



Konzeptvergabe

Vergabe im Erbbaurecht
Grundstück Flst. Nr. 2516
Fuhrmannsgasse in Freiburg-Hochdorf

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Grundstücks	3
2. Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 2516, Gemarkung Hochdorf	4
2.1 Grundstücksdaten	4
2.2 Erschließungs- und Grundstückszustand	5
3. Bebaubarkeit/Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.1 Bebauungsplan	5
3.2 Grundwasserhaltung/bauzeitlicher Schutz	6
4. Vergabekonditionen	6
4.1 Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht	6
4.2 Nutzungs- und Gestaltungskonzept	7
4.2.1 Gewerbe	7
4.2.2 Altersgerechtes Wohnen	7
4.2.3 Energiestandard	9
4.2.4 Stellplatznachweis	9
5. Betreiberkonzept / Finanzierung / wirtschaftliche Tragfähigkeit	9
6. Weitere von einem künftigen Erbbauberechtigten zu beachtenden Themen	9
6.1 Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen	9
6.2 Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg	10
7. Konzeptvergabe / Bewertung der Konzeptkriterien	11
8. Wesentliche Vertragsbedingungen	11
9. Bewerbung	13
10. Besichtigung	13
11. Übersicht über die Anlagen	14

Unsere offene Konzeptvergabe im Überblick:

Die Stadt Freiburg vergibt das Grundstück Flst. Nr. 2516, Fuhrmannsgasse, Gemarkung Hochdorf im Rahmen einer **Konzeptvergabe zur Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus für eine soziale Nutzung mit Schwerpunkt Senioren im Erbbaurecht.**

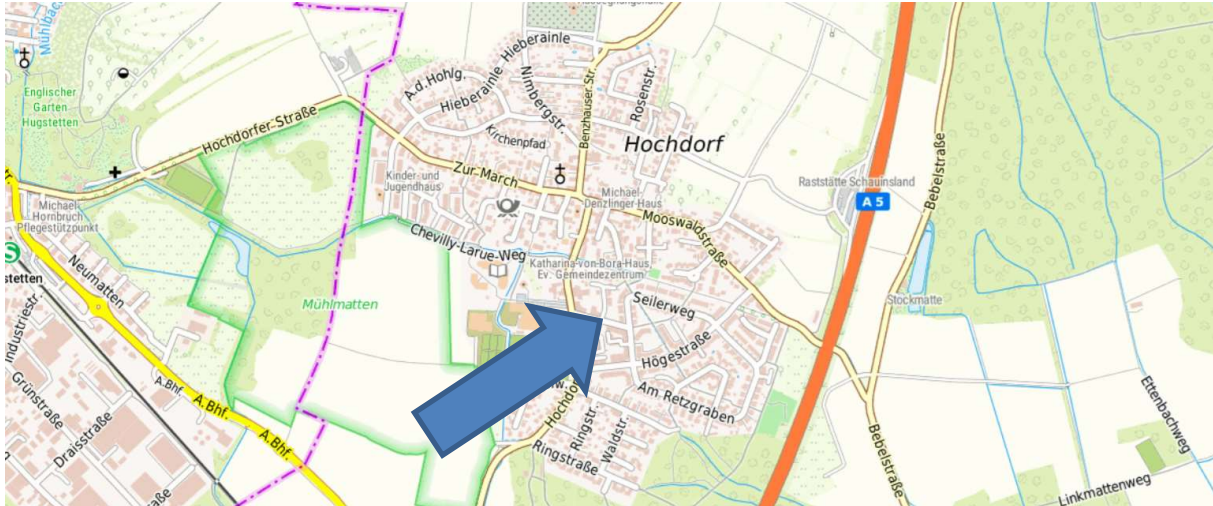
Bewerber	Auf die Konzeptausschreibung bewerben können sich Bestandshalter_innen oder Projektentwickler_innen gemeinsam mit zukünftigen Bestandshalter_innen
Nutzungsverteilung	Es ist ein attraktiver Mix aus Wohnen und Gewerbe gewünscht, dabei mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnen (davon wiederum mindestens 50 % als geförderte Mietwohnungen). Im Erdgeschoss des Gebäudes soll eine öffentlich zugängliche Nutzung mit einer seniorenbezogenen Gewerbeeinheit umgesetzt werden.
Erbbaurecht	Das Grundstück wird im Erbbaurecht vergeben mit einer Vertragslaufzeit von 75 Jahren.
Konzeptvergabe	Es ist ein Gesamtkonzept bestehend aus Nutzungs-, Gestaltungs- und Betreiberkonzept vorzulegen.
Baurecht	Der Bebauungsplan Nr. 2-097 „Fuhrmannsgasse“ ist Grundlage der Neubebauung.
Vergabe	Die Vergabe erfolgt an Bestandshalter_innen mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages.

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

1. Lage des Grundstücks

Das Grundstück Flst. Nr. 2516, Fuhrmannsgasse, Gemarkung Hochdorf liegt zentral im Stadtteil Freiburg-Hochdorf. Im Westen grenzen an den Stadtteil das Naturschutzgebiet Mühlmatte und der auf der Gemarkung March verlaufende Marchhügel an, im Südosten des Stadtteils schließt sich der Mooswald an.

Durch den „Öffentlichen Personennahverkehr - ÖPNV“ ist Freiburg-Hochdorf mit dem Bus (Buslinie 36) an die Stadtbahn in Freiburg-Landwasser (Stadtbahnlinie 1) gut angebunden. Vom Bahnhof in March-Hugstetten besteht die Möglichkeit zur Nutzung der zwischen dem Hauptbahnhof in Freiburg i. Br. und Breisach verkehrenden Breisgau-S-Bahn. Die Autobahn A 5 ist über die Anschlussstelle Freiburg-Nord gut erreichbar.



Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Metzgereien, sonstige Geschäfte), Arztpraxen und die Apotheke sind von der Fuhrmannsgasse aus zu Fuß schnell erreichbar. Die Sportanlagen, das Hallenbad an der Hochdorfer Straße sowie der ca. 2 km entfernt liegende Silbersee und der Tunisee laden zu Sport und Freizeitgestaltung ein.

Die örtlichen Vereine und Kirchengemeinden bieten vielfältige kulturelle, soziale und sportliche Aktivitäten und Angebote für Bürgerinnen und Bürger jeden Alters an.

2. Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 2516, Gemarkung Hochdorf

2.1 Grundstücksdaten

- Grundbuch von Freiburg-Hochdorf, Blatt 406, Bestandsverzeichnis:
 lfd.Nr. 17 Flst. Nr. 2516/0, Fuhrmannsgasse,
 Gebäude- und Freifläche mit 799 m²
 Das Grundstück ist im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) rot umrandet.
- In Abteilung II und III des Grundbuches ist das Grundstück lastenfrei.
- Das Objekt ist frei von Baulasten.

2.2 Erschließungs- und Grundstückszustand

Das Grundstück ist voll erschlossen. Die Erschließungs- und Kanalbeiträge für das gesamte Baugebiet Fuhrmannsgasse wurden bereits abgerechnet und bezahlt.

Für das Baugrundstück sind diese mit der Begleichung des Erbbauzinses abgegolten. Die Stadtentwässerungssatzung sieht keine Nachveranlagung bei einer Neubebauung vor.

Die Kosten für die Verlegung der privaten Hausanschlüsse (z. B. Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation) sind von den künftigen Erbbauberechtigten zu tragen.

Die Hausanschlussleitungen für Schmutz- und Regenwasser für das Grundstück sind von der früheren Bebauung vorhanden. Die Funktionsfähigkeit der Anschlüsse muss überprüft werden, ggf. hat der/die Bewerber/in die Funktionsfähigkeit wiederherzustellen. Die im Zusammenhang mit der Neubebauung des Grundstückes Flst. Nr. 2516 entstehenden Umbaukosten sind vom künftigen Erbbauberechtigten zu tragen.

Ein Erdgasanschluss wurde von der badenovaNetze GmbH bis etwa 1,00 m in das Baugrundstück vorverlegt. Die Erbbauberechtigten verpflichten sich, sofern sie den Erdgas-Anschluss beantragen, die Kosten für die Vorverlegung zu übernehmen. Die badenovaNetze GmbH rechnet in diesem Fall direkt mit den Erbbauberechtigten ab. Die Kosten für die Vorverlegung und den Netzanschluss richten sich nach der Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung - NDAV) vom 01.11.2006 (BGBl. I S. 2477), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juli 2022 (BGBl. I S. 1214) geändert worden ist sowie den Ergänzenden Bedingungen der badenovaNetze GmbH zur Niederdruckanschlussverordnung (NDAV), gültig ab 01.10.2022.

Das Grundstück ist aktuell unbebaut.

3. Bebaubarkeit/Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bebauungsplan

Grundlagen für eine Neubebauung des Grundstücks bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2-097 „Fuhrmannsgasse“, Freiburg-Hochdorf.

Den Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen können Sie auf der Internetseite der Stadt Freiburg i.Br. unter www.freiburg.de/stadtplan (Plan Nr. 2-097) abrufen.

Der Bebauungsplan lässt auf dem Grundstück Mischgebiet entsprechend § 6 BauGB zu. Das Grundstück soll vorrangig dem Wohnen dienen. Größere, störende Strukturen sowie der daraus resultierende Verkehr wie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8

BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind zum Schutz der Wohnbevölkerung nicht zulässig.

Das nach dem Bebauungsplan auf diesem Grundstück zulässige Gebäude ist als Winkeltyp konzipiert. Eine Tiefgarage zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist möglich.

Im Erdgeschoss des Gebäudes soll eine öffentliche Nutzung sichergestellt werden, damit dieser Bereich der Straße und das Zentrum der Ortschaft Hochdorf belebt wird.

3.2 Grundwasserhaltung/bauzeitlicher Schutz

Insbesondere während der Baumaßnahmen ist der Grundwasserschutz zu beachten. Soweit bei den Bauarbeiten Grundwasser freigelegt wird, ist das Städtische Umweltschutzamt, Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Talstraße 3, 79102 Freiburg i. Br., wegen der erforderlichen wasserrechtlichen Maßnahmen rechtzeitig zu informieren.

4. Vergabekonditionen

Auf dem Grundstück soll eine Sozialeinrichtung mit Schwerpunkt Senioren und Wohnungen für Senioren und weitere Förderberechtigte entstehen. Die seniorenbezogene Gewerbeeinheit soll im Einklang mit dem altersgerechten Wohnen stehen.

Die Vergabe erfolgt an Bestandshalter_innen oder Projektentwickler_innen gemeinsam mit zukünftigen Bestandshalter_innen. Die Bestandshalter_innen haben das Wohn- und Geschäftshaus für 40 Jahre im Bestand zu halten.

4.1 Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht

Das Grundstück soll im Erbbaurecht abgegeben werden. Es wird ein Erbbaurechtsvertrag über 75 Jahre abgeschlossen.

Der aktuelle Bodenrichtwert des Gutachterausschusses beträgt 720 €/m², Stand 01.01.2023. Dieser Wert wird als Ausgangslage für die Berechnung eines Erbbauzinses angenommen. Er gilt bei einer GFZ von 0,8. Abhängig von der tatsächlich realisierten GFZ verändert sich dieser Ausgangswert entsprechend. Ein Berechnungsbeispiel ist als **Anlage 2** beigefügt; anhand dessen kann mit Hilfe der Koeffizienten aus den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten eine Berechnung durchgeführt werden.

Der Erbbauzins ist in Form von laufenden Erbbauzinszahlungen an die Stadt zu entrichten. Der Erbbauzinssatz ist je Nutzungsart unterschiedlich. Damit ist der Gesamt-erbbauzins abhängig vom jeweils angebotenen Konzept (Anteile Gewerbe/Wohnen/GFZ).

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, z.B. bei Gemeinwohlorientierung (Mindest-Erbbauzins von 4 %).

Wohnen:

Für den Anteil Geschosswohnungsbau gelten die neuen 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 1,2 % für den Anteil des geförderten Mietwohnungsbaus (Bindungsdauer 40 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 %;

4.2 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Insbesondere die nachfolgenden Punkte sind in einer Bewerbung darzulegen:

4.2.1 Gewerbe

Ein Qualitätskriterium der Bewerbung ist die Vermietung der Gewerbefläche an eine_n Anbieter_in im:

- Sozialbereich,
- Pflegebereich und
- Gesundheitsbereich,

z. B. an Ärzt_innen, Therapeut_innen, an eine_n Pflegeträger_in oder an eine_n Anbieter_in der Seniorenarbeit oder der Quartiersarbeit o. ä. Die Nutzung der gewerblichen Einheit soll sich in die Konzeption des altersgerechten Wohngebäudes einfügen.

Es sind Aussagen über die geplanten Gewerbetypologien z. B. Anzahl der Einheiten, Barrierefreiheit etc. zu treffen. Ferner sind Informationen zu geplanter Art, Umsetzbarkeit und den Schwerpunkten der künftigen Nutzer_innenstruktur des Vorhabens darzustellen.

4.2.2 Altersgerechtes Wohnen

Beim Anteil Wohnen sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Mindestens 50 % der Wohnfläche sind im geförderten Mietwohnungsbau nach dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderprogramm zu realisieren, mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren und einer Miete, die mindestens 33 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des qualifizierten Mietspiegels liegt. Eine über die Landesförderung hinausgehende Bindungszeit von mehr als 40 Jahren oder ein höherer Abschlag auf die Mietspiegelmiete kann angeboten werden.

- Die Wohnungsgrößen sind nach dem aktuell gültigen Landeswohnraumförderprogramm zu bemessen. Es sollen Wohnungen für 1- und 2-Personenhaushalte (Paare und Einzelpersonen) entstehen.
- Außerhalb der Wohneinheiten sind Vergrößerungen von Bewegungsflächen in den Zugängen und Treppenräumen zu schaffen und Abstellplätze z. B. für Rollatoren bereitzustellen.
- **Barrierefreie Wohnungen:**
In Hochdorf besteht ein Bedarf an barrierefreien Wohnungen. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg die Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Im Konzept ist darzulegen, dass im Hinblick auf den demografischen Wandel mindestens eine Wohnung auf dem Grundstück die Vorgaben nach DIN 18040-2 R (uneingeschränkt rollstuhlgerecht) einhält.

Beim Anteil Wohnen werden insbesondere folgende Kriterien als positiver Aspekt bei der Bewerbung angesehen:

- Mehr als 50 % der Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau nach dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderprogramm zu realisieren.
- Jede weitere barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2.
- **Wohnen Plus für Bürger_innen im Alter und bei Pflegebedarf:**
Positiv bewertet wird ein Konzept, in dem zusätzliche Unterstützungs- und Pflegeleistungen für die Bewohner_innen erbracht werden können, ohne dass hierbei eine Pflicht der Mieter_innen des geförderten Mietwohnungsbaus zur Inanspruchnahme besteht (z. B. Reinigung der Gemeinschaftsfläche oder Gartenpflege wird von dem Vermietenden erbracht, vergeben oder vermittelt). In Betracht kommen zudem ein Reinigungsservice für die Wohnungen, ein Angebot eines Mittagstisches oder die Vermittlung von Unterstützungs- und Pflegeleistungen zu einem/einer Kooperationspartner_in, z. B. einem Pflegedienst, der Unterstützungs- und Pflegeleistungen im Bedarfsfall übernehmen kann. Eine Kooperation zur Vorhaltung solcher Angebote ist auch mit dem/der Mieter_in der Gewerbefläche denkbar.
- Das Bereitstellen eines Gemeinschaftsraums für die älteren Mitbürger_innen, in dem das Essen gemeinsam eingenommen oder Besuch empfangen werden kann, wird ebenfalls als zusätzlicher positiver Aspekt des Konzepts gewertet.

In der Bewerbung sind beim Anteil Wohnen Aussagen über die geplanten Wohnungstypologien, z. B. Anzahl der Einheiten, Wohnungsmix, Barrierefreiheit etc. zu treffen. Ferner sind Informationen zu den geplanten Arten und Schwerpunkten der künftigen Nutzer_innen-/Bewohner_innenstruktur, z. B. Bewohner_innen, die nach dem aktuell gültigen Landeswohnraumförderungsprogramm förderberechtigt sind.

Für den freifinanzierten Wohnungsbestand ist zwingend ein Konzept vorzulegen, wie die Vermietung an ältere Menschen oder Menschen mit Pflegebedarf gewährleistet wird. Das Konzept sollte zudem eine Aussage enthalten, wie barrierefreie Wohnungen nach DIN an Personen mit Pflegebedarf/Gehbeeinträchtigung vergeben werden.

4.2.3 Energiestandard

Das zu errichtende Gebäude ist mindestens im „Freiburger Effizienzhaus-Standard 55“ zu errichten.

4.2.4 Stellplatznachweis

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind je Wohneinheit aktuell zwei Stellplätze zuzüglich der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorzusehen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für die Unterbringung der Stellplätze eine Tiefgarage vorgesehen.

5. Betreiberkonzept / Finanzierung / wirtschaftliche Tragfähigkeit

Im Rahmen einer Bewerbung sind begründete und qualifizierte Aussagen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Finanzierungskonzeptes für das Bauvorhaben zu treffen. Eine tatsächliche Finanzierungszusage einer Bank ist vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages 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 Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen

Laut Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster ist aufgrund der Vornutzung (Betrieb des Baugewerbes, Tankstelle, Werkstatt etc.) mit entsorgungsrelevantem Aushub zu rechnen (keine Altlast).

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes Fuhrmannsgasse erfolgte im Hinblick auf die Bebauung der Grundstücke eine **geo- und umwelttechnische Untersuchung** durch die Ingenieurpartnerschaft Neumann + Schweizer vom 14.12.2014 zur Baugrunderkundung einschließlich der Entnahme und Bewertung von Bodenproben. Der

Untersuchungsbericht wird vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen zur Einsichtnahme bereitgestellt bzw. kann angefordert werden.

Die Untersuchung der Untergrundverhältnisse hat ergeben, dass der **oberflächennah** anstehende Untergrund zur Lastabtragung nicht geeignet ist, d. h. nicht tragfähig für die Gründung der Fundamente ist. Für die Gründung von Gebäuden ist nach dem Untersuchungsbericht eine Plattenkonstruktion, oberflächennah nur in Verbindung mit einer Lastabtragung über Senkbrunnen, Betonrüttelsäulen oder vergleichbaren Sondergründungen erforderlich. Dabei ist die Bodenplatte als freitragende Decke auszubilden. Bei der Unterkellerung kann die Lastabtragung flächig über elastisch gebettete Bodenplatte erfolgen. Die auf dem Rohplanum eventuell vorhandenen nicht tragfähigen Böden (u.a. Torf) sind für einen tragfähigen Unterbau zwingend auszutauschen. Bei der Untersuchung wurden teilweise Belastungen des Bodenmaterials festgestellt, die mit dem Zuordnungswert Z 2 nach VwV Boden eingestuft wurden.

Sollten im Rahmen der Aushubarbeiten für den Bereich der geplanten Bebauung Bodenbelastungen/-veränderungen (verdächtiges Material, ungewöhnliche Farb- oder Geruchsemissionen) festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br. sowie das Städtische Umweltschutzamt, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg i. Br. **zu informieren und die weiteren Maßnahmen abzustimmen**. Die Bodenbelastungen/-veränderungen sind 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 (maximal bis zur Höhe des hälftigen Verkehrswertes) sowie die Gutachterkosten. 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 Entsorgungsmehrkosten (ohne Kosten für Lösen, Laden, Transport) übernehmen, die eine fachgerechte Entsorgung erfordern. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages geregelt. Diese vorgenannten Entsorgungsmehrkosten beziehen sich ausschließlich auf das Bodenmaterial, das durch den Aushub für das Fundament der Gebäude ggf. zu verbringen ist, also **nicht für das gesamte Baugrundstück**.

Entsprechende Regelungen, insbesondere über die erforderlichen Nachweise, werden im Erbbaurechtsvertrag berücksichtigt.

6.2 Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg

Die Luftbildauswertung für das Grundstück Flst. Nr. 2516 wurde aktualisiert. Es sind keine weiteren Maßnahmen auf diesem Grundstück erforderlich. Bitte beachten Sie, dass diese Auswertung nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden

kann. Das Ergebnis der Luftbildauswertung wird vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen zur Einsichtnahme bereitgestellt bzw. kann angefordert werden.

Werden dennoch Kampfmittel gefunden, sind die Anweisungen für einen Umgang mit einem Kampfmittelfund zu beachten.

7. Konzeptvergabe / Bewertung der Konzeptkriterien

Im Rahmen der offenen Konzeptvergabe sind von den Bewerber_Innen die Anforderungen an ein Konzept indem die Nutzung, Gestaltung und der Betrieb des Bauvorhabens beschrieben werden, 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 einem städtebaulichen Wettbewerb, bei welchem die Bewerbungen auf Einhaltung der klaren Schwerpunktsetzungen aus dem Ausschreibungsverfahren geprüft werden (siehe Ziffer 4, Vergabekonditionen).

Die Bewertung wird durch ein Gremium bestehend aus Vertreter_innen der Verwaltung, d. h. von Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Amt für Soziales, Stadtplanungsamt und der Ortschaft Hochdorf erfolgen. Nach Auswertung der Angebote wird die Verwaltung dem Gemeinderat einen entsprechenden Vergabevorschlag unterbreiten.

Im Anschluss an die Vergabeentscheidung des Gemeinderates soll die Zeit bis zum möglichen Baubeginn zur Fertigstellung der Planung, einer Baugenehmigung sowie der Abstimmung der Abwicklung und Durchführung des Erbbaurechtsvertrages und sonstiger vertraglicher Regelungen genutzt werden. Nach Abschluss der Planung, Vorlage einer Finanzierungsbestätigung und nach Einigung zu den Vertragsinhalten erfolgt die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages. Die tatsächliche bauliche Umsetzung schließt sich daran an.

8. Wesentliche Vertragsbedingungen

1. Der / die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Grundstück nach Maßgabe des Vermarktungskonzeptes, unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften und entsprechend des vorgelegten Gesamtkonzepts neu zu bebauen und für die Zeit der Bestandhaltung entsprechend zu nutzen. Die unter Ziff. 4.2 genannten verpflichtenden Punkte aus dem Nutzungs- und Gestaltungskonzept (z.B. in Bezug auf den geförderten Wohnungsbau und die seniorenbezogene Gewerbeinheit) 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 Grundstück 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 bei den derzeitigen Grundstückszustand nicht mehr an. Künftige Beiträge gehen zu Lasten des/der Erbbauberechtigten.
5. Eventuell neu anfallende Kosten und Umbaukosten für die Hausanschlüsse und alle sonstigen Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Telefon usw.) sind vom Erbbauberechtigten / von der Erbbauberechtigten zu tragen.
6. Die / der künftige Erbbauberechtigte verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten für einen Neubau spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Vergabe zu beginnen und diesen dann innerhalb von 3 Jahren bezugsfertig zu errichten.
7. 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/eine Rechtsnachfolger_in erfolgen, der die Anforderungen nach der Ziffer 4 dieser Ausschreibung erfüllt. Entsprechende vertragliche Regelungen zum Zustimmungserfordernis des Grundstückseigentümers / Heimfall / Entschädigung werden in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen.
8. Die / Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich zur Umsetzung folgender Energiekonzeption:

Dient das neu zu errichtende Gebäude überwiegend der Wohnnutzung, 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 3** beigefügt.
9. 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.
10. Für die Stadt werden ein Ankaufsrecht (zum Verkehrswert) und ein Vorkaufsrecht eingetragen.

9. Bewerbung

1. Auf die Konzeptausschreibung bewerben können sich Bestandshalter_innen oder Projektentwickler_innen gemeinsam mit zukünftigem/zukünftigen Bestandshalter_innen.
2. Wir bitten Sie, Ihr Angebot mit dem beigefügten Bewerberbogen (**Anlage 4**) abzugeben und das geforderte Gesamtkonzept (Nutzungs-, Gestaltungs- und Betreiberkonzept) beizulegen.

Die Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Ausschreibung Flst. Nr. 2516, Fuhrmannsgasse, Hochdorf“ an die Stadt Freiburg i. Br. - Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen - Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br. zu senden.

3. Die **Abgabefrist** für das Angebot **endet am 22.10.2024**.
4. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Freiburg i.Br. nicht honoriert.
5. 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

Das Grundstück ist frei zugänglich, so dass Sie sich vor Ort jederzeit einen Überblick verschaffen können.

Ansprechpartner/in

Ihre Ansprechpartnerin beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Abteilung Liegenschaften, Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br. ist:
Frau Karin Kayßer
Tel.: 0761 / 201 – 5366
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

11. Übersicht über die Anlagen

- Anlage 1 Lageplan Grundstück Flst. Nr. 2516
- Anlage 2 Berechnungsbeispiel für Erbbauzins
- Anlage 3 Bezugsurkunde Freiburger Effizienzhaus Standard 55
- Anlage 4 Bewerberbogen

Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Sie stellen lediglich Auszüge und einen Überblick mit dem Stand Mai 2024 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.



Anlage 2

BEISPIEL für eine Erbbauzinsberechnung

Kerndaten:

BRW 2023: 720,00 €/m² bei einer GFZ von 0,8
 Grundstücksgröße Flst. Nr. 2516: 799 m²

Beispielsplanung:

Geplantes Gebäude mit einer Geschossfläche von insgesamt (geplant):
 866 m², d.h. GFZ 1,1

Aufteilung der Geschossfläche in diesem Beispiel dabei wie folgt geplant:

Gewerbe: 346,40 m² (40 %)

Wohnen: 519,60 m² (60 %),

davon

259,80 m² freifinanzierte Wohnungen und

259,80 m² geförderte Mietmaßnahme mit 40 Jahren Bindungs-
 dauer und einer Miete 33 % unter Mietspiegel

Berechnung des Erbbauzinses bei der vorgenannten Beispielsplanung:

Umrechnungskoeffizient von 0,8 auf 1,1 liegt bei 1,17

somit ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert von ca. 842 €/m² (720 €/m² x 1,17)

Nach Erfahrungswerten des Gutachterausschusses hat sich in vielen Bereichen der Stadt Freiburg eine Umrechnung der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Wertr 2006 über die Geschossflächenzahl (GFZ) bewährt.

		GFZ des Wertermittlungsobjekts																				
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
GFZ des Vergleichsobjekts	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

Tabelle 3: Diese Tabelle ist in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 10. Juni 2006 (veröffentlicht im Bundesanzeiger 2006, Nr 108a und Änderungen im Bundesanzeiger 2006 Nr. 121) als Anlage 11 abgedruckt.

Entsprechend der Aufteilung der Nutzungsarten nach Geschossfläche würde sich in diesem Beispiel der Erbbauzins wie folgt zusammensetzen:

Gewerbe:

40 % der Grundstücksgröße (319,60 m²) x 842 €/m² x 4,5 % = 12.109,64 €

Wohnen (insgesamt 60 %):

Freifinanziert: 30 % der Grundstücksgröße (239,70 m²) x 842 €/m² x 2 % = 4.036,55 €

Gefördert: 30 % der Grundstücksgröße (239,70 m²) x 842 €/m² x 1,2 %* = 2.421,93 €

* gilt für den Bindungszeitraum 40 Jahre, danach wieder 2 % Erbbauzins; Reduzierung auf 1,2 % aufgrund 40 Jahre Bindung / Miete 33 % unter Mietspiegel

Somit würde der tatsächlich zu zahlende Gesamterbbauzins in diesem Beispiel anfänglich bei 18.568,12€, d.h. aufgerundet 18.570 € p.a. liegen.**

** hinzu kommen im Laufe des Vertrages die Regelanpassungen nach den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen

Beglaubigte Ablichtung



Notariat Freiburg im Breisgau

6 UR 639 /2015

Öffentliche Urkunde

über Klauseln Effizienzhaus Wohnen

beurkundet von

NOTAR Elmar Pohl

beim Notariat 6 in Freiburg im Breisgau

am 23. März 2015

in 79098 Freiburg

Erschienen ist:

Herr Martin Härig,
Stadtamtsrat beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Freiburg
i. Br., dienstansässig Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br.,

handelnd für die **Stadt Freiburg i. Br.** aufgrund allgemein erteilter Vollmacht vom
24.06.2014, die in Urschrift vorliegt und in beglaubigter Ablichtung zur Urkunde
genommen wird.

Herr Härig ist dem Notar persönlich bekannt.

Präambel

Kaufverträge, mit denen die Stadt Freiburg i. Br. unbebaute Wohnbaugrundstücke
verkauft, enthalten üblicherweise als Beitrag zum Klimaschutz eine Verpflichtung,
das zu errichtende Wohngebäude als Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 (alternativ
Passivhaus) zu errichten.

Diese Verpflichtung und das Nachweisformular, mit dem die Überprüfung der Bau-
ausführung auf Übereinstimmung mit dem rechnerischen Nachweis zu bestätigen ist,
sind grundsätzlich Vertragsbestandteile solcher Kaufverträge.

Bisher wurde die Verpflichtung in den Kaufvertrag aufgenommen und das Nachweis-
formular als Anlage beigefügt. Aus Gründen der Vereinfachung wird diese Verpflichtung
heute notariell beurkundet, so dass in künftigen Kaufverträgen über die Veräu-
ßerung von Wohnbaugrundstücken auf diese Urkunde verwiesen und auf ein Vorle-
sen verzichtet werden kann.

Der Erschienene erklärt zur Beurkundung wie folgt:

§ 1

Immissionsschutzbindungen Freiburger Effizienzhaus-Standard 55

- (1) Der Käufer verpflichtet sich, das zu errichtende Wohngebäude im Freiburger
Effizienzhaus-Standard 55 (alternativ Passivhaus) zu errichten. Freiburger Effizi-
enzhäuser 55 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 55 % und den
Transmissionswärmeverlust (H_T') von 70 % der errechneten Werte für das Refe-
renzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der EnEV₂₀₁₄ nicht überschreiten (die
Abminderung für Q_p nach Zeile 1.0 wird dies bezüglich nicht berücksichtigt).
Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Ta-
belle 2 der Anlage 1 der EnEV₂₀₁₄ zulässig.

Es können alternativ auch Gebäude realisiert werden, deren Jahres-
Primärenergiebedarf (Q_p) und Jahres-Heizwärmebedarf (Q_h) nach dem Passiv-
haus Projektierungspaket (PHPP) durch einen Sachverständigen nachgewiesen
werden. Voraussetzung ist, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) nicht mehr

als 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche (AN) und der Jahres- Heizwärmebedarf (Q_h) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh pro m² Wohnfläche betragen.

Das Gebäude muss mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mit einer Effizienz > 75 % ausgestattet sein. Die Luftdichtheit muss die Luftwechselrate n₅₀ ≤ 0,6 1/h einhalten. Dies ist mit einem Blower-Door-Test nachzuweisen. Im Falle eines Wohngebäudes mit überwiegender Warmwasserbereitung aus elektrischem Strom darf die Berechnungsregel für das Referenzgebäude gemäß Anlage 1, Nummer 1.1, Absatz 2 EnEV₂₀₁₄ nicht angewendet werden. Erfolgt die Wärmeversorgung über abweichende Primärenergiefaktoren nach DIN 4701-10/A1 bzw. DIN V 18599 kann ein Primärenergiefaktor f_p verwendet werden, der nach dem AGFW-Arbeitsblatt FW-309 durch einen zertifizierten Gutachter bestätigt und auf der Internetseite der AGFW veröffentlicht wurde. Bei künftigen neuen Technologien für die Wärmeerzeugung wird im Einzelfall auf Antrag des Käufers in Abstimmung mit der Stadt überprüft, welcher Primärenergiefaktor f_p angewandt wird.

- (2) Der rechnerische Nachweis gemäß Absatz 1 ist von einem Planverfasser oder Sachverständigen nach § 43 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu erstellen und vor Baubeginn dem Baurechtsamt der Stadt vorzulegen.
- (3) Die Überprüfung der Bauausführung auf Übereinstimmung mit dem rechnerischen Nachweis hat durch den Planverfasser oder Sachverständigen gemäß Absatz 2 zu erfolgen. Änderungen der Bauausführung dürfen nicht zu einer Überschreitung der Grenzen nach Absatz 1 führen. Unverzüglich nach Fertigstellung der baulichen Anlage ist dem Baurechtsamt der Stadt vom oben genannten Planverfasser oder Sachverständigen der Energiebedarfsausweis und die Bescheinigung der Kontrolle der Bauausführung gemäß EnEV-Durchführungsverordnung Baden-Württemberg sowie gegebenenfalls ein modifizierter rechnerischer EnEV Nachweis nach DIN V 4108 bzw. DIN V 18599 oder die Berechnung nach dem PHPP-Verfahren vorzulegen. Der Nachweis des Freiburger Effizienzhausstandards 55 ist auf einem gesonderten Formular zu bestätigen. Das Nachweisformular ist dieser Urkunde als **Anlage 1** als Vertragsbestandteil beigelegt.
- (4) Die Stadt behält sich vor, jederzeit Überprüfungen der rechnerischen Nachweise und der Bauausführung durchzuführen. Sollten bei der Überprüfung der Bauausführung Abweichungen zum rechnerischen Nachweis festgestellt werden, wird die Stadt eine entsprechende Nachbesserung verlangen. Sofern eine Nachbesserung nicht erfolgen kann, zahlt der Käufer an die Stadt eine Vertragsstrafe bis zu 10,00 EUR je m² Wohn-/Nutzfläche für jede kWh pro m², um die der in Absatz 1 festgelegte Jahres-Primärenergiebedarf bzw. bis zu 10,00 EUR je m² Wohn-/Nutzfläche für jede 0,01 W/(m²K), um die der spezifische Transmissionswärmeverlust überschritten wird, soweit die Überschreitung von ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen (u.a. der beauftragte Planer, Handwerker bzw. Sachverständige) zu vertreten ist. Die beiden im vorhergehenden Satz genannten Berechnungen sind alternativ vorzunehmen; der Käufer schuldet als Vertragsstrafe sodann den höheren der beiden errechneten Beträge, nicht aber beide Beträge kumuliert (bzw. addiert).

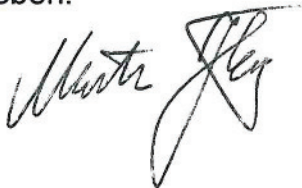
- (5) Die Kosten für die Tätigkeit des oben genannten Planverfassers oder Sachverständigen trägt der Käufer. Die Kosten der in Absatz 4 genannten Überprüfung trägt der Käufer in den Fällen, in denen die festgelegten Grenzwerte des Freiburger Effizienzhaus-Standards 55 überschritten sind.
- (6) Der Käufer verpflichtet sich, im Falle der Weiterveräußerung des Kaufgrundstückes diese Regelung uneingeschränkt auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.

SCHLUSS

Beantragt werden vier beglaubigte Abschriften für die Stadt Freiburg i. Br.,
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Frau Gaiser,
Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg i. Br.

Der Notar wies darauf hin, dass die Regelungen in Absatz 4 zur Vertragsstrafe in die später zu beurkundenden Kaufverträge nochmals ausdrücklich aufgenommen werden sollte; zumindest sollte in diesen Verträgen ein unmißverständlicher Hinweis an den Käufer enthalten sein, dass der Verweis auf die Bezugsurkunde auch die Vertragsstrafe beinhaltet.

Diese Urkunde nebst Anlage 1 wurde dem Erschienenen vorgelesen, diese Urkunde nebst Anlage 1 von dem Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:



Anlage 1
fu

Nachweis über die Einhaltung des Freiburger Effizienzhaus Standard - Wohnen

An das
Baurechtsamt Stadt Freiburg
Fehrenbachallee 12
79106 Freiburg

I. Bauherr/Bauherrin		
Name, Vorname <input type="text"/>		
Straße, Hausnummer <input type="text"/>	PLZ <input type="text"/>	Ort <input type="text"/>
E-Mail <input type="text"/>	Telefon (tagsüber) <input type="text"/>	
II. Allgemeine Angaben zum Standard		
Es wird der folgende Standard nachgewiesen:		<input type="radio"/> 55
Freiburger Effizienzhaus 55		
Im Blower-Door-Test wurde folgender Wert erreicht	<input type="text"/>	1/h
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erreicht folgende Effizienz	<input type="text"/>	%
III. Jahresprimärenergiebedarf Q_p		
(1) zulässiger Höchstwert nach EnEV 2014	<input type="text"/>	kWh/(m ² a)
(2) berechneter Wert nach EnEV 2014	<input type="text"/>	kWh/(m ² a)
(3) berechneter Wert in Prozent des Höchstwertes (2)/(1)	<input type="text"/>	%
IV. Transmissionswärmeverlust H_T'		
(4) zulässiger Höchstwert nach EnEV 2014 (Referenzgebäudewert)	<input type="text"/>	W/(m ² K)
(5) berechneter Wert nach EnEV 2014	<input type="text"/>	W/(m ² K)
(6) berechneter Wert in Prozent des Höchstwertes (5)/(4)	<input type="text"/>	%

V. Bestätigung durch Planverfasser / Sachverständiger nach § 43 LBO

Dieser Nachweis bezieht sich auf folgendes Objekt in Freiburg:

Straße, Hausnummer

Flurstücksnummer

Planverfasser

Organisation

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

PLZ

Ort

E-Mail

Telefon

Ort, Datum_____
Unterschrift

mit der Unterschrift wird die Einhaltung des Freiburger Effizienzhaus Standard verbindlich durch den Planverfasser oder Bauleiter bestätigt (Nachweis bitte im Original per Post einreichen)

Anlagen

- Prüffähiger EnEV-Nachweis
- Prüffähiger phpp-Nachweis
- detaillierter Wärmebrückennachweis, falls abweichender Wert zu $0,05 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ der Berechnung zugrunde liegt

**Bewerbung für das Grundstück Flst. Nr. 2516,
Fuhrmannsgasse, in Freiburg-Hochdorf**

- Konzeptvergabe -

Ich / wir bewerben uns hiermit für die o.g. Grundstücke (Abgabe der Grundstücke im Erbbaurecht).

Vorname, Name, Firma	Adresse, Telefon, E-Mail, FAX

Ich/wir gebe/n mein/unser Angebot unter Berücksichtigung der in den Ausschreibungsunterlagen genannten Angaben und Bedingungen ab.

An dieses Angebot halte/n ich/wir mich/uns bis zum 31.12.2025 gebunden. Ich/Wir verpflichte/n mich/uns zur Zahlung einer Aufwandsentschädigung von 500,00 EUR an die Stadt Freiburg i.Br., falls ich/wir innerhalb dieser Bindungsfrist von meiner/unserer Bewerbung zurücktrete/n.

- bitte wenden -

Die notwendigen **Bewerbungsunterlagen** sind beigelegt und die einzelnen Punkte sind jeweils schriftlich dargestellt:

Bewertungskriterium	erforderliche Unterlagen	sind beigelegt
Gesamtkonzept: Nutzungs-, Gestaltungs- und Betreiberkonzept	Detaillierte Beschreibung des geplanten Konzepts mit Planzeichnungen (vgl. Ziffer 4.2 in Verbindung mit Ziffer 3 im Exposé)	
	Plausibilität und Nachhaltigkeit der vorgesehenen Rechtsform des / der künftigen Erbbauberechtigten und des rechtlichen Rahmens des Nutzungskonzeptes	
Wirtschaftliche Tragfähigkeit / Finanzierung	Darstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Finanzierungskonzeptes für das Bauvorhaben. Eine tatsächliche Finanzierungszusage einer Bank ist vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages nachzuweisen. Für die Beurteilung sind entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Projektrealisierung und den Projektbetrieb vorzulegen.	