

Quartier Kleineschholz

Konzeptvergabe
für die Baufelder MU 9 und MU 12, Parzelle B



Dezernat V
Projektgruppe Kleineschholz

Freiburg 
I M B R E I S G A U

Inhaltsverzeichnis

I. Lage des Quartiers	- 5 -
II. Grundlagen der Planung	- 5 -
1. Verkehrs- / Mobilitätskonzept.....	- 6 -
2. Energiekonzept.....	- 6 -
3. Schallschutz.....	- 8 -
4. Dachnutzung und -gestaltung	- 8 -
5. Fassadenbegrünung	- 9 -
6. Baumpflanzungen auf privater Fläche.....	- 9 -
7. Abfallentsorgungskonzept.....	- 9 -
8. Gestalterische Qualifizierung	- 10 -
III. Vermarktungskonzept Kleineschholz	- 12 -
1. Zielsetzung.....	- 12 -
2. Grundstückspreis	- 13 -
3. Zugangsvoraussetzungen, Vergabekonditionen und Förderangebote.....	- 13 -
3.1 Gemeinwohlorientierung des Bewerberkreises.....	- 13 -
3.2 Vergabe der Grundstücke (Erbbaurecht/Verkauf).....	- 15 -
3.3 Anteil geförderter Mietwohnungsbau.....	- 16 -
3.4 Kommunale Förderangebote.....	- 17 -
3.5 Verbilligungsrichtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben....	- 18 -
4. Anforderungen an die Bewerbung und Bewertung der Konzepte	- 19 -
4.1 Umfang der Bewerbung.....	- 19 -
4.2 Mindestanforderungen an die Bewerbung	- 20 -
4.3 Kriterien für die Konzeptbewertung.....	- 21 -
5. Verfahrensablauf der Konzeptvergabe.....	- 21 -
5.1 Bewerbungsphase.....	- 22 -
5.2 Auswahlphase mit Bewertungsgremium.....	- 22 -
5.3 Reservierungsphase.....	- 23 -
IV. Quartiersgaragenkonzept	- 23 -
V. Baustellenkoordination mit Krankkonzept	- 25 -
VI. Wesentliche Grundstücksvertragsbedingungen	- 25 -
VII. Fahrradgaragen und Wohnhöfe mit gemeinschaftlichen Anlagen / Ankerkonzeption	- 26 -
VIII. Bewerbungsprozess und weiterer zeitlicher Ablauf	- 27 -
IX. Übersicht über die Anlagen	- 29 -

Die Stadt Freiburg vermarktet im Quartier Kleineschholz, in einer zweiten Ausschreibungsrunde, die in Anlage 1 orange dargestellten Baufelder, im Rahmen einer **Konzeptvergabe zur Errichtung von Mietwohnungen und quartiersbezogenem Gewerbe sowie sozialen und anderen Einrichtungen**

Anzahl der Grundstücke	Mit dieser Ausschreibung werden die Baufelder MU 9 und MU 12, Parzelle B, auf Grundlage der von den Bewerbenden vorzulegenden Konzeptvorschlägen für innovative, gemeinwohlorientierte Bauvorhaben vergeben.
Nutzungen	Das Quartier wird als Urbanes Gebiet – MU – (vgl. § 6a Baunutzungsverordnung, BauNVO) entwickelt, das vorrangig dem Wohnen dient, aber nicht störendes Gewerbe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen ebenfalls ermöglicht. Dabei soll der „Nicht-Wohnen-Anteil“ etwa 20 % der Nutzfläche im Quartier betragen.
Zielgruppe	Diese Konzeptausschreibung richtet sich ausschließlich an gemeinwohlorientierte Akteur_innen, siehe Kapitel III., Ziffer 3.1.
Erbbaurecht / Kauf	Die Grundstücke werden im Erbbaurecht vergeben (Laufzeit: 99 Jahre), wobei die Erbbauzinsen mit einer einmaligen Zahlung abgelöst werden. Alternativ ist ein Verkauf der Grundstücke mit erbbaurechtsähnlichem Wiederkaufsrecht (im Grundbuch gesichert) für die Stadt nach 99 Jahren möglich.
Konzeptvergabe	Es ist eine plausible, inhaltliche Konzeptdarstellung mit Angaben zum Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie Angaben zur Finanzierung vorzulegen, siehe Kapitel III., Ziffer 4.1.
Bauplanungsrecht	Der Bebauungsplan „Quartier Kleineschholz“, Plan-Nr. 5-121, ist Grundlage für die Bebauung des neuen Quartiers. Insbesondere die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Satzung sind zu beachten. Die wesentlichen Festsetzungen zu den zu vergebenden Baufeldern sind im jeweiligen Steckbrief (vgl. Anlage 3) zusammengestellt.

Architektur Die Gebäude des neuen Quartiers sollen sich durch eine gute architektonische Gestaltung auszeichnen. Die zu vergebenden Baufelder sind sogenannte Schlüsselgrundstücke. Aufgrund ihrer besonderen Lage im Quartier ist eine Vorstellung im Gestaltungsbeirat vorgesehen.

Erschließung Die Erschließungsarbeiten sind im vollen Gange. Die Fertigstellung der Baustraße ist bis Anfang 2026 vorgesehen, so dass ab diesem Zeitpunkt mit dem Hochbau im Quartier begonnen werden kann.

Detaillierte Informationen können den nachfolgend in diesem Exposé dargestellten Ausführungen entnommen werden.

I. Lage des Quartiers

Das Quartier „Kleineschholz“ liegt ca. einen Kilometer westlich des Hauptbahnhofs im zentralen Stadtteil Stühlinger. Das neue Quartier wird im Norden durch die Lehener Straße, im Osten durch die Bundesagentur für Arbeit und das Rathaus im Stühlinger, im Süden durch die Sundgaullee und den Eschholzpark inklusive Parkerweiterung und im Westen durch die Güterbahnlinie Gundelfingen – Leutersberg sowie die künftige Rad-Vor-rang-Route FR2 eingerahmt.



Quartier Kleineschholz und angrenzender Park

II. Grundlagen der Planung

Die Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich nach dem Bebauungsplan „Quartier Kleineschholz“, Plan-Nr. 5-121, der am 12.12.2023 zur Satzung beschlossen wurde und am 03.02.2024 in Kraft getreten ist.

Nachfolgend werden die wichtigsten Grundlagen der Planung kurz dargestellt. Für weitergehende Informationen wird auf den Bebauungsplan und seine Anlagen sowie auf die Steckbriefe zu den Baufeldern verwiesen. Diese Unterlagen sind Bestandteil der Vergabeunterlagen (Lageplan: Anlage 1, Bebauungsplan: Anlage 2, Steckbriefe: Anlage 3, und diverse Pläne: Anlage 10a-f).

Der vollständige Bebauungsplan und seine Anlagen können hier digital eingesehen werden: www.freiburg.de/ris.

1. Verkehrs- / Mobilitätskonzept

Die Verkehrserschließung des Quartiers Kleineschholz erfolgt von Süden über die Sundgauallee und von Norden über die Lehener Straße. Die beiden Straßen werden durch eine neue Quartiersstraße (Fred-Mayer-Straße) als Haupterschließungsstraße des Quartiers miteinander verbunden. Sie führt über den zentralen Quartiersplatz, der verkehrsberuhigt gestaltet wird. Der östliche Teil der heutigen Sundgauallee wird künftig für den motorisierten Verkehr gesperrt, in die neue Parkanlage integriert und als „Activity-Lane“ zur Freizeitfläche umgestaltet.

Ziel ist es, im neuen Quartier ein Wohnumfeld mit einem möglichst geringen Verkehrsaufkommen zu realisieren. Die privaten Kfz-Stellplätze für Wohn- und „Nicht-Wohn-Nutzungen“ sowie die Stellplätze für Besucher_innen, Motorräder und -roller und Teile der Carsharing-Stellplätze werden in einer Quartiershochgarage im Baufeld MU 5 untergebracht. Diese wird von der Sundgauallee über die Wohnstraße Süd erschlossen. Die Bebauung an der Güterbahnlinie wird über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße (Gertraude-Ils-Straße) erschlossen, die sich in einen südlichen und einen nördlichen Teil gliedert.

Öffentliche Parkierungsflächen werden in geringem Umfang in der Quartiersstraße, in den Wohnstraßen Süd und Nord sowie in dem zum Plangebiet gehörenden Teil der Lehener Straße ausschließlich für mobilitätseingeschränkte Personen, als Carsharing-Plätze sowie zum Anliefern, zum Be- und Entladen sowie als Hol- und Bring-Zonen ausgewiesen.

Im Quartier Kleineschholz liegt der Schwerpunkt auf einer umweltfreundlichen Mobilität. Unter den Gebäuden sind ausreichend dimensionierte Fahrradgaragen vorzusehen, die bequem über Rampen erschlossen werden sollen.

Über den öffentlichen Nahverkehr ist das Quartier mit den drei Haltestellen - „Runzmattenweg“ mit den Straßenbahnlinien 1 und 3, „Rathaus im Stühlinger“ mit den Linien 1 bis 4 und „Robert-Koch-Straße“ mit den Linien 2 und 4 in unmittelbarer, fußläufig erreichbarer Nähe hervorragend an die Kernstadt und die umliegenden Stadtteile angebunden.

2. Energiekonzept

Das für das Quartier Kleineschholz beschlossene Energiekonzept sieht ein zentrales Nahwärmenetz mit Nutzwärme für Heizung und Warmwasser vor. Zur Bereitstellung dieser Wärme hat die Stadt eine Wärmekonzession für die ersten 20 Betriebsjahre europaweit ausgeschrieben.

Die vom erfolgreichen Bieter badenovaWÄRMEPLUS zugesagten Energiemixwerte haben die Anforderung aus der Ausschreibung übertroffen. Vereinbart wurde ein Mindestanteil an Wärme aus erneuerbaren Energien oder Abwärme von mindestens 71 % ab Bezug und 85 % ab 2030. Der Primärenergiefaktor liegt bei max. 0,3 (energetische Bewertung von Fernwärme (FW 309-1:2021)). Die Wärmeversorgung des neuen Quartiers wird aus dem Wärmeverbund Freiburg Süd erfolgen. Außerdem ist eine Nutzung der lokalen Grundwasserwärme über Grundwasser-Wärmepumpen geplant.

Energiemix nach FW 309-5:2021:

	ab 2030
Erdgas, KWK	11 %
Erdgas, Sonstige	1 %
Fossiler Anteil Netzstrom	3 %
Summe Fossile	15 %
Biogas	8 %
Feste Biomasse	21 %
Abwärmenutzung	23 %
Umweltwärme/Geothermie	3 %
Solarstrahlung	1 %
Tiefengeothermie	26 %
EE Anteil Netzstrom	3 %
Summe EE/Abwärme	85 %

Für die Realisierung des Energiekonzepts gelten die nachfolgenden Vorgaben, die in den Erbbaurechts- bzw. Kaufverträgen mit den zukünftigen Projektakteur_innen festgeschrieben werden:

- Als Mindeststandard gilt der Freiburger Effizienzhausstandard (EH) 55 mit Wärmerückgewinnung mit einer Effizienz $> 75\%$ und einer Luftwechselrate $n_{50} \geq 0,6$ l/h. Auf die Wärmerückgewinnung kann mit Einzelnachweis bei gleicher CO_2 -Einsparung verzichtet werden.
- Anschluss- und Benutzungszwang an das Wärmenetz (mit grundbuchrechtlicher Sicherung der Anlagen und Leitungen zugunsten der Stadt Freiburg)
- Ein Niedertemperaturnetz mit 52°C im Zulauf und 27°C im Rücklauf sorgt für geringe Netzverluste und eine hocheffiziente Wärmeversorgung. Dafür sind kundenseitig Wohnungsübergabestationen auszuführen.
- Unentgeltliche Zurverfügungstellung von Flächen und Hilfsmedien im Keller für die Übergabestation, den Pufferspeicher und alle übrigen Anlagenteile, die für den Betrieb der Wärmeversorgung benötigt werden.

Die jeweiligen technischen Anlagen werden von der badenovaWÄRMEPLUS errichtet und verbleiben in deren Eigentum. Näheres, insbesondere zu Verbraucherpreisen, Bauablauf, Instandsetzung, Zutrittsrechten und technischen Daten der technischen Anlagen inkl. Flächenbedarf können den Unterlagen von badenovaWÄRMEPLUS (Fernwärmeversorgung Neubauquartier „Kleineschholz Nord“ - Zusammenfassung Technisches Anlagenkonzept und Technische Anschlussbedingungen sowie Preisblatt Freiburg Quartier Kleineschholz) Anlage 4 entnommen werden.

Aktuell sind im Quartier Kleineschholz insgesamt 15 Übergabestationen vorgesehen und kalkuliert, vgl. Abbildung 3 der Anlage 4. Bei zusätzlichen Übergabestationen und z. B. weiteren Anschlüssen pro Baufeld entstehen zusätzliche Kosten. Daher wird – sofern sich zwei oder mehrere Projekte ein Baufeld teilen – empfohlen, auf zusätzliche Hausanschlüsse zu verzichten und einen gemeinsamen Hausanschluss mit Technikraum vorzusehen. So können zusätzliche Kosten vermieden werden. In der Reservierungsphase kann das Vorgehen mit der badenovaWÄRMEPLUS abgeklärt werden. Erforderliche Regelungen dazu werden ggfls. vertraglich vereinbart und im Grundbuch gesichert.

3. Schallschutz

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen der angrenzenden Straßen – Sundgauallee und Lehener Straße –, der durch das neue Quartier verlaufenden Straßen sowie der westlich des Gebietes verlaufenden Güterbahnstrecke sind bei einigen Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Entlang der Bahnlinie reduziert eine im Zuge der Erschließung erstellte Lärmschutzwand die auf das neue Quartier einwirkenden Schallimmissionen erheblich. Zusätzlich hierzu sind die in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgegebenen Maßnahmen umzusetzen.

Zudem ergibt sich durch die Vorgaben des Schallschutzes eine zeitliche Reihenfolge für die Nutzung der Gebäude. Für den Bezug der Baufelder MU 7 bis MU 15 müssen die Gebäude entlang der Güterbahnlinie, Baufelder MU 1 bis MU 6, zumindest im Rohbau errichtet sein, um einen adäquaten Schallschutz zu gewährleisten (vgl. Anlage 10a).

Die Grundstücke entlang der Güterbahnlinie sind vergeben. Im Einzelfall kann eine spätere Erstellung des Rohbaus auf diesen Bahngrundstücken (zum Beispiel bei Ausfall eines Projekts) geduldet werden.

4. Dachnutzung und -gestaltung

An die Dachnutzung und -gestaltung werden vielfältige Anforderungen gestellt, die in den einzelnen Projekten zu berücksichtigen sind. Dabei müssen die verfügbaren Dachflächen und -nutzungen sinnvoll verteilt und miteinander kombiniert werden. Die Nutzung der Solarenergie kann mit einer extensiven Dachbegrünung, einer Regenwasserretention, der Anlage von Dachterrassen, Pergolen oder Gewächshäusern sinnvoll kombiniert und die begrenzte Dachfläche bestmöglich aufgeteilt und genutzt werden.

Vorrang hat im Quartier Kleineschholz die Photovoltaik-Nutzung (PV-Nutzung). Hier sind zwingend jeweils 35 % der Gebäudegrundfläche (bezogen auf die Außenmaße/Brutto-Grundfläche des jeweiligen Gebäudes) als Modulfläche vorzusehen. Überdachungen von Dachterrassen sowie Dächern der Aufzugsüberfahrten können ebenfalls genutzt werden. Um die verschiedenen Nutzungsoptionen miteinander in Einklang zu bringen, können zudem Fassaden-Photovoltaikanlagen genutzt und in die Gebäudegestaltung schlüssig integriert werden.

Vorgaben gibt es auch für die Begrünung der Dachflächen. Insgesamt sind 65 % der Flächen des Hauptgebäudes extensiv zu begrünen. Eine Kombination mehrerer Nutzungen auf der gleichen Fläche ist möglich, beispielsweise eine Kombination aus Photovoltaik und Dachbegrünung.

5. Fassadenbegrünung

Um im dichten und urban konzipierten Quartier Kleineschholz einer thermischen Hitzebelastung entgegenzuwirken, wurden für das Quartier Vorgaben zur Fassadenbegrünung getroffen (zeichnerische Darstellung: vgl. Anlage 10b). Die festgesetzten Anteile der Fassadenbegrünung von insgesamt 30 % der Gesamtgebäudefassade können auf mehrere Fassaden verteilt werden. Ausgenommen sind diejenigen Gebäudefassaden, die direkt an den öffentlichen Raum angrenzen.

Zudem gibt es die Möglichkeit, anstelle einer Fassadenbegrünung zusätzliche Baumpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen bzw. je nach Projekt, Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen miteinander zu kombinieren.

6. Baumpflanzungen auf privater Fläche

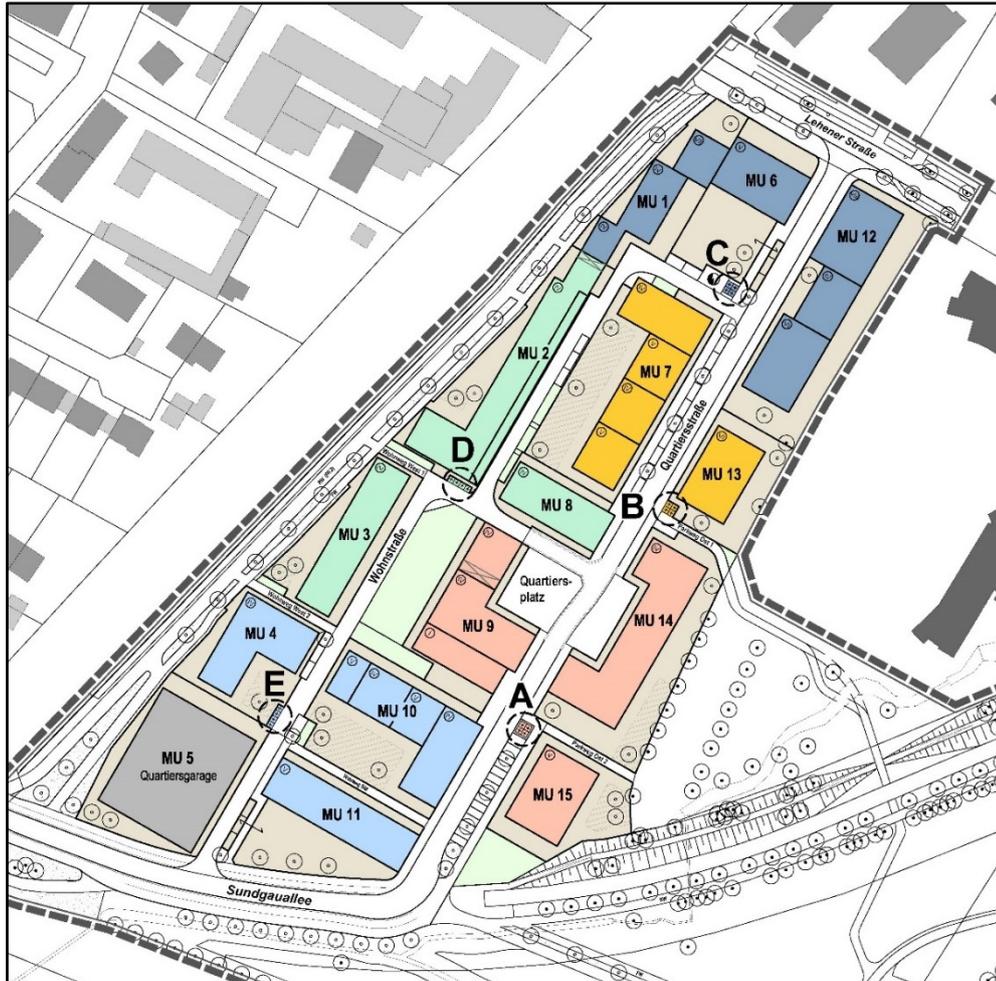
Im gesamten Quartier muss auf allen Grundstücken je angefangene 450 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein klimaresilienter, vorzugsweise standortheimischer Laubbaum-Hochstamm (Baum 1. oder 2. Ordnung) gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Details können den Textlichen Festsetzungen entnommen werden.

7. Abfallentsorgungskonzept

Die Entsorgung des im Quartier anfallenden Mülls erfolgt ausschließlich im Unterflursystem. Eine oberirdische Aufstellung von Müllbehältern ist ausgeschlossen.

Insgesamt sind im Quartier fünf Standorte für die Gemeinschaftssammelanlagen vorgesehen. Die Standorte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als eigenständige Grundstücke festgesetzt. Sie grenzen unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an und sind so für alle Bewohner_innen der jeweils angeschlossenen Gebäude gut zugänglich.

Die vorläufige Zuordnung der einzelnen Baugrundstücke zu den fünf Containerstandorten können dem nachfolgenden Lageplan (vgl. auch Anlage 10c) entnommen werden:



Abhängig von den ausgewählten Konzepten kann es nach der Grundstücksvergabe noch zu Anpassungen in der Zuordnung kommen.

Auf die Baugrundstücke entfallen einmalige Kosten für die Containeraußenbehälter (inkl. Einbau) in Höhe von ungefähr 19.000 EUR brutto pro Standort (vier Container- außenbehälter). Die Kostenverteilung für die Errichtung erfolgt nach der jeweiligen Geschossfläche der Baugrundstücke. Eine Regelung hierzu wird in den Grundstücksverträgen aufgenommen.

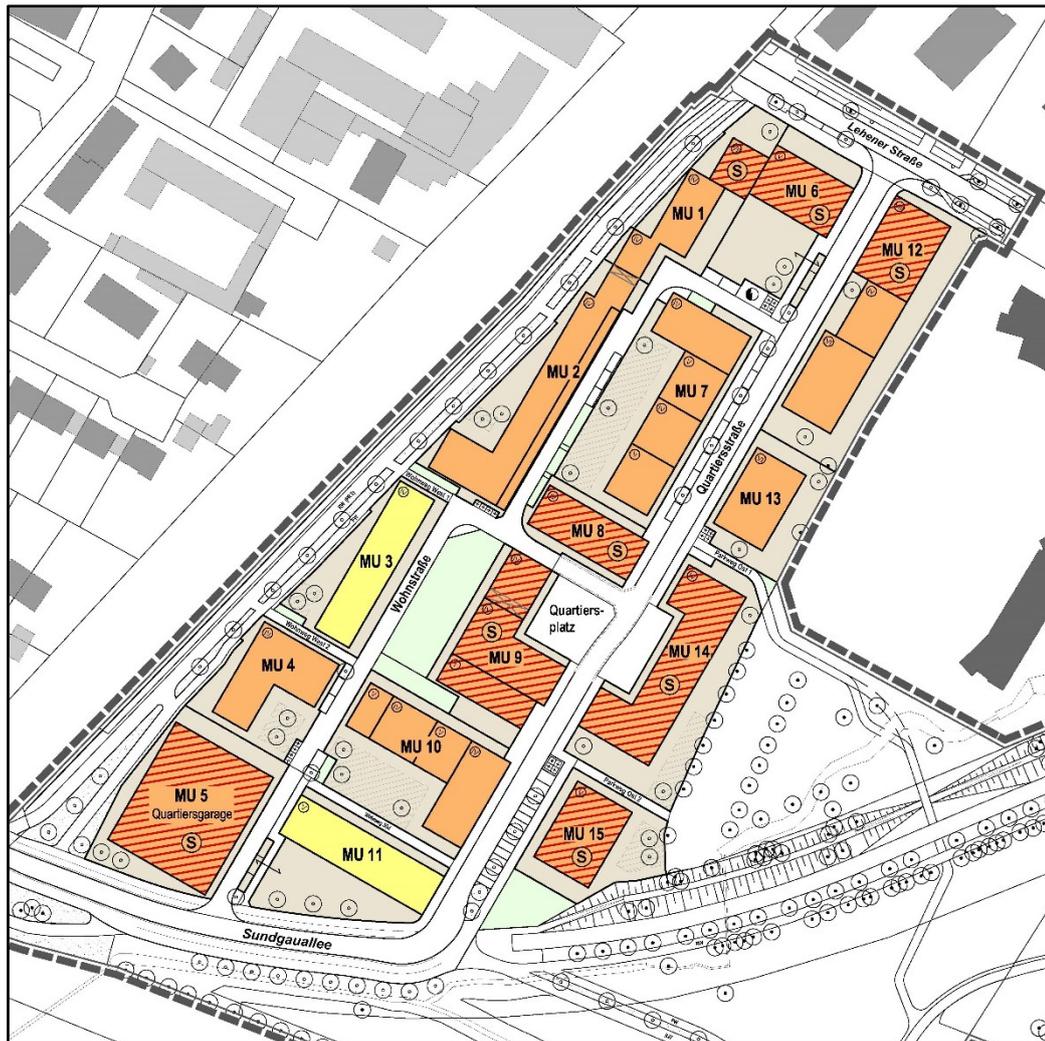
Die Kosten für den Betrieb (Entsorgung der Abfälle und die Unterhaltung der Abfallcontainer) werden über die regelmäßigen Abfallgebühren der Haushalte abgerechnet. Die Kosten der Erdarbeiten zur Einrichtung der Containerstandorte werden von der Stadt Freiburg getragen.

8. Gestalterische Qualifizierung

Im Quartier Kleineschholz sollen gestalterisch hochwertige Bauprojekte entstehen, die sich durch eine nachhaltige und zukunftsorientierte Architektur auszeichnen. So ist das Quartier

Kleineschholz auch in gestalterischer Hinsicht ein Modellquartier, in dem neue Baumaterialien und Gebäudetypologien, nachhaltige und ressourcensparende Ansätze sowie serielles Bauen in Holzbauweise erprobt werden können. Somit gilt für alle Projekte im neuen Quartier ein hoher gestalterischer Anspruch.

Die beiden Baufelder MU 9 und MU 12 (nördlicher Teil) sind sogenannte Schlüsselgrundstücken auf denen ein besonderes gestalterisches Augenmerk aufgrund ihrer besonderen Lage im Quartier liegt. Für die beiden Baufelder ist eine Vorstellung im Gestaltungsbeirat vorgesehen.



-  Gestaltungsleitfaden und Beratung
-  gestalterische Qualifizierung (SchlüsselgrundstückeⓈ)-Vorstellung im Gestaltungsbeirat
-  Qualifizierung durch Mehrfachbeauftragung

III. Vermarktungskonzept Kleineschholz

1. Zielsetzung

Das Vermarktungskonzept für das Quartier Kleineschholz wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.12.2023 auf Grundlage der Drucksache G-23/204 beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderats über die Neuausschreibung der Baufelder MU 9 und MU 12, Parzelle B, unter Beibehaltung der im zuvor genannten Vermarktungskonzept festgelegten Kriterien erfolgte in der Sitzung am 10.12.2024 (Drucksache G-24/178).

Mit dem Quartier Kleineschholz soll auf städtischen Flächen im Stadtteil Stühlinger ein urbanes Modellquartier entstehen, in dem innovative und gemeinwohlorientierte Projekte langfristig bezahlbaren und mietpreisgebundenen Wohnraum schaffen. Ziel ist ein lebendiges Stadtquartier mit ca. 500 Wohneinheiten für ca. 1.300 Einwohner_innen, das inklusiv, innovativ und zukunftsorientiert gemeinsam mit gemeinwohlorientierten Akteuren neue Wohnflächen und ergänzende gewerbliche, soziale und andere Nutzungen generiert sowie neue Wege zu einem guten nachbarschaftlichen und gemeinschaftlichen Miteinander geht.

Ein besonderer Fokus liegt dabei, aufgrund der anhaltenden Knappheit an Wohnraum sowie des großen Bedarfs an bezahlbarem und mietpreisgebundenem Mietwohnraum, auf der Schaffung von gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau. Mindestens die Hälfte aller Wohnungen werden als geförderte Mietwohnungen mit einer Mietbindungsdauer von mindestens 30 Jahren realisiert. Ziel ist ein bezahlbares Zuhause für Alle.

Darüber hinaus verfolgt die Quartiersentwicklung weitere wichtige Ziele: Klima- und Umweltschutz, ein ressourcenschonender Umgang mit Fläche und Baumaterialien, Inklusion und Teilhabe, ein Quartier der kurzen Wege, in dem Wohnen, Arbeiten, Begegnung und Austausch gleichermaßen Platz finden, gute und nachhaltige Architektur und hochwertig gestaltete und für alle zugängliche und nutzbare gemeinschaftliche Grün- und Freiräume.

Über ein niederschwelliges Konzeptvergabeverfahren wird den Bewerber_innen die Möglichkeit gegeben, inhaltlich flexibel - im Rahmen der Vermarktungsziele -, innovative, kreative und vielfältige Konzepte zu entwickeln und damit das neue Quartier zu gestalten und mit Leben zu füllen. Die Projekte sollen neben der reinen Schaffung von Wohnraum auch einen Beitrag für das Quartier und seine Bewohner_innen bzw. für den Stadtteil Stühlinger oder für die Gesamtstadt entwickeln. Für die Akteure besteht somit die Chance, ihr Projekt nach den individuellen Ressourcen und Möglichkeiten zu gestalten, zu qualifizieren und eigene individuelle Konzepte anzubieten, die dem Ziel eines lebendigen Quartiers und einem guten nachbarschaftlichen Miteinander dienen, nach dem Motto: Gemeinsam planen, gemeinsam bauen, gemeinsam wohnen, gemeinsam leben.

Die mit dieser Ausschreibung zu vergebenden Baugrundstücken sind in dem beigefügten Lageplan, Anlage 1, in orange dargestellt. Die Baugrundstücke werden nach der Vergabe abschließend gebildet. Details können aus dem jeweiligen Steckbrief (Anlage 3) entnommen werden.

2. Grundstückspreis

Der Bodenwert der einzelnen Baugrundstücke wurde von der kommunalen Bewertungsstelle auf der Grundlage eines durchschnittlichen Lagewerts ermittelt. Im Weiteren wurde dieser auf die bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Baufelder angepasst. Bei der Festlegung der Grundstückspreise wurden darüber hinaus besondere Grundstücksmerkmale sowie die individuelle Lage der einzelnen Baugrundstücke berücksichtigt.

Der jeweilige Grundstückspreis für das zu vergebende Baufeld bzw. Teilbaufeld kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

Baufelder	Grundstücksfläche in m²	GFZ	Grundstückswert gesamt auf volle EUR gerundet
MU 9	1.424	2,26	2.655.760
MU 12, Parzelle B	935	3,45	3.110.257

Bei Grundstücksteilflächen, wie bei MU 12, Parzelle B, kann sich der Kaufpreis noch an die Geschossfläche bzw. Grundstücksfläche der Projektplanungen innerhalb eines Baufelds anpassen.

Weitere Kosten im Rahmen des Bauvorhabens, die zusätzlich zu den Grundstückskosten anfallen und von den Erbbauberechtigten bzw. den Erwerber_innen zu tragen sind, werden in Kapitel VII. aufgeführt. Die Kosten für die Vermessung der einzelnen Baugrundstücke trägt die Stadt.

3. Zugangsvoraussetzungen, Vergabekonditionen und Förderangebote

3.1 Gemeinwohlorientierung des Bewerberkreises

Da es sich bei dem Quartier Kleineschholz um eine der letzten unbebauten, innerstädtischen Grundstücksflächen im städtischen Eigentum handelt, ist es Ziel, bei der Vermarktung der Grundstücke den Schwerpunkt auf eine Quartiersentwicklung mit Akteuren zu legen, die den Wohnraum im Bestand halten und die Förderung des Gemeinwohls als wesentliche Motivation ihres Handelns sehen. Dafür hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg den Bewerberkreis auf **gemeinwohlorientierte Akteure** festgelegt.

Genossenschaften bzw. genossenschaftsähnliche Projekte wie Projekte des Mietshäuser-Syndikats, die Freiburger Stadtbau GmbH, sowie sonstige Bauinitiativen, deren Ziel nicht die Gewinnmaximierung ist, stehen daher im Fokus.

Der Begriff der Gemeinwohlorientierung wird im vorliegenden Vergabeverfahren sowohl in Bezug auf die Unternehmensart der Projekte als auch auf die Grundstücksnutzung definiert.

Als Anforderung an die Unternehmensart der Akteure wird folgendes vorgegeben:

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

oder

- b) Unternehmen mit staatlichem, kommunalem oder kirchlichem Daseinsvorsorge-Auftrag für Wohnnutzung, 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 Referenzprojekte belegen können.

Liegt der Unternehmenszweck in der Schaffung von Wohnraum, muss dieser über den reinen Bau und die Vermietung von freifinanziertem und gefördertem Wohnraum hinaus gehen (kein reines Bauträgergeschäft);

oder

- d) Unternehmen mit Mitarbeiterwohnen für eigene Mitarbeitende aus insbesondere 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 Mitarbeitende weiterer Bereiche (z. B. Dienstleistungen der Versorgung).

Das Vorliegen einer dieser Anforderungen ist zwingend als Zugangsvoraussetzung nachzuweisen.

Zusätzlich gelten die nachfolgenden Vorgaben für die Grundstücksnutzung, die in den Erbaurechts- bzw. Kaufverträgen mit den zukünftigen Projektakteur_innen festgeschrieben werden (z. T. mit grundbuchrechtlicher Sicherung):

- Einhaltung und Umsetzung des Bewerbungskonzeptes in seinen vergaberelevanten Bestandteilen;
- Verbot der Aufteilung in Teileigentum; Ausnahmen sind nur im Einzelfall und mit Zustimmung der Stadt möglich;
- Verpflichtung zur Bestandshaltung; Weiterverkauf nur mit Zustimmung der Stadt an einen Erwerbenden, der die Zugangsvoraussetzungen der oben definierten Gemeinwohlorientierung erfüllt und alle Verpflichtungen aus dem Konzept übernimmt
- Übernahme von Verpflichtungen zum Mieterschutz:
 - Keine Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs;

- Kündigung im Sanierungsfall nur mit Zustimmung der Stadt;
- keine Luxussanierung;
- keine Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe oder andere Nutzungen, Ausnahmen sind nur im Einzelfall und mit Zustimmung der Stadt möglich.

3.2 Vergabe der Grundstücke (Erbbaurecht/Verkauf)

Abweichend von der aktuellen, allgemeinen Beschlusslage zur vorrangigen Vergabe im Erbbaurecht bei Grundstücken zur Wohnnutzung hat der Gemeinderat für diese Ausschreibung eine Wahlmöglichkeit für die Übertragung der Baugrundstücke im Quartier Kleineschholz festgelegt. Danach kann ein Konzept unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben wie folgt eingereicht werden:

1. im Erbbaurechtsablösemodell mit einmaliger Ablöse der Erbbauzinsen (100 % des Grundstückspreises)

Es wird ein Erbbaurechtsvertrag über eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Für das Erbbaurecht wird an die Stadt Freiburg bei Abschluss des Vertrages ein einmaliger Ablösebetrag in Höhe des jeweiligen Grundstückspreises (siehe Tabelle, Kapitel III., Ziffer 2) bezahlt, so dass für die gesamte Erbbaurechtslaufzeit keine Erbbauzinsen mehr anfallen.

oder

2. mit Kauf des Grundstücks unter den nachstehenden Verpflichtungen zugunsten der Stadt Freiburg
 - Verpflichtung zur Einräumung eines preislimitierten Vorkaufsrechts zum gutachterlich bestimmten Verkehrswert befristet auf die Dauer von 30 Jahren im Fall der Weiterveräußerung,
 - Vereinbarung zur Einräumung eines sanktionsbehafteten Wiederkaufsrechts zum gutachterlich bestimmten Verkehrswert des Grundstücks zzgl. 90 % des gutachterlich bestimmten Verkehrswerts des Gebäudes befristet auf die Dauer von 30 Jahren im Fall des Verstoßes gegen vertragliche Verpflichtungen (vgl. Anforderungen an eine Grundstücksnutzung, Kapitel III., Ziffer 3.1) und
 - Vereinbarung zur Einräumung eines sanktionslosen, erbbaurechtsähnlichen Wiederkaufsrechts zum inflationsbereinigten Kaufpreis des Grundstücks zzgl. des gutachterlich bestimmten Verkehrswerts des Gebäudes nach Ablauf von 99 Jahren.

Die zuvor genannten Vorgaben werden in den Kaufverträgen mit den zukünftigen Erwerber_innen der Baugrundstücke festgeschrieben und im Grundbuch dinglich gesichert.

Bewerbungen für ein Grundstück, die ein Konzept im Erbbaurechtsablösemodell beinhalten, werden bei qualitativ gleichwertiger Bewerbung gegenüber Bewerbungen im Kaufmodell bevorzugt. Einzelheiten zu der Bewerbung und den Bewertungskriterien sind in Kapitel III., Ziffer 4 dargestellt.

3.3 Anteil geförderter Mietwohnungsbau

Mindestens 50 % der neu geschaffenen Geschossfläche (Wohnen) müssen in den Konzepten als geförderte Mietwohnungen umgesetzt werden. Dabei sind die folgenden Vorgaben zu berücksichtigen:

- Kriterien des jeweils aktuellen Landeswohnraumförderprogramms, insbesondere hinsichtlich der Wohnflächengrenzen und Anzahl an Wohnräumen (vgl. beigefügtes Merkblatt „Mietwohnungsfinanzierung BW“ der L-Bank, Anlage 5).
- Für die Mietpreisbindung gelten eine Regelbindungsfrist von 30 Jahren und ein Abschlag von 33 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegelmiet). Eine längere Bindungszeit und/oder höherer Abschlag auf die Mietspiegelmiet können angeboten werden. Das Angebot fließt in die Gesamtbetrachtung zur Bewertung ein.

Ergänzend hat der Gemeinderat festgelegt, dass auch öffentlich geförderte bzw. mietpreisgebundene Wohnformen anerkannt werden, bei denen keine bzw. nur teilweise Fördermittel des Landes in Anspruch genommen werden. In diesem Sinne können zur Erfüllung des zwingenden 50 %-Anteils an gefördertem Mietwohnungsbau auch die folgenden Wohnangebote in den Konzepten Berücksichtigung finden:

- a) Mitarbeitendenwohnen nach den Kriterien des jeweils gültigen Landeswohnraumförderprogramms, insbesondere für Mitarbeitende aus systemrelevanten Berufsgruppen;
- b) mietpreisgedämpfte Wohnungen unter der Maßgabe, dass **alle** Wohnungen des Gebäudes mit einem 20 %-Abschlag auf die Mietspiegelmiet und einer Bindungsdauer von mindestens 30 Jahren angeboten werden;
- c) mindestens 30 % der Gesamtgeschossfläche (Wohnen) im geförderten Mietwohnungsbau nach den oben genannten Kriterien des Landeswohnraumförderprogramms in Kombination mit mindestens 20 % mietpreisgedämpften Wohnungen nach Maßgabe des kirchlichen Förderprogramms der Erzdiözese Freiburg (Hinweis: dies kann nur von den Mitgliedern des Siedlungswerks Baden e.V. in Anspruch angenommen werden);
- d) sozialpädagogisch begleitete Wohnkonzepte, z. B. für Menschen mit besonderen Bedarfslagen durch gemeinnützig anerkannte Träger und mit öffentlicher Förderung, z. B. nach Berufsausbildungsbeihilfe;
- e) im Einzelfall: Sonstige, langfristige Wohnprojekte für Menschen mit besonderen Bedarfslagen (z. B. Senior_innen oder Alleinerziehende).

Die zuvor genannten Wohnformen müssen in den Konzepten jeweils einzeln oder in der Kombination mindestens 50 % der Geschossfläche umfassen. Hinweis zu der Mietpreisdämpfung nach vorstehendem Buchstabe b): Hier muss die Kombination die Gesamtgeschossfläche umfassen (Beispiele: 100 % mietpreisgebundener Wohnungsbau oder auch 70 % im mietpreisgebundenen Wohnungsbau und 30 % im geförderten Mietwohnungsbau nach Vorgaben der L-Bank).

3.4 Kommunale Förderangebote

Der Gemeinderat hat für die Ausschreibung der Grundstücke im Quartier Kleineschholz ein zielorientiertes, kommunales Förderprogramm festgelegt. Dieses Förderangebot kann wie folgt in Anspruch genommen werden:

3.4.1 Kommunale Wohnraumförderung: Mietpreisgebundener Zuschuss

Die Stadt Freiburg stellt für das Quartier Kleineschholz zur Förderung des gemeinwohlorientierten Bewerberkreises einen Förderbetrag in Höhe von insgesamt 5,29 Mio. EUR als kommunale Wohnraumförderung zur Verfügung. Mit diesen Mitteln sollen die Akteur_innen in der Zielsetzung der Schaffung von bezahlbarem bzw. mietpreisgebundenem Wohnraum unterstützt werden.

Für das Abrufen dieser Förderung (mietpreisgebundener Zuschuss) ist von den Bewerber_innen in den vorzulegenden Konzepten neben dem zwingend zu realisierenden Mindestanteil von 50 % der Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau nach den festgelegten Kriterien (siehe Kapitel III., Ziffer 3.3) für den verbleibenden Geschossflächenanteil freiwillig ein weiteres, mietpreisgebundenes Angebot in der Bewerbung zu berücksichtigen. Als Mindestbindungsdauer gilt eine Bindungszeit von 10 Jahren ab Erstbezug. Die weitere Mietgestaltung (prozentualer Anteil, Höhe der Mietreduzierung, verlängerte Bindungsdauer) obliegt den Projekten. Die Mietangebote für den verbleibenden, nicht über Landesmittel geförderten Anteil, sind nach den individuellen Konzeptideen zu gestalten und in der Bewerbung darzulegen. Das Angebot fließt in die Gesamtbewertung mit ein. Das in den ausgewählten Konzepten dargelegte Mietangebot wird in den Erbbaurechts- bzw. Kaufverträgen festgeschrieben.

Die Höhe des Zuschusses für die einzelnen Grundstücke errechnet sich nach der jeweiligen Geschossfläche der Baugrundstücke. Ausgehend von mindestens 50 % der Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderprogramm ergibt sich für den verbleibenden Geschossflächenanteil ein Zuschussbetrag von rund 241 EUR je m² Geschossfläche (Beispiel: bei einer verbleibenden Geschossfläche von rund 930 m², anteiliger Zuschuss von rund 224.000 EUR oder bei einer verbleibenden Geschossfläche von rund 2.000 m², anteiliger Zuschuss von rund 482.000 EUR). Umfasst das vorgelegte Konzept mehr als 50 % der Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderprogramm, reduziert sich der anteilige Zuschussbetrag auf den übrigen Geschossflächenanteil des jeweiligen Grundstücks.

Der maximale Zuschussbetrag für das zu vergebende Baufeld bzw. Teilbaufeld kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

Baufelder	GF gesamt in m²	Anteil „gebunden“ in %	verbleibende GF in m²	Zuschussbetrag (auf volle EUR gerundet)
MU 9	3.222	50	1.611	388.183
MU 12, Parzelle B	4.298	50	2.149	517.819

Die in der Tabelle genannten Werte können sich bei Aufteilung in Grundstücksteilflächen an die Projektplanungen innerhalb eines Baufelds anpassen.

Der abgerufene Zuschussbetrag wird in den ersten 4 Jahren jeweils jährlich als anteilige Rate, im 5. Jahr mit einer Schlussrate an die Projekte von der Stadt ausbezahlt. Die Auszahlung erfolgt ab Erstbezug und jeweils nur bei Nachweis der reduzierten Mieten für die entsprechenden Wohnungen durch Mietverträge. Der Nachweis ist jährlich von den Projekten vorzulegen und wird vertraglich festgeschrieben. Bei Verstößen gegen die Mietpreisbindung oder Versäumen der Nachweispflicht werden die Zuschusszahlungen von der Stadt umgehend eingestellt und bereits ausgezahlte Zuschussbeträge können entsprechend § 49 Abs. 3 LVwVfG ganz oder teilweise zurückgefordert werden (Widerruf des Zuschusses). Diese Verpflichtungen werden in den Grundstücksverträgen entsprechend aufgenommen. Der Rückzahlungsbetrag für die Restbindungsdauer (z. B. 50 % des Zuschussbetrags bei einer 10-jährigen Bindung) wird bei Vertragsabschluss durch die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch gesichert. Die Löschung der Grundschuld kann nach Ablauf der Mietbindungsdauer verlangt werden, wenn die Verpflichtungen nachweislich erbracht worden sind. Eine vorherige Teillöschung der Grundschuld erfolgt nicht.

3.4.2 Kommunale Förderung von Stellplatzablösen von projektbezogenem Gewerbe und sozialen Einrichtungen

Neben der Sicherung langfristiger, stabiler Mieten wird auch die Ansiedlung von Gewerbe im Quartier, insbesondere von quartiersbezogenem Gewerbe und sozialen Einrichtungen (z. B. Fahrradwerkstatt, Café, Dienstleistungen o.ä.), das in den Konzepten der Bewerber_innen integriert wird, über das kommunale Förderprogramm dieser Ausschreibung unterstützt. Gefördert werden hier die anfallenden Stellplatzkosten je baurechtlich notwendigem „Nicht-Wohnen-Stellplatz“. Konkret zahlt die Stadt einen Zuschuss in Höhe von 19.000 EUR je baurechtlich notwendigem „Nicht-Wohnen-Stellplatz“ an die Projekte aus, um damit die Stellplatzablösekosten zu reduzieren (siehe Kapitel IV., Quartiersgaragenkonzept).

3.5 Verbilligungsrichtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Die Stadt hat die wesentliche Grundstücksfläche für das zukünftige Quartier Kleineschholz von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. Dabei hat die BImA von der Möglichkeit zur verbilligten Abgabe von Grundstücken nach deren Richtlinie (VerbR 2018) für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus Gebrauch gemacht. Zu den Einzelheiten wird auch auf das beigefügte Merkblatt „Verbilligungsrichtlinie“ verwiesen (siehe Anlage 6).

Die Stadt Freiburg gibt diese Verbilligung in Höhe von 25.000 EUR für jede nach den Kriterien des gültigen Landeswohnraumförderprogramms öffentlich geförderte Mietwohnung in

Form eines einmaligen Zuschusses an die zukünftigen Projektakteur_innen im Quartier weiter. Die Projektgruppen werden dazu in den Grundstücksverträgen mit der Realisierung der geförderten Wohnungen betraut.

Die Auszahlung des Zuschussbetrages erfolgt gegen Nachweis der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die Zuschusshöhe ist abhängig von der Anzahl der nachgewiesenen Wohnungen. Die Richtlinie der BImA legt eine Realisierungsfrist (Herstellung der Bezugsfertigkeit) bis spätestens November 2028 fest, mit einer Option auf Verlängerung unter Maßgabe enger Voraussetzungen bei unvorhergesehenen Entwicklungen in der Quartiersaufsiedelung. Die geltenden Vorgaben aus der Verbilligungsrichtlinie der BImA werden ebenfalls in den Verträgen mit den Erbbauberechtigten bzw. den Erwerbenden weitergegeben.

4. Anforderungen an die Bewerbung und Bewertung der Konzepte

Im Nachfolgenden ist dargestellt, welche Aussagen, Unterlagen und Nachweise von den bauwilligen Akteur_innen erwartet werden. Ferner werden die Kriterien erläutert, nach denen die vorzulegenden Konzepte bewertet werden.

4.1 Umfang der Bewerbung

Mit der Bewerbung sind über die Vermarktungsplattform einzureichen:

Eine plausible, inhaltliche Konzeptbeschreibung des Bauprojekts (max. fünf DIN-A4- Seiten) mit Angaben über

- a) Art, Vielfalt sowie Schwerpunkte und Besonderheiten des Nutzungskonzepts (z. B. Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen, Betreuungsgemeinschaften, Nicht-Wohnen-Nutzungen);
- b) Art, Vielfalt und Schwerpunkt der künftigen Nutzer- und Bewohnergruppen (z. B. Alleinerziehende, Familien, Senioren, Menschen mit besonderen Bedarfslagen);
- c) Gesamtgeschossfläche sowie die davon jeweils realisierten Geschossflächenanteile im geförderten, ggf. mietpreisgebundenen und/oder frei finanzierten Mietwohnungsbau (siehe Kapitel III., Ziffern 3.3 und 3.4.1);
- d) die geplanten Wohnungstypologien, d. h. Angaben zum Wohnungsmix mit den unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die Anzahl der Wohnungen insgesamt sowie die Wohnfläche der einzelnen Wohnungen;
- e) Plausibilität und Nachhaltigkeit der Rechtsform der zukünftigen Projektakteur_innen sowie des rechtlichen Rahmens des Nutzungskonzeptes;
- f) das Projektteam einschließlich Dienstleistern mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, Projektsteuerung, ggf. sonstiges);

ergänzt durch

- g) einen Nachweis der Gemeinwohlorientierung (siehe Kapitel III., Ziffer 3.1);
- h) eine Darstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des geplanten Finanzierungskonzepts für das Bauvorhaben mit einer Grobkostenschätzung nach DIN 276 sowie Anteilen von Eigen- und Fremdmitteln; eine verbindliche Finanzierungszusage der Bank wird erst in der Reservierungsphase gefordert (siehe Kapitel III., Ziffer 5.3);

Hinweis: Vor Abgabe der Bewerbung werden erste Beratungsgespräche mit Banken zur Abklärung über den Finanzierungsrahmen ausdrücklich empfohlen.

- i) das Ergebnisblatt Graue Emissionen aus dem „Quick-Check-Tool“ zur Grauen Energie.

Hinweis: Das Tool steht in der Vermarktungsplattform zum Download zur Verfügung. Eine Anleitung zum Ausfüllen des Tools ist auf der ersten Seite des Tools enthalten. Mit Hilfe des Ergebnisüberblicks können die Projekte auf ihre Nachhaltigkeit in Bezug auf die Graue Energie betrachtet werden. Das Tool dient der Sensibilisierung der Akteur_innen, insbesondere zu den Themen Nachhaltigkeit und Graue Energie.

Hinweis: Weitere Anlagen mit ergänzenden Ausführungen zu oben geforderter Konzeptbeschreibung werden nicht berücksichtigt.

4.2 Mindestanforderungen an die Bewerbung

Die Bewerbungen müssen folgende Mindestanforderungen erfüllen:

1. Gemeinwohlorientierung gemäß der Definition, Kapitel III., Ziffer 3.1
2. Finanzierbarkeit
 - a) Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass die die Projektgruppe das Projekt finanziell realisieren kann.
 - b) Spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Grundstücksvertrages muss ein geeigneter Nachweis zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorgelegt werden. Die Stadt Freiburg behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.
3. Realisierbarkeit
 - a) Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Akteur mit seinem ausgewählten Team das Projekt organisatorisch und planerisch realisieren kann.
 - b) Das Bauprojekt ist technisch und rechtlich realisierbar.

4.3 Kriterien für die Konzeptbewertung

Die Bewertung und Auswahl der eingereichten Konzepte erfolgt nicht nach einem starren Punktesystem. Vielmehr wird es eine vergleichende ganzheitliche Betrachtung geben, ähnlich einem städtebaulichen Wettbewerb, bei dem die Bewerbungen auf die Einhaltung definierter Schwerpunktsetzungen aus dem Ausschreibungsverfahren geprüft werden. In einer Gesamtbetrachtung aller ausgewählten Bewerbungen sollen die besten Angebote im Hinblick auf stadtgestalterische, soziale oder auch wohnungspolitische Vorgaben ausgewählt werden.

Für die Bewertung der Konzepte werden die nachstehend erläuterten Kriterien herangezogen:

1. Beitrag für das Quartier, den Stadtteil und/oder die Gesamtstadt

Gewünscht werden nachhaltige und innovative soziale, umwelt- und klimafreundliche, inklusive und/oder kulturelle Konzepte unter Berücksichtigung der Vergabekonditionen (siehe Kapitel III., Ziffer 3). Dabei liegt es in der Kreativität und der Entscheidung der Bewerber_innen, welchen „Beitrag“ sie mit ihrem Konzept für das zukünftige Quartier und seine Bewohner_innen bzw. für den Stadtteil Stühlinger oder auch die Gesamtstadt erbringen möchten.

Die Besonderheiten der eingereichten Konzeptideen stehen im Fokus. Orientierung bieten dabei die gebietsspezifischen Entwicklungsziele, die in dem beigefügten Leitbild, Anlage 7, mit Beispielen erläutert werden. Nicht alle Themen müssen in den Konzepten erfüllt werden. Es können sich durchaus mehrere Schwerpunkte, ggf. auch mit unterschiedlichen Gewichtungen, in den vorzulegenden Konzepten wiederfinden - müssen es aber nicht.

2. Qualität der Projektidee

Gewünscht wird eine klar formulierte, aussagekräftige und schlüssige Konzeptbeschreibung. Notwendig ist dabei auch, dass die bauwilligen Akteure ein realistisches Finanzierungskonzept in der Bewerbung darstellen (siehe Kapitel III., Ziffer 4.1). Hieran werden die Realisierbarkeit und Leistungsfähigkeit eines Projekts beurteilt.

3. Realisierungsverlässlichkeit

Die Struktur des Bauprojekts sowie die Aufgabenverteilung innerhalb der am Projekt beteiligten Personen (ggf. auch unter Hinzuziehung Dritter) ist in der Bewerbung nachvollziehbar darzustellen. Referenzen der Projektbeteiligten oder hinzugezogener Dritter sowie Erfahrungswerte aus früheren Bauprojekten dürfen - soweit möglich - vorgelegt werden.

5. Verfahrensablauf der Konzeptvergabe

Die Konzeptvergabe Kleineschholz wird in drei Phasen durchgeführt: Zunächst erfolgt die Bewerbungs- und die Auswahlphase. Danach schließt sich eine Reservierungsphase für die

ausgewählten Projekte an, die mit Abschluss der Grundstücksverträge endet. Die Realisierung der Bauvorhaben erfolgt im Anschluss. Um den gesamten Ablauf transparent zu machen, sind die einzelnen Verfahrensschritte im Überblick in Anlage 8 dargestellt. Die jeweiligen Verfahrensschritte werden nachstehend kurz erläutert:

5.1 Bewerbungsphase

Die auf Basis der beschriebenen Zugangsvoraussetzungen und Vergabekriterien vorzulegenden Konzepte sind innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist von den Bewerber_innen einzureichen (= Erstbewerbung). Sollten einzelne Unterlagen fehlen, behält sich die Stadt Freiburg vor, die Bewerber_innen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Korrektur oder Nachlieferung aufzufordern. Sie ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Mit allen Bewerber_innen werden nach Ablauf der Bewerbungsfrist Bewerbungsgespräche geführt. In den Bewerbungsgesprächen stellen die Projektgruppen sich und ihre Konzepte vor und es werden Fragen aus der Vorprüfung der Erstbewerbung erörtert. Nach den jeweiligen Bewerbungsgesprächen wird den Bewerber_innen die Möglichkeit eingeräumt, ihre Erstbewerbung bei Bedarf zu konkretisieren, Diskussionspunkte aus dem Bewerbungsgespräch aufzugreifen und innerhalb der vorgegebenen Frist final abzugeben (= finale Bewerbung). Ausführungen zu der Einreichung der Bewerbung sowie dem zeitlichen Ablauf des Bewerbungsverfahrens sind dem Kapitel VIII. zu entnehmen.

5.2 Auswahlphase mit Bewertungsgremium

Bewerbungen, die die Mindestanforderungen gemäß Kapitel III., Ziffern 3.1 bis 3.3 erfüllen, kommen in die Auswahlphase. In dieser Phase werden die final eingereichten Konzepte (= finalen Bewerbungen) nach den festgelegten Bewertungskriterien gemäß Kapitel III., Ziffer 4.3 geprüft und bewertet.

Die Beurteilung der eingereichten Konzepte wird in zwei Stufen durchgeführt werden:

1. Stufe

Vorprüfung durch die Projektgruppe Kleineschholz mit externen Beratern im Austausch mit weiteren Vertretern_innen der Verwaltung (z. B. Stadtplanungsamt, Umweltschutzamt, Amt für Soziales, Beauftragte für die Belange von Menschen Behinderungen), abhängig von den Inhalten der vorgelegten Konzepte

2. Stufe

Bewertungsgremium unter Vorsitz von Bürgermeister Prof. Dr. Haag in Vertretung von Oberbürgermeister Horn und Vertretern_innen des Gemeinderats jeweils als stimmberechtigte Mitglieder sowie der Projektleitung Kleineschholz, dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, dem/der Vorsitzenden des Bürgervereins Stühlinger und weiteren Vertretern_innen aus den Fachämtern jeweils als beratende Mitglieder

Das Bewertungsgremium gibt eine Auswahlempfehlung ab. Die Auswahlphase wird abgeschlossen durch die Vergabeentscheidung des Gemeinderats zur Reservierung der Baugrundstücke.

Der Gemeinderat kann die Entscheidung je Grundstück auf ein_e Bewerber_in beschränken, er kann aber alternativ auch für einzelne oder alle Grundstücke Reservekandidat_innen bestimmen. Bei Ausfall des ausgewählten Bewerbers bzw. der ausgewählten Bewerberin kann das Grundstück entweder an ein_e andere Bewerber_in vergeben werden oder die Stadt kann das Grundstück anderweitig vergeben. Hierbei ist sie nicht an die ursprünglichen Kriterien gebunden. Sie kann das Grundstück erneut ausschreiben, ist hierzu aber nicht verpflichtet.

5.3 Reservierungsphase

Nach der Vergabeentscheidung des Gemeinderats (= Zuschlag zur Reservierung) schließt sich eine Reservierungszeit für die Projektakteur_innen von einem Jahr an, in der jedes Projekt seine Konzeptidee in eine genehmigungsfähige Projektplanung überführt. Zu Beginn der Reservierungsphase wird mit dem oder der ausgewählten Bewerber_in eine Reservierungsvereinbarung geschlossen, die u. a. Regelungen dazu enthält, unter welchen Voraussetzungen und Bedingungen die Grundstücksreservierung eingeräumt wurde, zur Dauer der Reservierung und zu Voraussetzungen einer möglichen Verlängerung der Reservierungszeit, zu den Pflichten sowie zur weiteren Projektrealisierung.

Neben der Konkretisierung des Bauvorhabens muss in dieser Zeit auch der Finanzierungsnachweis erbracht werden. Die Reservierungsfrist kann je nach Projektfortschritt im Einzelfall verlängert werden.

Begleitet wird die Reservierungsphase von regelmäßigen Statusgesprächen (im Abstand von ca. drei Monaten und zusätzlich bei Bedarf). Dabei wird unter anderem überprüft, ob die im Zuge der Bewerbung dargestellten vergaberelevanten Kriterien bei der weiteren Planung von den Bewerber_innen eingehalten werden. Darüber hinaus wird die gestalterische Qualität der Projekte sichergestellt.

Die Reservierungsphase endet nach Prüfung des Bauantrags und nach Vorlage der Finanzierungsbestätigung mit Abschluss der Verträge. Die bauliche Umsetzung kann danach beginnen.

Die Stadt kann auch während der Reservierungsphase jederzeit das Vergabefahren für einzelne Grundstücke abbrechen, unterbrechen und/oder aus sachlichen Gründen aufheben, unabhängig davon, ob diese Gründe bereits bei Ausschreibungsbeginn vorhersehbar waren. Ein möglicher Grund, die Ausschreibung aufzuheben, kann beispielsweise darin bestehen, dass sich in der Reservierungsphase herausstellt, dass eines der Projekte entlang der Bahnlinie (MU 1 bis MU 6) ausfällt oder nicht rechtzeitig realisiert werden kann und damit der Schallschutz für die dahinterliegenden Gebäude nicht oder nicht in vollem Umfang gewährleistet ist. Irgendwelche Ansprüche können aus einem Abbruch, einer Unterbrechung des Verfahrens oder einer Aufhebung nicht hergeleitet werden.

IV. Quartiersgaragenkonzept

Der ruhende Verkehr für Kfz wird zeitgemäß zentral in einer Quartiershochgarage im Süden des Quartiers (Baufeld MU 5) abgewickelt. Die Planung der Quartiersgarage erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Freiburg.

Auf Basis des oben beschriebenen Mobilitätskonzepts (Kapitel II., Ziffer 1) wird der Stellplatzschlüssel für Kfz im Quartier Kleineschholz von 1,0 auf 0,3 Stellplätze je Wohnung reduziert. Die Anzahl an „Nicht-Wohnen-Stellplätze“ für Kfz ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift Stellplätze. Für die Stellplatzschlüssel von Clusterwohnungen und gemeinschaftlich genutzten Räumen (Quartiersraum) gelten für das Quartier Kleineschholz folgende Regelungen:

Cluster-Wohnungen: Bis zu einschließlich je vier privater Wohneinheiten mit Gemeinschaftsräumen werden bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze als eine Wohnung angesehen. Um eine Cluster-Wohnung im Sinne dieser Ausschreibung handelt es sich bei einem Zusammenschluss mehrerer privater Wohneinheiten, die über gemeinschaftlich genutzte Wohnräume erschlossen sind.

Quartiersräume: Steht ein Quartiersraum ausschließlich den Bewohner_innen Kleineschholz zur Verfügung, so löst er keinen weiteren Kfz-Stellplatzbedarf aus.

Die notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze (siehe Kapitel V., Ankerkonzeption) sind von den Projekten jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dabei werden für die Wohnnutzung Baulasten auf dem Quartiersgaragengrundstück eingetragen, für die gewerblichen Stellplätze erfolgt der Stellplatznachweis über die gesetzliche Möglichkeit der Ablöse (§ 37 Abs. 6 LBO). Im Gegenzug werden die Akteure verpflichtet, sich an den Herstellungskosten einschließlich der Grundstückskosten der notwendigen Kfz-Stellplätze finanziell zu beteiligen.

Nach dem gegenwärtig ermittelten Kostenrahmen betragen die auf den Zeitpunkt der Errichtung indexierten Herstellungskosten je Stellplatz ca. 35.000 EUR, zzgl. eines Grundstückskostenanteils je Stellplatz von ca. 21.000 EUR. Das bedeutet Gesamtkosten von rund 56.000 EUR je Stellplatz (je Baulast bzw. Ablöse). Es handelt sich bei den genannten Gesamtkosten um einen kalkulatorischen Betrag für die fertiggestellten Stellplätze in der Quartiersgarage, welcher der Kostenkalkulation im Bewerbungsverfahren zugrunde zu legen ist.

Auf Grundlage dieses Kostenrahmens müssen sich die Projekte mit einem Betrag von

ca. 17.000 EUR je Wohnung (Baulast; Stellplatzschlüssel 0,3) und
ca. 37.000 EUR je Gewerbestellplatz (Ablöse; Förderung berücksichtigt)

an den Kosten der Quartiersgarage beteiligen. Die Verpflichtung zur Zahlung der jeweiligen Beträge wird im Rahmen des Kaufvertrags bzw. Baugenehmigungsverfahrens verankert.

In dem genannten Kostenrahmen für „Nicht-Wohnen-Stellplätze“ ist die projektbezogene Gewerbeförderung der Stadt Freiburg (vgl. Kapitel III., Ziffer 3.4.2) bereits berücksichtigt.

Der baurechtliche Nachweis der Stellplätze wird von der späteren Nutzung entkoppelt. Bei Bedarf kann in der Quartiersgarage ein Stellplatz angemietet werden. Besteht dieser Bedarf nicht, fallen neben der Zahlung für Baulast oder Ablöse keine weiteren Kosten an. Auf diese Weise können die zukünftigen Bewohner_innen flexibel auf ihre jeweilige Lebenssituation reagieren.

Neben Stellplätzen für die zukünftigen Bewohner_innen und projektbezogenen Gewerbeeinheiten oder Dienstleistungen werden in der Quartiersgarage auch Stellplätze für Besucher_innen, Carsharing sowie Motorräder und -roller hergestellt. Diese Kosten werden von der Stadt Freiburg übernommen. Zu einem Anteil, der sich am tatsächlichen Bedarf orientiert, wird die Quartiersgarage mit e-Ladeinfrastruktur ausgestattet werden.

Die Fertigstellung der Quartiersgarage ist für ca. Anfang des Jahres 2028 geplant. Für Bewohner_innen oder Gewerbetreibende, die bereits vor diesem Zeitraum ihre Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten bezogen haben und einen Kfz-Stellplatz benötigen, gibt es einen bewirtschafteten Interimsparkplatz (östlich von Baufeld MU 14, vgl. Kennzeichnung in Anlage 10e), der nach Erstellung der Quartiershochgarage zurückgebaut wird.

V. Baustellenkoordination mit Krankonzept

Um für alle Projekte einen möglichst reibungsfreien Bauablauf zu gewährleisten, wird die Stadt Freiburg eine übergeordnete Baustellenkoordination installieren. Vorab werden Baustelleneinrichtungsflächen, Kranstandorte und -höhen, Abladeplätze und Regelungen zur Anfahrbarkeit der Baustellen getroffen. Ein übergeordnetes Rettungskonzept stellt sicher, dass bei einem Unfall die Rettungswege gesichert sind und die Rettungskräfte ohne Zeitverzögerung zum Unfallort kommen.

Über die Grundstücksverträge werden die zukünftigen Projektakteur_innen verpflichtet, den erteilten Anordnungen der Baustellenkoordination zu folgen und diese Verpflichtung auch den an ihrem Projekt beteiligten Personen und Firmen aufzuerlegen. Die von der Stadt eingesetzte Baustellenkoordination ist in diesem Rahmen berechtigt, Grundstücke zu betreten und diese für einen begrenzten Zeitraum für evtl. erforderliche Baustelleneinrichtungen und den Baubetrieb einem Dritten zur Verfügung zu stellen. Bei Bedarf wird es Abstimmungstermine geben, eine Teilnahme hieran ist für die von der Stadt aufgeforderten Akteur_innen verpflichtend.

VI. Wesentliche Grundstücksvertragsbedingungen

1. Die Projektakteur_innen verpflichten sich, das Grundstück nach Maßgabe des vom Gemeinderat beschlossenen Vermarktungskonzepts neu zu bebauen.
2. Die Projektakteur_innen tragen die Kosten für die notarielle Beurkundung des Erbbaurechts- bzw. Kaufvertrages und dessen Vollzug im Grundbuch sowie die Grunderwerbssteuer.
3. Der Erbbaurechtsablösebetrag bzw. Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen nach Vertragsbeurkundung zur Zahlung fällig.
4. Das Grundstück wird übergeben, wie es steht und liegt. Die Stadt Freiburg haftet weder für offene noch für verborgene Mängel, insbesondere nicht für Altlasten. Sofern Bodenmaterial aufgrund auftretender schädlicher Bodenveränderungen nicht gemäß der Ersatzbaustoffverordnung in technischen Bauwerken verwertet (möglich

bis max. BM-F3, RC3) und nicht gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in den Boden auf- oder eingebracht werden kann (grundsätzlich möglich bis BM-0 bzw. gebietsabhängig), werden Regelungen aufgenommen, wonach die Stadt die hierfür anfallenden und nachgewiesenen Entsorgungsmehrkosten (für Materialien größer BM-F3) erstattet.

5. Erschließungs- und Kanalbeiträge sind bereits in den Grundstückskosten enthalten.
6. Anfallende Kosten für die privaten Hausanschlüsse und alle sonstigen Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Fernwärme, Wasser, Telekommunikationsmedien usw.) sind von den Projekten zu tragen.
Ebenfalls die Kosten für die Eintragung von in diesem Zusammenhang notwendigen Dienstbarkeiten (z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind unentgeltlich einzuräumen.
7. Die Projektakteur_innen verpflichten sich, das Grundstück unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften und entsprechend deren vorgelegten Konzepten zu bebauen.
8. Die Projektakteur_innen verpflichten sich, das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsbeurkundung bezugsfertig zu errichten. Der Grundstücksvertrag wird erst kurz vor Erteilung der Baugenehmigung geschlossen.

VII. Fahrradgaragen und Wohnhöfe mit gemeinschaftlichen Anlagen / Ankerkonzeption

Die erforderlichen Fahrradabstellflächen sind im Untergeschoss der jeweiligen Gebäude in Form gut zugänglicher und ausreichend dimensionierter Fahrradgaragen herzustellen. Darüber hinaus ist bei einigen Baufeldern die Erstellung von „Flächen für Gemeinschaftsanlagen“ innerhalb der privaten Wohnhöfe vorgesehen (siehe Planzeichnung des Bebauungsplans, Anlage 2). Regelungen, die bei Baufeldteilung notwendig sind, um gemeinsame Rampen und Zufahrten für die Fahrradtiefgaragen sowie zusätzlich bei einigen Baufeldern gemeinschaftliche Freiflächen zu erstellen und dauerhaft zu betreiben, werden in der als Bestandteil dieser Ausschreibung beigefügten „Ankerkonzeption“ definiert (Anlagen 9 und 9a). Sie fixiert den planerischen, baulichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Rahmen für alle gemeinschaftlichen Bauteile und Schnittstellen. Dort werden auch Regelungen über die Abwicklung und Kostentragung dargestellt.

Bei Baufeld MU 12, Parzelle B, gilt die Besonderheit, dass Parzelle A bereits vergeben ist. Somit wird das Baufeld MU 12 insgesamt von zwei Bauprojekten gemeinsam realisiert. Parzelle A ist als Ankernutzer vorgesehen. Bei Einigung beider Projekte im Baufeld kann im Zuge der Planungen hiervon auch abgewichen werden.

VIII. Bewerbungsprozess und weiterer zeitlicher Ablauf

Für die im Lageplan (Anlage 1) orange markierten Grundstücke kann unter Einhaltung der vorgegebenen Zugangsvoraussetzungen und Vergabekriterien eine Bewerbung eingereicht werden. Die Bewerbung ist auf das Wunschgrundstück abzugeben.

Für das Einreichen der Bewerbung steht die digitale Vermarktungsplattform unter <https://kleineschholz.freiburg.de/> zur Verfügung. Für die Bewerbung ist eine Anmeldung mit dem individuellen Projekt erforderlich. Die dort beschriebenen notwendigen Unterlagen sowie verbindlichen Angaben (siehe Kapitel III., Ziffer 4) können über die Vermarktungsplattform bis zum Ende der Bewerbungsfrist eingestellt werden.

Falls Sie keinen Zugang zum Internet/Computer haben, teilen Sie uns dies bitte rechtzeitig vor Ablauf der Bewerbungsfrist schriftlich mit:

Projektgruppe Kleineschholz
Fahnenbergplatz 4
79098 Freiburg i. Br.

Wir finden dann eine gemeinsame Lösung. Bitte berücksichtigen Sie hierbei, dass auch bei einer anderen Lösung zur Einreichung von Bewerbungen die Bewerbungsfrist aus Gleichbehandlungsgründen zwingend einzuhalten ist.

Die **Bewerbungsfrist zur Einreichung der Erstbewerbung** endet mit Ablauf des **17.02.2025**.

Die Bewerber_innen haben die Unterlagen auf Vollständigkeit und Eindeutigkeit zu prüfen. Sämtliche Fragen zur Ausschreibung können während der Bewerbungsfrist bis einschließlich zum **31.01.2025** bei der Stadt Freiburg, per Mail unter

vermarktung-kleineschholz@stadt.freiburg.de

eingereicht werden. Eine Beantwortung erfolgt anonymisiert, zentral und für alle einsehbar über www.freiburg.de/kleineschholz.

Die Erstbewerbungen werden von der Projektgruppe Kleineschholz nach Ablauf der Abgabefrist ohne Beteiligung der Interessenten entsprechend dem zuvor dargestellten Verfahren geprüft. Sollten einzelne Unterlagen fehlen, behält sich die Stadt Freiburg vor, die Bewerber_innen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Korrektur oder Nachlieferung aufzufordern. Sie ist jedoch dazu nicht verpflichtet.

Die **Bewerbungsgespräche** werden in der Zeit von **25.02.2025 (vormittags)**, **26.02.2025 (ganztägig)** und **27.02.2025 (vormittags)** stattfinden.

Im Anschluss an die Gespräche kann die **finale Bewerbung** bis zum Ablauf des **24.03.2025** über die Vermarktungsplattform eingereicht werden.

Nach Ablauf dieser Abgabefrist werden die finalen Bewerbungen entsprechend dem zuvor beschriebenen Vergabeverfahren geprüft und bewertet. Eine endgültige Vergabeentscheidung trifft der Gemeinderat voraussichtlich zum Ende des 2. Quartals 2025. Danach wird unverzüglich über das Ergebnis informiert.

Die Stadt Freiburg behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, an wen und zu welchen Bedingungen die Grundstücke abgegeben werden. Entsprechen die eingegangenen Bewerbungen nicht den Vorstellungen der Stadt, bleibt es ihr vorbehalten, Grundstücke erneut auszuschreiben. Bei der Auswertung der Bewerbung wird jeweils das zugehörige Gesamtkonzept in die Vergabeentscheidung mit einbezogen. Die Stadt Freiburg bezahlt keine Entschädigung für die Erstellung der Bewerbung oder andere Kosten, die den Bewerber_innen im Rahmen dieses Ausschreibungsverfahrens entstehen oder von den Bewerberinnen für notwendig erachtet werden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Freiburg nicht honoriert.

IX. Übersicht über die Anlagen

Anlage 1	Lageplan: Zu vergebende Baufelder
Anlage 2	Bebauungsplan (zeichnerischer Teil, örtliche Bauvorschriften und textliche Festsetzungen)
Anlage 3	Steckbriefe
Anlage 4	Technisches Anlagenkonzept und Anschlussbedingungen
Anlage 5	Merkblatt L-Bank „Geförderter Mietwohnungsbau/Wohnungsgrößen“
Anlage 6	Merkblatt Verbilligungsrichtlinie der BImA
Anlage 7	Leitbild mit Entwicklungszielen
Anlage 8	Überblick „Verfahrensschritte Konzeptvergabe“ (Schaubild)
Anlage 9	Ankerkonzeption
Anlage 9a	Anlage zur Ankerkonzeption (Hausanschlüsse)
Anlage 10a	Schallschutz
Anlage 10b	Fassadenbegrünung
Anlage 10c	Abfallentsorgungskonzept
Anlage 10d	Schlüsselgrundstücke
Anlage 10e	Interimsparkplatz
Anlage 10f	Nicht-Wohnen-Nutzung

Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Sie stellen lediglich Auszüge und einen Überblick mit dem Stand 13.12.2024 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 Erbbaurechts- bzw. Kaufvertrages mit den in dem Exposé genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden.