

Ankerkonzeption

Binzen Im Kandergrund „Anker Hof 1“

Gemeinsames, kostengünstiges Bauen einer Tiefgarage, eines gemeinsamen Innenhofs mit Gemeinschaftsraum sowie einer Energieversorgung in einem partizipativen Gestaltungsprozess

Kurzbeschreibung

Die Funktion des Ankerprojekts wird im Hof 1 von einer Kombination aus Baugemeinschaften und einem Bauträger ausgefüllt. Die Tiefgarage, der Innenhof mit einem Gemeinschaftsraum und die Anlagen zur Energieerzeugung und -verteilung werden durch drei verschiedene Baugemeinschaften realisiert. Die beiden Hochbauten des Ankerbauers werden von einem Bauträger errichtet. Das ergibt den Vorteil der kostengünstigen Erstellung der gemeinschaftlichen Anlagen sowie der Realisierungssicherheit der Hochbauten.

Übergeordnetes Ziel ist die Errichtung eines weitgehend klimaneutralen Quartiers. Für die Wärmeversorgung werden regenerative Quellen genutzt. Die Stromerzeugung erfolgt primär mit Photovoltaik. Für alle Hochbauten im Hof 1 wird als Mindestvorgabe der Effizienzhausstandard KfW 40 plus gesetzt.

Die Wärmeversorgung kann ohne zusätzlichen Aufwand für die anderen Baufelder erweitert werden, dieses wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Einleitung und Konzeption

Mit dieser Ankerkonzeption einer gemeinsamen Tiefgarage, eines gemeinschaftlichen Innenhofs und einer gemeinschaftlichen Energieversorgung wird für alle Partner im Hof 1 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-, Innenhof- und Energieversorgungskonzepten ein. Die Ankerkonzeption legt die Grundlagen und Regelungen zu Schnittstellen, Kosten und Abgrenzungen der verschiedenen Bauvorhaben im Hof 1 fest. Sie ist eine Basis der Reservierungszusagen der Anlieger, sie wird im gemeinsamen Planungsprozess in einem Dialog auf Augenhöhe zu einer baufeldspezifischen Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben werden.

Den Anlieger-Projekten wird im Rahmen dieser Ankerkonzeption ein Spielraum für die Realisierung der jeweils individuellen Projektideen ermöglicht. Wenn die Grundlagenvereinbarung in allen Punkten abgestimmt ist, wird sie dem Notar übergeben. Er überträgt ihre Inhalte in eine Grundlagenurkunde. Diese Grundlagenurkunde ist Bestandteil der Grundstückskaufverträge. Sie wird im Vorfeld beurkundet und als Bezugsurkunde der Grundstückskaufverträge genehmigt.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird als Baugemeinschaft „Tiefgarage Hof 1“ erstellt. In der Tiefgarage (TG) werden die für die Wohnungen der Hochbauten baurechtlich notwendigen Stellplätze mit der Zielsetzung der Bedarfsorientierung und einer Kostenoptimierung erstellt. Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze erfolgt nach Stellplatzschlüssel des Baugebiets. Die Tiefgarage umfasst nach aktueller Planung ca. 50 konventionelle Stellplätze mit den Mindestmaßen von 5,00 m x 2,50 m, Doppelparker oder Parklifte sind nicht vorgesehen. Zusätzlich werden in der Tiefgarage auch die baurechtlich notwendigen Fahrradabstellplätze hergestellt mit der Annahme der Anforderung von 2 Stellplätzen je Wohnung.

Die TG liegt unter dem Innenhof und schiebt sich bei den Gebäuden 12, 13 und 15 sinngemäß etwa um eine Stellplatztiefe unter deren Hochbauten. Bei den Baufeldern 14 und 16 ist gemäß Bebauungsplan keine Unterbauung vorgesehen. Die Tiefgarage 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 bei allen Baufeldern außer 14 und 16 direkt an das TG-Bauwerk an. Unter den unterbauten Hochbauten übernimmt die TG die Lastabtragung der Hochbauten. Die von der TG gewählte Gründungsart ist auch von den unterbauten Hochbauten anzuwenden.

Allen Hochbauten des Hofes mit Ausnahme der Baufelder 14 und 16 wird ein direkter Zugang in die TG zur Verfügung gestellt. Die Baufelder 14 und 16 weisen sowohl ihre PKW-Stellplätze als auch ihre Fahrradstellplätze auf eigenem Grundstück nach und werden somit nach gegenwärtigem Stand nicht Mitglied der Baugemeinschaft TG.

Die Ein- und Ausfahrt wird im Gebäude 11 des Ankerprojekts realisiert, wie es auch im Bebauungsplan vorgesehen ist. Der Technikraum des Hofes 1, der gleichzeitig als Hausanschlussraum für Strom für den ganzen Hof dient sowie Batteriespeicher, Elektrozähler etc. aufnimmt, ist ebenfalls teil der Tiefgarage und wird im UG des Gebäudes 11 realisiert.

Die Entwässerung der Hochbauten 12, 13 und 15 erfolgt über die Außenseite, lediglich die Balkone und nicht durchgehende Dachterrassen dürfen als Ausnahme über die Innenseite entwässert werden. Eine Führung der Entwässerung der Hochbauten über die Tiefgarage ist nicht vorgesehen.

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 Gebäude 11.

Der Baugemeinschaft kann eine Planungsgemeinschaft vorgelagert sein. Die Geschäftsführung der Planungs- bzw. Baugemeinschaft „Tiefgarage Hof 1“ wird von den Mitgliedern der Baugemeinschaft gewählt.

Die Anzahl der Tiefgaragenplätze kann sowohl nach oben (bis zu ca. 8 Stk.) wie auch nach unten (bis zu ca. 8 Stk.) angepasst werden.

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 Hof 1“ mit der lpundh projektentwicklung gmbh als Projektsteuerer. Mitglieder sind die einzelnen Optionsnehmer bzw. deren Baugemeinschaftsmitglieder der Parzellen im Hof 1, die ihre baurechtlich notwendigen PKW- und Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage nachweisen bzw. herstellen. Planungsgrundlagen sind der Strukturplan und der Vorentwurf TG vom 05.07.2021 des Büros lpundh architekten 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 Hof 1“ 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 Hof 1“ beruft die erste Eigentümersammlung (WEG Tiefgarage) ein, welche ihren Verwalter auswählt und beauftragt. Nach Abnahme des Bauvorhabens und Abrechnung der Kosten ist die Baugemeinschaft „Tiefgarage Hof 1“ 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 Hof 1 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 Hof 1“ 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 kostenoptimierte Errichtung der notwendigen TG-Stellplätze. Ein wirtschaftliches Planungskonzept mit einer natürlichen Belüftung trägt hierzu bei. Die Baugemeinschaft Tiefgarage Hof 1 wird das Tiefgaragenbauwerk zu den realen Kosten auf Grundlage einer Kostenfeststellung (Gesamtkostenabrechnung) erstellen. Es fallen hier keine Bauträgermargen (Wagnis, Gewinn etc.) an.

Die kalkulierten Kosten KG 100-700 für die Tiefgarage betragen ca. 1.992.000€ brutto inkl. 19% MwSt. (bei 50 Stellplätzen), also ca. 39.800 € pro KFZ-Stellplatz inkl. zwei Fahrradabstellplätze. Die Fahrradstellplätze werden mit je 2.500€ brutto je Platz veranschlagt. Ohne Fahrradstellplätze betragen für einen PKW-Stellplatz als 34.800€ brutto. Diese Unterscheidung ist notwendig durch den Stellplatzschlüssel, der teilweise über 1 Stellplatz je Wohnung liegt. Die Grundlage für die Abrechnung der Stellplatzkosten ist ein Stellplatz mit den Mindestmaßen 5,00 m x 2,50 m. Für größere Stellplätze über 3,00m Breite muss ein höherer Anteil gezahlt werden. Sofern überbreite Stellplätze ab 3,00 m im Planungsprozess entstehen wird hier eine zusätzliche pauschale Kostenbeteiligung mit brutto 2.500 € festgesetzt.

Der abgerechnete Kostenanteil für einen Tiefgaragenstellplatz ist abhängig von der Anzahl der tatsächlich erstellten Stellplätze sowie den tatsächlichen Herstellungskosten gemäß Kostenfeststellung.

Sämtliche Kostenermittlungen und Abrechnungen erfolgen in transparenter Form. Die endgültigen Kosten pro PKW-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. Behindertengerechte Stellplätze sind keine geplant. Sollte ein begründeter Bedarf an behindertengerechten Stellplätzen vorhanden sein, wird bei der Planung und Vergabe der Stellplätze versucht, dies zu berücksichtigen. Für evtl. nachgefragte / entstehende Motorradabstellplätze werden pauschal brutto 4.000 € je Motorrad-Stellplatz

angesetzt. Diese pauschalen Kostenbeteiligungen werden als „Einnahmen“ der Baugemeinschaft „Tiefgarage Hof 1“ 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. Darüber befindet sich ein Bereich von bis zu 15 cm für Dämmungen der Hochbauten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Beleuchtungsinstallationen. In den Randbereichen kann die Höhe durch die Versorgungsleitungen 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 zu einem großen Teil gefällelos und in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt und entsprechend den konstruktiven und entwässerungstechnischen Erfordernissen geplant.

10. Konzeption der Fluchtwege

Die Fluchtwege aus der Tiefgarage sind über den Treppenaufgang des Innenhofs und ergänzend voraussichtlich über den Zugang zum Untergeschoss im Bereich der Parzellen 13 und 15 und deren Treppenhäuser 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 05.07.2021.

Die genaue Lage und Festlegung der Abmessungen erfolgen 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 Hof 1“ 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 den Parzellen 14 und 16, die voraussichtlich nicht Teil der Baugemeinschaft „Tiefgarage Hof 1“ werden, ist kein Zugang zur TG vorgesehen.

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 der Bereich der Decke über dem Untergeschoss der Tiefgarage, der sich unter dem Innenhof befindet. 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 20 cm. An der Decke zu Hochbauten, maximal 15 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 Hof 1“ 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 Hof 1“ 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

Strom

Die Tiefgarage erhält keinen eigenen Netzverknüpfungspunkt. Sie wird über den Hauptverteiler des Quartiers im Technikraum der TG im UG des Gebäudes des Ankerprojekts auf der Parzelle 11 mit Elektrizität versorgt. Sie ist damit über den zentralen Netzanschlusspunkt des Quartiernetzes mit dem öffentlichen Stromnetz verbunden, ebenso wie die anderen Bauten im Quartier.

Wasser

Innerhalb der Tiefgarage werden folgende Wasserentnahmestellen vom Hausanschluss der Parzelle 11 versorgt: Putzbecken im Technikraum und zwei Wasserentnahmestellen im Innenhof. Die Installationskosten ab einem noch zu definierenden Verteiler im Untergeschoss der Parzelle 11 erfolgen auf Kosten der Baugemeinschaft „Tiefgarage Hof 1“. Für das Dulden dieser Leitungen erfolgt keine Ausgleichszahlung an die Parzelle 11. Für etwaige Unterhalts-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten an den Teilen der Tiefgaragen-Wasserinstallation im Bereich der Parzelle 11 kommt die Baugemeinschaft „Tiefgarage Hof 1“ bzw. die spätere WEG Tiefgarage Hof 1 auf. Der Wasserverbrauch wird an den Entnahmestellen mittels Zähler erfasst, die Verbrauchskosten zwischen den beiden Hausverwaltungen abgerechnet. Fallen hierfür auf Seite der Parzelle 11 zusätzliche Kosten an, sind diese von der Baugemeinschaft „Tiefgarage Hof 1“ zu erstatten. Zur Durchführung von Wartungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten wird dem Verwalter der WEG Tiefgarage Hof 1 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 Hof 1“ von der Baugemeinschaft „Innenhof Hof 1“ erstattet.

20. 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.

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

Die jeweiligen Eigentümer und Mieter der im Hof 1 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 Hof 1 vergibt auf Antrag für diesen Fall, auch dauerhaft Schlüssel für die Tiefgaragenzugänge. Hierfür ist eine Kautions hinterlegen.

22. Regelung zu Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgaragendecke

Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgarage dürfen generell nur in Abstimmung mit der Baugemeinschaft „Tiefgarage Hof 1“ vertreten durch den Projektsteuerer und der ausführenden WU-Fachfirma und, nach Fertigstellung, in Abstimmung mit den Eigentümern vertreten durch die Hausverwaltung der Tiefgarage Hof 1 vorgenommen werden. Sie werden gestattet, sofern eine Beeinträchtigung der Funktion der Decke ausgeschlossen werden kann.

23. 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.

24. Regelungen zu Fahrradabstellplätzen

In der Tiefgarage stellt die Baugemeinschaft „Tiefgarage Hof 1“ in separaten Fahrradabstellbereichen auch die baurechtlich nachzuweisenden Fahrradabstellplätze für die Hochbauprojekte her, die ihr Stellplätze in der TG nachweisen. Die baurechtlich notwendigen Fahrradabstellplätze pro Wohnung sind nicht mehr im Hochbauprojekt nachzuweisen. Die Kosten für diese Fahrradabstellplätze sind in den Kosten für den PKW-Stellplatz bereits enthalten und werden nicht separat ausgewiesen. Ein Anspruch auf weitere Fahrradabstellplätze besteht nicht.

25. Bilaterale Regelungen zwischen Hochbauprojekten

Zur einvernehmlichen Regelung planerischer, technischer, wirtschaftlicher und juristischer Belange einzig zwischen benachbarten Hochbauten untereinander und ggf. ohne Berührung von Interessen der Eigentümergeinschaft 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.

26. Erschließung

Die Kosten für die Erschließung sind mit Ausnahme von Strom und Nahwärme von allen Hochbauprojekten selbst zu tragen. Ebenfalls muss er sich um die Beantragung, Koordination, usw., selbst kümmern.

Nahwärmeversorgung
siehe Beschreibung Energiekonzept

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
siehe Beschreibung Energiekonzept

27. Vorentwurf / Bauanträge / Werkplanung – Umsetzung Anliegerprojekte

Alle Planungen zu den Anliegerprojekten sind in enger Zusammenarbeit mit dem Ankerprojekt / Projektsteuerer 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 PKW- und Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage und die Größe der Tiefgarage
- c) die Außenwandaufbauten (Wärmedämmung, Außenputz etc.)

Innenhof mit Gemeinschaftsraum

Die gemeinschaftlichen Freiflächen des Innenhofs werden in Verbindung mit dem Gemeinschaftsraum durch die Baugemeinschaft „Innenhof Hof 1“ erstellt.

Der Gemeinschaftsraum befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes 11 mit angrenzender Terrasse. Der Zugang zum Gemeinschaftsraum erfolgt über den Quartiersplatz und der Gemeinschaftsraum auch auf diesen ausgerichtet. Der Gemeinschaftsraum wird vom Bauträger der Anker-Hochbauten erstellt und zu einem Festkostenpreis an alle Hochbauprojekte veräußert. Die Kosten betragen 4.500€/m² Nutzfläche inkl. Grundstücksanteil, Nebenkosten und Bauträgerzuschläge (ohne Küche und ohne Möblierung) zuzüglich Projektsteuerungskosten. Die Größe des Gemeinschaftsraums inkl. Nebenräume wird auf eine Nutzfläche von 52m² fixiert mit einer Flächenabweichung von 5% nach oben oder unten abhängig von der weiteren Planung. Die Kosten des Gemeinschaftsraums belaufen sich somit auf ca. 234.000€ (+/-5% je nach genauer Größe) brutto zzgl. Projektsteuerungskosten und werden anteilig von den Hochbauten des Hofes 1 getragen. Durch die Lage an der Schnittstelle zwischen Hof 1 und Quartiersplatz soll unterstrichen werden, dass mit dem Gemeinschaftsraum die Förderung des gemeinschaftlichen Lebens nicht nur des Hofes 1, sondern des gesamten Quartiers, angestrebt wird.

Mit weiteren Nutzungen wie z. B. Co-Working-Spaces, gemeinsame Spiele-/Filmabende, Feste/Kindergeburtstage, Eigentümersammlungen, 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.

Für den Betrieb des Gemeinschaftsraumes wird vom Ankerutzer der Verein „Gemeinschaftsraum Kandergrund Hof 1 e.V.“ gegründet, um eine dauerhafte Nutzung des Raumes zu gewährleisten.

Der Innenhof wird räumlich durch die Hochbauten im Hof 1 definiert. Er umfasst die Privatgärten und die gemeinschaftlich genutzten zentralen Bereiche, unabhängig von den

tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Die Privatgärten der Erdgeschosswohnungen werden zum Innenhof hin in der Regel durch Streifen von ca. 5 m Breite entlang der Fassaden gebildet. Siehe dazu auch den beiliegenden Strukturplan vom 05.07.2021.

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. 50 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 4.800 m² aus. Daraus ergibt sich ein erforderlicher Spielplatzbereich von ca. 200 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. Eine Einfriedung durch Hecken, Mauern oder Zäune ist nicht zulässig.

Die Ausstattung und Bepflanzung der gemeinschaftlichen Freiflächen wird mit der Innenhof-Baugemeinschaft und den jeweiligen Anliegern entwickelt. Insbesondere die Auswahl der raumbildenden Bäume und Sträucher wird gemeinsam erarbeitet. Der Innenhof soll der Identität stiftende Freiraum im Hof 1 sein und sich zu einem kommunikativen Treffpunkt mit Aufenthalts- und Spielangeboten für Jung und Alt entfalten.

Auch hier kann der Baugemeinschaft eine Planungsgemeinschaft vorgelagert sein. 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 Hof 1 zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen und des Gemeinschaftsraums einfließen können. Dieses Beteiligungsverfahren mit bevollmächtigten Vertretern der Anliegerprojekte wird vom Projektsteuerer und den Landschaftsarchitekten organisiert und moderiert. Die Geschäftsführung der Planungs- bzw. Baugemeinschaft „Innenhof Hof 1“ wird von den Mitgliedern dieser Gemeinschaft bestimmt.

Die Herstellungskosten werden über einen Kostenverteilungsschlüssel auf den Ankernutzer und die Anlieger verteilt. Kooperationen zwischen Ankernutzer und Anliegern bei Planung und Ausführung bei allen Bauvorhaben im Baufeld sind möglich. Hierdurch können unter Umständen Synergieeffekte und Kostenvorteile erzielt werden.

Die Verwaltung dieser beiden Gemeinschaften Tiefgarage und Innenhof erfolgt nach Fertigstellung durch die Hausverwaltung für 3 Jahre, nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Mehrere 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, z. B. Sondernutzungsrechte der EG-Wohnungen. 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 der gemeinschaftlichen Freiflächen des Innenhofs erfolgt durch die Baugemeinschaft „Innenhof Hof 1“. Mitglieder sind die einzelnen Optionsnehmer bzw. Eigentümer der Parzellen im Baufeld. Planungsgrundlage ist der Perspektivplan vom 05.07.2021 des Büros Welsner + Welsner Garten- und Landschaftsarchitekten aus Nürtingen in Verbindung mit dem Strukturplan des Büros lpundh architekten aus Kirchheim unter Teck vom 05.07.2021.

2. Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Das Stammgrundstück wird am nördlichen Eingang zum Innenhof am Birkenweg gebildet. Die Baugemeinschaft „Innenhof Hof 1“ erwirbt das Stammgrundstück. Vom Stammgrundstück werden für den Innenhof entsprechende Miteigentumsanteile nach dem Schlüssel der baurechtlich möglicher Bruttogeschoßfläche innerhalb der Baufenster (ohne Balkone und Erker) (BGF) 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

Dies erfolgt in Anlehnung an das WEG als rechtlichen Rahmen für den dauerhaften Betrieb der gemeinschaftlichen Freiflächen des Innenhofs und des Gemeinschaftsraums. Mitglieder der WEG sind die Anker- und Anliegerprojekte. Für die Nutzung des Gemeinschaftsraumes wird der Verein „Gemeinschaftsraum Kandergrund Hof 1 e.V.“ gegründet, um eine dauerhafte Nutzung des Raumes zu gewährleisten. Es ist vorgesehen, dass möglichst alle Anker- und Anliegerprojekte bzw. deren zukünftige WEGs in den zu gründenden Verein eintreten. Mit Nutzungen wie z. B. Co-Working-Spaces, gemeinsame Spiele-/Filmabende, Feste/Kindergeburtstage, Eigentümersammlungen, Gymnastik/Yoga, Vorträge/Fortbildungen, gemeinsames Kaffeetrinken/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 dem Freiflächengestaltungsplan der Landschaftsarchitekten. Eine nicht lineare, sondern mäandrierende 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 „Innenhof Hof 1“ unter Einbeziehung aller Anker- und Anliegerprojekte.

Es wird eine Freiflächenplanung und eine Planung für den Gemeinschaftsraum vorgeschlagen, jeweils inklusive eines Kostenbudgets. Es besteht eine Verpflichtung zur Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft „Innenhof Hof 1“.

6. Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten

Entscheidungen der Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen und des Gemeinschaftsraums erfolgen durch die Baugemeinschaft „Innenhof Hof 1“ 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 gemeinschaftliche Innenhoffläche wird nach dem beiliegenden Perspektivplan durch die Baugemeinschaft „Innenhof Hof 1“ hergestellt.

Die endgültigen Kosten für die Außenanlagen ermitteln sich aus den Erstellungskosten, inkl. Grundstück (KG 100-700) und werden real abgerechnet, mit Ausnahme des Gemeinschaftsraums, dieser wird zu einem Fixkostenpreis veräußert (siehe vorne).

Die Gestaltung der privaten Flächen auch im Innenhof sind nicht Bestandteil der Herstellung Innenhof durch die Baugemeinschaft „Innenhof Hof 1“.

Die Kostenverteilung für den Gemeinschaftsraum und den gemeinschaftlichen Freianlagen des Innenhofs erfolgt über den BGF-Schlüssel. Der BGF-Schlüssel ergibt sich aus der Bruttogeschossfläche (BGF) aller zur Bebauung möglichen Baufenster des gesamten Baufelds Hof 1 und den möglichen Geschoßen abzüglich der BGF der TG-Zufahrt. Baurechtlich möglich Balkone, Erker und andere Vorbauten außerhalb des Baufensters werden bei der Ermittlung des BGF-Schlüssels nicht herangezogen. Ebenso wenig wird aber berücksichtigt, wenn ein Hochbau hinter der Baugrenze bleibt.

Die Ausgestaltung orientiert sich nach den Wünschen und Bedürfnissen der späteren Bewohner. Die beiliegende Kostenschätzung stellt dafür einen ersten Rahmen dar. Als Kostenkennwert gehen wir aktuell von Herstellungskosten in Höhe von ca. 480.000 € brutto inkl. Nebenkosten aus. Der Innenhofanteil beträgt somit ca. 75 € je m² BGF inkl. Nebenkosten. Grundlage ist eine baurechtlich mögliche BGF von ca. 6.380 m². Der Kostenrahmen für die Erstellung des gemeinschaftlichen Innenhofs wird durch die Baugemeinschaft Innenhof mit Abschluss der Vorentwurfsplanung fixiert.

Die Kosten für den Gemeinschaftsraum mit ca. 52 m² Fläche auf Parzelle 11 (KG 100-700) betragen ca. 234.000 € brutto (+-5% je nach Größe, siehe oben) zuzüglich Projektsteuerungskosten. Der Gemeinschaftsraum wird durch den Bauträger im Zuge der Hochbaumaßnahmen erstellt und im oben angegebenen BGF-Schlüssel auf alle Anlieger- wie auch die Anker-Projekte verteilt.

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

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 ermitteln sich aus dem Pauschalpreis in Verhältnis gesetzt mit seiner tatsächlichen Größe.

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 teilweise gefällelos. Die Wasserableitung erfolgt im Bereich zwischen den Gebäuden. 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 „Innenhof Hof 1“ 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 Landschaftsarchitekten, welcher im gesamten Innenbereich zum Einsatz kommt.

Die Kosten tragen die jeweiligen Eigentümer der geschützten privat genutzten Bereiche bzw. zwischen zwei privat 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 bei den Gebäuden 12 und 15 ca. 271,90 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 der Innenhofgemeinschaft, für die von der Gemeinschaftsfläche abgewandte Seite den jeweiligen Nutzern.

16. 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.

Energieversorgung

Um das übergeordnete Ziel eines weitgehend klimaneutralen Quartiers zu erreichen, muss der gesamte Wärme- und Strombedarf bilanziell durch klimaneutrale Energiequellen vor Ort erzeugt werden.

1. Klimaneutrale Wärmeversorgung

Für die klimaneutrale Wärmeversorgung ist geplant, Erdwärme zu nutzen. Hierfür werden ca. 150 bis 200 Meter tiefe Erdwärmesonden (EWS) auf den gemeinschaftlichen und privaten Flächen des Hofes installiert. Die dem Boden entzogene Quellwärme wird dann über ein Kaltwärmenetz an die Anliegerhochbauten verteilt. Die Leitungen werden in einem Ringsystem um die Hochbauten herum verlegt werden, so dass bei allen Hochbauten nur eine Seite benötigt wird, in der alle Hausanschlüsse, egal ob gemeinschaftlich (Strom, Wärme) oder individuelle (Wasser, Telefon, Glasfaser etc.) organisiert, eingeführt werden.

In den Gebäuden erzeugen dann Wärmepumpen die erforderliche Heizungs- und Brauchwasserwärme und liefern diese zunächst an zwei großdimensionierte Pufferspeicher. Der erste Pufferspeicher speichert die Brauchwasserwärme (ca. 55 bis 60 °C) und liefert diese bedarfsgerecht z.B. an eine Frischwasserstation. Der zweite Pufferspeicher speichert die erzeugte Heizungswärme (ca. 35 bis 40 °C). Durch die Pufferspeicher ist es möglich, dass die Wärmepumpen vorrangig tagsüber laufen und hierbei den selbst erzeugten Sonnenstrom vom eigenen Dach nutzen. In den Abend- und Nachtstunden, wo kein Sonnenstrom verfügbar ist, kann die Wärmepumpe dann ausgeschaltet bleiben.

Die Schnittstellen zwischen den Anlagen der Bau-/Betreibergemeinschaft und den Anlieger werden in Punkt 5, Organisationsform, definiert.

2. Klimaneutrale Stromversorgung

Für die klimaneutrale Stromversorgung ist geplant, auf allen Dächern der Hochbauten Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Hierfür werden sämtliche Bauherren bzw. Eigentümer verpflichtet werden, ihre Dächer in einem größtmöglichen Maß für die Belegung mit Photovoltaikmodulen zur Verfügung zu stellen. Dafür werden folgende Prinzipien festgelegt:

- Die Dächer sind von störenden Absturzsicherungen freizuhalten (Einzelanschlagpunkte oder Seilsicherungen). An den Dachrändern sind möglichst unauffällige und platzsparende Geländer direkt an der Attika zu montieren (siehe Beispieldetail in der Anlage).
- Versprünge in der Dachdecke durch Aufzugsüberfahrten sind nicht gestattet. Die Aufzüge müssen mit reduzierter Höhe an der obersten Haltestelle ausgeführt werden.
- Pro Wohnung darf nur ein Dachoberlicht mit maximal 1,5 m² Größe ausgeführt werden.
- Falls im Treppenhaus ein RWA-Element benötigt wird, ist dieses in erforderlicher Größe erlaubt.

- Die Dachfläche ist ansonsten möglichst von Störungen und Durchdringungen, die die Aufstellfläche der PV-Elemente reduzieren könnte, freizuhalten.

Zusätzlich zu den Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sollen ggf. weitere Photovoltaikanlagen auf gemeinschaftlichen Anlagen im Innenhof (Überdachungen o.ä.) entstehen.

Der von den PV-Anlagen erzeugte Strom wird vorzugsweise für als Wärmestrom für die Wärmepumpen, sowie als Allgemestrom für Aufzüge und Tiefgarage, für Haushaltsstrom sowie als Ladestrom für die E-Fahrzeuge genutzt. Der Wärmestrom gilt hierbei als Eigenstrom, der Allgemein-, Haushalts- und Ladestrom als Mieter- bzw. Quartiersstrom. Für diesen muss die EEG-Umlage entrichtet werden. Netzentgelte und weitere Steuern und Abgaben würden hingegen entfallen.

Ergänzend zu der PV-Anlage ist geplant, einen Batteriespeicher zu installieren. Der Batteriespeicher wird zentral gebündelt als Quartiersspeicher ausgeführt und soll mindestens die Anforderungen des Effizienzhausstandards KfW 40 Plus aller Hochbauten erfüllen. Weiterhin soll durch den Batteriespeicher der Eigenverbrauch erhöht werden, so dass soll der Sonnenstrom, der tagsüber nicht genutzt werden kann, in den Abend- und Nachtstunden den Haushalten und den E-Fahrzeugen zur Verfügung steht.

3. Klimaneutrale Mobilitätsversorgung

Weiterhin ist geplant, dass alle Tiefgaragenplätze mit Ladepunkten (Wallboxen) für E-Fahrzeuge ausgestattet werden können. Momentan können dafür separate Fördermittel in Anspruch genommen werden. Damit wird entsprechend dem Gesetz allen Wohnungseigentümern der Übergang zu einer klimaneutralen Mobilitätsversorgung ermöglicht. Für den Ladestrom soll dabei vorrangig der vor Ort erzeugte Sonnenstrom genutzt werden. Bei einer vollständigen Nutzung aller verfügbaren Ladepunkte im Endausbau wird der von den PV-Anlagen produzierte Strom aber vermutlich nicht ausreichen, um den gesamten Ladestrombedarf in der Jahresbilanz vollständig zu decken.

Die Tiefgarage wird über den Hauptverteiler des Quartiers im Technikraum der Tiefgarage im Gebäudes Parzelle 11 mit Elektrizität versorgt. Die Anlagen werden ggf. über separate Zähler (ggf. mit Wandlermessung) angeschlossen und mit Strom beliefert. Der Technikraum ist so groß dimensioniert, dass dort der Batteriespeicher sowie die Steuerung für das gesamte Quartier installiert werden kann.

4. Intelligentes Quartiersnetz

Weiterhin ist geplant, soweit möglich alle Gebäude sowie die Tiefgarage über einen gemeinsamen Netzverknüpfungspunkt an das Netz der öffentlichen Stromversorgung anzubinden. Dieses sog. „Quartiersnetz“, auch Arealnetz bzw. Kundeanlage genannt, ermöglicht, dass der Sonnenstrom von allen PV-Anlagen von allen Anlagen des Quartiers, also von den Wärmepumpen, den Haushalten und den Ladepunkten genutzt werden kann.

Erzeugungsüberschüsse der PV-Anlagen auf dem einen Gebäude können dann direkt von den Lasten eines anderen Gebäudes vor Ort genutzt werden, ohne dass hierbei das Stromnetz beansprucht wird. In Verbindung mit dem Batteriespeicher und einer intelligenten Steuerung können hierdurch extreme Einspeisespitzen von PV-Strom in das Netz sowie extreme Lastspitzen aus dem Netz, z.B. von den Wallboxen, vermieden und damit hohe Netzkosten eingespart werden.

5. Organisationform

Um eine möglichst klimaneutrale und kostengünstige Energieversorgung zu gewährleisten, wird eine dritte Gemeinschaft als „Bau-/Betreibergemeinschaft Energieversorgung Hof 1“ gegründet. Diese Bau-/Betreibergemeinschaft ist zuständig für die Planung, die Errichtung und den Betrieb aller genannten technischen Anlagen der Wärme-, Strom- und E-Mobilitätsversorgung der Gebäude des Hofes 1. Für die technische und kaufmännische Betriebsführung der energietechnischen Anlagen soll ein Energiedienstleister beauftragt werden.

Die Bündelung aller Versorgungsaufgaben in einer eigenen Bau-/Betreibergemeinschaft verspricht vielfältige Vorteile:

- Die gemeinsame Planung aus einer Hand stellt sicher, dass alle technischen Anlagen optimal aufeinander abgestimmt sind und kostenoptimal gesteuert werden können.
- Die gemeinsame Beschaffung der Anlagen verspricht hohe Kostenvorteile.
- Die gemeinsame Beantragung der Fördermittel reduziert den Verwaltungsaufwand.
- Die gemeinsame kaufmännische und technische Betriebsführung spart erhebliche Verwaltungskosten und Aufwände, die sonst jeder Anlieger selbst tragen müsste.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen werden dabei eingehalten. Jeder Mieter bzw. Wohnungseigentümer kann weiterhin frei seinen Stromlieferanten wählen.

Für die Anlagen der Energieversorgung müssen die Anlieger jeweils eine bestimmte Fläche des Technikraums in ihrem jeweiligen Gebäude zur Verfügung stellen. Bei einem Reihenhaus ist mit ca. 10 m² zu rechnen, bei einem Mehrfamilienhaus mit ca. 15 m². Die Schnittstellen zwischen den Anlagen der Bau-/Betreibergemeinschaft und den Anlieger bilden die Wärmemengenzähler, die zwischen Pufferspeicher und Frischwasserstation bzw. zwischen Pufferspeicher und Heizverteiler installiert werden. Bei der Stromversorgung bilden die jeweiligen Wohnungsstromzähler die Schnittstelle zwischen den Anlagen der Baugemeinschaft und den Wohnungen der Anlieger.

6. Fördermittel und Kosten

Gemäß der aktuellen Förderrichtlinie der Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG) können mit einem KfW 40 plus-Standard bis zu 37.500 € Fördermittel pro Wohneinheit in Anspruch genommen werden. Bei geplanten 50 WE wären dies insgesamt ca. 1,88 Mio. €. Mit einer Extra-Förderung des Gebäudenetzes und einer separaten Förderung der Fachplanung und Bauleitung sind weitere Förderungen möglich. Die gesamten Investitionskosten der gemeinschaftlichen Anlagen betragen ca. netto 40.000 € pro WE. Demnach können

voraussichtlich die Investitionskosten zu einem hohen Maß durch Fördermittel gedeckt werden.

7. Kosten Energieversorgung

Die Investitionskosten der Energieversorgung werden in folgende Kostengruppen inkl. Verteilungsschlüssel strukturiert:

- Quellenanlage
- Wärmenetz
- Heizungsanlage mit Wärmepumpe und Pufferspeicher
- Stromnetz inkl. Batteriespeicher und Messtechnik
- PV-Anlagen
- Ladepunkte E-Mobilität

Die Investitionskosten für Wärme und Strom werden grundsätzlich nach der baurechtlich möglichen Bruttogeschoßfläche analog zum Innenhof verteilt. Um den relativ hohen Aufwand bei der Versorgung von Reihen- und Doppelhäusern zu berücksichtigen, wird für diese Haustypen ein Grundstock von 7.500€ netto je Hauseinheit berechnet und der Rest über den oben beschriebenen BGF-Schlüssel verteilt. Die Ausnahme stellt lediglich der Ladepunkt für E-Mobilität dar. Dieser wird stückweise abgerechnet je installiertem Ladepunkt.

Im Betrieb fallen dann weitere Kosten für Wartung, Versicherung, kaufmännische und technische Betriebsführung an. Diese werden in Form eines Grundpreises pro WE umgelegt. Der Arbeitskosten werden gemäß gemessenen Wärmebezug pro Gebäude abgerechnet. Die Verteilung an die Wohnungseigentümer bzw. Mieter erfolgt per Heizkostenumlage. Die Abrechnung der Stromkosten erfolgt gemäß gemessenen Strombezug. Hierbei hat jeder Anschlussnehmer die Wahlmöglichkeit, den Quartiersstrom der Baugemeinschaft oder einen anderen Stromtarif zu wählen.

Die Kosten für die Quellenanlage, das Wärmenetz, die Heizungsanlagen inkl. Pufferspeicher bzw. Frischwasserstation, die PV-Anlagen, den Batteriespeicher sowie die Ladeinfrastruktur inkl. Lademanagement betragen brutto ca. 1.754.000 €. Inkl. Nebenkosten wie Fachplanung und Projektsteuerung belaufen sich die Kosten dafür auf ca. 2.387.000 € brutto. In dieser Summe nicht enthalten sind die Baukostenzuschüsse für den gemeinsamen Hausanschluss. Siehe Kostenschätzung anbei.

8. Erweiterung auf Hof 2 und 3

Grundsätzlich kann das Versorgungskonzept des Hofes 1 auch auf die Höfe 2 und 3 übertragen werden. Jeder Hof kann dabei unabhängig von den anderen als Wärmeinsel betrieben werden oder durch eine Verbindungsleitung zu einem gemeinsamen Wärmenetz zusammengeschlossen werden. Bei einer Verbindung zu einem Gesamtnetz können zusätzliche Synergieeffekte und Kostenvorteile genutzt werden. Weiterhin wäre es möglich, die Betreibergesellschaft Energieversorgung Hof 1 um die Anlieger der Höfe 2 und 3 zu erweitern. Hierdurch würden weitere Kosten eingespart, weil die technischen Konzepte

übernommen werden könnte und die Lösungen für Messung, Betrieb und Abrechnung nur um weitere Nutzer erweitert statt komplett neu aufgebaut werden müssten.

Realisierungssicherheit

Zur Gewährleistung der Realisierungssicherheit der Tiefgarage, des Innenhofs und der Energieversorgung werden die späteren Mitglieder der Planungs- bzw. Baugemeinschaften nach der Anliegervergabe aufgefordert, die Finanzierung nachzuweisen, in der Regel über Finanzierungsbestätigungen bzw. Eigenkapitalnachweise.

Weitere Festlegungen und Anregungen

1. Hauszugänge

Die Hauptzugänge zu den Gebäuden müssen von den öffentlichen Straßen und Wegen (Außenbereich) erfolgen. In besonderen Ausnahmefällen können Zugänge vom Innenbereich aus zugelassen werden.

2. Müll

Die Müllcontainer müssen im Gebäude eines jeden Hochbaus und nicht in der Tiefgarage oder im Innenhof untergebracht werden. Als Ausnahme sind natürlich die im Bebauungsplan dargestellten Bereich für Nebenanlagen bzw. Mülleinhausungen (Gebäude 13 bzw. 14 und 16) zu betrachten.

Falls temporäre Müllauffstellflächen verlangt werden, ist den Hochbauten, die keinen Anschluss ihres Nutzungsbereich an eine öffentliche Straße haben (Birkenweg oder Kanderweg) von den straßenanliegenden Projekten zu gestatten, dass temporären Müllauffstellflächen auf deren Nutzungsbereich genutzt werden. Dies sind nur für den Tag der Abholung bzw. am Vortag zu benutzen.

3. Arbeitsräume

Arbeitsräume der Tiefgaragenumfassungswände, die im Bereich eines Anlieger-Projektes liegen, werden durch die Baugemeinschaft „Tiefgarage Hof 1“ bis zur Bestandshöhe des ehemaligen Geländes wieder verfüllt. Ersparte Aufwendungen für den Aushub werden nicht abgerechnet. Sollten Auffüllflächen zweier unterschiedlicher Beteiligter zusammenstoßen (z.B. Tiefgarage und eine Hochbauprojekt) werden die entstehenden Kosten mittig geteilt.

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

Weitere Planungsbeteiligte werden im Zug des weiteren gemeinschaftlichen Verfahrens benötigt:

- Lüftungsgutachten TG
- Brandschutzgutachten TG
- Verkehrsgutachten TG

Bei der Beauftragung weiterer vom Ankernutzer 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, Innenhofe mit Gemeinschaftsraum und Energie

lpundh projektentwicklung gmbh

Herr Till Heller

Herdfeldstraße 43

73230 Kirchheim unter Teck

Tel. 0 70 21 / 934 84-0

info@lpundh.de

Honoraransatz Tiefgarage: 4 % der Netto-Gesamtkosten zzgl. 6 % Nebenkosten, zzgl. MWSt.

Honoraransatz Innenhof mit Gemeinschaftsraum: 8,5 % der Netto-Gesamtkosten zzgl. 6 % Nebenkosten, zzgl. MWSt.

Honoraransatz Energie: 5 % der Netto-Gesamtkosten zzgl. 6 % Nebenkosten, zzgl. MWSt.

Planung Tiefgarage und Hochbauten

lpundh architekten

luippold pörtner und heller

Herr Sascha Luippold

Herdfeldstraße 43

73230 Kirchheim unter Teck

Tel. 0 70 21 / 934 84-0

info@lpundh.de

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

Planung Freianlagen / Innenhof

Welsner+Welsner
Freie Garten- und Landschaftsarchitekten
Plochinger Straße 14
72622 Nürtingen
Tel. 0 70 22 / 93 15 92
hallo@welsner.de

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

Planung Energieversorgung

schöffler sinnogy
Kartäuserstr. 49
D- 79102 Freiburg i. Br.
Tel. 0761 / 20 55 14 70
hallo@sinnogy.de
ggf. weitere Kooperationspartner siehe Energieversorgungskonzept

Honoraransatz Fachplanung: HOAI bzw. AHO, Honorarzone II Mitte, zzgl. Mwst.

Honoraransatz Generalplanung und Koordination: 8% auf Herstellungskosten zzgl. Mwst.

Tragwerksplanung

Werner & Balci GmbH
Dipl. Ing. Ramazan Balci
Untere Beutau 31
73728 Esslingen
Tel. 07 11 21 / 72 83-0
info@balci.de

Honoraransatz: HOAI, Honorarzone III Mitte (mit Ansatz 90% Teilleistungen), Nebenkosten 5%, Sondernachlass 15%, zzgl. MWSt.

Bauträger Hochbauten Baufeld 11 und 15

Projektbau Heiss | Himmelhaus GmbH
Postplatz 1 | 1
73230 Kirchheim unter Teck
Tel. 0 70 21 / 86 25 99
info@ph-heiss.de

Anlagen

- Strukturplan Stand 05.07.2021
- Grundriss und Schnitt TG Stand 05.07.2021
- Perspektivplan Innenhof Stand 05.07.2021
- Prinzipschnitt Geländer Attika
- Kostenschätzung Tiefgarage Hof 1
- Kostenschätzung Innenhof und Gemeinschaftsraum Hof 1
- Kostenschätzung Energieversorgung Hof 1

Aufgestellt am 05.07.2021 / Till Heller