

Protokoll des Treffens am 6.8.2015

Ort: Architekturbüro von Gaudecker, Gern

Uhrzeit: 16:00 Uhr

Anwesende:

Familienwohnen:

Victoria von Gaudecker

Sebastian Händel

Grünes Riem

Klaus von Birgelen

Gutes Klima Riem

Florian Seifert

Autofrei Wohnen 4

Julia Wucharz

Sven Bindczek

Hubertus Grobbel

Verteiler: Anwesende, Margarethe Weidinger, Notar Brunner

Protokollant

Hubertus Grobbel

Protokollstatus: final

Ziel: Alle Fragen des Notars aus dem Treffen vom 31.07.2015 klären

#### @1 Informations update

Thomas Ballweg hat bei der Mitbauzentrale als Einrichtung der Stadt München angerufen und unsere Problematik des nun gekoppelten Grundstückskaufs angesprochen. Die Stadt ist demnach im Glauben, dass die Bietergemeinschaft ungerechtfertigte Forderungen stellt. Dies gilt es durch Belege zu entkräften. Folgende Fakten werden gesammelt, die als nächstes in einen neuerlichen Brief an die Stadt gesendet werden.

**UPDATE: Es hat ein Gespräch zwischen Thomas Ballweg (AFW4) und Frau Peikert stattgefunden. Als Ergebnis ist nun eine Einladung zu einem Gespräch im Kommunalreferat mit den Teilnehmern AFW4 und Familienwohnen sowie Kommunalreferat und Planungsreferat erwartet.**

Victoria hat eine Aktennotiz zum Gespräch im Dezember 2014. Sie leitet die Kommunikation an AFW 4 weiter.

In folgenden Terminen wurde die zeitliche Entflechtung nicht in Abrede gestellt, sondern im Januar einer 4 Teilung zugestimmt.

Sonstiges: Florian Seifert und Klaus von Birgelen haben die Rechnung an Victoria überwiesen

@2 Beschlüsse der Anwesenden:

- a) Es werden die jeweiligen Geschossflächen aufgeteilt und in einer Liste aufgeführt. (DOK1) Die BG beschliessen AFW 4 1140 qm GF, alle anderen BG 1490 qm GF.
- b) Es werden Dienstbarkeiten, Zuständigkeiten und die Kostenaufteilung definiert und tabellarisch gelistet (DOK2)
- c) Es wird die überdachte Fläche, die auf 1% der Geschossfläche begrenzt ist, verteilt. Jede Baugruppe erhält 1/4 der Fläche zugesprochen und jeweils einem Zweck zugeordnet. (DOK3a).  
Es steht jeder Baugruppe frei, Erhöhungen zu beantragen, aber es ist zu unterlassen die überdachte Fläche der anderen BG zu 'verbrauchen'.  
→ Unterlassungserklärung durch Notar.
- d) Es werden die München Modell Wohnungen verteilt und tabellarisch gelistet. AFW4 erhält 3 München Modell Wohnungen, die anderen BG jeweils 4. (DOK3b)
- e) Grundstücksgrenzen werden definiert und auf den Grünplan vom 4.8.2015 gepaust. (DOK4)  
Die Grundstücksgrenzen orientieren sich im Wesentlichen an Wegen um wenig Vermessungspunkte zu generieren.
- f) Auf Basis des Grünplans vom 4.8.2015 werden Dienstbarkeiten verortet sowie eindeutig identifiziert. (DOK5)  
Die Identifizierung entspricht der Tabelle aus DOK2.

Florian Seifert soll DOK2-5 noch bis Montag 9.8.2015 unterzeichnen.

**UPDATE: Die Unterschriften liegen vor. Florian Seifert hat nachträglich Anmerkungen zum Termin 6.8.2015 verfasst, die ebenfalls in dieses Protokoll übernommen wurden (DOK6)**

Weitere Beschlüsse:

Wenn die Stadt München über die 56 qm überdachte Fläche hinaus für Zwecke autofreier Radstellplätze von AFW4 im Pergolabereich genehmigt, wird AFW4 die Erlaubnis von den anderen Baugruppen erteilt, solange den anderen Baugruppen keine Nachteile an ihren überbaubaren Flächen entstehen.

Leitungsrechte werden generell von jedem an jeden gegenseitig erteilt jedoch außerhalb aller Baukörper (inclusive Tiefgarage) sowie Sondernutzungsflächen.

Auf begehbaren Flächen räumt jeder jedem gegenseitig Wegerecht ein.

Alle nicht markierten Flächen werden von dem jeweiligen Grundstückseigentümer erstellt und unterhalten. Die Kosten werden nach GF verteilt wie definiert in DOK1.

### @3 Nächste Schritte

Die Stadt wird angefragt, dass die zeitliche Entflechtung erforderlich ist.

- Bei Zustimmung: Eingabe beim Notar, Beauftragung der Baugenehmigung
- Bei Ablehnung: Erwartung der Aufgabe des Projektes bei AFW4

Bei Fortführung des Projektes fallen weitere Kosten an.

- **Sven Bindczek** fragt beim Notariat nach den Kosten.
- **Florian Seifert** fragt nach den Kosten des Vermessungsamt insbesondere der Eilvermessung und deren Dauer an.

Der Erwartungswert ist 20k EUR, sodass jede Partei ca. 5k EUR vorhalten soll. Die Kosten werden nach dem Schlüssel GF nach DOK1 aufgeteilt.

**Sven Bindczek** fragt den Notar an, ob er das Geld von den Parteien vor Beauftragung einsammeln kann.

**Victoria** wird die Pläne, basierend auf dem alten Bauantrag erstellen, Erwartungswert ca. 6 h pro Baugruppe, aufgeteilt nach GF Anteilen siehe DOK1.

Grundsatzbeschluss: Die 4 BG errichten ein Gemeinschaftskonto, Zeitplan unklar.

Anhänge:

DOK1 agbestimmte Geschossflächen

DOK2 Dienstbarkeiten, Zuständigkeiten und die Kostenaufteilung

DOK3a und DOK3b

oben: Regelung überdachte Fläche

unten: Verteilung München Modell Wohnungen

DOK4 Grundstücksgrenzen

DOK5 Dienstbarkeiten und Lage

DOK6 Nachtrag Florian Seifert vom 6.8. zu DOK5

# DOK1 agbestimmte Geschossflächen


		GF basierter Kostenschlüssel	Protokoll	6.8.15
		<del>SOLL</del> <del>Kostenschlüssel</del>	Max. 5% MEHR	STAND HEUTE
2.610	A	<del>1.490</del> <del>1486</del>	<del>1.564,5</del> 1.560	1.560
	B	<del>1.140</del> <del>1.134</del>	<del>1.197</del> 1.190	1.190
2.990	C	<del>1.490</del> <del>1.495</del>	<del>1.564,5</del> 1.569	(1.569)
	D	<del>1.490</del> <del>1.495</del>	<del>1.564,5</del> 1.569	(1.569)
Σ		5.610	(5890) weiche. <del>5888</del> 5890,5	

A Familien wohnen		
B AFG 4	S. Biedorck	
C Grünes Riem		
D gutes Klima Riem	A. H. Licht	

6.08.2015

München Büro Gensler & Gendrich

DOK2 Dienstbarkeiten, Zuständigkeiten und die Kostenaufteilung

Fläche voraussichtl. Nutzung	Dienst- barkeit	Planung Erstellung Unterhalt	Kosten Schlüssel	Lage
1 Müll	C	D	C + D 1:1	D
2 Fahrräder	2-1 A 2-2 C (10 Plätze)	D D	A <del>1:1</del> C <del>1:1</del>	D D
3 TG-Flucht- weg	A, C	A	A	A+C+D Stellplätze
4 TG-Ent- lüftung	4-1 A 4-2 C+D	A C+D	A C+D	/ D C+D
5 TG-siedl. Teil	C bei D D bei C	D	D	C+D Stellplätze
6 TG-Einfahrt	C+D	A	A	A+C+D Stellplätze
7 Rigole	A+C+D	jeder seine Rigole	jeder seine Rigole	<del>j. s. R.</del> D
A  Famili- en- wohnen	B S. B. B. B. HFW4	C W. B. B. Grünes Riem	D H. B. B. Gutes Klima 10. 6. 15	-

DOK3a und DOK 3b

oben: Regelung überdachte Fläche

unten: Verteilung München Modell Wohnungen

ÜBERDACHTE FLÄCHEN 1% Regen

	GEWICHT	FLÜCHEN TG	TÜR	FAKTOR
25% A	14	2,5		11,5
25% B	14			14
25% C	14	2,5	5	6,5
25% D	14	2,5	5	6,5
$\Sigma$ 36	56	7,5	10	38,5

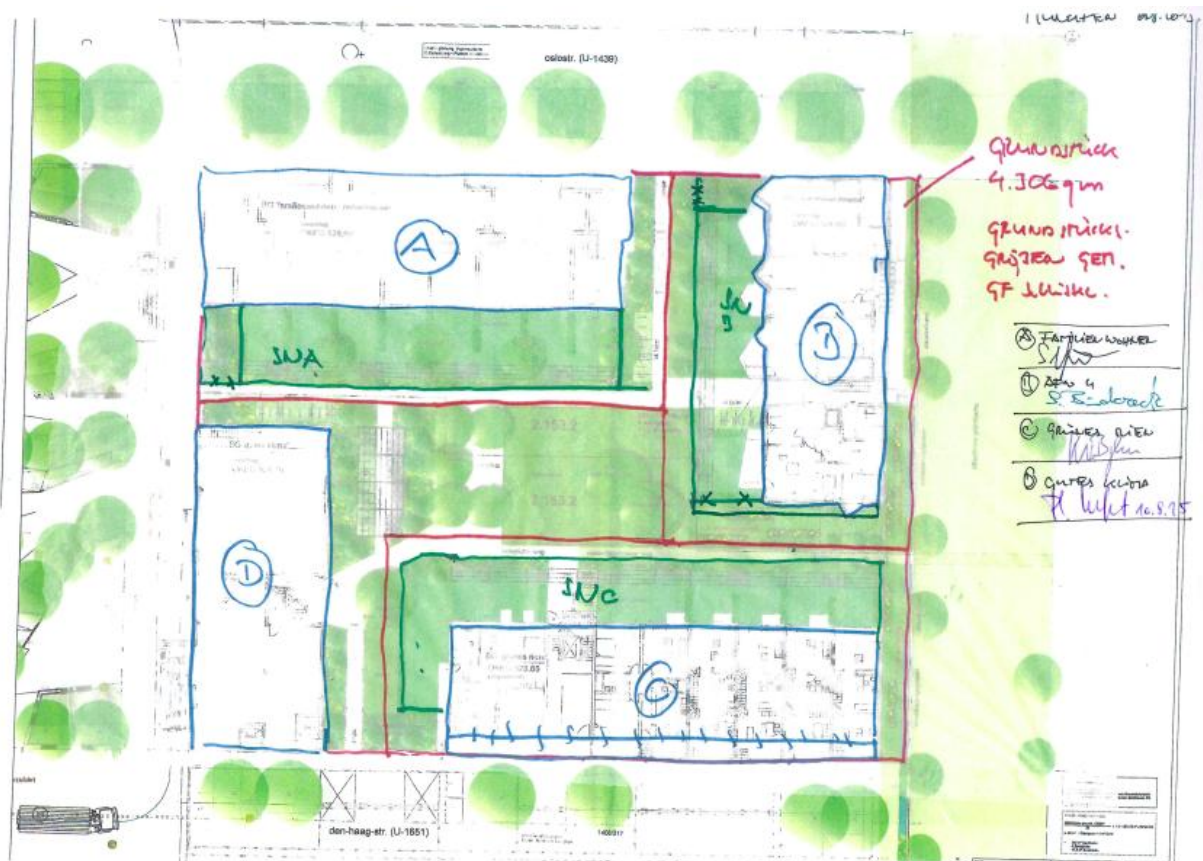
München Modell: (in EINHEITEN GERECHNET)

A	4
B	3
C	4
D	4
	15 WE

A	Familien Wohnen	S. B. B. B.
B	AFW 4	S. B. B. B.
C	Gutes Leben	M. S. B.
D	Gutes Leben	H. B. B. 14.8.15

München  
6.08.2015

# DOK4 Grundstücksgrenzen





# DOK5 Dienstabkeiten und Lage





**Anmerkungen zu den Planskizzen vom 6.08.15**

Leider ist bei der Planskizze mit den Dienstbarkeiten das Transparent um ca. 5 mm nach links verschoben gegenüber dem darunter liegenden Plan. Dadurch sind alle Bereiche versetzt.

**Fahrradstellplätze**

Wir sollten alle nochmals die Örtlichkeiten durchsprechen, die es für die Fahrradstellplätze gibt. Dabei ist auch die Frage zu klären, ob diese mit oder ohne Überdachung sind. Bestimmte Lagen sind da auch mit der Grünflächenplanung abzustimmen, da sie abweichen von unserem bisherigen Konzept. Frau Zaharias ist mit einzubeziehen.

Für den Bereich vor dem Haus D sind sehr konzentriert für drei Häuser die Fahrradstellplätze eingezeichnet worden. Dies stammt noch aus der Zeit, dass im EG ein großes Gewerbe kommen sollte. Dadurch dass jetzt im EG kein Gewerbe mehr kommen wird, sind die die Fahrradstellplätze direkt vor der Fassade nicht mehr möglich, da ja Fenster für die Wohnungen kommen werden. Hier brauchen die Wohnungen eine gewisse Privatsphäre.

**Platzhalter**

Die Frage ist, ob die Rechtecke als exemplarische Platzhalter dienen und noch bei der weiteren Bepflanzung etwas verschoben werden können, sollte möglich sein. Wichtig ist auch, dass die Lage der Rigolen auch exemplarisch dargestellt werden sollte, das Rigolen auch untere Sondernutzungsflächen ohne weiteres eingebaut werden können. Sie sind ja mind. 0,80-1 m überdeckt. Beispielsweise kann dies nicht im Bereich der TG stattfinden. Die Möglichkeit einen Teil des Niederschlagswassers auch in die offene Rigole zu leiten, besteht ja auch noch.

**Grünflächen im Gemeinschaftsbereich**

Es gibt dann noch die Flächen für Urban Gardening, die Wiesen, den Spielplatz und die befestigten Wege, die auch eine Dienstbarkeit und einen Kostenschlüssel benötigen. Diese dürfen wir nicht vergessen.

OG Gutes Klima Rien  
Fl. Luft  
10.8.15