

# Quartier Kleineschholz

Herzlich Willkommen  
zur Infoveranstaltung  
„Ankerkonzeption“

**Begrüßung durch  
Stefanie Lausch**







# Kleineschholz Ankerkonzeption

vom 13.03.2024

© [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)

**24.04.2024**

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow    Architekten    Tübingen



## Begriffsklärung

Die „Ankerkonzeption“ definiert die Abwicklung von gemeinsamen Aufgaben, wenn ein Baufeld von zwei oder auch mehreren Akteuren realisiert wird.

## Themen

- Fahrradgaragen
- gemeinschaftliche Freiflächen
- gemeinsame Hausanschlüsse



© Stadt Freiburg

## Begriffsklärung

In jedem Baufeld, was von mehreren Akteuren realisiert wird, gibt es ein **Ankerprojekt** (Anker = **A**). Es organisiert die Abwicklung der gemeinsamen Aufgaben.

Die restlichen Projekte des Baufelds sind die **Anliegerprojekte** (Anlieger). In Kleineschholz wird es vermutlich bei den meisten geteilten **Baufeldern** nur einen Anlieger geben.



© Stadt Freiburg



## Themen

- Fahrradgaragen
- gemeinschaftliche Freiflächen
- gemeinsame Hausanschlüsse

verbindlich

Baugebiet „Kleineschholz“  
Ankerkonzeption für einstufiges Anker-/Anliegerverfahren light



© www.pixabay.com

Kleineschholz Ankerkonzeption  
13.03.2024

Seite 1



## Themen

- Fahrradgaragen
- gemeinschaftliche Freiflächen
- gemeinsame Hausanschlüsse

empfehlend

Baugebiet „Kleineschholz“  
Anlage zur Ankerkonzeption für einstufiges Anker-/Anliegerverfahren light –  
Empfehlung für gemeinschaftliche Hausanschlüsse



© www.pixabay.com

Kleineschholz Zusatz Ankerkonzeption  
24.04.2024

Seite 1



# Ankerkonzeption (Anlage 8): Inhalt – Teil 1

## **1. Einleitung**

## **2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen**

2.1. Planerische Regelungen

2.2. Bauliche Regelungen

2.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung

2.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt

## **3. Gemeinschaftliche Freiflächen**

3.1. Planerische Regelungen

3.2. Bauliche Regelungen

3.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung

3.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt



# Ankerkonzeption (Anlage 8): Inhalt – Teil 2

## 4. Weitere Regelungen

## 5. Mögliche Synergien

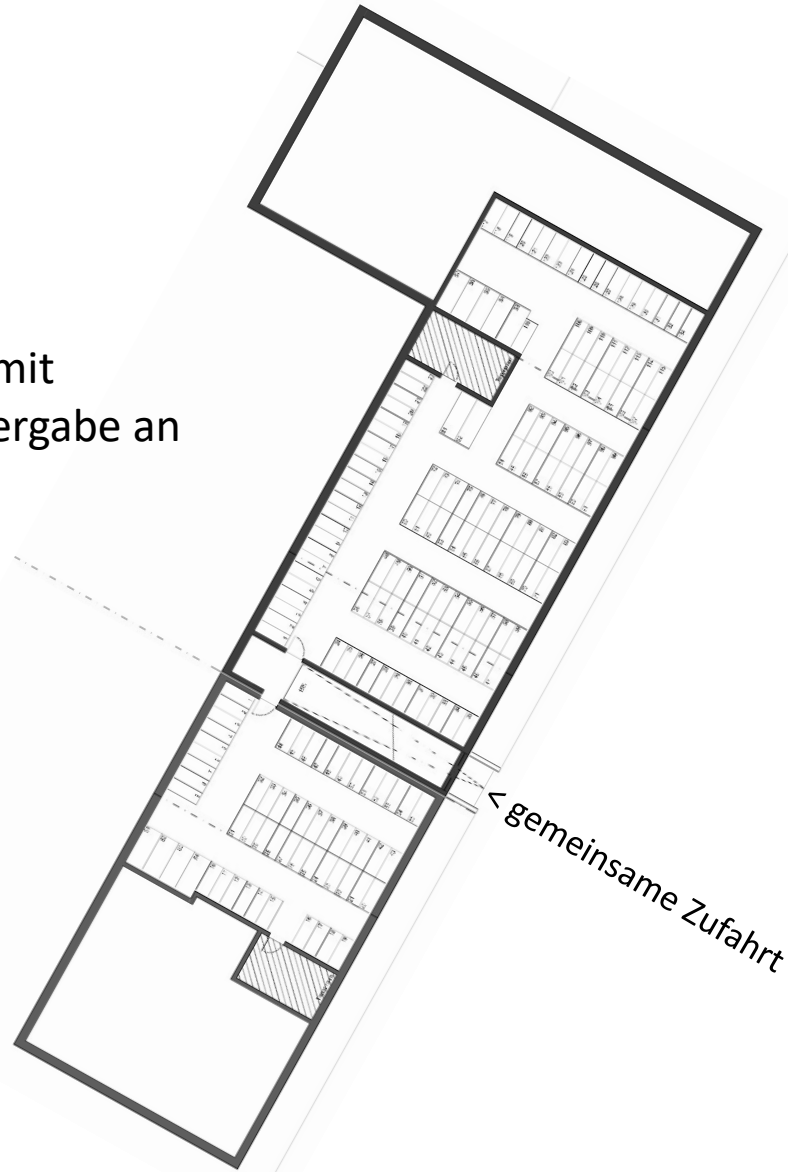
## 6. Nicht notwendige und undurchführbare Regelungen

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Inhalt</b>   |           |
| 1. Einleitung.....  | 4         |
| 2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen.....   | 6         |
| <b>2.1. Planerische Regelungen</b> .....  | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>2.2. Bauliche Regelungen</b> .....   | <b>8</b>  |
| 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         |
| <b>2.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung</b> .....            | <b>10</b> |
| 2.3.1. Definition der Bauherrschaft.....  | 10        |
| 2.3.2. Kostenverteilungsschlüssel 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        |
| <b>2.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt</b> ..... | <b>11</b> |
| 2.4.1. Dienstbarkeiten und Baulasten.....   | 11        |
| 2.4.2. Kostenverteilungsschlüssel für den Betrieb und Unterhalt.....                        | 11        |
| 2.4.3. Festlegung der Stimmverhältnisse.....  | 11        |
| 2.4.4. Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergebietes.....                      | 11        |
| 2.4.5. Verwaltung und deren Vergütung.....  | 11        |
| 2.4.6. Verwendung von Streusalz.....  | 11        |



# 1. Einleitung

Untergeschoss MU 7 mit  
Fahrradgaragen bei Vergabe an  
zwei Projekte



## 1. Einleitung – Seite 4

bei Baufeldern MU 7, MU 10 und MU 14  
zusätzlich die Erstellung von „Flächen für  
Gemeinschaftsanlagen“ (Bezeichnung der  
Planzeichnung des Bebauungsplans)





## 1. Einleitung – Seite 4

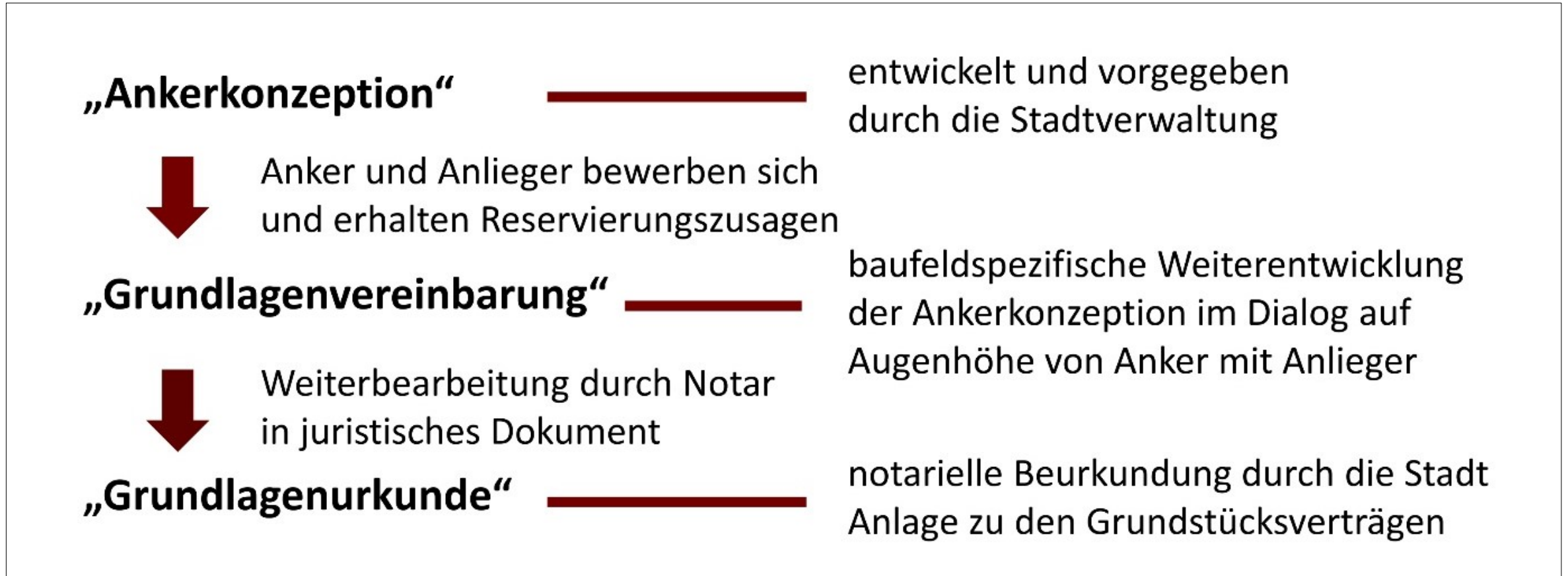


Abbildung 1 – Ablaufschema Anker-/Anliegerverfahren light (© Gauggel|Gütschow)

## 2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen

Im Folgenden werden nur die wichtigsten planerischen, wirtschaftlichen und organisatorischen Regelungen zur Erstellung sowie zum Betrieb und Unterhalt vorgestellt.



Fahrradgarage in Tübingen  
© Gauggel Gütschow



## 2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 6

### 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.

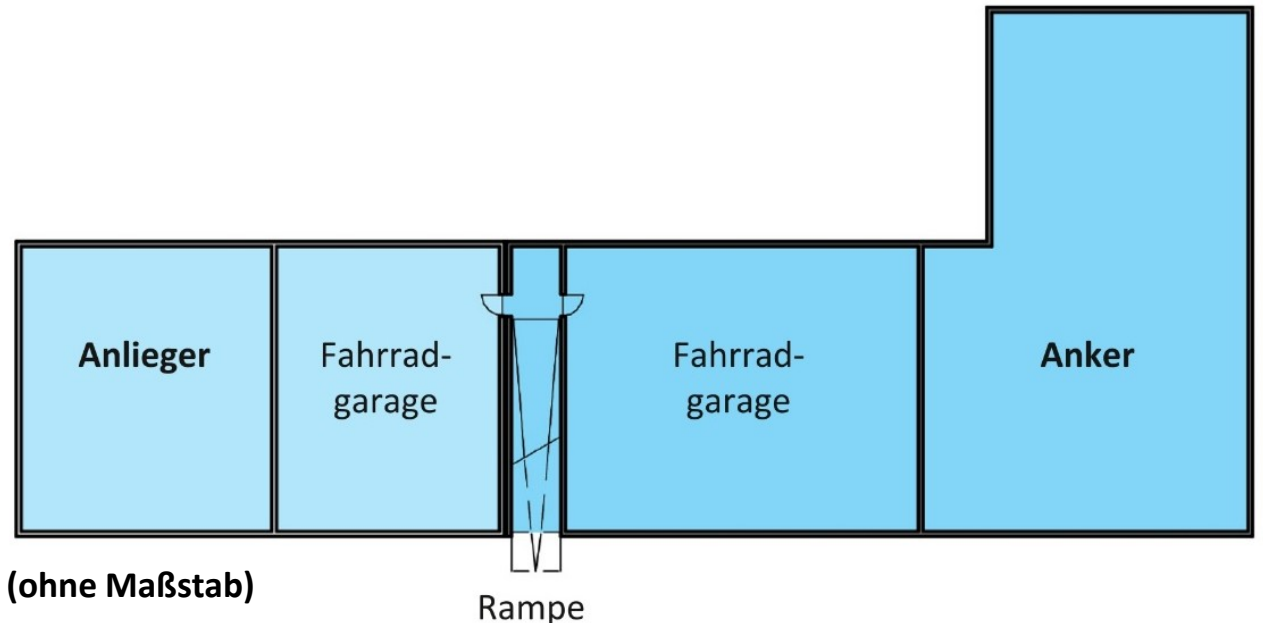


Abbildung 3 – schematischer Grundriss des Untergeschosses vom MU 7 (ohne Maßstab)

## 2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 7

### 2.1.1. Lage der Zufahrtsrampen

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

[...] 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 Anliegerprojekts werden in Folge der Geometrie durch die Fahrradgarage des Ankerprojekts erschlossen.

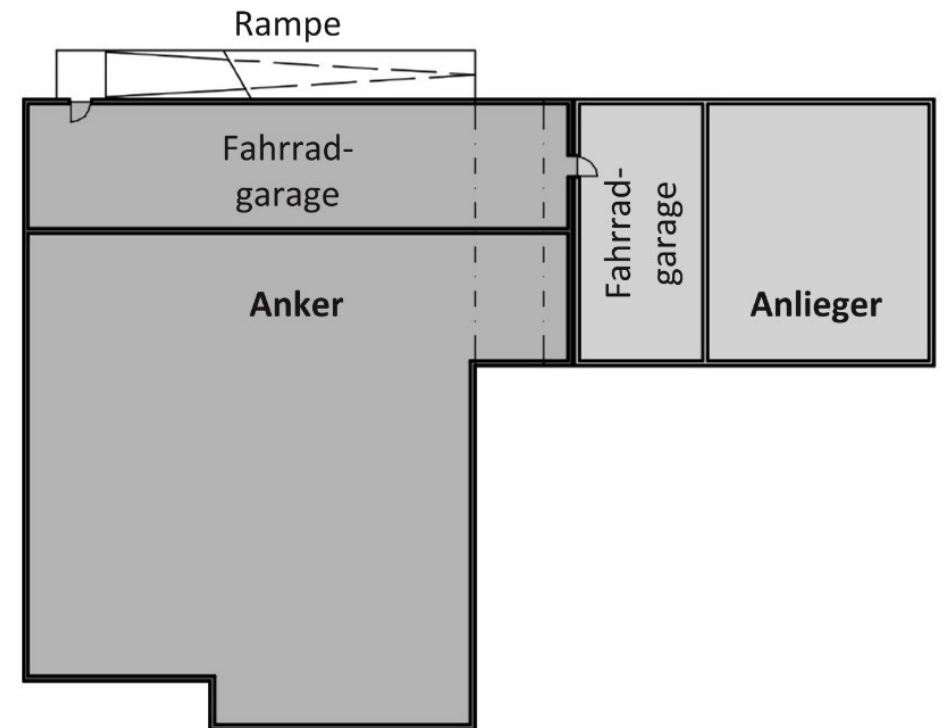


Abbildung 4 – schematischer Grundriss des Untergeschosses vom MU 9 (ohne Maßstab)





## **2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 8**

### **2.2.1. Zufahrtsrampe mit Toranlage und Umfassungsbauteilen**

#### **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.



## **2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 8**

### **2.2.1. Zufahrtsrampe mit Toranlage und Umfassungsbauteilen**

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

## 2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 9

### 2.2.1. Zufahrtsrampe mit Toranlage und Umfassungsbauteilen

#### 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.

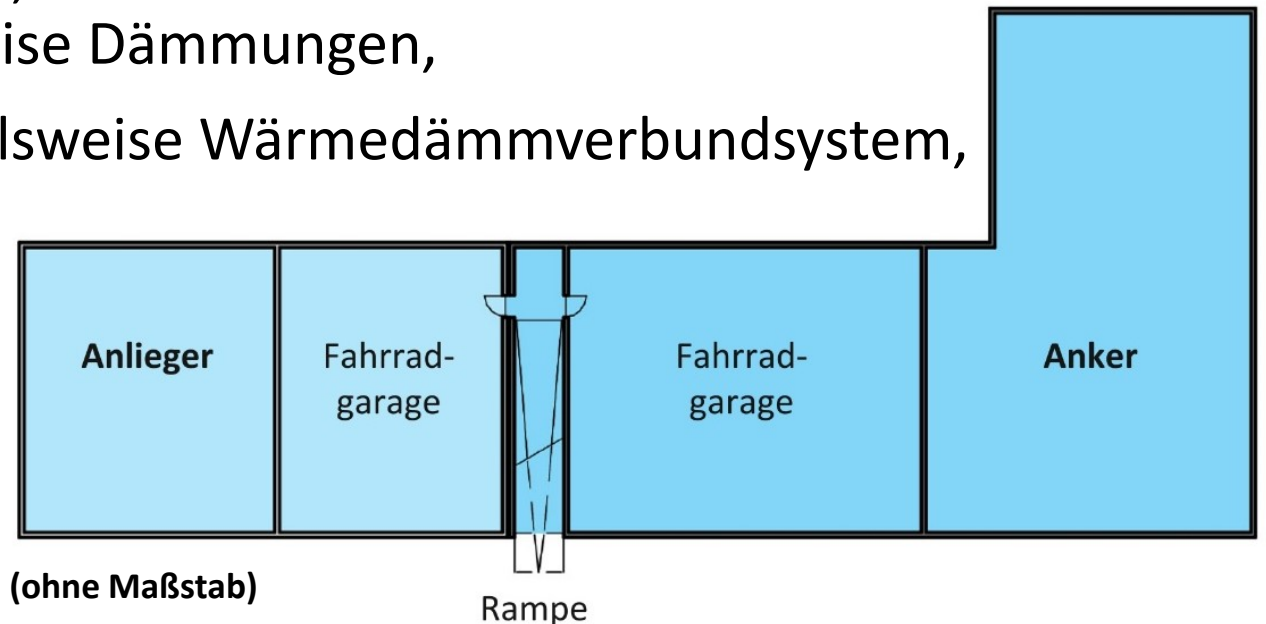


Abbildung 3 – schematischer Grundriss des Untergeschosses vom MU 7 (ohne Maßstab)

## **2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 9**

### **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. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 10**

### **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.

## **2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 10**

### **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. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 10**

### **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 Erbbauablöse oder Preis für das Grundstück lässt sich ein Kostenanteil je m<sup>2</sup> Geschossfläche ermitteln.

Die gemeinschaftlich genutzte Grundstücksfläche wird mit diesem Faktor angerechnet.



## **2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 10**

### **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. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 11**

### **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.

## **2. Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen – Seite 11**

### **2.4.4. Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergebietes**

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 Wohnungseigentümergebietes definiert.

### 3. Gemeinschaftliche Freiflächen

Für die gemeinschaftlichen Freiflächen werden möglichst viele Regelungen von den Zufahrtsrampen der Fahrradgaragen übernommen. Daher werden im Folgenden nur die wichtigsten abweichenden Regelungen vorgestellt.



gemeinschaftliche Freifläche im Olgaareal,  
Stuttgart, © Ebinger



### **3. Gemeinschaftliche Freiflächen – Seite 12**

#### **3.1.1. Lage der Fläche der Gemeinschaftsanlagen**

Die gemeinschaftlichen Freiflächen sollen so positioniert werden, dass sie von allen Bewohnern\_innen des Baufelds 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. Gemeinschaftliche Freiflächen – Seite 12**

#### **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. Gemeinschaftliche Freiflächen – Seite 12**

### **3.1.5. Auswahl des Planungsbüros**

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



### **3. Gemeinschaftliche Freiflächen – Seite 12**

#### **3.1.6. Zusammenarbeit im Planungsprozess**

Die beiden Akteure eines Baufelds 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 Ankerprojekts leitet, organisiert und protokolliert diese Zusammenarbeit, das Anliegerprojekt ist zur aktiven Teilnahme mit Bereitstellung von verbindlichen Informationen verpflichtet.

### **3. Gemeinschaftliche Freiflächen – Seite 13**

#### **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. Gemeinschaftliche Freiflächen – Seite 14

#### 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.

#### Literaturempfehlung

Friedrich Heinzmann: „**Die freie Bauherrengemeinschaft – Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster**“, 5. leicht veränderte Auflage 2015, Wasmuth Verlag Tübingen



### 3. Gemeinschaftliche Freiflächen – Seite 14

#### 3.3.5. Bereitstellung der Grundstücksfläche für Gemeinschaftsanlagen – Seite 14

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



Hoffest in der Alten Weberei,  
Tübingen, © Gauggel



### **3. Gemeinschaftliche Freiflächen – Seite 14**

#### **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.

## 4. Weitere Regelungen

In dem Punkt „4.2. Realisierung eines Einzelprojekts“ wurde vorgedacht, wie verfahren werden kann, wenn je eines der beiden Projekte ausfallen sollte.



© www.pixabay.com

## 4. Weitere Regelungen – Seite 16

### 4.2. Realisierung eines Einzelprojektes Teil 1

Falls das **Anliegerprojekt** ausfallen sollte, ist die Grundlagenvereinbarung mit der Stadtverwaltung endabzustimmen, wobei die Stadt die Interessen des zukünftigen Anliegers vertritt. [.....]

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 Erbbau- 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.

## 4. Weitere Regelungen – Seite 16

### 4.2. Realisierung eines Einzelprojektes Teil 2

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.

## 4. Weitere Regelungen – Seite 16

### 4.2. Realisierung eines Einzelprojektes Teil 3

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 doppelagige Dämmung der Gebäudefuge zu realisieren. Für alle beschriebenen Maßnahmen trägt das später realisierte Projekt die Kosten.



## **4. Weitere Regelungen – Seite 16**

### **4.2. Realisierung eines Einzelprojektes Teil 4**

Falls ein Projekt in einem Baufeld mit gemeinschaftlichen Freiflächen [.....] ausfällt, wird nur die private Zone entlang der Fassade realisiert. Sie wird ggf. zum restlichen Gelände abgeöschet.

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\_innen aus der ersten Bearbeitungsphase werden weiter beauftragt.

## 5. Mögliche Synergien

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

## 6. Nicht notwendige und undurchführbare Regelungen

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.

© [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)



## **Anlage zur Ankerkonzeption (Anlage 8a zum Exposé): Inhalt**

- 1. Einleitung**
- 2. Gemeinsame Hausanschlüsse mit Technikraum**
  - 2.1. Planerische Regelungen
  - 2.2. Bauliche Regelungen
  - 2.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung
  - 2.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt
- 3. Nicht notwendige und undurchführbare Regelungen**



## Anlage zur Ankerkonzeption

Die Regelungen der Planung, des Baus und des Betriebs der gemeinsamen Hausanschlüsse und des dafür notwendigen Raums entspricht im Wesentlichen denen der gemeinsamen Fahrradrampe.



© www.pixabay.com



## 2. Gemeinsame Hausanschlüsse mit Technikraum – Seite 3

### 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.

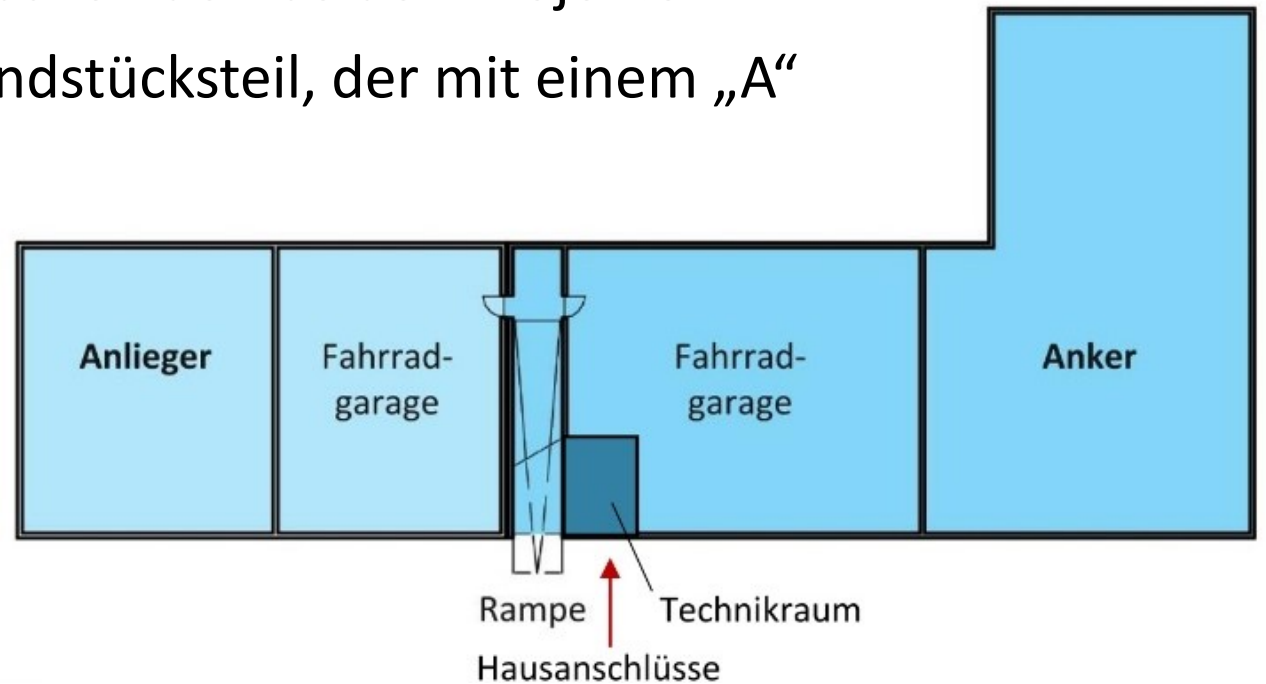


Abbildung 1 – schematischer Grundriss des Untergeschosses mit Lage des Technikraums von MU 7 (ohne Maßstab)

## **2. Gemeinsame Hausanschlüsse mit Technikraum – Seite 4**

### **2.1.1. Lage der Hausanschlüsse und des Technikraums**

#### **Gemeinsame Kostenpositionen:**

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

#### **Gemeinsame Bauteile innerhalb des Gebäudes sind:**

- ...
- Installationen der jeweiligen Medien vom Übergabepunkt des Versorgers bis zur Aufteilung auf das jeweilige Projekt, z.B. Hausanschlüsse vom Fernwärmeversorger mit Hausstation incl. Wärmetauscher und sekundärseitige Pufferspeicher

## **2. Gemeinsame Hausanschlüsse mit Technikraum – Seite 4**

### **2.1.1. Lage der Hausanschlüsse und des Technikraums**

#### **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.

## **2. Gemeinsame Hausanschlüsse mit Technikraum**

### **2.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung**

und

### **2.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt**

- Definition der Bauherrschaft / Dienstbarkeiten und Baulasten
- Kostenverteilerschlüssel
- Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten
- Einberufung und Durchführung von Versammlungen / Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergeetzes
- Herstellung und Abrechnung der gemeinsamen Bauteile

Alle diese Regelungen entsprechen denen der gemeinsamen Fahrradrampe.



**Vielen Dank!**

# **Kleineschholz Ankerkonzeption**

**vom 13.03.2024**

© [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)

**24.04.2024**

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow    Architekten    Tübingen