, das eine breite Erfahrung mit partizipativen Gestaltungsprozessen mitbringt. Den Anliegern wird nahegelegt, dieses Büro dann auch für die Planung der 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 MarC“ GbR. Zur Umsetzung wird nach der Planungsphase die Baugemeinschaft „Innenhof MarC“ GbR gegründet, sie ersetzt die Planungsgemeinschaft. Mitglieder beider Gesellschaften sind die einzelnen Optionsnehmer im Baufeld C 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 noch abzuteilenden Stammgrundstücks „Innenhof MarC“ GbR zu den realen Grundstückskosten durch die Baugemeinschaft „Innenhof MarC“ GbR. Der Erwerb soll in Miteigentumsanteilen zusammen mit dem Kauf der Hochbaugrundstücke erfolgen.

12) Rechtlicher Rahmen für den Betrieb der gemeinschaftlichen Freianlagen

Als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb des Innenhofs wird eine Bruchteilsgemeinschaft Innenhof nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gegründet. Die Projektsteuerung der Baugemeinschaft „Innenhof MarC“ GbR beruft die erste Versammlung für diese Gemeinschaft ein welche ihren Verwalter auswählt und beauftragt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten ist die Baugemeinschaft „Innenhof MarC“ 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 voraussichtlich neben einem kleinen Stammgrundstück Freianlagen aus Teilbereichen der parzellierten einzelnen Grundstücke zusammen. Die Zuordnung von gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen erfolgt dann nach dem Strukturplan Freianlagen vom 14.10.2026.

Sollte dies nicht umsetzbar sein, wird ein großes Stammgrundstück Innenhof gebildet, welches deckungsgleich mit den Nutzungsgrenzen der gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen wäre.

In beiden Fällen fallen im Ergebnis die Grundstückskosten nach der Tabelle auf der Unterlage „Parzellierungsvorschlag Vergabe“ vom 10.03.2026 der Stadtverwaltung Tübingen an.

Ebenso gilt in beiden Fällen, dass eine nicht lineare, sondern mäandernde Gestaltung der Übergänge zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen gewünscht ist und möglich sein soll.

b) Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist die Strukturplanung Innenhof vom 14.10.2026.

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

Die Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt durch die Planungsgemeinschaft „Innenhof MarC“ 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 eine entscheidungsbefugte Vertretung sowie eine Stellvertretung. Die Herstellung übernimmt die Baugemeinschaft „Innenhof MarC“ 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 sind nicht gestattet.

e) Innenhofbewässerung

Ein großer Teil der Freianlagen im Baufeld C ist unterbaut, was bedeutet, dass die Bepflanzungen keinen Erdanschluss besitzen. Es wird ein automatisches Bewässerungssystem realisiert, dessen Technik im Technikraum der Tiefgarage installiert wird.

f) Innenhofentwässerung

Die Innenhofentwässerung wird auf der Tiefgaragendecke voraussichtlich über den Rand geführt. Details sind noch festzulegen.

g) Regenwasserableitung der Hochbauprojekte

Die Regenwasserableitung der Hochbau-Projekte erfolgt jeweils zur Blockaußenseite zum öffentlichen Regenwasserkanal 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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 MarC“ GbR beauftragten Firma. Bei den privatgenutzten Flächen wird im Bereich von Terrassen der Unterbau, ohne Splitt durch die von der Baugemeinschaft „Innenhof MarC“ GbR beauftragten 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 MarC“ GbR beauftragte Firma auch mit der Ausführung der weiteren Arbeiten an den individuellen Freianlagen beauftragt. Hierdurch können Synergieeffekte und erhebliche Kostenvorteile erzielt werden.

14) 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 Geschoßfläche der einzelnen Hochbauprojekte, ohne die Berücksichtigung von Balkonen, Erkern oder Rücksprüngen.

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

600.000.- € (brutto) für die gemeinschaftlichen Freianlagen (KG 200-700 nach DIN 276)

Parzelle	GF, gesamt (m²)	Anteile	gerundete Anteile	Anteile nach ersten Kostenüberschlag
Neustart eG	3.059,0000	23,7407%	23,74%	142.440,00 €
C2.1-C2.3	2.738,1375	21,2505%	21,25%	127.500,00 €
Hi Marie GbR	3.267,4563	25,3585	25,36%	152.160,00 €
Heimathafen Familienheim eG	3820,4438	29,6502	29,65	177.900,00 €
Summen	**12885,0375**	**100,0000%**	**100,00%**	**600.000,00 €**

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

c) Innenhofbewässerung
Für die Mitbenutzung des Technikraumes der Tiefgarage zur Installation der Technik für die Innenhofbewässerung erfolgt keine Ausgleichszahlung von Seiten der Baugemeinschaft „Innenhof MarC“ GbR an die Baugemeinschaft „Tiefgarage MarC“ GbR.

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

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

15) Projektbeteiligte

Ankerprojekt	Baugenossenschaft Familienheim eG Pontalierstraße 9, 78048 Villingen-Schwenningen	
Projektsteuerung	Matthias Gütschow Architektur | Projektmanagement Mirabeauweg 1, 72072 Tübingen	
	Honorierung:	
	Pauschalhonorar:	68.000.- EUR netto
	Leistungszeitraum:	66 Monate ab Anliegervergabe
	Verlängerung Leistungszeitraum:	500.- EUR/Monat netto
	Nebenkosten:	5 %
Freianlagenplanung	frei raum concept Ziegelhütte 9, 72108 Rottenburg	
	Honorierung:	
	Leistungsumfang:	Grundleistungen nach HOAI § 39 und Anlage 11.1 zu § 39 Abs. 4
	Honorarzone und -satz:	III, dreiviertel
	Nebenkosten:	5 %

16) Betrieb und Unterhalt

a) Kostentragung
Der Unterhalt sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft Freianlagen.
Der Kostenverteilerschlüssel für den Unterhalt der gemeinschaftlich genutzten Flächen ergibt sich aus dem Verhältnis der nach Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche 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) Technikraum Tiefgarage

Für die Mitbenutzung des Technikraumes der Tiefgarage zur Installation der Technik für die Innenhofbewässerung erfolgt keine Ausgleichszahlung von Seiten der Baugemeinschaft „Innenhof MarC“ GbR an die Baugemeinschaft „Tiefgarage MarC“ GbR.

d) 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.

e) 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.

Technikraum

Die Baugemeinschaft „Tiefgarage MarC“ GbR realisiert einen eigenen kleinen Technikraum der direkt aus der Tiefgarage zugänglich ist. In ihm befindet sich ein Wasseranschluss mit Putzbecken, sowie die verschiedenen benötigten (Unter-)Zähler.
Der Baugemeinschaft bzw. Eigentümergemeinschaft „Innenhof MarC“ GbR wird die kostenfreie Nutzung des Raumes zur Installation der für die Innenhofbewässerung benötigten Installationen erlaubt.

Elektroversorgung:

Die Tiefgarage bekommt im Hauptverteiler des Ankerprojektes einen eigenen Stromzähler. Die Kosten hierfür werden dem Projekt von der Baugemeinschaft „Tiefgarage MarC“ 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.

Eine eventuelle 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 MarC“ 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 Grenzwand 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

Anlagen: Strukturplanung Tiefgarage vom 14.10.2026
Strukturplanung Freianlagen vom 14.10.2026

Aufgestellt,

Tübingen, 04.11.2026
Thomas Gauggel und Matthias Gütschow