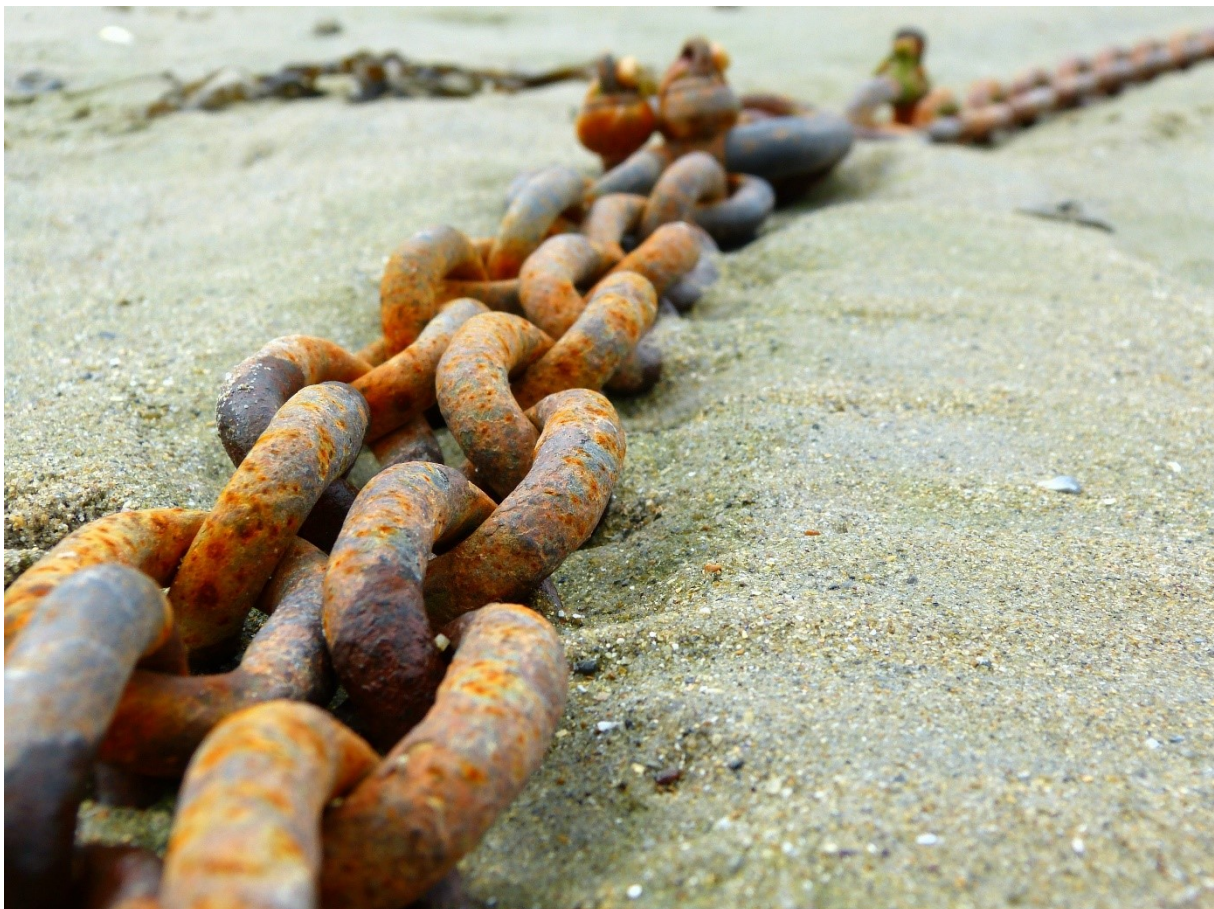


Baugebiet „Kleineschholz“

Ankerkonzeption für einstufiges Anker-/Anliegerverfahren light



© www.pixabay.com

Inhalt

1. Einleitung	4
2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen	6
2.1. Planerische Regelungen	6
2.1.1. Lage der Zufahrtsrampen	6
2.1.2. Zuordnung der Fahrradstellplätze.....	7
2.1.3. Höhenlage der Gebäude im Bereich der Zufahrtsrampe	7
2.1.4. Zusammenarbeit im Planungsprozess.....	8
2.2. Bauliche Regelungen	8
2.2.1. Zufahrtsrampe mit Toranlage und Umfassungsbauteilen	8
2.2.2. Material- und Farbkonzept.....	9
2.2.3. Dämmungen	9
2.2.4. Entwässerung und Versorgungsleitungen.....	9
2.2.5. Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen	9
2.2.6. Fluchtwege aus den Fahrradgaragen	9
2.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung	10
2.3.1. Definition der Bauherrschaft.....	10
2.3.2. Kostenverteilerschlüssel für den Bau	10
2.3.3. Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten.....	10
2.3.4. Einberufung und Durchführung von Versammlungen	10
2.3.5. Grundstücksfläche für die Zufahrtsrampe	10
2.3.6. Herstellung und Abrechnung der gemeinsamen Bauteile	10
2.3.7. Planungs- und Projektsteuerungskosten	10
2.3.8. Abschlagsrechnungen	11
2.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt	11
2.4.1. Dienstbarkeiten und Baulasten	11
2.4.2. Kostenverteilerschlüssel für den Betrieb und Unterhalt.....	11
2.4.3. Festlegung der Stimmverhältnisse	11
2.4.4. Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergegesetzes	11
2.4.5. Verwaltung und deren Vergütung.....	11
2.4.6. Verwendung von Streusalz.....	11

3. Gemeinschaftliche Freiflächen	12
3.1. Planerische Regelungen	12
3.1.1. Lage der gemeinschaftlichen Freiflächen.....	12
3.1.2. Lage der den Gebäuden zugeordneten Flächen	12
3.1.3. Übergang zwischen privater und gemeinschaftlicher Fläche	12
3.1.4. Spielfläche nach Landesbauordnung.....	12
3.1.5. Auswahl des Planungsbüros	12
3.1.6. Zusammenarbeit im Planungsprozess.....	12
3.2. Bauliche Regelungen zur Freiraumgestaltung.....	13
3.2.1. Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten.....	13
3.2.2. Entwässerung und gemeinschaftlicher Wasseranschluss	13
3.2.3. Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen	13
3.2.4. Sichtschutzelemente zum Schutz von privaten Bereichen	13
3.2.5. Planung und Realisierung der privaten Flächen und Vorzonen	13
3.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung	14
3.3.1. Definition der Bauherrschaft.....	14
3.3.2. Kostenverteilerschlüssel für den Bau	14
3.3.3. Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten.....	14
3.3.4. Einberufung und Durchführung von Versammlungen	14
3.3.5. Bereitstellung der Grundstücksfläche für Gemeinschaftsanlagen.....	14
3.3.6. Planungs- und Projektsteuerungskosten	14
3.3.7. Einrichtung eines gemeinschaftlichen Kontos und Zahlungsanforderungen.....	14
3.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt	15
3.4.1 Dienstbarkeiten und Baulasten.....	15
3.4.2 Kostenverteilerschlüssel Betrieb und Unterhalt	15
3.4.3 Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten.....	15
3.4.4 Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergegesetzes	15
3.4.5 Verwaltung	15
3.4.6 Verwendung von Streusalz.....	15
4. Weitere Regelungen	16
4.1. Außenwandaufbauten.....	16
4.2. Realisierung eines Einzelprojektes	16
4.3. Mögliche bilaterale Regelungen zwischen Hochbauprojekten	16
5. Mögliche Synergien	17
6. Nicht notwendige und undurchführbare Regelungen.....	17

1. Einleitung

In dem urbanen Stadtquartier Kleineschholz sind für die Parkierung von Fahrrädern großzügige Fahrradgaragen in den Untergeschossen der Wohngebäude vorgesehen. Ermöglicht wird dies durch die Parkierung der Kraftfahrzeuge in einer zentralen Quartiershochgarage. Um die Nutzbarkeit der Fahrradgaragen – auch mit Anhängern und Lastenfahrrädern – alltagsgerecht zu gestalten, werden ausreichend dimensionierte Rampen zu den Untergeschossen vorgesehen. Darüber hinaus ist bei einigen Baufeldern die Erstellung von „Flächen für Gemeinschaftsanlagen“ (Bezeichnung in der Planzeichnung des Bebauungsplans) als gemeinschaftliche Freianlagen für Jung und Alt vorgesehen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan durch eine diagonale Schraffur gekennzeichnet, sie werden im Folgenden mit „gemeinschaftliche Freiflächen“ bezeichnet.

Einige Baufelder sollen möglichst von zwei oder mehreren Akteuren realisiert werden. Diese Ankerkonzeption definiert die Regelungen, die notwendig sind, um gemeinsam Rampen und Zufahrten für die Fahrradgaragen und bei manchen Baufeldern gemeinschaftliche Freiflächen zu erstellen und dauerhaft zu betreiben. Sie fixiert den planerischen, baulichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Rahmen für alle gemeinschaftlichen Bauteile und Schnittstellen.

Um solche gemeinschaftlichen Aufgaben zu bewältigen, hat sich vielerorts das „Anker-/Anliegerverfahren“ bewährt. Der sogenannte Anker (oder auch Ankerprojekt) koordiniert die notwendigen Schnittstellen und realisiert die gemeinsam genutzten Bauteile. Die Projekte, die an der Nutzung partizipieren, werden Anlieger (oder auch Anliegerprojekte) genannt. Pro Baufeld gibt es im Quartier Kleineschholz bei einigen Baufeldern einen Anker und nur einen Anlieger. Bei dem Anker-/Anliegerverfahren light handelt es sich – anders als beim Anker-/Anliegerverfahren – um ein einstufiges Verfahren. Damit erfolgen die Abgaben der Bewerbungen für Anker- und Anliegerprojekte sowie die Grundstücksvergaben für beide Projektarten zeitgleich und die Ankerkonzeption ist bereits Bestandteil der Vermarktungsunterlagen.

Die Ankerkonzeption dient während der Reservierungsphase als Basis für den Planungsprozess. Durch die Detaillierung der Planung wird sie kontinuierlich zu einer sogenannten Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben und zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauanträge abgeschlossen. Die Grundlagenvereinbarung wird Bezugsurkunde der Grundstücksverträge für das jeweilige Baufeld. Darüber hinaus sind für die langfristige Absicherung der verschiedenen Regelungen Baulasten und Dienstbarkeiten notwendig.

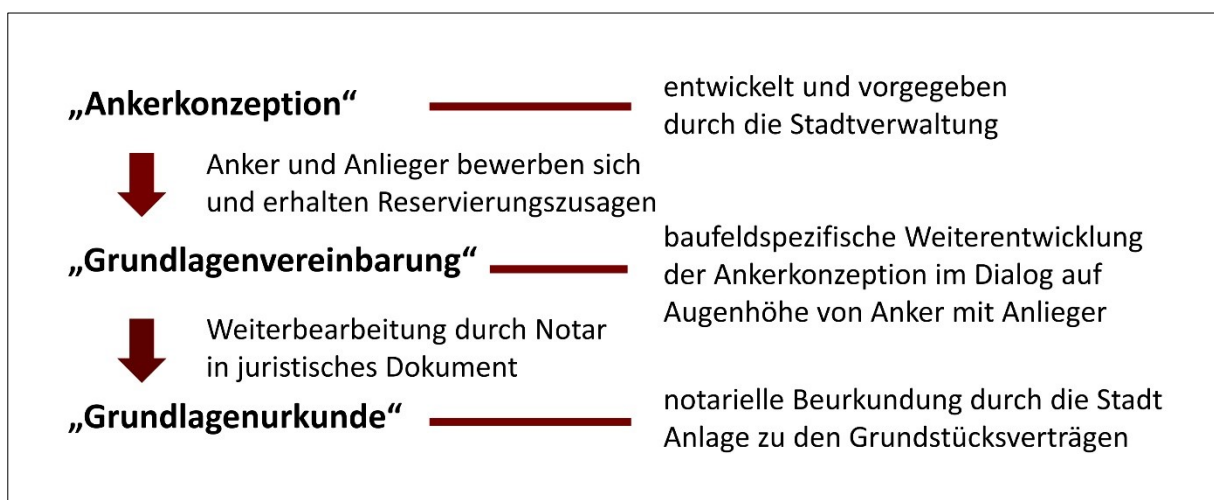


Abbildung 1 – Ablaufschema Anker-/Anliegerverfahren light (© Gauggel|Gütschow)

Diese Ankerkonzeption ist ein verbindlicher Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen. Mit Abgabe einer Bewerbung auf ein entsprechendes Baufeld werden alle in ihr getroffenen Regelungen akzeptiert.

Falls zwei Akteure eines Baufelds sich einvernehmlich auf andere Lösungen, als in diesem Dokument vorgegeben, einigen, ist dieses möglich.

Der nachfolgend beschriebene Rahmen gilt für die Baufelder MU 7, MU 8, MU 9, MU 10, MU 12 und MU 14 für die Fahrradgaragen und für die Baufelder MU 2, MU 7, MU 10 und MU 14 für die gemeinschaftlichen Freiflächen.

Falls eine Bewerbung eines Akteurs auf eines der oben genannten Baufelder als Gesamtes ausgewählt wird, ist diese Ankerkonzeption hinfällig. Für den Fall, dass sich mehr als zwei Akteure auf ein Baufeld bewerben sollten, werden die Regelungen dieser Ankerkonzeption auf diesen Fall angepasst und den Bewerbern nach Abgabe der finalen Bewerbung mitgeteilt.



Abbildung 2 – Übersichtsplan mit Bezeichnungen der Baufelder (ohne Maßstab)

Diese Konzeption gilt nicht für die Baufelder MU 1 (BlmA), MU 3 (FSB), MU 4, MU 11 (FSB), MU 13 und MU 15.

2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen

2.1. Planerische Regelungen

2.1.1. Lage der Zufahrtsrampen

Die Zufahrtsrampe zur Fahrradgarage liegt bei allen Baufeldern bei Realisierung durch zwei Akteure – mit Ausnahme von MU 9 – direkt an der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Projekten (entspricht der Gebäudefuge) in dem Grundstücksteil, der mit einem „A“ für Anker gekennzeichnet ist. Der Akteur, der den Teil mit dem „A“ zugewiesen bekommt, ist das Ankerprojekt und übernimmt in Folge dessen die Querschnittsaufgaben für das gesamte Baufeld.

Durch die notwendigen Längen der Zufahrtsrampen mit einer maximalen Steigung von 15 % ist es nicht möglich, sie vollständig innerhalb der Gebäude zu realisieren. Daher gibt es jeweils einen Rampenteil außerhalb und einen innerhalb des Gebäudes. Damit entfällt bei dem Ankergebäude im Erdgeschoss ein gewisser Teil der nutzbaren Fläche.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Ankerprojekten, diese „entfallende“ Geschossfläche zusätzlich zur über die Nutzungsschablone definierte maximalen Geschossfläche zu realisieren (siehe Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen Punkt 2.3., Geschossfläche). Die Zufahrtsrampe wird von beiden Gebäuden genutzt, die Fahrradgaragen sind ihnen unmittelbar zugeordnet.

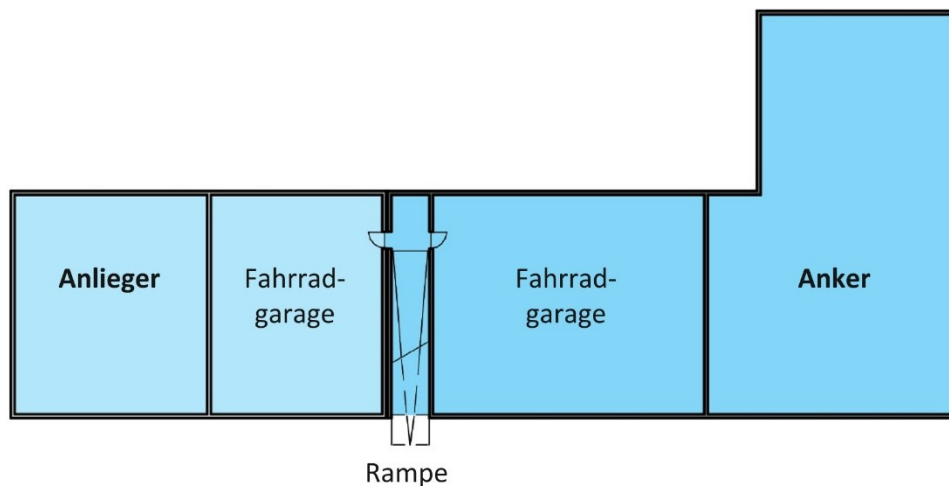


Abbildung 3 – schematischer Grundriss des Untergeschosses von MU 7 (ohne Maßstab)

Für MU 9 (nur bei Realisierung durch zwei Akteure) gilt abweichend:

Die Geometrie des Baufensters von MU 9 ist durch die räumliche Fassung des Platzes und dessen Gestaltung sowie die Integration einer großen Verkaufsfläche in der Erdgeschosszone grundlegend anders konzipiert als bei allen anderen Baufeldern. Die Zufahrtsrampe zur Fahrradgarage beginnt an dem westlichen Ausgang der Passage durch den Baukörper und erstreckt sich nach Südwesten entlang der Nordwestfassade. Die Fahrradstellplätze des Anliegerprojektes werden in Folge der Geometrie durch die Fahrradgarage des Ankerprojektes erschlossen.

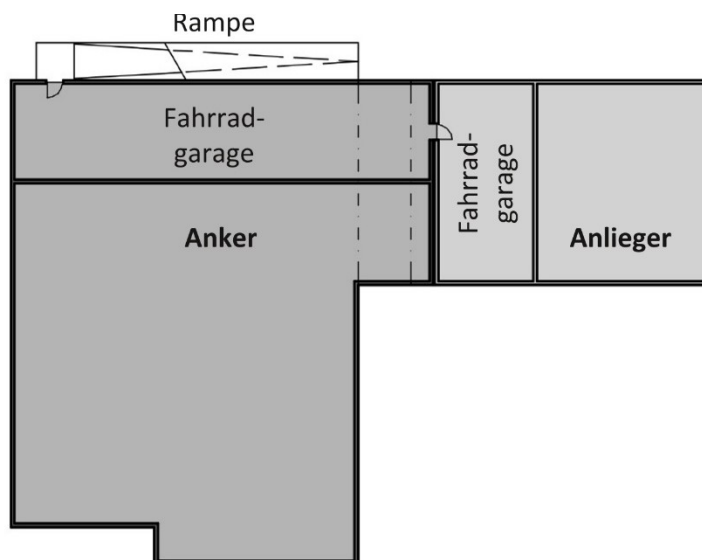


Abbildung 4 – schematischer Grundriss des Untergeschosses von MU 9 (ohne Maßstab)

2.1.2. Zuordnung der Fahrradstellplätze

Die Fahrradstellplätze erstellt jedes Projekt auf seinem eigenen Grundstück unter seinem Hochbau eigenverantwortlich. Dabei kann jedes Projekt selbstständig über die innere Organisation der Fahrradgarage entscheiden. Anzahl und Art der Fahrrad-Stellplätze sind in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans unter Punkt 7, Abstellplätze für Fahrräder, geregelt.

2.1.3. Höhenlage der Gebäude im Bereich der Zufahrtsrampe

Im Quartier sind grundsätzlich zwei unterschiedliche Höhenlagen der Erdgeschossfußböden möglich. Zum einem eine etwa ebenerdige Lage auf Straßenniveau, beispielsweise rund um den Quartiersplatz, um der vorgesehenen Nicht-Wohnnutzung einen ebenerdigen, barrierefreien Anschluss an den öffentlichen Raum zu ermöglichen. Zum anderen eine Hochparterre-Lösung zum Schutz der Privatsphäre für Wohnungen im Erdgeschoss mit einer Höhe von ca. 1,25 m über Straßenniveau (siehe auch Textliche Festsetzungen Punkt 2.1., Höhe baulicher Anlagen). Wenn gemeinsame Fahrradgaragen realisiert werden, müssen die Gebäude im Rampenbereich gleiche Höhenlagen haben.

Die Baufelder teilen sich anhand ihrer Lage im Quartier folgendermaßen auf:

Auf etwa Straßenniveau: MU 8, MU 9 und MU 14

Hochparterre mit etwa 1,25 m: MU 7, MU 10 und MU 12

Bei MU 2 ist die Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe nicht eindeutig, daher wird bei der Vergabe des Baufelds an zwei Akteure keine gemeinsame Fahrradgarage vorgegeben.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Untergeschosses wird mit 2,90 m unter der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses fixiert (entspricht 0,50 m für Fußbodenaufbau, Decke und Dämmung sowie 2,40 m lichte Raumhöhe im Untergeschoss, innerhalb dieser können Installationen verlaufen).

Die Untergeschosshöhe im Zufahrtsbereich ist nicht auf die Verwendung von zweistöckigen Fahrradparksystemen (wie beispielweise Easylift Premium von Firma VelopA) ausgelegt, um die gemeinsamen Zufahrtsrampen möglichst kurz zu halten. Falls zweistöckige Fahrradparksysteme angewendet werden sollen, können beispielweise Bereiche, die eine gewisse Entfernung zur gemeinschaftlichen Rampe haben, weiter abgesenkt werden.

Diese Festlegungen dienen dafür, dass die Höhenlage von Gebäuden, die sich eine Fahrradrampe teilen, in diesem Bereich zueinander passt. Falls sich beide Akteure eines Baufeldes an der Gebäudefuge für eine andere Erdgeschossfußbodenhöhe einvernehmlich entscheiden, kann von dieser Vorgabe abgewichen werden.

Bei den Baufelder MU 8 und MU 14 ist wegen der niedrigen Erdgeschosshöhe die Rampenlänge vom öffentlichen Raum bis Hinterkante Baufenster nicht ausreichend. Durch eine rückseitige unterirdische Überschreitung des Baufensters könnte diese Problematik gelöst werden (vgl. Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen, Punkte 2.2.2. und 4.4.).

2.1.4. 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 100 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. Zufahrtsrampe mit Toranlage und Umfassungsbauteilen

Die Zufahrtsrampe ist ein gemeinsames Bauwerk, das aus folgenden Bauteilen besteht:

Gemeinsame Bauteile außerhalb des Gebäudes sind:

- Aushub einschließlich Arbeitsräumen und Auffüllungen,
- Zugangsweg von öffentlicher Fläche bis zur Rampe einschließlich Unterbau,
- Rampe, bestehend aus Boden und Stützwänden einschließlich Unterbau und Fundamenten,
- Entwässerungselemente (Rinnen, Hoftöpfe) mit Leitungen bis zur nächsten Grundleitung,
- Beleuchtung zur Verkehrssicherung des Zugangs und der Rampe inkl. Schaltung, Anschlussleitung und Absicherung.

Gemeinsame Bauteile innerhalb des Gebäudes sind:

- Aushub einschließlich Arbeitsräumen und Auffüllungen,
- Verbauarbeiten, falls notwendig,
- Rampenwände, -boden und -decke einschließlich Unterbau und Fundamenten
- Toranlage mit Antrieb, inkl. Schaltung, Anschlussleitung und Absicherung,
- Beschichtungen und Beläge, die sich innerhalb des Rampenraumes befinden,

- Entwässerungselemente (Rinnen, Hoftöpfe) einschließlich Anschlussleitungen bis zur nächsten Grundleitung,
- Beleuchtung des Rampenraumes inkl. Schaltung, Anschlussleitung und Absicherung.

Keine gemeinsamen Bauteile sind:

- Türen vom Rampenraum in die jeweiligen Fahrradgaragen der Gebäude,
- Bauteile innerhalb des Rampenbauwerks, die ausschließlich einem Hochbauprojekt dienen, wie beispielsweise Dämmungen,
- äußere Fassadenbekleidung, wie beispielsweise Wärmedämmverbundsystem, Fassadenplatten und Außenputz.

Falls ein Ankerprojekt den Raum unterhalb der Rampe nutzen will, ist dies möglich. Alle Mehraufwendungen, die aus diesem Sachverhalt resultieren, sind vom Ankerprojekt vollumfänglich zu tragen.

2.2.2. Material- und Farbkonzept

Da die gemeinsame Rampe 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 der Rampe. Sie dürfen innerhalb des Rampenbauwerks erfolgen. Die aus den innerhalb liegenden Dämmungen resultierenden Bauteilabmessungen, wie eine größere Rampenbreite, sind Bestandteil des gemeinsamen Bauteils.

2.2.4. Entwässerung und Versorgungsleitungen

Die notwendige Entwässerung der Rampe mit Rinnen oder Hoftöpfen wird auf direktem Weg zu einer Grundleitung des Ankerprojektes geführt, das Anschlussstück wird als letztes gemeinsames Bauteil der Rampe definiert.

Das Ankerprojekt darf innerhalb des Rampenbauwerks Versorgungsleitungen führen, die Nutzbarkeit der Rampe und die Zugänglichkeit der Fahrradräume dürfen durch sie jedoch nicht eingeschränkt werden.

2.2.5. Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen

Die Beleuchtung des gesamten Rampenbauwerks, der Torantrieb und ggf. weitere Elektroinstallationen werden über einen Unterzähler an den Zähler des Ankerprojektes in dessen Hausanschlussraum geführt. Vor diesem Unterzähler liegt die Schnittstelle zwischen den gemeinschaftlichen Bauteilen und denjenigen des Ankerprojektes.

2.2.6. Fluchtwege aus den Fahrradgaragen

Jedes Projekt muss die notwendigen Fluchtwege im eigenen Projekt nachweisen.

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 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 Fahrradrampe 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 Zufahrtsrampe

Für die Zufahrtsrampe wird als gemeinschaftliche Grundstücksfläche die Rampenbreite von der Gebäudegrenze bis zur Außenkante der Trennwand der Rampe im Rohbau zum Ankerprojekt in voller Tiefe des Baufensters gemäß Bebauungsplan berücksichtigt. Über die maximal (oberirdisch) realisierbare Geschossfläche und die Erbbauablässe oder Preis für das Grundstück lässt sich ein Kostenanteil je m² Geschossfläche ermitteln. Die gemeinschaftlich genutzte Grundstücksfläche wird mit diesem Faktor angerechnet.

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.

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 10.000.- € (netto), zuzüglich der zum Abrechnungszeitpunkt geltenden Mehrwertsteuer berechnet. Dieser Betrag ist eine Gesamtsumme, die nach dem Kostenverteilerschlüssel auf die beiden Projekte aufgeteilt wird. Für die Projektsteuerung wird ein Pauschalbetrag von 7.500.- € (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 Zuwegung und Rampe 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

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.

2.4.6. Verwendung von Streusalz

Um Schäden an Betonbauteilen und an der Natur zu vermeiden, ist die Verwendung von Streusalz auf der Rampe ausgeschlossen.

3. Gemeinschaftliche Freiflächen

3.1. Planerische Regelungen

3.1.1. Lage der gemeinschaftlichen Freiflächen

Die gemeinschaftlichen Freiflächen sollen so positioniert werden, dass sie von allen Bewohnern/innen des Baufeldes gleichermaßen gut genutzt werden können, ohne dass die Privatsphäre der Erdgeschossbewohner/innen stark gestört wird. Im Bebauungsplan sind die Flächen mit einer Schraffur nachrichtlich dargestellt, die Darstellung hat symbolhaften Charakter.

3.1.2. Lage der den Gebäuden zugeordneten Flächen

Entlang der Gebäudefassade zur Fläche für Gemeinschaftsanlagen gibt es einen Streifen von durchschnittlich 4,0 m Tiefe, der den Gebäuden als Privatfläche zugeordnet ist. In diesem Bereich können sich private Terrassen der Erdgeschosswohnungen befinden, er dient als Puffer zur Einhaltung der Privatsphäre der Bewohner/innen.

3.1.3. Übergang zwischen privater und gemeinschaftlicher Fläche

Der Übergang zwischen privater und gemeinschaftlicher Fläche soll durch Anpflanzungen in verschiedenen Höhen geschaffen werden. Für diese Abgrenzung sind Zäune oder Sichtschutzelemente nicht zulässig, so dass die gesamte Fläche als ein zusammenhängender Freiraum wahrgenommen wird. Eine nicht lineare, sondern mäandernde Gestaltung der Übergänge zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen kann gewünscht sein und muss ermöglicht werden.

3.1.4. Spielfläche nach Landesbauordnung

Die baurechtlich notwendige Spielfläche wird auf den gemeinschaftlichen Freiflächen gemeinsam für das gesamte Baufeld nachgewiesen.

3.1.5. Auswahl des Planungsbüros

Das Planungsbüro für die gemeinschaftlichen Freiflächen soll zu Beginn der Reservierungsphase gemeinsam von dem Anker- und Anliegerprojekt ausgewählt werden.

3.1.6. Zusammenarbeit im Planungsprozess

Die beiden Akteure eines Baufeldes werden während der Reservierungsphase über die Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen für die Bauanträge bis zur Fertigstellung der gemeinschaftlichen Freianlagen zusammenarbeiten. Diese Zusammenarbeit ist in der Planungsphase in einem partizipativen Prozess organisiert, bei dem möglichst weitreichend die zukünftigen Bewohner/innen einbezogen werden sollen. 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 entsprechend der Planungsphasen nach HOAI Kostenermittlungen nach DIN 276 der gemeinsamen Bauteile zu erstellen, der gemeinsam beauftragte Freiraumplaner übernimmt die Kostengruppe 500, das Ankerprojekt die restlichen Kosten (Kostengruppen 200, 400, 600 und 700).

Das formale Prozedere ist unter den Punkten 3.3.3. und 3.3.4. definiert.

3.2. Bauliche Regelungen zur Freiraumgestaltung

3.2.1. Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten

Die Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten teilen sich in die Flächen der Gemeinschaft und die Flächen, die direkt den Gebäuden zugeordnet sind (Privatflächen), auf. Alle Maßnahmen und Bauteile, die benötigt werden, um die gemeinschaftliche Freifläche herzustellen, sind gemeinschaftliche Maßnahmen. Dies beinhaltet auch die Freimachung und Auffüllung des jeweiligen Grundstücksbereichs. Die exakte Abgrenzung wird im Rahmen der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung abschließend erarbeitet.

3.2.2. Entwässerung und gemeinschaftlicher Wasseranschluss

Falls Flächen von den gemeinschaftlichen Anlagen an die Entwässerung angeschlossen werden, werden die Leitungen auf direktem Weg zu einer Grundleitung des Anker- oder Anliegerprojektes geführt, das Anschlussstück wird als letztes Bauteil der gemeinschaftlichen Anlage definiert.

Die Gemeinschaftsflächen können – soweit technisch umsetzbar – in Teilen für die unterirdische Nutzung für die Versickerung von Niederschlagswasser von den Gebäuden verwendet werden. Die beiden Projekte teilen sich die Flächen nach den Verhältnissen der nach Bebauungsplan maximal realisierbaren Geschossfläche. Falls aus der Versickerung von Niederschlagswasser Mehraufwendungen für die gemeinschaftlichen Anlagen entstehen sollten, sind sie von dem Projekt zu übernehmen, das die Versickerung realisiert.

Für die Bewässerung der gemeinschaftlichen Pflanzungen ist ein gemeinsamer Wasseranschluss vorgesehen. Die Versorgung erfolgt über einen Unterzähler vom Gemeinschaftszähler des Ankerprojektes in dessen Hausanschlussraum. Vor diesem Unterzähler liegt die Schnittstelle zwischen den gemeinschaftlichen Bauteilen und denjenigen des Ankerprojektes.

3.2.3. Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen

Falls Beleuchtung oder Außensteckdosen beispielsweise für Feiern vorgesehen werden sollen, erfolgt auch hier die Versorgung über einen Unterzähler vom Gemeinschaftszähler des Ankerprojektes in dessen Hausanschlussraum. Vor diesem Unterzähler liegt die Schnittstelle zwischen den gemeinschaftlichen Bauteilen und denjenigen des Ankerprojektes.

3.2.4. Sichtschutzelemente zum Schutz von privaten Bereichen

Für die Ausführung von Sichtschutzelementen – zwischen privaten Bereichen oder zwischen einer privaten Fläche und beispielsweise eines gemeinschaftlichen Zugangs in ein Gebäude – sind im Rahmen der Entwurfsplanung bindende Gestaltungsvorgaben mit maximalen Abmessungen zu definieren. Von dieser Vorgabe abweichende Sichtschutzelemente dürfen nicht verwendet werden. Sichtschutzelemente sind außerdem zwischen Gemeinschaftsflächen und Flächen, die direkt den Gebäuden zugeordnet sind (private Bereiche) nicht zulässig.

3.2.5. Planung und Realisierung der privaten Flächen und Vorzonen

Es ist anzustreben, dass die Planung und Herstellung der privaten Flächen zu den Gemeinschaftsanlagen und die Vorzonen der Gebäude zum öffentlichen Raum vom gleichem Freiraumplaner und von der gleichen Gartenbaufirma geplant und ausgeführt werden. So können Schnittstellen reduziert und Synergien erzielt werden.

3.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung

3.3.1. Definition der Bauherrschaft

Für die Erstellung der gemeinschaftlichen Freiflächen wird eine Baugemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet. Sie ist Auftraggeberin für die Planung und Ausführung der gemeinschaftlichen Flächen.

3.3.2. Kostenverteilerschlüssel für den Bau

Der Kostenverteilerschlüssel richtet sich nach den Verhältnissen der nach dem Bebauungsplan maximal realisierbaren Geschossfläche. Der prozentuale Anteil ist auf eine Stelle nach dem Komma zu runden. Alle gemeinsamen Maßnahmen (vgl. 3.2.1) werden nach diesem Schlüssel abgerechnet.

3.3.3. Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten

Auch 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.

3.3.4. Einberufung und Durchführung von Versammlungen

Alle Entscheidungen bezüglich der gemeinschaftlichen Freiflächen 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 den Versammlungen erfolgen durch das Ankerprojekt schriftlich unter Benennung der Tagesordnung sowie bei 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.

3.3.5. Bereitstellung der Grundstücksfläche für Gemeinschaftsanlagen

Anker- und Anliegerprojekt sind verpflichtet, für die Gemeinschaftsanlagen Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen.

3.3.6. Planungs- und Projektsteuerungskosten

Die Planungskosten für die Freiraumplanung ergeben sich aus dem Auswahlverfahren. Für die Projektsteuerung einschließlich der Moderation des partizipativen Planungsprozesses wird ein Pauschalbetrag von 25.000.- € (netto), zuzüglich der zum Zeitpunkt der Abrechnung geltenden Mehrwertsteuer berechnet. Dieser Betrag ist eine Gesamtsumme, die auf die beiden Projekte aufgeteilt wird.

3.3.7. Einrichtung eines gemeinschaftlichen Kontos und Zahlungsanforderungen

Die Baugemeinschaft „Gemeinschaftliche Freiflächen“ richtet als GbR ein Konto bei einer Bank ein. Nach einem Zahlungsplan werden von Anker- und Anliegerprojekt vorab Beträge nach Zahlungsanforderungen geleistet, so dass eingehende Rechnungen zeitnah und ggf. skontiert bezahlt werden können.

3.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt

3.4.1 Dienstbarkeiten und Baulasten

Die Projekte räumen sich für die Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Anlagen mit den Anschlussleitungen gegenseitige kostenfreie Rechte ein. Die Projekte verpflichten sich gegenseitig, sich an den Betriebs- und Unterhaltskosten gemäß des Kostenverteilerschlüssels zu beteiligen. Falls die Fläche für Gemeinschaftsanlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser von den Gebäuden verwendet wird, müssen ggf. weitere Rechte begründet werden, auch diese sind kostenfrei.

Es müssen für diese verschiedenen Regelungen Dienstbarkeiten und Baulasten eingetragen werden.

3.4.2 Kostenverteilerschlüssel Betrieb und Unterhalt

Der Kostenverteilerschlüssel für Betrieb und seine Anwendung ist analog dem Kostenverteilerschlüssel aus Planung und Bau (vgl. 3.3.2).

3.4.3 Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten

Auch die Stimmverhältnisse richten sich nach dem Kostenverteilerschlüssel für die Erstellung. 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.

3.4.4 Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergegesetzes

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

3.4.5 Verwaltung

Die Verwaltung der Freianlagen wird rechtzeitig vor Fertigstellung in einem Angebotsverfahren ausgeschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sehr vorteilhaft sein kann, wenn die Verwaltung von einem Unternehmen übernommen wird, das bereits eines der Gebäude im Baufeld betreut.

3.4.6 Verwendung von Streusalz

Um Schäden an der Bepflanzung und an der Natur zu vermeiden, ist die Verwendung von Streusalz in den Freianlagen ausgeschlossen.

4. Weitere Regelungen

4.1. Außenwandaufbauten

Die Außenwandaufbauten (Wärmedämmung, Außenputz, Fassadenplatten etc.), die 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 Grenzwall des Nachbarprojektes wird dann zur Außenwall und muss gedämmt werden.

4.2. Realisierung eines Einzelprojektes

Falls eines der Projekte eines Baufeldes in der Reservierungsphase ausfallen sollte, soll dem verbleibenden Projekt ermöglicht werden, das eigene Gebäude zu bauen und zu nutzen.

Falls das Anliegerprojekt ausfallen sollte, ist die Grundlagenvereinbarung mit der Stadtverwaltung endabzustimmen, wobei die Stadt die Interessen des zukünftigen Anliegers vertritt. Die Grundlagenurkunde wird auch in diesem Fall von der Stadt vor Abschluss des Erbbaurechts- bzw. Kaufvertrags mit dem Anker beurkundet. Der Anker baut das Rampenbauwerk und sieht eine Türöffnung in der Gebäudetrennwand zur Fahrradgarage des Anliegers vor. Das Ankerprojekt realisiert die Rampe und geht für den Anteil des Anliegers in Vorleistung. Diese Vorleistung wird erst bei Abschluss des Erbbaurechts- bzw. Kaufvertrags mit dem Nachrückprojekt erstattet, sie wird nicht verzinst. Bei der erneuten Ausschreibung werden die bis dahin erarbeiteten Rahmenbedingungen zu Grundlagen der Vergabe gemacht.

Wenn das Ankerprojekt nicht realisiert werden sollte, übernimmt die Stadtverwaltung die Fortschreibung der Grundlagenvereinbarung bis zur Beurkundung der Grundlagenurkunde. Die Fahrradgarage des Anliegers kann realisiert werden, jedoch ggf. nur über eine provisorische Rampe oder auch nicht erreicht werden. Die Kosten für die provisorische Rampe oder Abstellfläche sind vom Anliegerprojekt zu tragen. Das neu gefundene Ankerprojekt wird verpflichtet, die Fahrradrampe möglichst schnell nach Baubeginn zu realisieren und dem Anliegerprojekt trotz Baubetrieb die Nutzung zu ermöglichen. Auch hier werden bei einer erneuten Vergabe die Rahmenbedingungen aus der Ankerkonzeption zur Grundlage.

Falls ein Einzelprojekt über eine oder mehrere Heizperioden die Gebäudetrennwand zum nicht realisierten Nachprojekt dämmen muss, kann dies in erforderlicher Stärke auf eigene Kosten auf dem fremden Grundstück erfolgen. Das Projekt, das später realisiert wird, hat diese Dämmung zu entfernen, zu entsorgen und die doppellagige Dämmung der Gebäudefuge zu realisieren. Für alle beschriebenen Maßnahmen trägt das später realisierte Projekt die Kosten.

Falls ein Projekt in einem Baufeld mit gemeinschaftlichen Freiflächen (MU 2, MU 7, MU 10 und MU 14) ausfällt, wird nur die private Zone entlang der Fassade realisiert. Sie wird ggf. zum restlichen Gelände abgeböschet. Die verbleibende Gemeinschaftsfläche ist dem später realisierten Projekt mietfrei als Baustelleneinrichtungsfläche zur Verfügung zu stellen. Der partizipative Prozess wird nach Neuvergabe der freigewordenen Parzelle erneut gestartet, Projektpartner aus der ersten Bearbeitungsphase werden weiter beauftragt.

4.3. Mögliche bilaterale Regelungen zwischen Hochbauprojekten

Über die oben aufgezeigten Punkte – wie beispielsweise ein gemeinsamer Hausanschlussraum – können noch weitere Bestimmungen in die Grundlagenvereinbarung aufgenommen werden. Damit soll gewährleistet werden, dass ein Regelwerk – die Grundlagenurkunde – alle wechselseitigen Belange beinhaltet.

5. Mögliche Synergien

Durch die gemeinsame Vergabe von Planungs- und insbesondere Bauleistungen innerhalb eines Baufelds durch unterschiedliche Auftraggeber können nicht unerhebliche Synergien und Kostenvorteile erzielt werden, zum Beispiel Kostenersparnisse aus einer gemeinsamen Baustelleneinrichtung eines Rohbauunternehmens, geteilte Kosten für den An- und Abtransport eines Bohrgerätes für Verbauarbeiten oder günstigere Einheitspreise wegen größerer Massen. Folgende Planungs- und Bauleistungen eignen sich sehr gut für die baufeldübergreifende Vergabe:

- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung
- Entwurfs- und Bauvermessung
- SiGeKo-Leistungen (Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination)
- gemeinsamer Hausanschlussraum
- Erdbauarbeiten (ggf. einschließlich Tiefengründungs- und Verbauarbeiten)
- Rohbauarbeiten
- Holzbauarbeiten
- Aufzugsarbeiten
- Gerüstbauarbeiten

Selbstverständlich ist die gemeinsame Vergabe von weiteren Gewerken denkbar, erfahrungsgemäß gestaltet es sich jedoch bei unterschiedlichen Planungsbüros und Auftraggebern als schwierig umsetzbar. Gründe hierfür sind unterschiedliche Bauweisen, abweichende Termine bei der Veröffentlichung der Angebotsanfragen, Vorlieben für einzelne Bieter und auch der Ausschluss kleinerer Firmen durch große Auftragsvolumen.

Wenn zwei oder mehrere Akteure nebeneinander zeitgleich auf einem Baufeld bauen, entsteht ein übergeordneter Koordinationsbedarf, der insbesondere in den Phasen des Erd-, des Rohbaus und ggf. auch beim Holzbau hoch ist. Dieser Aufwand muss projektübergreifend geleistet werden, durch gemeinsame Vergaben entfällt er.

Diese Konzeption macht hierzu keine Vorgaben, sie regt jedoch an, entsprechende Potentiale zu prüfen.

6. 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.

Falls sich die Akteure eines Baufeldes nicht auf eine alternative Regelung einigen können, legt diese die Stadt nach Anhörung der unterschiedlichen Auffassungen fest.