Anker-/Anliegerverfahren in B-Plänen, in Konzeptverfahren und in der Realisierung

5. Bundesweiter Austausch zu Konzeptverfahren

30.09.2022

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

Matthias Gütschow
Architekt und Projektsteuerer

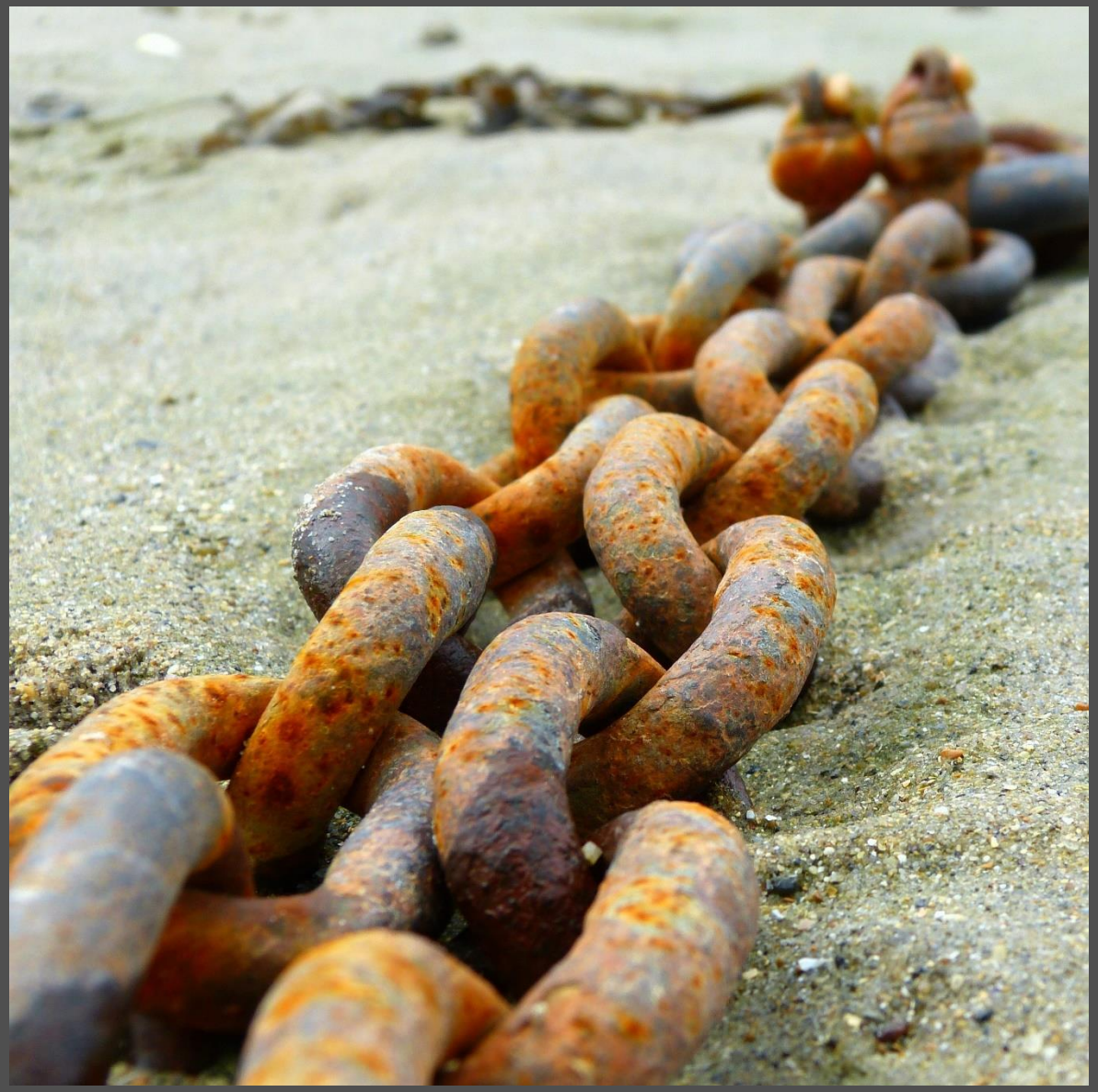
- fast 25-jährige Erfahrung als Architekt und Projektsteuerer mit Baugemeinschaften und Wohnprojekten
- Beratung von Kommunen zu den Themen „Bauen in Gemeinschaft“ und „Konzeptvergabe von Grundstücken“ sowie die Steuerung von Quartiersentwicklungen
- bundesweite Durchführung von Fortbildungen „Bauen in Baugemeinschaften“, „Projektmanagement Tübingen Baugemeinschaften“, „Aus- und Weiterbildung Wohnprojektberater:in“ und „Konzeptvergabe von Grundstücken für bezahlbares Wohnen“
- wohnt mit Familie in einer Baugemeinschaft im „Französischen Viertel“ in Tübingen

Anker-/Anliegerverfahren in B-Plänen, in Konzeptverfahren und in der Realisierung

- Grundlagen des Anker-/Anliegerverfahrens
- Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B
- Fazit und Ausblick

Grundlagen des Anker-/Anliegerverfahrens

Foto www.pixabay.de



Kleinteilige Entwicklungen bedeuten, das verschiedene Aufgaben mit den Nachbarprojekten gemeinsam abgestimmt und durchgeführt werden müssen:

- Parkierung
- gemeinschaftliche Freianlagen mit baurechtlich notwendigem Spielplatz
- Koordination der verschiedenen Baustellen (bei gleichzeitigen Bauzeiten und beengten Verhältnissen)

Damit klar geregelt ist, wie diese Querschnittsaufgaben abgewickelt werden, ist dieses bereits im Vergabe-verfahren angelegt.

Französisches Viertel, Tübingen – Foto A. Scharf

Der Grundstückseigentümer schreibt das Baufeld in Einzelgrundstücken aus.

- Die Querschnittsaufgaben werden vor den Grundstücksvergaben geklärt.
- Durch Einzelvergaben kann der Block gezielt bedarfsgerecht parzelliert werden.
- Es handelt sich um einen „unfreiwilligen“ Zusammenschluss der Akteure. Daher wird das Verfahren so gestaltet, dass es möglichst wenig Differenzen geben kann.

Alte Weberei, Tübingen – Foto Wikipedia

Video abrufbar unter:
https://www.tuebingen.de/hen/28993.html

Videodatei © Universitätsstadt Tübingen, 2020

Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt

Anker erhält Reservierungszusage

„Ankerkonzeption“ — entwickelt in Zusammenarbeit Ankerprojekt und Stadtverwaltung

Anlieger bewerben sich und erhalten Reservierungszusagen

„Grundlagenvereinbarung“ — baufeldspezifische Weiterentwicklung der Ankerkonzeption im Dialog Ankerprojekt mit Anliegern

Weiterbearbeitung durch Notar in juristisches Dokument

„Grundlagenurkunde“ — notarielle Beurkundung, wird Anlage zu allen Grundstückskaufverträgen

Grafik © T. Gauggel, M. Gütschow

Aufgaben des Ankerprojektteams – Tiefgarage

- Entwicklung des räumlichen Konzepts (einschließlich Fluchtwege, Entwässerung und Entlüftung).
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen (Leitungs- und Überfahrtsrechte sowie Unterbauung).
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten).

Aufgaben des Ankerprojektteams – Tiefgarage

Die Projektsteuerung des Ankers steuert, moderiert und protokolliert den Prozess mit den Anliegern:

- es ist Ziel eine wirtschaftliche Tiefgarage mit einer passenden Anzahl von Stellplätzen und Lage der Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden zu planen
- Durchführung von Planerbesprechungen mit den Architekten und Projektsteuerer aller Projekte
- es wird eine Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage“ gegründet, die Mitglieder sind alle Stellplatzeigentümer

Aufgaben des Ankerprojektteams – Innenhof

- partizipative Entwicklung des gestalterischen Konzepts (gemeinsamer LBO-Spielplatz).
- Entwässerungskonzept für Dachflächen und versiegelte Freiflächen.
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten).

<u>Die Projektsteuerung des Ankers steuert, moderiert und protokolliert den Prozess mit den Anliegern:</u>

- der Prozess bedarf möglichst einer hohen Beteiligung der Anliegerprojekte, insbesondere der zukünftigen Bewohner
- es wird eine Arbeitsgruppe „Innenhof“ gegründet, die Mitglieder sind alle Anlieger
- es muss fixiert und kommuniziert werden, dass die Anliegerprojekte in den Sitzungen entscheidungsbefugt sind

Aufgaben des Ankerprojektteams – Querschnittsaufgaben

Organisation sämtlicher Querschnittsaufgaben des Hofs und zentraler Ansprechpartner für diese:

- Organisation von gemeinsamen Beauftragungen von Planungsleistungen wie Geologen, Vermesser, SiGeKo und möglichst auch Tragwerksplaner
- Organisation von gemeinsamen Beauftragungen von Bauleistungen wie Erd- und Rohbauarbeiten
- Organisation von gemeinsamen Genehmigungen wie beispielsweise wasserrechtliche Genehmigung

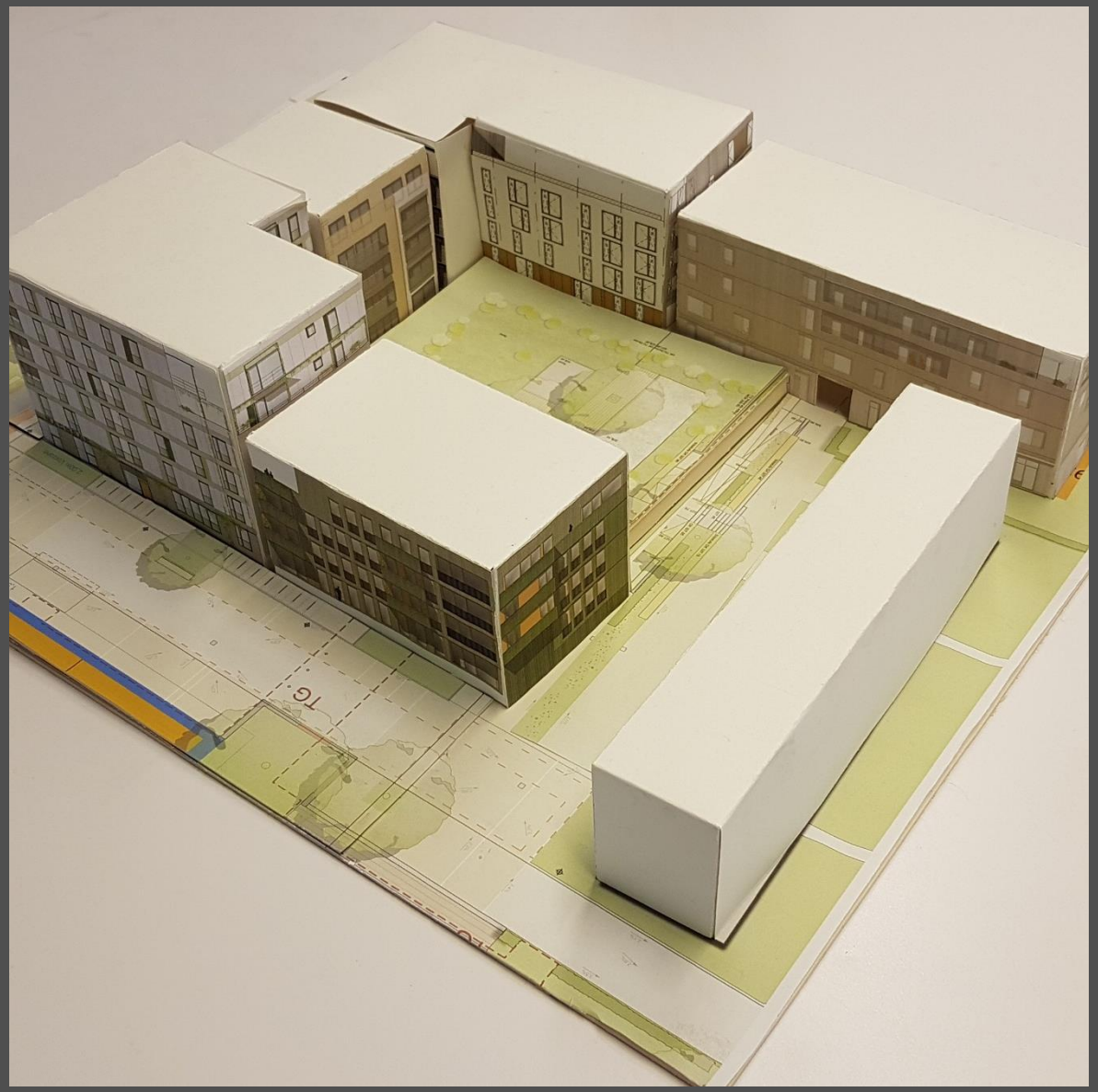
Installation Baustellen-koordination durch den Grundstückseigentümer

Die übergeordnete Baustellenkoordination gibt Krankonzepte der einzelnen Baublöcke vor.

Kranlayout „Am Weinberg“, Ulm
Gauggel | Gütschow, Tübingen

Grundlagen des Anker-/Anliegerverfahrens

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B



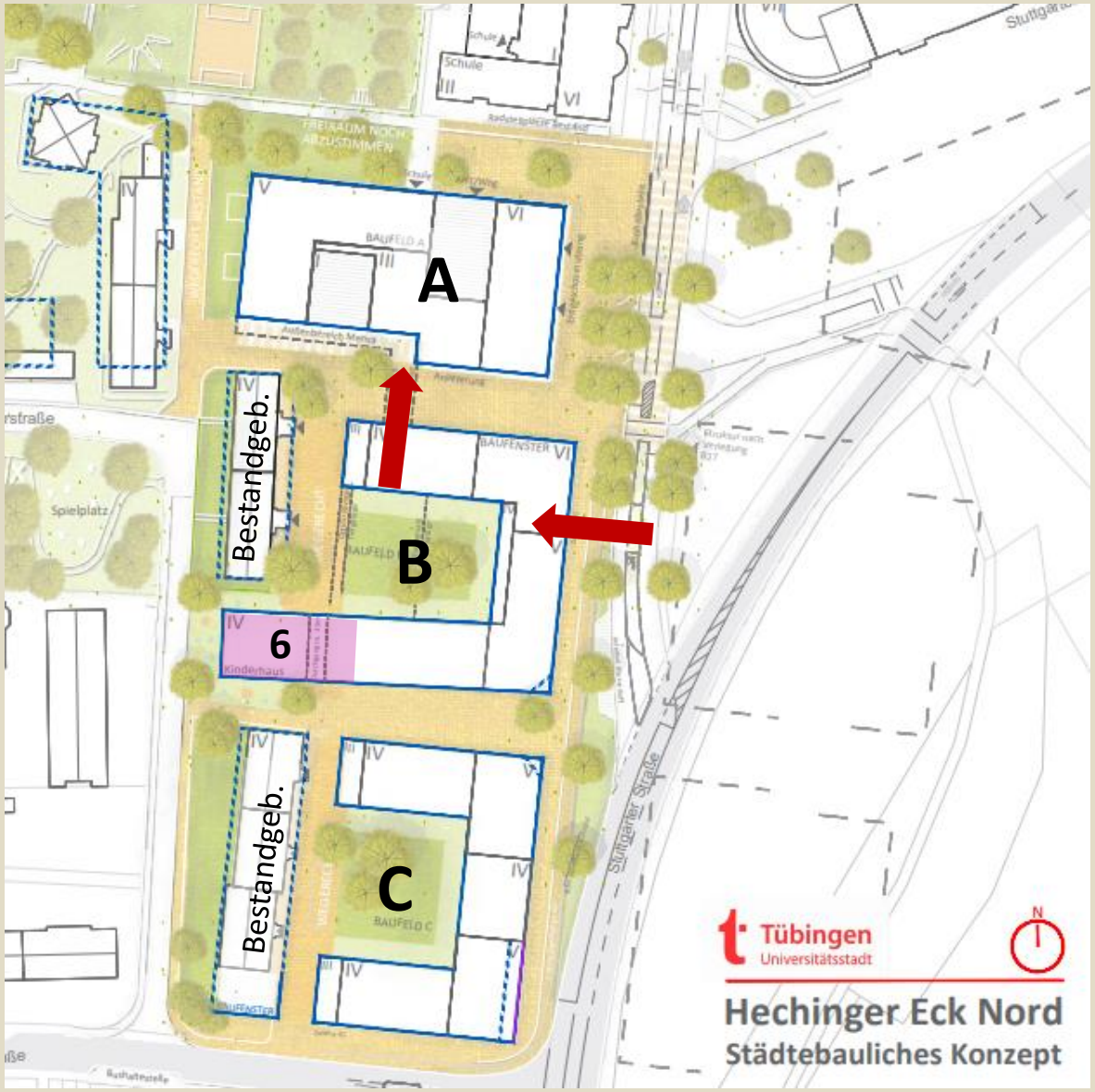
Arbeitsmodell, Foto freiraumconcept

Ausgangslage des Baufelds B

Die städtische GWG ist Eigentümerin der beiden Bestandsgebäude und von Grundstücksflächen.

Ein Kinderhaus mit darüberliegenden Wohnungen wird auf Parzelle 6 von der GWG umgesetzt.

Die Tiefgarage des Quartiershauses auf Baufeld A wird über Baufeld B erschlossen.



Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Ausgangslage des Baufelds B

Das Quartiershaus auf Baufeld A besteht aus einer Schulerweiterung der gegenüberliegenden Grundschule, Gewerbeflächen, einer Altpflegeeinrichtung und geförderten Mietwohnungen.

Es wird als Baugemeinschaft aus der Stadt Tübingen, der Altenhilfe Tübingen und der GWG umgesetzt.

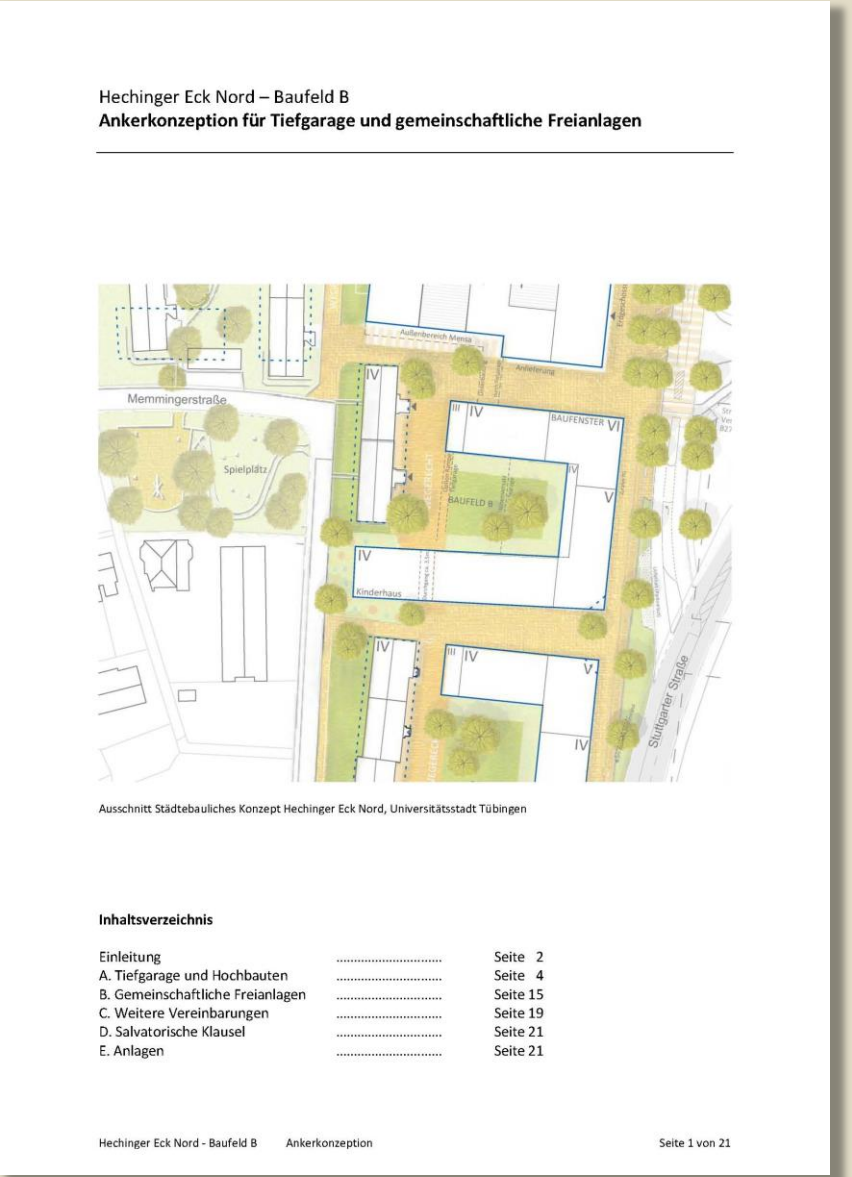
Abbildung Schwille Architektenpartnerschaft

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Ankerkonzeption

Durch die starke Beteiligung der GWG an der Entwicklung wurde sie vorab als Ankerprojekt gesetzt.

Die Ankerkonzeption gibt vor, dass für Tief-garage und Innenhof Baugemeinschaften von allen beteiligten Projekten gegründet werden.



Hechinger Eck Nord – Baufeld B

Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen

Ausschnitt Städtebauliches Konzept Hechinger Eck Nord, Universitätsstadt Tübingen

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	.....	Seite 2
A. Tiefgarage und Hochbauten	.....	Seite 4
B. Gemeinschaftliche Freianlagen	.....	Seite 15
C. Weitere Vereinbarungen	.....	Seite 19
D. Salvatorische Klausel	.....	Seite 21
E. Anlagen	.....	Seite 21

Hechinger Eck Nord - Baufeld B Ankerkonzeption Seite 1 von 21

Ankerkonzeption vom 20.10.2022
GWG Tübingen mit Gauggel | Gütschow

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Ankerkonzeption

Vorteile der Realisierung von Tiefgarage und Innenhof als Baugemeinschaftsprojekte

- Realkostenabrechnung
- keine zusätzlichen Geschäftskosten, Zwischenfinanzierung sowie Wagnis und Gewinn
- in Regel keine doppelte Grunderwerbsteuer für die Grundstücke, keine Grunderwerbsteuer auf Bau- und Planungskosten
- hohe Transparenz und gute Mitgestaltungsmöglichkeiten für Anlieger
- keine zusätzliche Kapitalbindung beim Ankerprojekt

Quartiersplatz im Mühlenviertel, Foto C. Soehlke

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Ankerkonzeption

Das Team für die Ankeraufgaben wurde vorab von der GWG ausgewählt.

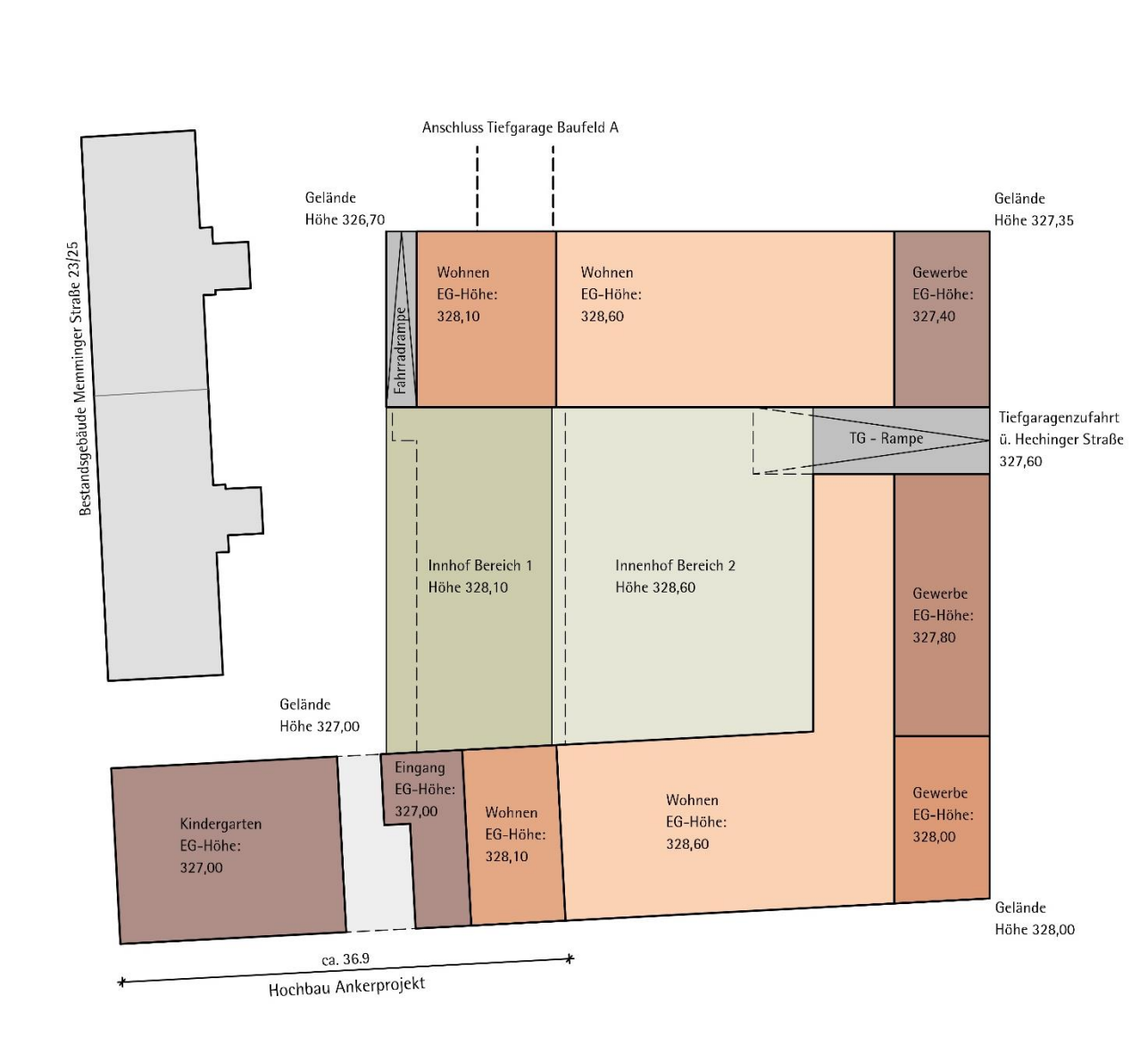
Es wurde eine Strukturplanung der Tiefgarage mit Kfz- und Fahrradstellplätzen erstellt, um das Maß der Unterbauung und mögliche Positionen von Erschließungskernen den Bewerbern transparent darzustellen.

Tiefgaragenplan Ankerkonzeption, a+r Architekten

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Ankerkonzeption

Aus der Strukturplanung der Tiefgarage resultieren in diesem Fall zusätzliche Vorgaben zum B-Plan bezüglich der Lage der Erdgeschosshöhen.

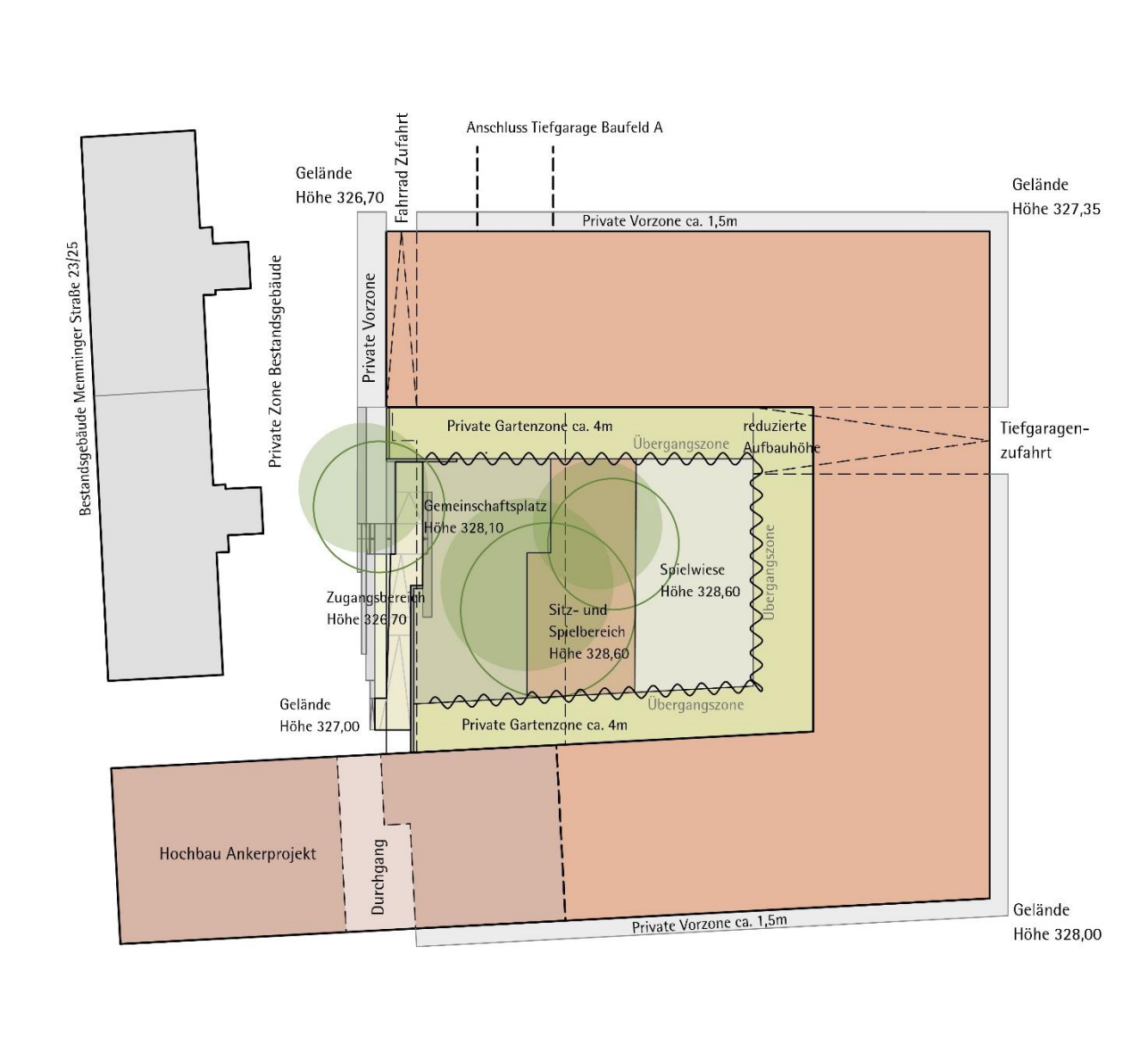


Erdgeschossplan Ankerkonzeption , a+r Architekten

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Ankerkonzeption

Es wurde eine Strukturplanung für den Innenhof erstellt, aus der die Zonierung in private und gemeinschaftliche Flächen hervorgeht und die in diesem Fall auch notwendige Geländehöhen definiert.



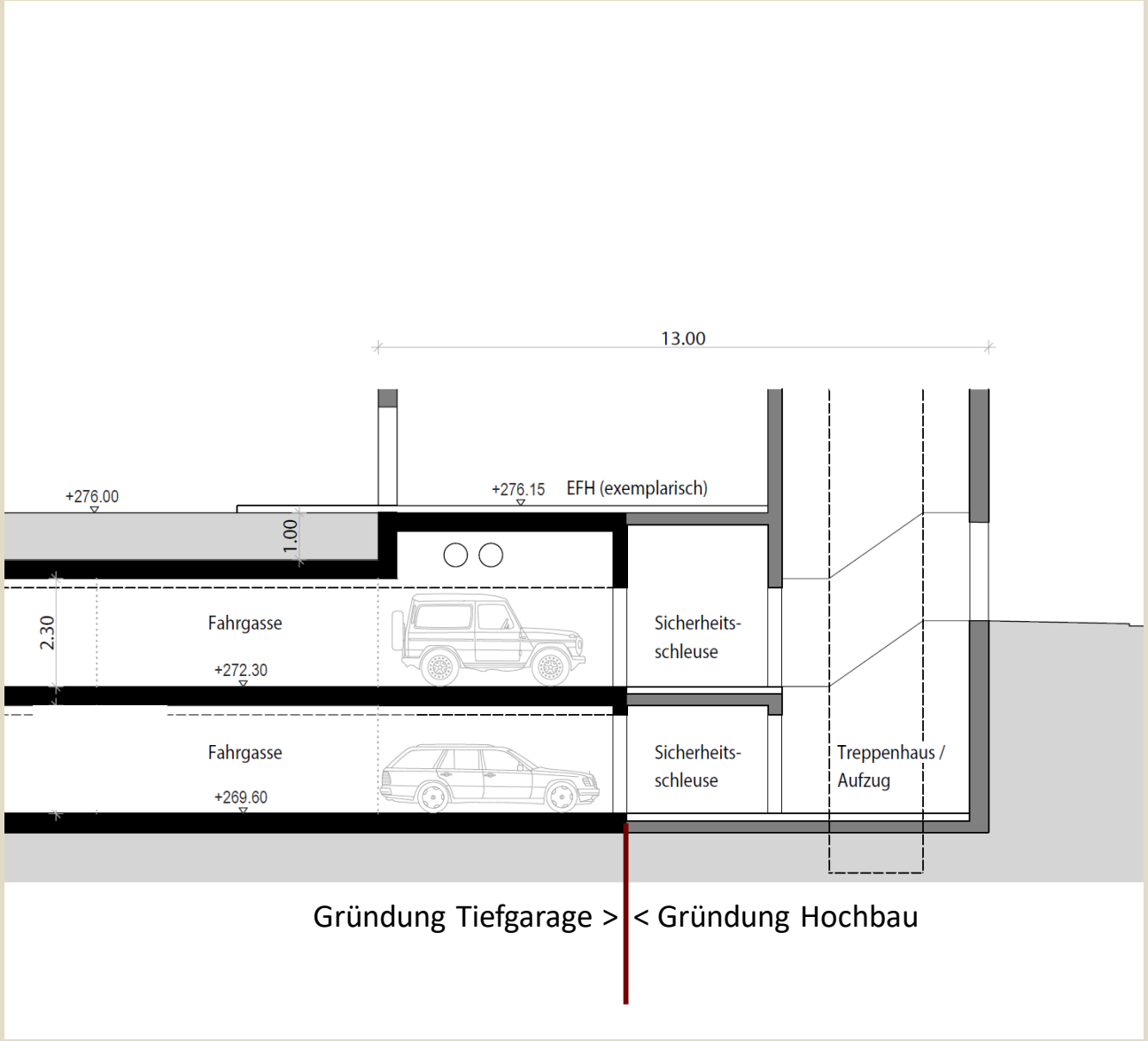
Innenhofplan Ankerkonzeption, a+r Architekten

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Festlegung von Abrechnungs-grenzen Tiefgarage zu Hochbauten

Schwarz = Bauteile der Tiefgarage
Grau = Bauteile des Hochbaus

keine Ausgleichszahlungen für die Unterbauungen

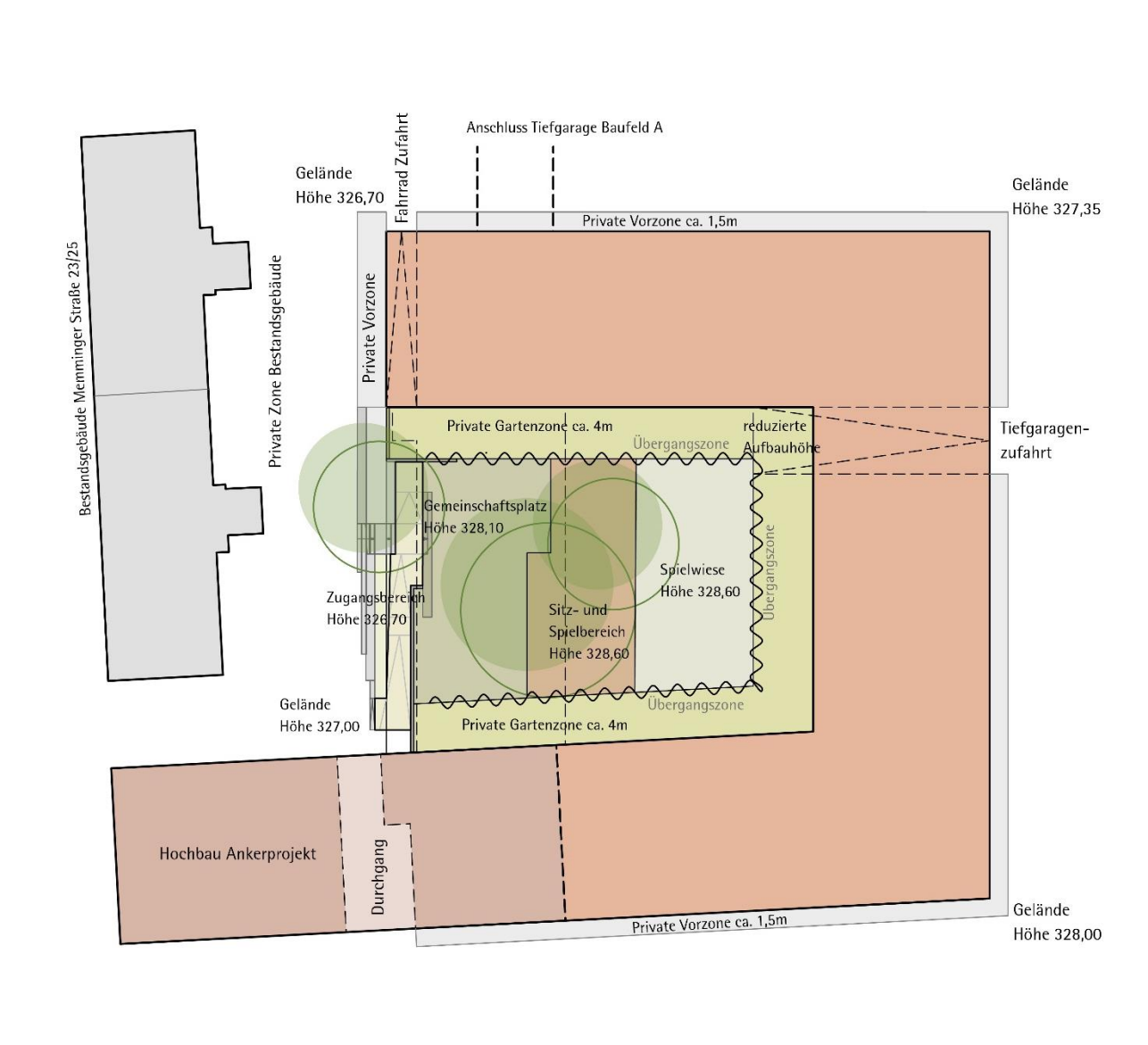


Tiefgarage Baugemeinschaft Olga2, Ipundh architekten

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Festlegung von Abrechnungsgrenzen für den Innenhof

private Flächen entsprechen den Nutzungsgrenzen – auch wenn sie durch die TG unterbaut werden – sie sind nicht Bestandteil des gemeinschaftlichen Innenhofs

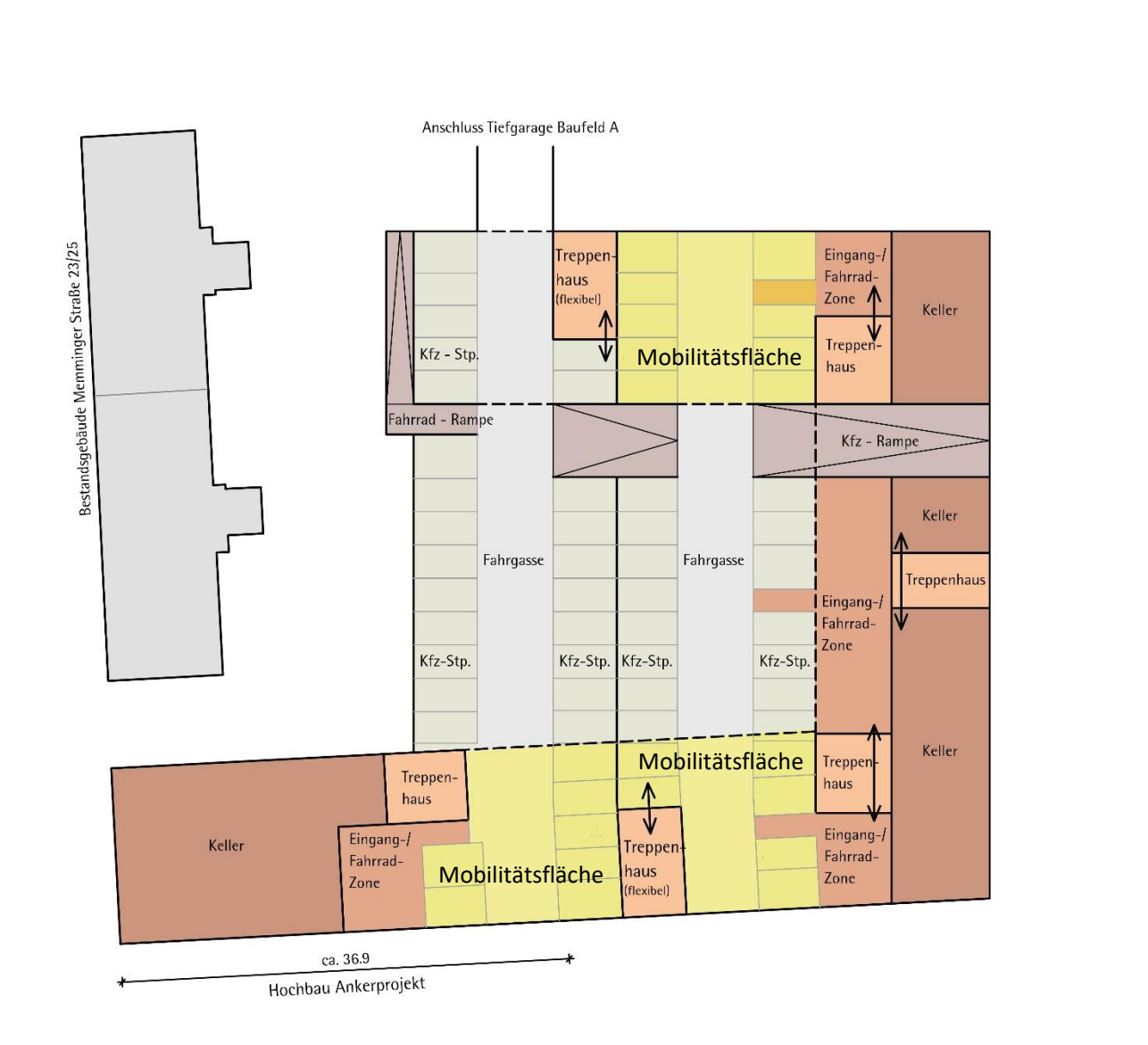


Innenhofplan Ankerkonzeption, a+r Architekten

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Umgang mit Mobilitätskonzepten

Durch die Möglichkeit der Anwendung von Mobilitätskonzepten, durch die sich die Anzahl der Kfz- und Fahrradstellplätze stark verschieben kann, wurden sogenannte Mobilitätsflächen vorgesehen.



Tiefgaragenplan Ankerkonzeption, a+r Architekten

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Umgang mit Mobilitätskonzepten

Passus aus der Ankerkonzeption

e) Anpassung der Stellplatzflächen an die Mobilitätskonzepte

Durch die Möglichkeit, über Mobilitätskonzepte der Hochbauprojekte, den Stellplatzbedarf für Autos bei gleichzeitiger Vergrößerung der Flächen für Fahrräder, Fahrradanhänger oder Lastenfahrräder zu reduzieren, wird sich das Verhältnis zwischen Flächen für Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen erst nach der verbindlichen Benennung der Bedarfe ergeben. Es können Kfz-Stellplätze mit den dazugehörigen Erschließungsflächen am Fahrgassenende zu Fahrradflächen umgewandelt werden.

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Kostenverteilung Tiefgarage

Die Bildung dieses Kostenverteilerschlüssels erfolgt durch die Verteilung der Realisierungskosten nach Kostenberechnung im Verhältnis der „Mobilitätsfläche Kfz“ (sämtliche Kfz-Stellplätze, zuzüglich Haupt-Zufahrtsrampe und Kfz-Fahrgassen) und der „Mobilitätsfläche Fahrräder“ (sämtliche Fahrradstellplätze zuzüglich Fahrradrampe und Fahrrad-Fahrgassen), sowie die anschließende gleichmäßige Verteilung auf die jeweilige Stellplatzanzahl. Die unterschiedliche Art der Fahrradstellplätze (mit oder ohne Fahrradparkersystem) wird hierbei nicht berücksichtigt.

Maßgebend ist die Anzahl der parkbaren Fahrräder.

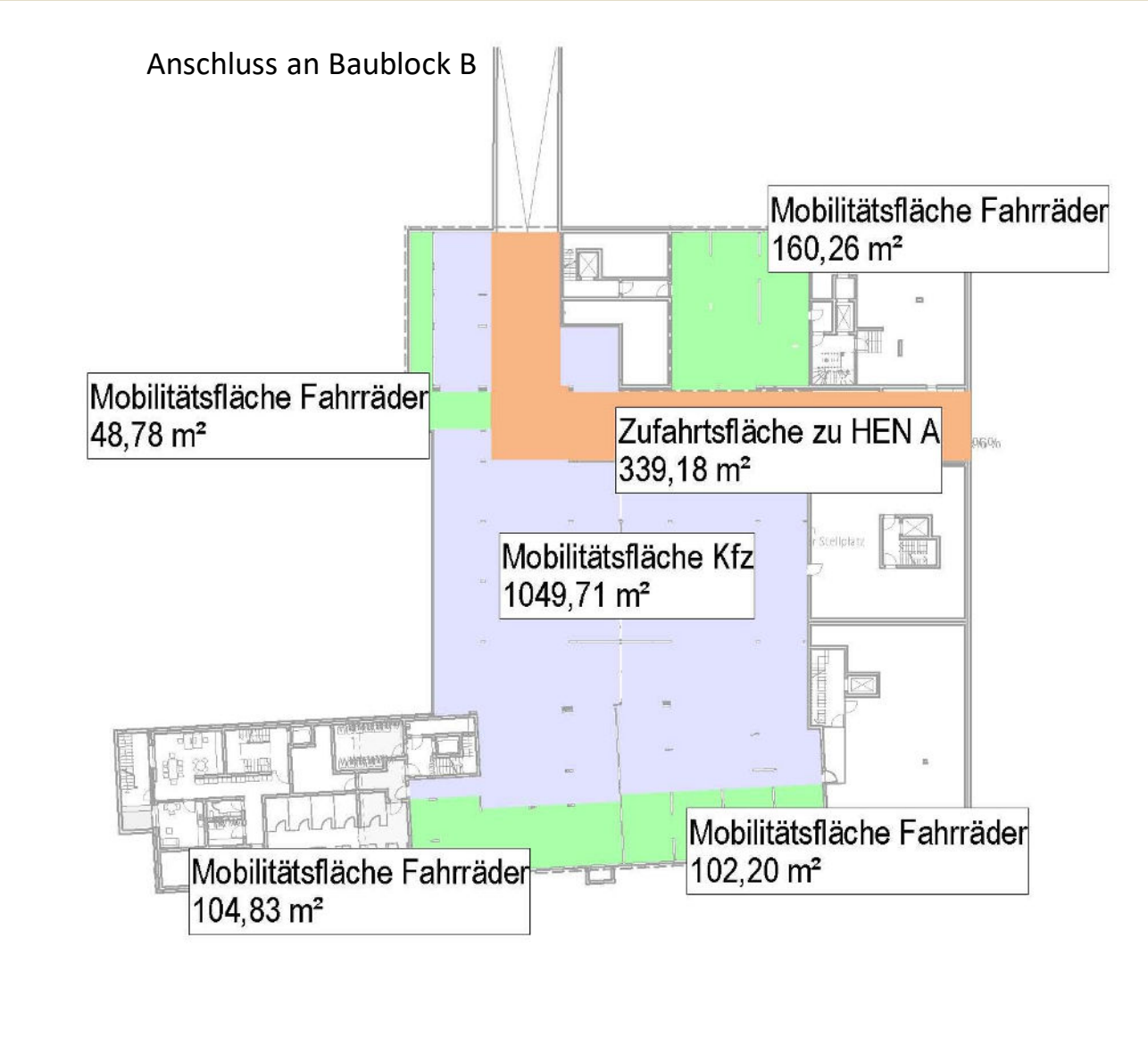
Sollten Motorradstellplätze realisiert werden, werden diese bei der Bildung des Kostenverteilerschlüssels als zwei Fahrradstellplätze gewertet.

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Baukostenbeteiligung von Baublock A an der Tiefgarage

Nach Abschluss der Entwurfsplanung wird die Zufahrtsfläche zur Tiefgarage Block A durch die Tiefgarage Block B ermittelt, beginnend am äußeren Beginn der Zufahrtsrampe und endend am Beginn des „Schnorchels“. Über einen Kostenkennwert €/m² Nutzfläche der Realisierungskosten (KG 100-700 DIN 276) der Tiefgarage Block B werden Kosten für diese Zufahrtsfläche ermittelt und auf die Gesamtanzahl der Kfz-Stellplätze in beiden Tiefgaragen verteilt. Sie werden fixiert und für die Stellplätze in der Tiefgarage Block A der Baugemeinschaft „Tiefgarage HEN B“ von Seiten des „Quartierhauses“ pauschaliert erstattet.

Verschiebung der Mobilitätsflächen durch die tatsächlichen Bedarfe



Mobilitätsflächen Bauantragsplanung, a+r Architekten

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Instandhaltungskostenbeteiligung von Baublock A an der Tiefgarage

Die Stromkosten, die Kosten für Tiefgaragentor und Brand- oder Rauschschutzvorhang sowie Unterhaltskosten für den Fahrbahnbelag oder die -beschichtung im Bereich der Zufahrtsfläche werden anteilig auf die Gesamtanzahl der Kfz-Stellplätze in beiden Tiefgaragen verteilt und für die Stellplätze in der Tiefgarage Block A der Eigentümergemeinschaft „Tiefgarage HEN B“ von Seiten der Eigentümergemeinschaft im Block A erstattet.

Kostenverteilung für gemeinschaftliche Innenhofflächen

Der folgende Kostenverteilerschlüssel für die Herstellung der gemeinschaftlich genutzten Flächen ergibt sich aus dem Verhältnis der nach Bebauungsplan zulässigen Kubatur der einzelnen Hochbauprojekte, ohne die Berücksichtigung von Balkonen, Erkern oder Rücksprüngen.

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Projektstand

Im Mai 2021 wurde der Planungsprozess mit vier Anliegerprojekten begonnen.

Der Abstimmungsprozess zwischen Hochbauten und Tiefgarage verläuft hauptsächlich unter den professionellen Akteuren.

Die Planung des gemeinschaftlichen Innenhofs wurde partizipativ in Workshops durchgeführt.

Die Bauanträge sind eingereicht, der Rohbau ist ausgeschrieben, die Abgabefrist für die Angebote ist heute.

Workshop Innenhof, Foto freiraumconcept

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Ansicht Innenhof, freiraumconcept

Projektbeispiel Hechinger Eck Nord, Baufeld B

Perspektive Innenhof, freiraumconcept

Fazit und Ausblick

Foto www.pixabay.de

Das Anker-/Anliegerverfahren ist aufwendig und erfordert viel Fachwissen.

Es ist jedoch die einzige Möglichkeit kleinteilige Konzeptvergabe mit einzelnen ausgewählten Projekten mit Parkierung in Tiefgaragen zu verbinden.

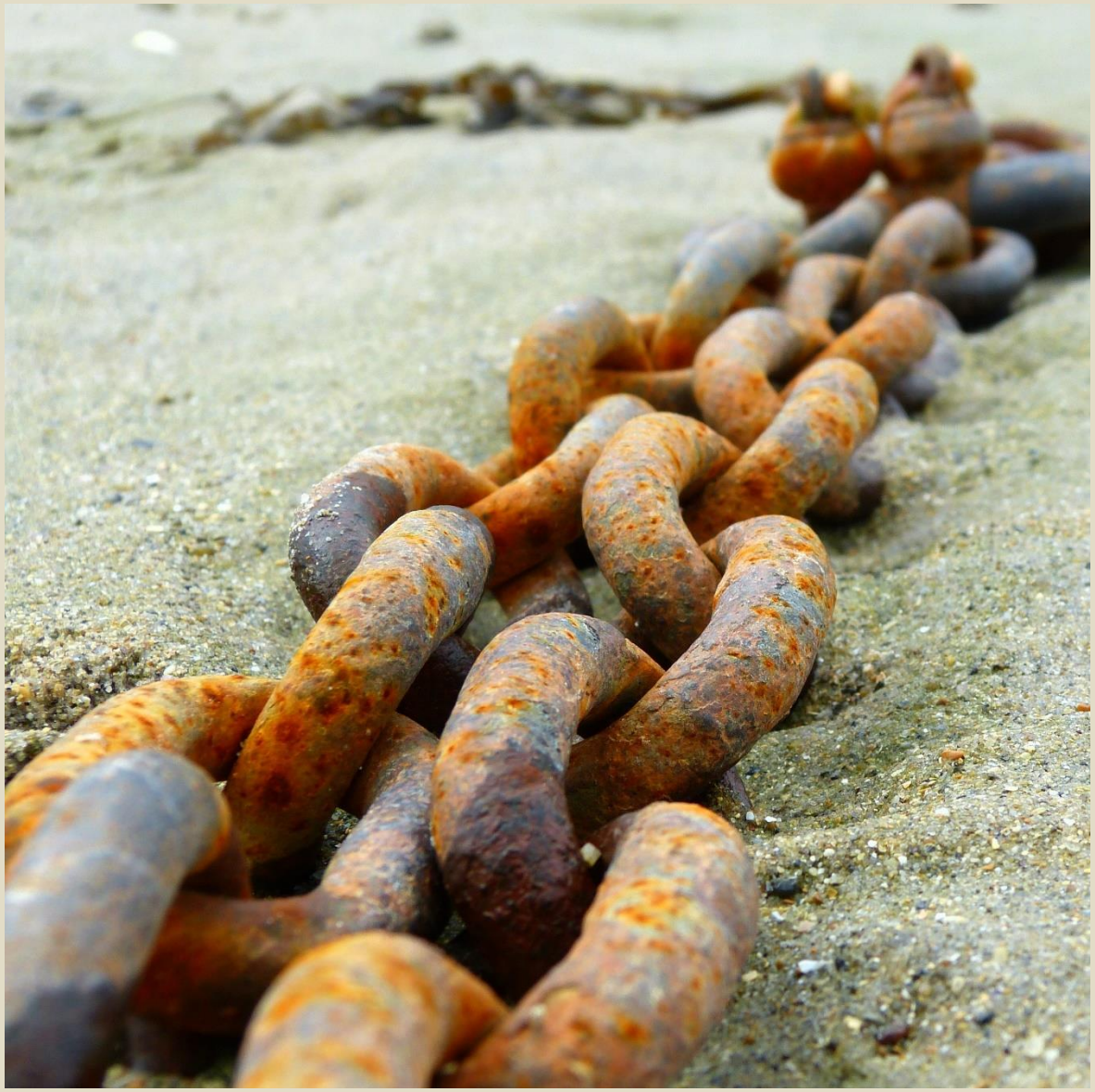
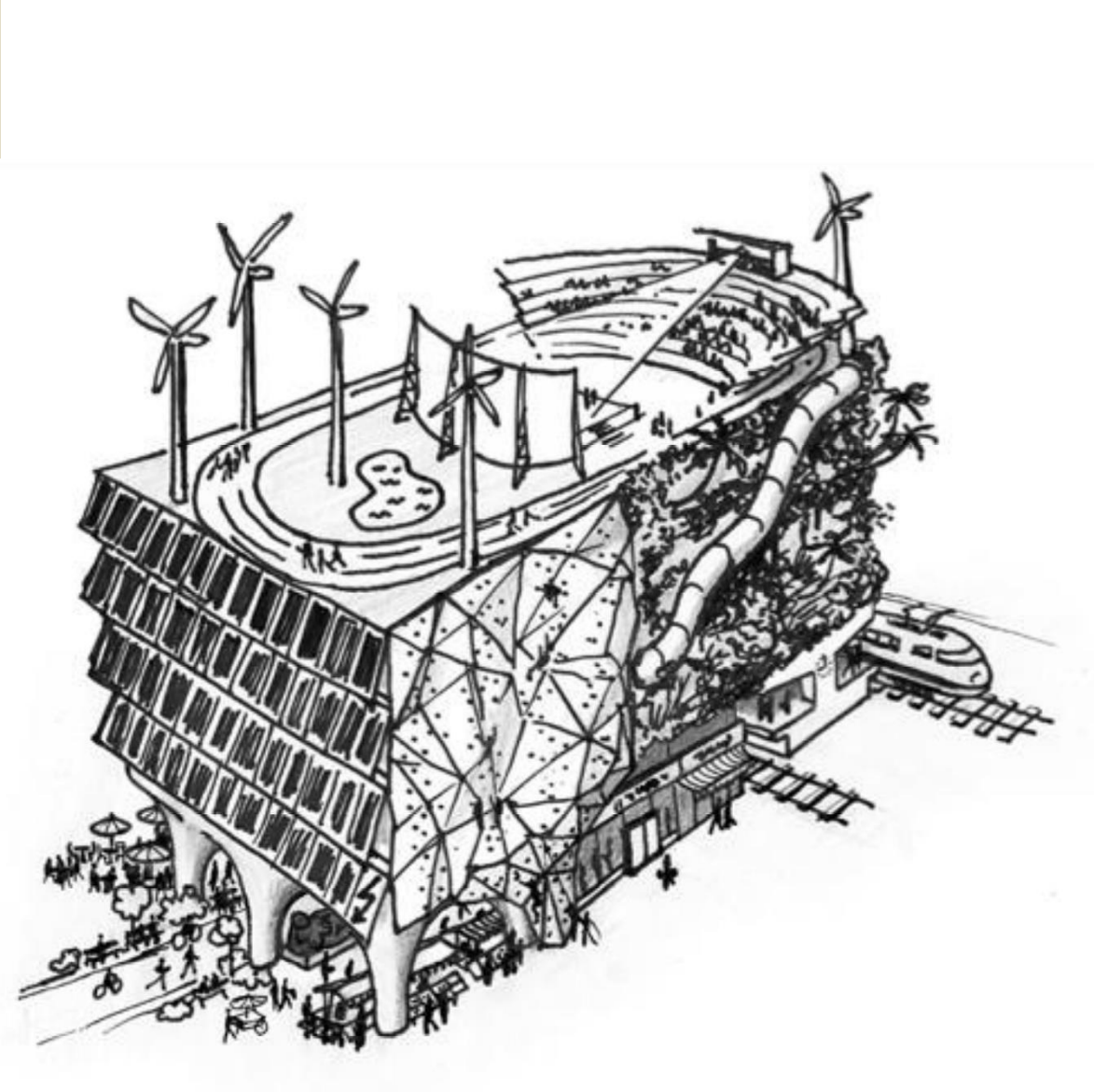


Foto www.pixabay.de

Fazit und Ausblick

In städtebaulichen Rahmenplänen tauchen vermehrt zentrale Mobilitätshubs und Hybridgaragen auf.

Werden sie durch eine sich verändernde Mobilität die blockweisen Tiefgaragen ablösen?



Hybridgarage, Spath Arquitectos

Fazit und Ausblick

Wird damit das Anker-/Anliegerverfahren überflüssig?

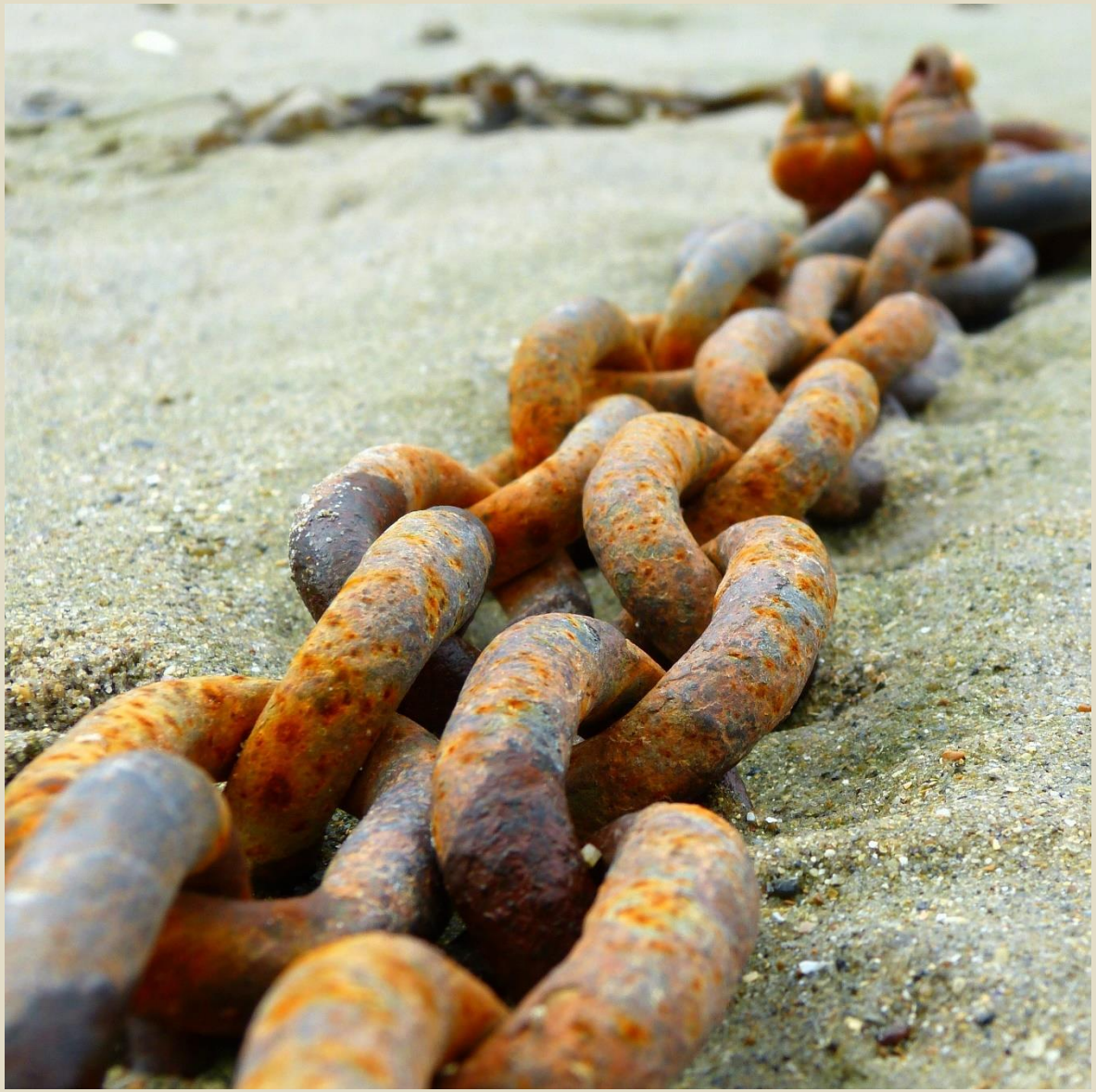
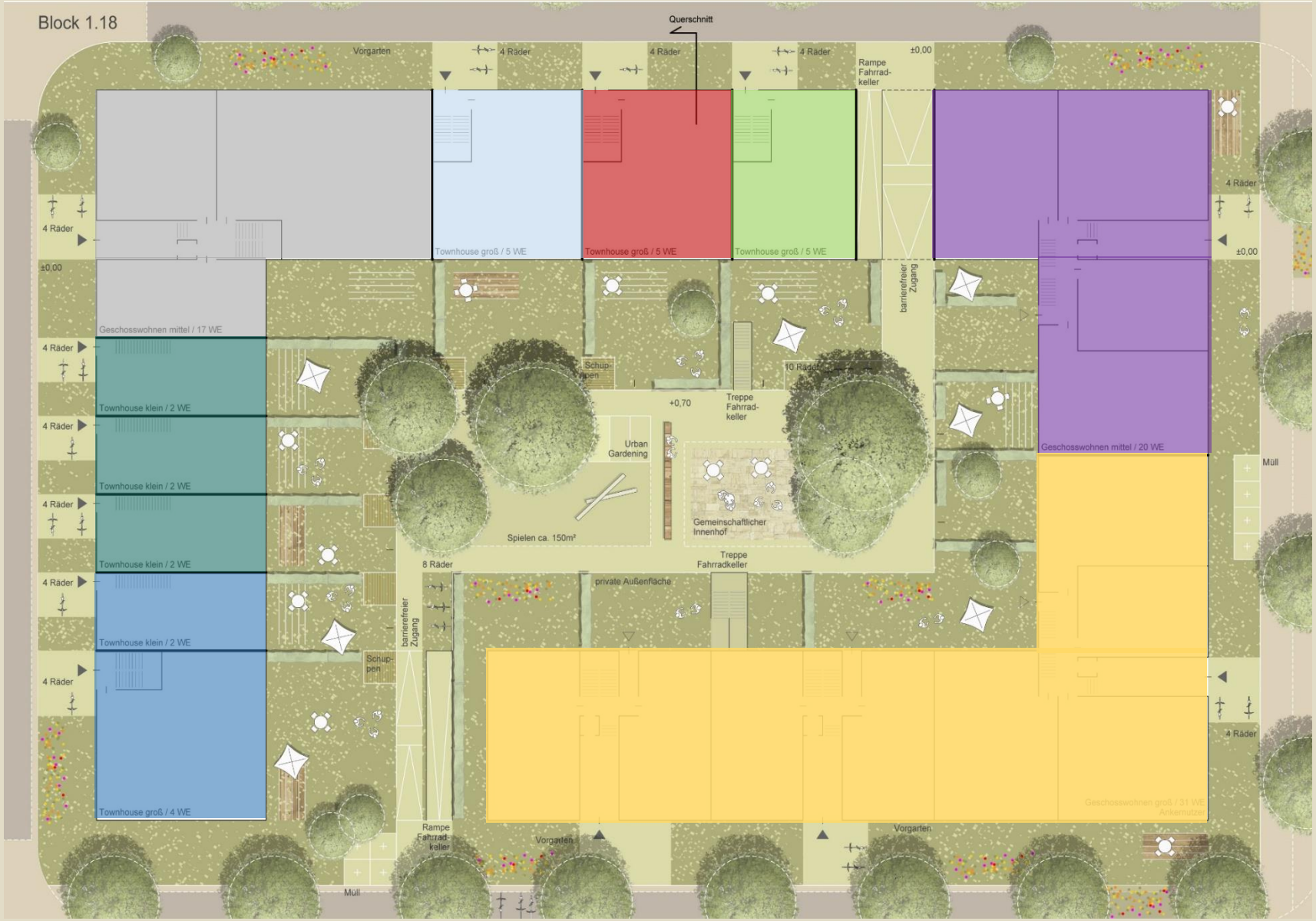


Foto www.pixabay.de

Beispiel
Dietenbach, Freiburg

Rahmenbedingungen

- Quartiersparkhäuser für Kfz
- hoher Fahrrad-Stellplatzschüssel
- Nebenanlagen nur in sehr geringem Umfang zulässig



Block 1.18, Rahmenplan Dietenbach, K9 Architekten

Fazit und Ausblick

Beispiel
Dietenbach, Freiburg

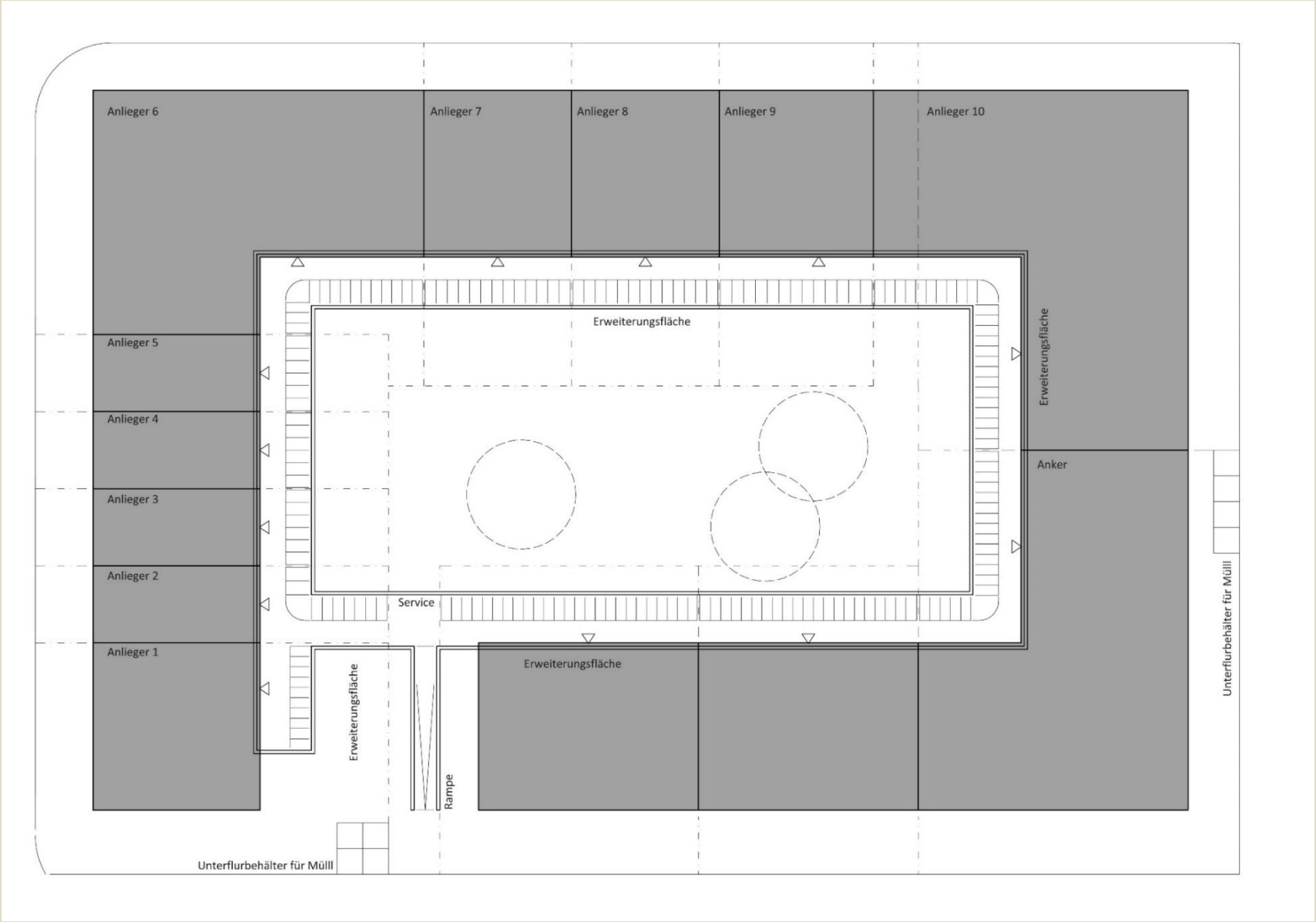
Anforderungen an die Fahrradparkierung:

- Nähe zu den einzelnen Gebäuden gefordert
- komfortable Nutzung
- Stellplätze für Sonderfahrzeuge (Lastenfahrräder, Anhänger)

Fahrradgarage, Foto www.velopa.de

Beispiel
Dietenbach, Freiburg

Konzeptstudie
Fahrradtiefgarage als
Ring mit zentraler
Rampe



Block 1.18, Freiburger Stadtbau,
Gauggel | Gütschow

Fazit und Ausblick

Baustellenlogistik und gemeinsame Vergaben

- kleinteilige Parzellierung und gleichzeitige Realisierung aller Projekte eines Baublocks mit <u>unterschiedlichen Firmen</u> in den Bereichen Erd- und Rohbau ist kaum möglich und birgt sehr hohes Konfliktpotential
- gemeinsame Beauftragungen dieser Gewerke vermeiden mögliche Konflikte und erzielen Kosteneinsparungen

Kräne im Olgaareal in Stuttgart, Foto M. Gütschow

gemeinschaftliche Innenhöfe

Die Partizipation von zukünftigen Nutzer/innen bei der Freiraumplanung erzeugt sehr hohe Qualitäten und bildet projektübergreifend Nachbarschaften und eine hohe Identifikation mit dem eigenen Quartier.

gemeinschaftlicher Innenhof im Französischen Viertel, Foto A. Scharf

projektübergreifend Gemeinschaftsräume

bei kleinteiligen Entwicklungen sind hochwertige Gemeinschaftsräume für das einzelne Projekt in der Regel nicht leistbar, als Hofgemeinschaft können sie realisiert und auch ausreichend genutzt werden.

Günstige Lagen für diese Gemeinschaftsräume können auch in einem separaten Baukörper an zentraler Stelle sein.

Ausstattungsvorschlag des Gemeinschaftsraums,
Baugemeinschaft Bahnstadt, Heidelberg – Studio Bender

Fazit und Ausblick

Mit dem Anker-/Anliegerverfahren können neben der Herstellung von Tiefgaragen auch andere sinnvolle Aufgaben umgesetzt werden.

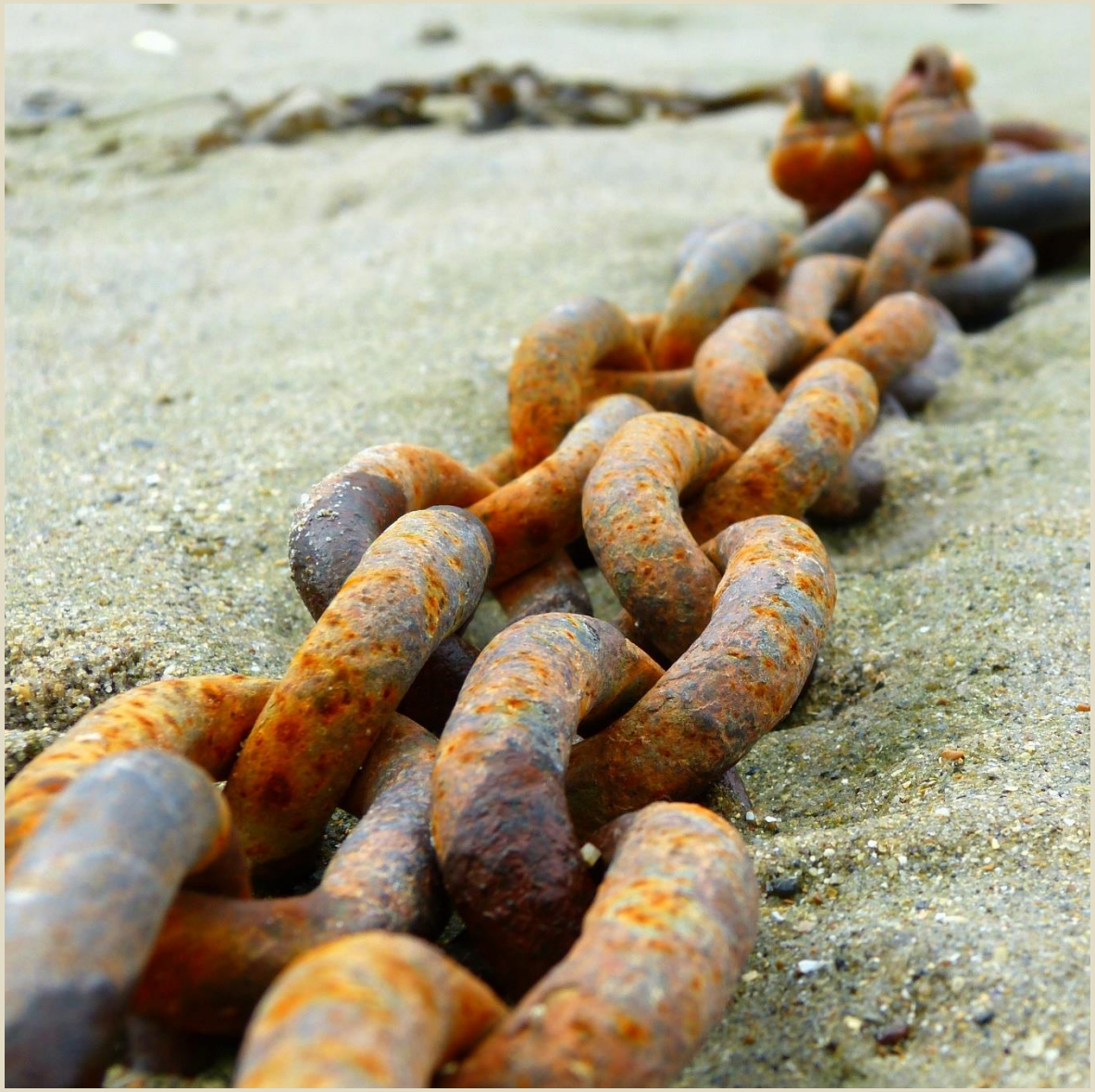


Foto www.pixabay.de

Fazit und Ausblick

Vielen Dank!

Anker-/Anliegerverfahren in B-Plänen, in Konzeptverfahren und in der Realisierung

5. Bundesweiter Austausch zu Konzeptverfahren
30.09.2022

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

Reservefolien

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

Sonderform „Tiefgarage in Scheiben“

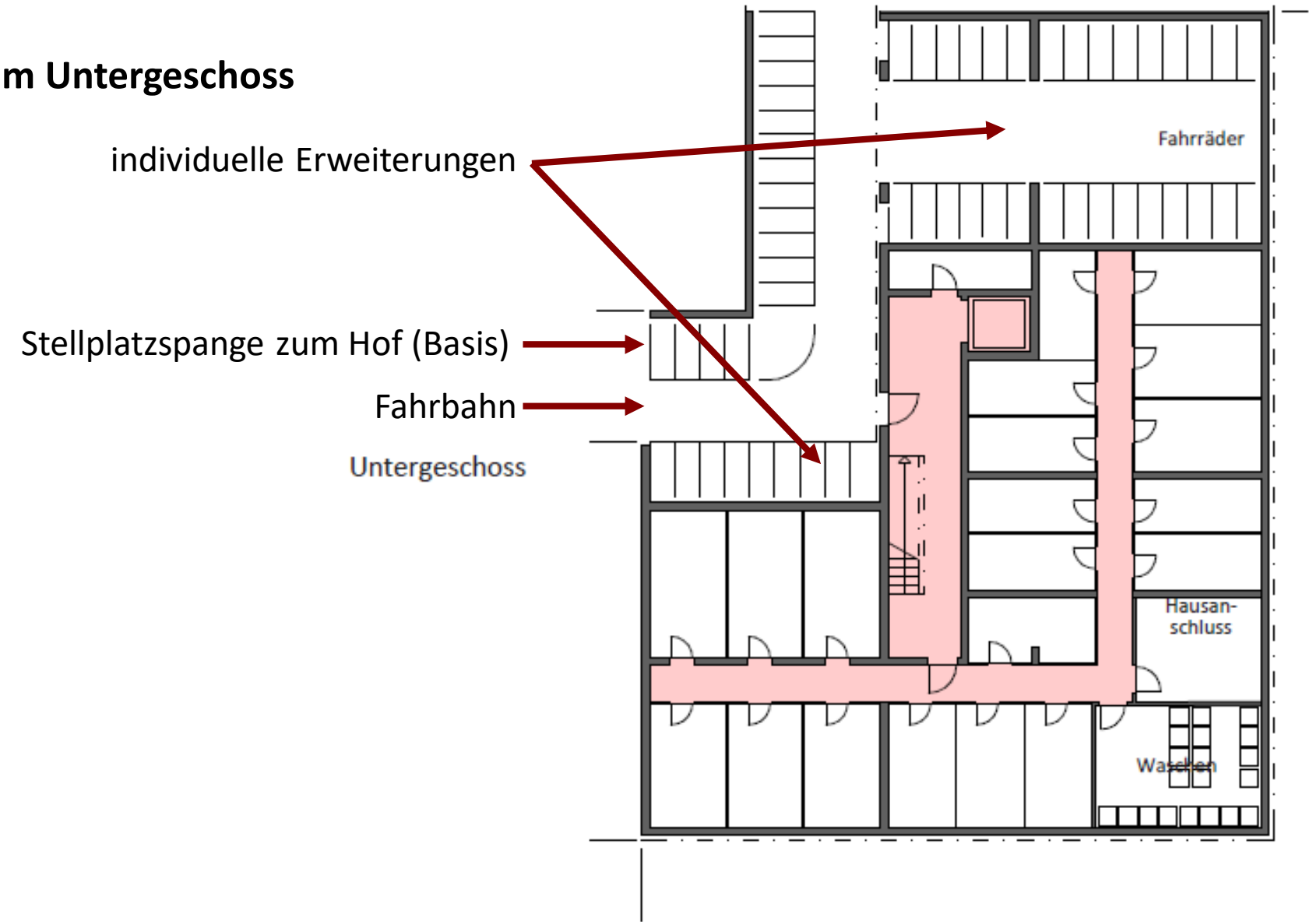
Voraussetzungen: Zeilenstruktur und Rampe muss außerhalb der Gebäude liegen

- jedes Projekt baut die eigenen Stellplätze unter dem eigenen Projekt
- Gewährung von Überfahrtsrechten sowie Installation einer Betreibergemeinschaft der Infrastruktur

Mühlbachhäuser 1, Mühlenviertel,
Tübingen – Gütschow

Reservefolien

Block 1.18
Ausschnitt Fahrradparkierung im Untergeschoss



- jedes Projekt baut auf eigener Parzelle nach dem individuellen Bedarf

Reservefolien