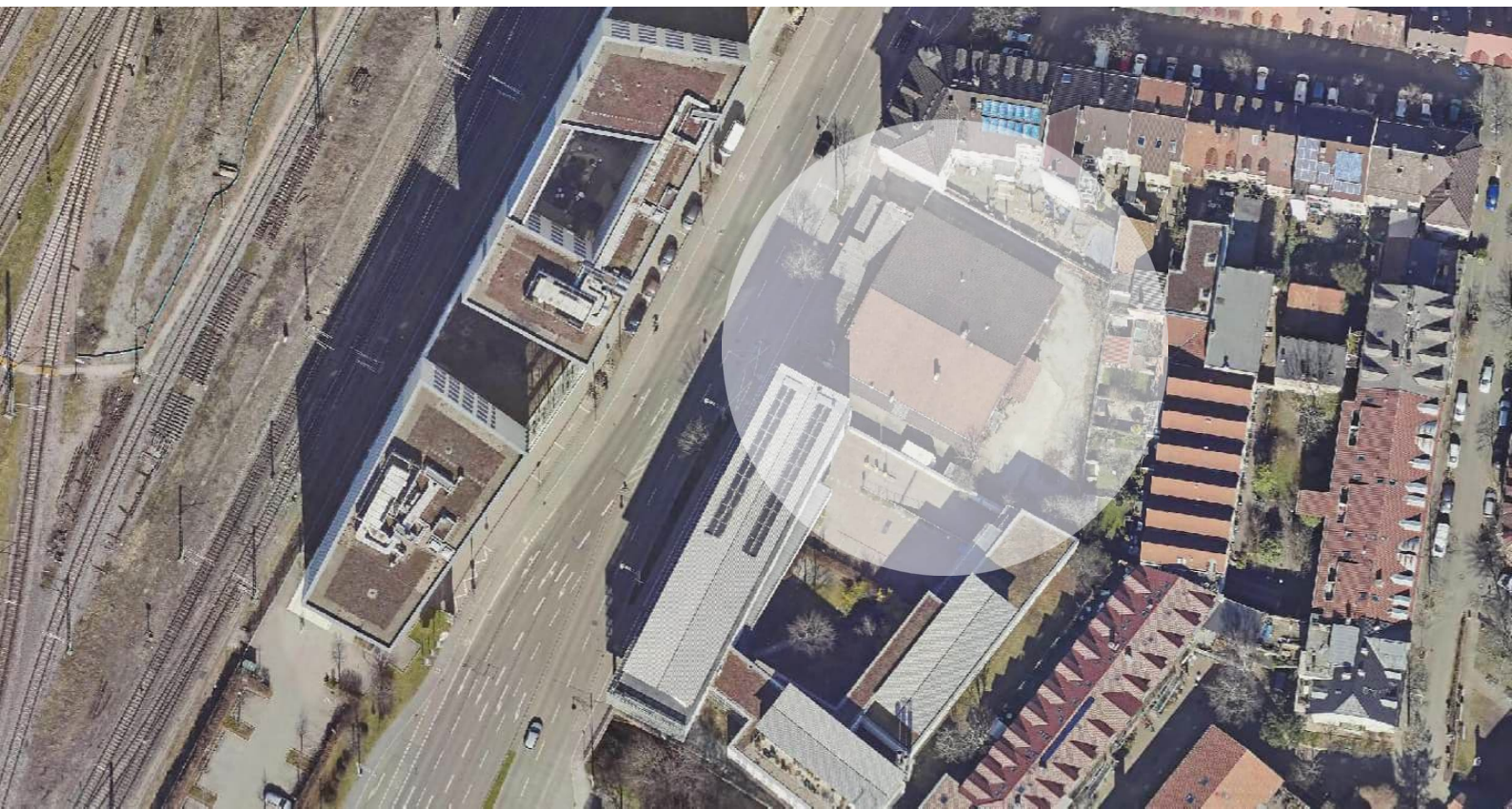


Konzeptvergabe



Vergabe im Erbbaurecht
Grundstücke Flst.Nr. 277 und 277/4
in Freiburg i.Br., Schnewlinstraße 7

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Lage des Objekts	4
2. Objektbeschreibung Flst.Nr. 277 und 277/4	
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Erschließungszustand	6
2.3 Gebäude und derzeitige Nutzung	6
3. Basis für eine städtebauliche Neuordnung	7
4. Vergabekonditionen	
4.1 Beschränkung des Bewerberkreises / Gemeinwohlorientierung	8
4.2 Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht	9
4.3 Nutzungs- und Gestaltungskonzept	10
5. Betreiberkonzept / Finanzierung / wirtschaftliche Tragfähigkeit	12
6. Weitere von einem künftigen Erbbauberechtigten zu beachtende Themen	13
7. Konzeptvergabe / Bewertung der Konzeptkriterien	14
8. Wesentliche Vertragsbedingungen	15
9. Bewerbung	16
10. Besichtigung	17
11. Anlagen 1 bis 11	
• Anlage 1	Lageplan Grundstücke Flst.Nr. 277 und 277/4
• Anlage 2.1 bis 2.3	Bewilligungen Dienstbarkeiten (Abteilung II Grundbuch)
• Anlage 3.1 und 3.2	Genehmigte Baupläne Bestand
• Anlage 4	Städtebauliche Zielstellungen des Stadtplanungsamtes
• Anlage 5	Berechnungsbeispiel für Erbbauzins
• Anlage 6	Merkblatt L-Bank „Wohnungsgröße“
• Anlage 7	Merkblatt Standard Kleinstwohnungen
• Anlage 8	Überblick Bewerbungsverfahren (Schaubild)
• Anlage 9	Bezugsurkunde Freiburger Effizienzhaus Standard 70
• Anlage 10	Bezugsurkunde Freiburger Effizienzhaus Standard 55
• Anlage 11	Bewerberbogen

Was wir Ihnen anbieten - im Überblick -

Die Stadt Freiburg vermarktet die beiden Grundstücke Flst. Nr. 277 und 277/4, Schnewlinstraße 7, im Rahmen einer
**Konzeptvergabe zur Bebauung mit einem
 Wohn- und Geschäftshaus inklusive Musikclubnutzung.**

Zielgruppe	Die Konzeptausschreibung richtet sich an gemeinwohlorientierte Akteure.
Nutzungsverteilung	Es ist ein attraktiver Mix aus Wohnen und Gewerbe gewünscht, dabei mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnen (davon 50 % als geförderte Mietwohnungen) sowie die Unterbringung von Kleinstwohnungen; Ferner ist auf einer Fläche von mind. 300 m ² ein Musikclub unterzubringen. Der Musikclub „Crash“ hat dabei ein Erstzugriffsrecht.
Erbbaurecht	Die Grundstücke werden im Erbbaurecht vergeben mit einer Vertragslaufzeit von 75 Jahren.
Konzeptvergabe	Es ist ein Nutzungskonzept, ein Gestaltungskonzept und ein Betreiberkonzept vorzulegen.
Baurecht	Der Bebauungsplan Nr. 1-23 „Im Grün“ und die Satzung der Stadt Freiburg über den Schutz der Gesamtanlage „Historische Altstadt und Innenstadtbereich“ i.d.F. vom 27.01.2009 sind Grundlage der Neubebauung. Ein Bebauungsplanänderungsverfahren auf Kosten der Stadt ist je nach Konzept möglich.
Architektur	Es ist ein unabhängiger Architekturwettbewerb bzw. eine Mehrfachbeauftragung auf eigene Kosten durchzuführen (Verzicht ggf. möglich).

Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte den nachfolgend in diesem Exposé dargestellten Ausführungen.

1. Lage des Objekts

Die Grundstücke Flst.Nr. 277 und 277/4, Schnewlinstraße 7, liegen in interessanter und zentraler Lage am westlichen Rande der Freiburger Altstadt.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wie auch an den Fernverkehr der Deutschen Bahn. Der Hauptbahnhof Freiburg befindet sich nur ca. 400 m vom Objekt entfernt. Anschlussstellen an den ÖPNV erreichen Sie fußläufig über die Stadtbahnbrücke, welche die Gleise des Freiburger Hauptbahnhofes überspannt; dort haben Sie Anschluss an 4 von 5 Stadtbahnlinien (Linien 1, 2, 3 und 4) und damit eine weitreichende Verbindung in die Stadt. Durch die Lage am Hauptbahnhof ist die Anbindung an den Bahn- und -fernverkehr gegeben.

Die Schnewlinstraße ist eine wichtige Nord-Süd Straßenverbindung durch die Freiburger Innenstadt, so dass das Anwesen auch für den Individualverkehr äußerst verkehrsgünstig gelegen ist. Den Autobahnzubringer Freiburg-Mitte (B 31 a) mit Anschlussmöglichkeit an die A 5 erreichen Sie nach weniger als 300 Metern Fahrstrecke. Zudem stehen durch die in der Nähe gelegenen Tiefgaragen (Bahnhofsgarage und Konzerthausgarage) zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung.



Freiburgs historischer Stadtkern und die geschäftige, überwiegend autofreie Altstadt, locken mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten, allen voran dem Freiburger Münster und dem Münstermarkt. Die Freiburger Altstadt, mit der Kaiser-Joseph-Straße als Haupteinkaufsstraße, bietet ein großes Angebot an Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ausreichender Zahl vorhanden. Erwähnenswert sind insbesondere auch die vielfältigen kulturellen Angebote in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft (z.B. Stadttheater, Konzerthaus).

Durch die zentrale Innenstadtlage besteht ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen. Im direkten Umfeld befinden sich mehrere Kindertagesstätten. Grundschule (Helschule) und Realschule (Hans-Jakob-Realschule) im benachbarten Stadtteil

Stühlinger sind fußläufig erreichbar. Als nächstgelegene Gymnasien bieten sich das Rotteck-Gymnasium und das Goethe-Gymnasium für den Schulbesuch an und ein Berufsschulzentrum befindet sich in der Nachbarschaft zum Hauptbahnhof. Ebenfalls in der Nähe liegt die renommierte Albert-Ludwigs-Universität Freiburg mit der Universitätsbibliothek.

2. Objektbeschreibung Flst.Nr. 277 und 277/4

2.1 Grundstücksdaten

- Grundbuch von Freiburg i.Br., Blatt 18496, Bestandsverzeichnis:

lfd.Nr. 2 Flst.Nr. 277/4, Schnewlinstraße,
Gebäude- und Freifläche mit 212 m²

lfd.Nr. 8 Flst.Nr. 277, Schnewlinstraße 7
Gebäude- und Freifläche mit 1.474 m²

zu lfd.Nr. 2 Wegerecht über das Grundstück Flst.Nr. 277 gemäß Eintragung Abt. II Nr. 5 in Blatt 18496. Vermerkt am 03. August 1988.

zu lfd.Nr. 8 Wegerecht über das Grundstück Flst.Nr. 277/4 gemäß Eintragung Abt. II Nr. 6 in Blatt 18496. Vermerkt am 03. August 1988.

zu lfd.Nr. 2 Wegerecht über das Grundstück Flst.Nr. 277/1 gemäß Eintragung Abt. II Nr. 2 in Blatt 22020. Vermerkt am 03. August 1988.

zu lfd.Nr. 8 Wegerecht über das Grundstück Flst.Nr. 277/1 gemäß Eintragung Abt. II Nr. 2 in Blatt 22020. Vermerkt am 03. August 1988.

Die Grundstücke sind im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) rot umrandet. Die Fläche beider Grundstücke zusammen beträgt 1.686 m².

- In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 277/1 und 277/4 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB;
Vermerkt nach § 9 GBO.
Bezug: Bewilligungen vom 10. Juni / 01. August 1988
Eingetragen am 03. August 1988.

Lfd.Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 277 und 277/1 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB;
Vermerkt nach § 9 GBO.
Bezug: Bewilligungen vom 10. Juni / 01. August 1988

Eingetragen am 03. August 1988.

Lfd.Nr. 7 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Leitungsrecht) für Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-AG in Freiburg i. Br.;
Bezug: Bewilligung vom 10. Juni 1988
Eingetragen am 03. August 1988.

Lfd.Nr. 8 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung des Baues und Betriebs eines Transport- und Lüftungsschachts und der Verlegung von Versorgungskabeln) für Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-Aktiengesellschaft in Freiburg i.Br.;
Bezug: Bewilligung vom 13. Dezember 1991
Eingetragen am 27. Dezember 1991.

Die detaillierten Inhalte dieser Dienstbarkeiten sowie der im Bestandsverzeichnis vermerkten Wegerechte sind aus den beigefügten Bewilligungen vom 10.06.1988 (**Anlage 2.1**), 10.06./01.08.1988 (**Anlage 2.2**) und 13.12.1991 (**Anlage 2.3**) ersichtlich. Daraus ergibt sich insbesondere auch die belastete Fläche.

- In Abteilung III des Grundbuches ist das Grundstück lastenfrei.
- Das Objekt ist frei von Baulasten.
- Die Versicherungssumme (Basis 1914) für das Objekt beträgt 147.000 Mark.

2.2 Erschließungszustand

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Die Erschließungskosten für die Schnewlinstraße wurden bereits nach dem Badischen Ortsstraßengesetz abgerechnet und bezahlt. Nach derzeit geltendem Recht ist in der Zukunft mit keinen weiteren Erschließungsbeiträgen zu rechnen.

Die Kanalbeiträge werden einmalig erhoben und sind abgegolten. Die Stadtentwässerungssatzung sieht keine Nachveranlagung bei einer Neubebauung vor.

Die Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom) sind für den heutigen Gebäudebestand vorhanden. Die Kosten für die Herstellung evtl. notwendig werdender weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom künftigen Erbbauberechtigten zu tragen.

2.3 Gebäude und derzeitige Nutzung

Die Grundstücke sind aktuell mit einem eingeschossigen, unterkellerten Gebäude mit Satteldach (15 Grad Dachneigung) überbaut. Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

In dem bestehenden Gebäude sind mit dem Crash und dem Drifters Club zwei Musikclubs beheimatet, deren Nutzungsverträge mit der Stadt Freiburg noch bis zum 31.12.2024 laufen. Damit sind die Grundstücke für weitere Verwertungsüberlegungen erst ab 01.01.2025 frei verfügbar, wobei für das Crash auch künftig eine Nutzungsmöglichkeit gegeben sein muss. Neben diesen gewerblichen Nutzungen finden derzeit keine weiteren Nutzungen (z.B. Wohnnutzung) statt.

Die Nutzfläche des Bestandsgebäudes beträgt insgesamt ca. 759 m² und gliedert sich wie folgt:

Vertragsfläche Crash (Haupt- und Nebenflächen)	ca. 499 m ²
Vertragsfläche Drifters Club (Haupt- und Nebenflächen)	ca. 260 m ²

Alle Flächenangaben sind Ca.-Angaben und ohne Gewähr.

Das Gebäude steht zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht unter Denkmalschutz.

Der Musikclub Crash befindet sich im Untergeschoss, die Tanzbar Drifters Club im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes. Zur Orientierung sind genehmigte Baupläne vom 08.04.1986 (Crash) und 29.11.2004 (Drifters Club) beigelegt, siehe **Anlagen 3.1 und 3.2**. Eine Haftung oder Gewährleistung für die Übereinstimmung dieser Pläne mit der Örtlichkeit kann nicht übernommen werden und wird ausgeschlossen.

3. Basis für eine städtebauliche Neuordnung

Grundlagen für eine Neubebauung der Grundstücke bilden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1-23 „Im Grün“ und die Satzung der Stadt Freiburg über den Schutz der Gesamtanlage „Historische Altstadt und Innenstadtbereich“ i.d.F. vom 27.01.2009.

Den Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen können Sie auf der Internetseite der Stadt Freiburg i.Br. unter www.freiburg.de/stadtplan (Plan Nr. 1-023) abrufen. Die Denkmalsatzung vom 27.01.2009 steht ebenfalls über das Internetportal der Stadt Freiburg zur Einsichtnahme zur Verfügung (→ Rathaus und Politik → Gremien und Verwaltung → Ortsrecht → Ziffer 10.3).

Darüber hinaus sind die städtebaulichen Zielstellungen des Stadtplanungsamtes, Stabsstelle Innenstadt, vom 12.06.2023 maßgebend, diese sind als **Anlage 4** beigelegt. Darin werden die Anforderungen an ein Nutzungskonzept und die architektonische Gestaltung aufgezeigt sowie mögliche Abweichungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes skizziert. Sie haben somit die Möglichkeit, sich am bestehenden Bebauungsplan zu orientieren oder in dem o.g. Rahmen davon abzuweichen und damit einhergehend ggf. ein förmliches Bebauungsplanänderungsverfahren anzustreben. Sofern eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird, werden die bei der Stadt anfallenden Kosten des Verfahrens (einschließlich aller erforderlichen Gutachtenkosten, die für die Bebauungsplanänderung notwendig sind) von der Stadt übernommen.

Auf die grundsätzliche Verpflichtung zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs oder einer Mehrfachbeauftragung im Einvernehmen mit der Stadt nach erfolgter

grundsätzlicher Vergabeentscheidung sowie auf Ausnahmen von dieser Pflicht wird besonders verwiesen (vgl. Anlage 4, städtebauliche Zielstellungen, Ziffer 4).

4. Vergabekonditionen

4.1 Beschränkung des Bewerberkreises / Gemeinwohlorientierung

Da es sich bei den Grundstücken Flst.Nr. 277 und 277/4 um besondere Schlüsselgrundstücke in der Innenstadt handelt, hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg den Bewerberkreis auf **gemeinwohlorientierte Akteure** festgelegt.

Die Förderung des Gemeinwohls muss im Vordergrund stehen und wesentliche Motivation Ihres Handelns sein. Genossenschaften bzw. genossenschaftsähnliche Projekte wie Projekte des Mietshäuser Syndikats, die Freiburger Stadtbau GmbH, sowie sonstige Bauinitiativen, deren Ziel nicht die Gewinnmaximierung ist, stehen im Fokus. Der Begriff der Gemeinwohlorientierung wird im vorliegenden Vergabeverfahren in Bezug auf die Unternehmensart der Projekte wie folgt vorgegeben:

- a) Projekte / Unternehmen mit Modellen der Mieterschaft-Beteiligung am Vermögenswert oder vergleichbare Modelle, wie z. B. Genossenschaftsanteile o.ä. (Mietshäuser Syndikat, Genossenschaften)

oder

- b) Unternehmen mit staatlichem, kommunalen oder kirchlichem Daseinsvorsorge-Auftrag, gemäß Satzung oder Gesellschaftsvertrag (z. B. Freiburger Stadtbau GmbH)

oder

- c) Unternehmen, deren Zweck (Unternehmens- bzw. Stiftungszweck) oder Unternehmensgegenstand nach Satzung oder Gesellschaftsvertrag eine Förderung sozialer, ökologischer, kultureller oder vergleichbarer gesellschaftsorientierter Projekte beinhaltet und die den Unternehmenszweck durch bereits umgesetzte Referenzprojekt(e) belegen können (z. B. Stiftungen). Liegt der Unternehmenszweck in der Schaffung von Wohnraum muss dieser über den reinen Bau und Vermietung von freifinanziertem und gefördertem Wohnraum hinaus gehen (kein reines Bauträgergeschäft).

oder

- d) Unternehmen mit Mitarbeiterwohnen für eigene Mitarbeitende, insbesondere aus systemrelevanten Berufsgruppen, das bedeutet aus Berufen, die insbesondere zum Funktionieren des staatlichen oder sozialen Systems (z. B. Rettungskräfte, Pflegekräfte, Erzieher_innen) oder systemkritischer Bereiche notwendig sind, ggf. auch Mitarbeiter_innen weiterer Bereiche, z. B. Dienstleistungen der Versorgung.

Das Vorliegen einer dieser Zugangsvoraussetzungen ist zwingend von Ihnen nachzuweisen.

4.2 Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht

Die Grundstücke sollen im Erbbaurecht abgegeben werden. Es wird ein Erbbaurechtsvertrag über 75 Jahre abgeschlossen. Die Berechtigten der in Abteilung II des Grundbuchs vorhandenen Belastungen müssen die Eintragung eines erstrangigen Erbbaurechts im Grundbuch bewilligen, die Belastungen werden als Belastung des neu bestellten Erbbaurechts im Erbbaurechtsgrundbuch wiederum eingetragen.

Die erforderlichen Rangrücktrittserklärungen der WEG Flst.Nr. 277/1 werden von der Stadt auf ihre Kosten eingeholt. Eine eventuell erforderliche gerichtliche Durchsetzung des Rangrücktritts erfolgt durch die Stadt auf ihre Kosten. Für eine dadurch möglicherweise entstehende zeitliche Verzögerung bis zur Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch haftet die Stadt nicht.

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 1.500 €/m², Stand 01.01.2023. Dieser Wert ist als Ausgangslage für die Berechnung eines Erbbauzinses anzunehmen, er gilt bei einer GFZ von 2,2. Abhängig von der tatsächlich realisierten GFZ (ggf. erhöht durch ein noch durchzuführendes Bebauungsplanverfahren) verändert sich dieser Ausgangswert entsprechend. Ein Berechnungsbeispiel ist als **Anlage 5** beigefügt; anhand dessen können Sie selbst anhand der Koeffizienten aus den Anmerkungen zu den Bodenrichtwerten eine Berechnung durchführen. Es wird empfohlen, die Berechnung mit der Stadt abzustimmen.

Der Erbbauzinssatz ist unterschiedlich je Nutzungsart. Damit ist der Gesamterbbauzins abhängig vom jeweils angebotenen Konzept (Anteile Gewerbe / Wohnen / Musikclub sowie bauliche Ausnutzung/GFZ).

Musikclub:

Für den Anteil der Nutzung durch einen Musikclub beträgt der Erbbauzins 4 % p.a. aus dem an die bauliche Ausnutzung bzw. die realisierte Geschossfläche (GFZ) angepassten Bodenrichtwert. Eine schuldrechtliche Reduzierung ist je nach Konzept und konkreter Nutzung möglich, dabei sind die Vorgaben des § 92, II GemO zu beachten.

Gewerbe:

Für den Anteil der gewerblichen Nutzung beträgt der Erbbauzins 4,5 % p.a. aus dem an die bauliche Ausnutzung bzw. die realisierte Geschossfläche (GFZ) angepassten Bodenrichtwert. Eine schuldrechtliche Reduzierung ist je nach Konzept und konkreter Nutzung möglich, dabei sind die Vorgaben des § 92 GemO zu beachten.

Wohnen:

Für den Anteil Geschosswohnungsbau gelten die Erbbaurechtsgrundsätze, wie sie vom Gemeinderat am 05.04.2022 (Drucksache G-22/033) beschlossen wurden. Insbesondere gelten dabei für den Wohnanteil folgende Konditionen:

- Erbbauzins nominal 2 % bzw. schuldrechtlich reduziert auf 1,5 % für den geförderten Mietwohnungsbau (Bindungsdauer 25 Jahre / Miete 33 % unter Mietspiegel),

dies jeweils aus dem an die bauliche Ausnutzung bzw. die realisierte Geschossfläche angepassten Bodenrichtwert;

- ggf. weitere schuldrechtliche Reduzierungsmöglichkeiten bei zusätzlichem Angebot gemäß der o.g. Drucksache (z.B. längere Bindungsdauer oder größerer Abschlag auf die Miete), Mindesterbbauszins 1 %;
- Für den Anteil der gewerblichen Nutzung und Nutzung als Musikclub sind laufende Erbbauszinszahlungen zu entrichten. Für den Anteil der Wohnnutzung ist statt einer laufenden Erbbauszinszahlung auch eine einmalige Ablöse des Erbbauszinses möglich; die Ablöse wird dabei aus dem Wert des diskontierten (= abgezinsten) Erbbauszinses über die Laufzeit des Erbbaurechts bei Vertragsabschluss, gedeckelt auf 100 % des Grundstückswertes berechnet. Die Abzinsung erfolgt auf Basis des laufenden Erbbauszinses zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrags. Bei der Ermittlung des Ablösebetrages ist der jeweilige schuldrechtliche Erbbauszins zu Grunde zu legen. Dieser variiert je nach Bindungsdauern und Leistungsangeboten (z.B. Abschlag auf die Miete).

Die nachgewiesenen (Teil-) Abbruchkosten für das bestehende Gebäude werden von der Stadt übernommen. In dem Umfang, wie für das Bauvorhaben der Vorsteuerabzug möglich ist, übernimmt die Stadt lediglich die Nettoabbruchkosten (ohne Umsatzsteuer); der Erwerber hat die Obliegenheit, der Stadt nachzuweisen, in welcher Höhe der Vorsteuerabzug möglich ist. Bei der Auftragsvergabe ist der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu beachten. Die Sowieso-Kosten (z.B. Erdaushub) werden durch die Stadt nicht übernommen.

4.3 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Hierzu wird insgesamt auf Anlage 4 (Städtebauliche Zielstellungen) verwiesen, welche die einzelnen Vorgaben enthält. Insbesondere die nachfolgenden Punkte sind in einer Bewerbung darzulegen:

4.3.1 Anteil Gewerbe / Wohnen, geförderter Wohnungsbau

Derzeit lässt der Bebauungsplan nur Betriebswohnungen entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zu. Weitere Wohnungen wären außer in dem der Schnewlinstraße zugeordneten Hauptbaukörper grundsätzlich städtebaulich und wohnungspolitisch wünschenswert und können ggf. als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB oder als Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB genehmigt werden, sofern das Wohnungskonzept die Verträglichkeit zu vorhandenen Kerngebietsnutzungen darlegt. Die eingereichten Konzepte sollen einen Mindestanteil von 30 % der Geschossfläche für Wohnungen vorsehen, eine Unterschreitung fließt nachteilig in die Konzeptbewertung ein. Umgekehrt fließt ein höherer Wohnanteil - bei Verträglichkeit mit den vorhandenen Kerngebietsnutzungen - bei einem sinnvollen Mix aus Gewerbe/Wohnen positiv in die Konzeptbewertung ein.

Mindestens 50 % der Wohnfläche ist im geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren und einer Miete, die 33 % unterhalb der Mietspiegelmiete liegt. Eine längere Bindungszeit oder ein höherer Abschlag auf die Mietspiegelmiete kann von Ihnen angeboten werden. Ferner wird ein Anteil von Kleinstwohnungen (d.h. maximal 35 m² je Wohneinheit) gewünscht; zu Größe und Beschaffenheit solcher Kleinstwohnungen wird auf das beigefügte Merkblatt „Wohnungsgröße“ der L-Bank (**Anlage 6**) und auf den Vermerk des Amtes für Soziales – Dezernat III – vom 14.09.2023 (**Anlage 7**) verwiesen. Die Konzepte sollen die Gebietsverträglichkeit der Wohnungen im Kerngebiet plausibel darlegen.

Hierbei sind Aussagen über die geplanten Gewerbe-/Wohnungstypologien z.B. Anzahl der Einheiten, Wohnungsmix, Barrierefreiheit etc. zu treffen. Ferner sind Informationen zu geplanter Art und Schwerpunkten der künftigen Nutzer-/ Bewohnerstruktur, z.B. Büros, Praxen, Läden, Wohnungen für Familien o.ä. darzustellen.

4.3.2 Erhalt des bestehenden Musikclubs Crash

Für den Musikclub Crash - als gelungenes Beispiel der Freiburger Subkultur - besteht eine Standortgarantie. Im Erstzugriffsrecht besitzt das Crash die Option, bei einem Neubau am bisherigen Standort eine Fläche von rd. 300 m² in Kellerräumen im Rahmen der bisherigen Nutzung anzumieten. Zur Sicherstellung dieses Erstzugriffsrechts werden Sie im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB) verpflichtet. Der Vertrag soll eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren mit einer zweimaligen jeweils 5-jährigen Verlängerungsoption zugunsten des Crash-Betreibers vorsehen. Alternativ ist auch ein Erhalt des bestehenden Gewölbekellers unter Einbeziehung in eine Neubaumaßnahme und denselben Anmietungsbedingungen des Crash möglich.

Im Rahmen der Bewerbung ist schlüssig darzulegen, wie mit dem Musikclub umzugehen ist. Der Gemeinderat hat hierzu bereits in seiner Sitzung am 12.04.2016 (Drucksache G-16/079) folgende Anforderungen formuliert, die zu beachten und bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen sind:

„Im Erstzugriffsrecht erhält Crash die Option, bei einem Neubau eine Fläche von rd. 300 m² in Kellerräumen im Rahmen der bisherigen Nutzung anzumieten. Bei diesen Räumen handelt es sich um „konzessionsfähige Räume (ohne bewegliche Einrichtungen, wie z.B. Theke, Schankanlagen usw.) mit den dazugehörenden Stellplätzen“. Der Mietpreis orientiert sich an der zum Zeitpunkt der Vermietung in vergleichbarer Lage ortsüblichen Miete für eine Nutzung „Musikkeller in Betriebsform Crash“ und Mietanpassungen erfolgen entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex VPI.“

Ein Erhalt des bestehenden Kellergewölbes soll positiv in die Angebotsbewertung einfließen. Voraussetzung für eine positive Bewertung ist, dass die statische Umsetzbarkeit und die Wirtschaftlichkeit des Gewölbeerhalts im Angebot realistisch dargestellt und plausibilisiert werden. Eine Haftung der Stadt für die Umsetzbarkeit wird ausdrücklich ausgeschlossen, entsprechende Angebote und deren Umsetzung erfolgen daher auf eigenes Risiko der Bewerbenden. Im Erbbaurechtsvertrag wird bei einem entsprechenden Konzept, das den Zuschlag erhält, festgeschrieben, dass das Kellergewölbe erhalten werden muss, es sei denn, dies erweist sich bei der baulichen Umsetzung nachträglich aufgrund unvorhersehbarer Umstände als unmöglich oder wirtschaftlich

unzumutbar. Den Nachweis der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit müssen die Erbbauberechtigten erbringen. Unabhängig von der Frage der Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit werden die Kosten des Abbruchs im Falle eines angebotenen und bei der Vergabeentscheidung berücksichtigten Gewölbeerhalts nicht von der Stadt übernommen. Soweit sich der Erhalt des Kellergewölbes bei der Konzeptbewertung auf die Bieterreihenfolge ausgewirkt hat, ist für diesen Fall ein Heimfallrecht der Stadt zu vereinbaren.

Sollte das Crash seine Mietoption nicht wahrnehmen, ist die Fläche für eine Nutzung durch einen anderen Musikclub vorzuhalten. Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist das Nutzungsverhältnis in allen Fällen unmittelbar zwischen der/m künftigen Vermieter_In und dem Crash / einem sonstigen Dritten ohne Haftung der Stadt zu regeln. Der Stadt sind die entsprechenden Nachweise und vertraglichen Vereinbarungen zur Absicherung des Crash vorzulegen.

4.3.3 Stellplatznachweis

Der Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück eine Tiefgarage vor.

Bei Neubebauung des Grundstücks sind die baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatznachweis ist auf Basis

- der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (ÖPNV-Bonus)
- der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Freiburg i.Br. vom 27.09.2016 (Minderung des Stellplatzbedarfs in bestimmten Fällen, z.B. Mobilitätskonzept); diese wird derzeit überarbeitet, so dass voraussichtlich die Neufassung künftig anzuwenden ist und ggf.
- der Richtlinien der Stadt Freiburg für die Ablösung der Stellplatzverpflichtung

zu erbringen.

Wegen der verkehrstechnischen Lage an der Schnewlinstraße sind darüber hinaus geeignete Anlieferungsmöglichkeiten auf dem Privatgrundstück für die Gewerbebetriebe vorzusehen. Liefermöglichkeiten am Fahrbahnrand der Schnewlinstraße sind ausgeschlossen.

5. Betreiberkonzept / Finanzierung / wirtschaftliche Tragfähigkeit

Im Rahmen einer Bewerbung sind begründete und qualifizierte Aussagen zu folgenden Themen zu treffen:

- Plausibilität und Nachhaltigkeit der vorgesehenen Rechtsform des / der künftigen Erbbauberechtigten und des rechtlichen Rahmens des Nutzungskonzeptes

- Darstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Finanzierungskonzeptes für das Bauvorhaben. Eine tatsächliche Finanzierungszusage einer Bank ist erst innerhalb der Reservierungsfrist nachzuweisen.
Für die Beurteilung sind entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Projektrealisierung und den Projektbetrieb vorzulegen.

Für den Anteil Wohnungsbau gilt eine Bestandhaltungspflicht von mindestens 40 Jahren; Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Stadt Freiburg möglich.

6. Weitere von einem künftigen Erbbauberechtigten zu beachtenden Themen

6.1 Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen)

- a) Laut Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster ist aufgrund der Vornutzung (Werkstatt, Tankstelle etc.) mit entsorgungsrelevantem Aushub zu rechnen (keine Altlast). Sollten im Rahmen der Aushubarbeiten für den Bereich der geplanten Bebauung Bodenbelastungen festgestellt werden, sind diese entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 43, S. 2598) zu bewerten. Die durch die Entsorgung von belastetem Erdaushub der Materialklasse größer BM-F3 ErsatzbaustoffV entstehenden Mehrkosten sind gesondert auszuweisen. Der/die künftige Erbbauberechtigte verpflichtet sich jedoch, alle Maßnahmen und Möglichkeiten auszuschöpfen, um eventuell belastetes Bodenmaterial fachgerecht, unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, auf dem Grundstück wieder einzubauen und hat dies der Stadt nachzuweisen. Die Stadt erstattet die entstehenden erforderlichen Mehrkosten sowie die Gutachterkosten, dabei finden die Regelungen zur anteiligen Nettokostenerstattung bei den Abbruchkosten, soweit eine Berechtigung zum Vorsteuerabzug besteht, entsprechende Anwendung. In Verrechnung hierzu sind Kosten zu bringen, die im Rahmen der Bebauung des Grundstückes ohnehin anfallen sowie Einnahmen des/der künftigen Erbbauberechtigten für veräußerbares Aushubgut. Die Stadt wird nur die reinen Entsorgungs-Mehrkosten (ohne Kosten für Lösen, Laden, Transport) übernehmen, die eine fachgerechte Entsorgung erfordern. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages geregelt werden.

6.2 Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg

Der Bebauungsplan Nr. 1-23 enthält in den Textlichen Festsetzungen unter Buchstabe j) der Hinweise die Auskunft, dass im Baugebiet mit Bombenblindgängern zu rechnen ist. Die dort enthaltenen Anweisungen für den Fall von Bombenfunden sind bei einer Neubebauung zu beachten.

6.3 Privatrechtlicher Gestattungsvertrag

Es besteht ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Freiburg und der benachbarten IHK (Flst.Nr. 276) vom 17.12.2004 für einen Grenzüberbau von 10 cm mit der Wärmedämmung auf das Flst.Nr. 277. Das Gestattungsverhältnis endet zu dem Zeitpunkt, zu dem die Anschlussbebauung der Grundstücke Flst.Nr. 277 und 277/4 erfolgt.

7. Konzeptvergabe / Bewertung der Konzeptkriterien

Um den Ablauf transparent zu machen, haben wir für Sie das Verfahren der öffentlichen Ausschreibung im Rahmen der Konzeptvergabe im Überblick in **Anlage 8** dargestellt. Dabei sind von den Bewerber_Innen die Anforderungen an ein Nutzungs-, Gestaltungs- und Betreiberkonzept zu erfüllen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit und geplante Finanzierung des Projekts nachzuweisen.

Die Bewertung der eingegangenen Angebote erfolgt nicht nach einem starren Punktesystem. Vielmehr wird es eine beschreibende Bewertung geben, ähnlich wie bei einem städtebaulichen Wettbewerb, bei welchem die Bewerbungen auf Einhaltung der klaren Schwerpunktsetzungen aus dem Ausschreibungsverfahren geprüft werden (siehe Ziffer 4, Vergabekonditionen).

Die Bewertung wird in einem zweistufigen Verfahren wie folgt durchgeführt werden:

1. Stufe

Vorprüfung durch die Verwaltung (Amt für Liegenschaften- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt, Rechtsamt, Baurechtsamt, Garten- und Tiefbauamt, Kulturamt, FWTM)

2. Stufe:

Bewertungsgremium unter Vorsitz von BM Prof. Dr. Haag, Vertreter_Innen des Gemeinderates, Amt für Liegenschaften- und Wohnungswesen und Stadtplanungsamt.

Nach Auswertung der Angebote wird die Verwaltung dem Gemeinderat einen entsprechenden Vergabevorschlag für die Reservierung und die Aufnahme von Statusgesprächen unterbreiten.

Nach der Vergabeentscheidung des Gemeinderates (= Zuschlag zur Reservierung) schließt sich eine ausreichende Reservierungsfrist für den Bewerber / die Bewerberin von 1 Jahr an, in der die Bewerbenden ihr Konzept in eine genehmigungsfähige Projektplanung überführen müssen. Die Frist kann je nach Projektfortschritt und abhängig davon, ob eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird, verlängert werden. Neben der fortlaufenden Konkretisierung des Vorhabens muss in dieser Zeit auch der Finanzierungsnachweis erbracht werden. Begleitet wird dieser Zeitraum von regelmäßigen Statusgesprächen (im Abstand von ca. 2 Monaten und ggf. bei Bedarf). Dabei wird u.a. überprüft, ob die konzeptionellen Merkmale bei der weiteren Planung von den Projekten eingehalten werden können. Sollte sich in dieser Reservierungsphase zeigen, dass beispielsweise durch neu eingetretene Entwicklungen, wesentliche und für den Grundstückszuschlag entscheidende Merkmale nicht mehr realisiert werden können, ist vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages von einer weiteren Beschlussfassung des Gemeinderates, ggf. gekoppelt an die Beschlussfassungen zu einem

Bebauungsplanverfahren, auszugehen. Ansonsten endet die Reservierungszeit nach Abschluss der Planung sowie Vorlage einer Finanzierungsbestätigung mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages. Die tatsächliche bauliche Umsetzung schließt sich daran an.

Die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages erfolgt nach Einigung zu den Vertragsinhalten und nach Abschluss der Planung bzw. bei einer erforderlichen Bebauungsplanänderung im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und nach Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenanhörung. Die tatsächliche bauliche Umsetzung erfolgt nach Schaffung des Baurechts. Eine Darstellung des Verfahrens ergibt sich aus der bereits erwähnten Anlage 8. Sollte es im Rahmen der Reservierungsphase allenfalls zu unwesentlichen Änderungen an den Rahmenbedingungen kommen, fallen die Schritte „Vergabe“ und „Zuschlag“ zusammen.

8. Wesentliche Vertragsbedingungen

1. Der / die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundstück nach Maßgabe des Vermarktungskonzeptes unter Einhaltung des vorgelegten Nutzungs- und Gebäudekonzeptes zu nutzen bzw. neu zu bebauen. Die unter Ziff. 4.3 genannten verpflichtenden Punkte aus dem Nutzungs- und Gestaltungskonzept (z.B. in Bezug auf sozialen Wohnungsbau und Erhalt des bestehenden Musikclubs Crash) werden Teil des Erbbaurechtsvertrages.
2. Der / die Erbbauberechtigte trägt die Kosten für die notarielle Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages und dessen Vollzug im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer.
3. Das Anwesen (Grundstück und Gebäude) wird übergeben, wie es steht und liegt. Die Stadt Freiburg i.Br. haftet weder für offene noch für verborgene Mängel, insbesondere nicht für Altlasten. Die Regelungen zur anteiligen Erstattung zur Entsorgung von belastetem Bodenmaterial gemäß Ziff. 6.1 bleiben unberührt und werden ebenfalls Vertragsbestandteil.
4. Erschließungs- und Kanalbeiträge sind bereits bezahlt und fallen für den derzeitigen Ausbauzustand nicht mehr an. Künftige Beiträge gehen zu Lasten des/der Erbbauberechtigten.
5. Eventuell neu anfallende Kosten für die Hausanschlüsse und alle sonstigen Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Telefon usw.) sind zusätzlich zum Kaufpreis vom Erbbauberechtigten / von der Erbbauberechtigten zu tragen.
6. Der / die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundstück unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften und entsprechend dem vorgelegten Konzept sowie ggf. dem prämierten Wettbewerbsergebnis (Architektenwettbewerb oder Mehrfachbeauftragung) zu bebauen bzw. umzunutzen.

7. Die / der künftige Erbbauberechtigte verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten für einen Neubau spätestens 2 Jahre nach Schaffung des neuen Baurechtes zu beginnen und diesen dann innerhalb von 3 Jahren bezugsfertig zu errichten.
8. Das Erbbaurecht darf vor Aufnahme einer neuen Nutzung bzw. vor Bezugsfertigkeit eines Neubaus nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt im Ganzen oder in Teilen entgeltlich oder unentgeltlich veräußert werden. Eine Weiterveräußerung kann grundsätzlich nur an einen Rechtsnachfolger erfolgen, der die Anforderungen nach Ziffer 4.1 dieser Ausschreibung erfüllt. Entsprechende vertragliche Regelungen zum Zustimmungserfordernis des Grundstückseigentümers / Heimfall / Entschädigung werden in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen werden.
9. Die Erbbauberechtigte / der Erbbauberechtigte verpflichtet sich zur Umsetzung folgender Energiekonzeption:
 - a) Ein neu zu errichtendes Gewerbegebäude im Büro- oder Dienstleistungsbereich (auch Institute, Kanzleien, Schulungsräume etc.) ist im Freiburger Effizienzhaus-Standard 70 zu errichten. Die Anforderungen an den Energiestandard ergeben sich aus der öffentlichen Urkunde über Klauseln Effizienzhaus Gewerbe des Notariats 6 Freiburg vom 23.03.2015 - 6 UR 640/2015 -. Die Urkunde ist als **Anlage 9** beigefügt.
 - b) Soweit ein neu zu errichtendes Gebäude überwiegend der Wohnnutzung dient, ist der Neubau im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 (alternativ Passivhaus) zu errichten. Die Anforderungen an den Energiestandard ergeben sich aus der öffentlichen Urkunde über Klauseln Effizienzhaus Wohnen des Notariats 6 Freiburg vom 23.03.2015 - 6 UR 639/2015 -. Die Urkunde ist als **Anlage 10** beigefügt.
10. Im Falle eines Verstoßes gegen vertragliche Verpflichtungen sieht der Vertrag als Sanktion ein Rücktrittsrecht der Stadt oder die Verpflichtung zur Zahlung einer angemessenen Vertragsstrafe vor.

9. Bewerbung

1. Wir bitten Sie, Ihr Angebot mit dem beigefügten Bewerberbogen (**Anlage 11**) abzugeben und das geforderte Plan-, Nutzungs- und Realisierungskonzept beizulegen.

Die Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Ausschreibung Flst.Nr. 277 und 277/4“ an die Stadt Freiburg i. Br. - Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen - Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br. zu senden.

2. Die **Abgabefrist** für das Angebot **endet am 31.10.2024**
3. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Freiburg i.Br. nicht honoriert.

4. Die Angebote werden vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen nach Ablauf der Abgabefrist ohne Beteiligung der Bieterinnen / der Bieter geöffnet. Die Stadt Freiburg behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück im Erbbaurecht abgegeben wird. Entsprechen die eingegangenen Angebote nicht den Vorstellungen der Stadt, bleibt es ihr vorbehalten, das Grundstück erneut auszuschreiben. Bei der Auswertung der Angebote wird jeweils das zugehörige Gesamtkonzept in die Vergabeentscheidung mit einbezogen.

10. Besichtigung

Die Grundstücke sind frei zugänglich, so dass Sie sich vor Ort jederzeit einen Überblick verschaffen können.

Termine zur Besichtigung des Gebäudes können mit der Stadt Freiburg i.Br., Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, vereinbart werden.

Ansprechpartner

Ihr Ansprechpartner beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Abteilung Liegenschaften, Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br. ist:

Herr Juri Fahrländer
Tel.: 0761 / 201 – 5367
e-mail: alw-vermarktung@stadt.freiburg.de

Mit baurechtlichen Fragen allgemeiner Art wenden Sie sich bitte an das Beratungszentrum Bauen im Baurechtsamt, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg
Tel. 0761 / 201 - 4390
e-mail: bzb@stadt.freiburg.de

Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Sie stellen lediglich Auszüge und einen Überblick mit dem Stand August 2023 dar. Sie beruhen zu einem erheblichen Teil auf Angaben und Darstellungen Dritter. Insoweit besteht keinerlei Haftung der Stadt für Irrtümer oder Fehler Dritter. Sämtliche Angaben und Darstellungen in diesem Exposé sind unverbindlich. Rechtlich relevante Erwartungen über die Beschaffenheit bzw. den Zustand der Baugrundstücke können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Stadt für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Exposé. Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben im Exposé ausdrücklich vor. Aus dem Exposé kann zudem keinerlei Anspruch auf Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit den in dem Exposé genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden.