



High Line NY

Ankerkonzeption

Tiefgarage und gemeinschaftlicher Innenhof auf dem Baufeld 15,
im „Wohnpark Am Ebenberg“ in Landau

Inhaltsverzeichnis

- Kurzbeschreibung
- Einleitung
- Tiefgarage und Hochbauten
 - Regelungen im Einzelnen Pkt. 1 – Pkt. 26
- Gemeinschaftliche Außenanlagen (Innenhof mit Zugangswegen) und Gemeinschaftspavillon
 - Regelungen im Einzelnen Pkt. 27 – Pkt. 42
- Weitere Vereinbarungen, Pkt. 43 – Pkt. 47
- Planungs- und Moderationsteam

Kurzbeschreibung

Die Baugemeinschaft „Auf dem Deck II“, wird Ihr Bauvorhaben auf dem Baufeld 15 im „Wohnpark Am Ebenberg“ in Landau als Ankerprojekt umsetzen, vertreten durch das Projektteam.

Das Projektteam besteht aus folgenden Mitgliedern:

Städtebau / Hochbau: **A.Gudmundsdottir, E.Jungmann - G&J Architekten, Karlsruhe**
Außenanlagen: **Helleckes, Landschaftsarchitektur - Karlsruhe**
Projektsteuerung: **Markus Herr - Tübingen**

Das Baufeld 15 liegt im westlichen Bereich des "Wohnpark Am Ebenberg", der Innenhof besteht aus einer zusammenhängenden Fläche. Das Baufeld wird im Süden durch die Fugger-Glött-Straße, im Westen durch die Marianne-Carré-Straße, im Norden durch die Wirth-Allee und im Osten durch die Georg-Friedrich-Dentzel-Straße begrenzt. An seiner östlichen Seite verläuft hinter der Georg-Friedrich-Dentzel-Straße der Südpark. Die Tiefgarage wird über die Marianne-Carré-Straße erschlossen. Die Tiefgaragenstellplätze schieben sich zu großen Teilen auch unter die geplanten Hochbauten.

Einleitung

Durch die Ankerkonzeption wird für alle Partner im Baufeld 15 ein fairer, transparenter und möglichst einfacher Rahmen für die Realisierung des gesamten Baufelds geschaffen. In die Entwicklung der Konzeption flossen die Erfahrungen aus verschiedenen Baugruppenprojekten, Tiefgaragen- und Innenhofprojekten ein.

Die Ankerkonzeption definiert Grundlagen und Regelungen zu Schnittstellen, Kosten und Abgrenzungen der verschiedenen Bauvorhaben im Baufeld 15. Sie wird nach der Vergabe der Grundstücke an die Anliegerprojekte mit diesen in einem Dialog auf Augenhöhe zu einer baufeldspezifischen notariellen **Grundlagenvereinbarung** fortgeschrieben.

Den Anliegerprojekten wird im Rahmen der Ankernutzerkonzeption ein Spielraum für die Realisierung der jeweils individuellen Projektideen ermöglicht. Die notarielle Grundlagenvereinbarung ist Bestandteil der Grundstückskaufverträge und wird im Vorfeld beurkundet.

Die Tiefgarage wird durch die Baugemeinschaft „Parken unterm Deck“ und das „Planerteam“ konzipiert und planerisch umgesetzt.

Baurechtlich müssen pro Wohneinheit 1,5 KFZ-Stellplätze, bzw. 2 Stellplätze pro Haus, sowie ein Fahrradstellplatz nachgewiesen werden. Jeder Anlieger muss pro Wohneinheit die baurechtlich geforderte Anzahl von Stellplätzen erwerben, in diesen Kosten ist auch der notwendige Fahrradstellplatz enthalten.

Der Innenbereich / Innenhof wird durch die Baugemeinschaft „Innenhof auf dem Deck“ erstellt. Es wird ein partizipatives Verfahren (Beteiligungsverfahren) durchgeführt über das die Wünsche und Vorstellungen der späteren Bewohner im Baufeld 15 einfließen können. Die Herstellungskosten werden über einen Kubaturschlüssel auf das Ankerprojekt und die Anliegerprojekte verteilt. Der Kubaturschlüssel ergibt sich aus der maximal möglichen Bruttogeschossfläche (BGF) aller zur Bebauung möglichen Baufenster des gesamten Baufelds 15 und den maximal möglichen Geschosshöhen 2,66m bzw. 3,66m, abzüglich der BGF der Tiefgaragen-Zufahrt und des Gemeinschaftspavillons sowie ohne Erker, Balkone und Terrassen. Kooperationen zwischen Ankernutzer und Anliegern bei Planung und Ausführung aller Bauvorhaben im Baufeld 15 werden angestrebt. Hierdurch können u. U. Synergieeffekte und Kostenvorteile erzielt werden, z.B. gemeinsame Vergabe von Erdarbeiten und Rohbauarbeiten.

Sollten die Baugenehmigungen der Tiefgarage oder der Anliegerprojekte Auflagen beinhalten die Auswirkungen auf die Ankerkonzeption 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 ist die Gründung von zwei eigenständigen Eigentümergemeinschaften (WEG) vorgesehen.

Tiefgarage und Hochbauten (Pkt 1 – Pkt 26)

Die Tiefgarage liegt mitten im Baufeld und schiebt sich sowohl unter die Baufenster der Anliegerprojekte als auch unter das Baufeld des Ankerprojekts. Die Zufahrt erfolgt von der Marianne-Carré-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.

Das Konzept vom 26.06.2019 hat eine eingeschossige Tiefgarage mit circa 80 - 110 KFZ-Stellplätzen und circa 120 Fahrradstellplätzen zum Inhalt.

Es gelten folgende Regelungen im Einzelnen:

1. Definition der Bauherrschaft und Verweis auf die Planungsgrundlage

Der Bau der Tiefgarage erfolgt durch die Baugemeinschaft „Parken unterm Deck“ zusammen mit dem Projektteam. Eigentümer werden die Eigentümer aller Hochbauten, die ihre bauplanungsrechtlich notwendigen KFZ- und Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage nachweisen.

Planungsgrundlage ist das Konzept vom 26.06.2019 des Architekturbüros Gudmundsdóttir & Jungmann, G&J Architekten aus Karlsruhe (Städtebau und Hochbau), Helleckes Landschaftsarchitektur aus Karlsruhe und der Projektsteuerung Markus Herr, aus Tübingen.

2. Definition Stammgrundstück / Erwerb

Als Stammgrundstück der Tiefgarage wird die Tiefgaragenzufahrt einschließlich der Seitenwände definiert. Die Bauherren des Ankerprojekts- und der Anliegerprojekte erwerben anteilig dieses Stammgrundstück, gemessen an der Zahl der jeweiligen Stellplätze. Vom Stammgrundstück werden für die Stellplätze entsprechende Miteigentumsanteile ermittelt und im Zuge der Grundstückskaufverträge von der DSK mit veräußert.

3. Rechtlicher Rahmen für den Betrieb der Tiefgarage

Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft (im Folgenden WEG) für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage. Mitglieder der WEG sind alle Stellplatzeigentümer.

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 15 und schiebt sich teilweise unter die den Innenhof umgebenden Hochbauten. Für die so in Anspruch genommenen Untergeschossflächen innerhalb der Hochbau-Baufenster erfolgen keine Ausgleichszahlungen von der Tiefgarage an die Hochbauten.

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 Fahrbahnfläche Decken und Wände einschließlich Fundamenten, werden von der Baugemeinschaft Tiefgarage 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 Kosten pro KFZ-Stellplatz und den erforderlichen Fahrradstellplätzen ermitteln sich aus den Erstellungskosten, inkl. Grundstück (KG 100-700) geteilt durch die Anzahl der gebauten KFZ-Stellplätze mit Fahrrad-Stellplätzen, sie sind mit ca. 38.000,- € pro Kfz-Stellplatz als Zielkosten angesetzt. Grundlage für die abschließenden Stellplatzkosten bildet allein die Kostenfeststellung der Maßnahme.

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 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 gefällelos und in wasserundurchlässigem Beton hergestellt, sofern technisch erforderlich, erfolgt eine Abdichtung nach den Flachdachrichtlinien.

10. Konzeption der Fluchtwege

Die Fluchtwege aus der Tiefgarage sind über die Treppenaufgänge in die Innenhöfe und - sofern nötig - über das Garagentor geplant. Die Fluchtwege führen sowohl durch das Ankerprojekt als auch durch die Anliegerprojekte. Diese sind zu dulden und werden in einer Dienstbarkeit festgeschrieben. Daraus resultierende Mehrkosten für die Herstellung einer Fluchttürsteuerung, werden von der Baugemeinschaft „Parken unterm Deck“ getragen.

11. Konzeption zur Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage

Zur Gewährleistung einer natürlichen Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage, werden das Garagentor, die Tiefhöfe und Lüftungsschächte in verschiedenen Bereichen der Tiefgarage benötigt. Die genaue Lage und Festlegung der Abmessungen erfolgt in der weiteren Planung.

Sofern möglich liegen die notwendigen Lüftungsöffnungen im Bereich des gemeinschaftlich genutzten Innenhofes. 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. Für die Tiefgarage wird ein Lüftungsgutachten angefertigt.

12. Regelung zu Zugangstüren aus der Tiefgarage zu den Hochbauten

Auf Kosten der Baugemeinschaft „Parken unterm Deck“ 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 Treppenhäusern. Hierzu werden Zugangsflächen im Bereich der Stellplatzstreifen freigehalten, diese können vor Abschluss der Entwurfsplanung noch verschoben werden. Bei Doppelhaushälften erfolgt die Erschließung von der Tiefgarage aus über die jeweiligen Stellplätze, direkt in das Kellergeschoss.

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 Stahlbeton ausgeführt. Ausgenommen ist der Tiefgaragenboden, der alternativ als Pflasterbelag erstellt werden kann. Sollte das Baugrundgutachten ergeben, dass im Untergeschoss mit drückendem Wasser gerechnet werden muss, wird der Tiefgaragenboden in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt.

Ebenfalls in Stahlbeton hergestellt wird die Decke über dem Untergeschoss der Tiefgarage.

Generell erforderliche Arbeits- oder Dehnungsfugen erfolgen nach Angabe der mit der Planung und der Ausführungsüberwachung beauftragten Fachplaner bzw. ausführenden Fachfirmen.

14. Regelung zur Verwendung von Streusalz

Die Verwendung von Streusalz im Bereich sämtlicher Flächen im Innenhof (gemeinschaftlich und privat genutzt) ist untersagt, da Tiefgarage und die Hochbauten in beschädigender Weise angegriffen werden würden. Dies ist ebenfalls in den später zu beurkundenden Teilungserklärungen bzw. Hausordnungen der einzelnen Hochbauprojekte zu regeln

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.

16. Vorgaben zur Gründungsart der angrenzenden Hochbauten

Die von der Baugemeinschaft „Parken unterm Deck“ für das Tiefgaragenbauwerk gewählte Gründungsart ist auch für die Gründung der Hochbauten anzuwenden bzw.

es muss bei hiervon abweichendem Vorgehen einzelner Projekte 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 von für die Hochbauten und den Innenhof erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Tiefgarage in Ausnahmefällen, insbesondere sofern eine Alternative nachweisbar technisch aufwändig und / oder ungleich unwirtschaftlicher wäre. Die Kosten hierfür, einschließlich der Kosten für Durchbrüche und Abdichtungen tragen die jeweiligen Hochbauprojekte oder die Baugemeinschaft Innenhof. Die garantierte Höhe von mindestens 2,05 m und die geplanten Stellplatzabmessungen sind einzuhalten.

Muss in Ausnahmefällen die Leitungsführung im nicht überbauten Bereich der Tiefgarage verlaufen, muss dies im Randbereich der Stellplätze erfolgen. Es erfolgt jedenfalls keine Reduktion der garantierten Höhe im Bereich der Fahrgasse. 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 Tiefgaragen- und Hochbautenwässerung

Die Tiefgarage erhält nur im Bereich der Rampe eine oder zwei Entwässerungsrinnen. Ansonsten erhält die Tiefgarage keine weiteren Abläufe. Zulässig sind Verdunstungsrinnen.

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

Die bauliche Herstellung der Tiefhöhe liegt im Aufgabenbereich der Baugemeinschaft Tiefgarage, da sie einen Beitrag zur natürlichen Belichtung und Belüftung leisten. Die Bepflanzung und spätere Pflege liegt im Bereich der Baugemeinschaft Innenhof bzw. der späteren WEG.

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

Elektro

Die Tiefgarage bekommt keinen eigenen Hausanschluss Elektro. Die Stromversorgung erfolgt über den Hausanschluss des Ankerprojekts. Dort wird zur Erfassung des Stromverbrauchs der Tiefgarage ein Unterzähler installiert. Dieser ist der späteren „WEG-Verwaltung Tiefgarage“ im Zuge der jährlichen Ablesung und Abrechnung zugänglich zu machen. Die Baugemeinschaft Tiefgarage beteiligt sich an den Kosten für diesen Elektroanschluss prozentual, gemessen am Anschlusswert.

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

Die Abrechnung der Verbrauchskosten erfolgt durch die Hausverwaltung der Tiefgarage.

Elektroanschlüsse an den Stellplätzen sind als Sonderwunsch als 230V Steckdose möglich, sofern technisch realisierbar. Die Zählerplätze hierfür sind in den jeweiligen Hochbauprojekten der entsprechenden Stellplatzeigentümer vorzusehen. Die eventuell notwendige Leitungsführungen wird über Kabelpitrchen von den Hochbauten zu den Stellplätzen realisiert.

Wasser

Die Tiefgarage bekommt keinen Hausanschluss Wasser. Es gibt innerhalb der Tiefgarage jedoch eine Wasserentnahmestelle für Reinigungsarbeiten. Der hierfür notwendige Wasserzähler wird als Unterzähler des Hausanschlusses des Ankerprojekts installiert. Dieser ist der späteren „WEG-Verwaltung Tiefgarage“ im Zuge der jährlichen Ablesung und Abrechnung zugänglich zu machen. Die Baugemeinschaft Tiefgarage beteiligt sich an den Kosten für diesen Wasseranschluss prozentual, gemessen am Anschlusswert.

20. 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.

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

Die jeweiligen Eigentümer und Mieter der im Baufeld 15 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.

22. Regelung zu Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgaragendecke

Aufbauten und Befestigungen auf der Tiefgarage dürfen generell nur in Abstimmung mit der Baugemeinschaft „Parken unterm Deck“, vertreten durch den Projektsteuerer Markus Herr, und der ausführenden 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.

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. 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 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.

25. Erschließung

Die Kosten für die Erschließung sind vom Ankerprojekt und von den Anliegern selbst zu tragen. Ebenfalls müssen sich alle beteiligten Projekte um die Beantragung, Koordination, usw., selbst kümmern.

Nah-Wärmeversorgung

Der Übergabepunkt wird für die Nahwärmeleitungen erfolgt in den jeweiligen Gebäuden des Ankerprojekts und der Anliegerprojekte. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Energielieferanten.

Entwässerung

Ankerprojekt und Anliegerprojekte erhalten je einen 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.

26. Vorentwurf / Bauanträge / Werkplanung — Umsetzung Anliegerprojekte

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

Gemeinschaftliche Außenanlagen**(Innenhof mit Zugangswegen) und Gemeinschaftspavillion**

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen bieten im Innenhof Raum und Platz für Kinder und Erwachsene, für Kommunikation und Aktivität. Der Innenhof besteht aus einer ca. 120 m langen und rund 20 m breiten zusammenhängenden Fläche. Der Gemeinschaftspavillion für das Baufeld 15 liegt im Innenhof und verfügt über eine gesamte Innennutzfläche von circa 50 m².

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen und des Pavillons erfolgt in einem vom Projektsteuerer Markus Herr, organisierten und gesteuerten partizipativen Prozess (Beteiligungsprozess) mit dem Landschaftsarchitekturbüro und bevollmächtigten Vertretern der Anliegerprojekte.

Die Spielangebote für Kinder sollen möglichst vielfältig von allen Anwohnern nutzbar sein. Ein Anliegen der Planung ist, die Übergänge zu den individuellen Bereichen in die Innenhofplanung mit einzubeziehen, damit eine hohe Gestaltungsqualität und ein durchgängiges Konzept erzielt werden kann. Die Balance zwischen privaten Rückzugsräumen und der Nutzung und Zugänglichkeit des Innenhofs ist dabei entscheidend. Die Abgrenzung gelingt auch ohne Zäune, so dass der gesamte Innenbereich als ein großer, attraktiver und zusammenhängender Freiraum wahrgenommen wird.

Jedes Projekt bestimmt einen entscheidungsbefugten Vertreter und einen Stellvertreter. Diese Vertreter fungieren für das jeweilige Hochbauprojekt als Ansprechpartner für die Planung und die Projektsteuerung sowie als Vertreter in den Sitzungen der Baugemeinschaft Innenhof.

Es gelten folgende Regelungen im Einzelnen**27. Definition der Bauherrschaft und Verweis auf die Planungsgrundlage**

Der Bau und die Herstellung des Innenhofs erfolgt durch die Baugemeinschaft „Innenhof auf dem Deck“. Eigentümer sind die Eigentümer des Ankerprojekts und der einzelnen Anliegerprojekte. Planungsgrundlage ist der Konzeptplan vom 26.06.2019 des Landschaftsarchitekturbüros Helleckes.

28. Definition Stammgrundstück und dessen Erwerb

Das Stammgrundstück wird im nördlichen Zugangsbereich gebildet. Die Bauherren des Ankerprojekts und der Anliegerprojekte erwerben anteilig das Grundstück von der DSK im Zuge der Grundstückskaufverträge. Vom Stammgrundstück werden für den Innenhof entsprechende Miteigentumsanteile nach dem Kubaturschlüssel (vgl. Punkt 33) gebildet.

29. Rechtlicher Rahmen für den Betrieb des Innenhofs

Gründung einer WEG für den dauerhaften Betrieb des Innenhofs. Mitglieder der WEG sind die WEGs des Ankerprojekts und aller Anliegerprojekte.

30. Definition der gemeinschaftlich und privat genutzten Bereiche im Baufeld 15/ Regelung zu Ausgleichszahlungen für die Inanspruchnahme von Teilen der Hochbauparzellen

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen, bestehend aus Innenhof und den Zugangswegen, 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 Bereichen erfolgt nach dem Freiflächengestaltungsplan. Prinzipiell soll der Bereich im Inneren als gemeinschaftlicher Innenhof angelegt werden. Den Anliegern werden innerhalb der Innenhoffläche private Bereiche zugeordnet.

31. Organisationsform von Planung und Herstellung des Innenhofs und des Gemeinschaftspavillions

Die Herstellung der gemeinschaftlichen Außenanlagen und des Gemeinschaftspavillions erfolgen durch die Baugemeinschaft „Innenhof auf dem Deck.“, die sich aus den einzelnen Hochbauprojekten zusammensetzt. Es wird eine Freiflächenplanung und eine Planung für den Gemeinschaftspavillions vorgeschlagen, jeweils inklusive eines Kostenbudgets.

32. Abgrenzung zwischen privat und gemeinschaftlich genutzten Bereichen

Entscheidungen zur Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen und des Gemeinschaftspavillions erfolgen in einem vom Projektsteuerer Markus Herr zusammen mit dem Planerteam gesteuerten, partizipativen Planungsprozess mit den Baugemeinschaften der Anker- und der Anliegerprojekte.

Es ist Ziel zwischen der gemeinschaftlich genutzten Bereichen und den privaten Bereichen eine durchgängige Gestaltung umzusetzen, um eine gewisse Großzügigkeit zu erhalten. Einfriedungen mit Mauern zwischen gemeinschaftlich und privat genutzten Bereichen sind nicht gestattet. Zäune zwischen diesen Bereichen sind nur als temporäre Konstruktion zulässig. Es gelten im Übrigen die Vorgaben der Gestaltungssatzung.

Die Grenze zwischen gemeinschaftlich und privat genutzten Bereichen wird sich nicht scharf abgrenzen lassen. Sie wird sich aus der Gestaltung des Innenhofes (privat und gemeinschaftlich genutzte Bereiche) in mäandernder Form ergeben.

33. Regelungen zur Kostentragung

Die gemeinschaftliche Innenhoffläche und die privaten Flächen werden nach dem beiliegenden Plan durch die Baugemeinschaft Innenhof weiterentwickelt und hergestellt. Der Aufbau für Wege, Pflanzflächen, usw. wird im Bereich des gemeinschaftlichen Hofes komplett fertiggestellt. In den privaten Bereichen erfolgt die Einbringung des Pflanzsubstrats durch die Baugemeinschaft Innenhof. Die Bepflanzung erfolgt durch die Anlieger. Im Bereich von Terrassen werden die Frostschutz- und Tragschichten, ohne Bettung und Deckschicht durch die

Baugemeinschaft Innenhof 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 Gemeinschaftspavillion ermitteln sich aus den Erstellungskosten (KG 200-700), inkl. sämtlicher Honorare. Die Baugemeinschaft Innenhof auf dem Deck stellt hierfür das Grundstück zur Verfügung.

Grundlage für die abschließenden Kostenermittlungen wird die Kostenfeststellung. Die Kostenverteilung die gemeinschaftlich genutzten Bereiche und des Pavillions erfolgt über den Kubaturschlüssel. Der Kubaturschlüssel ergibt sich aus der maximal möglichen Bruttogeschossfläche (BGF), aller zur Bebauung möglichen Baufenster des gesamten Baufelds 15 und den maximal möglichen Geschosshöhen 2,66m bzw. 3,66m, abzüglich der BGF der Tiefgaragen-Zufahrt und des Gemeinschaftspavillions sowie ohne Erker, Balkone und Terrassen.

Alle Räume und Flächen, die nicht unter die gemeinschaftlich genutzten Bereiche fallen, sind vom jeweiligen Hochbauprojekt zu bezahlen.

Die Abgrenzung zwischen gemeinschaftlich genutzten und privat genutzten Bereichen ist im Rahmen der Entwurfsplanung von der Planungsgemeinschaft Innenhof festzulegen. Sie hat sich in den Grundzügen (ungefähre Größe der privaten Bereich, ungefähre Lage der Durchwegung) an den Rahmenplan von Helleckes Landschaftsarchitektur vom 26.06.2019 zu orientieren. Die im Rahmen der Entwurfsplanung festzulegende, exakte Abgrenzung bildet auch die kostentechnische Abrechnungsgrenze gemäß vorigem Absatz.

Am Gemeinschaftspavillon im Innenhof wird es einen frostsicheren Wasserhahn (kein Trinkwasser) zur Bewässerung der gemeinschaftlichen Pflanzfläche geben. Die Verbrauchskostenabrechnung erfolgt über einen separaten Zähler für den Außenwasserhahn und sind über die WEG „Innenhof auf dem Deck“ umzulegen. Unterhalt, Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Bereiche des Innenhofs mit allen Zugangswegen erfolgen grundsätzlich durch die WEG Innenhof.

34. 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.

35. Konzeption der Innenhofentwässerung

Die Entwässerung der gemeinschaftlich und individuell genutzten Bereiche 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 Zugänge zum Innenhof. Das anfallende Regenwasser kann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden (Trennsystem).

36. 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.

37. Regelungen zur Zusammenarbeit in der Ausführung

Aus Gewährleistungsgründen erfolgt die Herstellung sämtlicher Aufbauten (Drainschicht, Vegetationsschicht und Frostschutz- und Tragschichten für befestigte Flächen sowie die Deckschichten) auf der Tiefgaragendecke und ggf. der anschließenden Decken der Untergeschosse der Hochbauten durch eine gemeinsame von der Baugemeinschaft „Innenhof auf dem Deck“ und den Hochbauprojekten zu beauftragenden Firma.

38. Regelungen zu Sichtschutzelementen

Für eventuell gewünschte Sichtschutzelemente im Innenhof im Bereich zwischen gemeinschaftlich und individuell genutzten Bereichen und zwischen einzelnen jeweils individuell genutzten Bereichen ist eine einheitliche Ausführung vorgesehen. Für die Sichtschutzelemente erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung eine gemeinsame Regelung der Baugemeinschaft Innenhof, welche im gesamten Innenbereich zum Einsatz kommt. Die Kosten tragen die jeweiligen Eigentümer der geschützten, individuell genutzten Bereiche bzw. zwischen zwei privat individuell genutzten Bereichen, diese jeweils zur Hälfte. Sichtschutzelemente sind zwischen den privaten Bereichen und zum gemeinschaftlichen Bereich hin, in einem verträglichen Verhältnis möglich.

39. Regelung zur Verwendung von Streusalz

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

40. Hinweis zu Gebäudeöffnungen vom Innenhof

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

41. Regelungen und Hinweise zur Pflege der Bepflanzungen

Dadurch, dass es sich bei den unterbauten Bereichen nicht um eine erdangebundene Vegetation handelt, ist diese bei langanhaltender Trockenheit 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 Bereichen obliegt für die Seite zum

Innenhof und für den Höhenschnitt der Innenhofgemeinschaft, für die innenhofabgewandte Seite den jeweiligen Nutzern.

42. Vorzonen

Die Vorzonen sind von den jeweiligen Anliegern selbst anzulegen, entsprechend den Angaben der Gestaltungsfibel / - Satzung der Stadt Landau. Die Kostenübernahme erfolgt komplett durch den jeweiligen Anlieger.

Weitere Vereinbarungen

43. Müll

Für die Unterbringung und die Zugänglichkeit des Mülls ist jeder Hochbau selbst verantwortlich. Kooperationen zwischen den Hochbauten oder der Tiefgarage sind jedoch möglich. Der Müll kann nicht in den Vorzonen, im Innenhof, oder sonst irgendwo im Freien gelagert oder aufgestellt werden. Eine Müllplattform zum Transport aus der Tiefgarage soll angeboten werden. Die Kosten hierfür trägt die Baugemeinschaft Tiefgarage. Alternative Lösungen können im Prozess erarbeitet und beschlossen werden.

44. Arbeitsräume der Baugrube

Die Arbeitsräume welche im Bereich der Tiefgaragenumfassungswände, im Bereich eines Anliegerprojektes liegen, werden durch die Baugemeinschaft Tiefgarage nicht wieder verfüllt. Der Aushub wird vom Vermesser entsprechend den Nutzungsgrenzen zugewiesen. Ersparte Aufwendungen für den Aushub werden nicht abgerechnet.

45. Außenwandaufbauten

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

46. Fachplaner, Fachfirmen

Die folgenden Fachplaner / Fachfirmen werden vom Ankerprojekt, bzw. der Tiefgarage beauftragt und sollten für eine zeit- und kosteneffiziente Abwicklung auch von den Anliegerprojekten beauftragt werden:

- Baugrunduntersuchung (noch nicht bekannt)
- Vermessung (noch nicht bekannt)
- Tragwerksplanung: SLP Ingenieurbüro für Tragwerksplanung, Karlsruhe
- notwendige Sonderingenieure, z.B. für WU Bauteile
- SiGeKo

Vom Ankerprojekt werden entsprechende Honorare für die Anlieger für vorgenannte Leistungen mitverhandelt.

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

47. Projektbeteiligte

Ankerprojekt

Baugemeinschaft „Auf dem Deck II“
vertreten durch das Projektteam

Planungs- und Moderationsteam

Planung (Hochbau und Städtebau):

G & J Architekten
Gudmundsdottir & Jungmann
Beiertheimer Allee 26
76137 Karlsruhe
Tel. 0 721 / 86 00 681,
Fax 0721 / 86 00 682
info@gj-architekten.de

Projektsteuerung:

Markus Herr
c/o planungsgruppe agsn
Magazinplatz 2
72072 Tübingen
Tel. 07071 88 58 33
Fax. 07071 88 86 08
herr@agsn.de

Freianlagenplanung:

Helleckes Landschaftsarchitektur
Stephanienstraße 15
76133 Karlsruhe
Tel. 0721 9202041
Fax. 0721 9202042
buero@helleckes-la.de