

Inhalt

1. Das Ankerprojekt
2. Ankerkonzeption, wozu?
3. Regelungsbereich der Ankerkonzeption
4. Rahmenregelungen für die Tiefgarage
5. Rahmenregelungen für den Innenhof
6. Sonstige Regelungen

1. Das Ankerprojekt

- Steuerung der Querschnittsaufgaben
- Übergeordnete Koordination
- Überwachung der Rahmenterminplanung

→ Steht vor den Anliegerprojekten fest, so dass die Anliegerprojekte zum Zeitpunkt des Zuschlages von einem mit der Stadtverwaltung abgestimmten, effizienten Projektablauf profitieren.

2. Ankerkonzeption, wozu?

Adressat

Alle Projektbeteiligte eines Baufeldes

1. Hochbauprojekte (mehrere Baugemeinschaften)
2. Tiefgarage (eigenständige Baugemeinschaft)
3. Innenhof (eigenständige Baugemeinschaft)

Inhalt

Textliche und planerische „Spielregeln“ für die Projektbeteiligten

Ziel

Effizientere Projektabwicklung hinsichtlich Kosten, Terminen, Planung & Organisation

→ Die Ankerkonzeption wird vor Abschluss der Grundstückskaufverträge notariell beurkundet und Anlage der Kaufverträge für die Hochbauten

2. Ankerkonzeption, wozu?

Adressat

Alle Projektbeteiligte eines Baufeldes

1. Hochbauprojekte (mehrere Baugemeinschaften)
2. Tiefgarage (eigenständige Baugemeinschaft)
3. Innenhof (eigenständige Baugemeinschaft)

Inhalt

Textliche und planerische „Spielregeln“ für die Projektbeteiligten

Ziel

Effizientere Projektabwicklung hinsichtlich Kosten, Terminen, Planung & Organisation

→ Die Ankerkonzeption wird vor Abschluss der Grundstückskaufverträge notariell beurkundet und Anlage der Kaufverträge für die Hochbauten

2. Ankerkonzeption, wozu?

Adressat

Alle Projektbeteiligte eines Baufeldes

1. Hochbauprojekte (mehrere Baugemeinschaften)
2. Tiefgarage (eigenständige Baugemeinschaft)
3. Innenhof (eigenständige Baugemeinschaft)

Inhalt

Textliche und planerische „Spielregeln“ für die Projektbeteiligten

Ziel

Effizientere Projektabwicklung hinsichtlich Kosten, Terminen, Planung & Organisation

→ Die Ankerkonzeption wird vor Abschluss der Grundstückskaufverträge notariell beurkundet und Anlage der Kaufverträge für die Hochbauten

3. Regelungsbereich der Ankerkonzeption

- Schnittstellen zwischen Tiefgarage und Innenhof
- Schnittstellen zwischen Tiefgarage / Innenhof und den Hochbauprojekten
- In der Fortschreibung auch Schnittstellen zwischen den Hochbauprojekten

Folgende Themenfelder werden im Wesentlichen geregelt

1. Organisation
2. Planung
3. Kosten

4. Regelungen für die Tiefgarage

Organisation

- Für die Tiefgarage wird **eine eigene Planungs-/ Baugemeinschaft** gegründet
- Die Tiefgarage wird nach Fertigstellung von einer **separaten Wohnungseigentümergeinschaft** betrieben
- **Geh- und Fahrrechte** für alle Bewohner/Eigentümer der Hochbauten

4. Regelungen für die Tiefgarage

Planung

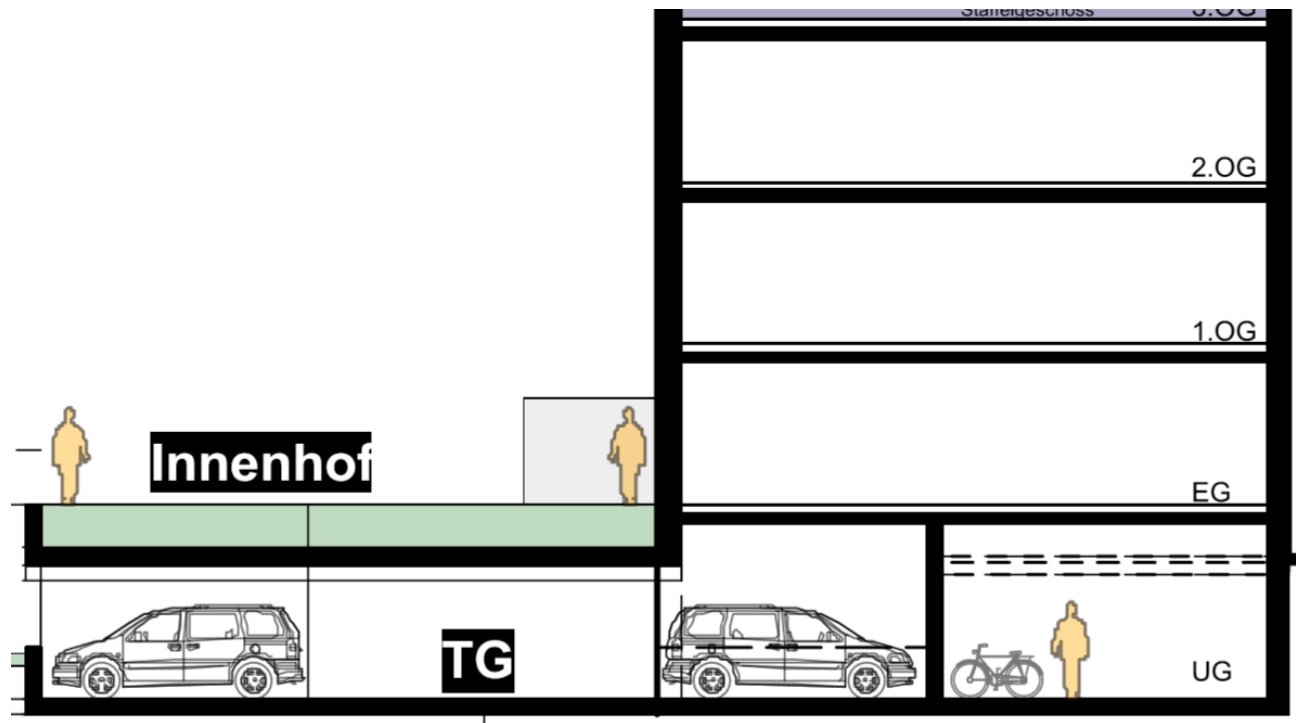
- Tiefgarage wird als eigenständiges, in sich funktionierendes Bauwerk **geplant**
- Hochbauten **arbeiten** der Tiefgarage **zu**
- **Fluchtwegekonzept** wird vorab festgelegt
- Regelungen zur **Nutzung der Tiefgarage durch die Hochbauten** (z.B. Dämmung der „Kelleraußenwände“ = Tiefgaragenwand-Innenseite)
- **Keine Ver- und Entsorgungsleitungen** der Hochbauten durch die Tiefgarage
- Die Tiefgarage erhält **keinen eigenen Hausanschluss** Wasser / Strom (wird über einen Unterzähler des Ankerhochbaus mitversorgt)

Baugemeinschaft „Auf dem Deck II“ Vorstellung Ankerkonzeption

4. Regelungen für die Tiefgarage

Planung

→ Tiefgarage wird als eigenständiges, in sich funktionierendes Bauwerk **geplant**

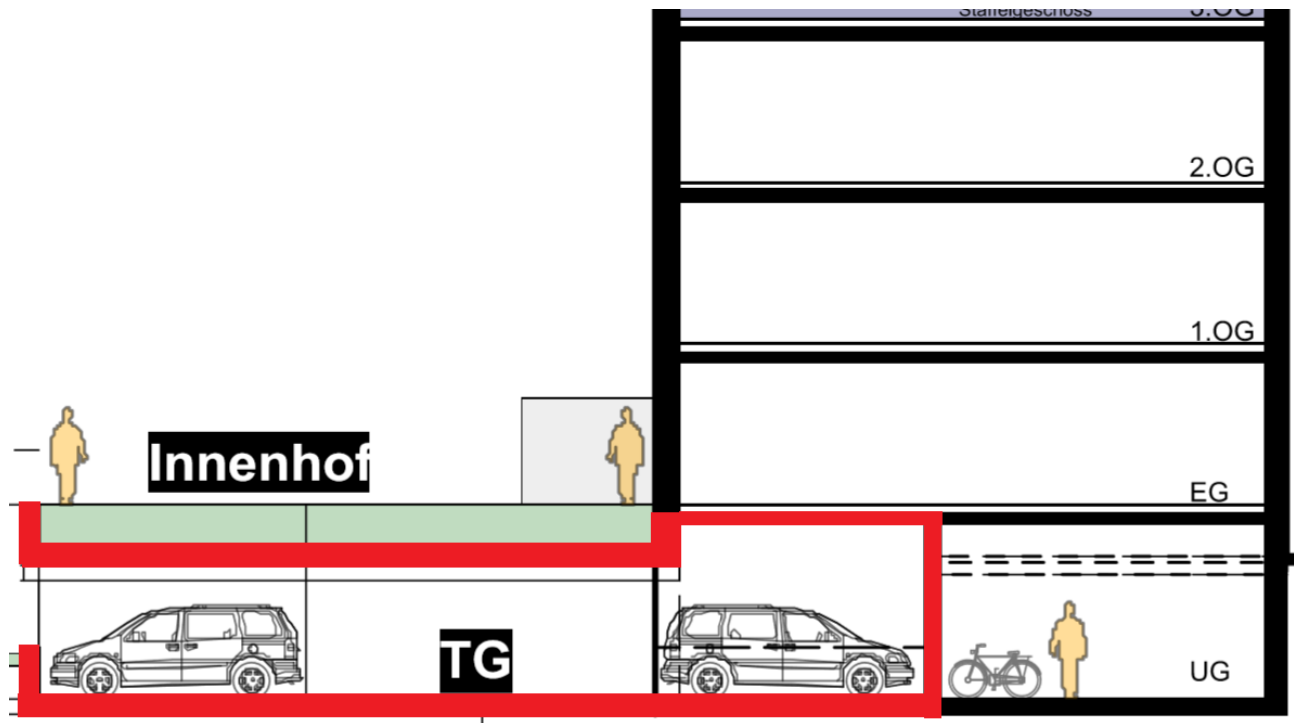


Baugemeinschaft „Auf dem Deck II“ Vorstellung Ankerkonzeption

4. Regelungen für die Tiefgarage

Planung

→ Tiefgarage wird als eigenständiges, in sich funktionierendes Bauwerk **geplant**



4. Regelungen für die Tiefgarage

Kosten

Tiefgarage wird als eigenständiges, in sich funktionierendes Bauwerk **abgerechnet**

Für bauliche Notwendigkeiten, erfolgen **keine Ausgleichszahlungen!**

→ Die Tiefgarage schiebt sich **teilweise unter die Hochbauten**

→ Die Hochbauten **nutzen** mitunter **Teile der Tiefgarage**

(z.B. Außenwände Keller)

→ **Lastabtragung der Gebäude** wird teilweise durch Bauteile der TG geführt

→ Kostenermittlung erfolgt in **transparenter Form**

→ Finale Stellplatzkosten errechnen sich aus der **Kostenfeststellung** (reale Kosten)

5. Regelungen für den Innenhof

Organisation

- Für den Innenhof wird **eine eigene Planungs-/ Baugemeinschaft** gegründet
- Der Innenhof wird nach Fertigstellung von einer **separaten Wohnungseigentümergeinschaft** betrieben
- **Geh- und Nutzungsrechte** für alle Bewohner/Eigentümer der Hochbauten
- **Gemeinsamer Nachweis** der baurechtlich notwendigen Spielfläche

Baugemeinschaft „Auf dem Deck II“ Vorstellung Ankerkonzeption

5. Regelungen für den Innenhof



5. Regelungen für den Innenhof

Planung

- Planung der gemeinschaftlichen und privaten Bereiche erfolgt durch **Helleckes Landschaftsarchitektur, Karlsruhe**
- **Durchgängiges Gestaltungskonzept** im Innenhof
- Planung der **privaten Bereiche erfolgt bilateral** zwischen Landschaftsarchitekt und Hochbaubaugemeinschaft
- **Gemeinschaftspavillion**
- Die Vergabe aller Bereichen an **eine ausführende Firma**

5. Regelungen für den Innenhof

Kosten

- Innenhof **nutzt Grundstücke** der Hochbauprojekte (Es erfolgt keine Ausgleichszahlung)
- Kostengrenze ist die mit Freiflächengestaltungsplan festzulegende Nutzungsgrenze zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen
- Kostenermittlung erfolgt in **transparenter Form**
- Finale Innenhofkosten ergeben sich aus der **Kostenfeststellung** (reale Kosten)

Sonstige Schnittstellen

→ Müll

→ Gemeinsame Fachplaner / Firmen

→ Fortschreibung der Ankerkonzeption für aufkommende Punkte zwischen den Hochbauprojekten erfolgt im Prozess.

Vielen Dank