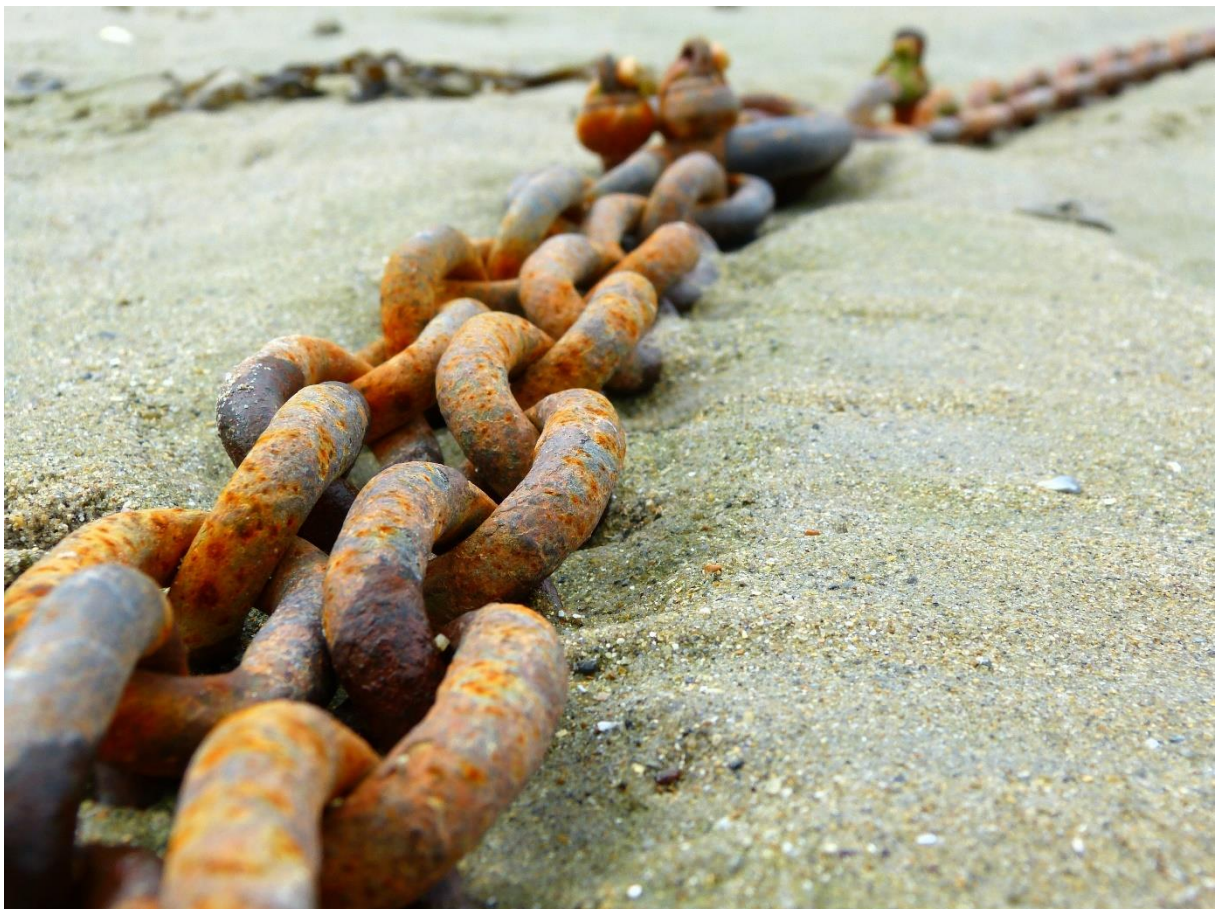


Baugebiet „Weiher“, Wohnhof A
Ankerkonzeption für ein einstufiges Anker-/Anliegerverfahren



© www.pixabay.com

Inhalt

Einleitung	3
1. Gemeinschaftliche Freiflächen	4
1.1. Planerische Regelungen	4
1.1.1. Lage der gemeinschaftlichen Freiflächen.....	4
1.1.2. Übergang zwischen privater und gemeinschaftlicher Fläche	4
1.1.3. Spielfläche nach Landesbauordnung.....	4
1.1.4. Auswahl des Planungsbüros	5
1.1.5. Zusammenarbeit im Planungsprozess.....	5
1.2. Bauliche Regelungen zur Freiraumgestaltung	5
1.2.1. Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten.....	5
1.2.2. Entwässerung und gemeinschaftlicher Wasseranschluss	5
1.2.3. Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen	5
1.2.4. Sichtschutzelemente zum Schutz von privaten Bereichen	6
1.2.5. Planung und Realisierung der privaten Flächen und Vorzonen	6
1.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung	6
1.3.1. Definition der Bauherrschaft.....	6
1.3.2. Kostenverteilerschlüssel und -ansatz für den Bau	6
1.3.3. Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten.....	6
1.3.4. Einberufung und Durchführung von Versammlungen	7
1.3.5. Planungs- und Projektsteuerungskosten	7
1.3.6. Einrichtung eines gemeinschaftlichen Kontos und Zahlungsanforderungen.....	7
1.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt	7
1.4.1. Dienstbarkeiten und Baulasten	7
1.4.2. Kostenverteilerschlüssel Betrieb und Unterhalt	7
1.4.3. Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten.....	7
1.4.4. Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergegesetzes	8
1.4.5. Verwaltung	8
1.4.6. Verwendung von Streusalz.....	8
2. Weitere Regelungen	8
2.1. Realisierung eines Einzelprojektes	8
2.2. Mögliche bilaterale Regelungen zwischen Hochbauprojekten	8
3. Mögliche Synergien	8
4. Nicht notwendige und undurchführbare Regelungen	9

Einleitung

Die städtebauliche Struktur der Planungskonzeption des Baugebietes Weiher sieht vielfältige Wohnungstypologien für eine gemischte Bewohnerstruktur vor. Es soll ein den Tübinger Grundsätzen entsprechendes durchmischtes Gebiet mit Wohnen und Arbeiten, für Jung und Alt mit einer breiten sozialen Durchmischung entstehen. Die Gebäude eines Baufelds gruppieren sich um jeweils eine gemeinschaftliche, halböffentliche Freifläche, die von allen Projekten erstellt und genutzt wird. Sie ist über Wege mit dem öffentlichen Raum verbunden.

Diese Flächen sind im Bebauungsplan durch eine Knödelinie abgegrenzt, sie werden im Folgenden mit „gemeinschaftliche Freiflächen“ bezeichnet.

Die Baufelder sollen von mehreren Akteuren realisiert werden. Diese Ankerkonzeption definiert die Regelungen, die notwendig sind, um zusammen die gemeinschaftlichen Freiflächen zu erstellen und dauerhaft zu betreiben. Sie fixiert den planerischen, baulichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Rahmen für alle gemeinschaftlichen Bauteile und Schnittstellen.

Um solche gemeinschaftlichen Aufgaben zu bewältigen, hat sich das „Anker-/Anliegerverfahren“ bewährt. Der sogenannte Anker (oder auch Ankerprojekt) koordiniert die notwendigen Schnittstellen und realisiert die gemeinsam genutzten Bauteile. Die Projekte, die an der Nutzung partizipieren, werden Anlieger (oder auch Anliegerprojekte) genannt. Pro Baufeld gibt es im Baugebiet Weiher einen Anker und mehrere Anlieger. Bei dem Anker-/Anliegerverfahren für die genannten Baufelder handelt es sich – anders als bei den bisherigen Anker-/Anliegerverfahren in Tübingen – um ein einstufiges Verfahren. Damit ist die Ankerkonzeption bereits zu Beginn ein verbindlicher Bestandteil der Vermarktungsunterlagen und so kann die Abgabe der Bewerbungen für Anker- und Anliegerprojekte sowie die Grundstücksvergaben für beide Projektarten zeitgleich erfolgen.

Die Ankerkonzeption dient während der Reservierungsphase als Basis für den Planungsprozess. Durch die Detaillierung der Planung wird sie kontinuierlich zu einer sogenannten Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben und diese zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauanträge abgeschlossen. Die Grundlagenvereinbarung ist die Basis der notariellen Grundlagenurkunde, sie wird Bezugsurkunde der Grundstücksverträge für das jeweilige Baufeld. Darüber hinaus sind für die langfristige Absicherung der verschiedenen Regelungen Baulasten und Dienstbarkeiten notwendig.

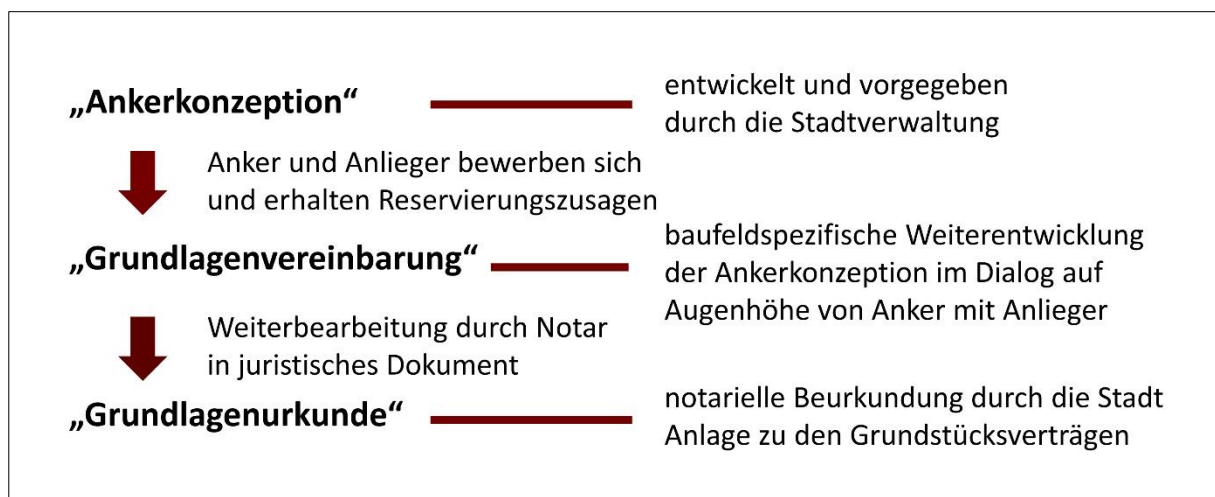


Abbildung 1 – Ablaufschema Anker-/Anliegerverfahren (© Gauggel|Gütschow)

Der nachfolgend beschriebene Rahmen gilt im 1. Vermarktungsabschnitt nur für das Baufeld Wohnhof A.

Diese Ankerkonzeption ist ein verbindlicher Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen. Mit Abgabe einer Bewerbung auf ein entsprechendes Baufeld werden alle in ihr getroffenen Regelungen akzeptiert.

1.1. Planerische Regelungen

Im Bebauungsplan sind die gemeinschaftlichen Freiflächen mit einer Knödelinie in der Mitte der Baufelder abgegrenzt, die Flächen werden als eigene Grundstücke anteilig erworben.

Die gemeinschaftlichen Freiflächen sollen so gestaltet werden, dass sie von allen Bewohnern/innen des Baufeldes gleichermaßen gut genutzt werden können, ohne dass die Privatsphäre der Erdgeschosse stark gestört wird. Der Übergang zwischen privater und gemeinschaftlicher Fläche soll daher durch Anpflanzungen in verschiedenen Höhen geschaffen werden.

Die baurechtlich notwendige Spielfläche wird auf den gemeinschaftlichen Freiflächen gemeinsam für das gesamte Baufeld nachgewiesen.

1.1.4. Auswahl des Planungsbüros

Das Planungsbüro für die gemeinschaftlichen Freiflächen wird zu Beginn der Reservierungsphase gemeinsam von dem Anker- und den Anliegerprojekten ausgewählt.

1.1.5. Zusammenarbeit im Planungsprozess

Alle Akteure eines Baufeldes werden während der Reservierungsphase über die Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen für die Bauanträge bis zur Fertigstellung der gemeinschaftlichen Freianlagen zusammenarbeiten. Diese Zusammenarbeit ist in der Planungsphase in einem partizipativen Prozess organisiert, bei dem möglichst weitreichend die zukünftigen Bewohner/innen einbezogen werden sollen. Das Projektteam des Ankerprojektes leitet, organisiert und protokolliert diese Zusammenarbeit, die Anliegerprojekte sind zur aktiven Teilnahme mit Bereitstellung von verbindlichen Informationen verpflichtet.

Im Planungsprozess sind entsprechend der Planungsphasen der HOAI verschiedene Kostenermittlungen nach DIN 276 der gemeinsamen Bauteile zu erstellen, der gemeinsam beauftragte Freiraumplaner übernimmt die Kostengruppe 500, das Ankerprojekt die restlichen Kosten (Kostengruppen 200, 400, 600 und 700).

Das formale Prozedere ist unter den Punkten 1.3.3. und 1.3.4. definiert.

1.2. Bauliche Regelungen zur Freiraumgestaltung

1.2.1. Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten

Die Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten teilen sich in die Flächen der Gemeinschaft und die Flächen, die direkt den Gebäuden zugeordnet sind (Privatflächen), auf. Alle Maßnahmen und Bauteile, die benötigt werden, um die gemeinschaftliche Freifläche herzustellen, sind gemeinschaftliche Maßnahmen. Dieses beinhaltet auch die Freimachung und Auffüllung des jeweiligen Grundstücksbereichs.

1.2.2. Entwässerung und gemeinschaftlicher Wasseranschluss

Falls Flächen von den gemeinschaftlichen Anlagen an die Entwässerung angeschlossen werden, werden die Leitungen auf direktem Weg zu einer Grundleitung des Anker- oder eines Anliegerprojektes geführt, das Anschlussstück wird als letztes Bauteil der gemeinschaftlichen Anlage definiert.

Die Gemeinschaftsflächen können – soweit technisch umsetzbar – in Teilen für die unterirdische Nutzung für die Versickerung von Niederschlagswasser von den Gebäuden verwendet werden. Die beiden Projekte teilen sich die Flächen nach den Verhältnissen der nach Bebauungsplan maximal realisierbaren Geschossfläche. Falls aus der Versickerung von Niederschlagswasser Mehraufwendungen für die gemeinschaftlichen Anlagen entstehen sollten, sind sie von dem Projekt zu übernehmen, das die Versickerung realisiert.

Für die Bewässerung der gemeinschaftlichen Pflanzungen wird ein gemeinsamer Wasseranschluss vorgesehen. Die Versorgung erfolgt über einen Unterzähler vom Gemeinschaftszähler des Ankerprojektes in dessen Hausanschlussraum. Vor diesem Unterzähler liegt die Schnittstelle zwischen den gemeinschaftlichen Bauteilen und denjenigen des Ankerprojektes.

1.2.3. Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen

Falls Beleuchtung oder Außensteckdosen beispielsweise für Feiern vorgesehen werden sollen, erfolgt auch hier die Versorgung über einen Unterzähler vom Gemeinschaftszähler des Ankerprojektes in

dessen Hausanschlussraum. Vor diesem Unterzähler liegt die Schnittstelle zwischen den gemeinschaftlichen Bauteilen und denjenigen des Ankerprojektes.

1.2.4. Planung und Realisierung der privaten Flächen und Vorzonen

Nach Möglichkeit soll, die Planung und Herstellung der privaten Flächen zu den Gemeinschaftsanlagen und die Vorzonen der Gebäude zum öffentlichen Raum vom gleichem Freiraumplaner und von der gleichen Gartenbaufirma geplant und ausgeführt werden. So können Schnittstellen reduziert und Synergien erzielt werden.

1.3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zur Erstellung

1.3.1. Definition der Bauherrschaft

Für die Erstellung der gemeinschaftlichen Freiflächen wird eine Baugemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet. Sie ist Auftraggeberin für die Planung und Ausführung der gemeinschaftlichen Flächen.

1.3.2. Kostenverteilerschlüssel und -ansatz für den Bau

Der Kostenverteilerschlüssel richtet sich nach den Verhältnissen der nach dem Bebauungsplan maximal realisierbaren Geschossfläche. Der prozentuale Anteil wurde auf eine Stelle nach dem Komma gerundet. Als überschlägiger Kostenansatz sind 400- €/m² (brutto) Herstellungs-, Planungs- und Projektsteuerungskosten für die gemeinschaftliche Innenhof angesetzt. In den folgenden Tabellen werden die anteiligen Grundstückskosten und die anteiligen Herstellungskosten für die gemeinschaftliche Innenhoffläche für jedes Grundstück ermittelt. In den jeweiligen Kostenkalkulationen der Hochbauten sind die Werte der letzten Spalte aufzunehmen.

Kostenverteilerschlüssel Wohnhof A

gemeinschaftlichen Fläche ca.628 m²

Parzellen- bezeichnung	Anteilige Fläche in %	anteilige Grundstückskosten (250 €/qm, gerundet)	anteilige Herstellungskosten (400 €/qm, gerundet)	einzukalkulierende Kosten für Innenhof (brutto, für Grundstück und Herstellung)
A.1	26,50	41.605,00 €	66.568,00 €	108.173,00 €
A.2.a	6,16	9.671,00 €	15.474,00 €	25.145,00 €
A.2.b	6,09	9.561,00 €	15.298,00 €	24.859,00 €
A.3.a	6,13	9.624,00 €	15.399,00 €	25.022,00 €
A.3.b	6,13	9.624,00 €	15.399,00 €	25.022,00 €
A.4.a	6,18	9.703,00 €	15.524,00 €	25.228,00 €
A.4.b	5,82	9.137,00 €	14.620,00 €	23.756,00 €
A.5	36,99	58.0774,00 €	92.919,00 €	150.992,00 €

Alle gemeinsamen Maßnahmen werden nach diesen Schlüsseln abgerechnet.

1.3.3. Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten

Auch die Stimmverhältnisse richten sich nach dem Kostenverteilerschlüssel. Dabei erhalten die Projekte jeweils mehrere Stimmen, so dass ein Projekt die interne Meinung differenziert einbringen kann.

Alle Beschlüsse werden mit einer einfachen Mehrheit gefällt.

1.3.4. Einberufung und Durchführung von Versammlungen

Alle Entscheidungen bezüglich der gemeinschaftlichen Freiflächen werden durch Beschluss in einer Versammlung getroffen. Zu Beginn der Reservierungsphase bis zur Abgabe des Bauantrags sind Termine für die Versammlungen vorab zu fixieren. Die Einladungen zu den Versammlungen erfolgen durch das Ankerprojekt schriftlich unter Benennung der Tagesordnung sowie bei Einhaltung einer Einladungsfrist von mindestens zwei Wochen zwischen der Absendung der Einladung und dem Zusammentritt der Versammlung. Auf diese Förmlichkeiten kann durch einstimmigen Beschluss der beteiligten Projekte verzichtet werden. Das Ankerprojekt leitet die Versammlungen einschließlich der Dokumentation in Form von Protokollen.

1.3.5. Planungs- und Projektsteuerungskosten

Die Planungskosten für die Freiraumplanung ergeben sich aus dem Auswahlverfahren (vgl. 1.1.4.). Das Honorar für die Projektsteuerungsleistung ist in der Bewerbung um eine Ankerprojekt zu nennen. Dieses kann auch in Form eines Rechenwegs erfolgen, die Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand (auf Stundenbasis) ist ausgeschlossen. Die Planungs- und Projektsteuerungskosten werden nach dem Kostenverteilerschlüssel auf alle Projekte einschließlich dem Ankerprojekt umgelegt.

1.3.6. Einrichtung eines gemeinschaftlichen Kontos und Zahlungsanforderungen

Die Baugemeinschaft „Gemeinschaftliche Freiflächen“ richtet als GbR ein Konto bei einer Bank ein. Nach einem Zahlungsplan werden von Anker- und Anliegerprojekten Beträge nach Zahlungsanforderungen geleistet. Es ist sicherzustellen, dass eingehende Rechnungen zeitnah und ggf. skontiert bezahlt werden können.

1.4. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen zum Betrieb und Unterhalt

1.4.1. Dienstbarkeiten und Baulasten

Die Projekte räumen sich für die Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Anlagen mit ggf. den Anschlussleitungen und Entwässerungsleitungen gegenseitige kostenfreie Rechte ein. Die Projekte verpflichten sich gegenseitig, sich an den Betriebs- und Unterhaltskosten gemäß des Kostenverteilerschlüssels (vgl. 1.3.2.) zu beteiligen. Falls die Fläche für Gemeinschaftsanlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser von den Gebäuden verwendet wird, müssen ggf. weitere Rechte begründet werden, auch diese sind kostenfrei.

Es müssen für diese verschiedene Regelungen Dienstbarkeiten und Baulasten eingetragen werden.

Kostenverteilerschlüssel Betrieb und Unterhalt

Der Kostenverteilerschlüssel für den Betrieb ist analog dem Kostenverteilerschlüssel aus Planung und Bau (vgl. 1.3.2.).

1.4.2. Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten

Auch die Stimmverhältnisse richten sich nach dem Kostenverteilerschlüssel für die Erstellung. Dabei erhalten die Projekte jeweils mehrere Stimmen, so dass ein Projekt die interne Meinung differenziert einbringen kann.

Alle Beschlüsse werden mit einer einfachen Mehrheit gefällt.

1.4.3. Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergegesetzes

Um dem Betrieb und der Verwaltung der gemeinschaftlichen Freianlagen einen dauerhaften Rahmen mit einer sich fortschreibenden Gesetzgebung und Rechtsprechung zu geben, wird in der Grundlagenurkunde die Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentümergegesetzes definiert.

1.4.4. Verwaltung

Die Verwaltung der Freianlagen wird rechtzeitig vor Fertigstellung in einem Angebotsverfahren ausgeschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sehr vorteilhaft sein kann, wenn die Verwaltung von einem Unternehmen übernommen wird, das bereits Gebäude im Baufeld betreut.

1.4.5. Verwendung von Streusalz

Um Schäden an der Bepflanzung und konstruktiven Bauteilen zu vermeiden, ist die Verwendung von Streusalz in den Freianlagen ausgeschlossen.

2. Weitere Regelungen

2.1. Realisierung eines Einzelprojektes

Falls eines der Projekte eines Baufeldes in der Reservierungsphase ausfallen sollte, soll den verbleibenden Projekten ermöglicht werden, die eigenen Gebäude zu bauen und zu nutzen.

In diesem Fall ist die Grundlagenvereinbarung mit der Stadtverwaltung endabzustimmen, wobei die Stadt die Interessen des zukünftigen Projektes vertritt. Die Grundlagenurkunde wird auch in diesem Fall von der Stadt vor Abschluss des Kaufvertrages des Baufelds beurkundet. Bei der erneuten Ausschreibung werden die bis dahin erarbeiteten Rahmenbedingungen zu Grundlagen der Vergabe gemacht.

2.2. Mögliche bilaterale Regelungen zwischen Hochbauprojekten

Über die oben aufgezeigten Punkte – wie beispielsweise ein gemeinsamer Hausanschlussraum – könnten noch weitere Bestimmungen in die Grundlagenvereinbarung aufgenommen werden. Damit soll gewährleistet werden, dass ein Regelwerk – die Grundlagenurkunde – alle wechselseitigen Belange beinhaltet.

3. Mögliche Synergien

Durch die gemeinsame Vergabe von Planungs- und insbesondere Bauleistungen innerhalb eines Baufelds durch unterschiedliche Auftraggeber können nicht unerhebliche Synergien und Kostenvorteile erzielt werden, zum Beispiel Kostenersparnisse aus der gemeinsamen Baustelleneinrichtung eines Rohbauunternehmens, geteilte Kosten für den An- und Abtransport eines Bohrgerätes für Verbauarbeiten oder günstigere Einheitspreise wegen größerer Massen. Folgende Planungs- und Bauleistungen eignen sich sehr gut für die baufeldübergreifende Vergabe:

- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung
- Entwurfs- und Bauvermessung
- SiGeKo-Leistungen (Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination)
- Erdbauarbeiten (ggf. einschließlich Tiefergründungs- und Verbauarbeiten)
- Rohbauarbeiten
- Holzbauarbeiten
- Aufzugsarbeiten
- Gerüstbauarbeiten

Selbstverständlich ist die gemeinsame Vergabe von weiteren Gewerken denkbar, erfahrungsgemäß gestaltet es sich jedoch bei unterschiedlichen Planungsbüros und Auftraggebern als schwierig umsetzbar. Gründe hierfür sind unterschiedliche Bauweisen, abweichende Termine bei der Veröffentlichung der Angebotsanfragen, Vorlieben für einzelne Bieter und auch der Ausschluss kleinerer Firmen durch große Auftragsvolumen.

Wenn mehrere Akteure nebeneinander zeitgleich auf einem Baufeld bauen, entsteht ein übergeordneter Koordinationsbedarf, der insbesondere in den Phasen des Erd-, des Rohbaus und ggf. auch beim Holzbau hoch ist. Dieser Aufwand muss projektübergreifend geleistet werden, durch gemeinsame Vergaben entfällt er.

Diese Konzeption macht hierzu keine Vorgaben, sie regt jedoch an, entsprechende Potentiale zu prüfen.

4. Nicht notwendige und undurchführbare Regelungen

Diese Konzeption wurde ohne konkrete Projekte auf der Basis von Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten erstellt. Durch die konkreten Planungen können zusätzliche Themen auftreten, die Regelungsbedarf nach sich ziehen. Die Regelungen hierfür sind analog zu den oben getroffenen Regelungen zu treffen.

Sollten einzelne Regelungen dieser Konzeption sich als nicht notwendig oder undurchführbar erweisen, bleibt davon die Konzeption im Übrigen unberührt. An die Stelle der undurchführbaren Regelung soll diejenige Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die mit der undurchführbaren Regelung verfolgt wurde. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich die Konzeption als lückenhaft erweist.

Falls sich die Akteure eines Baufeldes nicht auf eine alternative Regelung einigen können, legt diese die Stadt nach Anhörung der unterschiedlichen Auffassungen fest.