

Baugebiet „Kleineschholz“

**Anlage zur Ankerkonzeption für einstufiges Anker-/Anliegerverfahren light –
Empfehlung für gemeinschaftliche Hausanschlüsse**



© www.pixabay.com

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Gemeinsame Hausanschlüsse mit Technikraum	3
2.1. Planerische Regelungen	3
2.1.1. Lage der Hausanschlüsse und des Technikraums	3
2.1.2. Zusammenarbeit im Planungsprozess.....	4
2.2. Bauliche Regelungen	4
2.2.1. Hausanschlussleitungen und Technikraum.....	4
2.2.2. Material- und Farbkonzept	5
2.2.3. Dämmungen.....	5
2.2.4. Entwässerung und Versorgungsleitungen	5
2.2.5. Anlagenversorgung, Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen	5
2.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung	5
2.3.1. Definition der Bauherrschaft.....	5
2.3.2. Kostenverteilerschlüssel für den Bau.....	6
2.3.3. Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten.....	6
2.3.4. Einberufung und Durchführung von Versammlungen	6
2.3.5. Grundstücksfläche für die Hausanschlüsse und den Technikraum.....	6
2.3.6. Herstellung und Abrechnung der gemeinsamen Bauteile	6
2.3.7. Planungs- und Projektsteuerungskosten	6
2.3.8. Abschlagsrechnungen	6
2.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt	7
2.4.1. Dienstbarkeiten und Baulasten.....	7
2.4.2. Kostenverteilerschlüssel für den Betrieb und Unterhalt	7
2.4.3. Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten.....	7
2.4.4. Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergegesetzes.....	7
2.4.5. Verwaltung und deren Vergütung	7
3. Nicht notwendige und undurchführbare Regelungen	7

1. Einleitung

In dem urbanen Stadtquartier Kleineschholz in Freiburg ist die Wärmeversorgung mit Fernwärme vorgesehen, es besteht für alle Gebäude eine Anschluss- und Benutzungspflicht. Falls sich zwei Akteure ein Baufeld teilen und dadurch bereits bezüglich der Fahrradgaragen und ggf. auch betreffend der gemeinschaftlichen Freiflächen kooperieren, könnte die Zusammenarbeit auch sehr gut auf die Hausanschlüsse ausgeweitet werden. Es könnten sämtliche Medien (Kommunikation, Wasser, Strom) zusammengefasst werden, jedoch erscheinen die Synergien im Bereich der Fernwärme am größten.

Bei der Elektroversorgung der Gebäude kann es sich als praktikabler erweisen, die Platzierung der Hausanschlüsse und sämtlicher Zähler separat in den jeweiligen Gebäuden vorzunehmen, dass sie so für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie im Brandfall für die Feuerwehr besser zuordenbar sind.

Ob und in welchem Umfang die Zusammenarbeit erfolgt, kann von den beteiligten Akteuren frei entschieden werden. Jedes Gebäude kann auch separate Anschlüsse erhalten, was voraussichtlich zu höheren Kosten führen kann.

Für die Realisierung und den Betrieb von gemeinsamen Hausanschlüssen ist es unbedingt empfehlenswert, die Organisationstrukturen des Anker-/Anliegerverfahrens light zu verwenden und um die zusätzlichen Themen zu ergänzen. Entsprechend werden die Grundlagenvereinbarung und die Grundlagenurkunde erweitert, so dass es für sämtliche Schnittstellen des jeweiligen Baufelds nur ein zentrales Dokument gibt. Dieser Zusatz zur Ankerkonzeption ist – anders als diese selbst – kein bindendes Dokument. Er dient als Anregung, wie gemeinschaftliche Hausanschlüsse mit den dazugehörigen Räumlichkeiten im Bau und Betrieb umgesetzt werden können.

2. Gemeinsame Hausanschlüsse mit Technikraum

2.1. Planerische Regelungen

2.1.1. Lage der Hausanschlüsse und des Technikraums

Die Lage der gemeinsamen Hausanschlüsse und des Technikraums werden vermutlich am günstigsten an der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Projekten (entspricht der Gebäudefuge), in dem Grundstücksteil, der mit einem „A“ für Anker gekennzeichnet ist, liegen. Der Akteur, der den Teil mit dem „A“ zugewiesen bekommt, ist das Ankerprojekt und übernimmt in Folge dessen die Querschnittsaufgaben für das gesamte Baufeld.

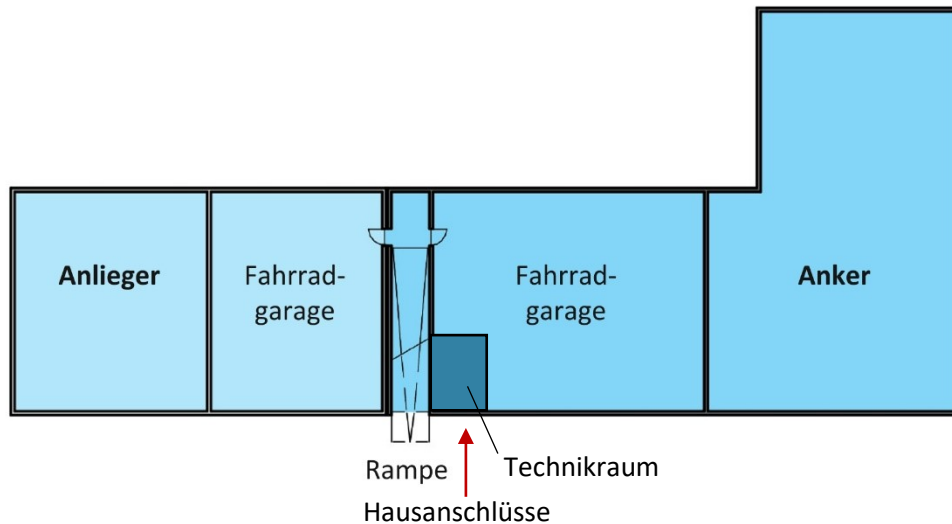


Abbildung 1 – schematischer Grundriss des Untergeschosses mit Lage des Technikraums von MU 7 (ohne Maßstab)

2.1.2. Zusammenarbeit im Planungsprozess

Die beiden Akteure eines Baufeldes werden während der Reservierungsphase bis zur Erstellung der Bauanträge im Planungsprozess bezüglich der Schnittstellen zusammenarbeiten. Das Projektteam des Ankerprojektes leitet, organisiert und protokolliert diese Zusammenarbeit, das Anliegerprojekt ist zur aktiven Teilnahme mit Bereitstellung von verbindlichen Informationen verpflichtet.

Im Planungsprozess sind vom Ankerprojekt entsprechend der Planungsphasen nach HOAI Kostenermittlungen (Kostengruppen 200 bis 700) nach DIN 276 der gemeinsamen Bauteile zu erstellen. Das formale Procedere ist unter den Punkten 2.3.3. und 2.3.4. definiert.

2.2. Bauliche Regelungen

2.2.1. Hausanschlussleitungen und Technikraum

Die Hausanschlussleitungen und der Technikraum sind ein gemeinsames Bauwerk, das aus folgenden Kostenpositionen sowie Bau- und Anlagenteilen besteht:

Gemeinsame Kostenpositionen:

- Hausanschlusskosten, die beim jeweiligem Versorger für die gemeinsam genutzten Medien bis zum Übergabepunkt anfallen.

Gemeinsame Bauteile außerhalb des Gebäudes sind:

- Aushub für Hausanschlussleitungen einschließlich Arbeitsräumen, Auffüllungen und Wiederherstellung der Tragschichten im öffentlichen Raum.

Gemeinsame Bauteile innerhalb des Gebäudes sind:

- Aushub einschließlich Arbeitsräumen und Auffüllungen,
- Verbauarbeiten, falls notwendig,
- Wände, Boden und Decke sowie Türe des Technikraums einschließlich Unterbau und Fundamenten sowie Mehrsparteneinführung oder vergleichbare Bauteile,
- Beschichtungen und Beläge, die sich innerhalb des Technikraumes befinden,

- Entwässerungselemente einschließlich Anschlussleitungen bis zur nächsten Grundleitung, falls notwendig,
- Installationen der jeweiligen Medien vom Übergabepunkt des Versorgers bis zur Aufteilung auf das jeweilige Projekt,
- elektrische Versorgung und Beleuchtung des Technikraumes inkl. Schaltung, Anschlussleitung und Absicherung.

Keine gemeinsamen Bauteile sind:

- Wärmeverteilungsanlagen und Wohnungsstationen zur Unter-Verteilung der Wärme zu den Gebäuden und innerhalb der Gebäude,
- Bauteile außerhalb des Gebäudes oder innerhalb des Technikraums, die ausschließlich einem Hochbauprojekt dienen, wie beispielsweise Dämmungen.

Es ist empfehlenswert, eine projektübergreifende Schließanlage zu realisieren.

2.2.2. Material- und Farbkonzept

Da der gemeinsame Technikraum im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gebäude des Ankers steht, wird das hierfür vorgesehene Material- und Farbkonzept fortgeführt. Bei der Auswahl ist auf eine wirtschaftliche und langlebige Gestaltung zu achten.

2.2.3. Dämmungen

Dämmungen, die nur für ein Projekt notwendig sind, sind nicht Bestandteil des gemeinsamen Technikraums. Sie dürfen innerhalb des Raums erfolgen. Die aus den innerhalb liegenden Dämmungen resultierenden Bauteilabmessungen, wie größere Raumabmessungen, sind Bestandteil des gemeinsamen Bauteils.

2.2.4. Entwässerung und Versorgungsleitungen

Falls der Technikraum eine Entwässerung benötigt, wird diese auf direktem Weg zu einer Grundleitung des Ankerprojektes geführt, das Anschlussstück wird als letztes gemeinsames Bauteil des Technikraums definiert. Sie kann im Idealfall mit der Entwässerung der Fahrradrampe gemeinsam geführt werden.

Beide Projekte dürfen innerhalb des gemeinschaftlichen Technikraums eigene Versorgungsleitungen führen, die Planung erfolgt in Abstimmung der jeweiligen Technikplaner der beteiligten Gebäude.

2.2.5. Anlagenversorgung, Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen

Die elektrische Versorgung der gemeinsamen Gebäudetechnik und die Beleuchtung des gemeinsamen Technikraums werden über den Unterzähler, der bereits für die Versorgung der Fahrradrampe dient, an den Zähler des Ankerprojektes in dessen Hausanschlussraum geführt. Vor diesem Unterzähler liegt die Schnittstelle zwischen den gemeinschaftlichen Bauteilen und denjenigen des Ankerprojektes.

2.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung

2.3.1. Definition der Bauherrschaft

Die gemeinsamen Bauteile werden vom Ankerprojekt gebaut, bezahlt und verbleiben auch in seinem Eigentum. Das Anliegerprojekt beteiligt sich an den Kosten und erhält dafür ein entsprechendes Nutzungsrecht, das im Grundbuch gesichert wird, an den gemeinsamen Bauteilen.

2.3.2. Kostenverteilerschlüssel für den Bau

Der Kostenverteilerschlüssel für den Bau richtet sich nach den Verhältnissen der nach Bebauungsplan maximal realisierbaren Geschossfläche. Der prozentuale Anteil ist mathematisch auf eine Stelle nach dem Komma zu runden. Alle gemeinsamen Bauteile (vgl. 2.2.1.) werden nach diesem Schlüssel abgerechnet.

2.3.3. Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten

Die Stimmverhältnisse richten sich nach dem Kostenverteilerschlüssel. Dabei erhalten die Projekte jeweils mehrere Stimmen, so dass ein Projekt die interne Meinung differenziert einbringen kann.

Alle Beschlüsse werden mit einer einfachen Mehrheit gefällt.

2.3.4. Einberufung und Durchführung von Versammlungen

Alle Entscheidungen bezüglich der gemeinschaftlichen Hausanschlüsse und des Technikraums werden durch Beschluss in einer Versammlung getroffen. Zu Beginn der Reservierungsphase bis zur Abgabe des Bauantrags sind Termine für die Versammlungen vorab zu fixieren. Die Einladungen zu Versammlungen erfolgen durch das Ankerprojekt schriftlich unter Benennung der Tagesordnung sowie unter Einhaltung einer Einladungsfrist von mindestens zwei Wochen zwischen der Absendung der Einladung und dem Zusammentritt der Versammlung. Auf diese Förmlichkeiten kann durch einstimmigen Beschluss beider Projekte verzichtet werden. Das Ankerprojekt leitet die Versammlungen einschließlich der Dokumentation in Form von Protokollen.

2.3.5. Grundstücksfläche für die Hausanschlüsse und den Technikraum

Für die gemeinsamen Hausanschlüsse und den Technikraum wird keine gemeinschaftliche genutzte Grundstücksfläche in den Kostenansatz gebracht, da es sich um eine rein unterirdische Nutzung mit sehr geringer Beeinträchtigung handelt.

2.3.6. Herstellung und Abrechnung der gemeinsamen Bauteile

Die Lieferung und Herstellung der gemeinsamen Bauteile wird – wenn möglich – von Firmen übernommen, die vom Ankerprojekt im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme beauftragt werden. Die Ausschreibungen und Abrechnungen sind so zu gestalten, dass die real entstandenen Baukosten transparent dargestellt werden können. Abgebote und andere Rabatte sind bei der Abrechnung zu berücksichtigen. Die Höhe der Kosten sind dem Technischen Anlagenkonzept und den Technischen Anschlussbedingungen Fernwärmeversorgung Neubauquartier „Kleineschholz Nord“ zu entnehmen.

2.3.7. Planungs- und Projektsteuerungskosten

Um die Abrechnung zu vereinfachen, werden die Planungskosten für Architektur, Tragwerksplanung, HLSE-Planung (Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, und Elektroplanung), Freiraumplanung, Geologie, Vermessung, Bauphysik, Energieberatung, SiGeKo (Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination) und weitere Baunebenkosten wie Baugenehmigungsgebühren, Prüfstatik, Versicherungen usw. mit einem Pauschalbetrag von 5.000.- € (netto), zuzüglich der zum Abrechnungszeitpunkt geltenden Mehrwertsteuer berechnet. Dieser Betrag ist eine Gesamtsumme, die nach dem o. g. Kostenverteilerschlüssel auf die beiden Projekte aufgeteilt wird. Für die Projektsteuerung wird ein Pauschalbetrag von 3.500.- € (netto) fixiert, der ebenfalls auf die Projekte aufgeteilt wird.

2.3.8. Abschlagsrechnungen

Für Bau- und Planungskosten kann das Ankerprojekt vom Anliegerprojekt Abschlagszahlungen verlangen, die Summen müssen plausibel durch entsprechende Nachweise belegt sein.

2.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt

2.4.1. Dienstbarkeiten und Baulasten

Das Ankerprojekt räumt dem Anliegerprojekt die kostenfreie Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Bauteile der Hausanschlüsse und des Technikraums mit den Anschlussleitungen ein. Das Anliegerprojekt verpflichtet sich, sich an den Betriebs- und Unterhaltskosten der gemeinsamen Bauteile gemäß des Kostenverteilerschlüssels zu beteiligen. Es müssen für verschiedene Regelungen Dienstbarkeiten und Baulasten eingetragen werden.

2.4.2. Kostenverteilerschlüssel für den Betrieb und Unterhalt

Der Kostenverteilerschlüssel für den Betrieb und Unterhalt sowie seine Anwendung ist analog dem Kostenverteilerschlüssel aus Planung und Bau (vgl. 2.3.2.).

2.4.3. Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten

Die Stimmverhältnisse richten sich nach dem Kostenverteilerschlüssel. Dabei erhalten die Projekte jeweils mehrere Stimmen, so dass ein Projekt die interne Meinung differenziert einbringen kann.

Alle Beschlüsse werden mit einer einfachen Mehrheit gefällt.

2.4.4. Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergegesetzes

Um dem Betrieb und der Verwaltung der gemeinschaftlichen Fahrradrampe einen dauerhaften Rahmen mit einer sich fortschreibenden Gesetzgebung und Rechtsprechung zu geben, wird in der Grundlagenvereinbarung die Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergegesetzes definiert.

2.4.5. Verwaltung und deren Vergütung

Die Verwaltung der gemeinsamen Bauteile wird von der Hausverwaltung des Ankerprojektes übernommen. Die Vergütung für diese Tätigkeit einschließlich der jährlichen Abrechnung beträgt 10.- € im Monat zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Dieser Betrag gilt für Juni 2024 und kann über den Verbraucherpreisindex angepasst werden. In dieser Vergütung ist keine Veranlassung von Reparatur- oder Instandsetzungsmaßnahmen enthalten.

Alternativ kann die Verwaltung auch an einen externen Anbieter vergeben werden. In diesem Fall ist die Vergütung durch den jeweiligen Anbieter zu kalkulieren.

3. Nicht notwendige und undurchführbare Regelungen

Diese Konzeption wurde ohne konkrete Projekte auf der Basis von Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten erstellt. Durch die konkreten Planungen können zusätzliche Themen auftreten, die Regelungsbedarf nach sich ziehen. Die Regelungen hierfür sind analog zu den oben getroffenen Regelungen zu treffen.

Sollten einzelne Regelungen dieser Konzeption sich als nicht notwendig oder undurchführbar erweisen, bleibt davon die Konzeption im Übrigen unberührt. An die Stelle der undurchführbaren Regelung soll diejenige Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die mit der undurchführbaren Regelung verfolgt wurde. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich die Konzeption als lückenhaft erweist.

Mögliche Konflikte bis zur Beurkundung der Grundlagenurkunde haben die Akteure ohne Einbeziehung der Stadt Freiburg zu lösen.