

Optionsvergabe Baugemeinschaftsgrundstücke

Lagarde Höfe Bamberg Infoblatt 2

Stand 10. Juni 2021

Rahmenbedingungen

In diesem Infoblatt werden die Rahmenbedingungen und Regelungen für den Grundstückskauf, den gemeinsamen Bauprozess und das spätere Zusammenleben erläutert und festgelegt.



Inhalt

1. Quartier Lagarde Höfe Bamberg	3
2. Teilnahmebedingungen, Vergabekriterien.....	3
3. Kaufgegenstand.....	3
4. Kaufpreis.....	4
5. Grundstücksoption, Kaufvertrag, Nachbarschaftliche Vereinbarung	5
6. Gestaltungsleitlinien und Energiestandard	7
7. Versorgungskonzept (Hausanschlüsse, Wärmeversorgung – Wärmenetz 4.0)	8
8. Außenanlagen und Spielflächennachweis (städtebaulicher Vertrag)	10
9. Mobilitätskonzept	11
10. Nutzungsrechte / Dienstbarkeiten	12
11. Bewirtschaftung, Instandhaltung, Quartiersmanagement	14
12. Sonstige Kostenpositionen Baumaßnahme	15

1. Quartier Lagarde Höfe Bamberg

Auf dem ehemaligen Gelände der amerikanischen Armeestreitkräfte Lagarde Kaserne Bamberg wird im Zuge der Konversionsmaßnahme zusätzlicher Raum für Wohnen und Gewerbe geschaffen. Die Volksbau Bamberg GmbH & Co. KG (im Weiteren Volksbau) hat 2019 mehrere Teilflächen in dem Areal erworben. Auf diesen Flächen entwickelt die Volksbau das Quartier Lagarde Höfe Bamberg, ein ökologisches und vielfältiges Wohnquartier mit ca. 45.000 m² BGF.

Das Quartier soll sich durch ein hohes Maß an sozialer Durchmischung sowie ökologisch nachhaltiger Architektur und Infrastruktur auszeichnen. Hierfür werden im Einzelnen geschaffen:

- Über 340 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Quartiersplatz und Kulturplatz
- Außenanlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung wie Innenhöfe Nord- und Südhof
- Gemeinschaftsräume und Gästewohnungen
- Mobilitätskonzept mit reduzierten Kfz-Stellplätzen in zentralen Parkhäusern
- Hoher energetischer Standard (KFW40 / KFW40 Plus)
- Innovative Wärmeversorgung durch ein kaltes Nahwärmenetz (Wärmenetz 4.0)

Im Rahmen des vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbes hat die Volksbau für das Quartier Gestaltungsleitlinien festgesetzt, die ein abwechslungsreiches und dabei harmonisches Gesamtbild entstehen lassen. Weiterhin wird durch die Planung der einzelnen Gebäude durch acht Architekturbüros ein hohes Maß an vielfältiger und qualitätsorientierter Architektur umgesetzt.

2. Teilnahmebedingungen, Vergabekriterien

Die Teilnahme an der Ausschreibung der Grundstücke für Baugemeinschaften ist grundsätzlich frei von Beschränkungen. Es können sich sowohl Einzelpersonen als auch juristische Personen bewerben. Für eine Bewerbung sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Optionsbogen inkl. Liste der Baugruppenmitglieder (min. 30 % der Mitglieder der finalen Baugruppe müssen bei Einreichung vorhanden sein, ein höherer Anteil an Mitgliedern wird positiv bewertet)
- Verbindliche Vereinbarung zur Beauftragung eines Projektsteuerers, z.B. unterschriebener LOI
- Verbindliche Vereinbarung zur Beauftragung eines Architekten, s.o.
- Vorentwurf, Maßstab 1:200, aus dem die Konzeption des Gebäudes ersichtlich wird, Grundrisse, Ansichten, Wohnungsanzahl und Wohnungsgrößen

Eine ausführliche Beschreibung über die Vergabekriterien und deren Bewertung finden Sie in dem Infoblatt 2 Vergabekriterien.

[\(siehe auch Projektunterlagen/Optionsbogen\)](#)
[\(siehe auch Projektunterlagen/Vergabekriterien\)](#)

3. Kaufgegenstand

Im Zuge der Quartiersentwicklung werden durch die Volksbau 3 Grundstücke an private Baugemeinschaften veräußert. Die mögliche Bebauung dieser Grundstücke richtet sich nach dem Bebauungsplan 328-C in seiner aktuellen Fassung sowie den Gestaltungsleitlinien der Volksbau für das Quartier Lagarde Höfe Bamberg.

Die zu veräußernden Grundstücke sind wie nachfolgend benannt:

Haus 1

Flurstück-Nr.: 5093/43
 Grundstücksgröße: ca. 975 m²
 BGF Fläche: 1.582 m²
 Geschosse: 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
 Nutzung: Wohnen / Gewerbe

Haus 2

Flurstück-Nr.: 5093/44
 Grundstücksgröße: ca. 697 m²
 BGF Fläche: 1.236 m²
 Geschosse: 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
 Nutzung: Wohnen / Gewerbe

Haus 3

Flurstück-Nr.: 5093/45
 Grundstücksgröße: ca. 695 m²
 BGF Fläche: 1.236 m²
 Geschosse: 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
 Nutzung: Wohnen / Gewerbe

[\(siehe auch Projektunterlagen/Bebauungskonzept\)](#)

[\(siehe auch Projektunterlagen/Bebauungsplan\)](#)

4. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die einzelnen Grundstücke beträgt inkl. Erschließungsbeträge wie folgt:

Grundstück	Bruttogeschossfläche	Kaufpreis	Preis pro m ² BGF
Haus 1	1.582 m ²	1.089.111,54 €	688,44 €/m ²
Haus 2	1.236 m ²	850.911,42 €	688,44 €/m ²
Haus 3	1.236 m ²	850.911,42 €	688,44 €/m ²

[\(Siehe auch Projektunterlagen/Grundstückskosten\)](#)

4.1. Kostenbestandteile Kaufpreis

Im Grundstückskaufpreis enthaltene Kosten:

- a Grundstück mit Baurecht
- b Öffentliche Erschließung:
 - Straßen und Wege
 - Spartenerschließung (Strom, Telekom, Fernwärme, Trinkwasser) gemäß Grundlagenurkunde bis in die Hausanschlussräume

- Spartenerschließung (Abwasser) bis an die Grundstücksgrenze ohne individuelle Hausanschlüsse
- c Projektentwicklung, einschließlich:
- Schaffung des Baurechts für das Gesamtquartier
 - Vollständige Abwicklung des Verkaufs der Grundstücke an die Baugemeinschaften

Weitere, nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten, wie Aufwendungen für die Gemeinschaftsräume und die gemeinschaftlichen Außenanlagen oder die Ablöse der Kfz-Stellplätze/Mobilitätskarten, sind bei der individuellen Kalkulation zu berücksichtigen. Ergänzende Informationen hierzu erhalten Sie weiter im Textverlauf dieses Dokuments, insbesondere unter Punkt 12. Sonstige Kostenpositionen.

4.2. Anpassungsklausel

Sofern die tatsächliche Bruttogeschossfläche gemäß Bauantrag um > 5 % nach oben abweicht, findet eine Anpassung des Kaufpreises mittels Nachzahlung in eben diesem Verhältnis statt. Jedes Grundstück wird hierbei für sich betrachtet.

5. Grundstücksoption, Kaufvertrag, Nachbarschaftliche Vereinbarung

5.1. Grundstücksoption

Nach der Bewerbungsphase erhalten die Baugemeinschaften von der Vergabekommission die Option auf ein konkretes Grundstück mit einer Reservierungsvereinbarung. In ihr werden die für den Zuschlag entscheidenden Merkmale definiert.

Die Vergabekommission besteht aus 5 Mitgliedern:

- 2 Vertreter der Verwaltung
- 2 Vertreter der Volksbau
- 1 Vertreter der pro.b Projektentwicklung und Projektsteuerung GmbH & Co. KG

Die Vergabekommission kann Ihre Entscheidungen mit einfacher Mehrheit fällen.

Die Volksbau hat als Grundstückseigentümer ein Vetorecht.

Optionsphase 1

In einer 3-monatigen Konkretisierungsphase müssen diese Merkmale in einer Entwurfsplanung umgesetzt werden. Zum Abschluss dieser Phase wird die ausgearbeitete Entwurfsplanung in einem sogenannten Statusgespräch vorgestellt. Kommen die Vertreter von Stadt oder Volksbau in den Statusgesprächen zu dem Ergebnis, dass eine Baugemeinschaft trotz einer Überarbeitung die entscheidenden Merkmale nicht ausreichend umgesetzt hat und eine erfolgreiche Umsetzung auch nicht mehr zu erwarten ist, können sie der Vergabekommission die Rücknahme der Option vorschlagen. Die Option kann nur durch einstimmige Entscheidung der Vergabekommission zurückgezogen werden. Ist dies der Fall, kann die Option an die zweitplatzierte Baugruppe vergeben werden.

Im Weiteren ist in dieser Phase durch die Bewerbergemeinschaft eine verbindliche Finanzierungszusage (Gesamtvorhaben: Grundstückskauf und Bauvorhaben) der finanzierenden Bank oder ein andersartiger Nachweis, der die Finanzierung des Vorhabens plausibel darlegt, zu erbringen.

Optionsphase 2

Sind die Merkmale erfolgreich umgesetzt und ein Finanzierungsnachweis erbracht worden, startet die 2. Optionsphase, in der die Entwurfsplanung abschließend fertiggestellt wird und die Bauvorlagen vorbereitet werden. Parallel werden die Grundstücksaufverträge ausgearbeitet.

(Siehe auch [Projektunterlagen/Ablaufplan](#))

5.2. Grundstückskaufvertrag

5.2.1. Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist innerhalb von 14 Tage zu zahlen, nachdem der Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass:

- a) eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch eingetragen ist,
- b) sämtliche Erklärungen zur Lastenfreistellung dem Notar auflagenfrei vorliegen und
- c) etwaig zum Kaufvertrag erforderliche Genehmigungen vorliegen, u. a. Zustimmung der Stadt über die Veräußerung.

5.2.2. Realisierungsfristen

- Einreichung Bauantrag spätestens 2 Monate nach Kaufvertragsunterzeichnung
- Baubeginn spätestens 2 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung
- Bezugsfertigkeit spätestens 20 Monate nach Kaufvertragsunterzeichnung

Sofern nach Ablauf dieser Fristen kein Bauantrag oder keine maßgebliche Bautätigkeit aufgenommen wurde, besteht das Recht seitens Verkäufer auf Rückabwicklung. Für den Fall, dass bereits Bautätigkeiten ausgeführt wurden (bspw. Rohbaufertigstellung), das Bauwerk aufgrund nicht näher bestimmbarer Gründe in absehbarer Zeit nicht fertiggestellt wird / werden kann, besteht das Recht seitens Verkäufer auf Rückabwicklung. Der bereits gezahlte Kaufpreis wird der Baugemeinschaft rückerstattet, ein Recht auf Ausgleichszahlung seitens des Käufers besteht nicht (z.B. für bereits erbrachte Planungsleistungen), es sei denn, dass bereits Bautätigkeiten in Höhe von mindestens 10 % der kalkulierten Gesamterstellungskosten ausgeführt wurden (wie z.B. Rohbauarbeiten). In diesem Fall steht dem Käufer eine Ausgleichszahlung in Höhe der nachweislich geleisteten Bauleistungen mit einem Abschlag von 20 % zu. Maßgeblich sind in diesem Fall die Abschlagsrechnungen der vom Käufer beauftragten Auftragnehmer. Eine Verpflichtung zur Übernahme der Auftragsverhältnisse durch den Käufer besteht nicht.

5.2.3. Übergabe Grundstück / Altlasten und Kampfmittel

Das Grundstück wird übergeben wie es steht und liegt. Daneben gelten die Regelungen des Kaufvertrags zwischen der Volksbau sowie der Stadt Bamberg.

Ergänzend gilt im Zuge der Durchführung von Erdarbeiten sind Kampfmittel Sondierungen mitzuberücksichtigen.

(Siehe auch [Projektunterlagen/Altlasten und Übergabe Grundstück](#))

5.2.4. Weitere wesentliche Bestandteile Kaufvertrag

In dem Kaufvertrag werden alle verbindlichen Belange dieser Rahmenbedingungen geregelt, insbesondere:

- Städtebaulicher Vertrag
- Mobilitätskonzept inkl. Stellplatzbedarf
- Versorgungskonzept Hausanschlüsse/Wärmenetz 4.0 (Erdkollektoren sowie PV Anlagen)
- Qualitätshandbuch Lagarde Kaserne Bamberg
- Gestaltungsleitlinien Lagarde Höfe Bamberg
- Energiestandard und ökologische Maßnahmen
- Erstellung und Verwaltung von Gemeinschaftliche Anlagen (Freianlagen, Gemeinschaftsraum)
- Dienstbarkeiten und weitere Nutzungsrechte

6. Gestaltungsleitlinien und Energiestandard

6.1. Gestaltungsleitlinien und Qualitätshandbuch

Durch die Stadt Bamberg wurden mittels eines Qualitätshandbuchs (Stand vom 20.12.2017) als Bestandteils des Kaufvertrags und des städtebaulichen Vertrags vertraglich wirksame Quartiersstandards festgelegt. Darüber hinaus hat die Volksbau über Gestaltungsleitlinien eigene verbindliche Kriterien definiert. Auszugsweise an dieser Stelle erwähnt:

- Die Baugrenze des Bebauungsplans gilt straßenseitig sowie zu den jeweiligen Hofzugängen abzüglich 1,00 m als Baulinie. Damit wird straßen- und hofseitig die Einhaltung der Baukörper in Ihrer Kubatur und Lage gemäß dem städtebaulichen Entwurf sichergestellt.
- Fassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, werden mit einer „harten Kante“ gestaltet. Balkone und Erker dürfen max. 50 cm über die Baugrenze vorspringen, Vordächer bis 1,0 m.
- Fassaden, die den Höfen zugewandt sind, werden mit einer „weichen Kante“ gestaltet, auskragende Bauteile bis 2,0 m sind hier gestattet.
- Dachflächen sind extensiv bzw. intensiv zu begrünen.
- Materialkonzept; Entgegen den Bestimmungen des Qualitätshandbuchs in Sachen der Fassadendämmung (Forderung monolithische Bauweise) konnte mittels eines Nachweises die Gleichwertigkeit einer nicht-monolithischen Bauweise belegt werden. Es ist daher erlaubt, in Verbindung mit einer KfW 40 Bauweise von der Vorgabe eine monolithische Fassade auszubilden, abzuweichen.
- Ein Farbkonzept gibt aus dem Farbkanon des Qualitätshandbuch Lagarde begründet helle Fassadenfarben vor, um die Aufwärmung der Baukörper und des Quartiers so gering wie möglich zu halten. Daneben existiert in den Gestaltungsleitlinien ein Farbkanon. Abweichungen davon sind nur im Einzelfall möglich und bedürfen der Zustimmung der Volksbau.

[\(Siehe auch Projektunterlagen/Qualitätshandbuch\)](#)

[\(Siehe auch Projektunterlagen/Gestaltungsleitlinien\)](#)

6.2. Energiestandard und ökologische Maßnahmen

- KfW 40 für alle Gebäude im Quartier.

- Die Regenwasserrückhaltung auf den Dachflächen mittels extensiver Dachbegrünung/Retentionsdach ist verpflichtend und gemäß Abstimmung mit der STWB und der Volksbau umzusetzen.
- Die Sammlung von Regenwasser in den Außenanlagen und Terrassenflächen mittels Zisternen o.ä. ist vorzunehmen, sofern die angesetzten Einleitmengen überschritten werden.

(Siehe auch Projektunterlagen/Einleitmengen Mischwasser)

7. Versorgungskonzept (Hausanschlüsse, Wärmeversorgung – Wärmenetz 4.0)

7.1. Hausanschlüsse

Mit Grundlagenurkunde wurde zwischen der Stadt Bamberg, den Stadtwerken Bamberg sowie der Volksbau eine vertragliche Vereinbarung über die Art und den Umfang der jeweiligen Grundstückerschließung getroffen. Hierbei verpflichten sich die Stadtwerke zur Herstellung der Hausanschlüsse in einem spezifisch festgelegten Leistungsumfang, siehe §3 sowie Anlage 7 bis 10 der Grundlagenurkunde. Im Gegenzug werden die Leistungen über eine Anschlusskostenpauschale seitens der Grundstückseigentümer an die Stadtwerke i. H. v. 59,34 €/m² brutto vergütet. Dieser Erschließungsbeitrag ist bereits in den Grundstückskosten der Baugemeinschaften enthalten.

(Siehe auch Projektunterlagen/Grundlagenurkunde Anschlusswerte Hausanschlüsse)

7.1.1. Strom-, Trinkwasser- und Wärmeversorgung

Die Stadtwerke Bamberg stellen die Versorgung Strom-, Trinkwasser- und Wärmeleitungen bis in die Hausanschlussräume her. Die technischen Spezifikationen und Anschlusswerte entnehmen Sie der Grundlagenurkunde.

7.1.2. Telekommunikation

Die Stadtwerke Bamberg stellen die Versorgung mit einem Glasfasernetz bis in die Hausanschlussräume her. Die Entscheidung für andere Anbieter ist den Baugemeinschaften freigestellt und direkt mit den jeweiligen Versorgern zu verhandeln.

7.1.3. Schmutz- und Regenwasser

Die städtische Erschließung der Schmutz- und Regenwasserkanäle endet im Bereich der Grundstücksgrenzen. Die individuellen Hausanschlüsse sind durch die Baugemeinschaften selbst zu erledigen.

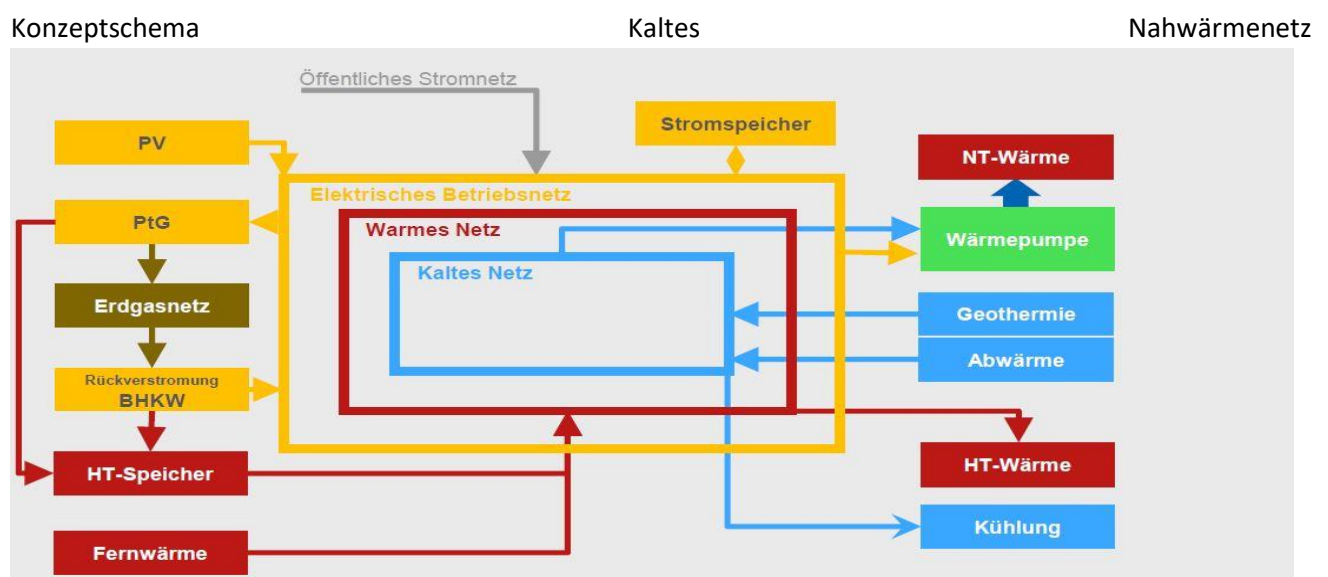
7.2. Wärmeversorgung über kaltes Nahwärmenetz

Abweichend von den in der Grundlagenurkunde getroffenen Vereinbarungen erfolgt die Wärmeversorgung nicht über einen klassischen Fernwärmeanschluss, sondern über ein kaltes Nahwärmenetz. Folgend wird dies erläutert.

Die Stadtwerke Bamberg beabsichtigen, den westlichen Lagarde-Campus über ein kaltes Nahwärmenetz mit Wärmeenergie zu versorgen, bestehend aus:

- Kaltes-Nahwärmenetz (maximale Temperatur der Sole kleiner gleich 15°C)

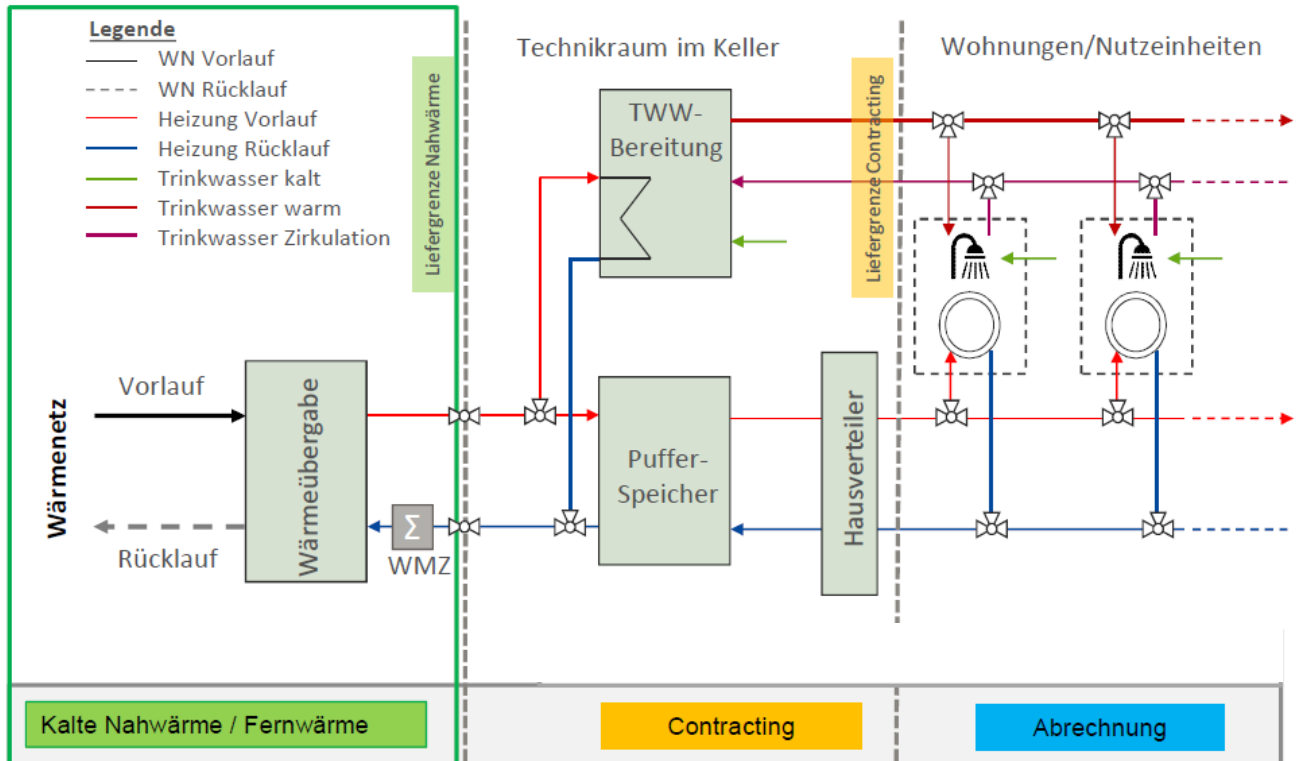
- dezentralen Wärmepumpen und Wärmespeicheranlagen in den einzelnen Gebäuden des Versorgungsobjekts
- Erdwärmekollektoren unter den Gebäuden und Freiflächen des Versorgungsobjekts
- Energiezentrale mit zentraler KWK-Wärmeerzeugung und Speicheranlagen
- Photovoltaik-Anlagen auf den Gebäudedächern zur ausschließlichen Versorgung der Wärmepumpen
- Zweitem Stromanschluss des Gebäudes aus dem elektrischen Betriebsnetz der STWE
- Technische Anschlussbedingungen:
 - Heizungsvorlauf für Heizzwecke max. 45 °C
 - Trinkwarmwasser am Ausgang des Erzeugers von 60°C
 - Primärenergiefaktor $fP < 0,35$



Die Baugemeinschaften erklären sich verpflichtend zur Teilhabe und Umsetzung des Wärmenetz 4.0 bereit. Im Rahmen der Planung des Wärmenetzes wurden folgende technischen Lösungen zwischen der Volksbau und den STWE vereinbart und sind entsprechend von den Baugemeinschaften umzusetzen:

- Es sind Erdwärmekollektoren unter der Bodenplatte und in Freiflächen zu verlegen. Unterhalb der Bodenplatte werden diese in einer ca. 10 cm starken Schicht Beton umschlossen. Die Kollektoren werden durch die STWE selbst errichtet. Die Ausführung ist mit den STWE abzustimmen. Mehrkosten, die aufgrund der Einbringung der Erdwärmekollektoren (Mehraushub, Ummantelungsbeton etc.) entstehen, werden durch die STWE gegen Nachweis vergütet.
- Für die Technikzentralen mit Hausanschluss Wärme und Wärmepumpe sind etwa 30 m² große Hausanschlussräume zur Verfügung zu stellen. Der konkrete Flächenbedarf ist mit den STWE abzustimmen. Die Flächen werden der STWE unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
- Die zusätzlich notwendige technische Ausstattung der Heiz/Wärmezentralen mit
 - i. Puffer- und/oder Warmwasserspeicher
 - ii. Heizungsverteilung und Installationen bis Abgang letzte Absperrarmatur im Technikraum
 - iii. der technische Betrieb dieser Komponenten
 können optional durch die STWE erbracht werden, dies ist mittels eines eigens durch die Baugemeinschaften abzuschließenden Contracting Vertrags zu handhaben. Siehe hierzu das Schaubild unten zur Erläuterung der Leistungsgrenzen der Anlagentechnik Wärmezentrale.
- Die Dachflächen sind zu 100 % den STWE für die Erstellung von PV-Anlagen zur Verfügung zu stellen.

Schaubild zur Anlagentechnik und Schnittstellenabgrenzung der Wärmezentrale



8. Außenanlagen und Spielflächennachweis (städtebaulicher Vertrag)

Im Zuge der Entwicklungsmaßnahme wurde zwischen der Stadt Bamberg und der Volksbau ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser behandelt vor allem die Art und den Umfang der notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen (Straße und Kanal-/Leitungsnetz) und privaten Flächen (Außenanlagen inkl. Spielflächen). Die Kosten für die öffentliche Erschließung sind bereits in den Grundstückskosten der Baugemeinschaften inkludiert. Für die Baugemeinschaften relevante Regelungen des städtebaulichen Vertrages bestehen bezüglich der Außenanlagen und Spielflächen für private Grundflächen, die der gemeinschaftlichen Nutzung überlassen werden (siehe auch Pkt. 10.3). So wird geregelt, die für die Baugemeinschaften bauordnungsrechtlich nachzuweisende Spielplatzfläche soll nicht auf den eigenen Grundstücken hergestellt werden. Die Baugemeinschaften können ihre Spielplatzflächen auf den gemeinschaftlichen genutzten Flächen nachweisen. Die aktuelle Planung (Stand Genehmigungsplanung) der Außenanlagen setzt dabei die Anforderungen seitens des städtebaulichen Vertrags bereits um. Die Erstellung der gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen und Spielplatzflächen erfolgt dabei durch die Volksbau. Die Kostenverteilung betreffend dieser Außenanlagen wird in Pkt. 12.1 näher erläutert.

(Siehe auch Projektunterlagen/Außenanlagen)

9. Mobilitätskonzept

Für das Gebiet soll ein ressourcen- und parkraumschonendes Verkehrskonzept umgesetzt werden. Daher soll durch die Stadtwerke Bamberg Verkehrs- und Park GmbH (STVP) eine zentrale Parkieranlage geschaffen werden. Die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes ist in der Grundlagenurkunde sowie ergänzend im Kaufvertrag und dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Veräußerer und der Stadt Bamberg bzw. den STVP geregelt. Die Baugemeinschaften treten in diese Regelungen wie nachfolgend beschreiben ein. Zudem sind separat Nutzungsverträge über die Mobilitätsleistungen mit der STVP Bamber zu vereinbaren.

(Siehe auch Projektunterlagen/Nutzungsverträge Mobilitätsleistungen)

9.1. Kfz-Stellplätze

Durch eine zwischen dem Verkäufer und der Stadt vereinbarte Zahlung eines einmaligen Mobilitätszuschusses in Höhe von 16.065,00 EUR für jeden bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplatz wird die bauordnungsrechtliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen auf die STVP in zentralen Mobilitätszentren/Parkpalette übertragen. Dieses Sondernutzungsrecht wird mittels Dienstbarkeit den Erwerbern zugesprochen. Es ist zu beachten, dass durch die STVP für min. 65 % der baurechtlich benötigten Stellplätze, Stellplätze in der Parkpalette zu errichten sowie für die restlichen 35 % Stellplätze sogenannte Mobilitätskarten zur Verfügung zu stellen sind. Hierzu ist mit den Stadtwerken Bamberg ein Dienstleistungsvertrag über die Nutzung der PKW-Stellplätze/Mobilitätskarten mit jedem Nutzer abzuschließen.

Abweichend zu der Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg wurde eine Vereinfachung der Berechnung vorgenommen. Wohneinheiten, gleich welcher Größe, benötigen einen Stellplatz für Kraftfahrzeuge, für nach EOF-Standard errichtete und geförderte Gebäude gilt ein Kraftfahrzeugstellplatzschlüssel von 0,8 Kraftfahrzeugstellplätzen / Wohnung.

Gemäß der vorläufigen Stellplatzberechnung ergibt sich eine Stellplatzvorgabe von:

Stellplätze für Baugemeinschaften gesamt:	75 Stellplätze
BGF – Fläche Baugemeinschaften gesamt:	9.009 m ²
Stellplätze / BGF – Fläche:	ca. 1 Stellplatz / 0,0083 m ² BGF - Fläche
Haus 1 (1.582 m ² -BGF):	14 Stellplätze
Haus 2-4 (1.236 m ² -BGF):	je 10 Stellplätze
Haus 15 (2.507 m ² -BGF):	21 Stellplätze
Haus 16 (1.212 m ² -BGF):	10 Stellplätze

Dementsprechend ist nachfolgende Anzahl an physischen Stellplätzen im Parkhaus fest für die Baugemeinschaften vorgehalten (Basis 65 %):

Haus 1:	9 Stellplätze
Haus 2-4:	je 7 Stellplätze
Haus 15:	13 Stellplätze
Haus 16:	6 Stellplätze

Den Mitgliedern, denen kein Parkraum durch die STVP zur Verfügung gestellt wird, steht die Inanspruchnahme sogenannter Mobilitätskarten zu. Diese beinhalten Leistungen über den Zeitraum von 20 Jahren wie folgt:

- VGN Jahreskarte (AboPlus Tarifstufe D)
- Zugriff auf Mobilitätsstationen mit E-Car- und Bikesharing Angeboten (10 Nutzungsstunden pro Monat exkl. Kraftstoff)

9.2. Fahrradstellplätze

Das Mobilitätskonzept bindet das Fahrrad als wesentlichen Bestandteil mit ein. Für die Berechnung der benötigten Fahrradstellplätze sind deshalb die Vorgaben der Stellplatzsatzung sowie dem Bebauungsplan einzuhalten, bspw. je 1 Stellplatz für jede 35 m² angefangene Wohnfläche, davon in bestimmter Anzahl Kurz-/Langzeitstellplätze sowie Lastenfahrräder.

Den Baugemeinschaften werden Fahrradstellplätze (je 36 Stellplätze Hof Nord/Süd) auf den gemeinschaftlichen Flächen des Vorhabenträgers hergestellt. Zur dauerhaften Sicherung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die Baugemeinschaften werden dazu in den Kaufverträgen mit den Baugemeinschaften entsprechende Grunddienstbarkeiten eingetragen.

Haus 1-4 Fahrradpavillon Süd, Aufteilung über Verhältnis BGF

Stellplätze für Baugemeinschaften gesamt:	36 Stellplätze
BGF – Fläche Baugemeinschaften gesamt:	5.290 m ²
Stellplätze / BGF – Fläche:	ca. 1 Stellplatz / 0,0068 m ² BGF - Fläche

Haus 1 (1.582 m ²):	11 Stellplätze
Haus 2-4 (1.236 m ²):	je 8 Stellplätze
Ein Stellplatz verbleibt in Reserve	

Haus 15+16: Fahrradpavillon Nord, Aufteilung über Verhältnis BGF

Stellplätze für Baugemeinschaften gesamt:	36 Stellplätze
BGF – Fläche Baugemeinschaften gesamt:	3.719 m ²
Stellplätze / BGF – Fläche:	ca. 1 Stellplatz / 0,0097 m ² BGF - Fläche

Haus 15 (2.507 m ²):	24 Stellplätze
Haus 16 (1.212 m ²):	12 Stellplätze

10. Nutzungsrechte / Dienstbarkeiten

10.1. Vorliegende Dienstbarkeiten lt. Grundbuch

Lfd. Nr. 6 aus Kaufvertrag Stadt Bamberg und Volksbau:

(Lediglich lastend auf Fl.Nr. 5093/37) Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht zur Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Zaun sowie die Unterlassung jeglicher Bepflanzung mit

Bäumen und Sträuchern in einem Abstand von 2 Metern von der Grundstücksgrenze) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst 5093/3 (Blatt 55453, BVNr. 6).

Weitere im Kaufvertrag genannte Grunddienstbarkeiten betreffen die Grundstücke der Baugemeinschaften nicht weiter und werden nicht in die entsprechenden Kaufverträge / Grundbücher übernommen.

10.2. Dienstbarkeiten mit der Stadt, Versorgern o.ä.

Die Mitglieder der Baugemeinschaften Haus 1 - 4 sowie Haus 15 räumen mittels Dienstbarkeit der Stadt Bamberg ein öffentliches Geh- und Wegerecht ein. Weiter wird den Stadtwerken Bamberg ein Leitungsrecht für die Ver-/Entsorgungsleitungen sowie die Straßenbeleuchtung inklusive Aufstellung von Kabelverteilerschränken zugesprochen.

Die Mitglieder der Baugemeinschaften räumen mittels Dienstbarkeiten den STWB (STVE) ein Nutzungsrecht ein für die Nutzung

- der Dachflächen für die Errichtung einer Photovoltaik Anlage
- der Flächen unterhalb der Baukörper sowie der Freiflächen zur Verlegung von unterirdischen Kollektorleitungen
- der Hausanschlussräume zur Errichtung, Wartung und Betrieb der technischen Anlagen Wärmenetz 4.0

Den Mitgliedern der Baugemeinschaften werden seitens der Stadtwerke Bamberg Verkehrs- und Park GmbH Sondernutzungsrechte für die Stellplatznutzung in der Parkieranlage, sog. Parkpalette, zugesprochen.

[\(Siehe auch Projektunterlagen/Plan Dienstbarkeiten Stadt/Versorger\)](#)

10.3. Gemeinschaftliche / Exklusive Außenanlagen

Den Mitgliedern der Baugemeinschaften wird seitens der Volksbau mittels Dienstbarkeit

- ein gemeinschaftliches Nutzungsrecht über alle öffentlich zugänglichen Freiflächen inkl. Spielflächen in Innenhöfen, Plätzen sowie Durchgängen bspw. zwischen Haus 22/23 und
- ein exklusives Nutzungsrecht (Baugemeinschaften Haus 15/16 bzw. Haus 1-4) für die Fahrradstellplätze in den Pavillons Hof Nord bzw. Hof Süd eingeräumt (siehe Pkt 9.2 zum Umfang des Nutzungsrechts)

Den Mitgliedern der Baugemeinschaften Haus 1-4 sowie der Volksbau wird seitens der Mitglieder Baugemeinschaften Haus 15/16 mittels Dienstbarkeit

- ein gemeinschaftliches Nutzungsrecht über alle öffentlich zugänglichen Freiflächen eingeräumt.

Den Mitgliedern der Baugemeinschaften Haus 15/16 sowie der Volksbau wird seitens der Mitglieder Baugemeinschaften Haus 1-4 mittels Dienstbarkeit

- ein gemeinschaftliches Nutzungsrecht über alle öffentlich zugänglichen Freiflächen eingeräumt.

Die Mitglieder der Baugemeinschaft H1-4, H16 sowie die Volksbau räumen sich gegenseitig mittels Dienstbarkeit

- ein Nutzungsrecht zum Überfahren der Flächen Feuerwehrezufahrt Nordachse sowie Südachse durch die Feuerwehr im Fall einer notwendigen Entfluchtung oder sonstiger erforderlicher Einsätze ein.

(Siehe auch Projektunterlagen/Plan Dienstbarkeiten Quartier)

10.4. Gemeinschaftsräume

Die Mitglieder der Baugemeinschaften sowie die Volksbau räumen sich gegenseitig ein Nutzungsrecht der auf dem Quartier entstehenden Gemeinschaftsräume ein. Gemeinschaftsräume entstehen in Haus 12 oder Haus 27 (100 m² Nutzfl.) sowie Haus 15 (50 m² Nutzfl.).

10.5. Weitere Dienstbarkeiten

Die Mitglieder der Baugemeinschaften sowie die Eigentümer Mietwohnungsbau/Gewerbe räumen sich gegenseitig eine nachbarschaftliche Zustimmung über die jeweilige Bebauung ein, sofern diese genehmigungsrechtlich durch die Stadt Bamberg gestattet wird.

Weiterhin behält sich die Volksbau vor, weitere Dienstbarkeiten festzusetzen, um die Umsetzung der im städtebaulichen Entwurf geplanten Bebauung sicherzustellen.

10.6. Gestattungen

Die Grundstückseigentümer gestatten sich gegenseitig die temporäre Nutzung ihrer Grundstücke während der Baumaßnahmen als Lagerflächen, zur Überfahrt oder für Baustelleneinrichtung, sofern durch die Nutzung der eigene Bauablauf nicht gestört wird oder sonstige Gründe der temporären Nutzung der Flächen entgegenstehen.

Die Eigentümer können jederzeit, mit einer Frist von 30 Kalendertagen, den Eigenbedarf ankündigen.

Der Nutzer verpflichtet sich, das Grundstück zum gewünschten Termin vollständig geräumt und im ursprünglichen Zustand an die Baugemeinschaft zurückzugeben. Vor Nutzungsbeginn und nach Rückgabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt.

Weiterhin gestatten sich die Grundstückseigentümer gegenseitig unentgeltlich das Überfahren von Grundstücken, das Herstellen von Böschungen, falls diese den eigenen Bauablauf oder die Nutzung nicht beeinträchtigen, Kranüberfahrten, Kabelverzug und ähnliche Maßnahmen, die für die Nachbarn zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes erforderlich sind.

Für das gegenseitige Überlassen von Flächen wird ein Nutzungsentgelt von 3 €/m² brutto und Monat vereinbart. Das Entgelt ist monatlich vorab zu zahlen. Eine Anmietung ist nur für ganze Monate möglich.

11. Bewirtschaftung, Instandhaltung, Quartiersmanagement

11.1. Bewirtschaftung, Instandhaltung

Die Bewirtschaftung und Instandhaltung/-setzung (inkl. Instandhaltungsrücklage) sowie der Unterhalt gemeinschaftlich genutzter Flächen, Räume, technische Anlagen oder dergleichen, siehe hierzu Gemeinschaftsflächen, obliegt der Volksbau bzw. einem von der Volksbau beauftragtem Verwalter. Die Umlage der Kosten erfolgt anteilmäßig zur BGF-Fläche. Die Kosten sind in Anlehnung an eine Nebenkostenvorauszahlung an das Quartiersmanagement monatlich zu entrichten.

11.2. Quartiersmanagement

Die Volksbau behält sich die Einrichtung und Unterhaltung eines Quartiersmanagements für das Gesamtareal vor. Sollte es zur Einrichtung einer solchen Institution kommen, die dem Gemeinwohl des Gesamtquartiers zugutekommt, verpflichten sich die Baugemeinschaften, sich an den dafür anfallenden Kosten anteilig gemäß Umlageschlüssel zu beteiligen. Die Aufwendungen für ein Quartiersmanagement kann die Anmietung und Ausstattung der dafür erforderlichen Räumlichkeiten sowie deren Unterhalt umfassen, die Bezahlung des Personals und die Planung, Erstellung und Wartung von Kommunikationssystemen, wie z.B. einer Quartiers-App, digitalen oder analogen Anzeigesystemen oder Ähnlichem.

Mögliche Dienstleistungen eines Quartiersmanagement können sein:

- Management Gemeinschaftsraum
- Kultur- und Veranstaltungsangebote
- Nachbarschaftshilfe

12. Sonstige Kostenpositionen Baumaßnahme

Der Kaufpreis Grundstück ergibt sich aus dem Grundstückskaufpreis der Volksbau Bamberg GmbH. Im Zuge der Quartiersentwicklung entstehen weitere Kostenpositionen, die nicht im Kaufpreis enthalten sind. Diese sind nachfolgend separat benannt.

12.1. Gemeinschaftliche Einrichtungen und Flächen

Für folgende nicht im Kaufpreis enthaltene Kostenpositionen verpflichten sich die Baugemeinschaften zur Übernahme gegen Nachweis. Die Aufteilung der Kosten für gemeinschaftliche Anlagen erfolgt über die Bruttogrundfläche der noch zu bauenden Gebäude. Folgender Schlüssel wird verbindlich festgelegt:

Eigentümer	Fläche BGF	Anteile
Haus 1:	1.582 m ²	3,45 %
Haus 2:	1.236 m ²	2,69 %
Haus 3:	1.236 m ²	2,69 %
Haus 4:	1.236 m ²	2,69 %
Haus 15:	2.507 m ²	5,46 %
Haus 16:	1.212 m ²	2,64 %
Volksbau 5-14, 17-29:	36.885 m ²	80,3 7%
Gesamt	45.894 m²	100 %

12.1.1. Gemeinschaftsräume

Für die Gemeinschaftsräume in Haus 15 und Haus 27 wird vereinbart, dass die Erstellungskosten auf Nachweis anteilig gemäß obenstehender Tabelle auf sämtliche Eigentümer des Quartiers umgelegt werden. Insgesamt sollen ca. 150 m² Fläche für ein gemeinschaftliche Nutzung errichtet werden.

Derzeit wird ein Budget von brutto 3.650,00 €/m² NUF Gesamterstellungskosten inklusive Grundstückskosten vorgesehen. Eine Überschreitung des Budgets ist nur in enger Abstimmung mit der Volksbau zulässig. Somit

ergibt sich ein Gesamtbudget von 547.500,00 € brutto für die Errichtung der Gemeinschaftsräume, welches nach dem oben angegebenen Verteilungsschlüssel umgelegt wird.

Die Kosten können den Eigentümern nach Erteilung der Baugenehmigung auf Grundlage der dann verbindlich festgesetzten Nutzfläche des Gemeinschaftsraumes in Rechnung gestellt werden. Eine endgültige Abrechnung der angefallenen Kosten Gemeinschaftsräume erfolgt nach Schlussrechnungsstellung aller Gewerke.

12.1.2. Außenanlagen

Für die beschriebenen Flächen sind anteilig Kosten für Planung und Bauwerk

- für gemeinschaftlich genutzte Freianlagen innerhalb der Innenhöfe,
- für öffentlich zugängliche Bereiche wie Plätze und Wege inkl. Straßenbegleitgrün (Baumscheiben), Beleuchtung und Beschilderung sowie
- für exklusiv genutzte Fahrradstellplätze

zu übernehmen.

Für die Errichtung der gemeinschaftlichen Freianlagen ist ein Budget von ca. 263 EUR brutto pro m² vorgesehen, dies entspricht bei ca. 9.500 m² Außenanlagen einem Gesamtbudget von 2.498.500 EUR brutto. Hinzu kommen Planungsleistungen. Bereits beauftragt sind Planungsleistungen mit pauschal 350.000 Euro brutto, die Bauleitung ist budgetiert mit pauschal 106.000 EUR brutto.

Damit ergibt sich ein Gesamtbudget für die Planung und Herstellung der Außenanlagen i. H. v. 2.954.500 EUR brutto.

Die Kosten sind mit der baulichen Fertigstellung der Außenanlagen gegen Nachweis fällig. Der Volksbau steht es frei, auf Nachweis bereits vorab Abschlagszahlungen gemäß Leistungserbringung weiterzugeben.

12.2. Förderprogramm für Wohnungseigentum

Eines der primären Ziele sämtlicher Wohnungsbauprojekte der Volksbau ist die Schaffung von günstigem und sozial durchmischtem Wohnraum (freie, soziale und preisgedämpfte Mietwohnungen). Dieser Zielstellung – einen Sozialbeitrag an die Gesellschaft zu leisten – entsprechend soll auch im Eigentumsbereich der Lagarde Höfe geförderter Eigentumswohnungsbau entstehen. In diesem Sinne wird auch von den Baugemeinschaften erwartet, ihren sozialen Beitrag zu leisten und Flächen für Personen/Haushalte vorzusehen, die gemäß dem Bayerische Wohnungsbauprogramm und dem Bayerische Zinsverbilligungsprogramm ein Anrecht auf Förderung von Eigentumswohnungen besitzen. Seitens der Stadt wurde in Absprache mit der Volksbau ein Anteil von 40 % geförderte Eigentumswohnungen als Zielstellung definiert. Sofern dieses Ziel nicht erreicht wird, ist eine Nachzahlung zum Kaufpreis fällig.

Die von den Baugemeinschaften geleisteten Nachzahlungen werden im Quartier in gemeinschaftliche Anlagen reinvestiert.

Die Fälligkeit der Zahlung tritt mit Fertigstellung der Baumaßnahme in Kraft.

Für die jeweiligen Häuser gilt eine gestaffelte Nachzahlung.

Förderquote	< 5%	< 10 %	< 15 %	< 20 %	< 30 %	< 40 %
Haus 1	60.000 €	48.000 €	36.000 €	25.000 €	15.000 €	7.500 €
Haus 2	50.000 €	40.000 €	31.000 €	22.000 €	12.000 €	6.000 €
Haus 3	50.000 €	40.000 €	31.000 €	22.000 €	12.000 €	6.000 €

Die Förderquoten beziehen sich dabei immer auf den Anteil der geförderten Wohneinheiten bezogen auf die Anzahl der Gesamtwohneinheiten und nicht auf Flächenanteile.

12.3. Mobilitätzuschuss

Mit Unterschrift des Kaufvertrags ist der zuvor genannte einmalige Mobilitätzuschuss in Höhe von 16.065,00 EUR brutto für jeden baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplatz gem. vorläufiger Stellplatzberechnung, Anlage zur Grundlagenurkunde, zu zahlen. Eine Anpassung der Stellplatzberechnung findet im Zuge der jeweiligen gültigen Baugenehmigung gemäß den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen statt. Im Fall einer Abweichung nach oben oder unten findet eine Erstattung oder Nachzahlung statt. Die Fälligkeit dieser Anpassung ist mit Erteilung der Baugenehmigung gegeben.

12.4. Notargebühren

Etwaige Notargebühren die im Zuge der Grundstücksteilung bzw. Veräußerung der Grundstücke anfallen, wie beispielsweise:

- Grundstücksteilung
- Grundstückskaufvertrag
- Lastenfreies Grundbuch (Grundschild und weitere Lasten)
- Auflassungsvormerkung,

entfallen entsprechend anteilig auf den/die Käufer des Grundstücks.

12.5. Sonstige Kosten

Müssen aufgrund der eigenen Bauarbeiten, Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück durchgeführt werden, die von dessen Eigentümer für die eigene Baumaßnahme verwertet werden können (z.B. Erdaushub im Zuge der Böschungsherstellung), können diese dem Nachbarn mit entsprechendem Nachweis in Rechnung gestellt werden. Der Nachbar stimmt hiermit der Kostenübernahme zu, sofern der Preis nicht unverhältnismäßig ist.