

DÄTZWEG II ROTTENBURG

Grundlagenvereinbarung für Tiefgaragen-Zufahrt und gemeinschaftliche Außenanlagen in MU10

Einleitung

Mit dieser Grundlagenvereinbarung wird für alle Partner in MU10 ein fairer, transparenter und möglichst einfacher Rahmen für die Realisierung des gesamten Baufelds geschaffen.

In die Entwicklung der Konzeption flossen die Erfahrungen ein aus verschiedenen Baufeldentwicklungen mit mehreren Akteuren und gemeinschaftlichen Tiefgaragen und Innenhöfen in unterschiedlicher Konstellation.

Die Grundlagenvereinbarung definiert Grundlagen und Regelungen zu Schnittstellen, Kosten und Abgrenzungen der verschiedenen Bauvorhaben im Baufeld. Den Projekten des Baufelds muss im Rahmen der Grundlagenvereinbarung ein Spielraum für die Realisierung der jeweils individuellen Projekte ermöglicht werden.

Die Grundlagenvereinbarung wird zu einer notariell beurkundeten Grundlagenurkunde. Diese Beurkundung erfolgt durch die Stadtverwaltung im Vorfeld der Grundstücksverkäufe. In den Grundstückskaufverträgen ist sie Bestandteil.

Die Tiefgaragen der Bauvorhaben in MU10 liegen unter dem gemeinschaftlichen Innenhof und schieben sich teilweise unter die Baufenster der Hochbau-Projekte. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Yalowa-Straße. Die Tiefgarage der Baugemeinschaft „Wir im Quartier (Baufeld B)“ wird vorgelagert erstellt. Die Zufahrt dieser Tiefgarage soll von den anderen Projekten des Baufelds für deren Tiefgarage mitgenutzt werden können. Sofern die anderen Projekte die TG-Zufahrt mitnutzen, beteiligen sie sich an den Herstellungs- und Instandhaltungskosten nach den hier definierten Regelungen.

Der Innenhof wird durch die Blockrandbebauung von MU10 gebildet. Er umfasst die Privatgärten und den gemeinschaftlich genutzten zentralen Bereich, unabhängig von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Ziel des gemeinschaftlichen Innenhofs ist die Realisierung eines Treffpunkts für alle Hofbewohner, der vielfältige Bedürfnisse abdeckt. Der zentrale Bereich bietet nicht nur Raum für Begegnungen von Kindern und Erwachsenen, er integriert auch den baurechtlich notwendigen Kinderspielplatz. Die Privatgärten der Erdgeschosswohnungen umfassen einen Streifen von maximal 5 m entlang der Fassaden. Der gemeinschaftliche Innenhof und die Privatgärten werden als zusammenhängender Freiraum begriffen, damit dieser die notwendige Großzügigkeit zwischen der Bebauung bietet. Ein Anliegen der Planung ist, die Übergänge zu diesen individuellen Gärten in die Hofplanung mit einzubeziehen, damit eine hohe Gestaltungsqualität und ein durchgängiges Konzept erzielt werden kann. Die Balance zwischen privaten Rückzugsräumen und der Nutzung und Zugänglichkeit des Hofes ist dabei entscheidend. Die Abgrenzung gelingt auch ohne Einfriedungen, so dass der gesamte Innenhof als ein zusammenhängender Freiraum wahrgenommen wird.

In der 1. Stufe erstellt die Baugemeinschaft „Wir im Quartier“ mit ihren Freianlagen einen Anteil am gemeinschaftlichen Innenhof sowie der Erschließung und übernimmt die Herstellungskosten hierfür. Nach Grundstücksvergabe der Baufelder A und C stimmen alle Projekte von MU10 in der 2. Stufe die weiteren Maßnahmen am gemeinschaftlichen Innenhof ab. Die Kosten für die Maßnahmen in der 2. Stufe übernehmen die Projekte der Baufelder A und C anteilig, eine Kostenerstattung gegenüber dem Projekt „Wir im Quartier“ für den bereits hergestellten Innenhofbereich erfolgt nicht. Durch die intensive Auseinandersetzung mit den eigenen Bedürfnissen und den Bedürfnissen der anderen Projekte bildet sich eine Gemeinschaft, die über das eigene Projekt hinaus trägt. Dies setzt eine hohe Offenheit und Toleranz bei allen Beteiligten voraus.

Sollten die Baugenehmigungen der Tiefgarage oder der Hochbau-Projekte Auflagen beinhalten, die Auswirkungen auf die Grundlagenvereinbarung haben, suchen die Beteiligten nach Lösungen im Geiste der sonstigen Regelungen. Dasselbe gilt, sollten sich im weiteren Planungsprozess Punkte ergeben, die bisher nicht geregelt sind.

Der dauerhafte Betrieb der Tiefgaragenzufahrt und des gemeinschaftlichen erfolgt entsprechend der Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Die Regelungen im Einzelnen:

1. Tiefgaragen

Die Baufelder erteilen sich gegenseitig Unterbaurechte für die Erstellung ihrer Tiefgaragen (s. Lageplan „Grunddienstbarkeiten -unterirdisch- TG“). Die Tiefgaragen sind eigenständige Bauwerke und teilen sich weder Umfassungswände noch statisch relevante.

2. Gemeinschaftliche TG-Zufahrt und Verlängerung

Gemeinschaftliche TG-Zufahrt: Die Baugemeinschaft „Wir im Quartier“ (Baufeld B) stellt die Zufahrt für ihre Tiefgarage her und stellt diese zur Nutzung den anderen Projekten (Baufelder A und C) zur Verfügung (s. Planausschnitt TG-Zufahrt vom 23.02.24 und Lageplan „Grunddienstbarkeiten -oberirdisch“). Die Nutzung der TG-Zufahrt wird über ein Ampelsystem geregelt.

Verlängerung: Desweiteren stellt die Baugemeinschaft „Wir im Quartier“ ihr Grundstück in Verlängerung der eigenen TG-Zufahrt den Projekten von Baufeld A und C zur Verfügung zur Herstellung und Nutzung von deren TG-Zufahrt (s. Planausschnitt TG-Zufahrt vom 23.02.24)

3. Gemeinschaftlicher Innenhof

Der gemeinschaftliche Innenhof setzt sich neben dem Stammgrundstück aus Teilbereichen der parzellierten einzelnen Grundstücke zusammen. Für die so in Anspruch genommenen Flächen erfolgen keine Ausgleichszahlungen. Die Zuordnung von gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen erfolgt gemäß Plan „Grunddienstbarkeiten -oberirdisch“. Bei den im gemeinschaftlichen Bereich zu pflanzenden Sträuchern und Bäumen muss der Wurzelballen innerhalb des gemeinschaftlich genutzten Bereiches liegen.

Der gemeinschaftliche Innenhof wird in mehreren Stufen erstellt:

1. Die Baugemeinschaft „Wir im Quartier“ (Baufeld B) stellt ihre privaten Freiflächen sowie einen Teil des späteren gemeinschaftlich genutzten Innenhofes nach dem Freiflächengestaltungsplan vom 27.11.2023 her und stellt ihren Anteil am gemeinschaftlichen Innenhof über eine Dienstbarkeit den anderen Projekten (Baufelder A und C) zur Verfügung (Plan „Grunddienstbarkeiten -oberirdisch“).
2. Nach Grundstücksvergabe der Baufelder A und C stimmen alle Projekte von MU10 die weiteren Maßnahmen, vor allem planerischer Art, am gemeinschaftlichen Innenhof ab. Die Projekte von Baufeld A und C setzen die Maßnahmen um und stellen sie über eine Dienstbarkeit den jeweils anderen Projekten zur Verfügung (Plan „Grunddienstbarkeiten - oberirdisch“).

4. Definition von Übergangs- und Nutzungsrechten

Grunddienstbarkeiten, Wege- und Aufenthaltsrechte für die dauerhafte Nutzung des gemeinschaftlichen Innenhofs und der gemeinschaftlichen TG-Zufahrt werden in der Grundlagenvereinbarung definiert und notariell in der Grundlagenurkunde beurkundet.

5. Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Erwerb eines Stammgrundstücks „Innenhof und TG-Zufahrt Baufeld 10“ auf dem gemeinschaftlichen Weg zwischen Baufeld A und C zu den realen Grundstückskosten gemäß Kubaturschlüssel durch die Projekte von Baufeld 10. Dieser Erwerb erfolgt in Miteigentumsanteilen zusammen mit dem Kauf der Hochbaugrundstücke.

6. Rechtlicher Rahmen für den Betrieb des gemeinschaftlichen Innenhofs und der gemeinschaftlichen TG-Zufahrt

Gründung einer Eigentümergemeinschaft „WEG MU10“ mit entsprechender Anwendung der Vorschriften des WEG für den dauerhaften Betrieb des gemeinschaftlichen Innenhofs und der gemeinschaftlichen TG-Zufahrt. Die Projektsteuerung der Baugemeinschaft „Wir im Quartier“ beruft die erste Eigentümerversammlung für die Eigentümergemeinschaft „Innenhof und TG-Zufahrt MU10“ („WEG MU10“) ein, welche ihre Verwaltung auswählt und beauftragt.

Unterhalt, Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Innenhofs und der gemeinschaftlichen TG-Zufahrt erfolgen durch die WEG MU10.

7. Festlegung der EFH aller Hochbauten

Der Innenhof (gemeinschaftliche und private Bereiche) wird und die EFH aller Hochbauten in MU10 hat als Basis für die barrierefreie Erreichbarkeit aller Gebäudezugänge das Niveau des gemeinschaftlichen Anteils der Freianlagen von Baufeld C (352,60 m gemäß Freiflächengestaltungsplan der Baugemeinschaft „Wir im Quartier“)

8. Hinweis zu Gebäudezugängen vom Innenhof

Beim Innenhofaufbau handelt es sich um einen Flachdachaufbau. Die Hauptzugänge erfolgen über die Innenseiten des Baufeldes. Sämtliche Ausgänge in den Innenhof sind deshalb nach den Regeln der Technik zu planen.

9. Aufbauten im Innenhof

Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgarage dürfen generell nur in Abstimmung mit den Eigentümern der darunter liegenden Tiefgarage, vertreten durch die jeweiligen Verwaltungen bzw., solange eine Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft noch nicht bestellt ist, vertreten durch die Architekturbüros, vorgenommen werden. Sie werden gestattet, sofern eine Beeinträchtigung der Funktion der Decke ausgeschlossen werden kann und dies der betroffenen Eigentümergemeinschaft Tiefgarage nachgewiesen wird. In Bereichen der von Hochbauten überbauten TG-Decke sind Bohrungen prinzipiell möglich.

10. Rettungswege im Innenhof

Es gibt keine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge oder andere Fahrzeuge in den Innenhof. Für den 2. Rettungsweg der Hochbauten notwendige Anleiterflächen werden bei der Innenhofplanung berücksichtigt.

11. Regelungen zur Entwässerung

Die Baufelder A, B und C entwässern ihre Anteile des Innenhofs (gemeinschaftlich und privat) jeweils eigenständig zum öffentlichen Kanal hin.

Die Gebäudeentwässerung der Hochbau-Projekte erfolgt jeweils zum öffentlichen Kanal hin. Die Entwässerung sämtlicher Dachflächen, Dachterrassen, Loggien und Balkone ist kontrolliert dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen. Die Flächendrainage im Innenhofaufbau darf hiermit nicht belastet werden. Eine zulässige Ausnahme hiervon ist nur für Notüberläufe möglich.

12. Regelungen zu Sichtschutzelementen

Zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen ist kein Sichtschutz zulässig. 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.

13. Regelungen zur winterlichen Räumpflicht und zur Verwendung von Streusalz

Für die Wege im gemeinschaftlichen Innenhof obliegt der WEG MU10 die Verkehrssicherungspflicht inklusive der winterlichen Räumpflicht. Die Verwendung von Streusalz im Bereich sämtlicher Flächen im Innenhof (gemeinschaftlich- und individuell genutzt) ist untersagt, da hierdurch die Bauteile der Tiefgarage und der Hochbauten in beschädigender Weise angegriffen werden würden.

14. Regelungen und Hinweise zur Pflege der Bepflanzungen

Dadurch dass es sich bei den unterbauten Bereichen nicht um eine erdangebundene Vegetation handelt, ist diese in trockenen Sommern zu bewässern, Dies gilt insbesondere für die Bäume und ggf. auch für Büsche. 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 Innenhofgemeinschaft, für die innenhofabgewandte Seite den jeweiligen Nutzern.

Auf der Tiefgarage dürfen keine Gehölze mit einem ausgeprägtem Tiefwurzler- oder Pfahlwurzelsystem gepflanzt werden.

Die Pflanzung von Gehölzen mit einem starken Ausbreitungsdrang durch Ausläufer oder wurzelnde Bodentriebe, wie z.B. Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Essigbaum (*Rhus typhina*) sowie die Pflanzung von Grasarten mit harten wurzelaggressiven Rhizomen, wie z.B. Bambus, Chinagrass (*Miscanthus* in Arten), Präriegrass (*Spartina pectinata*), ist untersagt.

15. Kostenregelungen

Der Kubaturschlüssel ist Grundlage für die Verteilung gemeinschaftlich getragener Kosten:

Kostenregelung gemeinschaftliche TG-Zufahrt:

Mit der Nutzung des gemeinschaftlichen Teils der TG-Zufahrt ist die Übernahme von deren nachfolgend aufgeführten Herstellungskosten verbunden

	Gesamt	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C
BGF in qm	5824	2926	1614	1284
Anteilig	100%	50,24%	27,71%	22,05%
Gesamtkosten TG-Zufahrt	117.378,08 €	58.970,75 €	32.525,47 €	25.881,87 €
Gesamtkosten TG-Zufahrt Baufeld A+C				84.852,61 €

Die Instandhaltungskosten der gemeinschaftlichen TG-Zufahrt werden über den Kubaturschlüssel über alle Projekte verteilt.

Kostenregelung Verlängerung TG-Zufahrt:

Die Herstellungs- und Instandhaltungskosten für die Verlängerung der TG-Zufahrt übernehmen die Projekte der Baufelder A und C jeweils anteilig gemäß ihrem Kubaturschlüssel.

Kostenregelung gemeinschaftlicher Innenhof:

Die Herstellung des gemeinschaftlichen Innenhofs erfolgt in 2 Stufen:

Stufe 1: Die Baugemeinschaft „Wir im Quartier“ erstellt ihre Freiflächen, welche einen Anteil am gemeinschaftlichen Innenhof umfasst. Sie übernimmt die Kosten für die Herstellung ihres Anteils am gemeinschaftlichen Innenhof (s. Freiflächengestaltungsplan der Baugemeinschaft „Wir im Quartier“).

Stufe 2: Nach Grundstücksvergabe der Baufelder A und C stimmen alle Projekte im MU 10 die weiteren Maßnahmen am gemeinschaftlichen Innenhof ab. Die Umsetzung erfolgt durch die Projekte der Baufelder A und C, die Kostenverteilung nach deren Kubaturschlüssel.

Darüber hinaus erfolgen keine Ausgleichszahlungen zur Herstellung des gemeinschaftlichen Innenhofs. Die Instandhaltungskosten des gemeinschaftlichen Innenhofs werden über den Kubaturschlüssel über alle Projekte verteilt.

16. Regelung zur Beweislast bei entstandenen Schäden

Wird nach Abnahme der Leistungen ausführender Firmen durch die jeweilige Bauherrschaft geltend gemacht, dass Schäden, die an 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 Überbauung der Tiefgarage haben, so soll die Beweislast derjenige tragen, der solches geltend macht.

Weitere Vereinbarungen

17. Rechte zugunsten SER

Die SER erhält ein Geh- und Leitungsrecht auf der Ostseite von MU10 (s. Lageplan Grunddienstbarkeiten -unterirdisch- LR)

18. Ver- und Entsorgungsleitungen Baufeld A

Baufeld A erhält ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen unter der TG-Decke zwischen Yalowa-Straße und Baufeld A (s. Lageplan Grunddienstbarkeiten -unterirdisch- LR)

Anlagen

- Lageplan Grunddienstbarkeiten -oberirdisch
- Lageplan Grunddienstbarkeiten -unterirdisch- LR
- Lageplan Grunddienstbarkeiten -unterirdisch- TG
- Planausschnitt TG-Zufahrt vom 23.02.24
- Freiflächengestaltungsplan der BG Wir im Quartier vom 28.11.2023
- Kostenschätzung der gemeinschaftlichen TG-Zufahrt vom 23.02.2024

Aufgestellt,
Tübingen, 27.03.2024
Lucia Landenberger