

**Herzlich Willkommen**  
zur Infoveranstaltung

# Bauen und Wohnen in Kleineschholz

## Ablauf

- |               |   |
|---------------|---|
| 18 Uhr        | Begrüßung   |
| ca. 18:15 Uhr | Einführung ins Quartier und<br>Überblick Konzeptvergabe<br>(inkl. Fragerunde) |
| ca. 19 Uhr    | Vorträge zu ausgewählten<br>Themen (inkl. Fragerunde)                         |
| ca. 20 Uhr    | Austausch und Netzwerken  |



# Agenda

1. Begrüßung
2. Einführung in das Quartier  
Kleineschholz
3. Überblick: Konzeptvergabe  
----- Fragerunde -----
4. Kurzvorträge zu ausgewählten  
Themen  
----- Fragerunde -----
5. Abschluss
6. Austausch und Netzwerken



# Ihre eingereichten Themen

*Kriterium der Gemeinwohlorientierung*

*Wann sind Baugemeinschaften gemeinwohlorientiert?*

*Möglichkeit der Beteiligung an Baugruppen / Vernetzungsangebote*

*Möglichkeiten für normale Leute, ohne viel Fachwissen oder Geld*

*Haben Projekte, die erst jetzt starten, noch eine Chance auf ein Grundstück?*

*Wie groß können/müssen Baugruppen sein?*

## Gemeinwohlorientierung

## Vernetzung & Unterstützung

## Baugemeinschaften/ Baugruppen

*Wie konkret muss das Konzept sein? Welche Kriterien gibt es?*

*Gibt es kleine Grundstücke (80-150 qm) für kleines Wohnen (Modulhaus)?*

*Bewerbung für mehrere Grundstücke oder für ein konkretes Grundstück möglich?*

*Konditionen Erbbauzins*

## Erbbaurecht

*Grundstückspreise*

## Verfahren & Kriterien

*Grundstücksgröße - Gebäudegröße - Bauprojektgröße - welche Annahmen müssen wir treffen?*

*Wie lange dauert die Erbpacht-Zeit?*

*Erbbaurecht näher erklärt bekommen*

*Verfahren der Grundstücksvergabe*

*Bewerbungsfrist und Baubeginn*

## Bezahlbares Wohnen/ 50%

## Fördermöglichkeiten

## Weitere Themen

*Kostensteigerungen und bezahlbarer Wohnraum*

*Wer finanziert / wie finanziert sich der soziale Wohnungsbau?*

*Zuschüsse für innovative Wohn- und Bauprojekte?*

*Welche Förderungen gibt es für den Wohnungsbau?*

*Barrierefreies Bauen & Wohnen*

*Energiekonzept*

*Wird es möglich sein, Eigentumswohnungen zu kaufen?*



# Quartier Kleinescholz



**Modell-  
quartier**



# Quartier Kleineschholz – Lage





# Quartier Kleineschholz – Quartiersentwicklung



Wettbewerbsentwurf, Dietrich | Untertrifaller Architekten, Bregenz

**2015**

Rahmenplan Stühlinger West

**2018/19**

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

**09.07.2019**

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan  
(B-Plan)

**Oktober 2021**

Städtebaulicher und freiraum-  
landschaftsplanerischer Rahmenplan

**Juli 2022**

Offenlagebeschluss B-Plan

**Juni 2023**

Satzungsbeschluss B-Plan

# Quartier Kleineschholz – **Bebauungsplan** (Offenlage)



**Ca. 7,7 ha insgesamt**

- Urbanes Gebiet (= MU)  
ca. 2,3 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen ca. 2,0 ha
- Öffentliche Grünflächen  
ca. 3,4 ha



# Quartier Kleineschholz – Städtebauliche Daten

- **Grundfläche** rund 12.000 m<sup>2</sup> (ca. 0,52 GRZ)
- **Geschossfläche** rund 53.000 m<sup>2</sup> (ca. 2,3 GFZ)
- ca. 47.600 m<sup>2</sup> für **Wohnen und Geschäfte**
- **offene Blockrandbebauung, Zeilenbauweise und Punkt-häuser**
- **vier- bis acht-geschossige Bebauung**
- **Wohneinheiten** ca. 500 (+)



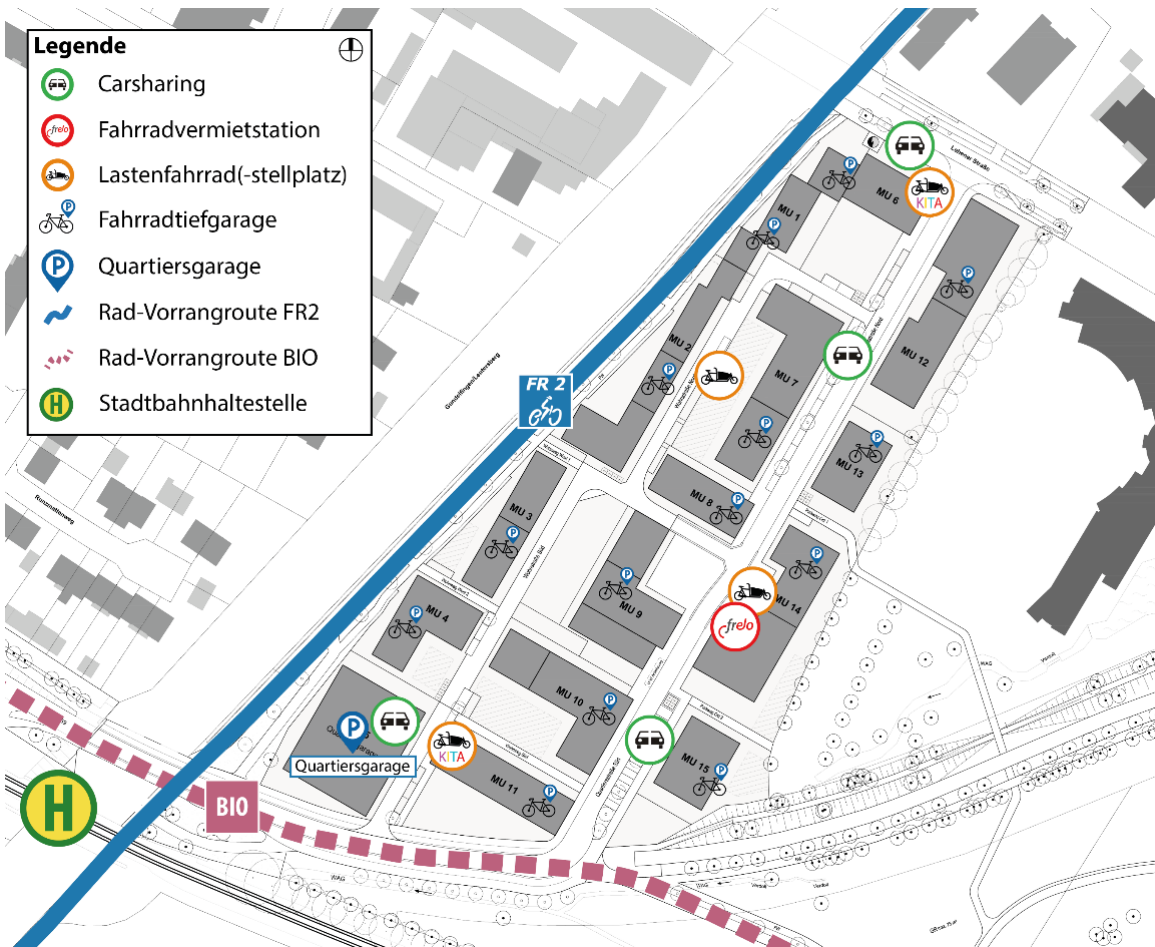
# Quartier Kleineschholz – Nutzungen



- zwei Kindertagesstätten
- Einzelhandelsmarkt mit ca. 450-500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Baufeld MU 9
- Möglichkeiten für weitere **quartiersbezogene Einzelhandelsnutzungen, gastronomische Betriebe** sowie **kleingewerbliche und soziale Nutzungen**
- **Quartiersgarage** für zentrale Parkierung (KFZ)

# Quartier Kleineschholz – Mobilitätskonzept

Vorbehaltlich  
Gemeinderats  
beschluss



## Stellplatzkonzept

- Pkw: 0,3 Stellplätze / Wohnung
- Radparken: 1/30m<sup>2</sup> Wohnfläche in sehr guter Qualität
- Stellplätze für Lastenräder und Motorroller

## Mobilitätskonzept

- ca. 20 Carsharing-Fahrzeuge
- Frela-Station (auch mit Lasten-Frelos)
- kein Parken im öffentlichen Raum (Ausnahmen für kurzes Halten & Behindertenparkplätze)
- Bewirtschaftung des umgebenden Straßenraums
- Bündelung der Kfz-Stellplätze in Quartiersgarage



# Vermarktung „Freiburger Modell“

- urbanes, innovatives Modellquartier -
  - engagierte, soziale, architektonische und ökologische Maßstäbe durch **Gemeinwohlfokussierung**
  - 100 % Entwicklung durch **gemeinwohlorientierte Akteure**
  - Fokus auf **mieter\_innenorientierten** und **bestandserhaltenden Projekten**
  - mindestens **50 %** der Geschossfläche im **geförderten Mietwohnungsbau**
  - offene **Konzeptvergabe** – Projekte als kreativer „Think Tank“
  - Vergabe der Grundstücke im **Erbbaurecht**

# Gemeinwohlorientierung: Anforderungen an die Bauherr\_innen

Vorbehaltlich  
Gemeinderats  
beschluss

**Modelle der Mieter\_innenschaft-  
Beteiligung am Vermögenswert  
oder vergleichbare Modelle,  
z. B. Genossenschaftsanteile o.ä.**

Zweck / Unternehmensgegenstand:  
Förderung sozialer, ökologischer,  
kultureller oder vergleichbarer  
gesellschaftsorientierter Projekte +  
durch Referenzprojekt(e) belegbar

## **Gemeinwohlorientierte Akteur\_in**

Unternehmen mit staatlichem /  
kommunalem / kirchlichem  
Daseinsvorsorge-Auftrag zur  
Wohnraumversorgung

Unternehmen mit  
Mitarbeitendenwohnen für eigene  
Mitarbeitende, insbesondere aus  
systemrelevanten Berufsgruppen oder  
systemkritischen Bereichen



# Gemeinwohlorientierung: Anforderungen an die Grundstücksnutzung

Vorbehaltlich  
Gemeinderats  
beschluss

**Bestandshaltung**

**Mieter\_innen-  
schutz**

**mind. 50 %-Anteil  
geförderter  
Mietwohnungsbau**

Keine Eigenbedarfskündigung

Kündigung im Sanierungsfall nur mit Zustimmung der Stadt

Keine Modernisierung über § 172 BauGB hinaus (keine Luxussanierung), Ausnahmen nur mit Zustimmung Stadt

Grundsätzlich keine Umwandlung in Teileigentum, Ausnahmen nur mit Zustimmung Stadt

keine Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe oder andere Nutzung, Ausnahmen nur mit Zustimmung Stadt

# Baugrundstücke in Kleinescholz

Vorbehaltlich  
Gemeinderats  
beschluss





# Bewerbungs- und Vergabeprozess der Konzeptvergabe

Vorbehaltlich  
Gemeinderats  
beschluss

## 1. Phase: Bewerbung

Öffentliche  
Ausschreibung inkl.  
Vermarktungs-  
Auftakt (Info-  
Veranstaltung)



Prüfung der  
Bewerbungen  
(Konzept)

Erfüllung  
Mindest-  
anforderungen



## 2. Phase: Vergabe

Bewerbungs-  
gespräche



Vorbereitung  
Vergabeausschuss



Sitzung  
Vergabeausschuss



GR-Beschluss  
Vergabe /  
Reservierung  
Baugrundstücke

# Konzeptvergabeverfahren Kleineschholz

## 1. Phase: Bewerbung der Projekte

- Niederschwellige Anforderungen an die Bewerbung
  - Darstellung der **Projektidee** steht im Fokus
  
- Voraussetzung: Erfüllung der Mindestanforderungen
  - **Gemeinwohlorientierung der Bewerbenden**
  - **50 % geförderter Mietwohnungsbau**
  - **Erbbaurecht (mit Ablöse)**

# Konzeptvergabeverfahren Kleineschholz

## 2. Phase: Bewertung und Auswahl der Projekte

Bewertung der Konzepte über ein vergleichendes Abwägen anhand festgelegter Bewertungskriterien

- Beitrag des Projekts für das Quartier
- Beitrag des Projekts für das Stadtgebiet
- Qualität der Projektkonzeption
- Qualität des Projektteams



# Entwicklungsziele

Orientierungshilfe mit zentralen Zielen für das Gebiet, die in der Vermarktung über die Konzeptvergabe erreicht werden sollen:

1. Innovativer Wohnungsbau und bezahlbare Mieten
  - Beispiele: gemeinschaftlich genutzte Flächen, Cluster-Wohnungen, flexible Grundrisse u.a.
2. Quartier der kurzen Wege
3. Gemischtes, inklusives Quartier für alle
  - Beispiele: barrierefreie Wohnungen, Mehrgenerationenprojekte, Räume der Begegnung u.a.
4. Klimaschutz
  - Beispiel: Innovative Baustoffe
5. Architektur
6. Private Freiräume
7. Sharing Konzepte
  - Beispiele: Gegenstände des Alltags, Gärtnern, Bibliothek, Nutzräume u.a.
8. ...

# Gesamtüberblick: **Von der Bewerbung zur Realisierung**

Vorbehaltlich  
Gemeinderats  
beschluss

## Bewerbung

- Ausschreibung
- Bewerbungsgespräche

## Vergabe

- Prüfen der Bewerbungen
- Vergabeausschuss
- Entscheidung Gemeinderat über Grundstücksvergabe

## Reservierung

- Zuschlag für Grundstücke
- Statusgespräche

## Planung

- Entwurfsplanung
- Vermessung
- Bauantrag
- Finanzierungsnachweis
- Erbbauvertrag

## Bau

- Beginn Hochbau

ca. 2 Jahre von Ausschreibungsbeginn bis zum Beginn Hochbau

# Quartier Kleineschholz - **Ausblick**

Vorbehaltlich  
Gemeinderats  
beschluss

**2. Jahreshälfte 2023**  
Beschluss  
Vermarktungskonzept

**ca. Sommer  
2025**  
Beginn Hochbau

2023

2024

2025

**ca. Herbst 2023**  
- **Beginn Vermarktung** inkl.  
Vermarktungsauftakt  
(öffentliche Veranstaltung)  
- Beginn Erschließung

Weitere Infos unter:  
[www.freiburg.de/kleineschholz](http://www.freiburg.de/kleineschholz)  
inkl. Newsletter-Anmeldung





# Quartier Kleineschholz

## Kurzvorträge



# Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

- Förderprogramm des Landes BW für Neubau/Erwerb von Mietwohnungen
- Förderdarlehen mit 0 %-Zinssatz Laufzeit 10, 15, 25 oder 30 Jahre
- Subventionswert i.H.v. 40 Prozent der bis zu 80 Prozent berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten
  - Festbetragsförderung Baukosten (4.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) + Grundstückskosten
  - Regelabsenkung OVM minus 33 %
  - Bindungsdauer von 30 Jahren
- Umwandlung als Teil-/Zuschuss möglich

# Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

- Miet- und Belegungsbindung zwischen 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahren
  - Bei 40-jährigen Miet- und Belegungsbindung 30 Jahre Zinsbindung
- Regelabsenkung der Miete ggü. der OVM um 33 % (Spanne 20-40 %)
- Vermietung an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS)
- Bindungsverlängerung nach Ende möglich



# Besondere soziale Mietwohnraumförderung

## Sonderbindung zugunsten spezifischer Personengruppen

- Sonderbindung „Betreutes Wohnen“
  - Einzelfallprüfung der L-Bank / Ministerium
  - Förderdarlehen mit 0 %-Zinssatz oder Einmalzuschuss
  - Vermietung an Seniorinnen/Senioren (ab 60 Jahre) mit WBS
  - Absenkung der Miete gegenüber OVM 40 %

# Besondere soziale Mietwohnraumförderung

## Sonderbindung zugunsten Mitarbeiter innen eines oder mehrerer Unternehmen

- Mitarbeiterwohnen
  - Vermietung an Mitarbeiter\_innen mit WBS
  - Für Begründung zwei Varianten möglich:
    - Mitarbeiterwohnen (kein Kündigungsrecht)
    - Werkmietwohnungen (mit Kündigungsrecht)
  - Förderdarlehen mit 0%-Zinssatz oder Einmalzuschuss
  - Absenkung der Miete gegenüber OVM zwischen 20-40 %

# Eigentumsförderung

## G-15 Genossenschaftsanteile

- Förderprogramm des Landes BW zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen zur Anmietung von selbstgenutztem Wohnraum
- Förderdarlehen 15 Jahre Sollzinsbindung (aktuelle Konditionen L-Bank)
- Wahlweise auch Umwandlung in Zuschuss

# Aktuelle Hinweise

- Bereits im Jahr 2022 sehr hoher Nachfrage
- Erhöhung der Haushaltsmittel für 2023 / 2024
- Erhöhung der Festbetragsförderung für Baukosten
- Förderbedingungen werden fortlaufend weiterentwickelt
- Einbeziehung von Erbbaurechten
- Kürzung des Förderdarlehens möglich, wenn Subventionswert bei Zinssteigerung nicht ausreicht



# Erbbauerecht

## Grafik: Grundbuchrechtliche Trennung von Grundstück und Gebäude



## Grafik: Zinszahlungsmöglichkeiten

Einmalige  
Ablösung

€



Laufende  
Erbbauzinszahlung

€ € € €



Weitere Infos unter:

[www.freiburg.de/erbbauerechte](http://www.freiburg.de/erbbauerechte)

# Energiekonzept Kleineschholz

## Politischer Rahmen

- Basis Klimaschutzziele Freiburg: 2035 Klimaneutral
- Gleichzeitig soll bezahlbarer Wohnraum entstehen
- Einfache technische Lösungen standen im Vordergrund
- Entwicklung künftiger CO<sub>2</sub>-Kosten wurden in zwei Varianten betrachtet

# Örtliche Potentiale für Erneuerbare Energien

- Effizienzhaus 55 mit Wärmerückgewinnung (52 kWh/m<sup>2</sup> inkl. WW)
- Grundwasser ausreichend für Vollversorgung
- PV-Anlagen verbleiben im Eigentum der Bewohner\_innen
- 35 % der Dächer der Hauptgebäude für solare Modulfläche, ca. 600 kWp
- Fläche für Gartennutzung der Bewohner\_innen



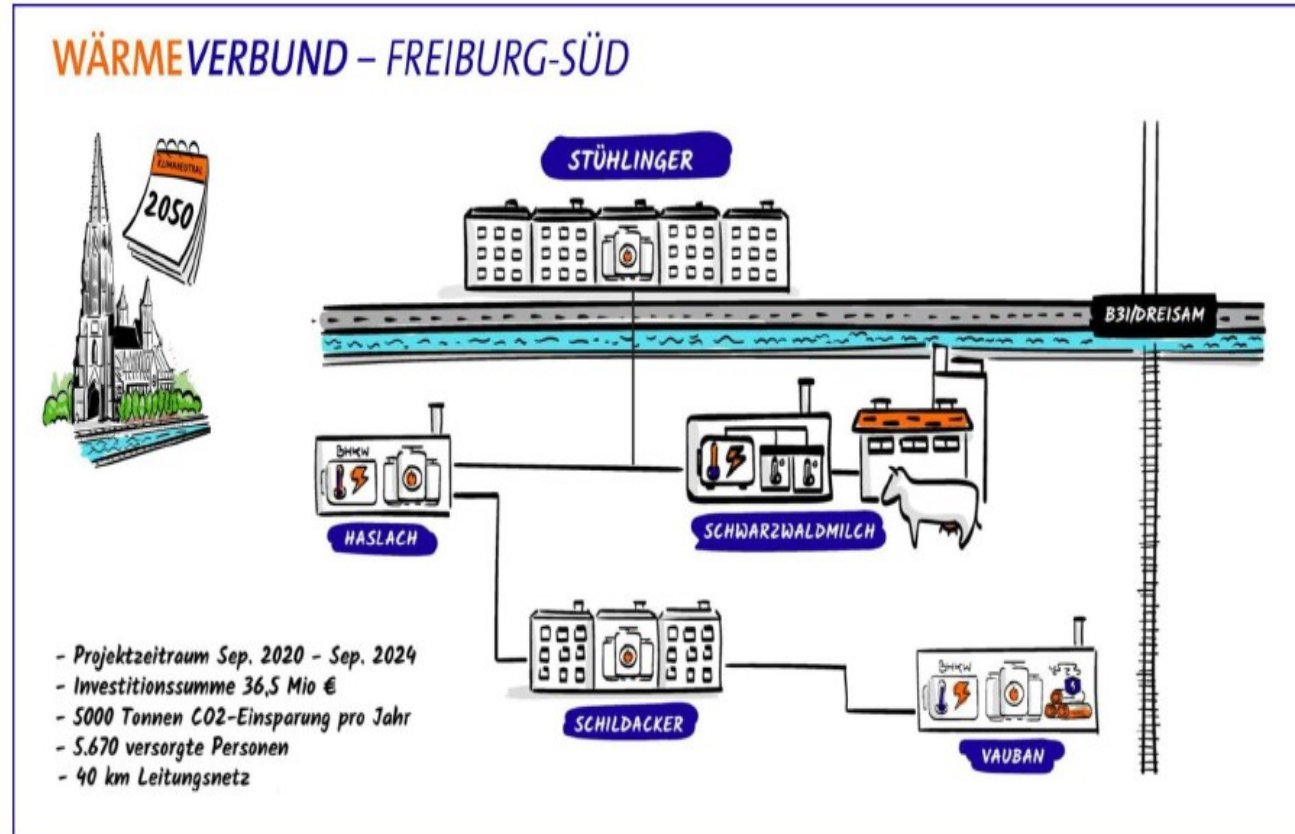
# EU-weite Ausschreibung zum Wärmeliefercontracting

- EU-weite Ausschreibung **technologieoffen**
- Variante Zentrale Wärmepumpe Grundwasser als Referenzvariante
- Vorgabe von Mindestanforderungen bei Schlüsselparameter:
  - Umweltfaktoren: Primärenergiefaktor, CO<sub>2</sub>-Emissionen, Nutzung erneuerbare Energien
  - Kosten: Baukosten und Wärmekosten für Endverbraucher (Obergrenze wird festgelegt)
  - Referenzplanung Energiezentrale
- Nahwärmenetz mit verpflichtendem Anschluss wurde vorgegeben
- **Keine Vorfestlegung auf Bewerber**



# Ergebnis Ausschreibung

- Badenova Wärmeplus gewinnt Ausschreibung
- Anschluss an Wärmeverbund Süd
- Ziel: Nutzung von lokalem Grundwasser für die städtische Wärmewende



# Details Wärmelieferung

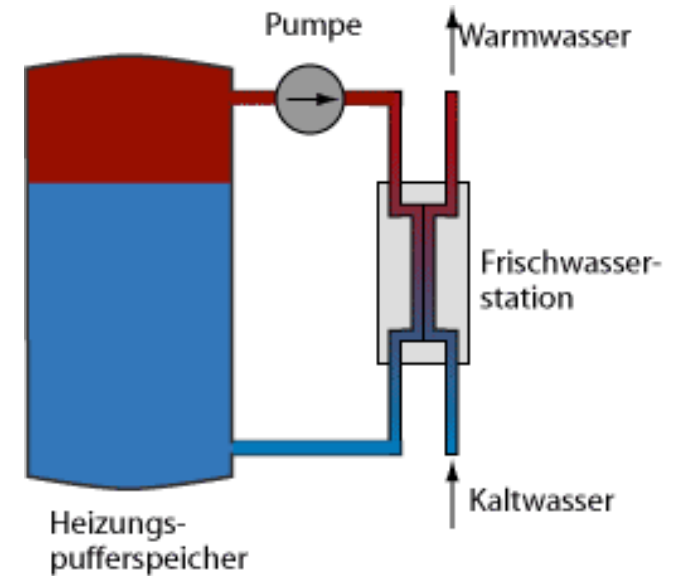
- Anteil erneuerbare Energien oder Abwärme bis 2030 bei 85 %
- Übergabe Kunden  
Vorlauf/Rücklauf 52 °C/27 °C
- Primärenergiefaktor  $f_p$  0,3
- Wertungspreis 23 % unter festgelegtem Höchstpreis
- Laufende Kosten: 0,55 €/m<sup>2</sup> im Monat\*
- Anschlusskosten: ca. 35.000 € für 2.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche\*



\*Bruttobarwert bei angenommenen Preissteigerungsraten von 1,6 – 2,3 % p.a. nach Erreichen des Referenzjahrs 2030  
**Stand Ausschreibung 2022**

# Vorteile zentrale Wärmelieferung

- Sehr gute Wärmequalität
- Vorteile bei Nachweis Effizienzhausstandards
- Energiezentrale badenova in Quartiersgarage
- Kleine Hauszentralen möglich
- Mit Frischwasserstationen in Wohnungen guter Legionellenschutz ohne Zirkulation
- Energiesparendes Bauen lohnt: Kosten können mit niedrigen Anschlussleistungen deutlich gesenkt werden
- Wenig Wartungsbedarf
- PV-Anlagen bleiben privat und helfen bei Preissteigerungen im Strombereich



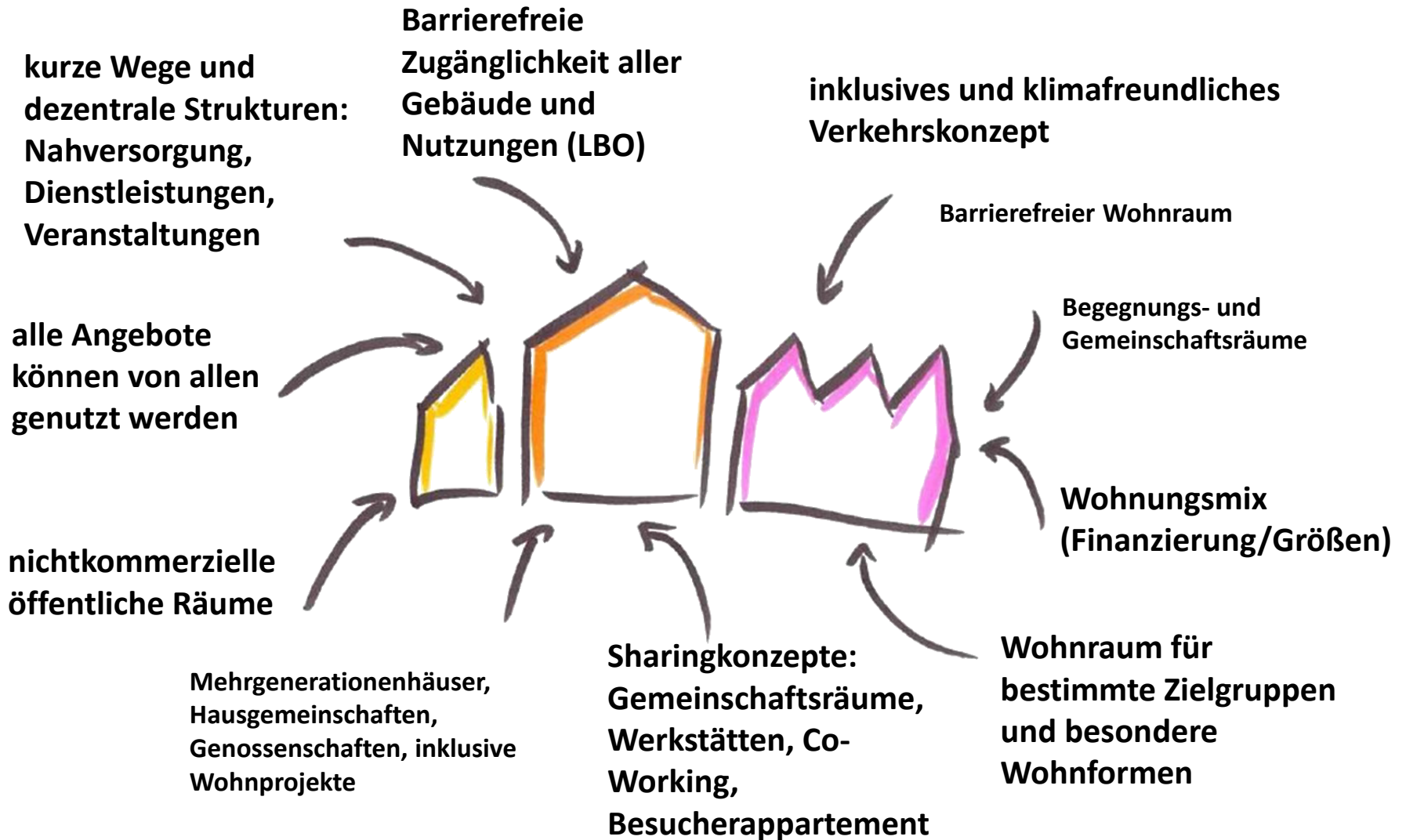
# Kleineschholz – ein inklusives Quartier

„Inklusive Sozialräume zeichnen sich dadurch aus, dass das selbstbestimmte und gemeinschaftliche Leben aller Menschen ermöglicht wird. Das bedeutet, alle Menschen sollen alleine oder mit anderen in der eigenen Wohnung leben können, auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt beschäftigt sein können, Regelbildungssysteme nutzen können usw. hierfür braucht es ein inklusives Umfeld, eine Nachbarschaft, ein Quartier im umfassenden Sinne, das dies ermöglicht.“

*Eckpunkte des Deutschen Vereins für einen  
inklusive Sozialraum, 2012*



# Was macht ein inklusives Quartier aus?

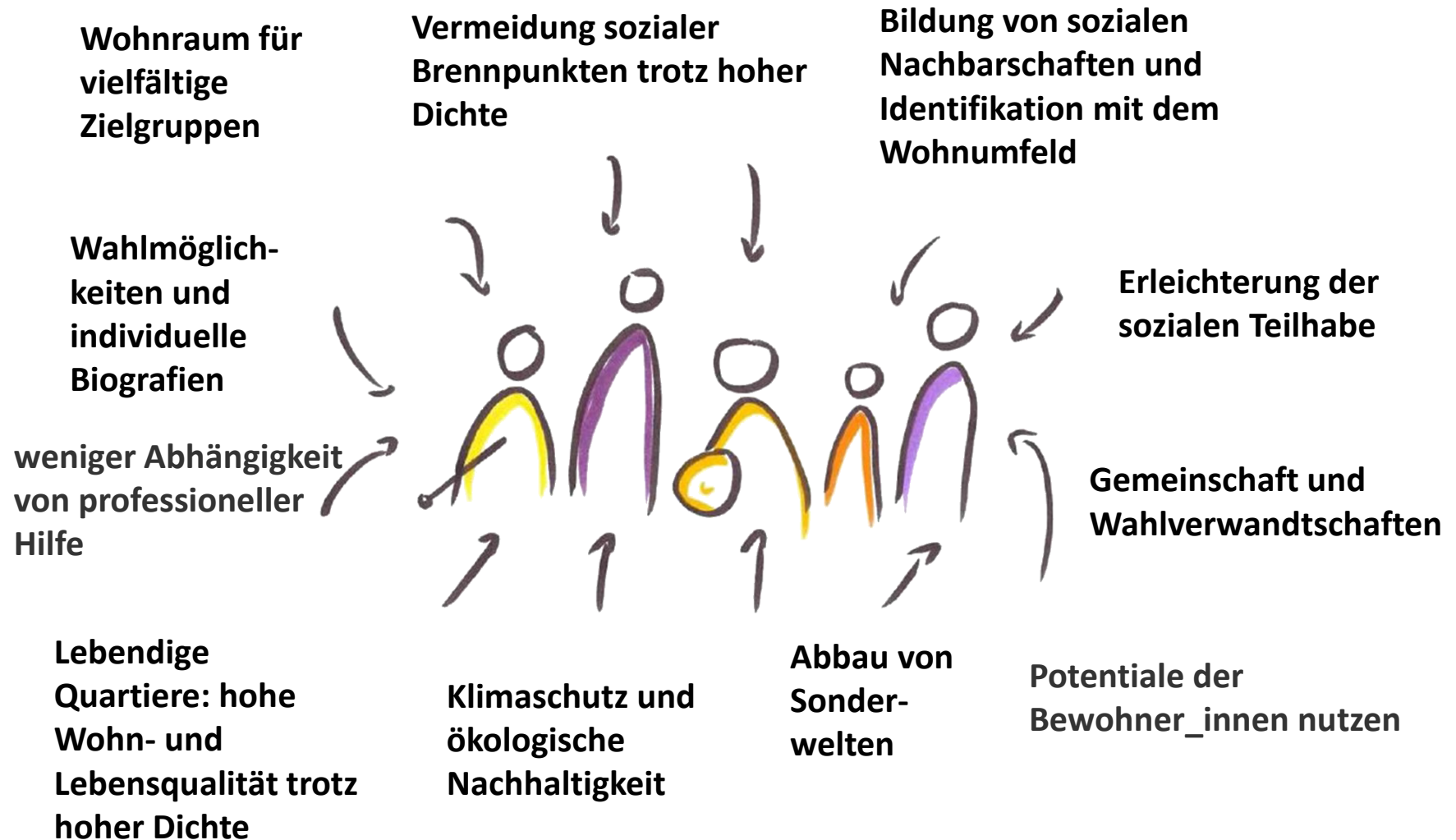


# Inklusion hat in Freiburg Tradition

**Inklusion heißt für Freiburg, „dass alle Mitglieder der Gesellschaft von Anfang an und in allen Bereichen gleichberechtigt zusammenleben und selbstverständlich in ihrer Unterschiedlichkeit akzeptiert werden. Voraussetzung dafür ist eine Gesellschaft, die allen Menschen zur Teilhabe offen steht, also inklusiv ist.“** (Gemeinderatsbeschluss vom 12.11.2013)

- 2013: Gemeinderatsbeschluss für eine Inklusionsstrategie
- 2014: Konzept barrierefreie öffentliche Räume
- 2017: Freiburger Nachhaltigkeitsziele: Soziale Nachhaltigkeit
- 2018: Aktionsplan Inklusion: Handreichung zu inklusiven Quartieren
- 2018: Freiburger Beirat für Menschen mit Behinderungen: Positionspapier zu inklusiven Quartieren
- 2021: Wohnen für alle bei der Freiburger Stadtbau: Maßnahmenkatalog für mehr barrierefreien Wohnraum
- Erfahrungen aus dem Baugebiet Gutleutmatten: Hoher Anteil an barrierefreiem Wohnraum wirkt sich positiv aus

# Was bringt uns das inklusive Quartier?



# Gesetzliche Vorgaben zu Barrierefreiheit

- **Barrierefreiheit ist die Basis für das inklusive Quartier.**
- **Landesbauordnung BW:**
  - Umfeld des Gebäudes, Zugang, Eingang und alle öffentlichen oder gemeinsam genutzten Flächen müssen barrierefrei zugänglich und nutzbar sein
  - In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen muss die Wohnfläche eines Geschosses muss barrierefrei erreichbar und nutzbar sein
- § 35 LBO BW, genaueres regelt die Liste der technischen Baubestimmungen (LTB) und die DIN 18040-2
- Tipp: Denken Sie auch an die Barrierefreiheit von Gemeinschaftsräumen, Begegnungsstätten, Innenhöfen und Gemeinschaftsgärten!



# Was bedeutet das für Sie?

- **Barrierefreiheit und inklusive Aspekte sind Kriterien bei der Vergabe**
  - Passt ihr Konzept zur Idee eines inklusiven Quartiers?
  - Haben Sie z.B. Barrierefreiheit, verschiedene Zielgruppen und Gemeinschaftsräume oder -angebote berücksichtigt?
  - Welchen Mehrwert hat Ihr Projekt für ein inklusives Quartier?
- **Sie müssen alle gesetzlichen Vorgaben zu Barrierefreiheit einhalten**
  - Informieren Sie sich frühzeitig: Was sind die Vorgaben? Welchen Einfluss hat das auf Ihr Konzept und Gestaltung? Wer berät Sie? Wer hat Erfahrung und kann Sie begleiten?
- **In jedem Wohngebäude entsteht aufgrund der gesetzlichen Vorgaben barrierefreier Wohnraum von einer Geschossfläche**
  - Wer soll darin wohnen?
  - Wie binden Sie die Zielgruppe mit ein?
  - Ermöglichen Sie darüber hinaus Kooperationen für besondere Wohnformen oder rollstuhlgerechten Wohnraum?

# Pavillon für Alle e.V.



Weitere Informationen: <https://pavillonfueralle.org/>