



Neuer Stadtteil Dietenbach

ANKERKONZEPT

**für den ersten Vermarktungsabschnitt
im Bereich des Bebauungsplans
„Dietenbach – Am Frohnholz“**

Gemeinsame Aufgaben. Gemeinsame Lösungen.

Stand: 26.02.2026

Inhaltsverzeichnis

EINLEITUNG	4
TEIL A: RAHMENBEDINGUNGEN	5
1. Grundsätze des Ankerkonzepts	5
2. Gemeinschaftliche Aufgaben	6
TEIL B: SPEZIFISCHE REGELUNGEN ZU DEN ANKERAUFGABEN	8
1. Rampen der unterirdischen Fahrrad-Sammelgaragen	8
1.1 Planerische Regelungen	8
1.1.1 Lage und Ausbildung der Rampen	8
1.1.2 Lage der Fahrbahn	8
1.1.3 Zuordnung und Ausbildung der Fahrradstellplätze	9
1.1.4 Zusammenarbeit im Planungsprozess	10
1.2 Bauliche Regelungen	10
1.2.1 Zufahrtsrampe mit Toranlage und Umfassungsbauteilen	10
1.2.2 Rettungswege	11
1.2.3 Material- und Farbkonzept	11
1.2.4 Dämmungen	11
1.2.5 Entwässerung	11
1.2.6 Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen	11
2. Gemeinschaftliche Freiflächen sowie Unterflurmüllcontainer	12
2.1. Planerische Regelungen zur Freiraumgestaltung	12
2.1.1 Lage der gemeinschaftlichen Freiflächen und der Unterflurmüllcontainer	12
2.1.2 Lage der den Gebäuden zugeordneten privaten Freiflächen	12
2.1.2 Höhenlage der gemeinschaftlichen Freiflächen	12
2.1.3 Übergang zwischen privater und gemeinschaftlicher Fläche	12
2.1.4 Spielfläche nach Landesbauordnung	13
2.1.5 Auswahl des Planungsbüros	13
2.1.6 Zusammenarbeit im Planungsprozess	13
2.2 Bauliche Regelungen zur Freiraumgestaltung	13
2.2.1 Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten	13
2.2.2 Entwässerung, Versickerung und gemeinschaftlicher Wasseranschluss	13
2.2.3 Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen	14
2.2.4 Planung und Realisierung der privaten Flächen und Vorzonen	14
2.3 Planung und Realisierung der Unterflurmüllcontainer	14

3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen aller gemeinschaftlichen Anlagen	15
3.1 Regelungen zur Erstellung aller gemeinschaftlichen Anlagen	15
3.1.1 Abwicklung als Baugemeinschaften	15
3.1.2 Kostenverteilerschlüssel für den Bau	15
3.1.3 Einberufung und Durchführung von Versammlungen	16
3.1.4 Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten	16
3.1.5 Herstellung und Abrechnung der gemeinsamen Bauteile	16
3.1.6 Planung- und Bauleitung der gemeinsamen Bauteile	17
3.1.7 Aufgaben der Projektsteuerung	17
3.1.8 Planungs- und Projektsteuerungskosten	17
3.1.9 Konto, Zahlungsanforderungen und verauslagte Planungskosten	17
3.2 Regelungen zum Betrieb und Unterhalt	18
3.2.1 Dienstbarkeiten und Baulasten	18
3.2.2 Kostenverteilerschlüssel für den Betrieb und Unterhalt	18
3.2.3 Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten	18
3.2.4 Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes	18
3.2.5 Verwaltung	18
3.2.6 Verwendung von Streusalz	18
4. Weitere Regelungen	19
4.1 Außenwandaufbauten	19
4.2 Realisierung des Baublocks bei Ausfall eines Projekts	19
4.3 Mögliche bilaterale Regelungen zwischen Hochbauprojekten	19
5. Mögliche Synergien	20
6. Nicht notwendige und undurchführbare Regelungen	20
ANLAGEN	21
Anlage: Parzellierungsplan zum Ankerkonzept	22

Einleitung

Im Stadtteil Dietenbach werden in den kommenden Jahren über 6.900 Wohnungen für 16.000 Menschen entstehen. Die städtebauliche Planung sieht eine teilgeöffnete Blockrandbebauung vor.

Die Baublöcke werden in den meisten Fällen von jeweils zwei oder mehr Akteur*innen realisiert. Innerhalb eines Baublocks gibt es Aufgaben, die gemeinschaftlich zu erfüllen sind. Dazu zählen vor allem:

- Die Koordination der Planung zu den unterirdischen **Fahrradgaragen** sowie die Planung und Realisierung der gemeinsam genutzten Rampen,
- die Gestaltung der **Gemeinschaftsflächen** im Inneren der Baublöcke,
- die Planung und der Bau der Umfassungsbehälter für die **Unterflurmüllcontainer**.

Als organisatorischen Rahmen für die gemeinschaftlichen Aufgaben sieht die Stadt Freiburg das Anker-/Anliegerverfahren vor. Dabei erhält in der Regel ein*e Akteur*in innerhalb eines Blocks die Rolle des Ankers. Der Anker koordiniert die Zusammenarbeit zwischen den Akteur*innen und vertritt den Baublock gegenüber der Stadt sowie gegenüber den Unternehmen, die Planungsaufgaben und Bauarbeiten für die gemeinschaftlichen Aufgaben

übernehmen. Die übrigen Akteur*innen wirken in der Rolle als Anlieger an der Umsetzung der Gemeinschaftsaufgaben mit – von der Planung über den Bau bis zu Betrieb und Instandhaltung.

Das Anker-/Anliegerverfahren verbindet klare Zuständigkeiten und eine schlanke Organisation mit einem fairen Interessensausgleich unter den Akteur*innen eines Baublocks. Damit schafft es einen gemeinsamen Rahmen für eine individuelle und vielfältige Entwicklung des Stadtteils Dietenbach.

Das vorliegende Ankerkonzept enthält alle Regelungen für die erfolgreiche Umsetzung der Gemeinschaftsaufgaben. In Teil A werden die Aufgabenteilung zwischen Anker und Anliegern und die Zusammenarbeit innerhalb des Baublocks beschrieben. Im Teil B sind die Vorgaben für die konkrete Umsetzung der Aufgaben – Fahrradgaragen und Rampen in Kapitel 1 sowie gemeinschaftliche Freiflächen (inklusive Umfassungsbehälter der Unterflurmüllcontainer) in Kapitel 2 – dargestellt. Im Kapitel 3 werden die wirtschaftlichen und organisatorischen Regelungen aller gemeinschaftlichen Anlagen aufgeführt. Darüber hinaus gehende Regelungen, Synergien und nicht notwendige Regelungen werden zum Abschluss des Teils B beschrieben.



Teil A: Rahmenbedingungen

1. Grundsätze des Ankerkonzepts

Die meisten Baublöcke des ersten Vermarktungsabschnitts werden von mehreren Akteur*innen realisiert. Um die gemeinschaftlichen Aufgaben zu bewältigen, hat sich vielerorts das „Anker-/Anliegerverfahren“ bewährt. Der sogenannte Anker (oder auch das Ankerprojekt) koordiniert die notwendigen Schnittstellen. Die weiteren Projekte im Baublock werden Anlieger (oder auch Anliegerprojekte) genannt. In der Mehrzahl der Baublöcke gibt es einen Anker und einen oder mehrere Anlieger. Die Bauherr*innen eines Vergabepakets, das aus einem oder mehreren Einzelprojekten bestehen kann, sind innerhalb des Anker-/Anliegerverfahrens sogenannte **Akteur*innen**. Schnittstellen **innerhalb** eines Vergabepakets sind von den Beteiligten unabhängig von dieser Ankerkonzeption zu regeln.

Bei dem vorliegenden Anker-/Anliegerverfahren handelt es sich – anders als bei einem zweistufigen Anker-/Anliegerverfahren – um ein einstufiges Verfahren.¹ Damit erfolgen die Abgaben der Bewerbungen für Anker- und Anliegerprojekte sowie die Grundstücksvergaben für beide Projektarten zeitgleich und die Ankerkonzeption ist bereits Bestandteil der Vermarktungsunterlagen.

Die Ankerkonzeption definiert die Regelungen, die notwendig sind, um gemeinsam die jeweiligen Querschnittsaufgaben zu bewerkstelligen. Sie umfasst die Erstellung sowie den dauerhaften Betrieb

für alle gemeinschaftlichen Bauteile und Schnittstellen und fixiert den wirtschaftlichen, organisatorischen, planerischen und baulichen Rahmen.

Die vorliegende Ankerkonzeption dient während der Reservierungsphase als Basis für den Organisations- und Planungsprozess. Durch die Detaillierung der Planung und die Ergebnisse der Zusammenarbeit wird sie – spezifisch für den jeweiligen Baublock oder Baublockteil – zu einer sogenannten Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben und zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauanträge abgeschlossen. Die Grundlagenvereinbarung wird von einem*r Notar*in in eine Grundlagenurkunde übertragen, die die Bezugsurkunde aller Grundstücksverträge für den jeweiligen Baublock wird. Eine Bezugsurkunde enthält für alle Grundstücke im Block verbindliche Regelungen, die auf diese Weise nicht in alle Kaufverträge mit aufgenommen und verlesen werden müssen, was die Abwicklung deutlich vereinfacht. Darüber hinaus sind für die dauerhafte Absicherung der verschiedenen Regelungen gegenseitige Baulasten und Dienstbarkeiten notwendig.

Bei den Baublöcken, bei denen es nur für Teilmen- gen der Projekte Regelungsbedarf gibt, kann dieser in die zentrale Grundlagenurkunde (Grundlagenurkunde 1) des Blocks einfließen oder bei einem zeitlichen Versatz in einer separaten Grundlagenurkunde (Grundlagenurkunde 2) fixiert werden.

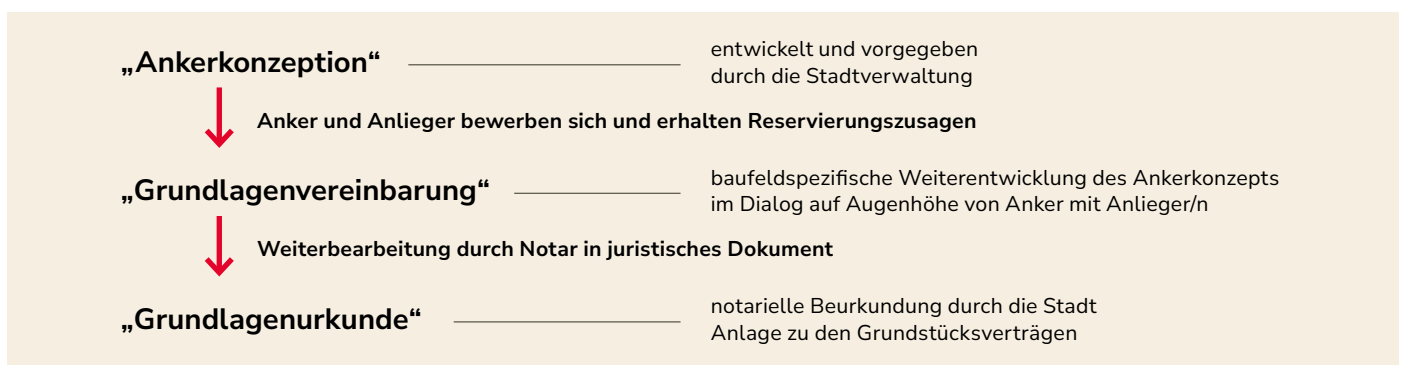


Abb. 1: Ablaufschema des einstufigen Anker-/Anliegerverfahrens (© Gauggel|Gütschow)

Die vorliegende Ankerkonzeption ist verbindlicher Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen. Mit Abgabe einer Bewerbung auf einen entsprechenden Baublock werden alle in ihr definierten Regelungen akzeptiert.

Falls sich alle Akteur*innen eines Baublocks einvernehmlich auf andere Lösungen als in der Ankerkonzeption vorgegeben einigen, ist dieses in Abstimmung mit der Stadt möglich.

¹ Bei einem zweistufigen Anker-/Anliegerverfahren werden zunächst nur die Ankergrundstücke vergeben. Die Ausschreibung der Anliegergrundstücke erfolgt erst, wenn der Anker feststeht.



2. Gemeinschaftliche Aufgaben

Die gemeinschaftlichen Aufgaben sind die Planung und Herstellung der Rampe der unterirdischen Fahrradsammelgaragen, der gemeinschaftlichen Freiflächen und der Umfassungsbehälter der

Unterflurmüllcontainer. Die gemeinschaftlichen Aufgaben leiten sich aus den folgenden städtebaulichen Rahmenbedingungen ab:

FAHRRADPARKIERUNG UND RAMPEN

Im neuen Stadtteil Dietenbach werden die Kraftfahrzeuge von Bewohner*innen und Besucher*innen in Quartiersgaragen geparkt. Die Fahrräder werden jeweils auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Ausführliche Informationen zu den Fahrradabstellanlagen sind im Kapitel 5.5.3 des Gestaltungshandbuchs zu finden.

Um die erhebliche Anzahl der Fahrradabstellplätze in den Baublöcken unterzubringen, ist die Errichtung von Fahrradgaragen in den Untergeschossen der Gebäude vorgesehen. Lediglich in drei Baublöcken werden oberirdische Fahrradgaragen von einzelnen Akteur*innen innerhalb des Baublocks gebaut.

In den meisten Baublöcken ist es möglich, die unterirdischen Fahrradgaragen als projektübergreifende Sammelgaragen zu errichten und so einen erheblichen Synergieeffekt durch die gemeinsame Nutzung von Rampen zu erreichen. Es wird in Dietenbach ringförmige sowie nicht-ringförmige Garagen geben. Die nicht-ringförmigen Garagen sind im Gestaltungshandbuch als „Taschen“-Varianten bezeichnet.

Von jeder Rampe führt eine gemeinsame Fahrgasse über die jeweiligen Grundstücke, von der Fahrradgarage aus kann das Treppenhaus erreicht werden. Die Treppenhäuser von Mehrfamilienhäusern dienen dabei auch als Fluchttreppenhäuser.

GEMEINSCHAFTLICHE FREIFLÄCHEN (INNENHÖFE)

Bei den meisten Baublöcken ist die Erstellung von gemeinschaftlichen Freiflächen im Blockinneren vorgesehen. Die Innenhöfe bilden wichtige Schnittstellen zwischen privaten Gärten und der Gemeinschaft und sollen als Begegnungsstätten für alle Bewohnenden dienen. Anstelle kleiner Spielplätze auf den Einzelgrundstücken wird in den Innenhö-

fen jeweils ein großer gemeinschaftlicher Spielplatz für den Baublock realisiert. Durch gemeinsam nutzbare Bereiche inmitten lockerer Baumgruppen und Grünflächen sollen hier Aufenthalts- und Bewegungsräume für alle Altersgruppen entstehen (siehe Gestaltungshandbuch, Kap. 5.4.2).

UNTERFLURMÜLLCONTAINER

Die Müllentsorgung erfolgt in sogenannten Unterflurcontainern (UFC), die an den Außenseiten der Baublöcke errichtet werden. Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt. Die Nutzung ist in der Regel den Bewohner*innen des jeweiligen Baublockes zugeordnet und wird im Rahmen einer Dienstbarkeit zugunsten der Nutzer*innen geregelt. Für die Einräumung der Dienstbarkeit entrichten die berechtigten Nutzer*innen anteilig einen einmaligen Entschädigungsbetrag an die Stadt. Der

Einbau der Umfassungsbehälter erfolgt im Rahmen der Auffüllarbeiten der Baugruben, die Container mit den Abdeckungen und Abwurfsschächten werden erst kurz vor Inbetriebnahme durch die Abfallbetriebe installiert. Der Umfassungsbehälter ist Eigentum der jeweiligen Nutzungsgemeinschaft und die Investitions-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sind von den jeweiligen Nutzer*innen anteilig zu tragen (siehe Gestaltungshandbuch, Kap. 5.4.4).

Je nach räumlicher Situation der Baublöcke haben die Ankerprojekte unterschiedliche Aufgaben. In den meisten Fällen koordinieren sie die Aufgaben gemeinsame Fahrradparkierung (siehe Kap. 2) und gemeinschaftliche Freifläche (siehe Kap. 3).

In dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan sind die Lagen der Ankerprojekte innerhalb der jeweiligen Baublöcke dargestellt und mit „Af“ gekennzeichnet.

Es gibt jedoch auch Baublöcke, in denen der Anker nur eine der beiden gemeinschaftlichen Aufgaben umsetzt. Anker, die sich um die Aufgabe der Fahrradparkierung kümmern, werden als „Af“, Ankerprojekte, die die Aufgabe gemeinschaftliche Freifläche übernehmen, werden als „Ai“ bezeichnet.

In den Baublöcken 1.4 und 1.14 gibt es jeweils zwei Anker, denen jeweils eine der beiden gemeinschaftlichen Aufgaben zugeordnet ist.

Die Herstellung der Außenbehälter der Unterflurcontainer wird von dem Anker koordiniert, in dessen Bereich sie platziert sind. Die Kostenübertragung erfolgt über den Kostenverteilerschlüssel (siehe Tabelle 4).

In der nachfolgenden Tabelle sind für die einzelnen Baublöcke des Vermarktungsabschnitts 1 aufgeführt, welche Querschnittsaufgaben mit anderen Projekten gemeinsam geplant, realisiert und betrieben werden. Die in drei Baublöcken vorhandenen Projekte von der Freiburger Stadtbau bzw. den Alteigentümer*innen werden wie ein Vergabepaket betrachtet.

Aufgaben die innerhalb eines Vergabepaketes bewerkstelligt werden müssen, sind hierbei nicht berücksichtigt.

Tabelle 1: Übersicht der projektübergreifenden Querschnittsaufgaben der Baublöcke des ersten Vermarktungsabschnitts

Bau-block	Anzahl der Anker	Anker-projekt	Rampe der gemeinschaftlichen unterirdischen Fahrradsammelgarage	gemeinschaftliche Freifläche
1.4	2	V1 – Ai, V3a – Af	Af: 1 Rampe für V2a, V3a Tasche (keine gemeinschaftliche Aufgabe bei V1)	Ai: für V1, 2a, 3a
1.6	1	V3b	1 Rampe für V2b, V3b, V5 Tasche	für V2b, 3b, 4, 5
1.7	1	V9	1 Rampe für V9, V10, V11 Tasche	für V9, V10, V11
1.8	1	V7	1 Rampe für Tasche für V6, V7	für V6, V7, V8
1.9	1	V2c	1 Rampe für Tasche für V2c und V12–V16	--
1.13	1	V18	1 Rampe für Tasche für V17, V18	für V17, V18
1.14	2	V20 – Af, FSB – Ai	Af: 1 Rampe für Tasche für V19, V20	Ai: für V19, V20 + FSB
1.18	1	FSB	1 Rampe für Ring für V21, V22 + FSB	für V21, V22 + FSB
1.19	1	V23 – Ai	keine gemeinschaftliche Aufgabe	Ai: für V23 und Alteigentümer

Teil B: Spezifische Regelungen zu den Ankeraufgaben

1. Rampen der unterirdischen Fahrrad-Sammelgaragen

Um die notwendige Anzahl an Fahrradstellplätzen unterzubringen, sind in den meisten Bereichen des Stadtteils Dietenbach unterirdische Fahrradsammelgaragen vorgesehen. Sie sind großenteils projektübergreifend und können so angeordnet werden, dass die Wege von den Stellplätzen in die jeweiligen Gebäude möglichst kurz ausfallen. Die Garagen haben gemeinschaftlich genutzte Rampen, jedes Projekt baut jedoch eigenverantwortlich

seinen Teil der Fahrradtiefgarage, in dem die für das eigene Gebäude benötigten Stellplätze untergebracht sind. Den anderen Projekten wird jeweils die Durchfahrt über die Fahrgasse gewährt.

Um die Nutzbarkeit der Fahrradgaragen – auch mit Anhängern und Lastenfahrrädern – alltagsgerecht zu gestalten, werden ausreichend breite und flache Rampen vorgesehen.

1.1 PLANERISCHE REGELUNGEN

1.1.1 Lage und Ausbildung der Rampen

Die Lage der Rampen zu den gemeinschaftlichen Fahrradgaragen ist in der Anlage „Parzellierungsplan zum Ankerkonzept“ definiert. Die Rampen befinden sich im räumlichen Zusammenhang des Hochbauprojektes des Ankers. Die Grundstücksfläche, die für die Rampe mit Zuwegung benötigt wird, wird über eine Dienstbarkeit zugunsten der die Rampe nutzenden Grundstücke gesichert. Sofern sich alle beteiligten Projekte innerhalb des Planungsprozesses einig sind, kann eine zweite Rampe oder ein Treppenaufgang ergänzt werden.

Da die Fahrbahnhöhen von projektübergreifenden

Fahrradtiefgaragen aufeinander abgestimmt sein müssen, wurden diese im Vorfeld an den Sprüngen der Bezugshöhen festgelegt (siehe Tabelle 2). Derzeit sind die Ausbauhöhen des öffentlichen Raums noch nicht endgültig fixiert. Wenn der Planungsprozess beginnt, sind die Höhen des öffentlichen Raumes bereits endgültig fixiert.

Die Ausbildung der Zufahrtsrampen ist in der Satzung des Bebauungsplans „Dietenbach – Am Frohnholz“, Plan-Nr. 6-175 unter Punkt 10., Abstellplätze für Fahrräder, in Kombination mit der Stellplatzsatzung der Stadt Freiburg vom 29.07.2025 definiert.

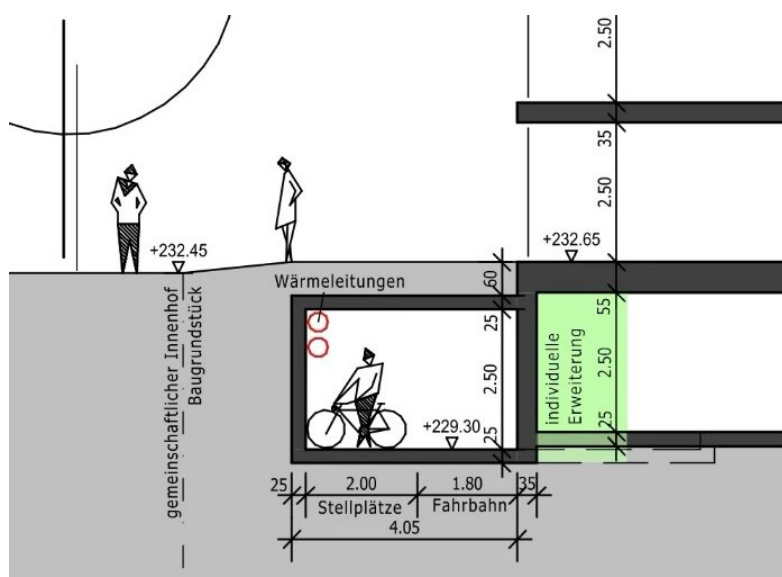


Abb. 2: Schnitt durch eine unterirdische Fahrradgarage

1.1.2 Lage der Fahrbahn

Für die Herstellung von Fahrradtiefgaragen ermöglicht der Bebauungsplan eine unterirdische Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 6m. Nähere Einzelheiten sind im Gestaltungshandbuch in Kap. 5.5.3 beschrieben.

Bei voller Ausnutzung des Baufensters bildet die Außenkante der rückwärtigen Untergeschoss-Außenwand des Hochbaus in der Regel die Begrenzungslinie der Fahrbahn. Die lichte Fahrbahnhöhe muss durchgängig mindestens 2,50m betragen, ihre Breite mindestens 1,80m. Diese Abmessungen entsprechen dem Verkehrsraum für eine*n Radfahrer*in mit Anhänger sowie einem umlaufenden Sicherheitsraum von 25cm. Wo Leitungen die Fahrbahn kreuzen, müssen sie beispielsweise in einem

Deckensprung in entsprechender Höhe geführt werden, so dass die lichte Höhe durchlaufend eingehalten wird.

Die Fahrbahnen der Fahrradtiefgaragen müssen im Baublock zwingend zu den beteiligten Projekten durchlaufen (siehe Anlage).

Durch die unterschiedlichen Bezugshöhen des Bebauungsplans ergibt sich die Notwendigkeit die Höhenlage der Fahrbahn am Höhengsprung gemäß der nebenstehenden Tabelle vorzugeben.

Die Fahrbahnen können mit einem Längsgefälle von maximal 6 % ausgeführt werden.

Zu Beginn des Planungsprozesses einer projektübergreifenden Fahrradgarage wird die Geometrie und Höhenlage der Fahrbahn geprüft und eine eventuelle Abweichung von den Festsetzungen einvernehmlich fixiert. Dieses ist dann die verlässliche Grundlage für alle Hochbauplanungen.

Tabelle 2: Höhenlage der Fahrbahnen der Fahrradtiefgaragen

Baublock (Bereiche)	Höhenlage der Fahrbahn am Höhengsprung
1.4 (gesamt)	227,60 m üNN
1.6 (1.6.9 bis 1.9.12)	226,95 m üNN
1.7 (gesamt)	225,65 m üNN
1.8 (gesamt)	225,95 m üNN
1.9 (gesamt)	225,90 m üNN
1.13 (gesamt)	228,10 m üNN
1.14 (1.14.1 bis 1.14.5 sowie 1.14.7 und 1.14.8)	227,30 m üNN
1.18 (gesamt)	229,30 m üNN
1.19 (gesamt)	228,90 m üNN

1.1.3 Zuordnung und Ausbildung der Fahrradstellplätze

Die Fahrradstellplätze errichtet jedes Projekt auf seinem eigenen Grundstück unter seiner Freifläche und unter seinem Hochbau eigenverantwortlich. Dabei kann jedes Projekt selbstständig über die Art und Ausführung der Fahrradstellplätze entscheiden. Die Bereiche unter den Gebäuden eignen sich auf Grund des Deckenversprungs und der damit größeren Raumhöhen zur Platzierung von Doppelstock-Parksystemen. Da die Fahrradgarage in den meisten Situationen durchgängig bis zu den Grundstücksgrenzen der Nachbar*innen hergestellt werden muss, empfiehlt es sich, Fahrradstellplätze hofseitig durchgängig an der Fahrbahn zu platzieren und gebäudeseitig die dafür vorgesehen Flächen an den individuellen Bedarf anzupassen. Die dabei im Untergeschoss notwendige Überschreitung der oberirdischen Baugrenze ist im Bebauungsplan ausdrücklich bis zu einer Tiefe von 6 m zugelassen.

Die Anzahl und Art der Fahrradstellplätze sind auch in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Dietenbach – Am Frohnholz“, Plan-Nr. 6-175 unter Punkt 10., Abstellplätze für Fahrräder, in Kombination mit der Stellplatzsatzung vom 29.07.2025 geregelt.

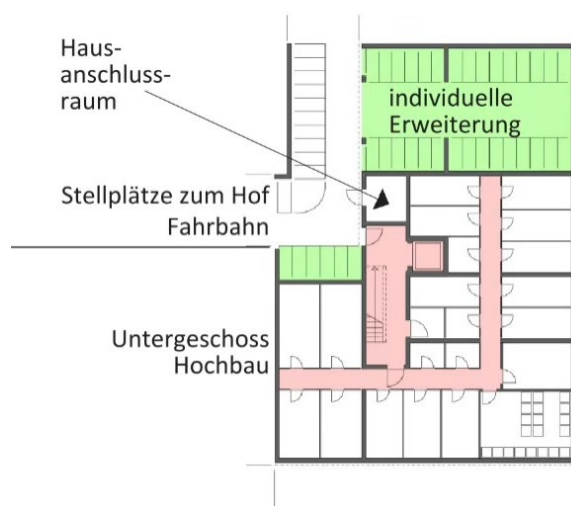


Abb. 3: Grundriss gemeinschaftliche ringförmige Fahrradgarage im Bereich eines Beispielprojektes

1.1.4 Zusammenarbeit im Planungsprozess

Die Akteur*innen einer gemeinsamen unterirdischen Sammel-Fahrradgarage werden während der Reservierungsphase bis zur Erstellung der Bauanträge im Planungsprozess bezüglich aller Schnittstellen zusammenarbeiten. 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 vom Ankerprojekt entsprechend der Planungsphasen nach HOAI stufenweise Kostenermittlungen nach DIN 276 (Kostengruppen 100 bis 700) für die gemeinsamen Bauteile (vgl. 1.2.1.) – im Wesentlichen der Zufahrtsrampe – zu erstellen.

Das formale Prozedere des Planungsprozesses ist im Kapitel 3.1 definiert.

1.2 BAULICHE REGELUNGEN

1.2.1 Zufahrtsrampe mit Toranlage und Umfassungsbauteilen

Die Zufahrtsrampe ist ein gemeinsames Bauwerk, das sich mit seinen Außenmaßen vom Beginn der Rampe bis einschließlich der Fahrgasse in Rampenbreite erstreckt. Eine eventuell notwendige Zuwegung vom öffentlichen Raum bis zum Beginn der Rampe ist ebenfalls Bestandteil des gemeinsamen Bauwerkes.

Die Rampe besteht aus gemeinsamen Bauteilen außerhalb sowie innerhalb der Gebäude.

Gemeinsame Bauteile außerhalb der Gebäude sind:

- Aushub einschließlich Arbeitsräumen und Auffüllungen sowie notwendige Verbauarbeiten,
- Zugangsweg von öffentlicher Fläche bis zur Rampe einschließlich Unterbau,
- Rampe, bestehend aus Boden und Stützwänden einschließlich Unterbau und Fundamenten,
- Entwässerungselemente (Rinnen, Hoftöpfe) mit Leitungen bis zur nächsten Grundleitung,
- Beleuchtung zur Verkehrssicherung des Zugangs und der Rampe inkl. Schaltung, Anschlussleitung und Absicherung.

Grundstückskosten für die Fläche der Rampe werden nach Kostenverteilerschlüssel geteilt. Es wird eine entsprechende Dienstbarkeit eingeräumt (vgl. 3.2.1.).

Gemeinsame Bauteile innerhalb der Gebäude sind (auch bei Rampen, die in Hochbauten integriert sind):

- Aushub einschließlich Arbeitsräumen und Auffüllungen sowie notwendige Verbauarbeiten,
- Rampenwände, -boden und -decke einschließlich Unterbau und Fundamenten
- Toranlage mit Antrieb, inkl. Schaltung, Anschlussleitung und Absicherung,
- Beschichtungen und Beläge, die sich innerhalb des gemeinsamen Bauteils befinden,
- Entwässerungselemente (Rinnen, Hoftöpfe) einschließlich Anschlussleitungen bis zur nächsten Grundleitung,
- Beleuchtung der gesamten Fahrradgarage inkl. Absicherung, Anschlussleitung und Schaltung,
- Fluchtwegesicherung einschließlich Notbeleuchtung innerhalb der entsprechenden Treppenträume.

Keine gemeinsamen Bauteile sind:

- Bauteile innerhalb des Rampenbauwerks, die ausschließlich einem Hochbauprojekt dienen, wie beispielsweise Dämmungen,
- äußere Fassadenbekleidung, wie beispielsweise Wärmedämmverbundsystem, Fassadenplatten und Außenputz.

Falls ein Hochbauprojekt den Raum unterhalb der Rampe nutzen will, ist dieses möglich. Alle Mehraufwendungen, die aus diesem Sachverhalt resul-

tieren, sind vom jeweiligen Projekt vollumfänglich zu tragen.

1.2.2 Rettungswege

Für die Fahrradgaragen sind mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege zu realisieren, ihre Entfernung darf maximal 30 m betragen. Die Rampe ist einer dieser Rettungswege, die anderen werden über die Treppenhäuser aller Mehrfamilienhäuser sichergestellt. Gebäude, die nur

von einer Partei bewohnt werden und somit keinen halböffentlichen Treppenraum haben, übernehmen nicht die Funktion des Rettungswegs. Entschädigungszahlungen für die Vorhaltung von Fluchtwegen erfolgen nicht, da im Regelbetrieb keine Einschränkung bestehen.

1.2.3 Material- und Farbkonzept

Für die Fahrradgarage wird die Umsetzung eines einheitlichen Material- und Farbkonzepts empfohlen.

Falls die gemeinsame Rampe im unmittelbaren Zu-

sammenhang mit einem Hochbau steht, wird das hierfür vorgesehene Material- und Farbkonzept fortgeführt. Bei der Auswahl ist auf eine wirtschaftliche und langlebige Gestaltung zu achten.

1.2.4 Dämmungen

Erforderliche Dämmungen, die nur für Hochbauprojekte notwendig sind, sind nicht Bestandteil der Rampe. Sie dürfen innerhalb des Rampenbauwerks erfolgen. Die aus den innerhalb des Rampenbau-

werks liegenden Dämmungen resultierenden Bauteilabmessungen, wie eine größere Rampenbreite, sind Bestandteil des gemeinsamen Bauteils.

1.2.5 Entwässerung

Die notwendige Entwässerung der Rampe mit Rinnen oder Hoftöpfen wird auf direktem Weg an die Entwässerung des nächsten Hochbauprojekts ge-

führt werden. Das Anschlussstück wird als letztes gemeinsames Bauteil der Rampe definiert.

1.2.6 Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen

Die Beleuchtung der gesamten Fahrradgarage, die Fluchtwegebeleuchtung und -sicherung, der Torantrieb und ggf. weitere Elektroinstallationen werden über einen Unterzähler an den Zähler des Ankerprojektes in dessen Hausanschlussraum geführt. Vor diesem Unterzähler liegt die Schnittstelle zwischen den gemeinschaftlichen Bauteilen und denjenigen des Ankerprojektes.

Lademöglichkeiten für E-Bikes werden nicht gemeinschaftlich hergestellt, da dies zusätzliche Abrechnungsschnittstellen und damit Betriebskosten verursachen würde. Falls das Laden in der Fahrradgarage gewünscht wird, können die Steckdosen direkt von jedem Wohnungszähler in die Fahrradgarage angefahren werden.

2. Gemeinschaftliche Freiflächen sowie Unterflurmüllcontainer

Dieser Abschnitt betrifft bezüglich der gemeinschaftlichen Freiflächen nicht den Baublock 1.9, da dort keine gemeinschaftlichen Freiflächen vorgesehen sind.

2.1. PLANERISCHE REGELUNGEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

2.1.1 Lage der gemeinschaftlichen Freiflächen und der Unterflurmüllcontainer

Die gemeinschaftlichen Freiflächen sind innerhalb des Baublocks so positioniert, dass sie von allen Bewohnern*innen des Baublocks gleichermaßen gut genutzt werden können, ohne dass die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen stark gestört wird. Im Bebauungsplan sind sie mit einer Schraffur gekennzeichnet. Bei dem Baublock 1.7 handelt es sich bei der Gemeinschaftsfläche um eine Zu-

gangsfläche vor den Gebäuden, bei allen anderen Baublöcken um straßenabgewandte Innenhöfe. Die gemeinschaftlichen Freiflächen befinden sich auf Grundstücken, die allen Eigentümer*innen der Hochbaugrundstücke des jeweiligen Blocks gemeinsam gehören. Ihre Höhenlage wird gemäß der Tabelle in Kap. 2.1.2 definiert.

2.1.2 Lage der den Gebäuden zugeordneten privaten Freiflächen

Bei allen Baublöcken mit straßenabgewandten Innenhöfen gibt es zwischen den rückwärtigen Gebäudefassaden und den gemeinschaftlichen Freiflächen eine Grundstücksfläche, die den Gebäuden

als Privatfläche zugeordnet ist. In diesem Bereich können sich private Terrassen der Erdgeschosswohnungen befinden. Sie dienen als Puffer zur Einhaltung der Privatsphäre der Bewohner*innen.

Tabelle 3: Höhenlagen der gemeinschaftlichen Freiflächen

Bau-block	Höhenlage der gemeinschaftlichen Freiflächen
1.4	230,75 m üNN
1.6	230,10 m üNN
1.7	Die Fläche dient zur Haupteinschließung und muss daher für alle Gebäude die barrierefreie Zugänglichkeit ermöglichen
1.8	229,10 m üNN
1.13	231,25 m üNN
1.14	230,45 m üNN
1.18	232,45 m üNN
1.19	232,05 m üNN

2.1.2 Höhenlage der gemeinschaftlichen Freiflächen

Um eine großzügige und barrierefreie Gestaltung der Freiflächen in den Baublöcken sicherzustellen, werden die Höhenlagen der gemeinschaftlichen Freiflächen nach nebenstehender Tabelle vorgegeben.

Die Höhenlage kann in geringem Umfang modelliert werden, dabei ist die Überdeckung der Fahrradgaragen nach den Vorgaben des Bebauungsplans einzuhalten.

2.1.3 Übergang zwischen privater und gemeinschaftlicher Fläche

Der Übergang zwischen privater und gemeinschaftlicher Fläche soll durch Anpflanzungen in verschiedenen Höhen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften geschaffen werden.

2.1.4 Spielfläche nach Landesbauordnung

Die baurechtlich notwendige Spielfläche wird auf den gemeinschaftlichen Freiflächen gemeinsam für den gesamten Baublock nachgewiesen. Auch Pro-

jekte, die nach Landesbauordnung keine Spielfläche benötigen, müssen sich gemäß Kostenverteilerschlüssel beteiligen.

2.1.5 Auswahl des Planungsbüros

Das Planungsbüro für die gemeinschaftlichen Freiflächen wird zu Beginn der Reservierungsphase ge-

meinsam von dem Anker- und den Anliegerprojekten ausgewählt.

2.1.6 Zusammenarbeit im Planungsprozess

Die Akteur*innen eines Baublocks 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 nach HOAI stufenweise Kostenermittlungen nach DIN 278 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 des Planungsprozesses ist im Kapitel 3.1 dargestellt.

2.2 BAULICHE REGELUNGEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

2.2.1 Abgrenzung der Planungsbereiche und Zuständigkeiten

Bei den Innenhöfen teilen sich die Planungsbereiche und Zuständigkeiten 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. Dies beinhaltet auch die Freimachung und Auffüllung des jeweiligen Grundstücksbereichs.

Bei den Baublöcken 1.4 und 1.18 gehören auch die durch Dienstbarkeit auf den Privatgrundstücken gesicherten Durchgänge zu den Gemeinschaftsflächen, das heißt, die Kosten für die Herstellung (Unterbau, Belag, Randsteine) und die spätere Unterhaltung werden von den am Baublock Beteiligten gemeinsam getragen.

2.2.2 Entwässerung, Versickerung und gemeinschaftlicher Wasseranschluss

Die Entwässerung der Gemeinschaftsfläche erfolgt über die Versickerung auf dem gemeinschaftlichen Grundstück. Falls Flächen von den gemeinschaftlichen Anlagen an die Entwässerung angeschlossen werden müssten, werden die Leitungen auf direktem Weg zu einer Grundleitung des nächstgelegenen Hochbauprojektes geführt. Das Anschlussstück wird als letztes Bauteil der gemeinschaftlichen Anlage definiert.

Für die Bewässerung der gemeinschaftlichen Pflanzungen ist ein gemeinsamer Wasseranschluss vorzusehen. Es wird empfohlen, eine automatische Bewässerungsanlage zu installieren, um den immer heißer werdenden Sommern gerecht zu werden. 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.

2.2.3 Beleuchtung und weitere elektrische Anlagen

Falls Beleuchtung zur notwendigen Verkehrssicherung 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.

Auch weitere gemeinschaftliche Verbraucher, wie beispielsweise eine automatische Bewässerungsanlage, werden hiermit versorgt.



2.2.4 Planung und Realisierung der privaten Flächen und Vorzonen

Es ist anzustreben, dass die Planung und Herstellung der privaten Flächen zu den Gemeinschaftsanlagen und die Vorzonen der Gebäude zum öffentlichen Raum von der gleichen Freiraumplanung und von der gleichen Gartenbaufirma geplant und ausgeführt werden. So kann eine abgestimmte Gestaltung erfolgen und es können zusätzlich Schnittstellen reduziert sowie Synergien und erhebliche Kosteneinsparungen erzielt werden.

2.3 PLANUNG UND REALISIERUNG DER UNTERFLURMÜLLCONTAINER

Die Unterflurmüllcontainer (UFC) befinden sich an den Blockaußenseiten, je nach Größe des Blocks gibt es eine oder zwei Gruppen von Containern. Sie werden in den meisten Fällen nur von den Bewohnern*innen des Baublocks genutzt. Da die Baublöcke 1.5 und 1.9 keine Container haben, nutzen sie die Müllcontainer der Baublöcke 1.6 bzw. 1.8 mit. Im Baublock 1.14 gibt es jeweils für eine Blockhälfte zugeordnete Unterflurcontainer.

Die Grundstücksfläche für die Müllcontainer verbleibt im städtischen Eigentum. Die Nutzung wird für die jeweiligen beteiligten Grundstücke durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Für die Einräumung der Dienstbarkeit entrichten die berechtigten Nutzer*innen anteilig einen einmaligen Entschädigungsbetrag an die Stadt. Mit dem Nutzungsrecht wird auch die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht von den Berechtigten übernommen.

Die Außenbehälter der Unterflurmüllcontainer werden bei der Verfüllung der Arbeitsräume der anlie-

genden Hochbauprojekte platziert. Ihre Lage ist im Bebauungsplan eingetragen, sie kann sehr geringfügig im Zuge der Freiraumplanung angepasst werden. Verschiebungen sind durch das Garten- und Tiefbauamt (GuT) freizugeben. Die Außenbehälter müssen nach den Vorgaben des GuT ausgewählt werden und verbleiben im Eigentum der jeweiligen Nutzer*innen, der Innenbehälter wird durch den Entsorgungsbetrieb bereitgestellt.

An den Unterflurmüllcontainern der Baublöcke 1.6 und 1.8 beteiligen sich die Baublöcke 1.5 und 1.9. Die beiden Baublöcke beteiligen sich anteilig an der an die Stadt zu leistende Entschädigung sowie an allen Kosten der Erstellung der Außenbehälter wie beispielsweise Baugrube, Baugrubensicherung und Fundamente sowie dem Außenbehälter an sich gemäß des Kostenverteilerschlüssels als „open Book“-Abrechnung. Dabei werden die Planungskosten pauschal mit 20 % der Baukosten angesetzt. Die Nutzung der Müllcontainer wird über Dienstbarkeiten dauerhaft gesichert.

3. Wirtschaftliche und organisatorische Regelungen aller gemeinschaftlichen Anlagen

Nachfolgend sind wirtschaftlichen und organisatorischen Regelungen aller gemeinschaftlichen Querschnittsaufgaben eines Baublocks dargestellt, unterteilt nach Erstellung und Nutzung.

3.1 REGELUNGEN ZUR ERSTELLUNG ALLER GEMEINSCHAFTLICHEN ANLAGEN

3.1.1 Abwicklung als Baugemeinschaften

Für die Erstellung der gemeinschaftlichen Aufgaben werden Baugemeinschaften als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet. Sie sind Auftraggeberin für die Planung und Ausführung der gemeinschaftlichen Aufgaben. Dabei kann eine Baugemeinschaft eine oder mehrere Querschnittsaufgaben eines Baublocks zum Inhalt haben. An drei Beispielen wird dieses erläutert:

- Beim Baublock 1.18 können die gemeinschaftliche unterirdische Fahrrad-Sammelgarage und der Innenhof mit den Unterflurcontainer in einer Baugemeinschaft abgewickelt werden, da alle drei Akteur*innen eines Baublocks an den gemeinschaftlichen Aufgaben beteiligt sind.
- Hingegen gibt es beim Baublock 1.8 eine unterirdische Fahrrad-Sammelgarage zweier Projekte und eine gemeinschaftliche Innenhoffläche, die von allen drei Projekten des Baublocks realisiert und genutzt wird. Da hier die beteiligten Akteur*innen an den Gemeinschaftsaufgaben nicht deckungsgleich sind, werden in diesem Fall zwei Baugemeinschaften gegründet.
- Die Baublöcke 1.5 und 1.9, die beide keine eigenen Unterflurmüllcontainer haben, sondern an denen der Baublöcke 1.6 bzw. 1.8 partizipieren,

werden nicht Teil der Innenhof-Baugemeinschaften dieser Baublöcke. Sie beteiligen sich an den Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten gemäß des Kostenverteilerschlüssels.

Die Vorteile einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts sind ihre hohe Flexibilität sowie ein geringer organisatorischer und finanzieller Aufwand. Der Nachteil einer GbR ist die per se gesamtschuldnerische Haftung aller Gesellschafter. Sie lässt sich jedoch in den Verträgen, die mit Dritten geschlossen werden, über eine Klausel der Haftungsbeschränkung der Gesellschaftsmitglieder – ausschließlich auf den jeweiligen Anteil – ausschließen.

Da die Baugemeinschaft kein Grundstück erwirbt, muss sie nicht eingetragen werden. Sie übernimmt auch steuerlich keine relevanten Tätigkeiten.

Die Baugemeinschaften werden aufgelöst, wenn die Gewährleistungen der Handwerker*innen ausgelaufen sind. Alternativ können sie auch aufgelöst werden, wenn sämtliche Kosten gemäß des Kostenverteilerschlüssels verteilt sind („Projekt-abrechnung“). In diesem Fall sind die Gewährleistungsansprüche von der Baugemeinschaft an die Eigentümergemeinschaft zu übertragen.

3.1.2 Kostenverteilerschlüssel für den Bau

Der Kostenverteilerschlüssel für den Bau ist entsprechend der unterschiedlichen Beteiligung der Projekte an den gemeinschaftlichen Querschnittsaufgaben unterschiedlich (siehe Tabelle 4). Es sind nur Projekte an dem Verteilerschlüssel beteiligt, die an ihnen partizipieren.

Die Kostenverteiler für den Bau der Rampe der Fahrrad-Sammelgaragen, für die gemeinschaftliche Freifläche und für die Unterflurmüllcontainer richten sich nach den Verhältnissen der nach Bebau-

ungsplan maximal realisierbaren Geschossfläche innerhalb der Baufenster der jeweiligen Projekte bezogen auf die Summe der Geschossfläche der jeweils beteiligten Projekte.

Der Kostenverteilungsschlüssel für die gemeinschaftliche Freifläche ist in den Steckbriefen der einzelnen Vergabepakete aufgeführt. Der jeweilige Schlüssel ist auch Grundlage für die Ermittlung der Kosten für Instandhaltung, Unterhaltung und Verkehrssicherung der gemeinschaftlichen Anlage.



Tabelle 4: Ermittlung des Kostenverteilungsschlüssels für die Querschnittsaufgaben

Rampe der gemeinschaftlichen unterirdischen Fahrrad-Sammelgarage	gemeinschaftliche Freifläche	Unterflurmüllcontainer
Anteil Geschossfläche des jeweiligen Projektes / Geschossfläche aller nutzenden Projekte	Anteil Geschossfläche des jeweiligen Projektes / Geschossfläche aller Projekte des Baublocks	Anteil Geschossfläche des jeweiligen Projektes / Geschossfläche aller nutzenden Projekte

3.1.3 Einberufung und Durchführung von Versammlungen

Alle Entscheidungen bezüglich Planung und Realisierung der Querschnittsaufgaben werden durch Beschluss einer Versammlung getroffen. Zu Beginn der Reservierungsphase bis zur Abgabe des Bauantrags sind Termine für die Versammlungen vorab zu fixieren. Die Einladungen zu Versammlungen erfolgen durch das Ankerprojekt schriftlich unter Benennung der Tagesordnung sowie unter Einhaltung

einer Einladungsfrist von mindestens zwei Wochen zwischen der Absendung der Einladung und dem Zusammentritt der Versammlung. Auf diese Förmlichkeiten kann durch einstimmigen Beschluss aller beteiligten Projekte verzichtet werden. Das Ankerprojekt leitet die Versammlungen einschließlich der Dokumentation in Form von Protokollen.

3.1.4 Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten

Die Stimmverhältnisse richten sich nach dem jeweiligen Kostenverteilungsschlüssel. 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.

3.1.5 Herstellung und Abrechnung der gemeinsamen Bauteile

Die Herstellung der gemeinsamen Bauteile wird – wenn möglich – von Firmen übernommen, die vom Ankerprojekt im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme beauftragt werden. Die Ausschreibungen und

Abrechnungen sind so zu gestalten, dass die real entstandenen Baukosten transparent dargestellt werden können. Abgebote und andere Rabatte sind bei der Abrechnung zu berücksichtigen.



3.1.6 Planung- und Bauleitung der gemeinsamen Bauteile

Um Schnittstellen zu minimieren, übernimmt das Planungsteam des Ankerprojekts die Planung und

Bauleitung der gemeinsamen Bauteile.

3.1.7 Aufgaben der Projektsteuerung

Die Aufgaben der Projektsteuerung teilen sich in drei Tätigkeitsbereiche auf: die organisatorische, technische und wirtschaftliche Koordination. Die Projekt-

steuerung bereitet die Entscheidungsgrundlagen für die Baugemeinschaft vor und setzt nur Beschlüsse um. Sie hat keinerlei Entscheidungsbefugnis.

3.1.8 Planungs- und Projektsteuerungskosten

Vom Ankerprojekt sind in der Bewerbung die Planungs- und Projektsteuerungskosten für die gemeinsamen Bauteile der Fahrradgaragen zu beziffern, dieses kann auch in Form eines Rechenwegs erfolgen. Eine Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand (auf Stundenbasis) kann nicht erfolgen. Die Planungskosten für die Freianlagenplanung

werden über eine Angebotsverfahren bei der Auswahl des Freiraumplaners ermittelt (vgl. 3.1.5.). Das Honorar für die Projektsteuerungsleistung für die Freianlagen ist in der Bewerbung zu nennen. Dieses kann auch in Form eines Rechenwegs erfolgen, die Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand (auf Stundenbasis) kann nicht erfolgen.

3.1.9 Konto, Zahlungsanforderungen und verauslagte Planungskosten

Für die Baugemeinschaft wird ein eigenes Bankkonto angelegt. Sämtlicher Zahlungsverkehr der GbR erfolgt über dieses Konto. Zu Projektbeginn wird ein Zahlungsplan erstellt, der kontinuierlich fortgeschrieben wird. Es werden von der Gesellschafterversammlung die Zahlungsanforderungen beschlossen, so dass das gemeinschaftliche Konto immer

ausreichend gefüllt ist. So können auch Rechnungen mit Skontofristen ohne Verzug bezahlt werden.

Für verauslagte Planungskosten kann das Ankerprojekt von der Baugemeinschaft Abschlagszahlungen verlangen, die Summen müssen plausibel durch entsprechende Nachweise belegt sein.

3.2 REGELUNGEN ZUM BETRIEB UND UNTERHALT

3.2.1 Dienstbarkeiten und Baulasten

Für die Nutzung der Grundstücksfläche für die Rampe einschließlich der Zuwegung vom öffentlichen Raum gewährt der*die jeweilige Grundstückseigentümer*in die Nutzung durch die beteiligten Projekte, die Fläche wird zum anteiligen Grundstückspreis entsprechend dem unter 3.1.2 beschriebenen Kostenverteilungsschlüssel entschädigt. Eine entsprechende Dienstbarkeit sichert die Nutzung dauerhaft ab.

Alle Projekte, die sich in einem Baublock befinden, räumen sich alle anderen Dienstbarkeiten und Bau-

lasten für alle Querschnittsaufgaben kostenfrei ein, wie beispielsweise die Mitbenutzung der Fahrgassen auf den Parzellen der Nachbarprojekte. Alle Projekte verpflichten sich, sich an den Betriebs- und Unterhaltskosten der gemeinsamen Anlagen und Bauteile gemäß der Kostenverteilerschlüssel zu beteiligen.

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

3.2.2 Kostenverteilerschlüssel für den Betrieb und Unterhalt

Die Kostenverteilerschlüssel für den Betrieb und Unterhalt sowie ihre Anwendung sind analog der

Kostenverteilerschlüssel aus Planung und Bau (vgl. 3.1.2.).

3.2.3 Festlegung der Stimmverhältnisse und Mehrheiten

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

kann (vgl. 3.1.4).

Alle Beschlüsse werden mit einer einfachen Mehrheit gefällt.

3.2.4 Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes

Um dem Betrieb und der Verwaltung der gemeinschaftlichen Querschnittsaufgaben einen dauerhaften Rahmen mit einer sich fortschreibenden Gesetzgebung und Rechtsprechung zu geben, wird in

der Grundlagenvereinbarung die Anlehnung an die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes definiert.

3.2.5 Verwaltung

Es ist empfehlenswert, die Verwaltung von möglichst vielen Querschnittsaufgaben eines Baublocks durch eine Hausverwaltung durchführen zu lassen. Idealerweise könnte die Verwaltung einer Rampe einer unterirdischen Fahrrad-Sammelgarage und eines Innenhofs durch die Hausverwaltung des Ankerprojektes oder auch eines anderen Projektes des Baublocks erfolgen.

Wenn das Ankerprojekt die Verwaltung übernehmen möchte, kann es diese für die ersten drei Jahre zu üblichen Konditionen übernehmen.

Die Projektsteuerung des Ankerprojektes ist befugt, die erste Eigentümerversammlung zur Wahl der Verwaltung durchzuführen.

3.2.6 Verwendung von Streusalz

Um Schäden an der Natur und an Betonbauteilen zu vermeiden, ist die Verwendung von Streusalz im

gesamten Innenhof und auch auf der Rampe ausgeschlossen.

4. Weitere Regelungen

4.1 AUSSENWANDAUFBAUTEN

Die Außenwandaufbauten (Wärmedämmung, Außenputz, Fassadenplatten etc.), die bei unterschiedlichen Gebäudehöhen und Gebäudetiefen auf das jeweilige Nachbargrundstück überstehen können, sind zu dulden. Diese Überstände können zum Beispiel notwendig werden, wenn ein Projekt an der

Grundstücksgrenze eine Loggia vorsieht. Die hier liegende Grenzwall des Nachbarprojektes wird dann zur Außenwand und muss gedämmt werden. Bei Bedarf sind entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzuräumen.

4.2 REALISIERUNG DES BAUBLOCKS BEI AUSFALL EINES PROJEKTS

Bei der Vielzahl von Projekten kann es passieren, dass einzelne Projekte zeitverzögert realisiert werden.

Wenn ein Hochbauprojekt über eine Heizperiode die Gebäudetrennwand zum nicht realisierten Nachbarprojekt dämmen muss, kann dieses in er-

forderlicher Stärke auf eigene Kosten auf dem fremden Grundstück erfolgen. Das Projekt, das später realisiert wird, hat diese Dämmung zu entfernen, zu entsorgen und die doppelte Dämmung der Gebäudefuge zu realisieren. Für alle zuletzt beschriebenen Maßnahmen trägt das später realisierte Projekt die Kosten.

4.3 MÖGLICHE BILATERALE REGELUNGEN ZWISCHEN HOCHBAUPROJEKTEN

Über die oben aufgezeigten Punkte können noch weitere Bestimmungen, z.B. zwischen einzelnen Projekten, in die Grundlagenvereinbarung aufge-

nommen werden. Damit soll gewährleistet werden, dass ein Regelwerk je Baublock – die Grundlagenurkunde – alle wechselseitigen Belange beinhaltet.



5. Mögliche Synergien

Durch die gemeinsame Vergabe von Planungs- und insbesondere Bauleistungen innerhalb eines Baublocks durch unterschiedliche Auftraggeber*innen können nicht unerhebliche Synergien und Kostenvorteile erzielt werden, zum Beispiel Kostenersparnisse aus einer 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 baublockübergreifende Vergabe:

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

- Holzbauarbeiten
- Aufzugsarbeiten

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

Wenn zwei oder mehrere Akteur*innen nebeneinander zeitgleich in einem Baublock 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.

6. Nicht notwendige und undurchführbare Regelungen

Diese Konzeption wurde 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.

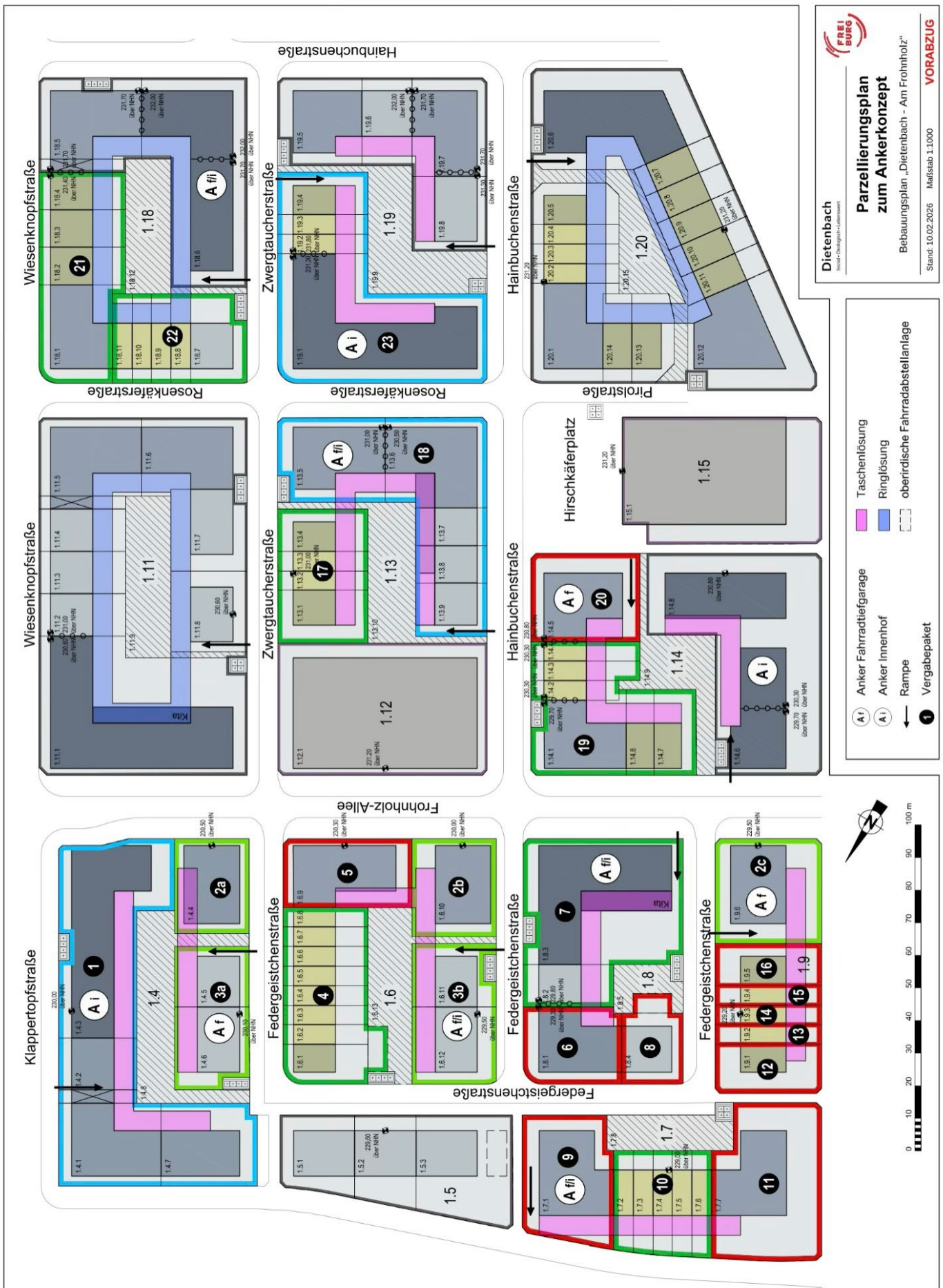
Sollten einzelne Regelungen dieser Konzeption sich als nicht notwendig oder undurchführbar erweisen, bleibt davon die Konzeption im Übrigen unberührt.

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 Akteur*innen eines Baublocks nicht auf eine Regelung einigen können, legt diese die Stadt nach Anhörung der unterschiedlichen Auffassungen fest.



Anlagen

Anlage: Parzellierungsplan zum Ankerkonzept



Impressum



Herausgeberin
Stadt Freiburg im Breisgau
Projektgruppe Dietenbach
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg

Weitere Informationen unter
www.freiburg.de/dietenbach

Konzeption, Redaktion
Projektgruppe Dietenbach, Michael
Gütschow/ Thomas Gauggel

Lektorat
Dr. Frank Sicklinger, Werben mit Verben

Gestaltung/Satz
Paul Dreßler, Pfeffer & Stift

Bildnachweise
Die Bildrechte liegen bei der Stadt Freiburg.
Quellen:
Titelbild: © blabla5, Pixabay
Visualisierungen: © Stadt Freiburg, Link3D
Schematische Darstellungen: © Gauggel|Gütschow

© Stadt Freiburg, Februar 2026

Der neue Stadtteil Dietenbach ist die Antwort auf den angespannten Wohnungsmarkt in Freiburg. In vier Quartieren und der Stadtteilmitte entstehen 6.900 Wohnungen, davon 50 Prozent geförderte Mietwohnungen. Dietenbach wird ein Zuhause für rund 16.000 Menschen.

Das vorliegende Ankerkonzept enthält alle Regelungen für die erfolgreiche Umsetzung der Gemeinschaftsaufgaben innerhalb eines Baublocks. Dazu zählen die Planung der unterirdischen Fahrradgaragen und -rampen, die Gestaltung der Gemeinschaftsflächen im Inneren der Baublocke sowie Planung und Bau der Umfassungsbehälter für die Unterflurmüllcontainer.



Stadt Freiburg im Breisgau
Projektgruppe Dietenbach

freiburg.de/dietenbach

