

Verein Eigenheimsiedlung am Genfer Platz e.V.

Garagenhöfe: Entwässerung und Bausubstanz

**Mitgliederversammlung am
08.10.2024**

Rechtlicher Hinweis

- Alle nachfolgenden Informationen sind nicht als juristisch verbindliche Auskünfte/Beratung zu verstehen.
- Für juristisch verbindliche Aussagen müsste der Verein einen Fachanwalt hinzuziehen, dessen Beauftragung zuvor durch die Mitgliederversammlung beschlossen werden müsste.
- Der folgende Vortrag ist vielmehr eine Zusammenstellung der Erkenntnisse und Informationssammlungen des Vorstandes zum Themenkomplex

Vereinssatzung

- Laut Satzung ist der Zweck des Vereins die **Verwaltung, Instandhaltung und Wartung** von:
 - Beleuchtung
 - Entwässerung
 - Oberflächenbelägen
 - Gemeinsamen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Folgender Anlagen:
 - Wohn-/Wirtschaftswege
 - Garagenvorplätze und -zufahrten
 - Grünflächen

Sanierungen oder **Neuinvestitionen** haben die **jeweiligen Eigentümer** auf deren Kosten eigenständig zu übernehmen.

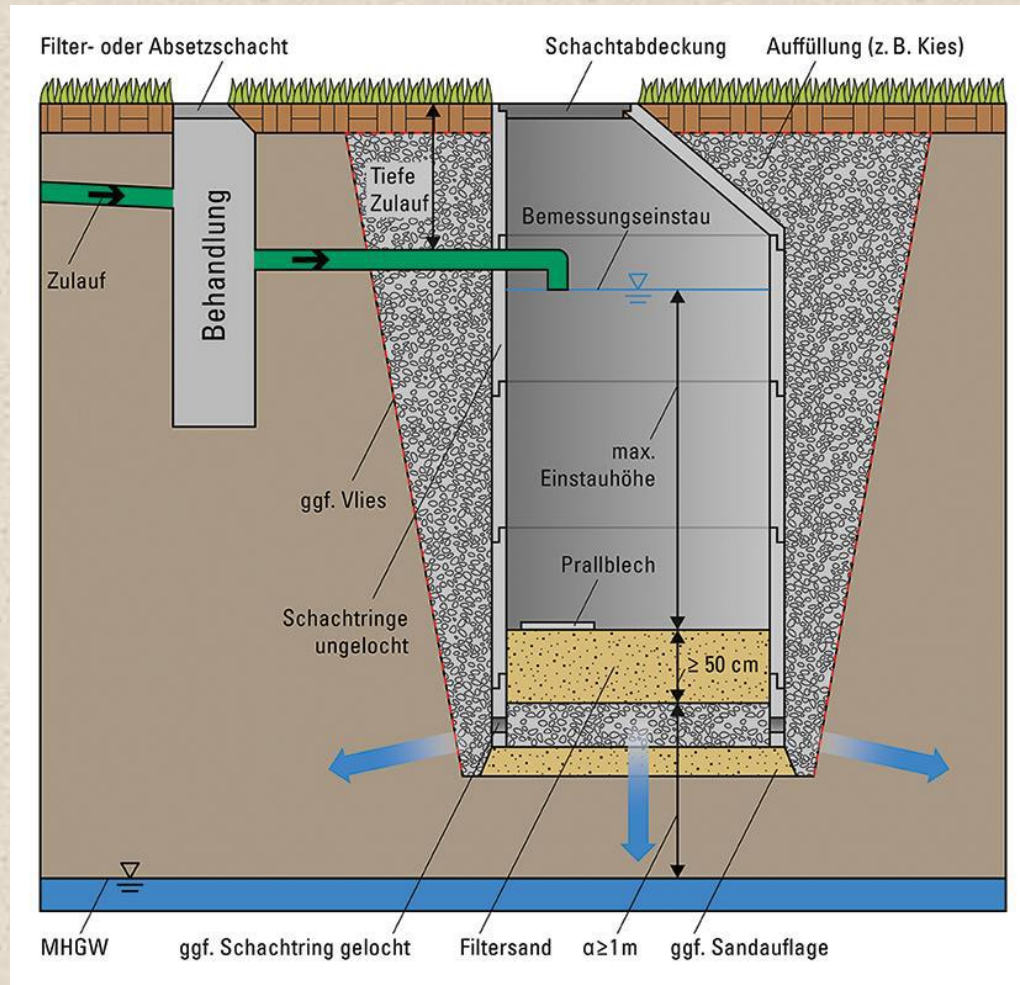
Weitere konkrete Unterhaltsmaßnahmen **kann** der Verein auf Beschluss durchführen, **mit dem Beschluss** ist auch die **Finanzierung** zu regeln.

Wartung vs. Sanierung

Unterschied zwischen Sanierung und Wartung am Beispiel eines Sickerschachtes:

- **Wartung / Instandhaltung:**
 - Spülen / Auspumpen / Reinigen Sickerschacht
 - Intervall: Alle 5 Jahre in der Größenordnung
 - Bedeutet: Schächte 2 x pro Jahr reinigen lassen entspricht **nicht** einer Wartung
- **Sanierung:**
 - Neubau eines Sickerschachtes (idealer Weise nach aktuellem Stand der Technik mit vorgeschaltetem Absetzschacht)
 - Alternativ: Alten Sickerschacht als Absetzschacht belassen und neuen Sickerschacht daneben bauen

Funktionsweise Sickerschacht



Vorgereinigtes Niederschlagswasser wird in einen unten offenen Schacht geleitet und puffert durch sein Volumen Spitzen ab.

Sickerschächte Bestand Baslerstr.



Baslerstraße südlicher Gargenhof 04.10.2024:
Zulauf Leitungen unter Wasser = Schacht defekt

Sickerschächte Bestand Baslerstr.



Baslerstraße 3 nördl. Garagenhöfe 04.10.2024:
Zulauf Leitungen **nicht unter Wasser** = Schächte (noch) i.O.

Neubau Sickerschacht

- Neubau / Umbau ist nicht genehmigungspflichtig
- Kosten:
 - Baukosten
 - Baubetreuung / Abrechnung
- Angebot für Umbau Fa. Gruber Kanalbau GmbH vom 18.06.2024 über brutto 11.835,74 € für den südlichen Garagenhof = 10 Stück Garagen
- Zzgl. 10-20 % für Baubetreuung / Abrechnung
- Macht pro Garage / Eigentümer einen Betrag von ca. 1.300 € bis 1.400 € (Stand 2024)

Neubau Sickerschacht



Bestandteile Garagenhöfe

Alter Garagenhöfe / -anlagen: > 60 Jahre !

- Sickeranlagen
- Rohr(zu)leitungen unterirdisch
- Fallrohre / Dachrinnen
- Schachtabdeckungen und Gullis
- Oberflächen: Asphalt / Pflaster /
Randeinfassungen
- Garagen an sich bestehend aus:
 - Dach, Dachabdichtung
 - Wände / Putz (innen/außen)
 - Garagentor
- In Zukunft: Elektrifizierung

Weitere Sanierungskosten

Grober Kostenanschlag (Bruttokosten mit Betreuung) als Größenordnung für einen Garagenhof mit 10 Garagen

- Rohrleitungen unterirdisch: 13.500,- €
- Fallrohre / Dachrinnen: 4.000,- €
- Schachtabdeckungen und Gullis: 5.000,- €
- Oberflächen – Asphalt: 27.000,- €
- Garagen an sich: ?? €
 - Dach, Dachabdichtung
 - Wände / Putz (innen/außen)
 - Garagentor
- In Zukunft: Elektrifizierung ?? €

Summe ca. 50.000 € = 5.000,- € pro Partei nur für Sanierungen der alten Anlagen ohne Garage an sich

Abmessungen: Garagenhof Nord Basler Straße

- Größe Flurstück: L= 5,70-5,75m B= 2,75-2,90 m im Garagenhof Baslerstr. Nord / Ecke Genferplatz
- Lichte Breiten (=Durchfahrtsbreiten) der Garagentore im Bestand: 2,15 bis 2,40 m
- Breite Autos mit Außenspiegel:
 - VW Käfer 60er Jahre: ca. 1,60 m
 - VW Beetle letztes Modell: ca. 2,05 m
 - BMW 3er aktuell: ca. 2,10 m
 - BMW X5 aktuell: ca. 2,20 m
- Empfehlung Breite (Internetrecherche):
 - Minimum 2,90 m

Fotos Bestand Garagen(höfe)



Foto Sommer 2024

Fotos Bestand Garagen(höfe)



Foto Bestand Berner Straße



Schachtdeckel im Garagenhof Berner Straße, Gussrahmen gebrochen

Fotos Bestand Garagen(höfe)



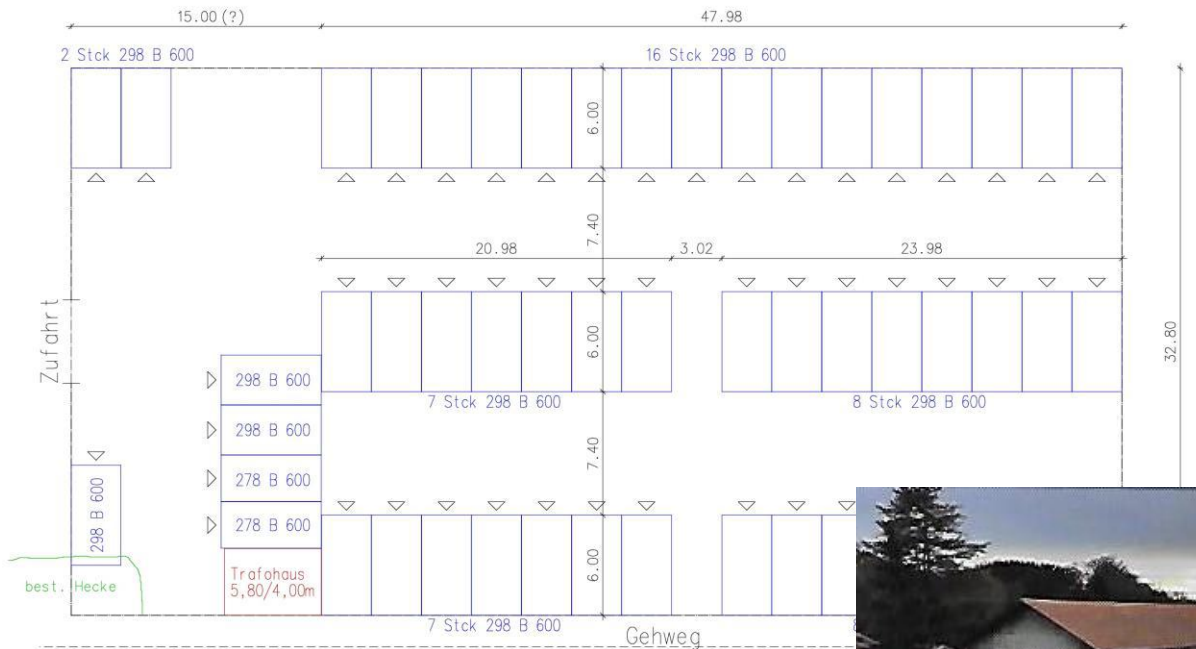
Umbau - Neubau

- Baugenehmigung bereits für Abbruch von Bauten erforderlich
- Neuparzellierung kann erforderlich werden, wenn die Garagen vergrößert oder verändert werden
- Neubau Baukosten:
 - Abbruch alte Anlagen
 - Entsorgungskosten alte Garagen und alter Asphalt / evtl. teerhaltige Beläge!
 - Neubau Sickeranlagen mit Anschlussleitungen
 - Neubau Oberflächen

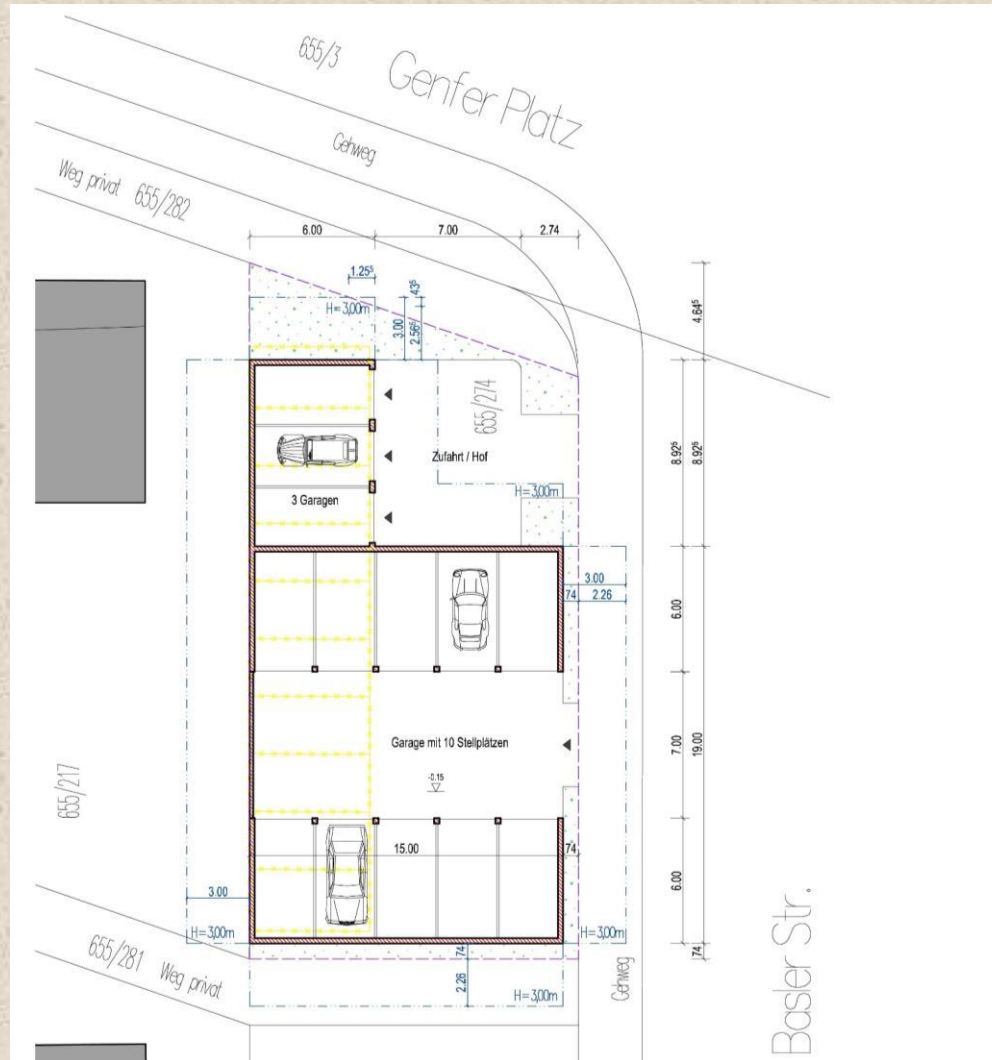
Neugestaltung Garagenhöfe: Konzepte

Genfer Platz, München

51 Stck 298 B 600, 2 Stck 278 B 600



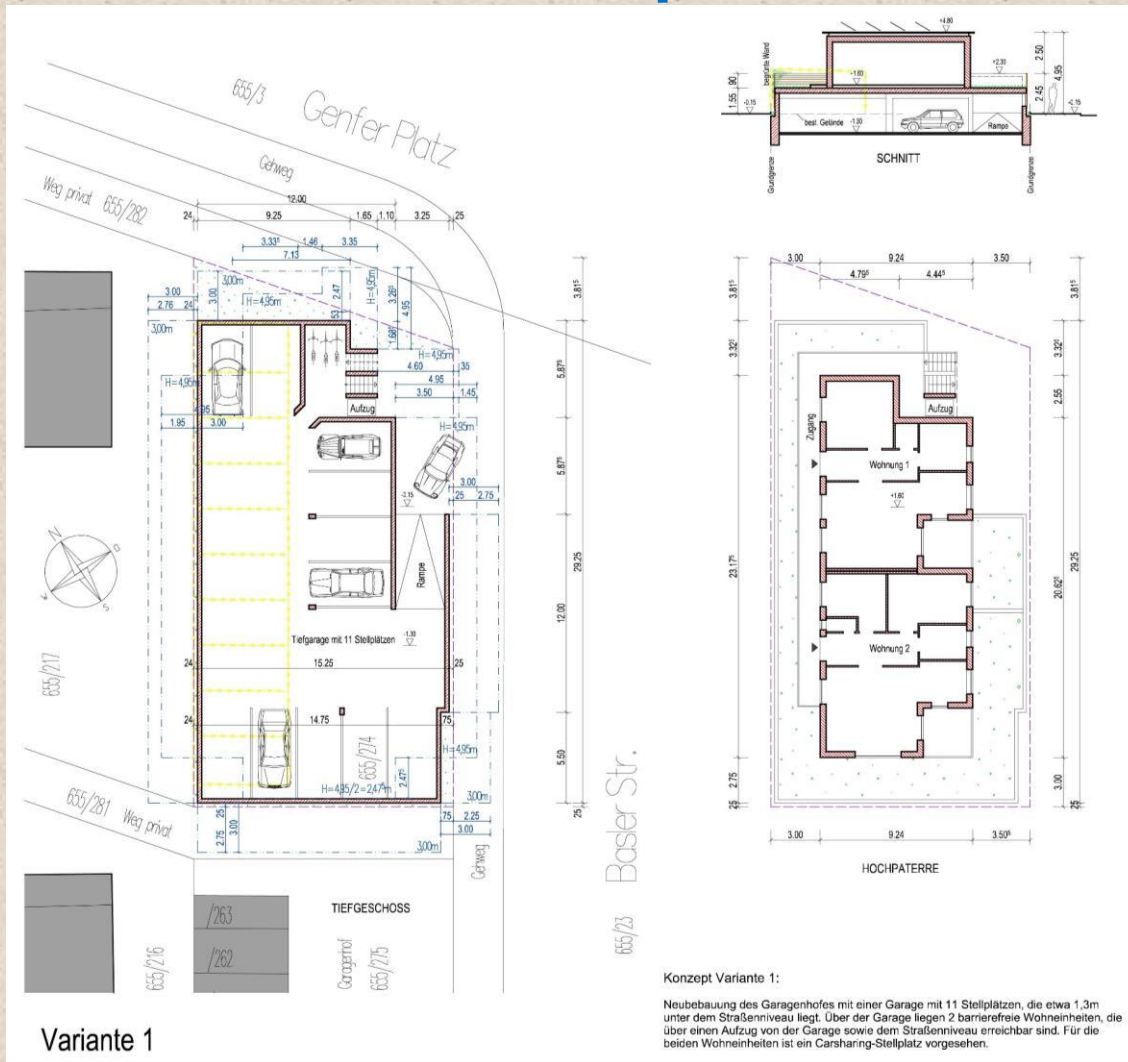
Neugestaltung Garagenhöfe: Konzepte



Neugestaltung Garagenhöfe: Konzepte



Neugestaltung Garagenhöfe: Konzepte



Variante 1

Konzept Variante 1:

Neubauung des Garagenhofes mit einer Garage mit 11 Stellplätzen, die etwa 1,3m unter dem Straßenniveau liegt. Über der Garage liegen 2 barrierefreie Wohneinheiten, die über einen Aufzug von der Garage sowie dem Straßenniveau erreichbar sind. Für die beiden Wohneinheiten ist ein Carsharing-Stellplatz vorgesehen.

Ausblick

- Kanalsanierungen der Stichleitungen in den Wegen
- Kanalhausanschlüsse
- Trinkwasserleitungen in den Stichwegen mit Hausanschlüssen
- Sickerschächte Privatgrund
- Entwässerung Privatwege

Bitte um Meinungen, Fragen,
Anregungen, Ergänzungen

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit !

Mitgliederversammlung am
08.10.2024