

Ankerkonzeption

Schwäbisch Hall – Bahnhofs-Areal Süd – Baufeld B1

Gemeinsames, kostengünstiges Bauen einer Tiefgarage, eines Gemeinschaftsraumes und gemeinsamer Innenhöfe in einem partizipativen Gestaltungsprozess

Kurzbeschreibung

Die **Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH** (WHS) tritt hier als Projektsteuerer für das Ankerprojekt der Baugemeinschaften „Tiefgarage Baufeld B1“ und „Innenhöfe Baufeld B1“ sowie für zwei Hochbauten im Baufeld B1 auf.

Das Konzept der gemeinschaftlichen Tiefgarage und der Hochbauten planen **lpundh architekten** und den Innenhofbereich die Landschaftsarchitekten **Welsner+Welsner**.

Das Baufeld B1 liegt im nord-westlichen Bereich des Gesamt-Areals, die beiden Innenhöfe bestehen aus zwei durch einen Fußweg voneinander getrennten Flächen.

Die Tiefgaragenanlage wird über die nord-östliche Planstraße erschlossen. Die Tiefgaragenstellplätze schieben sich in Teilen unter die Baufenster der geplanten Hochbauten.

Einleitung und Konzeption

Mit dieser Ankerkonzeption einer gemeinsamen Tiefgarage und gemeinschaftlicher Innenhöfe wird für alle Partner im Baufeld B1 ein fairer, transparenter und möglichst einfacher Rahmen für die kostengünstige Realisierung der oben beschriebenen Maßnahmen des gesamten Baufelds geschaffen.

In die Entwicklung der Konzeption flossen die Erfahrungen aus verschiedenen gemeinschaftlichen Tiefgaragen- und Innenhofprojekten ein.

Die Ankerkonzeption definiert die Grundlagen und Regelungen zu Schnittstellen, Kosten und Abgrenzungen der verschiedenen Bauvorhaben im Baufeld B1.

Sie wird nach der Vergabe der Grundstücke an die Anlieger-Projekte mit diesen in einem Dialog auf Augenhöhe zu einer baufeldspezifischen Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben.

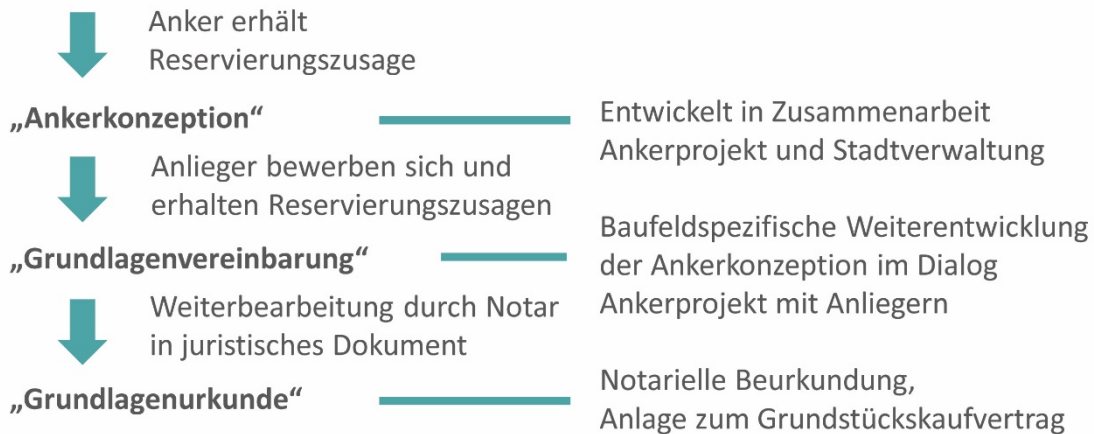
Den Anlieger-Projekten wird im Rahmen der Ankerkonzeption ein Spielraum für die Realisierung der jeweils individuellen Projektideen ermöglicht.

Die abschließend abgestimmte Grundlagenvereinbarung wird vom Notar in eine Grundlagenurkunde übertragen.

Die Grundlagenvereinbarung ist Bestandteil der Grundstückskaufverträge. Sie wird im Vorfeld beurkundet und beinhaltet die im Voraus abgestimmten Regelungen.

Anker-/Anliegerverfahren Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt



© Gauggel | Gütschow, Tübingen

Tiefgarage und Hochbauten

Die Tiefgarage wird als Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ erstellt.

Der Baugemeinschaft kann eine Planungsgemeinschaft vorgelagert sein.

Die Geschäftsführung der Planungs- bzw. Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ obliegt der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS). Die WHS ist Gesellschafter (mit oder ohne Anteile) in der Planungs- bzw. Baugemeinschaft.

In der Tiefgarage (TG) werden die für die Wohnungen oder gewerbliche Einheiten der Hochbauten baurechtlich notwendigen Stellplätze mit der Zielsetzung der Bedarfsorientierung und einer Kostenoptimierung erstellt. Nach aktueller Schätzung hat die Tiefgarage 100 – 105 konventionelle Stellplätze mit den Mindestmaßen von 5,00 m * 2,50 m, Doppelparker oder Parklifte sind nicht vorgesehen. Behindertengerechte Stellplätze sind auf Wunsch in begrenzter Anzahl möglich.

Zusätzlich werden in der Tiefgarage auch die baurechtlich notwendigen Abstellplätze für 2 Fahrräder pro Wohnung hergestellt. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Garagenverordnung.

Die TG liegt unter dem Innenhof von Baufeld B1 und schiebt sich bei fast allen Grundstücken um genau eine Stellplatztiefe unter deren Hochbauten. Sie bildet ein eigenständiges Bauwerk. Sämtliche Umfassungsbauteile im Bereich der Rampe und der Tiefgarage sind Eigentum der Tiefgaragen-Baugemeinschaft bzw. der zu gründenden WEG. Die Untergeschosse der Anlieger-Bauvorhaben schließen direkt an das TG-Bauwerk an. Unter den Hochbauten übernimmt die TG die Lastabtragung der Hochbauten. Die von der TG gewählte Gründungsart ist auch von den Hochbauten anzuwenden.

Es wird angestrebt allen Hochbauten von Baufeld B1 einen direkten Zugang in die TG zur Verfügung zu stellen.

Die beiden Zugänge in die Innenhöfe und das Treppenhaus Gebäude Grundstück 1.11 dienen als Fluchtwege aus der TG.

Die TG hat eine lichte Höhe von durchgängig 2,10 m um, bei Berücksichtigung von Bautoleranzen eine Durchfahrtshöhe von 2,05 m zu ermöglichen. Darüber befindet sich ein Bereich von bis zu 20 cm für Dämmungen der Hochbauten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Beleuchtungsinstallationen. In den Randbereichen kann die Höhe durch Versorgungsleitungen eingeschränkt sein.

Die Entwässerung der Hochbauten erfolgt über die Baufeldaußenseite, lediglich die Balkone und nicht durchgehende Dachterrassen dürfen in Ausnahmefällen über die Baufeldinnenseite entwässert werden.

Die Mitglieder der Baugemeinschaft Tiefgarage erwerben ein Grundstück und bebauen dieses mit der Tiefgaragen-Rampe inkl. den Umfassungswänden. Die Rampe wird integriert in das Hochbauvorhaben Parzelle 1.1 „Holzhaus“. Das Überbaurecht Rampe wird kostenfrei gewährt als Entschädigung für Einschränkungen durch die TG-Rampe.

Die Anzahl der Tiefgaragenplätze kann sowohl nach oben (bis zu ca. 10 Stk.) wie auch nach unten angepasst werden. Letzteres würde den Grundstücken 1.4 und 1.10 zugutekommen, dann könnten hier die Flächen der UG-Nebenräume erweitert werden.

Die Tiefgarage hat ohne Rampe und Fahrradräume eine Nettogrundfläche von ca. 3.000 m². Es wird angestrebt dieses Volumen mit einer baurechtlichen Befreiung als ein Brandabschnitt zu realisieren.

Es wurde bei der Vorplanung darauf geachtet, die Führung des Flucht- und Rettungswegs hauptsächlich über die beiden gemeinschaftliche Zugangstreppen zu führen, jedoch wird voraussichtlich bei einem Hochbau das Treppenhaus als Flucht- und Rettungsweg benötigt. Alle Kosten, die in der Herstellung und im Betrieb für diese zusätzliche Funktion anfallen, werden von der Baugemeinschaft bzw. der zukünftigen WEG Tiefgarage getragen.

Die Schnittstellen zwischen Tiefgarage und den Hochbauten für den späteren Unterhalt und Betrieb definieren sich durch die jeweiligen Bauwerke.

Die Regelungen im Einzelnen

1. Definition der Bauherrschaft und Verweis auf die Planungsgrundlage

Der Bau der Tiefgarage erfolgt durch die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ mit der WHS als Projektsteuerer.

Mitglieder sind die einzelnen Optionsnehmer bzw. deren Baugemeinschaftsmitglieder der Parzellen im Baufeld B1, die ihre bauplanungsrechtlich notwendigen KFZ- und Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage nachweisen bzw. herstellen.

Planungsgrundlage ist der Strukturplan vom 08.02.2021 des Architekturbüros lpundh aus Kirchheim unter Teck.

2. Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Als Stammgrundstück der Tiefgarage wird die Tiefgaragenzufahrt ab der Grundstücksgrenze vom öffentlichen Straßenraum einschließlich der Seitenwände definiert. Die Mitglieder der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ erwerben das Stammgrundstück in Miteigentumsanteilen zusammen mit dem Kauf der Hochbaugrundstücke und bebauen dieses mit der Tiefgaragenrampe inklusive Umfassungswänden.

3. Rechtlicher Rahmen für den Betrieb der Tiefgarage

Gründung einer WEG als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage. Die Projektsteuerung der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ beruft die erste Eigentümerversammlung (WEG Tiefgarage) ein, welche ihren Verwalter auswählt und beauftragt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten ist die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ beendet. Verbleibende Rechte und Pflichten, z. B. hinsichtlich Gewährleistung, Unterhalt und Instandhaltung gehen an die WEG Tiefgarage über.

4. Definition der Lage der Tiefgarage in Bezug auf die Hochbauten im Baufeld und Regelung zu Ausgleichszahlungen für die Inanspruchnahme von Untergeschossflächen

Die Tiefgarage liegt unter dem Innenhof im Baufeld B1 und schiebt sich teilweise unter die den Wohnhof umgebenden Hochbauten. Für die so in Anspruch genommenen Untergeschossflächen innerhalb der Hochbau-Baufenster erfolgen keine Ausgleichszahlungen von der Tiefgarage an die Hochbauten. Die Rampe darf vom Anker ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden. Auch hierfür gibt es keine Ausgleichszahlungen.

5. Definition des Tiefgaragenbauwerkes in seinen Umfassungsbauteilen mit Abgrenzung der Eigentumsverhältnisse und Regelung zu Ausgleichszahlungen für gemeinsam genutzte Bauteile

Das Tiefgaragenbauwerk wird als komplett eigenständiges Bauwerk definiert. Das heißt, sämtliche Umfassungsbauteile im Bereich Rampe und Tiefgarage, also Boden mit Schotterunterbau, Decken und Wände einschließlich Fundamente und ggfls. Bauteile der Tiefengründung, werden von der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ erstellt und sind im Eigentum der späteren WEG.

Bei der WEG liegt auch die Verpflichtung für Unterhalt, Instandhaltung- und Instandsetzung. Die Geschosse der angrenzenden Hochbauten schließen an das Tiefgaragenbauwerk an. Für gemeinsam genutzte Bauteile (Abgrenzungsbauteile), z.B. Decken und Wände erfolgen keine Ausgleichszahlungen von den Hochbauten an die Tiefgarage.

6. Definition des Verfahrens der Kostenermittlung und Kostenverteilung

Ziel ist die bedarfsgerechte und kostenseitig optimierte Errichtung der notwendigen TG-Stellplätze sein. Die Baugemeinschaft Tiefgarage Baufeld B1 wird das Tiefgaragenbauwerk zu den realen Kosten erstellen und die Kosten auf Grundlage der Kostenfeststellung verteilen. Es fallen hier keine Bauträgermargen (Wagnis, Gewinn etc.) an. Ein wirtschaftliches Planungskonzept mit einer natürlichen Belüftung trägt hierzu bei.

Die überschlägig ermittelten Kosten KG 100-700 für die Tiefgarage betragen ca. 4.092.000 € brutto inkl. 19% MwSt. (bei 105 Stellplätzen), also **ca. 39.000 € pro KFZ-Stellplatz inkl. 2 Fahrradabstellplätze**. In diesen Kosten sind auch die Notargebühren sowie die Grunderwerbsteuer für den Grunderwerb des Tiefgaragengrundstücks enthalten.

Der abgerechnete Kostenanteil für einen Tiefgaragenstellplatz ist abhängig von der Anzahl der tatsächlich erstellten Stellplätze sowie den tatsächlichen Herstellungskosten gemäß Kostenfeststellung. Die Grundlage für die Abrechnung der Stellplatzkosten ist ein Stellplatz mit den Mindestmaßen 5,00 m * 2,50 m. Für größere Stellplätze muss ein entsprechend höherer Anteil gezahlt werden, außer wenn die Vergrößerung technisch bedingt ist (z.B. aufgrund der Zufahrt- oder Einparksituation).

Sämtliche Kostenermittlungen und Abrechnungen erfolgen in transparenter Form. Die endgültigen Kosten pro KFZ-Stellplatz und den erforderlichen Fahrradstellplätzen ermitteln sich aus den tatsächlichen Erstellungskosten, inkl. Grundstück (KG 100-700) und den Kosten für die Projektsteuerung. Die nach Kostenfeststellung entstandenen Gesamtkosten werden gleichmäßig auf die Anzahl der gebauten Kfz-Stellplätze verteilt. Sonderwünsche, z.B. Mehrkosten für überbreite Stellplätze werden hierbei entsprechend berücksichtigt.

Sofern überbreite Stellplätze ab 3,00 m im Planungsprozess entstehen wird hier eine zusätzliche pauschale Kostenbeteiligung mit € 2.500 festgesetzt. Behindertengerechte Stellplätze sind keine geplant. Sollte ein begründeter Bedarf an behindertengerechten Stellplätzen vorhanden sein, erfolgt die Vergabe der Stellplätze in den jeweiligen Hauszugangsbereichen in die Untergeschosse an die Personen mit nachgewiesenem Bedarf. Für evtl. nachgefragte / entstehende Motorradabstellplätze werden pauschal € 4.000 je Motorrad-Stellplatz angesetzt. Diese pauschalen Kostenbeteiligungen werden als „Einnahmen“ der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ vor der Kostenverteilung gebucht.

7. Definition der lichten Nennhöhe in der Tiefgarage

Die lichte Höhe innerhalb der Tiefgarage ist durchgängig mit 2,10 m geplant. Unter Berücksichtigung von Rohbautoleranzen soll so eine durchgängig befahrbare lichte Höhe von 2,05 m (= Nennhöhe) garantiert werden.

Teilweise kann die lichte Höhe in Randbereichen der Stellplätze, durch Leitungen eingeschränkt sein.

8. Regelungen zur Lastabtragung aus den Hochbauten über die Tiefgaragenbauteile

Sämtliche an die Untergeschosse der Hochbauten angrenzenden Bauteile der Tiefgarage sind so auszuführen, dass eine Lastabtragung aus diesen Hochbauten über die Tiefgaragenbauteile und Gründung bis zum tragfähigen Grund gewährleistet ist. Hierfür erfolgt keine Ausgleichszahlung von den Hochbauten an die Tiefgarage.

9. Ausführung der Tiefgaragendecke

Die Decke über der Tiefgarage wird

- a) gefällelos und in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt.
- b) entsprechend den konstruktiven und entwässerungstechnischen Erfordernissen geplant.

10. Konzeption der Fluchtwege

Die Fluchtwege aus der Tiefgarage sind über die beiden Treppenaufgänge in die Innenhöfe und ergänzend voraussichtlich über den Zugang zum Untergeschoss im Bereich der Parzelle 1.11 und dessen Treppenhaus bis ins Freie im Erdgeschoss.

Sollten diese Fluchtwege baurechtlich nicht ausreichen, kann eine Nutzung im Fluchtfall durch zusätzliche Anliegerprojekte notwendig werden. Diese sind dann zu dulden und werden in einer Dienstbarkeit festgeschrieben. Eine Entschädigungszahlung erfolgt nicht. Alle Kosten, die in der Herstellung und im Betrieb für diese zusätzliche Funktion anfallen, werden von der Baugemeinschaft bzw. der zukünftigen WEG Tiefgarage getragen.

11. Konzeption zur Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage

Zur Gewährleistung einer natürlichen Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage, werden das Garagentor, die beiden Fluchttreppen und Lüftungsschächte in verschiedenen Bereichen der Tiefgarage benötigt. Die mögliche Lage der Lüftungsöffnungen ergibt sich aus der Anlage Strukturplan und Vorentwurf Tiefgarage vom 08.02.2021.

Die genaue Lage und Festlegung der Abmessungen erfolgt in der weiteren Planung.

Hierfür erfolgen keine Ausgleichszahlungen von der Tiefgarage an die Innenhofgemeinschaft oder die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Alle Lüftungsöffnungen 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.

12. Regelung zu Zugangstüren aus der Tiefgarage zu den Hochbauten

Auf Kosten der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ werden zu den angrenzenden Hochbauten jeweils nur eine Zugangstür und nur als geschlossene Stahlblechtür, laut den geforderten Brandschutzanforderungen eingebaut.

Rohbauöffnung der Türen, Baurichtmaß 1,01 m x 2,01 m.

Der Zugang zur Tiefgarage aus den Wohnhäusern erfolgt bei den Mehrfamilienhäusern aus den jeweiligen zentralen Treppenhäusern. Hierzu werden Zugangsflächen im Bereich der Stellplatzstreifen freigehalten, diese können vor Abschluss der Vorentwurfsplanung noch verschoben werden. Bei Einfamilienhäusern mit nur einer Wohneinheit bzw. Stadthäusern erfolgt die Erschließung von der Tiefgarage aus über die jeweiligen Stellplätze.

13. Konzeption der Abdichtung und Planung der Außenwände und Betondecken

Alle erdberührten Bauteile der Tiefgarage werden bis zur Unterkante der Decke über dem Untergeschoss in WU-Bauweise ausgeführt.

Ebenfalls in WU-Bauweise hergestellt wird die Decke über dem Untergeschoss der Tiefgarage. Die Planung und die Lieferung der benötigten Einbauteile und die Überwachung erfolgt durch eine WU-Fachfirma, welche durch ein Angebotsverfahren ermittelt wird.

Sollten die UG Außenwände und die Bodenplatte der Anliegerprojekte in WU-Ausführung ausgeführt werden, sind die Anlieger aus Gründen der Gewährleistung verpflichtet, die für die Tiefgarage beauftragte Fachfirma für ihr Bauvorhaben ebenfalls mit den WU-Arbeiten auf eigene Kosten zu beauftragen.

Generell erforderliche Arbeits- oder Dehnungsfugen erfolgen nach Angabe der mit der Planung und der Ausführungsüberwachung beauftragten Fachfirma für WU-Bauweise.

Die Abdichtung zwischen Hochbauten und TG übernehmen die jeweiligen Hochbauten. Die Durchführung der Regelfallrohre übernimmt die TG, die Rohre die Hochbauten.

14. Regelung zur Verwendung von Streusalz

Die Verwendung von Streusalz im Bereich sämtlicher Flächen im Innenhof (gemeinschaftlich und privat genutzt) ist untersagt, da hierdurch die WU-Bauteile der Tiefgarage und der Hochbauten in beschädigender Weise angegriffen werden würden.

15. Regelungen zu an das Bauwerk Tiefgarage angrenzenden Bauteilen, hochbauseitigen Beschichtungen und Aufbauten, Dämmungen in der Tiefgarage usw.

Bei Grenzwänden zwischen Tiefgarage und Untergeschossflächen der Hochbauten erfolgt eine eventuelle Wandbeschichtung auf der Hochbauseite durch die dortigen Hochbauten. Sie wird deren Eigentum. Identisches gilt für die Decken über der Tiefgarage. Ab Oberkante

Rohdecke über der Tiefgarage erfolgt der Deckenaufbau der Hochbauten mit allen Schichten durch die dortigen Hochbauten. Auch dieser Aufbau wird deren Eigentum. Den Hochbauten wird

das Recht eingeräumt, auf eigene Kosten nicht brennbare Wärmedämmungen innerhalb der Tiefgarage an den jeweiligen den Hochbau abgrenzenden Bauteilen anzubringen.

Dabei sind die folgenden maximalen Dämmstärken zu berücksichtigen:

An der Wand zu Hochbauten, maximal 15 cm.

An der Decke zu Hochbauten, maximal 10 cm.

Die garantierte Höhe von mindestens 2,05 m und die geplanten Stellplatzabmessungen sind dabei einzuhalten. Teilweise kann die lichte Höhe in Randbereichen der Stellplätze durch die Dämmung eingeschränkt sein.

16. Vorgaben zur Gründungsart der angrenzenden Hochbauten

Die von der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ für das Tiefgaragenbauwerk gewählte Gründungsart ist auch für die Gründung der Hochbauten anzuwenden bzw. es muss bei hiervon abweichenden Bauvorhaben nachgewiesen werden, dass durch eine abweichende Gründungsart keine Nachteile beim Erstellen der Tiefgarage oder anderer angrenzender Bauvorhaben resultieren.

17. Regelungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen in der Tiefgarage

Die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ duldet das Führen sämtlicher für die Hochbauten und den Innenhof erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Tiefgarage. Die Kosten hierfür, einschließlich der Kosten für Durchbrüche und Abdichtungen tragen die jeweiligen Hochbauprojekte oder der Innenhof. Die garantierte Höhe von mindestens 2,05 m und die geplanten Stellplatzabmessungen sind einzuhalten. Teilweise kann die lichte Höhe von 2,05 m in Randbereichen der Stellplätze durch Leitungen eingeschränkt sein.

Für etwaige Unterhalts-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten ist beteiligten Planern und Firmen Zutritt zur Tiefgarage zu gewähren.

Für die Duldung aller Leitungen erfolgt grundsätzlich keine Ausgleichszahlung.

18. Konzeption der Tiefgaragenentwässerung

Die Tiefgarage erhält nur im Bereich der Rampe eine oder zwei Entwässerungsrinnen. Die Entwässerung des Tiefgaragenbodens erfolgt über eine Verdunstungsrinne in der Fahrbahnmitte und eventuelle Bodenabläufe.

Die Gebäudeentwässerung der Anliegerprojekte erfolgt jeweils zur Blockaußenseite, zum öffentlichen Kanal hin.

19. Konzeption der Hausanschlüsse Elektro und Wasser der Tiefgarage und der Innenhöfe und Regelungen mit den Hochbauobjekten

Die Tiefgarage bekommt keinen eigenen Hausanschluss Wasser und Elektro.

Elektro

Die Tiefgarage bekommt im Hauptverteiler der Baugemeinschaft „Holzhaus“ einen eigenen Zählerplatz und Stromzähler. Die Kosten hierfür werden der Baugemeinschaft „Holzhaus“ von der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ auf Nachweis erstattet. Ab diesem Zähler erfolgt die weitere Elektroinstallation im Auftrag der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld

B1“ und ausschließlich zu deren Kosten.

Der Teil der Leitungsführung durch die Untergeschosse der Baugemeinschaft „Holzhaus“ erfolgt in Abstimmung und wo möglich auf direktem Wege. Für das Dulden dieser Leitungen erfolgt keine Ausgleichszahlung an die Baugemeinschaft „Holzhaus“.

Für etwaige Unterhalts-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten an den Teilen der Tiefgaragen-Elektroinstallation im Bereich der Baugemeinschaft „Holzhaus“ kommt die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ bzw. die spätere WEG Tiefgarage Baufeld B1 auf. Die Abrechnung der Verbrauchskosten erfolgt zwischen den beiden Hausverwaltungen. Fallen hierfür auf Seite der Baugemeinschaft „Holzhaus“ zusätzliche Kosten an, sind diese von der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ zu erstatten.

Zur Erfassung des Zählerstandes ist dem Verwalter der WEG Tiefgarage Baufeld B1 oder einem Vertreter nach Terminabstimmung Zutritt zu gewähren.

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

Wasser

Innerhalb der Tiefgarage werden folgende Wasserentnahmestellen vom Hausanschluss der Baugemeinschaft „Holzhaus“ versorgt: Putzbecken im Technikraum und Wasserentnahmestellen in den Innenhöfen. Die Installationskosten ab einem noch zu definierenden Verteiler im Untergeschoss der Baugemeinschaft „Holzhaus“ erfolgen auf Kosten der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“.

Der Teil der Leitungsführung durch die Untergeschosse der Baugemeinschaft „Holzhaus“ erfolgt in Abstimmung und wo möglich auf direktem Wege. Für das Dulden dieser Leitungen erfolgt keine Ausgleichszahlung an die Baugemeinschaft „Holzhaus“.

Für etwaige Unterhalts-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten an den Teilen der Tiefgaragen-Wasserinstallation im Bereich der Baugemeinschaft „Holzhaus“ kommt die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ bzw. die spätere WEG Tiefgarage Baufeld B1 auf. Der Wasserverbrauch wird an den Entnahmestellen mittels Zählern erfasst, die Verbrauchskosten zwischen den beiden Hausverwaltungen abgerechnet.

Fallen hierfür auf Seite der Baugemeinschaft „Holzhaus“ zusätzliche Kosten an, sind diese von der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ zu erstatten.

Zur Durchführung von Wartungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten wird dem Verwalter der WEG Tiefgarage Baufeld B1 oder einem Vertreter sowie Planern und ausführende Firmen nach Terminabstimmung Zutritt gewährt.

Die Kosten für den Wasseranschluss Innenhof einschließlich des Wasserzählers werden der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ von der Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“ erstattet.

20. Konzeption der Elektro-Versorgung der Stellplätze (Elektromobilität)

Die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ stellt keine Lademöglichkeiten für Elektromobilität zur Verfügung. Es wird die individuelle Herstellung und Ausstattung von Lademöglichkeiten durch die Stellplatz-Eigentümer gestattet.

Die Herstellung und Kostenübernahme erfolgen durch die jeweiligen Stellplatzeigentümer. Die Versorgung erfolgt jeweils vom eigenen Untergeschoss aus in Aufputz-Montage. Hierzu dürfen die Wände zwischen Untergeschoss und Tiefgarage durchbohrt werden.

Brandschutzanforderungen an das Wiederverschließen der Bohrung sind zu beachten. Die Leitungsführung auf der Tiefgaragenwand hat auf kürzestem Weg und ohne das Tangieren von Nachbarstellplätzen zu erfolgen.

Um eine geordnete Versorgung/Andienung der mittleren KFZ-Stellplätze zu ermöglichen, werden Kabelkanäle bzw. Kabeltrassen durch die Baugemeinschaft Tiefgarage montiert in welche die jeweiligen Kabel der Anlieger eingelegt werden müssen. Die weitere Verkabelung erfolgt in Aufputz-Montage in Absprache untereinander.

Das Einlegen von Leitungen in die Tiefgaragendecke ist ausgeschlossen.

21. Verpflichtung zur Bekanntgabe von Vermietung und Verkauf von Stellplätzen an die Hausverwaltung

Die Vermietung oder ein Verkauf von fertiggestellten Stellplätzen in der Tiefgarage und von Fahrradabstellplätzen ist der Hausverwaltung der Tiefgarage spätestens zum Mietbeginn bzw. innerhalb einer Woche nach Kaufvertragstermin schriftlich mit Namen und Anschrift des Mieters bzw. des Erwerbers anzuzeigen.

22. Definition von Gehrechten durch die Tiefgarage für Eigentümer und Mieter der Hochbauprojekte

Die jeweiligen Eigentümer und Mieter der im Baufeld B1 befindlichen Hochbauten sind befugt, durch die Tiefgarage zu gehen oder sie mit dem Fahrrad zu benutzen, auch wenn sie nicht Eigentümer oder Nutzer eines KFZ-Stellplatzes sind.

Die WEG Tiefgarage Baufeld B1 vergibt auf Antrag für diesen Fall, auch dauerhaft Schlüssel für die Tiefgaragenzugänge. Hierfür ist eine Kautions zu hinterlegen.

23. Regelung zu Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgaragendecke

Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgarage dürfen generell nur in Abstimmung mit der Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ vertreten durch den Projektsteuerer und der ausführenden WU-Fachfirma und, nach Fertigstellung, in Abstimmung mit den Eigentümern vertreten durch die Hausverwaltung der Tiefgarage Baufeld B1 vorgenommen werden.

Sie werden gestattet, sofern eine Beeinträchtigung der Funktion der Decke ausgeschlossen werden kann.

24. 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.

25. Regelungen zu Fahrradabstellplätzen

In der Tiefgarage stellt die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ in separaten Fahrradabstellbereichen auch die baurechtlich nachzuweisenden Fahrradabstellplätze für die Hochbauprojekte her. Die 2 Fahrradabstellplätze pro Wohnung sind nicht mehr im Hochbauprojekt nachzuweisen. Die Kosten für diese Fahrradabstellplätze sind in den Kosten für den KfZ-Stellplatz bereits enthalten und werden nicht separat ausgewiesen. Ein Anspruch auf weitere Fahrradabstellplätze besteht nicht.

26. Bilaterale Regelungen zwischen Hochbauprojekten

Zur einvernehmlichen Regelung planerischer, technischer, wirtschaftlicher und juristischer Belange einzig zwischen benachbarter Hochbauten untereinander und ggf. ohne Berührung von Interessen der Eigentümergemeinschaft Tiefgarage können weitere Bestimmungen nach Erfordernis in die Ankerkonzeption und weiterführend in die Grundlagenvereinbarung aufgenommen werden. Damit soll gewährleistet werden, dass ein Regelwerk alle wechselseitigen Belange behandelt.

27. Erschließung

Die Kosten für die Erschließung sind vom Anker und von den Anliegern selbst zu tragen. Ebenfalls muss er sich um die Beantragung, Koordination, usw., selbst kümmern.

Nah-Wärmeversorgung

Erfolgt über die Leitung in der Straße um das Baufeld für die Hochbauten. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Energielieferanten.

Entwässerung

Jedes Gebäude erhält seinen eigenen Abwasseranschluss zum öffentlichen Kanal hin. Eine Leitungsführung durch die Tiefgarage ist nicht möglich!

Frischwasser

Jedes Gebäude erhält seinen eigenen Frischwasseranschluss, zu den öffentlichen Straßen hin. Eine Leitungsführung durch die Tiefgarage ist nicht möglich!

Strom und Medien

Jedes Gebäude erhält seinen eigenen Anschluss, zu den öffentlichen Straßen hin. Eine Leitungsführung durch die Tiefgarage ist nicht möglich!

28. Vorentwurf / Bauanträge / Werkplanung – Umsetzung Anliegerprojekte

Alle Planungen zu den Anliegerprojekten sind in enger Zusammenarbeit mit dem Ankerprojekt / Projektsteuerer WHS und seinen Fachplanern in jeder Phase abzustimmen. In den Abstimmungssitzungen müssen Architekt und Bauherrenvertreter, ggf. Fachplaner (nach vorheriger Ankündigung) anwesend sein.

Hierunter fallen insbesondere:

- a) die Festlegung der EFH aller Hochbauten
- b) die Festlegung der Anzahl der KfZ-Stellplätze in der Tiefgarage und die Größe der Tiefgarage
- c) die Außenwandaufbauten (Wärmedämmung, Außenputz etc.)

Innenhöfe mit gemeinschaftlichen Außenanlagen und dem Gemeinschaftsraum

Die beiden Innenhöfe und der Gemeinschaftsraum (Grundstück 1.8) werden von der Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“ realisiert.

Auch hier kann der Baugemeinschaft eine Planungsgemeinschaft vorgelagert sein. Die Geschäftsführung der Planungs- bzw. Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“ obliegt der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS). Die WHS ist Gesellschafter (mit oder ohne Anteile) in der Planungs- bzw. Baugemeinschaft.

Der Gemeinschaftsraum befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes auf Parzelle 1.8 mit einem Zugang zum südlichen Innenhof. Die Innenhöfe werden durch die Blockrandbebauungen im Baufeld definiert. Sie umfassen die Privatgärten und die gemeinschaftlich genutzten zentralen Bereiche auf der Tiefgaragendecke, unabhängig von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Die Privatgärten der Erdgeschosswohnungen umfassen, wo möglich, einen Streifen von maximal 5 m entlang der Fassaden.

Die zentralen Bereiche bieten nicht nur Raum für Begegnungen von Kindern und Erwachsenen, sie integrieren auch die baurechtlich notwendigen Kinderspielflächen, insbesondere für Kleinkinder.

Aktuell gehen wir von ca. 100 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 7.500 m² aus. Daraus ergibt sich ein erforderlicher Spielplatzbereich von ca. 350 m². Die gemeinschaftlichen Innenhöfe und die Privatgärten werden als zusammenhängender Freiraum begriffen. Die Privatgärten können durch eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern und bodendeckende Stauden von der gemeinschaftlichen Fläche abgegrenzt werden.

Die Vegetations- und Belagstragschichten im Bereich der Privatgärten im Innenhof werden durch die Baugemeinschaft Innenhöfe Baufeld B1 hergestellt. Darüber hinaus wird es für eine gute gesamte Freiraumqualität maßgeblich sein, die Fläche, über die das im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Gehrecht von Nord-Ost nach Süd-

West führt, als verbindendes Element zwischen beiden Innenhöfen wahrnehmbar zu machen.

Die Ausstattung und Bepflanzung wird mit der Innenhofgemeinschaft und den jeweiligen Hochbauten entwickelt. Insbesondere die Auswahl der raumbildenden Bäume und Sträucher wird gemeinsam erarbeitet.

Die Innenhöfe sollen Identität stiftende Freiräume im Baufeld B1 sein und sich zu kommunikativen Treffpunkten mit Aufenthalts- und Spielangeboten für Jung und Alt entfalten.

Die Baugemeinschaft Innenhöfe Baufeld B1 erwirbt ein Stammgrundstück im Bereich des Weges durch das Baufeld und einen Miteigentumsanteil am Grundstück 1.8 für den Gemeinschaftsraum als Voraussetzung für die spätere Gründung einer WEG Innenhöfe.

Ziel der Baugemeinschaft ist es, einen Innenhofbereich mit einem Gemeinschaftsraum als Treffpunkt für alle Hofbewohner herzustellen. Durch die intensive Auseinandersetzung mit den eigenen Bedürfnissen und den Bedürfnissen der anderen Projekte bildet sich eine Gemeinschaft, die diese über das eigene Projekt trägt.

Es wird ein partizipatives Verfahren durchgeführt, in dem die Wünsche und Vorstellungen der späteren Bewohner im Baufeld B1 zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen und des Gemeinschaftsraums einfließen können. Dieses Beteiligungsverfahren mit bevollmächtigten Vertretern der Anliegerprojekte wird vom Projektsteuerer WHS organisiert und moderiert.

Die Herstellungskosten werden über einen Kostenverteilungsschlüssel auf die Anker- und Anliegerprojekte verteilt.

Kooperationen zwischen Anker- und Anliegerprojekten bei Planung und Ausführung im Baufeld werden angestrebt. Hierdurch können unter Umständen Synergieeffekte und Kostenvorteile erzielt werden.

Die Verwaltung dieser beiden Gemeinschaften (Tiefgarage + Innenhöfe) erfolgt nach Fertigstellung durch die Hausverwaltung für 3 Jahre, nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Zwei Eigentümergemeinschaften sind notwendig, da die jeweiligen Eigentümerkreise nicht zwingend deckungsgleich sein müssen.

Beim Innenhof wird die spätere Bewirtschaftung (Unterhalt und Betrieb) durch die jeweiligen Nutzungsgrenzen definiert werden. Diese sind nicht deckungsgleich mit der jeweiligen Grundstücksparzellierung.

Die Regelungen im Einzelnen

1. Definition der Bauherrschaft und Verweis auf die Planungsgrundlage

Die Planung und die Herstellung des Innenhofs erfolgt durch die Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“.

Mitglieder sind die einzelnen Optionsnehmer bzw. Eigentümer der Parzellen im Baufeld.

Planungsgrundlage ist der Perspektivplan vom 08.02.2021 des Architekturbüros Welsner + Welsner aus Nürtingen in Verbindung mit dem Strukturplan des Architekturbüros lpundh aus Kirchheim unter Teck vom 08.02.2021.

2. Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Das Stammgrundstück wird im nördlichen Zugangsbereich des Wegerechts gebildet. Die Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“ erwirbt das Stammgrundstück. Vom Stammgrundstück werden für den Innenhof entsprechende Miteigentumsanteile nach dem Kubaturschlüssel gebildet.

Der Erwerb erfolgt in Miteigentumsanteilen zusammen mit dem Kauf der Hochbaugrundstücke. Gleiches gilt für die Miteigentumsanteile am Gemeinschaftsraum.

3. Rechtlicher Rahmen für den Betrieb des Innenhofs / Gemeinschaftsraums

Anlehnung an das WEG als rechtlichen Rahmen für den dauerhaften Betrieb des Innenhofs und des Gemeinschaftsraums. Mitglieder der WEG sind die Anker- und Anliegerprojekte. Für den Betrieb des Gemeinschaftsraumes wird der Verein „**Gemeinschaftsraum Bahnhofs-Areal Baufeld B1 e.V.**“ gegründet werden, um eine dauerhafte Nutzung des Raumes zu gewährleisten. Alle Anker- und Anliegerprojekte bzw. deren zukünftige WEGs werden im Grundstückskaufvertrag verpflichtet in den zu gründenden Verein einzutreten. Mit Nutzungen wie z. B. Co-Working-Spaces, gemeinsame Spiele-/Filmabende, Feste/Kindergeburtstage, Eigentümerversammlungen, Gymnastik/Yoga, Vorträge/Fortbildungen, gemeinsames Kaffee-trinken/Kochen, Kinder-/Hausaufgabenbetreuung etc. soll der Raum auch für die benachbarten Anwohner gegen eine geringe Gebühr zur Verfügung gestellt werden.

4. Definition der gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen im Baufeld / Regelung zu Ausgleichszahlungen für die Inanspruchnahme von Teilen der Hochbauparzellen

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen Innenhof und Zugangswege setzen 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 nach Freiflächengestaltungsplan. Eine nicht lineare, sondern mäandernde Gestaltung der Übergänge zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen sind nach Zustimmung der jeweiligen Nutzungsberechtigten möglich.

5. Organisationsform von Planung und Herstellung des Innenhofs und des Gemeinschaftsraums

Die Planung und Herstellung der gemeinschaftlichen Außenanlagen und der Zugänge des Gemeinschaftsraums erfolgt durch die noch zu gründende Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“, unter Einbezug der Anker- und Anliegerprojekte.

Es wird eine Freiflächenplanung und eine Planung für den Gemeinschaftsraum vorschlagen, jeweils inklusive eines Kostenbudgets. Es besteht eine Verpflichtung zur Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“.

6. Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten

Entscheidungen der Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen und des Gemeinschaftsraums erfolgen durch die Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“ unter Einbeziehung der Anker- und Anliegerprojekte.

Es wird angestrebt zwischen der öffentlichen Fläche und den Privatflächen, eine durchgängige Gestaltung umzusetzen, um eine gewisse Großzügigkeit zu erhalten. Einfriedungen zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen sind nicht zulässig.

7. Regelungen zur Kostentragung

Die Abrechnungsgrenze zwischen Tiefgarage und Innenhof ist definiert durch die Oberkante der TG-Decke.

Der gesamte Unterbau für die gemeinschaftliche Innenfläche und die privaten Flächen auf der Tiefgarage wird nach dem beiliegenden Entwurfsplan durch die Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“ hergestellt. Der Aufbau für Wege, Pflanzflächen usw. wird im Bereich der gemeinschaftlichen Höfe komplett fertiggestellt.

Im Bereich der Privatgärten erfolgt die Einbringung des Pflanzsubstrats durch die Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“. Die Bepflanzung der Privatgärten bzw. die Herstellung der Gartenterrassen erfolgt durch die Anker- und Anliegerprojekte.

Im Bereich von Terrassen wird der Unterbau/Schottertragschicht, ohne Splitt durch die Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“ hergestellt, alle weiteren Aufbauten sind durch die Anker- und Anliegerprojekte zu erstellen.

Sämtliche Kostenermittlungen und Abrechnungen erfolgen in transparenter Form.

Die endgültigen Kosten für die Außenanlagen ermitteln sich aus den Erstellungskosten, inkl. Grundstück (KG 100-700).

Die endgültigen Kosten für den Gemeinschaftsraum ermitteln sich aus den Erstellungskosten (KG 100-700).

Die privaten Vorzonen (alle nicht von der Tiefgarage unterbauten Bereiche) zur Straße bzw. den Grundstücksaußengrenzen sind nicht Bestandteil der Herstellung Innenhof.

Die Kostenverteilung für den Gemeinschaftsraum, des gemeinschaftlichen Innenhofs und des Unterbaus für die privaten Gartenflächen erfolgt über den Kubaturschlüssel.

Der Kubaturschlüssel ergibt sich aus der Bruttogeschossfläche (BGF) nach B-Plan, aller zur Bebauung möglichen Baufenster des gesamten Baufelds B1 und den möglichen Geschossen. Abzüglich der BGF der TIGA-Zufahrt und des Gemeinschaftsraums.

Als Kostengrößenordnung für die Innenhöfe sind Herstellungskosten in Höhe von ca. 650.000 € Brutto inkl. Nebenkosten angesetzt. Der Innenhofanteil beträgt somit ca. 58 € je m² BGF inkl. Nebenkosten. Grundlage ist eine baurechtlich mögliche BGF von ca. 11.200 m². Der Kostenrahmen für die Erstellung des gemeinschaftlichen Innenhofs wird durch die Baugemeinschaft Innenhof mit Abschluss der Vorentwurfsplanung fixiert.

Die Kostengrößenordnung des Gemeinschaftsraum mit ca. 63 m² Fläche auf Parzelle 1.8 (KG 100-700) beträgt ca. 250.000 €.

Der Gemeinschaftsraum wird mit der gleichen Gewichtung wie die anderen Nutzungen des EGs (Gewerbe und Wohnen) im „Haus am Quartiersplatz“ belegt, diese wird bei ca. 95% liegen. Der Gemeinschaftsraum hat keine eigene Terrasse, sondern lediglich einen breiten Zugang (über Terrassentür) zum Innenhof, so dass eine erdgeschossige Wohnung in diesem Gebäude noch einen privat genutzten Streifen erhält.

Der Gemeinschaftsraum wird durch die Baugemeinschaft „Haus am Quartiersplatz“ im Zuge der Hochbaumaßnahmen erstellt und im oben angegebenen Kubaturschlüssel auf alle Anlieger- wie auch die Anker-Projekte verteilt.

Der Kostenrahmen für die Erstellung des Gemeinschaftsraumes wird durch die Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“ mit Abschluss der Vorentwurfsplanung fixiert.

8. Definition von Übergangs- und Nutzungsrechten

Grunddienstbarkeiten, Wege- und Nutzungsrechte für die dauerhafte gemeinschaftliche Nutzung des Innenhofs und für die Bewirtschaftung privater Terrassen- und Gartenflächen sind gegenseitig zu gewähren und werden in der Grundlagenvereinbarung später definiert und notariell beurkundet.

9. Konzeption der Innenhofentwässerung

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

Geplant ist eine Flächendrainage über der Tiefgaragendecke. Die Tiefgaragendecke ist gefällelos. Die Wasserableitung erfolgt im Bereich der vier 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.

10. Regelungen zur Regenwasserableitung der Hochbauprojekte

Die Gebäudeentwässerung der Hochbau-Projekte erfolgt jeweils zur Blockaußenseite zum öffentlichen Kanal hin. Die Flächendrainage im Innenhofaufbau darf hiermit nicht belastet werden.

Die Entwässerungen sämtlicher Dachflächen, Dachterrassen, Loggien und Balkone sind kontrolliert dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen, Ausnahmen bilden die in die Baufeldinnenseite liegenden Balkone und nicht durchgehende Dachterrassen sowie die Notüberläufe.

11. Regelungen zur Zusammenarbeit in der Ausführung

Aus Gewährleistungsgründen erfolgt die Herstellung sämtlicher Aufbauten (Drainschicht,

Vegetationstragschicht und Unterbau für befestigte Flächen) auf der Tiefgaragendecke und ggf. der anschließenden Decken der Untergeschosse der Hochbauten durch eine von der Baugemeinschaft „Innenhöfe Baufeld B1“ zu beauftragende Firma. Hierdurch können zusätzlich auch Synergieeffekte und voraussichtlich Kostenvorteile erzielt werden.

12. Regelungen zu Sichtschutzelementen

Für eventuell gewünschte Sichtschutzelemente im Innenhof zwischen einzelnen jeweils individuell genutzten Flächen ist eine einheitliche Ausführung vorgesehen. Hierzu erfolgt ein Gestaltungsvorschlag der Gartenarchitekten, welcher im gesamten Innenbereich zum Einsatz kommt.

Die Kosten tragen die jeweiligen Eigentümer der geschützten individuell genutzten Bereiche bzw. zwischen zwei privat individuell genutzten Flächen diese jeweils zur Hälfte.

13. Verkehrssicherungspflicht mittlere Erschließung

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

14. Hinweise zu Gebäudeöffnungen und Höhenlage vom Innenhof

Beim Innenhofaufbau handelt es sich um einen Flachdachaufbau. Sämtliche Gebäudeöffnungen sind deshalb nach den Regeln der Technik zu planen. Die Anschlusshöhe des Innenhofes an die Hochbauten beträgt ca. 306,30 m üNN.

15. Regelungen und Hinweise zur Pflege der Bepflanzungen

Der Gesamtaufbau der intensiven Dachbegrünung über der Tiefgaragendecke beträgt ca. 60 cm, an Baumstandorten bis ca. 100 cm.

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 Sträucher.

Die Pflege der Bepflanzung im Innenhof im Bereich der Übergänge zwischen den gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen, obliegt für die Seite zur Gemeinschaftsfläche und für den Höhenschnitt der Innenhofgemeinschaft, für die von der Gemeinschaftsfläche abgewandte Seite den jeweiligen Nutzern.

16. Vorzonen

Die Vorzonen sind von den jeweiligen Anker- und Anliegerprojektselbst anzulegen. Die Kostenübernahme erfolgt komplett durch den jeweiligen Anker- und Anliegerprojekte. In den Vorzonen können auch die temporären Müllauffstellflächen für die Abholung nachgewiesen werden.

17. Rettungswege im Innenhof

Es gibt keine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge in den Innenhof. Für den 2. Rettungsweg der Hochbauten notwendige Anleiter- und Feuerwehraufstellflächen werden bei der Innenhofplanung berücksichtigt.

Weitere Festlegungen und Anregungen

1. Hauszugänge

Die Hauptzugänge zu den Gebäuden müssen von den öffentlichen Straßen und Wegen, sowie von der Hofdurchwegung mit öffentlichem Gehrecht erfolgen.

2. Müll

Der Müll muss im Gebäude eines jeden Anker- und Anliegerprojektes untergebracht werden. Der Müll kann nicht in der Tiefgarage, den Vorzonen, im Innenhof, oder sonst irgendwo im Freien gelagert oder aufgestellt werden.

Ein Transport von Müllgefäßen durch die Tiefgarage zum Abholort ist zulässig.

3. Arbeitsräume

Die Arbeitsräume der Tiefgaragenumfassungswände, welche im Bereich der Anker- und Anliegerprojekte liegen, werden durch die Baugemeinschaft „Tiefgarage Baufeld B1“ nicht wieder verfüllt. Ersparte Aufwendungen für den Aushub werden nicht abgerechnet.

4. Außenwandaufbauten

Die Außenwandaufbauten (Wärmedämmung, Außenputz, usw.) welche bei unterschiedlichen Gebäudehöhen und Gebäudetiefen, auf das jeweilige Nachbargrundstück überstehen können, sind zu dulden.

5. Fachplaner | Fachfirma

Die folgenden Fachplaner und die Fachfirma müssen auch vom jeweiligen Anlieger beauftragt werden.

Vom Ankerprojekt werden entsprechende Honorare für die Anlieger mitverhandelt.

- Baugrunduntersuchung
- Vermessung
- Fachfirma bzgl. Ausführung für die wasserundurchlässigen Betonbauteile

Bei der Beauftragung weiterer vom Ankerprojekt bereits beauftragter Fachplaner durch die Anlieger, können Synergieeffekte entstehen.

6. Gewährleistung

Die Gewährleistung der beauftragten Unternehmer beträgt i.d.R. 5 Jahre vom Tag der Abnahme für Bauteile, welche von ihnen erstellt wurden.

Projektbeteiligte und Honoraransätze

Projektsteuerung Tiefgarage und Innenhöfe/Gemeinschaftsraum

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Projektsteuerung Baugemeinschaften

Karsten Heudorf

Hohenzollernstr. 12 - 14

71638 Ludwigsburg

Tel. 0 71 41 / 16-757 287, Fax 0 71 41 / 16-814 130

baugemeinschaften@whs-wuestenrot.de

Honoraransatz Tiefgarage: 5 % der Netto-Gesamtkosten zzgl. 3 % Nebenkosten, zzgl. MWSt.

Honoraransatz Innenhof: 10 % der Netto-Gesamtkosten zzgl. 3 % Nebenkosten, zzgl. MWSt.

Planung Tiefgarage

luippold pörtner und heller

lpundh architekten

Herdfeldstraße 43

73230 Kirchheim unter Teck

Tel. 0 70 21 / 934 84-0, Fax 0 70 21 / 934 84-29

info@lpundh.de

Honoraransatz: HOAI, Honorarzone III Viertelsatz, zzgl. 15 % Zuschlag, zzgl. 6 %

Nebenkosten, zzgl. MWSt.

Planung Freianlagen / Innenhöfe

Welsner+Welsner

Freie Garten- und Landschaftsarchitekten

Plochinger Straße 14

72622 Nürtingen

Tel. 0 70 22 / 93 15 92, Fax 0 70 22 / 93 15 90

hallo@welsner.de

Honoraransatz: HOAI, Honorarzone IV unten, zzgl. 6 % Nebenkosten, zzgl. MWSt.

Tragwerksplanung Tiefgarage

Dipl. Ing (FH) Hartmut Baumann

Ingenieurbüro für Statik und Baukonstruktion

Hopfengarten 26

74523 Schwäbisch Hall

Tel. 07 91 / 81 10 oder 7 20 32, Fax 07 91 / 7 25 09

info@statikbaumann.de

Honoraransatz: HOAI, Honorarzone III unten (mit Ansatz 90% Teilleistungen),

Nebenkosten sind im Honorar enthalten, zzgl. MWSt.

Weitere Projektbeteiligte:

Lüftungsgutachten TG – Sitec, Kirchheim unter Teck (Angebot)

Brandschutzgutachten – hbb Herr Heck, Filderstadt (Stellungnahme)

Für folgende Fachplanerleistungen werden noch Angebote eingeholt:

- **Geologe**
- **HLSE-Planung**
- **Vermessung**
- **Verbauplanung**
- **Fachfirma Ausführung WU-Beton**

Anlagen

- 01 STRUKTURPLAN Erdgeschoss, M 1:500, 08.02.2021
- 02 VORENTWURF Untergeschoss/TG mit Schnitt, M 1:500, 08.02.2021
- 03 PERSPEKTIVPLAN Innenhof, M 1:500, 08.02.2021

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Projektsteuerung Baugemeinschaften
Karsten Heudorf

erstellt, 23.02.2021

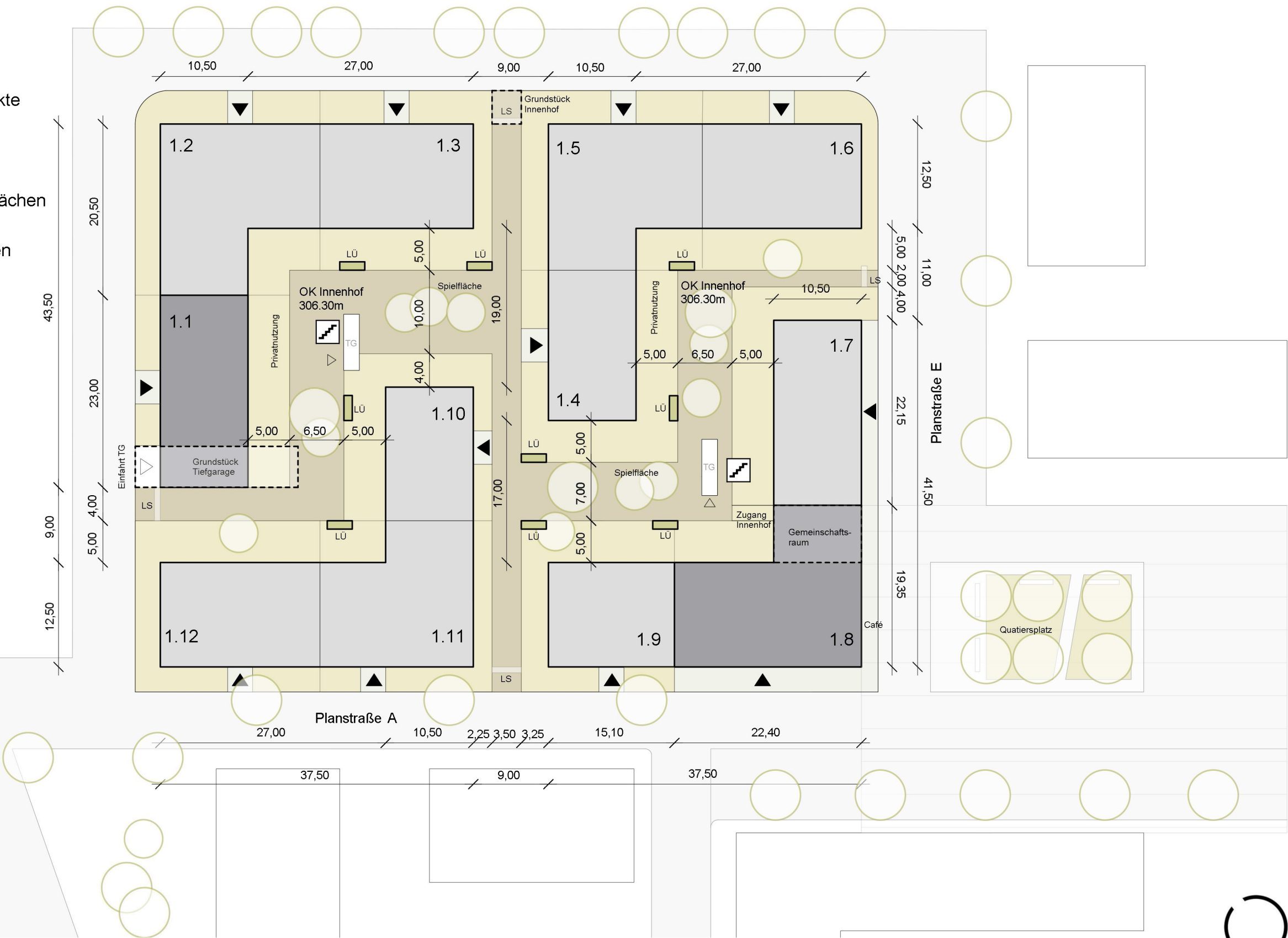
Legende:

- Baufenster Anliegerprojekte
- Ankernutzerprojekte
- private Sondernutzungsflächen
- gemeinschaftliche Flächen

LÜ Lüftungsöffnung

LS Lichtschächte

Die dargestellte Parzellierung der Anliegerprojekte ist nur beispielhaft.



Legende:

- UG Anliegerprojekte
- Ankernutzerprojekte
- Erschließung TG
- Stellplätze
- Stellplätze Fahrräder
- LÜ Lüftungsöffnung
- LS Lichtschächte



Systemschnitt

Schwäbisch Hall Bahnhofsquartier, Baufeld 1

Perspektivplan Innenhof M 1:500
08.02.2021

