

**Dätzweg II – Baufeld 9**

---

## Ankerkonzeption für Tiefgarage und Innenhof

**Inhalt**

Einleitung.....	2
A. Tiefgarage und Hochbauten.....	2
Die Regelungen im Einzelnen:.....	3
B. Gemeinschaftlicher Innenhof und Gemeinschaftsraum.....	8
C. Weitere Vereinbarungen.....	11
D. Salvatorische Klausel.....	12

## Einleitung

Sämtliche im Baufeld nachzuweisenden „baurechtlich notwendigen“ Kfz-Stellplätze für Wohnungen und Gewerbe sowie 2 Fahrradstellplätze pro Kfz-Stellplatz sind in der Tiefgarage herzustellen.

Bei den gemeinschaftlichen Freianlagen ist das Ziel, einen Innenhof herzustellen, der ein Treffpunkt für alle Hofbewohner ist und dabei vielfältige Bedürfnisse abdeckt.

Als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage und der Freianlagen ist die Gründung einer jeweils eigenständigen Eigentümergemeinschaft vorgesehen.

Mit dieser Ankerkonzeption wird für alle Partner im Baufeld 9 ein möglichst einfacher, fairer und transparenter Rahmen für die Realisierung der unterschiedlichen Bauvorhaben geschaffen.

Die Ankerkonzeption definiert Grundlagen und Regelungen zu Schnittstellen, Kosten und Abgrenzungen der verschiedenen Bauvorhaben im Baufeld für die Realisierung und den Betrieb. Sie ist die Basis für die Vergabe der Grundstücke an die Anlieger-Projekte und wird gemeinsam in einem partizipativen Prozess zu einer baufeldspezifischen Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben. Sie wird im Vorfeld der Grundstücksverkäufe von einem Notar in eine Bezugsurkunde, der sogenannten Grundlagenurkunde, übertragen und von der Stadtverwaltung beurkundet. Bei der Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge wird sie genehmigt.

Abfolge:



Kooperationen zwischen allen Projekten des Baufelds bei Planung und Ausführung werden angestrebt. Hierdurch können erhebliche Synergieeffekte, Kostenvorteile und Nachhaltigkeit der erarbeiteten Konzepte erzielt werden.

## A. Tiefgarage und Hochbauten

Mit dem Auto erfolgt die Einfahrt in die Tiefgarage von der Yalova Straße. Wenn die Rampe mit seitlichem Fußweg die notwendige Tiefe erreicht hat, schieben sich die Fahrgassen mit den Stellplätzen ca. 5,00 m - 7,00 m unter die Bebauung des Baufelds je nach Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Garagenverordnung (GaVO) und wo möglich nach EAR05 es wird zusätzlich ein Befahrbarkeitsgutachten beauftragt. Stellplatzbreiten können sich konstruktionsbedingt unterscheiden.

Die genaue Anzahl der Stellplätze wird im weiteren Planungsverlauf mit den Bedarfen der jeweiligen Hochbauten unter Berücksichtigung der LBO definiert.

Ca. 45	-	max. 65	Kfz Stellplätze
Ca. 90	-	max. 130	Fahrradstellplätze

## Die Regelungen im Einzelnen:

### 1. Definition der Bauherrschaft

Planung und Bau der Tiefgarage erfolgt durch die noch zu gründende Baugemeinschaft „Tiefgarage Dätzweg II Baufeld 9 GbR“. Für das Ankerprojekt und die Anliegerprojekte besteht eine Verpflichtung zur Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft.

### 2. Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Erwerb eines noch zu bildenden Stammgrundstücks Tiefgarage mit der Flurstücksnummer **xxxx** durch die Baugemeinschaft „Tiefgarage Dätzweg II Baufeld 9 GbR“. Die Größe des Grundstücks wird durch die im EG nicht voll überbaubare Fläche der Rampe inkl. Umfassungswände definiert und den Anschluss an die Yalova Straße. Die Mitglieder dieser Baugemeinschaft erwerben dieses Tiefgaragen-Grundstück in Miteigentumsanteilen zusammen mit dem Kauf der Hochbaugrundstücke. Das Stammgrundstück darf vom Ankerprojekt überbaut werden. Das Stammgrundstück wird vom Grundstücksanteil des Ankerprojektes abgezogen. Für beides erfolgt keine Ausgleichszahlung vom Ankerprojekt an die Baugemeinschaft „Tiefgarage Dätzweg II Baufeld 9 GbR“.

### 3. Rechtlicher Rahmen für den Betrieb der Tiefgarage

Als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage wird eine Eigentümergemeinschaft Tiefgarage nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gegründet. Die Projektsteuerung der Baugemeinschaft „Tiefgarage Dätzweg II Baufeld 9 GbR“ beruft die erste Eigentümerversammlung für die Eigentümergemeinschaft der Tiefgarage ein, welche ihren Verwalter auswählt und beauftragt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten ist die Baugemeinschaft „Tiefgarage Dätzweg II Baufeld 9 GbR“ beendet. Verbleibende Rechte und Pflichten, z.B. hinsichtlich Gewährleistung, Unterhalt und Instandhaltung gehen an die Eigentümergemeinschaft über.

### 4. Bauliche Regelungen

#### a) Definition der Lage der Tiefgarage in Bezug auf die Hochbauten

Die Tiefgarage liegt im ersten Untergeschoss unter dem Innenhof und schiebt sich je nach Anzahl der Stellplätze ca. 5,00 m bis 7,00 m unter die Baufenster der Hochbauten. Bei einer geringen Stellplatzanzahl wird unter Umständen auf eine Unterbauung verzichtet.

#### b) Planungsgrundlage

Vorläufige Planungsgrundlage ist das Strukturkonzept Tiefgarage vom 26.07.2021 des Architekturbüro Baisch+Fritz, Tübingen.

#### c) Festlegung der Anzahl und Vergabe der Kfz-Stellplätze

Für die Strukturplanung der Tiefgarage wurde die benötigte Stellplatzanzahl ausgehend von mittleren Wohnungsgrößen unter Anwendung der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Rottenburg für das Baufeld überschlägig kalkuliert. Nach der Vergabeentscheidung der Anliegerprojekte müssen diese zu einem vom Ankerprojekt angemessen definierten Zeitpunkt ihren konkreten Kfz-Stellplatzbedarf verbindlich benennen. Diese Anzahl ist die Grundlage für die weitere Planung der Tiefgarage. Die Zuordnung der Stellplätze wird im Wesentlichen nach ihrer Lage zum Gebäude erfolgen. Es ist nicht auszuschließen, dass Stellplätze nicht in unmittelbarer Lage zum Treppenhaus des jeweiligen Projektes liegen. Stellplatzbreiten können durch Geometrie und nach Ausarbeitung des statischen Konzepts variieren.

#### d) Festlegung der Anzahl und Vergabe Fahrradstellplätze

Zu jedem Kfz-Stellplatz werden mindestens 2 Fahrradstellplätze erstellt. Nach der Vergabeentscheidung der Anliegerprojekte müssen diese zu einem von der Projektsteuerung angemessen definierten Zeitpunkt ihren konkreten Fahrrad-Stellplatzbedarf verbindlich benennen. Die Zuordnung der Fahrradbereiche wird falls baulich möglich nach ihrer Lage zu den Gebäuden erfolgen.

#### e) Anpassung der Stellplatzflächen an die Mobilitätskonzepte

Das Verhältnis zwischen Flächen für Kfz- und Fahrrad-Stellplätze wird sich erst nach der verbindlichen Benennung der Bedarfe ergeben.

#### f) Nennhöhe in der Tiefgarage

Die lichte Höhe innerhalb der Tiefgarage ist durchgängig mindestens mit 2,15 m geplant. Teilweise kann die lichte Höhe in Bereichen der Stellplätze durch Leitungsführungen und Begleitdämmungen der Hochbauten eingeschränkt sein, in diesen Fällen wird die Nutzbarkeit durch ein Befahrbarkeitsgutachter geprüft.

#### g) Fluchtwege aus der Tiefgarage

Für die Fluchtwege aus der Tiefgarage dienen generell die Treppenhäuser der Hochbauten, jeweils vom Untergeschoss bis ins Freie im Erdgeschoss je nach Geometrie und Größe der Tiefgarage. Es werden zwischen 2-3 Fluchtwege benötigt. Die hierfür erforderlichen zusätzlichen baulichen Maßnahmen, wie die Alarmsicherung der Türen von der Tiefgarage in die Schleusen und die Notbeleuchtung der Treppenhäuser erfolgen auf Kosten der Baugemeinschaft Tiefgarage. Hierfür werden die entsprechenden Leitungs- und Gehrechte eingetragen. Entschädigungszahlungen für die Vorhaltung von Fluchtwegen erfolgt nicht, da im Regelbetrieb der Tiefgarage keine Einschränkung bestehen.

#### h) Zugang zur Tiefgarage

Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über die Treppenhäuser der Hochbauten.

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung eines Stellplatzes an einen baufeld-externen Eigentümer liegt die Verantwortung zur Klärung dessen Zugänglichkeit beim Verkäufer bzw. Vermieter.

#### i) Definition des Tiefgaragenbauwerkes in seinen Umfassungsbauteilen mit Abgrenzung der Eigentumsverhältnisse

Das Tiefgaragenbauwerk wird als komplett eigenständiges Bauwerk definiert. Sämtliche Umfassungsbauteile im Bereich Rampe und Tiefgarage, also Boden, einschließlich Unterbau, Decken und Wände einschließlich Abdichtungen, Aushub und Gründungen, werden von der Baugemeinschaft Tiefgarage ausgeführt. Dies gilt auch für die Zugangstüren (Rohbaurichtmaß von 1,01 m x 2,01 m) von der Tiefgarage in die Schleusen der Hochbauten. Die Geschosse der angrenzenden oder die Tiefgarage überbauenden Hochbauten schließen an das Tiefgaragenbauwerk an. Die Planung und Ausführung dieser gemeinsam genutzten Bauteile („Abgrenzungsbauteile“), z.B. Decken und Wände, liegt im Verantwortungsbereich der Baugemeinschaft Tiefgarage.

Das Bauwerk Tiefgarage wird Eigentum der späteren WEG.

j) **Lastabtragung der Hochbauten über die Tiefgaragenbauteile**

Sämtliche Bauteile der Tiefgarage innerhalb der Baufenster der Hochbauten werden so ausgeführt, dass eine Lastabtragung aus den Hochbauten in die Gründung gewährleistet wird. Eine Lastabtragung der Hochbauten kann nur direkt in die Wände und Stützen der Tiefgarage erfolgen. Eine Lasteintragung aus den Hochbauten im Bereich von Decken und Unterzügen ist nicht zulässig. Im Bereich des Deckenversatzes können nach Absprache in begrenzten Umfang Fassadenlasten abgetragen werden.

k) **Gründung der Tiefgarage und der angrenzenden Hochbauten**

Die von der Baugemeinschaft Tiefgarage für das Tiefgaragenbauwerk gewählte Gründungsart ist auch für die Gründung der Hochbauten anzuwenden.

l) **Ausführung der Tiefgaragendecke**

Die Tiefgaragendecke wird nach konstruktiven und entwässerungstechnischen Erfordernissen geplant. Im Rahmen der Planung wird in der Baugemeinschaft entschieden, ob eine Ausführung in Stahlbeton mit Bitumenabdichtung oder in WU-Bauweise ausgeführt wird. Eine Befahrbarkeit der Decke durch Kfz und Feuerwehrfahrzeuge wird nicht möglich sein. Es darf kein Streusalz verwendet werden.

m) **Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage**

Zur Gewährleistung einer natürlichen Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage werden das Garagentor und Lüftungsöffnungen in verschiedenen Bereichen der Tiefgarage benötigt. Die genaue Lage und die Definition der Abmessungen ergeben sich aus den weiteren Planungen. Es wird versucht, diese möglichst nur innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Flächen anzuordnen. Zusätzlich sind Lüftungsschächte im Gehwegbereich möglich.

Eventuell können sich aus den Lüftungsöffnungen Einschränkungen oder Vorgaben für die Ausführung der angrenzenden aufgehenden Fassaden der Hochbauten oder für die Platzierung von Fensteröffnungen ergeben. Details hierzu werden im weiteren Planungsprozess von Seiten eines Brandschutzgutachters definiert.

n) **Abdichtung der Außenwände, Tiefgaragendecke und Bodenplatte**

Falls die Decke über dem Untergeschoss der Tiefgarage in WU-Bauweise hergestellt wird, werden die Außenwände der Tiefgarage ebenfalls in WU-Beton ausgeführt. Planung, Lieferung der benötigten Einbauteile und Überwachung erfolgt durch eine WU-Fachfirma. Diese übernimmt eine Gewährleistung für 10 Jahre. Genauso wie bei der Tiefgaragendecke gilt als weitere Ausführungsvariante die Herstellung in Stahlbeton mit bituminöser Abdichtung. Auf eine Bodenplatte wird nach Möglichkeit verzichtet und im Bereich der Stellplätze, Fahrbahnen und Fahrradflächen ein Pflasterbelag eingebaut.

o) **Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgaragendecke**

Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgarage dürfen generell nur nach schriftlicher Zustimmung der Baugemeinschaft Tiefgarage vorgenommen werden. Sie werden gestattet, sofern eine Beeinträchtigung der Funktion der Decke ausgeschlossen werden kann und dies im Zweifelsfall nachgewiesen wird.

p) **Anschlüsse an Abgrenzungsbauteile**

Bei Abgrenzungsbauteilen zwischen Tiefgarage und Untergeschossen der Hochbauten können Beschichtungen auf der Hochbauseite durch die dortigen Projekte erfolgen. Ab Oberkante Rohdecke über der Tiefgarage erfolgt der Deckenaufbau der Hochbauten durch die dortigen Hochbauprojekte bzw. erfolgt im Zuge der Herstellung der Freianlagen.

Den Hochbauten wird das Recht eingeräumt, auf eigene Kosten nicht brennbare Wärmedämmungen innerhalb der Tiefgarage an den jeweiligen den Hochbau abgrenzenden Bauteilen anzubringen. Die Art der Dämmung ist einvernehmlich zwischen den Hochbauprojekten festzulegen. Falls sich durch die Dämmung die Höhe, Breite oder Länge der Stellplätze die Nutzungsmöglichkeit verändert, ist dies von dem jeweiligen Stellplatzinhaber zu akzeptieren.

Die folgenden maximalen Dämmstärken sind zu berücksichtigen:

An der Wand zu Hochbauten, maximal 10 cm.

An der Decke zu Hochbauten, maximal 15 cm.

Dämmungen an den Stützen sind bei der Stellplatzbreite gemäß EAR nicht berücksichtigt. Die dadurch entstandene Einschränkung führt nicht zu einer Wertminderung, da die Stellplätze unter den Hochbauten jeweils den jeweiligen Hochbauten zugeordnet werden.

Die außenseitigen Abdichtungen zwischen der Tiefgaragendecke und den Hochbauten (Fassadenanschluss) werden durch die jeweiligen Hochbauten ausgeführt. Um die Verantwortung der Gewährleistung nur bei einer Firma zu haben, sind diese von der WU-Fachfirma der Tiefgarage ausführen zu lassen.

q) **Leitungen in der Tiefgarage**

Das Führen sämtlicher für die Hochbauten und den Innenhof erforderlichen Leitungen durch die Tiefgarage ist zulässig. Die Nennhöhe von mindestens 2,15 m und die geplanten Stellplatzabmessungen sind dabei einzuhalten.

r) **Entwässerung von Tiefgarage**

Die Tiefgarage erhält Entwässerungsrinnen an geeigneter Stelle.

s) **Erschließung der Tiefgarage, der Hochbauprojekte und des Innenhofs und Regelungen zu eventuellen Kooperationen zwischen den Projekten**

Sämtliche Erschließungen der einzelnen Projekte erfolgen in jeweils eigener Verantwortung, Beauftragung und Koordination. Sofern Projekte bei ihren Erschließungen kooperieren möchten, sind die Regelungen hierzu in Form von bilateralen Vereinbarungen im Abschnitt B zu definieren. Die Erschließungen müssen von der Außenseite des Baufeldes erfolgen. Eine Leitungsführung durch die Tiefgarage ist nur möglich, sofern die definierten Mindesthöhen und Stellplatzabmessungen eingehalten werden können.

Die Tiefgarage bekommt keinen eigenen Hausanschluss für Wasser, Abwasser und Elektro. Hierzu kooperiert die Tiefgarage mit dem Hochbauprojekt des Ankers, um Anschluss- und Betriebskosten zu reduzieren. Die Anschlusskosten werden nach dem Verhältnis der benötigten Anschlusswerte aufgeteilt. Sofern für den Innenhof Elektro- und Wasseranschlüsse benötigt werden, erfolgen diese über die Versorgung des Ankerprojektes mit Unterzählern. Die Tiefgarage bekommt bei einer zentralen Versorgung mit Strom für die E-Mobilität einen eigenen Technikraum.

t) **Elektro-Versorgung der Stellplätze (Elektromobilität)**

Zur Sicherstellung einer Elektromobilität wird allen Stellplätzen eine individuelle Ausstattung mit einer Lademöglichkeit ermöglicht. Es wird als Variante 1 angestrebt, für alle Hochbauten des Baufelds 9 einen gemeinsamen Elektroanschluss mit eigenem Elektroverteilungsraum mit den Stadtwerken Rottenburg zu erstellen.

Sollte dies nicht möglich sein, wird eine Möglichkeit als Variante 2 geschaffen, von eigenem Anschluss des eigenen Hochbaus aus in Aufputz-Montage die eigene Elektroversorgung des Stellplatzes zu realisieren. Diese erfolgt jeweils vom eigenen Hausanschluss des Hochbauprojektes aus. Um eine geordnete Andienung der Stellplätze zu ermöglichen, werden Haupt-Kabeltrassen durch die Tiefgarage durch die Baugemeinschaft Tiefgarage realisiert, in welche die jeweiligen Kabel der Anlieger eingelegt werden müssen. Das Einlegen von Leitungen in die Tiefgaragenbauteile ist ausgeschlossen. Die Wand zwischen den Untergeschossen der Hochbauten und der Tiefgarage darf nach Abstimmung mit der Baugemeinschaft Tiefgarage zum Führen von Installationsleitungen durchbohrt werden.

Brandschutzanforderungen an das Wiederverschließen der Bohrungen sind zu beachten. Die Leitungsführung zwischen Durchbruch und Kabeltrasse hat ohne eine Beeinträchtigung von Nachbarstellplätzen zu erfolgen.

u) **Beweislast bei entstandenen Schäden**

Wird nach Abnahme der Leistungen ausführender Firmen durch die jeweilige Bauherrschaft geltend gemacht, dass Schäden, die an, unter, oder über die Tiefgarage gebauten Gebäuden entstanden sind, ihre Ursache in einer mangelhaften Konstruktion der Tiefgarage haben, oder wird umgekehrt geltend gemacht, dass Schäden, die an der Tiefgarage entstanden sind, ihre Ursache in einer mangelhaften bzw. statisch nicht abgestimmten An-, Unter- oder Überbauung der Tiefgarage haben, so soll die Beweislast derjenige tragen, der solches geltend macht.

v) **Fußbodenhöhen der Erdgeschosse der Hochbauten**

Ergänzend zu den Festlegungen des Bebauungsplanes und den Vermarktungsunterlagen definiert das Ankerprojekt im Sinne einer kostenoptimierten Tiefgarage Vorgaben für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) der Hochbauprojekte. Es muss von den Angaben in der Strukturplanung des Innenhofs vom 26.07.2021 des Büros B+F Architekten Tübingen (Anlage A) ausgegangen werden.

w) **Planung und Umsetzung der Bauvorhaben**

Alle schnittstellenrelevanten Planungen der Anliegerprojekte sind in enger Zusammenarbeit mit dem Ankerprojekt und seinen Fachplanern in jeder Phase abzustimmen.

In den Abstimmungsterminen müssen Architekten, Bauherrenvertreter und ggf. Fachplaner – nach vorheriger Ankündigung – anwesend sein. Sämtliche Planungen, Schnitte, statische Konzepte etc. sind bis zu einem von der Baugemeinschaft Tiefgarage zu definierenden angemessenen Zeitpunkt zu liefern.

Die Projektsteuerung wird unmittelbar nach den Reservierungszusagen der Anlieger einen Terminplan mit Meilensteinen für die abzustimmenden Punkte vorlegen. Alle Hochbauten legen ihrer Planung die in der Ankerkonzeption festgelegten Rahmenbedingungen zugrunde und stimmen alle Planungsschritte der Hochbauten gemäß dem Terminplan der Projektsteuerung des Ankerprojektes miteinander ab.

Eine Realisierung außerhalb des vorgegebenen Terminrahmens für das Baufeld ist nur möglich, sofern die anderen Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. In der Regel müssen die Rohbauarbeiten des betreffenden Projektes dann nachgelagert erfolgen.

## 5. Wirtschaftliche Regelungen

a) **Inanspruchnahme von Untergeschossflächen durch die Tiefgarage**

Für die Inanspruchnahme von Flächen im ersten Untergeschoss durch die Tiefgarage innerhalb der Hochbau-Baufenster erfolgen keine Ausgleichszahlungen an die Hochbauprojekte.

b) **Überbauung des Stammgrundstücks Tiefgarage**

Das Ankerprojekt überbaut mit seinem Hochbau die Tiefgargenrampe und das Stammgrundstück. Für diese Überbauung erfolgt keine Ausgleichszahlung an die Tiefgarage.

c) **gemeinsam genutzte Bauteile und Bauteile der „Lastdurchleitung“**

Für gemeinsam genutzte Bauteile („Abgrenzungsbauwerke“), z.B. Decken und Wände erfolgen keine Ausgleichszahlungen von den Hochbauten an die Tiefgarage.

Die Hochbauten beteiligen sich nicht an den Kosten für Bauteile in der Tiefgarage, die eine Lastabtragung („Lastdurchleitung“) durch die Tiefgarage in die Gründung sicherstellen.

Beauftragt das einzelne Hochbauprojekt nicht den Tragwerksplaner der Tiefgarage, sind eventuelle besondere Leistungen des Tragwerksplaners Tiefgarage für die Berücksichtigung der Hochbaulasten, sowie die Einarbeitung der Schal- und Bewehrungspläne zu einer Gesamtplanung des Untergeschosses vom jeweiligen Hochbauprojekt zu tragen.

**d) Gründungsmaßnahmen**

Die Kosten der Gründungsbauteile werden analog der Grundflächen der Tiefgarage und der Hochbauten verteilt. Für Bereiche, in denen sich die Tiefgarage in die Hochbau-Baufenster schiebt, erfolgt keine Kostenbeteiligung durch die Hochbauten. Die Gründung in den nicht von der Tiefgarage unterbauten Bereichen übernimmt jedes Hochbauprojekt eigenständig.

**e) Vorhalten von Fluchtwegen**

Für das Vorhalten von Fluchtwegen aus der Tiefgarage durch die Treppenhäuser der Hochbauten erfolgen keine Ausgleichszahlungen. Die, für die Fluchtwege erforderlichen zusätzlichen baulichen Maßnahmen, wie die Alarmsicherung der Türen von der Tiefgarage in die Schleusen und die Notbeleuchtung der Treppenhäuser, erfolgen auf Kosten der Tiefgarage. Der in den Untergeschossen der Hochbauten benötigte Strom der Notbeleuchtung (auch wenn er für die Tiefgarage erforderlich ist) erfolgt auf Kosten der Hochbauten, die Wartungskosten dieser Bauteile übernimmt die Tiefgarage.

**f) Erschließungen**

Die Kosten für die verschiedenen Erschließungen, Hausanschlüsse, Leitungsführung, usw. für die Hochbauten sind vom Ankerprojekt und von den Anliegern jeweils selbst zu tragen.

**g) Belüftungs- und Entrauchungsöffnungen der Tiefgarage**

Es erfolgen keine Ausgleichszahlungen für die Inanspruchnahme der Flächen innerhalb der Freianlagen für benötigte Belüftungs- und Entrauchungsöffnungen der Tiefgarage.

**h) Leitungen in der Tiefgarage**

Das Führen sämtlicher für die Hochbauten und den Innenhof erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Tiefgarage ist zulässig. Die Kosten hierfür, einschließlich der Kosten für Durchbrüche, Brandschutz und Abdichtungen tragen die jeweiligen Projekte. Für die Duldung aller Leitungen erfolgen grundsätzlich keine Ausgleichszahlungen.

**i) Technikraum und Wasser- und Stromanschlüsse**

Für die Kooperation mit dem Ankerprojekt bzgl. Wasser- und Stromanschluss erfolgen keine Ausgleichszahlungen für die Mitbenutzung des Hausanschlussraumes und Leitungsrechte. Die Installationskosten werden jedoch von den jeweiligen Nutzern übernommen (Innenhof bzw. Tiefgarage). Kosten für Hausanschlüsse werden nach Anschlusswerten aufgeteilt.

**j) Verfahren der Kostenermittlung und – Verteilung**

Durch die Organisation als Baugemeinschaft handelt es sich bei der Tiefgarage um eine Realkostenabrechnung. Die Kostengrößenordnung je Kfz-Stellplatz mit Standardmaßen beträgt auf Grundlage eines ersten Kostenüberschlags voraussichtlich 33 000,- € brutto, je Fahrrad-Stellplatz 2.500,- € brutto. Für einen Motorradstellplatz wird ca. 4.500,- € kalkuliert. Nach Festlegung der Stellplatzzahlen wird aus diesen Kostengrößen ein prozentualer Kostenverteilerschlüssel je Stellplatzart errechnet.

Die Verteilung der Realisierungskosten (KG 100-700 nach DIN 276) der Tiefgarage je Kfz- bzw. Fahrrad- und/oder Motorradstellplatz erfolgt über diesen Kostenverteilerschlüssel. Um Platz zu sparen, werden wo möglich Fahrradparksysteme ausgeführt. Die unterschiedliche Art der Fahrradstellplätze (mit oder ohne Fahrradparksystem) wird bei der Kostenverteilung nicht berücksichtigt. Maßgebend ist die Anzahl der parkbaren Fahrräder.

Auf der Grundlage eines ersten Kostenüberschlages kann von folgenden voraussichtlichen Kostengrößenordnungen ausgegangen werden (jeweils KG 100-700 nach DIN 276):

33 000,- € je Kfz-Stellplatz

2.500,- € je Fahrradstellplatz

4.500,- € je Motorradstellplatz

## 6. Fachplaner und ausführende Firmen

### a) *Fachplaner und Fachfirmen*

Die folgenden Fachplaner und die Fachfirma müssen auch von den Hochbauprojekten beauftragt werden. Vom Ankerprojekt werden entsprechende Honorare für die Hochbauprojekte mitverhandelt.

Sie stehen im Moment daher noch nicht fest. Vom Ankerprojekt werden entsprechende Honorare für die Hochbauprojekte mitverhandelt.

1. **Baugrunduntersuchung:**

Ausschreibung durch die Tiefgarage; jeder beauftragt selbst, Kostenverteilung: 20 % Tiefgarage, 80 % Hochbauten, dort verteilt im Verhältnis gemäß Kubaturschlüssel (s. B.5.a).

2. **Vermessung:**

gemeinsame Ausschreibung, jedes Projekt beauftragt selbst

3. **Fachfirma Abdichtungstechnik (wasserundurchlässiger Beton), wenn notwendig:**

gemeinsame Ausschreibung, jedes Projekt beauftragt selbst

5. **Fundamenterdung:**

Ausschreibung, Beauftragung und Abrechnung durch die Tiefgarage, Kostenverteilung im Verhältnis der erdberührenden Grundflächen der unterschiedlichen Projekte gemäß Fundamenterderplanung, Abrechnung über Fußabdruck

6. **SiGeKo:**

Ausschreibung durch die Tiefgarage; jeder beauftragt selbst, Kostenverteilung: 20 % Tiefgarage, 80 % Hochbauten, dort verteilt im Verhältnis des Kubaturschlüssels (Vollgeschosse ohne UG, ohne Erker und Balkone) Exposé zur Vermarktung, Abschnitt 1.7.a.

7. **Tragwerksplaner**

Falls ein Anliegerprojekt keine Möglichkeit sieht, den Tragwerksplaner des Ankerprojekts zu beauftragen, dann muss das Anliegerprojekt den Mehraufwand (Einpfeilen Schalpläne, Übernahme Lasten) des Tragwerksplaners des Ankerprojekts übernehmen. Bei der Beauftragung weiterer vom Ankerprojekt bereits beauftragter Fachplaner durch die Hochbauprojekte können Synergieeffekte entstehen

### b) *Ausführende Firmen*

Ziel ist eine kostengünstige und möglichst reibungsfreie Durchführung der Baustellen im Baufeld. Deshalb sollen die folgenden Gewerke des erweiterten Rohbaus möglichst an die gleichen Firmen vergeben werden:

1. **ERDBAU**

Der gemeinsame Vermesser ermittelt die Massen für alle Bauvorhaben. Das Ankerprojekt erstellt das Leistungsverzeichnis (LV) für den Erdbau für alle Bauvorhaben. Vor Versand des LVs verschickt es das LV zur Prüfung an alle Hochbauprojekte. Anschließend schreibt das Ankerprojekt die Leistung aus, submittiert und prüft die Angebote. Der insgesamt günstigste Bieter wird von allen beauftragt. Jedes Bauvorhaben beauftragt den Erdbau für das eigene Projekt auf Grundlage eines Mischpreises über alle Bodenklassen, einschließlich eventueller Mehrkosten für entsorgungsrelevantes Material, für den gesamten Aushub. Die Abrechnung der Gesamtkosten erfolgt anhand einer prozentualen Verteilung auf Grundlage der projektweisen Massenermittlung.

2. **ROHBAU**

Jedes Bauvorhaben erstellt sein eigenes LV für die Rohbauarbeiten. Das Ankerprojekt erstellt in Absprache ein separates LV für die Baustelleneinrichtung für den gesamten Hof und verschickt alle LVs gebündelt mit Begleitscheiben an eine vorab abgestimmte Bieterliste. Jedes Bauvorhaben wertet seine Angebote aus. Das Ankerprojekt führt eine Planer-Runde für die Vorabstimmung der gemeinsamen Bietergespräche durch.

Vertreter aller Bauvorhaben nehmen an den gemeinsamen Bietergesprächen teil. Diese werden geführt mit dem Ziel, dass ein Bieter für alle Bauvorhaben das günstigste Angebot macht und so eine einheitliche Vergabe an den gleichen Bieter attraktiv ist. Bei gleichen Positionen muss verhandelt werden, dass der jeweils günstigste Einheitspreis gilt, die Einheitspreise müssen je Projekt austauschbar sein. Jedes Bauvorhaben beauftragt den ausgewählten Rohbauer (mit Baustelleneinrichtung anteilig über Auftragssumme). Ein einzelnes Bauvorhaben kann auch einen anderen Rohbauer beauftragen als das Ankerprojekt, sofern die Realisierung durch den ausgewählten Rohbauern nachgelagert ausgeführt wird, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Bauzeitverzögerungen durch nachgelagertes Bauen muss in Kauf genommen werden.

3. **AUFZUG**

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

4. **Verbau**

Der gemeinsame Verbauplaner erstellt eine Verbauplanung. Der Verbauplaner erstellt in Abstimmung mit den Architekten des Ankerprojektes das LV für den Verbau für alle Bauvorhaben. Vor Versand des LVs verschickt die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 9“ das LV zur Kenntnis an alle Hochbauprojekte. Anschließend holt die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld 9“ Komplettangebote ein. Der insgesamt günstigste Bieter wird von allen beauftragt auf Grundlage des Komplettangebots. Jedes Bauvorhaben beauftragt den Verbau separat, die Abrechnung erfolgt direkt zwischen den Bauvorhaben und dem Verbaununternehmen nach tatsächlichem Verbau auf seinem Grundstück. Allgemeine Positionen wie Planung und Baustelleneinrichtung werden nach den Quadratmetern der Verbaufäche anteilig aufgeteilt.

**7. Projektbeteiligte**Projektentwicklung, Projektsteuerung und Geschäftsführung:

Martina Oberrauch, Projektsteuerin,  
Strohgäustrasse 3, 71272 Renningen

Honoraransatz:

1800€/Pkw-Stellplatz

zzgl. 6% Nebenkosten, zzgl. MwSt.

150€/Fahrrad-Stellplatz

zzgl. 6% Nebenkosten, zzgl. MwSt.

Tiefgaragenplanung:

Baisch + Fritz, Freie Architekten BDA,  
Gölzstraße 22, 72072 Tübingen

§35 HOAI Stand 2013 Honorarzone III Mittel-Satz 6% Nebenkosten, zzgl. MwSt.  
Leistungsbild 100%

Tragwerksplanung:

n.n.

Lüftungsgutachter:

Sitec GmbH, Fabrikstraße 25, 73230 Kirchheim unter Teck

Befahrbarkeitsgutachten:

n.n.

Vermessungsingenieur:

n.n.

Geologe:

n.n.

ggf. Fachpl. Abdichtungstechnik:

n.n.

Fachpl. Elektroplaner:

n.n.

Fachplanung Sanitär:

n.n.

SiGeKo:

n.n.

**c) Betrieb und Unterhalt**a. Unterhalt-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

Die Verpflichtung für die erforderlichen Unterhalts-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten der Tiefgarage liegt bei der WEG Tiefgarage.

b. Belüftungs- und Entrauchungsöffnungen der Tiefgarage

Alle Belüftungs- und Entrauchungsöffnungen der Tiefgarage müssen dauerhaft frei bleiben. Sie dürfen nicht, auch nicht teilweise, überbaut oder abgedeckt werden, es sei denn, das Lüftungs- und Entrauchungskonzept der Tiefgarage wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

c. Bekanntgabe von Vermietung und Verkauf von Stellplätzen an die Hausverwaltung

Ein Verkauf von fertig gestellten Stellplätzen in der Tiefgarage ist der Verwaltung der WEG Tiefgarage spätestens zum Mietbeginn bzw. innerhalb einer Woche nach Kaufvertragstermin schriftlich mit Namen und Anschrift des Erwerbers anzuzeigen.

d. Regelung zu Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgaragendecke

Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgarage dürfen generell nur nach Zustimmung der WEG-Verwaltung der Tiefgarage vorgenommen werden.

e. Definition von Übergangs-, Geh- und Nutzungsrechten

Die jeweiligen Eigentümer und Mieter der im Baufeld 9 befindlichen Hochbauten sind nur befugt, durch die Tiefgarage zu gehen oder sie mit dem Fahrrad zu benutzen, wenn sie Eigentümer oder Nutzer eines Stellplatzes sind.

**B. Gemeinschaftlicher Innenhof und Gemeinschaftsraum**

Der Innenhof wird durch die Erstellung der Hochbauten des Baufelds 9 gebildet. Er umfasst die individuellen und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche sowie die gemeinschaftlich genutzten Zugänge, unabhängig von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

Die gemeinschaftlichen Freianlagen bieten im Innenhof Raum und Platz für Kinder und Erwachsene, für Kommunikation und Aktivität. Sie sind der Begegnungsraum aller Bewohner des Innenhofs.

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt in einem vom Ankerprojekt organisierten und gesteuerten partizipativen Prozess (Beteiligungsprozess) mit bevollmächtigten Vertretern der Anliegerprojekte. Jedes Projekt bestimmt einen entscheidungsbefugten Vertreter und Stellvertreter.

Die individuell genutzten Bereiche der Hochbauprojekte umfassen zur gemeinschaftlichen Fläche einen Streifen von 3,5 – 5 Metern entlang den Fassaden (Strukturkonzept Freiraumplanung vom 26.07.2021). Die Angebote innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Flächen sollen möglichst vielfältig von allen Anwohnern des Baufelds nutzbar sein. Es ist uns ein wichtiges Anliegen die Planung und die Übergänge zwischen individuell und gemeinschaftlich genutzten Flächen in die Hofplanung mit einzubeziehen, damit eine hohe Gestaltungsqualität und ein durchgängiges Konzept erzielt werden kann.

Mit der Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen soll das Rottenburger Büro, frei raum concept, sinz-beerstecher und böpple landschaftsarchitekten PartGmbH beauftragt werden. Den Anliegern wird nahegelegt, das Büro auch für die Planung der restlichen individuell genutzten Bereiche zu beauftragen.

Das Ankerprojekt des Baufelds 9 realisiert einen Gemeinschaftsraum in dem eigenen Gebäude. Falls von allen anderen Projekten des Baufelds Interesse an einer Beteiligung besteht, ist dieses möglich.

Die Regelungen im Einzelnen:

1) Definition der Bauherrschaft

Planung und Bau der Freianlagen erfolgt durch die noch zu gründende Baugemeinschaft

„Innenhof Dätzweg II Baufeld 9 GbR“. Mitglieder der Baugemeinschaft „Innenhof Dätzweg II Baufeld 9 GbR“ müssen alle Baugemeinschaften von Baufeld 9 (und nicht deren Gesellschafter) werden.

Wenn sich alle Baugemeinschaften des Hofes 9 am Gemeinschaftsraum beteiligen, dann gilt:

Die Baugemeinschaft Innenhof wird Mitglied der Baugemeinschaft des Ankerprojekts „MGH Dätzweg“ und entwickelt den Gemeinschaftsraum in einem partizipativen Prozess nach ihren Bedürfnissen und den Möglichkeiten im Anker-Hochbau. In der Folge wird die Baugemeinschaft „Innenhof Dätzweg II Baufeld 9 GbR“ dann Mit-Bauherr als Gesellschafter der Baugemeinschaft des Ankerprojekts.

2) Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Erwerb eines noch zu bildenden Stammgrundstücks Freianlagen zwischen Dätzweg und Innenhof (siehe Anlage A vom 26.07.2021) zu den realen Grundstückskosten durch die Baugemeinschaft Innenhof. Dieser Erwerb erfolgt in Miteigentumsanteilen zusammen mit dem Kauf der Hochbaugrundstücke.

3) Rechtlicher Rahmen für den Betrieb der gemeinschaftlichen Freianlagen

Anlehnung an das WEG als rechtlichen Rahmen für den dauerhaften Betrieb des Innenhofs.

4) Bauliche Regelungen

a) Definition der gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen im Baufeld

Die gemeinschaftlichen Freianlagen setzen sich neben dem Stammgrundstück Freianlagen aus Teilbereichen der parzellierten einzelnen Grundstücke zusammen. Die Zuordnung von gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen erfolgt nach dem Strukturkonzept Freiraumplanung vom 26.07.2021 (Anlage A).

b) Planungsgrundlage

Vorläufige Planungsgrundlage ist das Strukturkonzept Freiraumplanung vom 26.07.2021 (Anlage A) des Architekturbüro Baisch + Fritz, Tübingen.

c) Organisationsform von Planung und Herstellung der gemeinschaftlichen Freianlagen im partizipativen Verfahren.

Die Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt durch die Baugemeinschaft „Innenhof Dätzweg II Baufeld 9 GbR“, unter Einbeziehung aller aller Hochbauprojekte von Baufeld 9. Sie erfolgt in einem von der Projektsteuerung organisierten und gesteuerten partizipativen Prozesses (Beteiligungsprozess) mit bevollmächtigten Vertretern aller Hochbauprojekte. Jedes Projekt bestimmt einen entscheidungsbefugten Vertreter und Stellvertreter. Die Herstellung übernimmt die Baugemeinschaft „Innenhof Dätzweg II Baufeld 9 GbR“.

d) Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten

Die Abrechnungsgrenze zwischen Tiefgarage und Innenhof ist definiert durch die Oberkante der Tiefgaragendecke. Der gesamte Unterbau (Dränschicht und Tragschichten) für den gemeinschaftlichen Innenhof und die privaten Flächen auf der Tiefgarage wird durch die Baugemeinschaft Innenhof hergestellt. Der Aufbau für Terrassen und Wege sowie Vegetationsflächen (Bepflanzung) wird im Bereich des gemeinschaftlichen Innenhofs komplett fertiggestellt.

Im Bereich der privaten Flächen auf der Tiefgarage erfolgt der Aufbau für Terrassen und Wege sowie Einsaaten und Bepflanzung durch die Anlieger.

Es wird angestrebt, zwischen diesen und den gemeinschaftlichen Bereichen eine durchgängige Gestaltung umzusetzen, um dadurch eine gewisse Großzügigkeit zu erhalten.

Die privat genutzten Bereiche können durch eine lockere Bepflanzung mit Büschen und Stauden optisch von den gemeinschaftlichen Flächen abgegrenzt werden, Einfriedungen durch Hecken, Mauern, Sichtschutzwände oder Zäune ist nicht gestattet.

## e) Innenhofentwässerung

Die Entwässerung des gemeinsamen Innenhofes erfolgt durch die Freianlagenplanung. Es erfolgt kein separater Kanalanschluss. Nach wirtschaftlichem Ermessen wird das Wasser in einen oder mehrere Grundleitungen der Hochbauten eingeleitet. Entstehen dadurch Mehrkosten, trägt diese der Innenhof. Die Entwässerung der gemeinschaftlichen und der individuell genutzten Flächen im Innenhof ist mit den Behörden abzustimmen.

## f) Regenwasserableitung der Hochbauprojekte

Die Regenwasserableitung der Hochbau-Projekte erfolgt jeweils zur Blockaußenseite 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.

## g) Gebäudezugänge vom Innenhof

Beim Innenhofaufbau handelt es sich um einen Flachdachaufbau. Sämtliche Gebäudeöffnungen sind nach den Regeln der Technik zu planen.

## h) Sichtschutzelemente

Für eventuell gewünschte Sichtschutzelemente im Bereich zwischen einzelnen jeweils individuell genutzten Flächen ist eine abgestimmte Ausführung vorgesehen. Zwischen gemeinschaftlichen und individuell genutzten Flächen sind keine Sichtschutzelemente zulässig.

## i) Private Freiflächen

Private Freiflächen sind die Freiflächen, welche an den Außenseiten des Baufeldes 9 liegen. Sie sind von den jeweiligen Hochbauprojekten, auf dessen Grundstück sie liegen, zu planen und herzustellen. Für Pflegearbeiten des Innenhofs wird ein barrierefreier Zugang vom Fußweg westlich des Baufeld 9 zum Innenhof geschaffen. (Siehe Anlage D vom 26.07.2021)

## j) Zusammenarbeit in der Ausführung / Abgrenzung der Zuständigkeiten

Aus Gewährleistungsgründen erfolgt die Herstellung sämtlicher Aufbauten – bestehend aus Drainageschicht, Vegetationsschicht und Unterbau für befestigte Flächen – auf der Tiefgaragendecke durch eine von der Baugemeinschaft „Innenhof Dätzweg II Baufeld 9 GbR“ beauftragten Firma.

## 5) Wirtschaftliche Regelungen

## a) Verfahrens der Kostenermittlung und – Verteilung

Sämtliche Kostenermittlungen und -abrechnungen erfolgen in transparenter Form. Die Kosten für den Aufbau mit Belagsflächen und Bepflanzung sind von demjenigen zu tragen, der das Nutzungsrecht für die entsprechende Fläche hat.

Der Kostenverteilungsschlüssel für die Herstellung der gemeinschaftlich genutzten Flächen ergibt sich aus dem Verhältnis der nach Vermarktungsplan zulässigen Kubatur der einzelnen Hochbauprojekte, ohne die Berücksichtigung von Balkonen, Erkern, Rücksprüngen und der Tiefgarageneinfahrt/Rampe. Der Kubaturschlüssel ergibt sich aus der Bruttogeschossfläche (BGF), also dem möglichen Baufenster gemäß Exposé zur Vermarktung, Abschnitt 1.7.a. (ohne Berücksichtigung von Erkern, Rücksprüngen und Balkonen) multipliziert mit der Anzahl der möglichen Geschosse, abzüglich des im EG nicht voll überbaubaren Bereichs des Stammgrundstücks der TG (nur ein Geschoss berücksichtigt).

Die Kostengrößenordnung je m<sup>2</sup> Fläche der Freianlagen beträgt auf Grundlage eines ersten Kostenüberschlags voraussichtlich ca. 75€/m<sup>2</sup> BGF (brutto).

Falls eine Beteiligung der Anliegerprojekte an dem Gemeinschaftsraum erfolgt, dann gilt voraussichtlich:

Die geschätzten Kosten des Gemeinschaftsraums mit ca. 70 m<sup>2</sup> Fläche (KG 100-700) liegen bei ca. 250.000 €, welche ebenfalls über den Kubaturschlüssel umgelegt werden (ca. 40 €/qm BGF). Der Kostenrahmen für die Erstellung des Gemeinschaftsraums ist durch die vorliegenden Zielkosten der Baugemeinschaft „MGH Dätzweg“ fixiert sowie ein Budget für die Ausstattung (Küche, Tische, Stühle) in Höhe von 15.000 €. Die endgültigen Kosten für den Gemeinschaftsraum ermitteln sich aus den anteiligen Erstellungskosten, wobei eventuell ein Bewertungsauf- oder Abschlag auf die Zielkosten des Anker-Hochbaus berücksichtigt wird, je nach Lage des Gemeinschaftsraumes.

## b) Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für die gemeinschaftlichen Freianlagen

Für die zur Herstellung der gemeinschaftlichen Freianlagen in Anspruch genommenen Teilbereiche der parzellierten einzelnen Grundstücke erfolgen keine Ausgleichszahlungen von der Eigentümergemeinschaft Innenhof an die jeweiligen Grundstückseigentümer.

## c) Sichtschutzelemente

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

## d) Private Freiflächen

Die Kostenübernahme für die Planung und Herstellung der privaten Freiflächen, die nicht durch die Tiefgarage unterbaut sind, erfolgt vollständig durch das jeweilige Hochbauprojekt auf dessen Grundstück sie liegen.

## 6) Projektbeteiligte

Projektentwicklung, Projektsteuerung und Geschäftsführung:

Martina Oberrauch, Projektsteuerin,  
Strohgäustraße 3, 71272 Renningen

Honoraransatz:

Hof: 50.000€

zzgl. 6% Nebenkosten, zzgl. MwSt.

Freianlagen

frei raum concept, sinz-beerstecher + böpple  
landschaftsarchitekten PartGmbH, Ziegelhütte 9 72108 Rottenburg

§40 HOAI Stand 2013 Honorarzone III Dreiviertel-Satz zzgl. 6% Nebenkosten, zzgl. MwSt  
Leistungsbild 90%

## 7) Betrieb und Unterhalt

## a) Kostentragung

Der Unterhalt sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft Innenhof.

## b) Verbrauchskosten Wasser und Strom

Sofern eine Versorgung der gemeinschaftlichen Freianlagen mit Wasser und Strom von den jeweiligen Hausanschlüssen des Ankerprojektes vorgesehen wird, trägt die Eigentümergemeinschaft Innenhof die Verbrauchskosten.

## c) Pflege der Bepflanzungen

Pflege der Bepflanzung im Innenhof in den Übergängen zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen obliegt für die Seite zum Innenhof einschl. Höhenschnitt der Eigentümergemeinschaft Innenhof für die innenhofabgewandte Seite den jeweiligen Nutzern. Der größte Teil der Freianlagen ist unterbaut, was bedeutet, dass die Bepflanzungen keinen Erdanschluss besitzen. In trockenen Sommern ist die Begrünung zu bewässern, diese gilt insbesondere für Bäume und Büsche.

## d) winterliche Räumspflicht und Verwendung von Streusalz

Die Verwendung von Streusalz im Bereich sämtlicher Flächen im Innenhof (gemeinschaftlich- und individuell genutzt) ist untersagt.

## e) Im Innenhof ist eine normgemäße Beleuchtung der Erschließungswege der Hochbauten vorzusehen. Die Kosten für die Erstellung und den Betrieb hierfür übernimmt die Baugemeinschaft „Innenhof Dätzweg II Baufeld 9 GbR“

### C. Weitere Vereinbarungen

## 1) Kooperation zwischen Tiefgaragen- und Innenhofgemeinschaft bei Hausanschlüssen und Technikraum

Die Tiefgarage und der Innenhof sollen keine eigenen Hausanschlüsse für Wasser und in Variante 2 (vgl. Abschnitt xx) Elektro bekommen. Es wird eine Kooperation mit dem Hochbauprojekt des Ankers erfolgen. Deren Hausanschluss wird jeweils auch für den Bedarf der Tiefgarage ausgelegt. Die Hausanschlusskosten werden im Verhältnis der jeweiligen Bedarfe aufgeteilt.

## 2) Elektroversorgung und Wasserversorgung:

Die Tiefgarage bekommt in der Variante 2 (vgl. Abschnitt xx) im Hauptverteiler des Ankerprojektes einen eigenen Stromzähler. Die Kosten hierfür werden dem Projekt von der Baugemeinschaft „Tiefgarage Dätzweg II Baufeld 9 GbR“ auf Nachweis erstattet. Die Stromversorgung des Innenhofs erfolgt über einen Unterzähler über die Versorgung der Tiefgarage. Ab diesem Zähler erfolgt die weitere Elektroinstallation im Auftrag der Baugemeinschaft Innenhof und ausschließlich zu deren Kosten. Der Teil der Leitungsführung durch die Untergeschosse des Hochbauprojektes erfolgt in Abstimmung und – wo möglich – auf direktem Wege. Für das Dulden dieser Leitungen erfolgt keine Ausgleichszahlung.

Die Tiefgarage bekommt nach dem Hauptwasserzähler des Ankerprojektes einen eigenen Wasserzähler. Die Kosten hierfür werden dem Projekt der Baugemeinschaft „Tiefgarage Dätzweg II Baufeld 9 GbR“ auf Nachweis erstattet. Die Wasserversorgung des Innenhofs erfolgt über einen Unterzähler über die Versorgung der Tiefgarage. Der Teil der Leitungsführung durch die Untergeschosse des Hochbauprojektes erfolgt in Abstimmung und – wo möglich – auf direktem Wege. Für das Dulden dieser Leitungen erfolgt keine Ausgleichszahlung.

Die Wasserversorgung des Innenhofs erfolgt über einen Unterzähler über die Versorgung der Tiefgarage. Die anteiligen Kosten, aufgeteilt im Verhältnis der berechneten Bedarfe, für den Wasseranschluss des Innenhofs einschließlich des Wasserzählers erstattet die Baugemeinschaft Innenhof der Baugemeinschaft Tiefgarage. Ab dem Zähler werden die Leitungen vom Innenhof erstellt und unterhalten.

Für etwaige Unterhalts-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten an den Teilen der Tiefgaragen-Elektro- und Wasserinstallation im Bereich des Hochbauprojektes kommt die Eigentümergemeinschaft Tiefgarage auf.

Die Abrechnung der Verbrauchskosten erfolgt zwischen den beiden Hausverwaltungen. Fallen hierfür auf Seite des Hochbauprojektes zusätzliche Kosten an, sind diese von der Eigentümergemeinschaft Tiefgarage zu erstatten.

Zur Erfassung des Zählerstandes ist dem Verwalter der Eigentümergemeinschaft Tiefgarage oder einem Vertreter nach Terminabstimmung Zutritt zu gewähren.

Selbiges gilt für Planer und ausführende Firmen im Falle von Wartungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten.

F

## 3) Außenwandaufbauten

Bei Projekten mit gemeinsamer Gebäudetrennwand sind ggf. auf das jeweilige Nachbarsgrundstück überstehende Außenwandaufbauten (Wärmedämmung, Außenputz, etc.) zu dulden.

## 4) Bilaterale Regelungen zwischen Hochbauprojekten

Zur einvernehmlichen Regelung der Belange einzig zwischen benachbarten Hochbauten untereinander und ggf. ohne Berührung von Interessen der Eigentümergemeinschaften Tiefgarage und Freianlagen, können weitere Bestimmungen nach Erfordernis in die Ankerkonzeption und weiterführend in die Grundlagenvereinbarung aufgenommen werden.

## D. Salvatorische Klausel

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

### E. Anlagen

Anlage A - Strukturkonzept Freiraumplanung - Baufeld 9	(Stand 26.07.2021)
Anlage B - Strukturkonzept Tiefgarage - Baufeld 9	(Stand 26.07.2021)
Anlage C - Strukturkonzept Tiefgarage - Baufeld 9	(Stand 26.07.2021)
Anlage D- Ideenskizze Innenhof – Baufeld 9	(Stand 26.07.2021)

Aufgestellt: Renningen/Tübingen, der 26.07.2021

Hartmut Fritz  
Martina Oberrauch

### Anlage: Vorläufiger Kubaturschlüssel

Die folgende Tabelle stellt den Kubaturschlüssel zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Ankerkonzeption dar. Er ist definiert in Abschnitt B.5.a:  
„Der Kubaturschlüssel ergibt sich aus der Bruttogeschossfläche (BGF), also dem möglichen Baufenster gemäß Exposé zur Vermarktung, Abschnitt 1.7.a. (ohne Berücksichtigung von Erkern, Rücksprünge und Balkonen) multipliziert mit der Anzahl der möglichen Geschosse, abzüglich des im EG nicht voll überbaubaren Bereichs des Stammgrundstücks der TG (nur ein Geschoss berücksichtigt).“

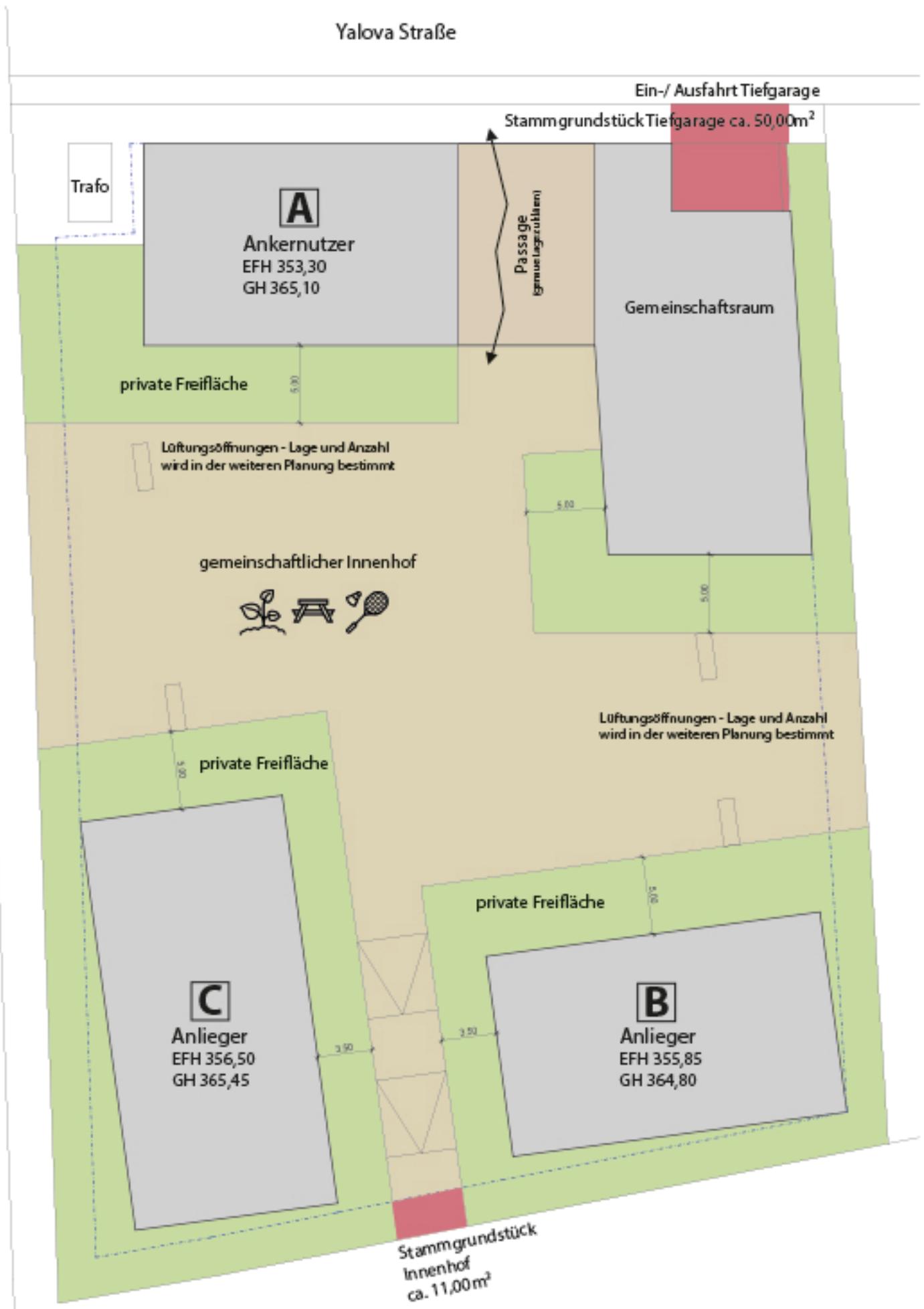
	Baukörper A	Baukörper B	Baukörper C	Gesamt	pro qm BGF (brutto)
<b>Bruttogrundfläche in qm</b>	713	280	345	1338	
<b>Bruttogeschossfläche in qm</b>	2852	980	1207,5	5039,5	
<b>abzgl. geschätztes anteiliges TG-Grundstück in qm</b>	75			75	
<b>Verbleibende Kubatur in qm</b>	2777	980	1208	4965	
<b>Anteil</b>	56%	20%	24%	100%	
<b>geschätzte Kosten Innenhof</b>	206.967 €	73.039 €	89.994 €	370.000 €	75 €
<b>geschätzte Kosten Gemeinschaftsraum</b>	139.843 €	49.350 €	60.807 €	250.000 €	50 €

Der Kubaturschlüssel muss aktualisiert werden, wenn Baukörper B oder C parzelliert vergeben werden oder wenn sich die Größe des anteiligen Tiefgaragen-Grundstück ändert.

# Anlage A Strukturkonzept Freiraumplanung - Baufeld 9

unmaßstäblich - 26.07.2021

Baisch+Fritz  
Freie Architekten BDA



# Anlage B - Strukturkonzept Tiefgarage - Baufeld 9

minimale Anzahl Stellplätze, unmaßstäblich - 26.07.2021

Baisch+Fritz

Freie Architekten BDA

ca. 52 PKW-Stellplätze

ca. 100 Fahrrad-Stellplätze

Yalova Straße

Einfahrt



# Anlage C - Strukturkonzept Tiefgarage - Baufeld 9

maximale Anzahl Stellplätze, unmaßstäblich - 26.07.2021

Baisch+Fritz

Freie Architekten BDA

ca. 66 PKW-Stellplätze

ca. 84 Fahrrad-Stellplätze

Yalova Straße

Einfahrt

