

## Beantwortung Rückfragen – „Ankerprojekte“

Vermarktung 1. Abschnitt Bahnhofsareal-Süd

Datum: 18.06.2020

Nr.	Fragestellung	Antwort
1.	Wie wird die Beteiligung der Anliegerprojekte an der Tiefgaragenzufahrt sichergestellt ?	Über die Grundstückskaufverträge werden die Anlieger verpflichtet Stellplätze in entsprechender Anzahl beim Anker zu erwerben. Die Tiefgaragenzufahrt ist Teil des Bauwerks Tiefgarage. Mit dem Verkauf der Stellplätze entsteht eine Eigentümergemeinschaft Tiefgarage. Diese hat die Tiefgarage im Eigentum.
2.	Wie kommt es zu den Grundstückszuschnitten ?	Die katasterlichen Grundstücke orientieren sich an der baurechtlich notwendigen Fläche, die verbleibende Fläche wird anteilig aufgeschlagen. Die tatsächliche Nutzung der Grundstücke orientiert sich dagegen an der Innenhofkonzeption des Ankerprojektes und der weiteren Planung mit den Anliegerprojekten. In der Regel ist der größte Anteil an halböffentlichen Flächen (Gemeinschaftsanlagen) auf den privaten Grundstücken.
3.	Wie erfolgt die Innenhofplanung ?	Die Planung der gemeinschaftlichen Bereiche sollte in einem partizipativen Prozess aller Projekte eines Baufeldes, gesteuert vom Ankerprojekt, erfolgen. Die Planung der privat genutzten Bereiche kann individuell erfolgen. Sie können sich an den Planungen der gemeinschaftlichen Bereiche orientieren bzw. gemeinsam erfolgen.
4.	Wie erfolgt der Unterhalt der Projekte an der Tiefgarage und dem Innenhof ?	Über die WEGs. In der Regel gibt es eine WEG „Tiefgarage“, eine WEG „Innenhof“ und ggf. eine WEG „Hochbau“.
5.	Wie wird die wirtschaftliche Beteiligung der Anliegerprojekte an den Kosten für die Gemeinschaftsanlagen sichergestellt ?	Bereits in der Bewerbung sollen Ankerprojekte die wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Anliegerprojekte entwickelt werden. Hierzu zählt bspw. wie die Verteilung der Baukosten, der Unterhalt und die Instandhaltung für die Tiefgarage und den Innenhof erfolgen soll. Es empfiehlt sich, Ausgleichszahlungen zwischen den Projekten, z.B. für gemeinsame Gründungen, möglichst zu vermeiden.
6.	Wie erfolgt die Erstellung des Konzepts für die Tiefgarage und den Innenhof ?	Die Entwicklung und Planung der Tiefgarage erfolgt hauptsächlich durch Fachleute des Ankerprojektes und der Anliegerprojekte, da die Entscheidungen hauptsächlich technisch begründet sind. Für die Innenhofplanung empfiehlt es sich jedoch, sie in einem möglichst breiten partizipativen Prozeß mit den Anliegerprojekten durchzuführen.
7.	Wer ist federführend im Entwicklungsprozess des Baufeldes ?	Die Projektsteuerung ist eine Leistung die vom Ankerprojekt erbracht werden muss. Sie wird entsprechend honoriert.
8.	Wie erfolgt die Kostenteilung von gemeinsame Leistungen ?	Es empfiehlt sich für die meisten Fälle die Kosten anhand eines Faktors, resultierend aus der max. nach Bebauungsplan möglichen Bruttogeschossfläche ohne Berücksichtigung von auskragenden Bauteilen zu verteilen. Es gibt Sonderfälle, bei denen andere Abrechnungsschlüssel zum tragen kommen.
9.	Wie groß kann ein Ankerprojekt sein ?	Der max. mögliche Anteil eines Projektes pro Bewerbung errechnet sich exemplarisch nach Maßgabe der Auslobung wie folgt:  Ein Projekt kann max. 20% der Gesamtgrundfläche des Baufeldes umfassen und 50% eines einzelnen Baufensters.  <u>Beispiel</u> Auf einem Baufeld befinden sich 4 Baufenster mit gleicher Grundfläche.  Baufeld = 10.000 m <sup>2</sup> Grundfläche ; 4 Baufenster je 2.500m <sup>2</sup> . > Max. mögliche Grundfläche Projekt im Baufeld = 2.000m <sup>2</sup> > maximal mögliche Grundfläche in einem Baufenster = 1.250m <sup>2</sup>  <u>Ergebnis</u> Es bleiben 750 m <sup>2</sup> Grundfläche für die sich im Rahmen der Bewerbung in einem anderen Baufenster beworben werden kann.
10.	Können sich die Beteiligten eines Ankerprojektes auch als Anlieger bewerben ?	Ja. Wichtig ist, dass die weitere Bewerbung im separaten Bewerbungsverfahren der Anlieger ein eigenständiges Projekt vorsieht.
11.	Wie erfolgen die Hausanschlüsse ?	Die Hausanschlüsse erfolgen pro Projekt (Parzelle) aus dem angrenzenden Straßenraum für alle Sparten und müssen auch von diesem hergestellt werden.
12.	Muss die Tiefgaragenzufahrt innerhalb des Ankerprojektes liegen ?	In der Regel sollte die Tiefgaragenzufahrt innerhalb des Ankerprojektes erfolgen um Planungssicherheit für die Anliegerprojekte und die Tiefgaragenkonzeption zu schaffen. Es ist jedoch nicht zwingend erforderlich, müsste aber begründet in der Bewerbung begründet werden wenn die TG-Einfahrt nicht Teil des Ankerprojektes sein soll.
13.	Müssen Baugemeinschaften eine gewisse Füllungsquote zur Bewerbung nachweisen ?	Nein. Jedoch wirkt sich die Füllungsquote auf die Bewertung der Realisierbarkeit des Projektes aus.
14.	Wann werden die anderen Baufelder zum Verkauf stehen?	Voraussichtlich im I. Quartal 2021.

gez. Mathieu 08.06.2020