

## Optionsvergabe Baugemeinschaftsgrundstücke Queck-Areal, Tübingen-Lustnau

### Infoblatt 2

Änderungen in rot

Stand 21. April 2021

### Rahmenbedingungen

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



### 1 Inhalt

2	Präambel.....	2
3	Kaufgegenstand.....	3
4	Kaufpreis.....	4
5	Grundstücksoption, Kaufvertrag, Nachbarschaftliche Vereinbarung .....	6
6	Städtebaulicher Vertrag .....	7
7	Gestaltungskonzept und Energiestandard .....	7
8	Erschließung/ Ver- und Entsorgungskonzept .....	7
9	Mobilitätskonzept .....	9
10	Nutzungsrechte/ Grunddienstbarkeiten .....	9
11	Bewirtschaftung, Instandhaltung, Quartiersmanagement .....	11
12	Planungs- und Bauleistungen, Kosten .....	12

## 2 Präambel

Im Rahmen des Tübinger Handlungsprogramms „Fairer Wohnen“ verpflichten sich Investoren bei der Entwicklung eines neuen Wohnbauquartiers, das durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planerisch neu erfasst wird, sich an den Folgekosten, die durch das Projekt entstehen, zu beteiligen.

Dazu gehören unter anderem die Kosten für die städtische Planung, benötigte Straßen und andere öffentliche Flächen sowie Kindergarten- und Grundschulversorgung. 25 % der entstehenden Wohnflächen werden langfristig für geförderte Mietwohnungen reserviert. **25 % der Wohnflächen werden nach Kriterien der Universitätsstadt an weitere private Akteure wie Baugruppen oder andere Wohnprojekte vergeben.** Die Gesamtheit der Vorgaben wird in einem sogenannten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG hat das Queck-Areal im März 2020 erworben. Im Einklang mit den vorgenannten Zielen des Handlungsprogramms „Fairer Wohnen“ möchten wir hier ein nachhaltiges, gemischtes Wohnquartier errichten. Die Vergabe von Wohnflächen an die Baugemeinschaften erfolgt dabei durch den Verkauf von vier Grundstücken an Baugruppen in einem gemeinsam mit der Universitätsstadt durchgeführten Optionsvergabeverfahren. Die Grundstücke werden zu einem Festpreis veräußert, über den Zuschlag entscheidet das beste Konzept bei der Bewerbung. Dabei wird die Projektkonzeption von einer Vergabekommission nach Vergabekriterien bewertet und die Baugruppe hat damit die Chance, eine Option auf den Grundstückskauf zu erhalten.

Eine Besonderheit des Grundstücks liegt darin, dass der ehemalige Flusslauf des Neckar (Altarm) nach dessen Begradigung Anfang des vergangenen Jahrhunderts mit Müll aufgefüllt wurde, um das Grundstück anschließend für gewerbliche Zwecke zu nutzen. Nach Schließung des darauf betriebenen Betonwerks in den 90er Jahren lag das Grundstück viele Jahre lang brach. Der Städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan, welcher sich derzeit in Aufstellung befindet, zugrunde liegt, nimmt auf diese Besonderheit Rücksicht:

- Der durch Auffüllungen mit hohen Müll-Anteilen stark belastete Bereich des ehemaligen Flusslaufs des Neckar wird nicht bebaut. Die Altlast wird gesichert und der Bereich geht als öffentliche Grünfläche in das Eigentum der Stadt über. Die Universitätsstadt Tübingen übernimmt durch diese Maßnahme auch die Verantwortung für den unwahrscheinlichen Fall, dass eine Sanierung der Altlast erforderlich wird.
- Auf den Baufeldern nördlich und südlich des Altarms wird sämtliches Bodenmaterial mit einer höheren Belastung als Qualitätsstufe Z1.1 (i.S.d. Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007) von der Volksbau ausgehoben und entsorgt.
- Für die Gebäude, die direkt an die Altlast angrenzen (**Häuser 2.4, 3.4 und 4.4**) müssen Entsorgung des (> Z1.1) belasteten Bodens und Herstellung der Baugrube in einem durchgeführt werden. Ebenso sind die Untergeschosse der Gebäude eng mit den Sicherungsarbeiten der Altlast, aber auch mit der angrenzenden Tiefgarage verbunden. Aus diesem Grund ist geplant, dass die Erstellung des Rohbaus der Untergeschosse einschließlich Herstellung und Sicherung der Baugrube bis Oberkante Decke über Untergeschoss durch Unternehmer erfolgen, die von der Volksbau beauftragt werden.

Diese und weitere Rahmenbedingungen, die den Bauprozess des Gesamtquartiers sowie das spätere Funktionieren der Nachbarschaft gewährleisten sollen, werden im Folgenden formuliert.

Die Zustimmung zu diesen Rahmenbedingungen ist neben der Erfüllung der im Infoblatt 1 beschriebenen Mindestkriterien Voraussetzung für die Bewerbung auf eine Grundstücksoption im Queck-Areal.

### 3 Kaufgegenstand

Die nachfolgenden Grundstücke sollen veräußert werden:

#### Haus 2.4

Flurstück-Nr.: noch zu bildende Teilfläche aus Flurstück 1950/1  
Grundstücksgröße: 523 m<sup>2</sup>  
BGF (R) Fläche: 1.184 m<sup>2</sup>  
Geschosse: 5 Vollgeschosse  
Nutzung: Wohnen/ Gewerbe

#### Haus 3.4

Flurstück-Nr.: noch zu bildende Teilfläche aus Flurstück 1950/1  
Grundstücksgröße: 552 m<sup>2</sup>  
BGF (R) Fläche: 1.184 m<sup>2</sup>  
Geschosse: 5 Vollgeschosse  
Nutzung: Wohnen/ Gewerbe

#### Haus 4.4

Flurstück-Nr.: noch zu bildende Teilfläche aus Flurstück 1950/1  
Grundstücksgröße: 540 m<sup>2</sup>  
BGF (R) Fläche: 1.184 m<sup>2</sup>  
Geschosse: 5 Vollgeschosse  
Nutzung: Wohnen/ Gewerbe

#### Haus 4.5

Flurstück-Nr.: noch zu bildende Teilfläche aus Flurstück 1950/1  
Grundstücksgröße: 1.343 m<sup>2</sup>  
BGF (R) Fläche: 2.478,00 m<sup>2</sup>  
Geschosse: 3 bzw. 5 Vollgeschosse  
Nutzung: Wohnen/ Gewerbe/ Kita

Maß und Art der baulichen Nutzung der Grundstücke richten sich nach dem Bebauungsplan (Aufstellungsbeschluss 324/2019), der sich noch in Aufstellung befindet. Die angegebenen Flächen können sich im Bebauungsplanverfahren noch ändern. Unter [Projektunterlagen/Planungsgrundlagen](#) finden Sie zu den Grundstücken jeweils einen aktuellen Grundstücksplan, in dem Grundstück und Gebäude dargestellt sind und die für das Baufeld vorgesehenen Bauregeln erläutert werden.

## 4 Kaufpreis

Grundstück/ Gebäude	Unternutzung	Preis/ m <sup>2</sup> BGF	BGF gem. B-Plan	Kaufpreis gesamt
		€	m <sup>2</sup>	€
Haus 2.4		730	1.184	864.320
Haus 3.4		730	1.184	864.320
Haus 4.4		730	1.184	864.320
<b>Haus 4.5</b>	<b>gesamt</b>		<b>2.478</b>	<b>1.601.940</b>
davon	Wohnen	730	1.578	1.151.940
	Kita	500	900	450.000

Die Kaufpreise ergeben sich aus den bei der Projektentwicklung entstehenden Kosten. Sie beinhalten keine Gewinne. Die Kaufpreisermittlung wurde von der Stadt Tübingen überprüft.

Bei Haus 4.5 wird für die Grundfläche der Kita ein reduzierter Kaufpreis fixiert.

Die für die Kita angesetzten 900 m<sup>2</sup> BGF basieren auf dem Raumprogramm der Kita der Stadt Tübingen, einsehbar unter [Projektunterlagen/Planungsgrundlagen/Kindertagesstätte](#), ermittelt wie folgt:

Nutzfläche	680
Faktor BGF/Nutzfläche	0,75
BGF	907, gewählt 900

Der endgültige Gesamtkaufpreis für das Grundstück wird auf Basis der Genehmigungsplanung festgesetzt und dann im Kaufvertrag entsprechend fixiert.

### 4.1 Im Grundstückskaufpreis enthaltene Kosten

- a Grundstück
- b Aushub und Entsorgung der Altlasten (Bodenmaterial mit Belastungsklasse > Z1.1) auf den Grundstücken der Baugemeinschaften und der Volksbau
- c Sicherungsmaßnahmen der im Altarm verbleibenden Altlasten
- d Erschließung und Infrastruktur:
  - Planung und Herstellung der Grünzone über dem Altarm als Landschaftspark
  - Herstellung angrenzender, für das Quartier erforderlicher Flächen auf städtischem Grund
  - Zulage für eine hochwertige Gestaltung des Quartiersplatzes im Queck-Areal
  - Planung und Herstellung der Erschließungs- und Platzflächen im Quartier
  - Spartenerschließung (Strom, Telekom, Fernwärme, Trinkwasser, Abwasser) bis an die Grundstücksgrenze Gesamtquartier, ohne Herstellung der individuellen Hausanschlüsse
  - Herstellung von Hausanschlussräumen für die Baugemeinschaftshäuser 2.4, 3.4, 4.4 in den Vorderhäusern an der Gartenstraße durch die Volksbau
  - Infrastrukturbeitrag für Kita und Schule
- e Projektentwicklung, einschließlich:
  - Schaffung des Baurechts für das Gesamtquartier (Bebauungsplan)
  - Vollständige Abwicklung des Verkaufs der Grundstücke an die Baugemeinschaften

Weitere nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten wie Nebenkosten für den Grundstückskauf (Grunderwerbsteuer und Notarkosten), Aufwendungen für gemeinschaftliche Außenanlagen, Herstellung Baugrube, Erstellung der Untergeschosse und Kfz-Stellplätze sind bei der individuellen Kalkulation zu berücksichtigen.

## 4.2 Umlageschlüssel

Die Aufteilung der Kosten für gemeinschaftliche Anlagen erfolgt über die Bruttogrundfläche der noch zu bauenden Gebäude. Folgender Schlüssel wird verbindlich festgelegt (Grundlage Satzungsbeschluss B-Plan):

Eigentümer	BGF m <sup>2</sup>	Anteil %
Haus 2.4	1.184,00	4,78%
Haus 3.4	1.184,00	4,78%
Haus 4.4	1.184,00	4,78%
Haus 4.5	2.478,00	10,00%
Volksbau Tübingen	18.756,35	75,67%
<b>Gesamt</b>	<b>24.786,35</b>	<b>100,00%</b>

Für die gemeinschaftlichen Anlagen wird derzeit von Flächen von ca. 2.160 m<sup>2</sup> mit Planungskosten von 65.000 € und Herstellungskosten von ca. 415.000 € ausgegangen, also insgesamt 480.000 €. Siehe dazu auch 12.1.3 und 12.1.4.

## 4.3 Anpassungsklausel

Die Kosten für die Altlastensanierung (3.1 a und b) wurden mit 3.200.000 € in der Kaufpreiskalkulation berücksichtigt. Sie basieren auf dem aktuellen Sach- und Planungsstand.

Ab einer Kostensteigerung von 96.000 € (3 %) wird der Grundstückskaufpreis um 3,90 € pro m<sup>2</sup> BGF erhöht.

Der Kaufpreis wird je % Kostensteigerung (32.000 €) um 1,30 € pro m<sup>2</sup> BGF erhöht.

Als Maximalwert für die Umlage der Kostensteigerung werden 130 € pro m<sup>2</sup> BGF festgesetzt.

Daraus ergeben sich als maximale Grundstückskosten:

Grundstück/ Gebäude	Unternutzung	Preis/ m <sup>2</sup> BGF €	BGF gem. B-Plan m <sup>2</sup>	Kaufpreis gesamt €
Haus 2.4		860	1.184	1.018.240
Haus 3.4		860	1.184	1.018.240
Haus 4.4		860	1.184	1.018.240
<b>Haus 4.5</b>	<b>gesamt</b>		<b>2.478</b>	<b>1.924.080</b>
davon	Wohnen	860	1.578	1.357.080
	Kita	630	900	567.000

Die Kosten für die Altlastensanierung werden in diesem Fall durch Nachweise offengelegt und durch ein externes, nicht involviertes Büro geprüft.

## **5 Grundstücksoption, Kaufvertrag, Nachbarschaftliche Vereinbarung**

### **5.1 Grundstücksoption**

Von der Vergabekommission erhält die Baugemeinschaft die Option auf ein konkretes Grundstück mit einer Reservierungsvereinbarung. In ihr werden die für den Zuschlag entscheidenden Merkmale definiert.

Die Vergabekommission besteht aus 6 Mitgliedern:

- 2 Vertreter der Verwaltung
- 2 Vertreter des Gemeinderates
- 2 Vertreter der Volksbau x Volksbau

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 eine Entwurfsplanung umgesetzt werden. Zum Abschluss dieser Phase wird die ausgearbeitete Entwurfsplanung in einem sogenannten Statusgespräch vorgestellt. Nach ca. 1,5 Monaten wird in einem Zwischentermin der Arbeitsstand überprüft. Darüber hinaus muss die Gruppe soweit vervollständigt werden, dass eine Finanzierungsbereitschaftserklärung einer Bank vorgelegt werden kann.

#### **Optionsphase 2**

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

Kommen die Vertreter von Stadt oder Volksbau in den Statusgesprächen zu dem Ergebnis, dass eine Baugemeinschaft 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 in der Reihenfolge nächstplatzierte Baugemeinschaft vergeben werden.

### **5.2 Grundstückskaufvertrag**

#### **5.2.1 Kaufpreiszahlung**

Der Kaufpreis ist nach Beurkundung des Kaufvertrages und Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit den üblichen Fristen und Bedingungen vollständig zu zahlen.

#### **5.2.2 Realisierungsfristen**

- a. Einreichung Bauantrag spätestens 3 Monate nach Kaufvertragsunterzeichnung, nicht vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes
- b. Baubeginn spätestens 12 Monate nach Einreichung Bauantrag
- c. Bezugsfertigkeit spätestens 32 Monate nach Einreichung Bauantrag

Wird eine dieser Fristen nicht eingehalten, kann der Verkäufer ein einseitiges Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag ausüben. 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 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 frei von Kampfmitteln und Altlasten (Bodenmaterial mit Belastungsklasse > Z1.1) übergeben. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Baden-Württemberg finden Sie unter [Projektunterlagen/Sonstige Unterlagen/Luftbildauswertung Kampfmittelbelastung](#)

## **6 Städtebaulicher Vertrag**

Im Zuge der Entwicklungsmaßnahme wird zwischen der Universitätsstadt Tübingen und der Volksbau ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Diesem Vertrag stimmen die Baugemeinschaften zu und übernehmen dessen Rechte und Pflichten in vollem Umfang, wobei die wesentlichen Vereinbarungen zu Kosten, sozialem Wohnungsbau und Gewerbe von der Volksbau umgesetzt werden. Der Städtebauliche Vertrag befindet sich derzeit noch in Erarbeitung und liegt daher noch nicht vor.

## **7 Gestaltungskonzept und Energiestandard**

### **7.1 Farb-/ Materialkonzept**

Das Büro Eble Messerschmidt Partner hat für das Quartier ein Farb- und Materialkonzept erstellt, an das sich die Konzepte und Entwürfe möglichst halten sollen. Nach Vergabe der Grundstücksoptionen besteht die Möglichkeit der Konkretisierung und Detailabstimmung.

### **7.2 Energiestandard und ökologische Maßnahmen**

Mindestanforderungen für alle Gebäude:

- a. Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40  
Alternative Standards (z.B. Passivhaus) sind nach Absprache mit der Volksbau möglich.
- b. PV-Anlagen auf den Dachflächen, gem. Städtischem Grundsatzbeschluss zur Installation von PV-Anlagen 161/2018
- c. Regenwasserrückhaltung auf den Dachflächen mittels extensiver Dachbegrünung und Retentionselementen mit einer Anstauhöhe von mind. 80 mm

## **8 Erschließung/ Ver- und Entsorgungskonzept**

Die Versorgung der Grundstücke mit Wärme, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Gartenstraße und wird bis an die Grundstücksgrenze durch die Stadtwerke Tübingen (SWT) hergestellt. Siehe auch [Projektunterlagen/Erschließung, Gestaltung, Mobilität/ Erschließungskonzept/Hausanschlüsse](#)

Der Anschluss an die Fernwärme der SWT ist zwingend.

Beauftragung und Herstellung der Netzanschlüsse erfolgt eigenverantwortlich durch die Baugemeinschaften.

Das Grundstück Haus 4.5 wird direkt über die Gartenstraße erschlossen.

Für die innenliegenden Grundstücke Häuser 2.4, 3.4 und 4.4 stellt die Volksbau den Baugemeinschaften in den Untergeschossen der Häuser 2.3, 3.3 und 4.3 an der Gartenstraße je zwei Hausanschlussräume zur Verfügung, jeweils einen für die Übergabepunkte von Strom und Telekommunikation sowie einen für Trinkwasser und Fernwärme.

Die Baugemeinschaften erhalten für diese Räume ein dauerhaftes Zugangs- und Nutzungsrecht mittels der Eintragung von Grunddienstbarkeiten. Die Kosten für die Herstellung werden im Rahmen der unter 3.1.d aufgeführten Erschließungskosten auf alle Parteien des Quartiers anteilmäßig umgelegt.

- Der Ausbau des Hausanschlussraumes erfolgt durch die Baugemeinschaften und auf deren Kosten.
- Die Leitungen zu den Baugemeinschaftsgrundstücken werden unter der Tiefgarage verlegt. Die Herstellung erfolgt durch die Volksbau im Rahmen der Erstellung der Tiefgarage. Die Kosten sind von den Baugemeinschaften zu tragen. Hierfür werden in den Leistungsverzeichnissen der beteiligten Gewerke gesonderte Lose bzw. Positionen angelegt, die eine klare Abrechnung der Kosten ermöglichen.

Für die Querung der Tiefgarage wird den Baugemeinschaften ein Leitungsrecht grundbuchlich gesichert, siehe [Projektunterlagen/Vertragsunterlagen/Nutzungsrechte unterirdisch](#).

## 8.1 Telekommunikation

Nach aktuellem Informationsstand wird eine Versorgung mit Glasfaser über die SWT angeboten. Der genaue Umfang des Angebots der SWT wird bis nach der Optionsvergabe präzisiert, ebenso die Optionen zur Auswahl anderer Anbieter.

## 8.2 Schmutz- und Regenwasser

Die Volksbau bietet den Baugemeinschaften der Häuser 2.4, 3.4 und 4.4 an, sich an das gemeinschaftliche Entsorgungsnetz unter der Tiefgarage anzuschließen ([Projektunterlagen/Vertragsunterlagen/Schmutzwasserkonzept](#)). In diesem Fall werden die Kosten für das gemeinschaftliche Entsorgungsnetz sowie die Anschlusskosten an das öffentliche Kanalnetz zwischen den Parteien entsprechend Umlageschlüssel (Absatz 3.2) aufgeteilt.

Die gemeinschaftlichen Schmutzwasserleitungen, an die sich die Häuser 2.4, 3.4 und 4.4 anschließen können, werden nach aktuellem Planungsstand unter der Tiefgarage mit einem Gefälle von 1% verlegt, so kann ohne Hebeanlage an den öffentlichen Kanal in der Gartenstraße angeschlossen werden.

Zur Reinigung der Leitungen werden mehrere Revisionschächte vorgesehen.

Die Volksbau weist darauf hin, dass die DIN für Grundleitungen unter der Bodenplatte ein Mindestgefälle von 2% vorschreibt. Die Verlegung von Grundleitungen mit einem geringeren Gefälle kann zu einem erhöhten Wartungsaufwand führen. Die Volksbau ist allerdings der Überzeugung, dass dieser Aufwand in jedem Fall geringer ist als der Wartungsaufwand für eine Hebeanlage.

Baugemeinschaften, die die gemeinsame Schmutzwasserleitung nicht nutzen möchten, müssen einen individuellen Anschluss herstellen. Die Hebeanlage kann im eigenen Hausanschlussraum untergebracht werden. Die Ausführung erfolgt in diesem Fall ebenfalls im Auftrag der Volksbau, die Kosten sind von der Baugemeinschaft zu tragen.

## 9 Mobilitätskonzept

Für das neu entstehende Quartier soll ein ressourcen- und parkraumschonendes Mobilitätskonzept umgesetzt werden. Basis des Konzeptes ist ein reduzierter Stellplatzschlüssel, Zielwert 0,7. Die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf Grundlage der Stellplatz-Satzung der Stadt Tübingen und der VVW Stellplätze Baden-Württemberg.

Der von der Volksbau mit der Universitätsstadt Tübingen im Rahmen des Bebauungsplanes für das Gesamtquartier vereinbarte Stellplatzschlüssel für Wohn- und Gewerbeflächen ist dabei für die Baugemeinschaften bindend.

### 9.1 Kfz-Stellplätze

Sämtliche auf Grundlage der vorgenannten Kriterien bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze der Baugemeinschaften müssen in der Tiefgarage durch Erwerb eines Nutzungsrechtes dauerhaft hergestellt und gesichert werden. Weitere Stellplätze können bei Verfügbarkeit auf Nachfrage erworben werden. Für die Tiefgarage wird keine WEG gebildet.

Die Kosten für ein dauerhaftes Nutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz mit Standardabmessung von ca. 2,50 m x 5,00 m betragen 30.000 € brutto (2.400 € brutto pro m<sup>2</sup>). Bei Stellplätzen mit größerer Fläche erhöhen sich die Kosten entsprechend. So kostet ein barrierefreier Stellplatz mit einer Abmessung von 3,50 m x 5,00 m 42.000 € brutto.

Jeder Stellplatz wird mit der Vorinstallation zum späteren Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

### 9.2 Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigung eigenverantwortlich im eigenen Gebäude nachzuweisen. Fahrradstellplätze können im Untergeschoss oder im Erdgeschoss untergebracht werden. Eine Unterbringung von Stellplätzen oberirdisch außerhalb des Gebäudes bedarf der Zustimmung der Volksbau und ist nur möglich, soweit der Bebauungsplan dies zulässt.

Für Fahrradstellplätze in der Tiefgarage kann, soweit verfügbar, für 2.000 € brutto pro Stellplatz ein dauerhaftes Nutzungsrecht erworben werden.

## 10 Nutzungsrechte/ Grunddienstbarkeiten

### 10.1 Vorliegende Grunddienstbarkeiten lt. Grundbuch

Grunddienstbarkeiten, die die Volksbau im Rahmen ihres Kaufvertrages vom Voreigentümer übernommen hat, sind von den Baugemeinschaften ebenfalls zu übernehmen.

### 10.2 Nutzungsrechte für die Öffentlichkeit

Auf Flächen, die für die öffentliche Durchwegung des Quartiers notwendig sind, wird ein öffentliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und über Grunddienstbarkeiten dauerhaft gesichert.

Die Unterhaltung dieser Flächen sowie die Übernahme der dafür anfallenden Kosten werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Siehe hierzu gelb unterlegte Flächen im Plan

[Projektunterlagen/Vertragsunterlagen/Nutzungsrechte oberirdisch](#)

### 10.3 Leitungsrechte Stadtwerke Tübingen

Für die Verlegung einer Fernwärmetrasse räumen die Volksbau und die Baugemeinschaft Haus 4.5 den SWT ein Leitungsrecht ein. Die Nutzungsrechte werden den SWT über eine Grunddienstbarkeit dauerhaft gesichert. Über der Leitungstrasse ist ein Bereich entsprechend den Anforderungen der SWT von Bebauung frei zu halten. Siehe hierzu hellgelb unterlegte Flächen im Plan Projektunterlagen /Vertragsunterlagen/ Nutzungsrechte oberirdisch

### 10.4 Nutzungsrechte Baugemeinschaften

Den Baugemeinschaften wird seitens der Volksbau mittels Grunddienstbarkeit ein dauerhaftes Nutzungsrecht an gemeinschaftlichen Außenanlagen eingeräumt. Das Nutzungsrecht schließt die Berechtigung ein, dass die baurechtlich erforderlichen Spielplatzflächen auf diesen Flächen nachgewiesen werden können.

Ferner ist für das Gesamtquartier ein Gemeinschaftsraum mit einer Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> geplant. Für seine Nutzung wird sämtlichen Eigentümern des Quartiers ein dauerhaftes Nutzungsrecht eingeräumt. Das Nutzungsrecht ist jeweils auch auf die Mieter der Eigentümer übertragbar.

Die Lage des Gemeinschaftsraumes ist noch nicht festgelegt. Den Baugemeinschaften steht es frei, im Rahmen ihres Konzeptes in ihrem Gebäude einen Gemeinschaftsraum für das Quartier anzubieten. Dieser würde dann bei Zustimmung der Volksbau durch das gesamte Quartier finanziert, siehe 12.2.5.

An den Erstellungs- und Unterhaltskosten für die vorgenannten gemeinschaftlichen Anlagen (Außenanlagen und Gemeinschaftsraum) beteiligen sich alle Parteien des Quartiers gemäß Beteiligungsschlüssel (siehe dazu Kapitel 12).

### 10.5 Nutzungsrecht Spielbereich Kindertagesstätte

Die von der Volksbau errichtete Kindertagesstätte in Haus 4.5 benötigt eine individuell zugeordnete Außenspielfläche von mindestens 540 m<sup>2</sup>.

Nach aktueller Planung ist auf dem Grundstück Haus 4.5 eine Fläche von 440 m<sup>2</sup> (Nr. 4.6 im Plan Nutzungsrechte oberirdisch) vorgesehen und auf dem Altarm eine Fläche von ca. 240 m<sup>2</sup>. Insgesamt also eine Fläche von ca. 680 m<sup>2</sup>.

Die Baugemeinschaft von Haus 4.5 willigt ein, der Volksbau ein individuelles Nutzungsrecht an der im Plan [Projektunterlagen/Vertragsunterlagen/Nutzungsrechte oberirdisch](#) mit der Nr. 4.6 gekennzeichneten Fläche zu gewähren. Das Nutzungsrecht für die Spielfläche im öffentlichen Bereich Altarm wird der Volksbau von der Stadt Tübingen gewährt.

Die Kosten für die Herstellung der individuellen Außenflächen für die Kita übernimmt die Volksbau.

### 10.6 Überfahrtsrecht Tiefgarage

Die Volksbau gewährt den Baugemeinschaften unentgeltlich ein Überfahrts- und Wegerecht für Zufahrten, Zugänge und Fahrgassen in der Tiefgarage, um mit dem Fahrrad oder zu Fuß von den jeweiligen Zugängen zu den Gebäuden zu gelangen. Das individuelle Nutzungsrecht von erworbenen Kfz- oder Fahrradstellplätzen in der Tiefgarage bleibt davon unberührt (siehe auch Kapitel 8). Die Baugemeinschaften beteiligen sich an den Unterhaltskosten für die Tiefgarage entsprechend Umlageschlüssel, angewandt auf die Gesamtfläche der

Fahrgassen inkl. Zugänge und Zufahrten in m<sup>2</sup>. Siehe hierzu grün-weiß unterlegte Flächen im Plan [Projektunterlagen/Vertragsunterlagen/Nutzungsrechte unterirdisch](#)

### **10.7 Nutzungsrecht Hausanschlussraum**

Siehe Kapitel 6 sowie grün unterlegte Flächen im Plan [Projektunterlagen/Vertragsunterlagen/Nutzungsrechte unterirdisch](#)

### **10.8 Leitungsrechte**

Die Grundstückseigentümer gestatten sich gegenseitig grundsätzlich bei Erfordernis das Verlegen und verziehen von Leitungen in den Untergeschossen sowie unterhalb der Bodenplatten und verpflichten sich gegenseitig die entsprechenden Dienstbarkeiten eintragen zu lassen. Die Gewährung dieser Rechte erfolgt grundsätzlich entgeltfrei. Siehe auch Kapitel 7 sowie violett und gelb unterlegte Flächen im Plan [Projektunterlagen/Vertragsunterlagen/ Nutzungsrechte unterirdisch](#)

### **10.9 Weitere Grunddienstbarkeiten**

Die Mitglieder der Baugemeinschaften sowie die Volksbau räumen sich gegenseitig eine nachbarschaftliche Zustimmung über die jeweilige Bebauung ein, sofern diese genehmigungsrechtlich durch die Stadt Tübingen gestattet wird. Die Volksbau behält sich vor, weitere Dienstbarkeiten festzusetzen, um die Umsetzung der im städtebaulichen Entwurf geplanten Bebauung sicherzustellen.

### **10.10 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 einer 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.

Für das gegenseitige Überlassen von Flächen wird ein Nutzungsentgelt von 3 €/m<sup>2</sup> brutto und Monat vereinbart. Das Entgelt ist monatlich im Voraus zu zahlen. Eine Anmietung ist nur für ganze Monate möglich. 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.

## **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 beauftragten Verwalter. Die Umlage der Kosten erfolgt gemäß Umlageschlüssel.

Die Kosten sind in Anlehnung an eine Nebenkostenvorauszahlung an die Hausverwaltung der Volksbau bzw. 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 Quartiersapp, digitalen oder analogen Anzeigesystemen oder ähnlichem.

Mögliche Dienstleistungen eines Quartiersmanagements können sein:

- Management Gemeinschaftsraum
- Kultur- und Veranstaltungsangebote
- Nachbarschaftshilfe

Als Maximalbudget für Erstausstattung und Projektstart werden 35.000 € brutto festgelegt, was umgelegt auf die Bruttogeschossfläche eine Kostenbeteiligung von 1,40 €/m<sup>2</sup> BGF für alle Quartiersparteien bedeuten würde. Für Betrieb und Personalkosten wird ein Maximalbudget von 2.500 € brutto pro Monat fixiert, was eine Kostenbeteiligung von 0,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für alle Parteien bedeuten würde.

## 12 Planungs- und Bauleistungen, Kosten

Die Planung und Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen wird durch von der Volksbau beauftragte Firmen durchgeführt. Die Baugemeinschaften beteiligen sich anteilig gemäß Umlageschlüssel.

Aufgrund der engen konstruktiven Verzahnung der Baugemeinschaftsgebäude, insbesondere der Häuser 2.4, 3.4 und 4.4, mit den Tiefgaragen sowie der besonderen Situation der Altlasten ist auch die Ausführung bestimmter privater Planungs- und Bauleistungen durch von der Volksbau beauftragte Firmen notwendig und sinnvoll, um eine einheitliche und sichere Ausführung zu gewährleisten. Darüber hinaus sparen eine koordinierte Planung und gemeinsame Beauftragung von Baufirmen und Planungsbüros allen Beteiligten Geld. Daher verpflichten sich die Baugemeinschaften, die nachfolgenden Leistungen durch von der Volksbau beauftragte Firmen durchführen zu lassen und ihre anteiligen Kosten zu übernehmen.

### 12.1 Planungsleistungen

#### 12.1.1 Baugrundgutachten

Sowohl zur Planung der Gebäudegründung als auch aus versicherungstechnischen Gründen muss für jeden Neubau ein Baugrundgutachten erstellt werden. Die Volksbau hat die HPC AG aus Rottenburg mit der Durchführung der Untersuchungen und der Erstellung eines Baugrundgutachtens für das Gesamtquartier beauftragt. Dieses Gutachten schließt die Grundstücke der Baugemeinschaften ein und wird unter Projektunterlagen/Sonstige Unterlagen/Bodengutachten zur Verfügung gestellt.

Individuelle Ausfertigungen des Bodengutachtens für die einzelnen Grundstücke der Baugruppen können gegen entsprechende Beauftragung durch HPC angefertigt werden. **Kosten 650 EUR brutto** pro Stück.

### 12.1.2 Tragwerksplanung

Mit der Tragwerksplanung der Volksbauhäuser entlang der Gartenstraße und der Tiefgarage hat die Volksbau die Schneck Schaal Braun Ingenieurgesellschaft Bauen mbH beauftragt. Um die Planungs- und Abstimmungsprozesse im Bereich der Punkthäuser zu vereinfachen, empfiehlt die Volksbau explizit auch eine Beauftragung für die individuelle Tragwerksplanung der Baugemeinschaften.

Ansprechpartner bei Schneck Schaal Braun:

Thomas Göhring

Dipl.-Ing. (FH), Geschäftsführer, Tel.: 07071/6094-17, [t.goehring@schneck-schaal-braun.de](mailto:t.goehring@schneck-schaal-braun.de)

### 12.1.3 Freiraumplanung

Die Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt durch von der Volksbau beauftragte Planungsbüros. Die Baugemeinschaften willigen ein, sich entsprechend an den Kosten für Planung und Ausführung zu beteiligen. Über hofweise organisierte Gartengruppen ist die Partizipation der Baugemeinschaften bei der konkreten Gestaltung der gemeinschaftlichen Innenhöfe vorgesehen. Der Gestaltungsspielraum wird durch das unter 11.2.2 festgelegte Budget begrenzt. Maßnahmen, die über das Budget hinausgehende Kosten bedeuten, sind im Einzelfall zu entscheiden.

Für die Planung (Leistungsphasen 1 bis 8) der gemeinschaftlichen Freianlagen wird ein Budget von pauschal 65.000 € brutto festgelegt. Dies entspricht einem Einheitspreis von 30 € brutto pro m<sup>2</sup> Freifläche.

Das Honorar schließt das Entwässerungskonzept Regenwasser sowie den Überflutungsnachweis für das Gesamtareal ein. Aufgeteilt auf die einzelnen Eigentümer wie folgt:

Eigentümer	Anteil in %	Freiraumfläche m <sup>2</sup>	Einzelpreis €/m <sup>2</sup>	Kosten gesamt €
<b>Gesamtauftrag Lph 1-8</b>		<b>2.159</b>	<b>30</b>	<b>65.000</b>
Haus 2.4	4,78%			3.105
Haus 3.4	4,78%			3.105
Haus 4.4	4,78%			3.105
Haus 4.5	10,00%			6.498
Volksbau Tübingen	75,67%			49.187

Mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 1 – 4) ist das Planungsbüro Ramboll STUDIODREISEITL beauftragt.

Die Baugemeinschaften verpflichten sich darüber hinaus, den Grundausbau ihrer privaten Freiflächen durch die von der Volksbau beauftragten Planungsbüros planen zu lassen, da die Anlagen durch die gemeinsame Tiefgarage konstruktiv nicht zu trennen sind.

Eigentümer	Freiraumfläche m <sup>2</sup>	Einzelpreis €/m <sup>2</sup> brutto	Kosten gesamt € brutto
Haus 2.4	263,69	30	7.910,70
Haus 3.4	293,09	30	8.792,70
Haus 4.4	281,00	30	8.430,00
Haus 4.5*	303,49	30	9.104,70

\* Die individuelle Freifläche der Kita ist hier nicht berücksichtigt.

Der Grundausbau beinhaltet folgende Leistungen:

- Entwurfs- und Genehmigungsplanung
- Planung des technischen Aufbaus, Terrassen, Grünflächen, Eingänge
- bei unterbauten Bereichen ab Abdichtung und Dämmung, d.h. exklusive deren Planung und Berechnung
- Entwässerung Oberflächenwasser, Anschluss an RW-Gesamtsystem
- Übernahme Dachwasser ab Gebäude
- Entwässerung ohne Gebäudedrainage
- Planung der Hauszugänge und der Privatterrassen mit Standardbelag (keine Bemusterung)
- Rasen
- Hecken-/Staudenbepflanzung (inkl. Pflanzvorschlag) für die Umgrenzung, ggf. Geländeabstützungen
- Höhenplanung
- Ohne Fassadenrinnen, Traufstreifen (gebäudeseits)
- Anteilig LBO Spielflächen
- Gestalterische Integration ins Freiraum-Gesamtkonzept

In Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung werden diese Leistungen kontinuierlich fortgeführt. Die Werkplanung schließt eine einmalige Bemusterung von Belägen ein.

Für die Entwurfs- und Genehmigungsplanung sind jeweils 2 Termine für die Baugruppen im Zusammenhang mit anderen Terminen in Tübingen enthalten.

Für Ausführungsplanung und Ausschreibung sind insgesamt 4 Termine für die Baugruppen in Tübingen eingeschlossen.

Zusätzliche Planungstermine ebenso wie darüber hinausgehende Planungsleistungen sind individuell zu vereinbaren.

## 12.2 Bauleistungen

### 12.2.1 Herstellung Untergeschosse der Häuser 2.4, 3.4, 4.4

Wie bereits in den Vorbemerkungen erwähnt ist vorgesehen, dass die Untergeschosse bis Oberkante Kellerdecke vollständig durch Auftragnehmer der Volksbau erstellt werden.

### 12.2.2 Baugrube

Für die Herstellung der Baugrube inkl. Aushub- und Verbauarbeiten wird ein Pauschalpreis von **67.750 EUR brutto** festgesetzt. Die Kosten für die Herstellung der Baugrube sind spätestens 14 Tage nach Erhalt der Baugenehmigung an die Volksbau zu zahlen.

### 12.2.3 Rohbau Untergeschosse

Ebenso verpflichten sich die Baugemeinschaften, die Rohbauarbeiten inkl. Decke über UG durch Auftragnehmer der Volksbau herstellen zu lassen. Die Beauftragung erfolgt dabei durch die Baugemeinschaften in einem separaten Vertrag mit der Rohbaufirma. In der Ausschreibung der Rohbauarbeiten werden die Untergeschosse der Häuser 2.4, 3.4 und 4.4 als jeweils selbstständiges Los in das Gesamtleistungsverzeichnis integriert. Die Baugemeinschaften verpflichten sich zur Abstimmung der Ausführungs- und Tragwerksplanung mit den Planern der Volksbau.

Für die Abgabe des vollständigen Leistungsverzeichnisses wird durch die Volksbau frühzeitig ein verbindlicher Termin festgesetzt, spätestens jedoch 4 Monate nach Einreichung des Bauantrags.

#### 12.2.4 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Auch die Herstellung der gemeinschaftlichen Freianlagen erfolgt durch von der Volksbau beauftragte Firmen. Die Baugemeinschaften willigen ein, sich entsprechend an den Kosten für die Ausführung zu beteiligen. Für die Gemeinschaftlichen Freianlagen ist ein Budget von ca. 415.000 EUR brutto kalkuliert. Angerechnet werden die tatsächlichen Baukosten, eine finale Abrechnung erfolgt somit erst nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf Basis der Schlussrechnung der Unternehmen. Die Anteilzahlungen der Parteien sind nach einem noch zu erstellenden Zahlungsplan zu leisten.

Auf Basis des eingestellten Budgets ist für die Baugemeinschaften mit folgenden Kosten zu rechnen:

<b>Eigentümer</b>	<b>Anteil</b>	<b>Freiraumfläche</b>	<b>Kosten</b>
	%	m <sup>2</sup>	€
			brutto
<b>Summe Gemeinschaftsflächen A+C</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.159</b>	<b>415.000</b>
Haus 2.4	4,78%		19.824
Haus 3.4	4,78%		19.824
Haus 4.4	4,78%		19.824
Haus 4.5	10,00%		41.489
Volksbau Tübingen	75,67%		314.039

Mindestens der Grundausbau der privaten Freiflächen (Bodenaufbau über Tiefgaragendecke bis OK Erdreich) muss durch von der Volksbau beauftragte Firmen erfolgen. Für die privaten Freiflächen der Baugemeinschaften kann auf Grundlage des von der Volksbau vorgesehenen Budgets von folgenden Baukosten ausgegangen werden:

<b>Eigentümer</b>	<b>Freiraumfläche</b>	<b>Einzelpreis</b>	<b>Kosten Gesamt</b>
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
		brutto	brutto
Haus 2.4 unterbaut	198	210	41.559
Haus 2.4 nicht unterbaut	66	150	9.869
<b>Haus 2.4</b>	<b>264</b>		<b>51.428</b>
Haus 3.4 unterbaut	232	210	48.689
Haus 3.4 nicht unterbaut	61	150	9.186
<b>Haus 3.4</b>	<b>293</b>		<b>57.875</b>
Haus 4.4 unterbaut	199	210	41.809
Haus 4.4 nicht unterbaut	82	150	12.287
<b>Haus 4.4</b>	<b>281</b>		<b>54.095</b>
Haus 4.5 unterbaut	92	210	19.423
Haus 4.5 nicht unterbaut	211	150	31.650
<b>Haus 4.5</b>	<b>303</b>		<b>51.073</b>

#### 12.2.5 Gemeinschaftsräume

Für die Erstellung von Gemeinschaftsräumen wird vereinbart, dass die Erstellungskosten gemäß Umlageschlüssel auf sämtliche Eigentümer des Quartiers umgelegt werden.

Die Erstellungskosten inkl. Grundstücksanteil Volksbau werden mit 4.300 € brutto pro m<sup>2</sup> Nutzfläche festgesetzt. Bei einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> ist somit mit Gesamtkosten von 215.000 € brutto zu rechnen. Somit ergibt sich für die Parteien folgende Kostenverteilung:

<b>Eigentümer</b>	<b>Anteil</b>	<b>Kosten</b>
	%	€
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>215.000</b>
Haus 2.4	4,61%	9.912
Haus 3.4	4,61%	9.912
Haus 4.4	4,61%	9.912
Haus 4.5	9,96%	21.414
Volksbau Tübingen	76,21%	163.852

Die Kosten werden den Eigentümern nach Erteilung der Baugenehmigung auf Grundlage der dann verbindlich festgesetzten Nutzfläche des Gemeinschaftsraumes in Rechnung gestellt. Diese Regelung kann auch von Baugruppen in Anspruch genommen werden, die im Rahmen ihrer Projektkonzeption Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung anbieten.

Lage, Größe und Ausgestaltung des oder der Gemeinschaftsräume werden in der ersten Optionsphase gemeinsam mit den ausgewählten Baugemeinschaften festgelegt.

#### **12.2.6 Kostenbeteiligung der Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG bei Haus 4.5**

Wie bereits unter 4 Kaufpreis dargestellt, wird für die der Kitanutzung zugeordneten Flächen ein reduzierter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> BGF von 500 € angesetzt.

Darüber hinaus werden für die Volksbau als Mitglied der Baugruppe folgende Rahmenbedingungen der Kostenbeteiligung festgelegt:

- Der reduzierte Kaufpreis für die der Kita zugeordneten Nutzfläche ist bei der Kostenverteilung innerhalb der Baugruppe zu berücksichtigen.
- Auf die Grundstückskosten darf bei der baugruppeninternen Kostenverteilung lediglich der der Kita zugeordneten Nutzfläche entsprechende Anteil an den Herstellungskosten des Gebäudes mit Standardausstattung aufgeschlagen werden.
- Darüberhinausgehende Zuschläge für Lage oder Orientierung sind nicht gestattet.
- Die Volksbau stellt den für die Kitanutzung vorgesehenen Außenbereich auf eigene Kosten her.
- Eine Beteiligung an den Kosten für die Herstellung der restlichen gemeinschaftlichen Außenflächen der Baugemeinschaft ist für die Volksbau nicht verpflichtend.