

# **Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co. KG | Dettingen unter Teck**

## **Steingau - Quartier | Baufeld 4 | Kirchheim unter Teck**

### **Ankernutzerkonzeption**

### **Tiefgarage, gemeinschaftliche Außenanlagen und Gemeinschaftsraum**

#### **Kurzbeschreibung**

Wohnbau Birkenmaier aus Dettingen unter Teck, wird das Baufeld 4 im Steingau-Quartier als Ankernutzer umsetzen.

Wohnbau Birkenmaier baut selbst als Ankernutzer zwei Gebäude, eines im südwestlichen Bereich und das andere an der nordöstlichen Ecke des Baufelds 4, so wie die gesamte Tiefgarage mit Dachbegrünung als Innenhof.

Das Baufeld 4 liegt im südöstlichen Bereich des Steingau-Quartiers, der Innenhof besteht aus zwei zusammenhängenden Flächen. Es wird im Süden durch die Henriettenstraße, im Westen durch die Carl-Mayer-Straße, im Norden durch die Friedrich-Tritschler-Straße und im Osten durch den Paul-Schempp-Weg begrenzt.

Mit seiner nordwestlichen Gebäudeecke stößt es an den zentralen Platz des Steingau-Quartiers, an welchem im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.

Unter den beiden Höfen befindet sich die Tiefgarage, welche von der Kolbstraße her über die Friedrich-Tritschler-Straße erschlossen wird. Die Tiefgaragenstellplätze schieben sich zu großen Teilen unter die Baufenster der geplanten Hochbauten.

#### **Einleitung**

Mit dieser Ankernutzerkonzeption wird für alle Partner im Baufeld 4 ein fairer, transparenter und möglichst einfacher Rahmen für die Realisierung des gesamten Baufelds geschaffen. In die Entwicklung der Konzeption flossen die Erfahrungen aus verschiedenen gemeinschaftlichen Tiefgaragen- und Innenhofprojekten ein.

Die Ankernutzerkonzeption definiert Grundlagen und Regelungen zu Schnittstellen, Kosten und Abgrenzungen der verschiedenen Bauvorhaben im Baufeld 4.

Sie wird nach der Vergabe der Grundstücke an die Anlieger-Projekte mit diesen in einem Dialog auf Augenhöhe zu einer hofspezifischen Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben. Den Anlieger-Projekten wird im Rahmen der Ankernutzerkonzeption ein Spielraum für die Realisierung der jeweils individuellen Projektideen ermöglicht.

Die Grundlagenvereinbarung ist Bestandteil der Grundstückskaufverträge. Sie wird im Vorfeld beurkundet.

Die Tiefgarage wird von Wohnbau Birkenmaier als Bauträger erstellt. Baurechtlich muss pro Wohneinheit ein KFZ-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Jeder Anlieger muss pro Wohneinheit einen KFZ-Stellplatz erwerben, in diesem Kaufpreis sind zwei Fahrradstellplätze beinhaltet. KFZ-Stellplätze für Gewerbeeinheiten können für einen Betrag von 6000 € pro Stellplatz abgelöst werden.

Der Bau und Verkauf weiterer Stellplätze bleibt dem Ankernutzer überlassen.

Der Innenhof und der Gemeinschaftsraum werden ebenfalls von Wohnbau Birkenmaier als Bauträger erstellt. Es wird von ihm ein partizipatives Verfahren (Beteiligungsverfahren) durchgeführt über das die Wünsche und Vorstellungen der späteren Bewohner im Baufeld 4 einfließen können.

Die Herstellungskosten werden über einen Kubaturschlüssel auf den Ankernutzer und die Anlieger verteilt.

Kooperationen zwischen Ankernutzer und Anliegern bei Planung und Ausführung bei allen Bauvorhaben im Baufeld werden angestrebt. Hierdurch können u. U. Synergieeffekte und Kostenvorteile erzielt werden.

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

Als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage und des Innenhofes zusammen mit dem Gemeinschaftsraum ist die Gründung von eigenständigen Eigentümergemeinschaften vorgesehen.

Die Verwaltung dieser beiden Gemeinschaften erfolgt nach Fertigstellung durch die Hausverwaltung Birkenmaier für 3 Jahre, nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Zwei Eigentümergemeinschaften sind notwendig, da die jeweiligen Eigentümerkreise nicht zwingend deckungsgleich sind.

## **Tiefgarage und Hochbauten**

Die Tiefgarage liegt unter dem Innenhof und schiebt sich größtenteils unter die Baufenster der Anlieger-Projekte. Die Zufahrt erfolgt von der Kolbstraße über die Friedrich-Tritschler-Straße.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Garagenverordnung. Zudem wird die Anordnung der Stellplätze, sowie die Befahrbarkeit von Rampe, Fahrgassen und den Stellplätzen, von einem Befahrbarkeitsgutachter überprüft.

Die Planung vom 15.12.2017 hat eine eingeschossige Tiefgarage mit circa 90 KFZ-Stellplätzen und circa 170 Fahrradstellplätzen zum Inhalt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) = Fertigfußboden (FFB) der Hochbauten, wird im gesamten Baufeld 4 in etwa auf 311,85 NN festgelegt.

# Die Regelungen im Einzelnen

## 1. Definition der Bauherrschaft und Verweis auf die Planungsgrundlage

Bau der Tiefgarage erfolgt durch Wohnbau Birkenmaier als Ankernutzer. Eigentümer werden die Eigentümer aller Hochbauten, die ihre bauplanungsrechtlich notwendigen KFZ- und Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage nachweisen. Planungsgrundlage ist die Planung vom 15.12.2017 des Architekturbüros luippold pörtner und heller aus Kirchheim unter Teck.

## 2. Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen

Als Stammgrundstück der Tiefgarage wird die Tiefgaragenzufahrt einschließlich der Seitenwände in Tiefe des Baufensters definiert, der Ankernutzer erwirbt das Grundstück. Vom Stammgrundstück werden im Zuge der Stellplatzverkäufe entsprechende Miteigentumsanteile veräußert. Das Stammgrundstück wird von Wohnbau Birkenmaier im 1. und 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss überbaut.

## 3. Rechtlicher Rahmen für den Betrieb der Tiefgarage

Gründung einer WEG als rechtlicher Rahmen für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage.

## 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 4 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 Ankernutzer 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 (Schotterunterbau mit Pflasterbelag), Decken und Wände einschließlich Fundamente, werden von Wohnbau Birkenmaier erstellt und sind 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**

Sämtliche Kostenermittlungen erfolgen in transparenter Form.

Die Verkaufspreise pro KFZ-Stellplatz und den beiden Fahrradstellplätzen ermitteln sich aus den Erstellungskosten, inkl. Grundstück (KG 100-700) und den Kosten für die Projektsteuerung (3 %), die Vertriebs- und Verwaltungskosten (2 %) und für Wagnis und Gewinn (8 %), in Summe 13 %. Geteilt durch die Anzahl der gebauten KFZ-Stellplätze mit Fahrradstellplätzen.

Grundlage für die abschließende Kostenermittlung wird die Kostenberechnung, welche nach dem Abstimmungsprozess mit den Anliegerprojekten und nach dem Abschluss der Entwurfsplanung der Tiefgarage, und vor der Beurkundung der Grundlagenvereinbarung feststeht.

Die Kostengrößenordnung je KFZ-Stellplatz einschließlich der beiden Fahrradabstellplätze, beträgt auf Grundlage der Kostenschätzung zur Ankernutzerbewerbung voraussichtlich 34.000 € Brutto, inkl. der oben aufgeführten Zuschläge. Die Kosten für 2 Fahrradstellplätze betragen 1/6 der Kosten für einen KFZ-Stellplatz.

Durch die 2 Fahrradabstellplätze im Fahrradabstellraum sind diese nicht mehr im Anliegerprojekt nachzuweisen.

Im Falle eines verzögerten Abverkaufs von Tiefgaragenstellplätzen wird pro Monat Verzögerung 55,00 € Brutto pro Stellplatz als Verzinsung des eingesetzten Kapitals angesetzt, beginnend mit dem Zeitpunkt der Rohbaufertigstellung der Tiefgarage.

## **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 die Leitungen der Nah-Wärmeversorgung 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 gefällelos und in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt.

## **10. Konzeption der Fluchtwege**

Die Fluchtwege aus der Tiefgarage sind über die beiden Treppenaufgänge in die Innenhöfe und eventuell über das Garagentor geplant.

Sollten diese Fluchtwege baurechtlich nicht ausreichen, kann eine Nutzung im Fluchtfall durch die Anliegerprojekte notwendig werden. Diese sind dann zu dulden und werden in einer Dienstbarkeit festgeschrieben.

## **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 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/Anlieger.

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 Wohnbau Birkenmaier werden zu den angrenzenden Hochbauten/-Anlieger 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 Entwurfsplanung noch verschoben werden. Bei Einfamilienhäusern mit nur einer Wohneinheit, 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. Ausgenommen ist der Tiefgaragenboden, der als Pflasterbelag erstellt wird (kein WU-Bauteil). Sollte das Baugrundgutachten ergeben, dass im Untergeschoss mit drückendem Wasser gerechnet werden muss, wird der Tiefgaragen-Boden in wasserundurchlässiger 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.

#### **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 Anlieger. 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 Anlieger. 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 und teilweise im Bereich der Leitungen der Nah-Wärmeversorgung nur maximal 6 cm.

#### **16. Vorgaben zur Gründungsart der angrenzenden Hochbauten**

Die von Wohnbau Birkenmaier 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 Tiefgarage 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.

Die Nah-Wärmeversorgung aller Hochbauprojekte erfolgt durch die Tiefgarage. Die hierfür erforderlichen Leitungen sind im Bereich der Stellplätze zu dulden.

Teilweise kann die lichte Höhe von 2,05 m in Randbereichen der Stellplätze, durch die Leitungen der Wärmeversorgung 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. Ansonsten erhält die Tiefgarage keine weiteren Abläufe.

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

## **19. Konzeption der Hausanschlüsse Elektro und Wasser der Tiefgarage und Regelungen zu eventuellen Kooperationen mit Hochbauprojekten**

Die Tiefgarage bekommt keinen eigenen Hausanschluss Elektro.

Die Versorgung erfolgt über ein Gebäude der Wohnbau Birkenmaier.

Der Hausanschluss wird auch für den Bedarf der Tiefgarage ausgelegt. Die

Hausanschlusskosten werden im Verhältnis des jeweiligen Bedarfs aufgeteilt.

### **Elektro**

Die Tiefgarage bekommt im Hauptverteiler in einem Gebäude der Wohnbau Birkenmaier einen eigenen Zählerplatz und Stromzähler. Von dort erfolgt die Zuleitung in die Tiefgarage.

Für das Dulden dieser Leitungen erfolgt keine Ausgleichszahlung.

Für etwaige Unterhalts-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten an den Teilen der Tiefgaragen-Elektroinstallation in diesem Bereich kommt die spätere WEG Tiefgarage auf.

Die Abrechnung der Verbrauchskosten erfolgt durch die Hausverwaltung dieses Hochbaus.

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

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

### **Wasser**

Die Tiefgarage bekommt keinen Hausanschluss Wasser. Es gibt innerhalb der Tiefgarage keine Wasserentnahmestellen.

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

Es werden in den Tiefgaragen lediglich 230 Volt-Lademöglichkeiten vorgesehen.

Herstellung und Kostenübernahme erfolgen durch die jeweiligen Stellplatzeigentümer.

Zur Sicherstellung einer Elektromobilität wird allen Stellplätzen eine individuelle Ausstattung mit einem Elektroanschluss ermöglicht. Die Versorgung erfolgt jeweils vom eigenen Untergeschoss aus, ohne Unterzähler, 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 Wohnbau Birkenmaier 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 Verkauf von Stellplätzen an die Hausverwaltung**

Der Verkauf von fertiggestellten Stellplätzen in der Tiefgarage und von Fahrradabstellplätzen ist der Hausverwaltung der Tiefgarage spätestens innerhalb einer Woche nach Kaufvertragstermin schriftlich mit Namen und Anschrift des Erwerbers anzuzeigen.

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

Die jeweiligen Eigentümer und Mieter der im Baufeld 4 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 vergibt auf Antrag für diesen Fall, auch dauerhaft Schlüssel für die Tiefgaragenzugänge.

## **23. Regelung zu Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgaragendecke**

Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgarage dürfen generell nur in Abstimmung mit dem Bauleiter der Wohnbau Birkenmaier und der WU-Fachfirma und, nach Fertigstellung, in Abstimmung mit der Hausverwaltung der Tiefgarage 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. 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 Ankernutzerkonzeption 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 vom Ankernutzer und von den Anliegern selbst zu tragen. Ebenfalls muss er sich um die Beantragung, Koordination, usw., selbst kümmern.

### **Nah-Wärmeversorgung**

Der Übergabepunkt für die interne Leitung des Baufelds 4 erfolgt vermutlich im nördlichen Bereich des Gebäude 2 der Wohnbau Birkenmaier. Von dieser Leitung wird der Ankernutzer, sowie alle Anlieger versorgt. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Energielieferanten.

### **Entwässerung**

Ankernutzer und Anlieger - 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!

## **27. Vorentwurf / Bauanträge / Werkplanung – Umsetzung Anliegerprojekte**

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

## **Gemeinschaftliche Außenanlagen (Innenhof mit Zugangswegen) und Gemeinschaftsraum**

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen bieten im Innenhof Raum und Platz für Kinder und Erwachsene, für Kommunikation und Aktivität. Der Innenhof besteht aus 2 zusammengehörenden Flächen.

Der Gemeinschaftsraum für das Baufeld 4 liegt im Erdgeschoss auf der Westseite des Ankernutzer Gebäudes der Wohnbau Birkenmaier. Er liegt direkt am Innenhof und erhält einen gemeinschaftlichen Außenbereich. Die gesamte Innennutzfläche, von circa 60 qm, besteht aus dem Gemeinschaftsraum mit offener Küchenzeile, Abstellraum und WC.

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

Sowohl der nördliche, als auch der südliche Hofbereich werden von zentralen Hofbäumen geprägt, die den statischen Möglichkeiten entsprechend in erhöhte Pflanzbeete gepflanzt werden.

Die Spielangebote für Kinder in beiden Hofbereichen sollen möglichst vielfältig von allen Anwohnern nutzbar sein.

Die privaten Gartenbereiche sind hofseitig in der Regel jeweils circa 5 m tief. Ein Anliegen der Planung ist, die Übergänge zu diesen individuellen Gärten in die Hofplanung mit einzubeziehen, damit eine hohe Gestaltungsqualität und ein durchgängiges Konzept erzielt werden kann. Die Balance zwischen privaten Rückzugsräumen und der Nutzung und Zugänglichkeit des Hofes ist dabei entscheidend. Die Abgrenzung gelingt auch ohne Zäune, so dass der gesamte Innenhof als ein zusammenhängender Freiraum wahrgenommen wird.

## **Die Regelungen im Einzelnen**

### **1. Definition der Bauherrschaft und Verweis auf die Planungsgrundlage**

Bau des Innenhofs und des Gemeinschaftsraums durch Wohnbau Birkenmaier. Eigentümer sind der Ankernutzer und die einzelnen Anlieger.

Planungsgrundlage ist der Strukturplan vom 15.12.2017 des Architekturbüros luippold pörtner und heller aus Kirchheim unter Teck.

### **2. Definition Stammgrundstück und Erwerb dessen**

Das Stammgrundstück wird im nördlichen Zugangsbereich gebildet. Der Ankernutzer erwirbt das Stammgrundstück. Vom Stammgrundstück werden für den Innenhof entsprechende Miteigentumsanteile nach dem Kubaturschlüssel veräußert.

Das Grundstück für den Gemeinschaftsraum stellt Wohnbau Birkenmaier zur Verfügung.

### **3. Rechtlicher Rahmen für den Betrieb des Innenhofs**

Anlehnung an das WEG als rechtlichen Rahmen für den dauerhaften Betrieb des Innenhofs und des Gemeinschaftsraums. Mitglieder der WEG sind der Ankernutzer und alle Anlieger.

### **4. Definition der gemeinschaftlich und privat genutzten Flächen im Baufeld 4 / 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 ist nach Zustimmung der jeweiligen Nutzungsberechtigten möglich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Gehrechten regelt die Abgrenzung von privaten Flächen zu Flächen der WEG Innenhof.

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

Die Herstellung der gemeinschaftlichen Außenanlagen und des Gemeinschaftsraums erfolgt durch Wohnbau Birkenmaier, unter Einbezug der Anlieger. Der Bauträger wird eine Freiflächenplanung und eine Planung für den Gemeinschaftsraum vorschlagen, jeweils inklusive eines Kostenbudgets.

### **6. Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten**

Entscheidungen der Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen und des Gemeinschaftsraums erfolgen durch Wohnbau Birkenmaier unter Einbeziehung der Anlieger. Es wird angestrebt zwischen der öffentlichen Hofffläche und den Privatflächen, eine durchgängige Gestaltung umzusetzen, um eine gewisse Großzügigkeit zu erhalten. Einfriedungen mit Mauern zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen sind nicht gestattet. Zäune zwischen diesen Flächen sind nur als temporäre Konstruktion zulässig.

### **7. Regelungen zur Kostentragung**

Der gesamte Unterbau für die gemeinschaftliche Hofffläche und die privaten Flächen, wird nach dem beiliegenden Strukturplan, durch Wohnbau Birkenmaier hergestellt. Der Aufbau für Wege, Pflanzflächen, usw. werden im Bereich des gemeinschaftlichen Hofes komplett fertiggestellt. Im Bereich der Privatgärten erfolgt die Einbringung des Pflanzsubstrats durch Wohnbau Birkenmaier. Die Bepflanzung erfolgt durch die Anlieger. Im Bereich von Terrassen wird der Unterbau/Schottertragschicht, ohne Splitt durch Wohnbau Birkenmaier hergestellt, alle weiteren Aufbauten sind durch die Anlieger 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 200-700). Der Ankernutzer Wohnbau Birkenmaier, stellt sein Grundstück zur Verfügung.

Zu den zuvor genannten Kosten, kommen die folgenden Kosten hinzu, für die Projektsteuerung (3 %), die Vertriebs- und Verwaltungskosten (2 %) und für Wagnis und Gewinn (8 %), in Summe 13 %.

Grundlage für die abschließenden Kostenermittlungen werden die Kostenberechnungen, welche nach dem Abschluss der Entwurfsplanungen von Freianlagen und Gemeinschaftsraum und vor der Beurkundung der Grundlagenvereinbarung erstellt werden. 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), aller zur Bebauung möglichen Baufenster des gesamten Baufelds 4 und den möglichen Geschossen 3,75. Abzüglich der BGF der TIGA-Zufahrt und des Gemeinschaftsraums, inklusive überdeckte Terrasse.

#### Baufeld 4

Bruttogeschossfläche (Erdgeschoss) = 2.773,77 qm

x 3,75 Geschosse =

Bruttogeschossfläche (BGF) Baufeld 4 EG, 1. + 2. OG + DG = 10.401,64 qm

Abzüglich BGF/EG Gemeinschaftsraum und TIGA/Rampe - 143,75 qm

Berechnungssumme Gesamt BGF Baufeld 4 = 10.257,89 qm

#### Kostenkennwerte

Gemeinschaftlicher Innenhof (KG 100-700) Circa 440.000 €

Gemeinschaftsraum (KG 200-700) Circa 210.000 €

(Ohne Akustikdecke. Inkl. Budget in Höhe von 12.000 € für die Einbauküche, Möblierung und Leuchten)

Summe Circa 650.000 €

Zuzüglich Zuschläge Ankernutzer 13 % Circa 84.500 €

Gesamtsumme Circa 734.500 € Brutto

: 10.257,89 qm Gesamt BGF Baufeld 4

= 71,60 € / qm

#### Beispiel - Anteil

Gebäude 1 Wohnbau Birkenmaier, BGF 1.174,54 qm x 71,60 € = 84.097,06 €

Am Gemeinschaftsraum und am Gebäude 1 (Henriettenstraße) der Wohnbau Birkenmaier wird es jeweils einen frostsicheren Wasserhahn zur Bewässerung der gemeinschaftlichen Pflanzfläche geben. Die Verbrauchskostenabrechnung erfolgt über den Wasserzähler im Gemeinschaftsraum. Im Gebäude der Wohnbau Birkenmaier über einen separaten Zähler für den Außenwasserhahn.

Unterhalt, Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Flächen des Innenhofs mit allen Zugangswegen und dem Gemeinschaftsraum erfolgen durch die WEG Innenhof.

## **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 erfolgt über eine Flächendrainage im Aufbau auf den Tiefgaragen- und Untergeschossdecken der verschiedenen Hochbauten. Die Tiefgaragendecke ist gefällelos. Die Wasserableitung erfolgt im Bereich der drei öffentlichen Zugänge zum Innenhof.

Das anfallende Regenwasser wird gepuffert in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Die Sammlung des Wassers im Bereich der Zugänge findet teilweise unter privaten Gartenflächen statt.

## **10. Regelungen zur Regenwasserableitung der Hochbauprojekte**

Die Entwässerung sämtlicher Dachflächen, Dachterrassen, Loggien und Balkone ist kontrolliert dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen. Die Flächendrainage im Innenhofaufbau darf hiermit nicht belastet werden. Eine zulässige Ausnahme hiervon ist nur für Notüberläufe möglich.

## **11. Regelungen zur Zusammenarbeit in der Ausführung**

Aus Gewährleistungsgründen erfolgt die Herstellung sämtlicher Aufbauten (Drainschicht, Vegetationsschicht und Unterbau für befestigte Flächen) auf der Tiefgaragendecke und ggf. der anschließenden Decken der Untergeschosse der Hochbauten durch eine von Wohnbau Birkenmaier zu beauftragende Firma.

## **12. Regelungen zu Sichtschutzelementen**

Für eventuell gewünschte Sichtschutzelemente im Innenhof im Bereich zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Flächen und zwischen einzelnen jeweils individuell genutzten Flächen ist eine einheitliche Ausführung vorgesehen.

Für die Sichtschutzelemente erfolgt ein Gestaltungsvorschlag der Gartenarchitekten, welcher im gesamten Hof 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.

Sichtschutzelemente sind zwischen den privaten Terrassen und zum öffentlichen Hof hin, in einem verträglichen Verhältnis möglich. Zum Hof hin max. 30% der Nutzungsgrenze.

### **13. Regelung zur Verwendung von Streusalz**

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

### **14. Hinweis zu Gebäudeöffnungen vom Innenhof**

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

### **15. Regelungen und Hinweise zur Pflege der Bepflanzungen**

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

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

### **16. Vorzonen**

Die Vorzonen sind von den jeweiligen Anliegern selbst anzulegen, laut dem Gestaltungskonzept der Stadt Kirchheim. Die Kostenübernahme erfolgt komplett durch den jeweiligen Anlieger.

# Weitere Vereinbarungen

## 1. Hauszugänge

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

## 2. Müll

Der Müll muss im Gebäude eines jeden Anliegers 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 nicht zulässig.

## 3. Arbeitsräume

Die Arbeitsräume welche im Bereich der Tiefgaragenumfassungswände, im Bereich eines Anlieger-Projektes liegen, werden durch den Ankernutzer Wohnbau Birkenmaier 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 Ankernutzer werden entsprechende Honorare für die Anlieger mitverhandelt.

- Baugrunduntersuchung BWU, Kirchheim
- Vermessung Geoteck, Kirchheim
- Fachfirma bzgl. Ausführung für die wasserundurchlässigen Betonbauteile

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

## 6. Gewährleistung des Ankernutzers

Die Gewährleistung der Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co. KG gegenüber den Anliegern beträgt 5 Jahre vom Tag der Abnahme für Bauteile, welche von ihr erstellt wurden.

## 7. Hausverwaltung Tiefgarage / Innenhof und Gemeinschaftsraum

Übernahme der Hausverwaltung durch die Hausverwaltung Birkenmaier, für die Dauer von 3 Jahren.

Die Unterhalts- und Instandhaltungskosten der Tiefgarage werden nach der Anzahl Stellplätze umgelegt. Als Verwaltergebühr werden pro Stellplatz und Jahr 80,00 € zzgl. MwSt. angesetzt.

Für die Verwaltung des Innenhofs und des Gemeinschaftsraums werden für das gesamte Baufeld 4, 4000,00 € zzgl. MwSt. pro Jahr angesetzt. Die Kosten für die Verwaltung werden nach dem Kubaturschlüssel Innenhof/Gemeinschaftsraum umgelegt. In diesen Kosten ist keine Verwaltung des Gemeinschaftsraums enthalten, bezüglich Organisation der Belegung, Vermietung, usw..

## 8. Projektbeteiligte

### Ankernutzer

Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co. KG  
Geschäftsführer Hans-Peter Birkenmaier  
Kelterstraße 34  
73265 Dettingen unter Teck  
Tel. 0 70 21 / 94 53-0, Fax 0 70 21 / 94 53-45  
p.birkenmaier@birkenmaier.de

### Planungsteam

#### Planung

Iuippold 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  
baufeld4@lpundh.de

#### Projektsteuerung

Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co. KG  
Peter Bodo Schöllkopf  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Kelterstraße 34  
73265 Dettingen unter Teck  
Tel. 0 70 21 / 94 53-28, Fax 0 70 21 / 94 53-45  
p.b.schoellkopf@birkenmaier.de

#### Freianlagen

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



## Tragwerksplanung

bb-baustatik GmbH  
Ingenieurbüro für Tragwerksplanung  
Jesinger Straße 19  
73230 Kirchheim unter Teck  
Tel. 0 70 21 / 48 25 80, Fax 0 70 21 / 48 25 81  
kontakt@bb-baustatik.de

## Hausverwaltung

Die Hausverwaltung Birkenmaier GmbH  
Geschäftsführer Wolfgang Klein  
Kelterstraße 34  
73265 Dettingen unter Teck  
Tel. 0 70 21 / 94 53-50, Fax 0 70 21 / 94 53-45  
w.klein@birkenmaier.de

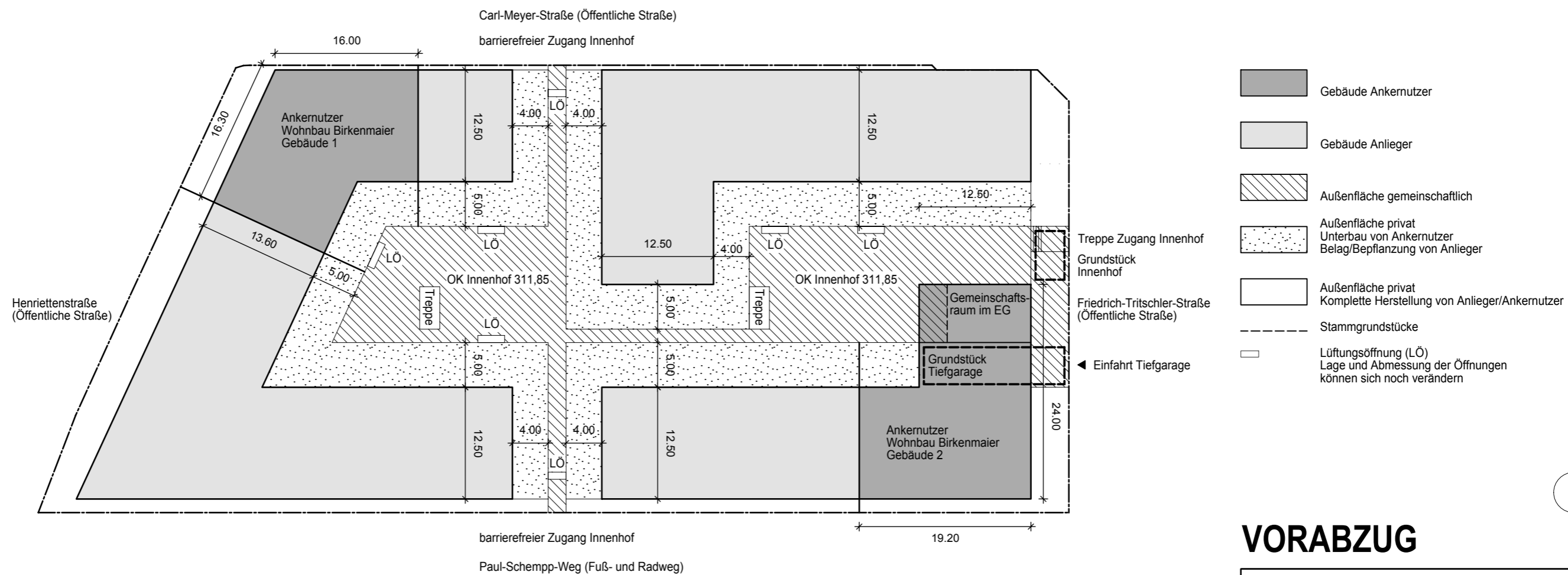
## Anlagen

- 01 VORABZUG Strukturplan Erdgeschoss, M 1:500, 15.12.2017
- 02 VORABZUG Untergeschoss/TIGA, M 1:200, 15.12.2017
- 03 VORABZUG Schnitte M 1:200, 15.12.2017

Aufgestellt,

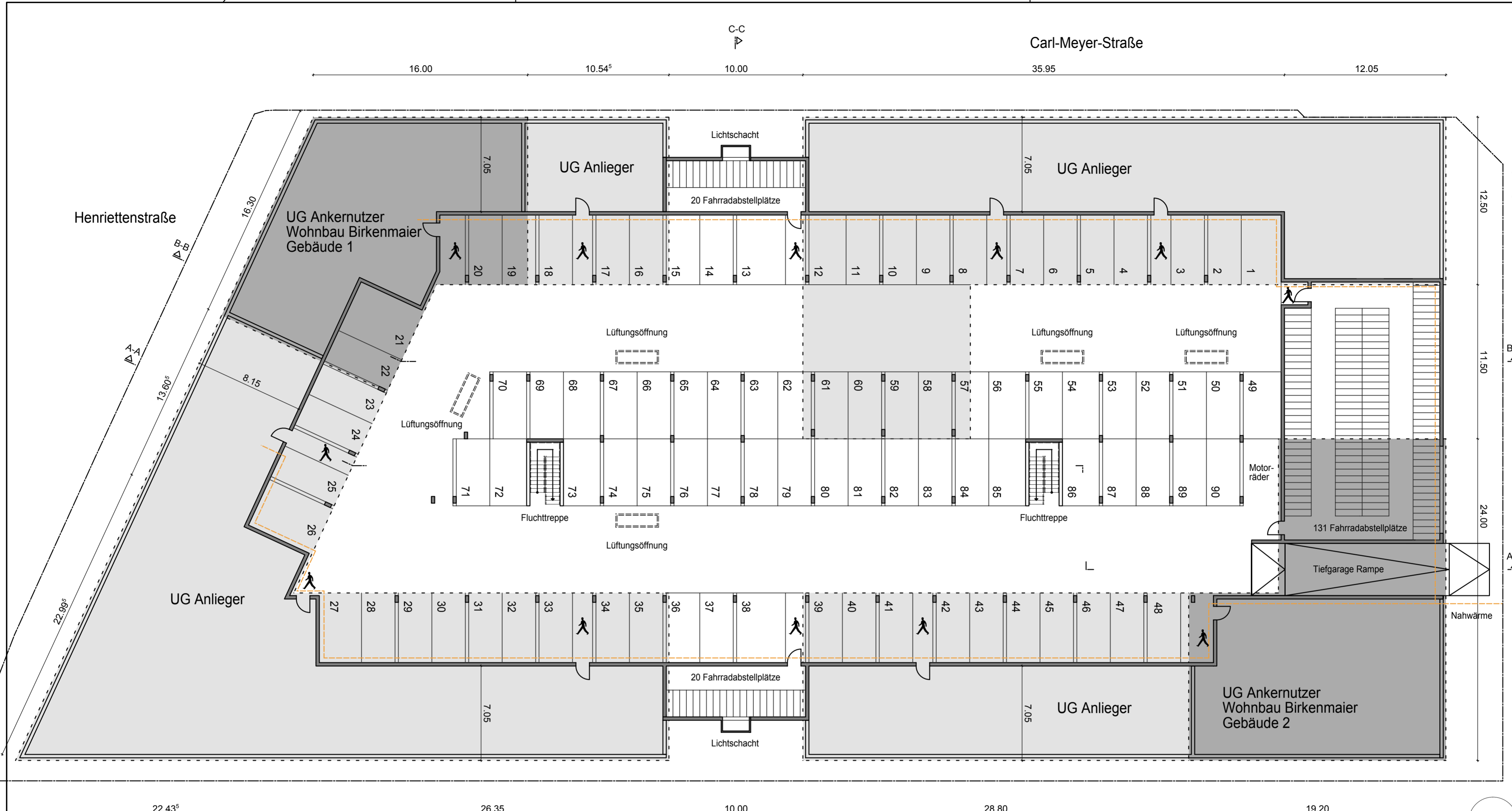
Dettingen unter Teck, 15.12.2017

Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co. KG



# VORABZUG

<b>VORENTWURF</b> Tiefgarage Baufeld 4 Steingau-Quartier 73230 Kirchheim/Teck		
<b>Bauherrschaft</b> Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co.KG Kelterstraße 34 73265 Dettingen u. Teck		
<b>ipundh architekten</b> Herdfeldstraße 43, 73230 Kirchheim/Teck T 07021 93 484-0, F 07021 93 484-29 Rappenberghalde 43, 72070 Tübingen T 07071 85 51 44, F 07071 85 52 44 Reinacher-Härlin-Weg 4, 73734 Esslingen T 0711 21 843 800, F 0711 21 843 914		
<b>Plan 01 Strukturplan</b>		
15.12.2017	DIN A3	M 1/500



- Grundstücksgrenze
- Tiefgarage
- Ankerntuser Oberirdische Bebauung nach Bebauungsplan
- Nahwärmeleitung
- Anlieger Oberirdische Bebauung nach Bebauungsplan

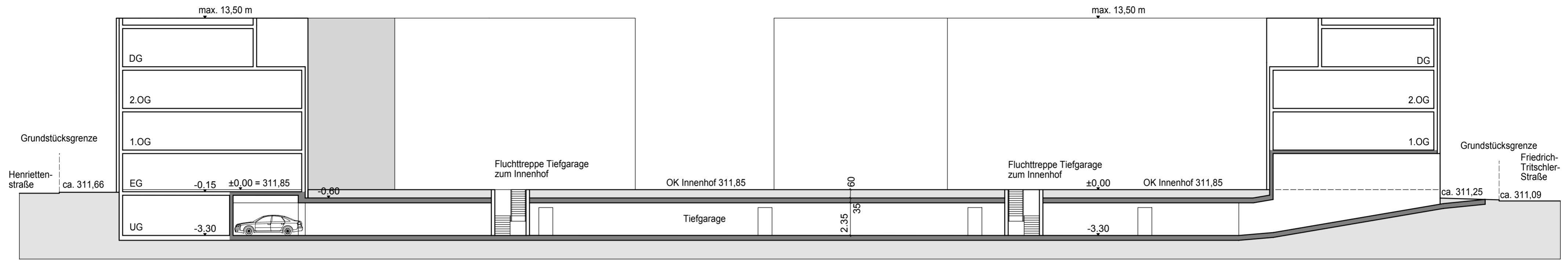
### VORABZUG

**VORENTWURF**  
Tiefgarage Baufeld 4 Steingau-Quartier  
73230 Kirchheim/Teck

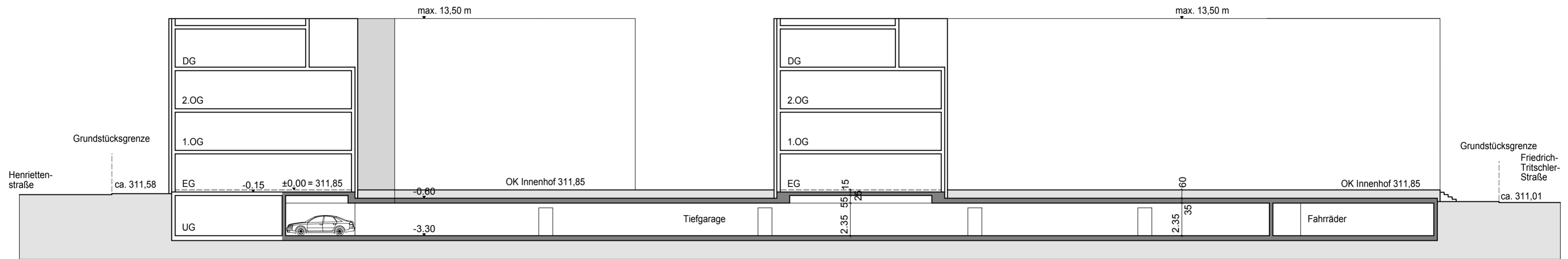
**Bauherrschaft**  
Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co.KG  
Kelterstraße 34  
73265 Dettingen u. Teck

**lpundh architekten**  
Herdfeldstraße 43, 73230 Kirchheim/Teck T 07021 93 484-0, F 07021 93 484-29  
Rappenberghalde 43, 72070 Tübingen T 07071 85 51 44, F 07071 85 52 44  
Reinacher-Härlein-Weg 4, 73734 Esslingen T 0711 21 843 800, F 0711 21 843 914

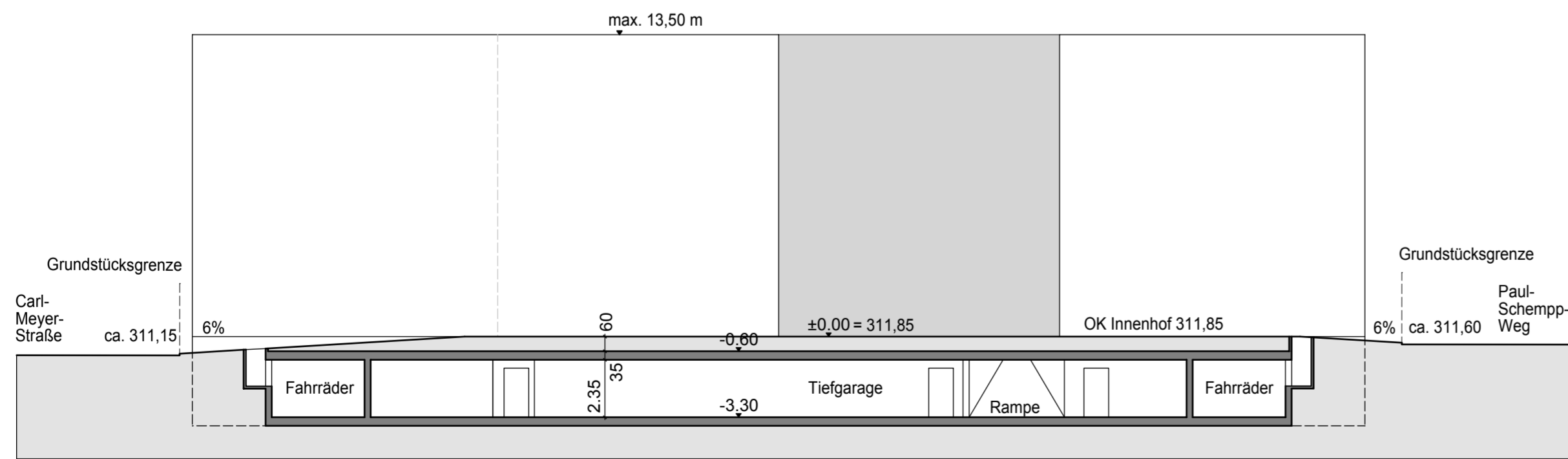
Plan 02 Grundriss UG  
15.12.2017 DIN A2 M 1/200



Schnitt A-A  
M 1:200



Schnitt B-B  
M 1:200



Schnitt C-C  
M 1:200

— Tiefgarage

## VORABZUG

**VORENTWURF**  
Tiefgarage Baufeld 4 Steingau-Quartier  
73230 Kirchheim/Teck

Bauherrschaft  
Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co.KG  
Kelterstraße 34  
73265 Dettingen u. Teck

**lpundh architekten**

Herdfeldstraße 43, 73230 Kirchheim/Teck T 07021 93 484-0, F 07021 93 484-29  
Rappenberghalde 43, 72070 Tübingen T 07071 85 51 44, F 07071 85 52 44  
Reinacher-Härlin-Weg 4, 73734 Esslingen T 0711 21 843 800, F 0711 21 843 914

Plan 03 Schnitte

15.12.2017 DIN A2 M 1/200