

Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen

Stand 25.07.2022

Einleitung

Sämtliche im Baufeld nachzuweisenden „baurechtlich notwendigen“ Kfz-Stellplätze für Wohnungen und Gewerbe sowie 2 Fahrradabstellplätze 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 10 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 mit diesen in einem „Dialog auf Augenhöhe“ 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.

Der Ablauf stellt sich wie folgt dar:



Kooperationen zwischen allen Projekten des Baufelds bei Planung und Ausführung werden angestrebt. Hierdurch können erhebliche Synergieeffekte und Kostenvorteile 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 bis ca. 7,00 m unter die Bebauung des Baufelds. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Garagenverordnung (GaVO), es wird zusätzlich ein Befahrbarkeitsgutachten beauftragt.

Das Ziel dieser Konzeption ist die kostenoptimierte Erstellung der baurechtlich notwendigen KFZ-Stellplätze und sowie jeweils 2 Fahrradstellplätze.

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

- 48 - 52 KFZ Stellplätze
- 92 - 104 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 10 GbR“ („Baugemeinschaft Tiefgarage“). Es besteht eine Verpflichtung zur Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft Tiefgarage.

2) Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Erwerb eines noch zu bildenden Stammgrundstücks Tiefgarage mit der Flurstücksnummer x durch die Baugemeinschaft Tiefgarage. Die Größe des Grundstücks wird durch die im EG nicht voll überbaubare Fläche der Rampe inkl. Umfassungswände definiert und den Anschluss an die Straße. Die Mitglieder der Baugemeinschaft Tiefgarage 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.

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 beruft die erste Eigentümerversammlung für die Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage Dätzweg II Baufeld 10 GbR“ ein, welche ihren Verwalter auswählt und beauftragt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten ist die Baugemeinschaft Tiefgarage beendet. Verbleibende Rechte und Pflichten, z.B. hinsichtlich Gewährleistung, Unterhalt und Instandhaltung gehen an die Eigentümergemeinschaft über.

4) Bauliche Regelungen

a) Planungsgrundlage

Vorläufige Planungsgrundlage ist das Planungskonzept der Tiefgarage des Architekturbüro lpundh architekten vom 22.07.2022

b) Definition der Lage der Tiefgarage in Bezug auf die Hochbauten

Die Tiefgarage liegt im ersten Untergeschoss unter dem Innenhof und schiebt sich teilweise und in unterschiedlicher Tiefe unter die Baufenster der Hochbauten (s. Planungskonzept der Tiefgarage des Architekturbüro lpundh architekten vom 22.07.2022.

- c) **Festlegung der Anzahl und Vergabe der Kfz-Stellplätze**
Für die Strukturplanung der Tiefgarage wird 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 2 Fahrradstellplätze erstellt. Die Zuordnung der Fahrradbereiche wird im Wesentlichen nach ihrer Lage zu den Gebäuden erfolgen.
- e) **Nennhöhe in der Tiefgarage**
Die planerische lichte Höhe innerhalb der Tiefgarage ist durchgängig mindestens 2,10 m, um eine Nennhöhe von 2,05 m zu ermöglichen. In den Randbereichen kann die Höhe zusätzlich durch die Versorgungsleitungen eingeschränkt sein und damit von den Empfehlungen der EAR abweichen. In diesen Fällen wird die Nutzbarkeit durch den Verkehrsplaner geprüft.
- f) **Fluchtwege aus der Tiefgarage**
Für die Fluchtwege aus der Tiefgarage dienen die Treppenhäuser des Anker-Hochbaus sowie des diagonal gegenüberliegenden Hochbaus (Baukörper A), jeweils vom Untergeschoss bis ins Freie im Erdgeschoss. Der TG-Zugang zu Baukörper A muss so platziert sein, dass der maximale Fluchtweg-Radius nicht überschritten ist (s. Planungskonzept Tiefgarage vom 22.07.2022). 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.
- g) **Zugang zur Tiefgarage**
Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über die Treppenhäuser aller Hochbauten. In der Tiefgarage werden Zugangsflächen zu den Treppenhäusern von Stellplätzen freigehalten. Bei einem Verkauf oder einer Vermietung eines Stellplatzes an einen baufeld-externen Eigentümer liegt die Verantwortung zur Klärung dessen Zugänglichkeit beim Verkäufer bzw. Vermieter.
- h) **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 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.

- i) 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.
- j) 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.
- k) Verwendung von Recycling-Beton**
Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz der Tiefgarage soll ressourcenschonender Beton, sogenannter „R-Beton“ aus RC-Körnung (Recyclingmaterial) beim Bau der Tiefgarage und möglichst auch den Hochbauten zum Einsatz kommen.
- l) Ausführung der Tiefgaragendecke**
Die Tiefgaragendecke wird nach konstruktiven und entwässerungstechnischen Erfordernissen geplant. Sie erhält eine bituminöse Abdichtung. Für die Abnahme der TG-Decke müssen alle Fassadengerüste abgebaut sein. Deshalb müssen die von der Tiefgarage unterbauten Fassaden aller Hochbauten vorgezogen werden. Nach Abnahme der TG-Decke kann der Innenhof fertiggestellt werden, der für die baurechtliche Abnahme notwendig ist. Eine Befahrbarkeit der Decke durch Kfz und Feuerwehrfahrzeuge wird nicht möglich sein. Eine Parkierung ist nicht zulässig. 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 Bereich der Wege 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**
Die Außenwände der Tiefgarage erhalten eine bituminöse Abdichtung, ebenso die Decke. Auf eine Bodenplatte wird voraussichtlich 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.

Die folgenden maximalen Dämmstärken sind zu berücksichtigen:

- a. An der Wand zu Hochbauten, maximal 10 cm.
- b. 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 durch die Firma, die die Abdichtung der Tiefgaragendecke vornimmt, ausgeführt.

q) Leitungen in der Tiefgarage

Das Führen sämtlicher für die Hochbauten und den Innenhof erforderlichen Leitungen durch die Tiefgarage ist in den von der TG unterbauten Bereichen zulässig. Die Nennhöhe von mindestens 2,05 m darf nur in den Randbereichen und nur nach Abstimmung mit den Architekten des Ankerprojekts unterschritten werden. Die geplanten Stellplatzabmessungen sind 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 zu definieren. Die Erschließungen müssen – wenn möglich – von der Außenseite des Baufeldes erfolgen. Die Tiefgarage bekommt einen eigenen Technikraum. Bei Hausanschluss für Wasser und Elektro kooperiert die Tiefgarage mit dem Ankerprojekt, um Anschluss- und Betriebskosten zu reduzieren.

t) Elektro-Versorgung der Stellplätze (Elektromobilität)

Zur Sicherstellung einer Elektromobilität wird allen Stellplätzen eine individuelle Ausstattung mit einer Lademöglichkeit ermöglicht. Die Versorgung erfolgt jeweils vom eigenen Untergeschoss aus, in Aufputz-Montage. Das Einlegen von Leitungen in die Tiefgaragenbauteile ist ausgeschlossen. Um eine geordnete Versorgung/Andienung der mittleren KFZ-Stellplätze zu ermöglichen, werden Kabelkanäle bzw. Kabeltrassen durch die Tiefgarage montiert in welche die jeweiligen Kabel der Hochbauprojekte gelegt werden müssen. 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 werden durch den Lageplan vom 22.07.2021 für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) der

Hochbauprojekte vorgegeben im Sinne einer kostenoptimierten Tiefgarage. Diese sind im Vorfeld mit der Stadt abgestimmt worden.

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 (mit Entscheidungsvollmacht) und ggf. Fachplaner – nach vorheriger Ankündigung – anwesend sein. Sämtliche Planungen, Schnitte, statische Konzepte etc. sind bis zu einem von der Ankerprojekt 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 Ankerprojekts 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 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 Rampen und das Stammgrundstück der Tiefgarage. Für diese Überbauung erfolgt keine Ausgleichszahlung an die Tiefgarage.

c) gemeinsam genutzte Bauteile und Bauteile der „Lastdurchleitung“

Für gemeinsam genutzte Bauteile („Abgrenzungsbauweise“), 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

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 Kosten für die erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Herstellung der Fluchtwege wie die Alarmsicherung der Türen und die Notbeleuchtung der Treppenhäuser, erfolgen auf Kosten der Tiefgarage. Die Elektroversorgung dieser Bauteile wird durch die Anlieger gewährleistet, 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

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

h) Leitungen in der Tiefgarage

Die Kosten für das Führen von für die Hochbauten und den Innenhof erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Tiefgarage, 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. Die Installationskosten werden jedoch von den jeweiligen Nutzern übernommen (Innenhof bzw. Tiefgarage).

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 beträgt auf Grundlage der Kostenschätzung vom 06.04.2022 voraussichtlich ca. 42 100,- € brutto (inkl. 2 Fahrrad-Stellplätze) für einen Kfz-Stellplatz in den Standardmaßen. Die Kosten (KG 100-700 nach DIN 276) der Tiefgarage werden gleichmäßig verteilt auf die Anzahl der KFZ-Stellplätze. Die Aufschläge für überbreite bzw. behindertengerechte KFZ-Stellplätze bzw. zusätzliche Fahrradstellplätze sind unter den Beteiligten zu regeln.

6) Fachplaner und ausführende Firmen

a) Fachplaner und Fachfirmen

Die folgenden Fachplaner müssen auch von den Hochbauprojekten beauftragt werden. 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 selber, Kostenverteilung: 20 % Tiefgarage, 80 % Hochbauten, dort verteilt im Verhältnis gemäß Kubaturschlüssel (s. B.5.a).
2. Vermessung: gemeinsame Ausschreibung, jedes Projekt beauftragt selbst
3. Fundamentierung: gemäß Fundamentierungsplanung, Abrechnung über Fußabdruck
4. SiGeKo: Ausschreibung durch die Tiefgarage; jeder beauftragt selber, Kostenverteilung: 20 % Tiefgarage, 80 % Hochbauten, dort verteilt im Verhältnis gemäß Kubaturschlüssel (s. B.5.a).

5. Tragwerksplaner

Falls ein Anliegerprojekt keine Möglichkeit sieht, den Tragwerksplaner des Ankerprojekt zu beauftragen, dann muss das Anliegerprojekt den Mehraufwand (Einpfeilen Schalpläne, Übernahme Lasten) des Tragwerksplaner des Ankerprojekts übernehmen.

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. Das Ankerprojekt erstellt eine Zusammenstellung der überarbeiteten Angebote aller Bauvorhaben von Baufeld 10. Der insgesamt günstigste Bieter wird von allen Bauvorhaben beauftragt, jedes Bauvorhaben beauftragt den Rohbau separat (mit Baustelleneinrichtung anteilig über Auftragssumme).

(3) Verbau

Der gemeinsame Verbauplaner erstellt eine Verbauplanung. Der Verbauplaner erstellt in Abstimmung den Architekten des Ankerprojektes das LV für den Verbau für alle Bauvorhaben. Vor Versand des LVs verschickt die Baugemeinschaft Tiefgarage das LV zur Kenntnis an alle Hochbauprojekte. Anschließend holt die Baugemeinschaft Tiefgarage 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 Quadratmetern.

c) Projektbeteiligte

Projektsteuerung TG	Lucia Landenberger Projektsteuerung, Alexanderstr. 50/6, 72072 Tübingen
	Honoraransatz: 5,5% der Netto-Gesamtkosten, zzgl. 5% Nebenkosten, zzgl. MwSt.
Gebäudeplanung TG	lpundh architekten, Herdfeldstraße 43, 73230 Kirchheim/Teck
	Honoraransatz: HOAI, Honorarzone III Viertelsatz, zzgl. 15% Zuschlag, zzgl. 6% Nebenkosten, zzgl. MwSt.
Tragwerksplanung	Werner & Balci GmbH, Beratende Ingenieure, Untere Beutau 31, 73728 Esslingen am Neckar
	Honoraransatz: HOAI, Honorarzone III Mitte (mit Leistungsbild 90% und 15% Sondernachlass), zzgl. 5% Nebenkosten, zzgl. MwSt.
Verkehrliche Beratungen	Tögelplan, Hohenstufenstraße 29 71696 Möglingen, gemäß vorliegendem Angebot vom 09.07.21
Geologisches Gutachten	lhb, Albrechtstraße 29, 72072 Tübingen gemäß vorliegendem Angebot vom 29.03.2022
Lüftungsgutachter	Ulrich Erb, SITEC Sachverständige GmbH, Fabrikstraße 25, 73230 Kirchheim/Teck gemäß Angebot vom 02.04.2022

Sanitärplanung	Bau.Umwelt TGA GmbH + Co.KG, Reinacher-Härlin-Weg 6, 73734 Esslingen am Neckar gemäß vorliegendem Angebot vom 25.04.2022
Elektroplanung	Elektro Zug GmbH, Teichstr. 7, 72108 Rottenburg gemäß vorliegendem Angebot vom 07.03.2022
Vermessung	Vermessungsbüro Wellhäußer, Bischof-Moser-Str. 13, 72108 Rottenburg / Neckar gemäß vorliegendem Angebot vom 29.11.2021
Erschütterungsgutachten	Müller-BBM GmbH, Schwieberdinger Str. 62, 70435 Stuttgart gemäß vorliegendem Angebot vom 08.04.2022

7) 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 10 befindlichen Hochbauten sind befugt, durch die Tiefgarage zu gehen oder sie mit dem Fahrrad zu benutzen, auch wenn sie nicht Eigentümer oder Nutzer eines Stellplatzes sind.

B. Gemeinschaftlicher Innenhof und Gemeinschaftsraum

Der Innenhof wird durch die neue Bebauung des Baufelds 10 gebildet. Er umfasst die individuellen und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche, 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. Er integriert auch den baurechtlich notwendigen Kinderspielfeld sowie die fußläufige Erschließung der Hochbauten des Baufelds, jedoch keine Feuerwehrezufahrt. Deshalb müssen alle Anliegerprojekte den 2. Rettungsweg baulich sicherstellen.

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 sind durch den Strukturplan vom 22.07.2021 definiert. Die Angebote innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Flächen sollen möglichst vielfältig von allen Anwohnern des Baufelds nutzbar sein.

Ein wichtiges Anliegen der Planung ist es, die Übergänge zwischen individuell und gemeinschaftlich genutzten Flächen in die Hofplanung mit einzubeziehen, damit eine hohe Gestaltungsqualität und ein durchgängiges Konzept erzielt werden kann.

Das Ankerkonzept umfasst zudem einen Gemeinschaftsraum, der sich im Erdgeschoss des Ankerprojekts verortet, direkt am Eingang des Innenhofs mit eigener großer Terrasse. Für den Betrieb des Gemeinschaftsraumes wird ein Verein gegründet, um das Nutzungskonzept des Gemeinschaftsraums zu verstetigen und seine Organisation zu gewährleisten. Prinzipiell sind alle Bewohner des Quartiers eingeladen, Mitglied im Verein zu werden, Verantwortung für die Nutzung des Gemeinschaftsraums zu übernehmen und von ihm zu profitieren.

Die Regelungen im Einzelnen:

1) Definition der Bauherrschaft

Planung und Bau der Freianlagen erfolgt durch die noch zu gründende Baugemeinschaft „Innenhof Dätzweg II Baufeld 10 GbR“ („Baugemeinschaft Innenhof“). Mitglieder der Baugemeinschaft Innenhof müssen alle Baugemeinschaften von Baufeld 10 (und nicht deren Gesellschafter) werden. Die Baugemeinschaft Innenhof wird Mitglied der Baugemeinschaft des Ankerprojekts „Wir im Quartier“ und entwickelt den Gemeinschaftsraum in einem partizipativen Prozess nach ihren Bedürfnissen und den Möglichkeiten im Anker-Hochbau. In der Folge wird die Baugemeinschaft Innenhof dann Mit-Bauherr als Gesellschafter der Baugemeinschaft des Ankerprojekts.

2) Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Erwerb eines noch zu bildenden Stammgrundstücks Freianlagen zwischen Yalova-Straße und Gemeinschaftsraum 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) Vermietung des Gemeinschaftsraums

Die Innenhofgemeinschaft vermietet den Gemeinschaftsraum an den Verein, der die Nutzung organisiert. Die Miete dient dazu, die laufenden Unkosten für den Gemeinschaftsraum zu decken (Betriebskosten) sowie Rücklagen für Instandhaltungsmaßnahmen zu bilden. Die Miete dient jedoch nicht dazu, die Investitionen für die Erstellung des Gemeinschaftsraums zurückzuführen.

5) Bauliche Regelungen

a) Planungsgrundlage

Vorläufige Planungsgrundlage ist der Perspektivplan vom 09.07.2021.

b) 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 Strukturplan vom 22.07.2021

c) Organisationsform von Planung und Herstellung der gemeinschaftlichen Freianlagen (partizipatives Verfahren)

Die Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt durch die Baugemeinschaft Innenhof, unter Einbeziehung aller Hochbauprojekte von Baufeld 10. Sie erfolgt in einem partizipativen Prozess (Beteiligungsprozess) mit bevollmächtigten Vertretern aller Hochbauprojekte, welcher von der Projektsteuerung und den Freianlagenplanern organisiert und gesteuert wird. Jedes Projekt bestimmt einen entscheidungsbefugten Vertreter und Stellvertreter.

Die Herstellung der gemeinschaftlichen Freianlagen übernimmt die Baugemeinschaft Innenhof.

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, eine durchgängige Gestaltung zwischen den privaten und den gemeinschaftlichen Bereichen 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 sind nicht gestattet. Entscheidungen der Gestaltung des gemeinschaftlichen Innenhofs und des Gemeinschaftsraums erfolgen durch die Baugemeinschaft Innenhof.

e) Innenhofentwässerung

Die Entwässerung der gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen im Innenhof ist mit den Behörden abzustimmen.

Geplant ist eine Flächendrainage über der Tiefgaragendecke. Die Tiefgaragendecke ist gefällelos. Die Wasserableitung erfolgt im Bereich der drei Zugänge zum Innenhof. Das dort anfallende Regenwasser wird gesammelt und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Die Sammlung des Wassers im Bereich der Zugänge findet in reVISIONIERbaren Dränagen statt, die sich teilweise unter privaten Gartenflächen befinden.

f) Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Frischwasserversorgung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt über den Gemeinschaftsraum.

g) 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. Balkone dürfen ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Ankerprojekt über die Innenseite entwässert werden.

h) Gebäudezugänge vom Innenhof

Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt über den Innenhof. Der Innenhof umfasst daher auch eine normgerechte Beleuchtung der Erschließungswege zu den Gebäuden. Eine Befahrung des Innenhofs ist nicht erwünscht und nur in Rettungssituationen zulässig. Eine Parkierung von Fahrzeugen ist nicht zulässig.

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

i) Sichtschutzelemente zwischen einzelnen Nutzern

Werden Sichtschutzelemente im Innenhof zwischen einzelnen jeweils individuell genutzten Flächen gewünscht, so sind diese einheitlich auszuführen. Hierzu erfolgt ein Vorschlag der Freiflächenplaner, so dass einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente in den gesamten Freianlagen zum Einsatz kommen.

j) Zusammenarbeit in der Ausführung

Aus Gewährleistungsgründen erfolgt die Herstellung des Unterbaus auf der Tiefgaragendecke – bestehend aus Drainageschicht, Vegetationsschicht und Belagstragschichten durch eine von der Baugemeinschaft Innenhof beauftragten Firma.

6) 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 Kostenverteilerschlüssel für die Herstellung der gemeinschaftlich genutzten Flächen erfolgt über den **Kubaturschlüssel**. Der Kubaturschlüssel ergibt sich aus der Bruttogeschossfläche (BGF), also dem möglichen Baufenster gemäß Exposé zur Vermarktung, Abschnitt 1.7.b. (ohne Berücksichtigung von Erkern, Rücksprüngen und Balkonen) multipliziert mit der Anzahl der möglichen Geschosse, abzüglich des im Erdgeschoss nicht voll überbaubaren Bereichs des Stammgrundstücks der Tiefgarage (nur ein Geschoss berücksichtigt).

Die Kostengrößenordnung für den Innenhof beträgt auf Grundlage eines ersten Kostenüberschlags voraussichtlich 55 €/m² BGF brutto. Dies umfasst auch die Herstellung des Unterbaus der Privatgärten (s. 4d) Die endgültigen Kosten für den Innenhof ermitteln sich aus den Erstellungskosten.

Die geschätzten Kosten des Gemeinschaftsraums mit ca. 88 m² Fläche (KG 100-700) liegen bei ca. 300.000 €, welche ebenfalls über den Kubaturschlüssel umgelegt werden (ca. 52 €/qm BGF). Der Kostenrahmen für die Erstellung des Gemeinschaftsraums ist durch die vorliegenden Zielkosten der Baugemeinschaft „Wir im Quartier“ für den Gemeinschaftsraum in Höhe von ca. 285.000 € 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 ein Bewertungsabschlag von 10% auf die Zielkosten des Anker-Hochbaus berücksichtigt wird. *Hinweis: die Kostenansätze für den Gemeinschaftsraum und den Innenhof wurden Mitte 2021 erstellt. In der Zwischenzeit haben sich die Baukosten unerwartet stark erhöht. Diese außerordentlichen Kostensteigerungen sind in den Ansätzen nicht berücksichtigt.*

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 Freianlagen 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.

7) Projektbeteiligte

Projektsteuerung Innenhof	Lucia Landenberger Projektsteuerung, Alexanderstr. 50/6, 72072 Tübingen Honoraransatz: 10% der Netto-Gesamtkosten, zzgl. 5% Nebenkosten, zzgl. MwSt.
Gebäudeplanung Gemeinschafts- raum	lpundh architekten, Herdfeldstraße 43, 73230 Kirchheim/Teck Honoraransatz: HOAI, Honorarzone III Mittelsatz, zzgl. 6% Nebenkosten, zzgl. MwSt.
Freianlagen- planung	welsner+welsner Freie Garten- und Landschaftsarchitekten Plochinger Straße 14, 72622 Nürtingen Honoraransatz: HOAI, Honorarzone IV Mitte, zzgl. 4% Nebenkosten, zzgl. MwSt.

8) Betrieb und Unterhalt

a) Kostentragung

Der Unterhalt sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft Freianlagen. Dieses umfasst auch die Beleuchtung der Erschließungswege zu den Hochbauten.

b) Verbrauchskosten Wasser und Strom

Die Kosten der Strom- und Wasserversorgung der gemeinschaftlichen Freianlagen mit Wasser und Strom trägt die Eigentümergemeinschaft Freianlagen 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 Freianlagen, für die Innenhof abgewandte 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 Räumpflicht und Verwendung von Streusalz

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

C. Weitere Vereinbarungen

1) Außenwandaufbauten

Bei Projekten mit einer gemeinsamen Gebäudetrennwand sind ggf. auf das jeweilige Nachbargrundstück überstehende Außenwandaufbauten bis zu 20 cm (Wärmedämmung, Außenputz, etc.) zu dulden.

2) 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 Bestimmung 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 1 - Kubaturschlüssel vom 23.07.2021

Anlage 2 - Lage-, Strukturplan und Planungskonzept Tiefgarage vom 22.07.2022

Anlage 3 - Perspektivplan vom 09.07.2021

Aufgestellt:

Tübingen, den 25. Juli 2022

Lucia Landenberger

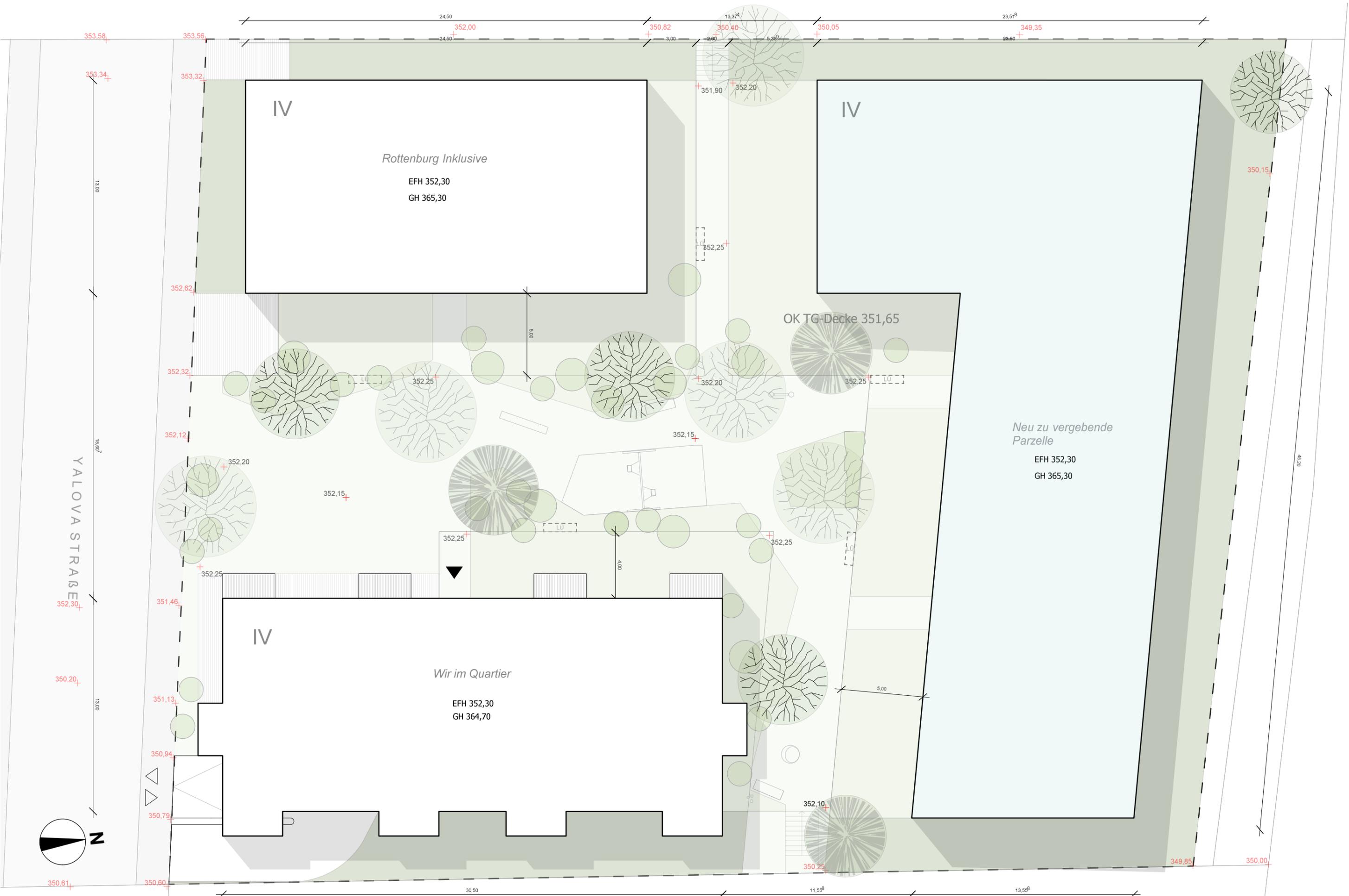
Anlage 1: Kubaturschlüssel vom 23.07.2022

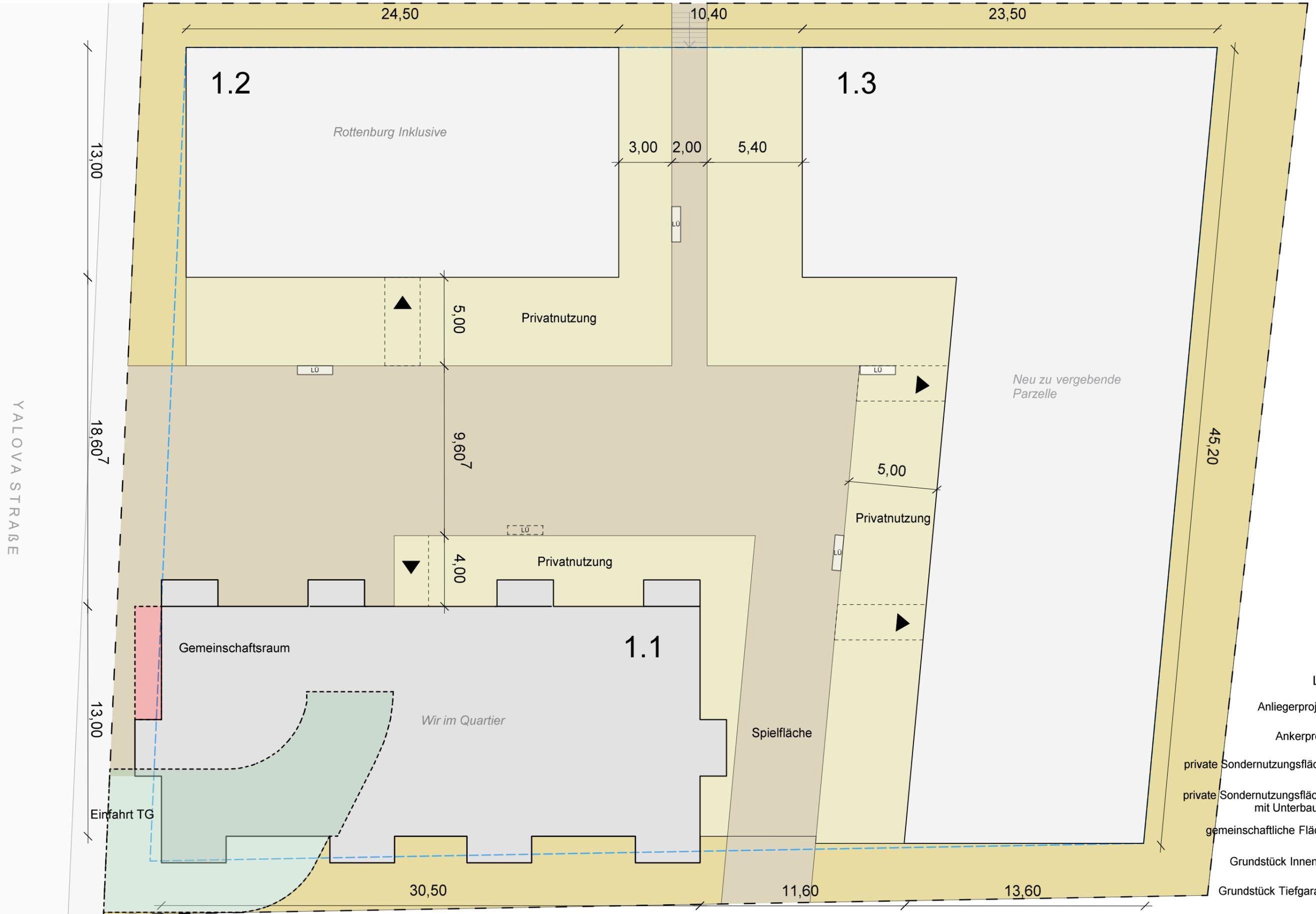
Die folgende Tabelle stellt den Kubaturschlüssel zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Ankerkonzeption dar. Er ist definiert in Abschnitt B.6.a:

„Der Kubaturschlüssel ergibt sich aus der Bruttogeschossfläche (BGF), also dem möglichen Baufenster gemäß Exposé zur Vermarktung, Abschnitt 1.7.b. bzw. Abschnitt 1.7. (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).“

--

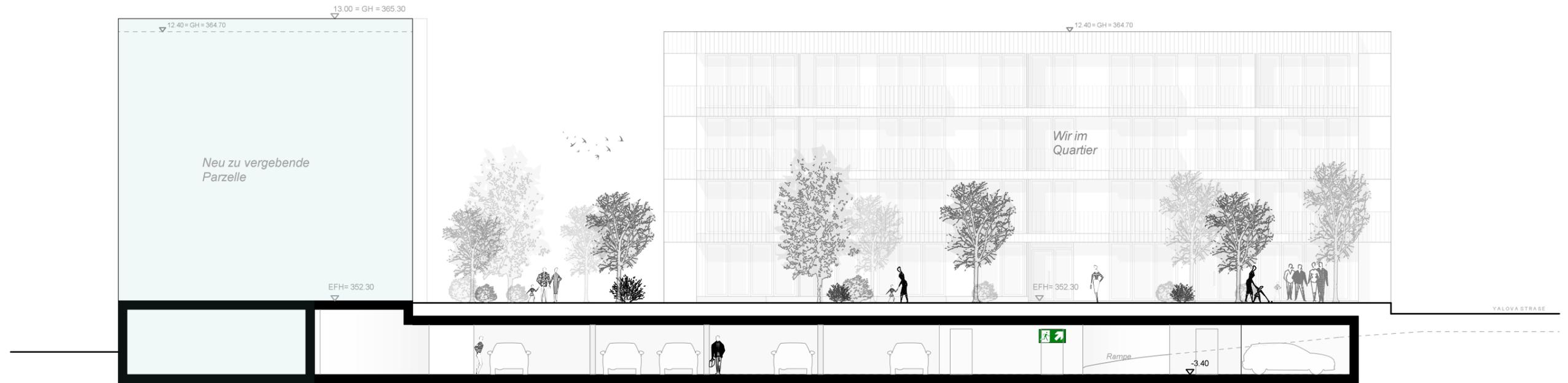
Der Kubaturschlüssel müsste aktualisiert werden, wenn Baukörper A parzelliert vergeben werden sollten oder wenn sich die Größe des anteiligen Tiefgaragen-Grundstücks ändert.



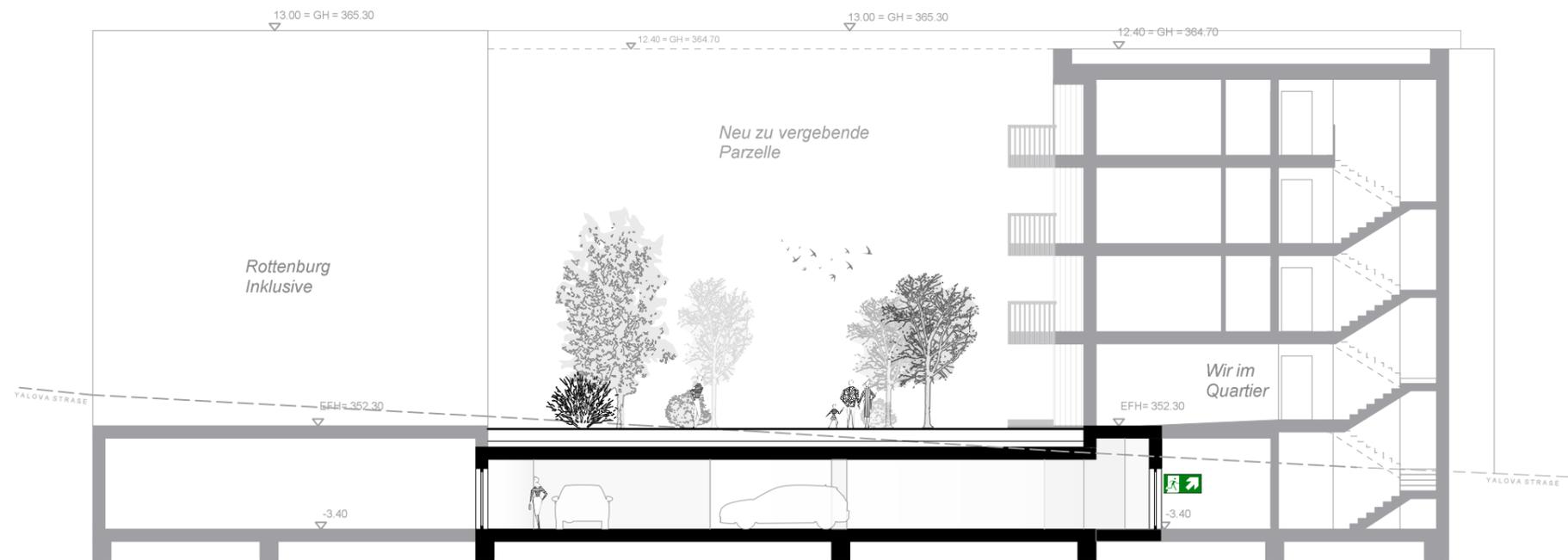


Legende:

- Anliegerprojekte
- Ankerprojekt
- private Sondernutzungsflächen
- private Sondernutzungsflächen mit Unterbau TG
- gemeinschaftliche Flächen
- Grundstück Innenhof
- Grundstück Tiefgarage
- Lüftungsöffnung TG LÜ



Schnitt A_A



Schnitt B_B

