



Neuer Stadtteil Dietenbach  
Vermarktungskonzept



# BAUEN IN DIETENBACH

Leitfaden zum Erwerb von Grundstücken im Bereich  
des Bebauungsplans „Dietenbach – Am Frohnholz“



Erscheinungsdatum: Februar 2026  
[freiburg.de/dietenbach](http://freiburg.de/dietenbach)



# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
Das Vermarktungskonzept auf einen Blick .....	6
<b>Teil A: Grundsätze der Entwicklung</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Der Stadtteil Dietenbach im Überblick</b> .....	<b>7</b>
1.1 Wohnungsbedarfe .....	7
1.2 Entwicklungsziele .....	8
1.3 Lage und Struktur .....	9
1.4 Verkehrsanbindung und Erschließung .....	10
1.5 Nutzungen .....	11
<b>2. Überblick über den ersten Bauabschnitt</b> .....	<b>12</b>
2.1 Lage und Nutzungen .....	12
2.2 Grundstücksparzellierung und Gebäudetypen .....	14
2.3 Grundsätze des Bebauungsplans .....	15
2.4 Gestaltungshandbuch .....	16
<b>Teil B: Verfahren zur Grundstücksvermarktung für Bauabschnitt 1</b> .....	<b>17</b>
<b>1. Konzeptvergabe</b> .....	<b>17</b>
1.1 Grundsatz .....	17
1.2 Vermarktungsabschnitte .....	17
1.3 Ablauf der Konzeptvergabe .....	18
1.4 Formen der Vergabe .....	20
1.5 Grundstücksverträge .....	22
1.6 Grundstückskosten .....	23
<b>2. Hinweise zur Planung</b> .....	<b>24</b>
2.1 Planung von Hochbauprojekten .....	24
2.2 Querschnittsaufgaben innerhalb eines Baublocks .....	29
<b>3. Bewerbung und Grundstücksvergabe</b> .....	<b>32</b>
3.1 Niederschwelliges Bewerbungsverfahren .....	32
3.2 Bewerbungsbestandteile .....	32
3.3 Mindestanforderungen .....	33
3.4 Kriterien zur Bewertung der Konzepte .....	34
3.5 Bewertungsgremium .....	36
3.6 Reservierungsvereinbarung und Grundstücksverträge .....	36
<b>Anlagen</b> .....	<b>37</b>

## Abbildungen

Abb. 1: Visualisierung des neuen Stadtteils Dietenbach, Blickrichtung von Nordwest	4
Abb. 2: Kernbereich des ersten Bauabschnitts	5
Abb. 3: Gestaltungsplan des ersten Bauabschnitts	5
Abb. 4: Leitbild für den Stadtteil Dietenbach	7
Abb. 5: Rahmenplan für den Stadtteil Dietenbach	8
Abb. 6: Lage des Stadtteils Dietenbach	9
Abb. 7: Freiräume und Anbindung an die Innenstadt	9
Abb. 8: Gliederung in Stadtteilmitte und Quartiere	9
Abb. 9: Verkehrserschließung Dietenbach	10
Abb. 11: Soziale und gemeinschaftliche Begegnung am Quartiersplatz	11
Abb. 10: Geplante gewerbliche und soziale Nutzungen im Stadtteil Dietenbach	11
Abb. 12: Visualisierung des Stadtteils Dietenbach mit dem ersten Bauabschnitt	12
Abb. 13: Visualisierung Kernbereich erster Bauabschnitt, Ansicht von Norden	12
Abb. 14: Erdgeschoss-Nutzungen im ersten Bauabschnitt	13
Abb. 15: Gemeinschaftsschule	13
Abb. 16: Käserbachpark	13
Abb. 17: Schematische Darstellung möglicher Gebäudetypen	14
Abb. 18: Gebäudetypologien in Dietenbach, erster Bauabschnitt	14
Abb. 19: Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypologien	14
Abb. 20: Vereinfachte Darstellung des Bebauungsplans „Dietenbach – Am Frohnholz“	15
Abb. 21: Kurzversion des Gestaltungshandbuchs für den Stadtteil Dietenbach	16
Abb. 22: Die drei Vermarktungsabschnitte des Bebauungsplans „Dietenbach – Am Frohnholz“	17
Abb. 23: Formen der Grundstücksvergabe im ersten Bauabschnitt	21
Abb. 24: Der Bereich des ersten Bauabschnitts im Juli 2025	22
Abb. 25: Ein bedarfsgerechter Wohnungsmix sorgt für eine gute soziale Durchmischung	25
Abb. 26: Gestaltungsvorschlag für den Freiraum innerhalb eines Baublocks	26
Abb. 27: Fußgänger- und fahrradgerechte Straßenraumgestaltung im Stadtteil Dietenbach	27
Abb. 28: Querschnittsaufgaben in den Baublöcken	29
Abb. 29: Übersichtsplan zur Wärmeversorgung des ersten Bauabschnitts	30

## Anlagen

Anlage 1: Leitidee Dietenbach aus Sicht der Dialogbürger*innen	38
Anlage 2: Nutzungen im Erdgeschoss	39
Anlage 3: Gebäudetypologien	40
Anlage 4: vereinfachte Darstellung Bebauungsplan	41
Anlage 5: Gestaltungsplan	42
Anlage 6: Bereiche mit höheren städtebaulichen Anforderungen	43
Anlage 7: Ablauf der Vergabe	44
Anlage 8: Grundstücksvergabe	45
Anlage 9: Wärmeversorgung	46

# Zusammenfassung

Freiburg braucht dringend mehr Wohnraum. Mit der Entwicklung des neuen Stadtteils Dietenbach wird das Ziel verfolgt, den Wohnungsmarkt zu entspannen, einen positiven Einfluss auf die Preisentwicklung von Grundstücken und Mieten zu nehmen und die Bevölkerung so mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Im neuen Stadtteil sollen etwa 6.900 Wohnungen für rund 16.000 Menschen realisiert werden.

<b>16.000</b> Menschen	<b>3</b> Stadtbahn- Haltestellen	<b>22</b> Kitas und ein Schulcampus	<b>3</b> Stadtteilparks	<b>6.900</b> Wohnungen
---------------------------	--	---	----------------------------	---------------------------



Abb. 1: Visualisierung des neuen Stadtteils Dietenbach, Blickrichtung von Nordwest

Die vorliegende Informationsbroschüre veranschaulicht das am 15.07.2025 durch den Gemeinderat beschlossene Vermarktungskonzept (Drucksache G-25/080). Das Vermarktungskonzept stellt die Rahmenbedingungen für die Grundstücksvergabe in Dietenbach **für den ersten Bauabschnitt** (Bebauungsplan „Dietenbach – Am Frohnholz“) dar.

Die Broschüre richtet sich an alle potenziellen Bauherr\*innen und ist in zwei Teile gegliedert:

- In **Teil A** wird das Entwicklungskonzept für den gesamten Stadtteil Dietenbach und für den ersten Bauabschnitt dargestellt.
- In **Teil B** wird das Vermarktungskonzept aufgezeigt. Hier werden das Prinzip und der Ablauf der Konzeptvergabe, der Bewerbungsprozess sowie die Vergabekriterien im Detail beschrieben. Er enthält zudem die Rahmenbedingungen und wichtige Hinweise zur Planung der Hochbauprojekte.

Auf Seite 6 sind die wesentlichen Inhalte und Vorgaben des Vermarktungskonzepts zusammengefasst.



Die Stadt Freiburg vermarktet im neuen Stadtteil Dietenbach die auf dieser Seite dargestellten Grundstücke des ersten Bauabschnitts. Auf ihnen sollen Wohnungen, quartiersbezogenes Gewerbe und soziale Einrichtungen entstehen.

In einem Wettbewerb der Ideen können sich unterschiedliche Akteur\*innen auf die verschiedenen Grundstücke und Vergabepakete bewerben. Die Schaffung preiswerten Wohnraums, die soziale und kulturelle Vielfalt, der Klimaschutz, die Klimaanpassung und die städtebauliche Qualität stehen dabei im Vordergrund.



Abb. 2: Kernbereich des ersten Bauabschnitts



Abb. 3: Gestaltungsplan des ersten Bauabschnitts

## Das Vermarktungskonzept auf einen Blick

<b>Zeitplan</b>	Die Erschließungsarbeiten laufen seit Februar 2024. Die vorläufigen Straßenoberflächen für den ersten Vermarktungsabschnitt sind voraussichtlich 2028 fertiggestellt. Anschließend kann mit dem Hochbau im Quartier begonnen werden.
<b>Zielgruppen</b>	Die Grundstücksvergabe richtet sich an alle Zielgruppen, wie Einzelbauherr*innen, Baugruppen, Genossenschaften, Gruppen mit mietorientierten Modellen wie das Mietshäuser-Syndikat und an freie Wohnungsbaunternehmen.
<b>Kauf und Erbbaurecht</b>	Die Grundstücke werden zu einem gutachterlich festgelegten Festpreis vergeben. Alternativ ist ein Verkauf der Grundstücke mit erbbaurechtsersetzendem Wiederkaufsrecht für die Stadt nach 99 Jahren oder eine Vergabe im Erbbaurecht mit Vollablöse des Erbbauzinses zu Vertragsbeginn möglich.
<b>Umfang der Ausschreibungen</b>	Im ersten Bauabschnitt werden in drei Vermarktungsabschnitten insgesamt 107 Grundstücke in rund 40 Vergabepaketen zur Vergabe ausgeschrieben. Grundlage für die Vergabe sind die Konzeptvorschläge der Bewerber*innen.
<b>Konzeptvergabe</b>	Für die Bewerbung ist ein inhaltlich plausibles Konzept mit Angaben zu u. a. Nutzung und Finanzierung vorzulegen.
<b>Vergabeplattform</b>	Die Grundstücke werden über eine digitale Vergabeplattform ausgeschrieben. Die wichtigsten Kenndaten und Regeln zu den Grundstücken und Baublöcken sind jeweils in einem Steckbrief zusammengestellt. Auch die Bewerbung erfolgt über die Vergabeplattform.
<b>Reservierungsphase</b>	Nach der Vergabeentscheidung schließt sich eine Reservierungszeit von einem Jahr an, in der jedes Projekt seine Konzeptidee zu einer genehmigungsfähigen Planung entwickelt. Bei der Unterzeichnung der Reservierungsvereinbarung wird eine Reservierungsgebühr von 0,5% des Grundstückspreises erhoben.
<b>Bebauungsplan (B-Plan)</b>	Der Bebauungsplan „Dietenbach – Am Frohnholz“ (Plan-Nr. 6-175) ist Grundlage für die Bebauung des neuen Quartiers. Insbesondere die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Satzung sind zu beachten. Das Quartier wird als „urbanes Gebiet“ und „allgemeines Wohngebiet“ entwickelt.
<b>Architektur</b>	Der Parzellierungsplan sichert die städtebauliche Kleinteiligkeit. Ein Gestaltungshandbuch zeigt Leitlinien und Empfehlungen für die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen auf. Für Schlüsselgrundstücke ist im Rahmen der Vergabe ein Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung vorgesehen.
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	Klimaneutralität im Betrieb soll durch den Anschluss an das CO <sub>2</sub> -neutrale Wärmenetz und durch hohe Vorgaben zur PV-Nutzung im Bebauungsplan erreicht werden. Der Einsatz nachhaltiger Baustoffe wie Holz, die Begrünung von Gebäuden und eine Minimierung des Versiegelungsgrads werden angestrebt.
<b>Soziales</b>	50% aller Wohneinheiten sollen geförderte Mietwohnungen sein. Diese Quote ist nicht gebäudebezogen.  Dietenbach soll als inklusiver Stadtteil sozial nachhaltig gestaltet werden. Barrierefreies Bauen erhöht dabei die Attraktivität von Gebäuden für alle Menschen.



# Teil A: Grundsätze der Entwicklung

## 1. Der Stadtteil Dietenbach im Überblick

### 1.1 WOHNUNGSBEDARFE

Der neue Stadtteil Dietenbach entsteht zur Deckung des erheblichen Wohnungsbedarfs in der Stadt Freiburg. Nach der Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040<sup>1</sup> und der darauf aufbauenden Prognose des zukünftigen Bedarfs an Neubauwohnungen werden bis zum Jahr 2040 quantitativ zwischen 14.350 Wohnungen (bei geringer Bevölkerungsentwicklung) und 21.030 Wohnungen (bei stärkerer Bevölkerungsentwicklung) benötigt.

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose wurde eine Knappheit insbesondere bei bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen, bei familiengerechten Wohnungen sowie bei genossenschaftlichen und kooperativen

Wohnformen festgestellt. Darüber hinaus erzeugt der demografische Wandel künftig einen erhöhten Bedarf an bezahlbarem barrierefreiem Wohnraum.

Innerhalb des Segments des geförderten Mietwohnungsbaus zeigte sich, dass dort ein deutlicher Bedarf bei Einzelpersonen-Haushalten (Kleinstwohnungen) und Vier- und Mehrpersonen-Haushalten besteht.

Für die Vermarktung wurde in einem Dialogprozess mit der Stadtgesellschaft durch zufällig ausgewählte Bürger\*innen ein Leitbild entwickelt: „Dietenbach übernimmt Verantwortung – nachhaltig, inklusiv, sozial“.



Abb. 4: Leitbild für den Stadtteil Dietenbach (vergrößerte Darstellung in Anlage 1, Seite 38)

1 Aus: GEWOS; Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Freiburg, September 2022 [ris.freiburg.de/vorlagen\\_details.php?vid=4892308100197](https://ris.freiburg.de/vorlagen_details.php?vid=4892308100197)



Abb. 5: Rahmenplan für den Stadtteil Dietenbach

## 1.2 ENTWICKLUNGSZIELE

Mit Dietenbach soll ein gemischtes, inklusives Quartier für weite Kreise der Bevölkerung entstehen. Der neue Stadtteil soll die Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen verbessern, insbesondere für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Familien und Alleinerziehende mit Kindern, Studierende, Ältere und Menschen mit Behinderung.

Das wohnbaupolitische Ziel lautet, 50% der Wohneinheiten als geförderte Mietwohnungen mit langfristiger Mietpreisbindung zu errichten. Die Vielfalt des Wohnungsangebots soll sich auch über die unterschiedlichen Marktsegmente widerspiegeln. Es wird angestrebt, dass ein Viertel der Wohnungen für Selbstnutzende oder in Wohnprojekten entsteht.

Dietenbach wird ein urban geprägter Stadtteil mit hoher Wohnqualität, der sich durch architektonische Vielfalt und soziale Lebendigkeit auf Grundlage

einer kleinteiligen Parzellierung auszeichnet.

Die Anbindung an das Stadtbahnnetz, ein gut ausgebauten Fuß- und Radwegenetz, ein hierarchisch gegliedertes Straßensystem sowie vielfältig nutzbare Platz- und Grünflächen bilden die zentralen Bausteine für die Konzeption eines autoreduzierten Stadtteils der kurzen Wege mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Dies wird auch dadurch erreicht, dass private Kraftfahrzeuge von Bewohner\*innen und Besucher\*innen in Quartiersgaragen in Form von Hochgaragen abgestellt werden.

Der neue Stadtteil soll bilanziell klimaneutral werden. Das bedingt, dass die Gebäude grundsätzlich an eine zentrale Wärmeversorgung anzuschließen sowie nach hohem Energiestandard und mit Photovoltaikanlagen zu bauen sind. Eine klimafreundliche Bauweise und die Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen werden bereits bei der Vergabe der Grundstücke von Bedeutung sein.



### 1.3 LAGE UND STRUKTUR

Der neue Stadtteil Dietenbach liegt im Freiburger Westen, vier Kilometer von der Innenstadt entfernt, und weist eine Größe von rund 107 Hektar auf. Dietenbach wird im Norden durch die B 31a, im Osten durch die Tel-Aviv-Yafo-Allee und im Süden durch die Mundenhofer Straße begrenzt und endet im Nordwesten an der Straße Zum Tiergehege.

Das Grundgerüst des Stadtteils ist geprägt von zwei großen Grünzügen entlang des Dietenbachs und im Bereich des ehemaligen Käserbachs. Diese beiden Freiraumachsen werden als Parkflächen gestaltet.

Am südlichen Rand wird unter Einbindung der bestehenden Sportanlage Rieselfeld ein Sport- und Freizeitpark entwickelt, der mit dem bestehenden Wegenetz des Langmattenwäldchens verknüpft ist und somit den dritten Grünzug bildet.

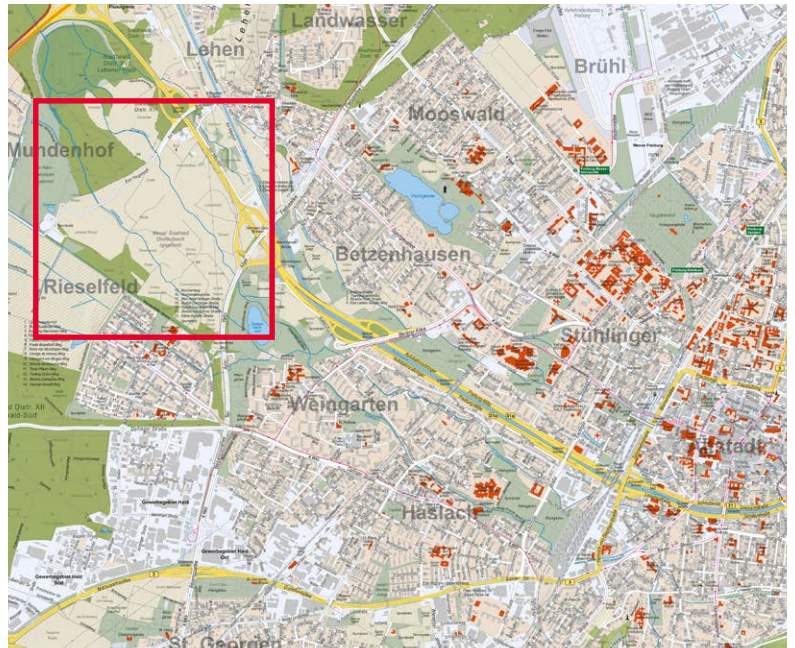


Abb. 6: Lage des Stadtteils Dietenbach

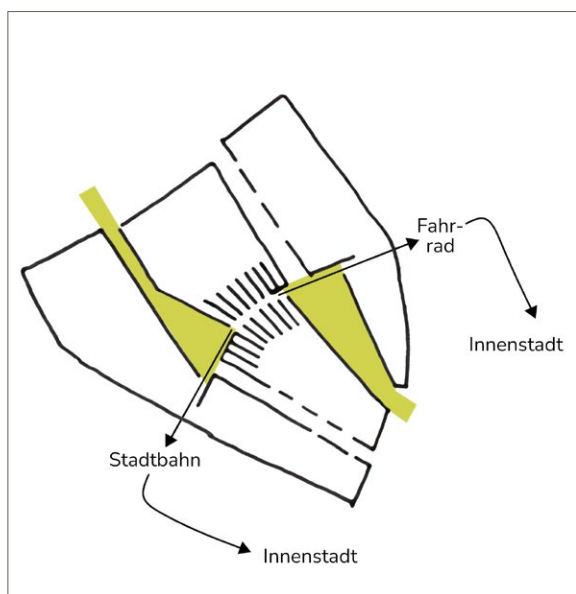


Abb. 7: Freiräume und Anbindung an die Innenstadt

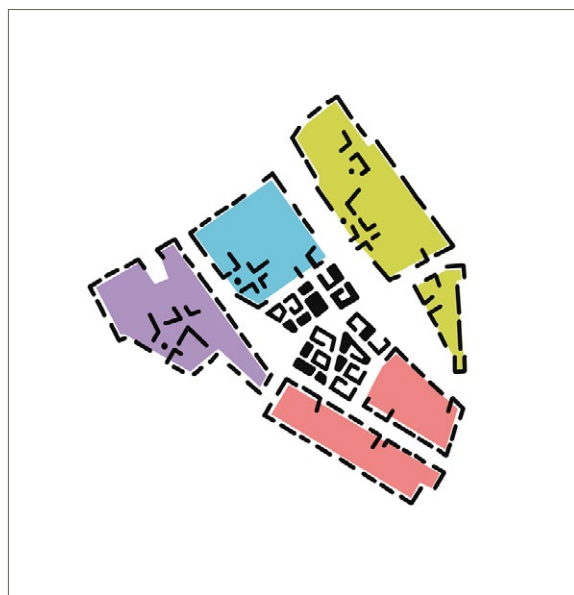


Abb. 8: Gliederung in Stadtteilmitte und Quartiere

In der Mitte von Dietenbach liegt der zentrale Stadtteilplatz, auf den alle wichtigen Blick- und Verkehrsachsen ausgerichtet sind. Um das Quartier in der Stadtteilmitte ordnen sich vier weitere Quartiere an, in denen durchgängig eine offene Blockstruktur geplant ist. Durch die kleinteilige Aufteilung der Blöcke entsteht überall eine hohe soziale Mischung.

Die jeweiligen Quartiersplätze liegen an den Nahtstellen zu den Freiräumen und werden durch Quartiershäuser mit integrierten Kitas, Läden für den täglichen Bedarf und gastronomische Angebote belebt. Sie werden so zu Treffpunkten für die Nachbarschaft.

## 1.4 VERKEHRSANBINDUNG UND ERSCHLIESSUNG

Das Verkehrskonzept für Dietenbach sieht einen autoreduzierten Stadtteil der kurzen Wege mit hoher Aufenthaltsqualität vor. Bausteine hierzu sind eine frühzeitige Anbindung an das Stadtbahnnetz, ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz, ein hierarchisiertes Straßensystem und die Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge in Quartiersgaragen.

Für die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird die Stadtbahnlinie 5 von der Endhaltestelle des Stadtteils Rieselfeld entlang des Bollerstaudengrabens in den neuen Stadtteil Dietenbach verlängert (blau). Sie wird mit einer engen Taktung für eine gute Anbindung an die Innenstadt sorgen. Drei Haltestellen ermöglichen eine fußläufige Erreichbarkeit für alle Bewohner\*innen.

Über eine neue Radweg-Brücke über die B 31a wird der Stadtteil direkt an die Radvorrangroute FR 1 angebunden. Der Radweg bis zur Freiburger Innenstadt beträgt rund 6 km. Der benachbarte Stadtteil Rieselfeld und der nahegelegene Dietenbachpark sind über mehrere Fuß- und Radwegverbindungen erreichbar.

Die Entfernung zwischen Wohnung und Stadtteilzentrum ist zumeist nicht größer als 500 m. Verkehrsberuhigte Wohnstraßen (grün) mit Schrittempo machen den größten Anteil des Straßennetzes in Dietenbach aus. Die Quartiere werden durch Quartiersstraßen (orange) als verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche mit Tempo 20 erschlossen. In der Stadtteilmitte werden teilweise Fußgängerzonen realisiert. Die Haupterschließung (rot) erfolgt über einen als Ring ausgebildeten Boulevard und zwei von diesem zum Marktplatz verlaufende zentrale Stichstraßen (rot gestrichelt). Auf diesen Straßen wird der Verkehr mit Tempo 30 gebündelt.

Für den Kfz-Verkehr wird der neue Stadtteil von zwei Seiten aus angebunden (graue Pfeile). Der nordwestliche Eingang erfolgt über die Straße Zum Tiergehege. Im Osten erfolgt die Erschließung über die Tel-Aviv-Yafo-Allee. Zum Stadtteil Rieselfeld wird es bewusst keine Verbindung für den

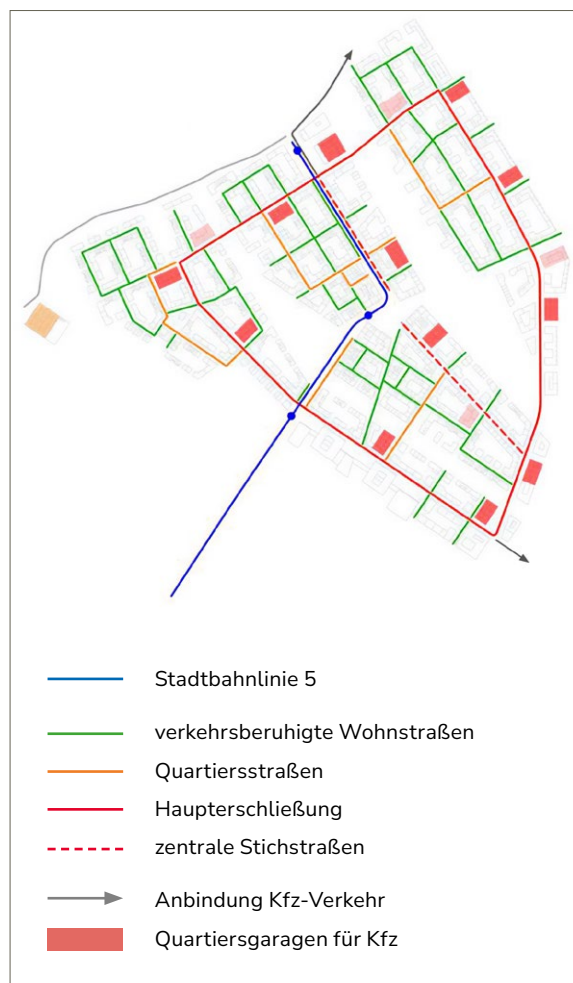


Abb. 9: Verkehrserschließung Dietenbach

Kfz-Verkehr geben, um das Verkehrsaufkommen dort nicht zu erhöhen.

Die Kfz-Stellplätze für Bewohner\*innen und Besucher\*innen werden in voraussichtlich zwölf Hochgaragen innerhalb der Quartiere hergestellt, die sich an den Hauptverkehrsachsen (rote Gebäude) befinden. Die Wohnstraßen können somit weitestgehend von parkenden Fahrzeugen freigehalten und verkehrsberuhigt ausgebildet werden. Ein Be- und Entladen ist jederzeit möglich. Für mobilitätseingeschränkte Menschen wird es ausgewiesene Stellflächen geben, ebenso für Carsharing-Fahrzeuge.



## 1.5 NUTZUNGEN

Dietenbach wird über die Wohnnutzung hinaus in stadtteilbezogener Größe die erforderlichen Angebote zur Versorgung (Handel und Dienstleistungen) sowie eine soziale Infrastruktur mit Angeboten für Betreuung, Kultur, Bildung, Sport und Erholung erhalten.

Die Erdgeschosszonen der Stadtteilmitte bilden den Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen. In die Platzrandbebauung sind Flächen für vier große Märkte (dunkelblau) und eine Vielzahl an kleineren Flächen für unterschiedliche Ladengeschäfte und Unternehmen (blau) integriert. Die gewerblichen Strukturen werden durch das „Haus der Kirche“, 22 Kitas, ein Pflegeheim und den Stadtteiltreff um soziale und gemeinschaftliche Begegnungsorten (rosa) ergänzt. Zudem wird der Stadtteil eine Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe (lila), ein Gesundheitszentrum mit Beratungsstellen, einen Jugendtreff und zahlreiche Sportangebote erhalten.

Soziale und gemeinschaftliche Begegnung wird durch die Errichtung von Quartiershäusern (rot) im jeweiligen Zentrum der vier Quartiere gefördert. Im Umfeld der Quartiersplätze sind kleinteilige Nutzungen wie Gastronomie, Bäckerei und Apotheke vorgesehen.

Nichtstörendes Gewerbe (grau) wie Handwerksbetriebe und Start-ups können am Stadteingang Nord nach dem Vorbild der Hamburger Meistermeile<sup>2</sup> in einem Gebäude auf mehreren

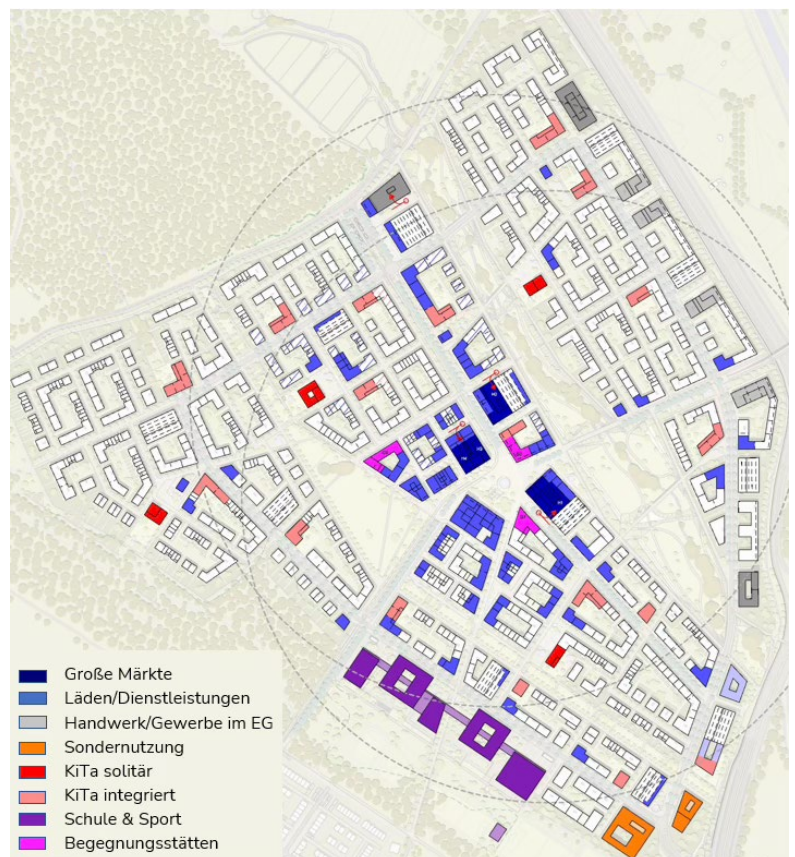


Abb. 10: Geplante gewerbliche und soziale Nutzungen im Stadtteil Dietenbach

Etagen Platz finden. Entlang der stark befahrenen Bundesstraße B 31a werden in Form von Handwerkerhöfen Räumlichkeiten für gewerbliche Betriebe geschaffen.

2 Handwerkerhof Meistermeile – Handwerkskammer Hamburg:  
[www.hwk-hamburg.de/artikel/handwerkerhof-meistermeile-93,404,1817.html](http://www.hwk-hamburg.de/artikel/handwerkerhof-meistermeile-93,404,1817.html)



Abb. 11: Soziale und gemeinschaftliche Begegnung am Quartiersplatz





Abb. 12: Visualisierung des Stadtteils Dietenbach mit dem ersten Bauabschnitt

## 2. Überblick über den ersten Bauabschnitt

### 2.1 LAGE UND NUTZUNGEN

Der Stadtteil wird in fünf Bauabschnitten entwickelt. Verbindliche Planungsgrundlage für den ersten Bauabschnitt ist der Bebauungsplan Nr. 6-175 „Dietenbach – Am Frohnholz“.

Der erste Bauabschnitt umfasst in seinem Kernbereich eine Fläche von ca. 20 ha und schließt das Quartier Am Frohnholz sowie den nördlichen Bereich des Quartiers Mitte ein. Hier werden ca. 1.600 Wohnungen für etwa 3.500 Menschen entstehen.

Das Quartier **Am Frohnholz** zeichnet sich durch seine Lage zwischen den beiden Freiräumen der Dietenbachau und des Käserbachparks aus. Als erster Bauabschnitt leistet es Pionierarbeit.

Urbanes Leben soll sich anfangs um den Quartiersplatz mit seinem städtischen Quartiershaus entwickeln. Das Quartiershaus mit Café, Kita und Quartierstreff sticht als markantes, freistehendes Holzgebäude besonders hervor und ist das Siegerprojekt des dafür durchgeführten Architekturwettbewerbs. Es soll 2028 gebaut werden.



Das **Quartier Mitte** mit dem zentralen Marktplatz ist das lebendige Herz des neuen Stadtteils. Sein Charakterzug ist die Urbanität mit durchmischten Nutzungen. Der nördliche Teilbereich des Quartiers Mitte wird bereits im ersten Bauabschnitt umgesetzt, darunter der Marktplatz und dessen nördliche Platzbebauung.

Um ein vitales Quartier der kurzen Wege zu schaffen, sollen die Erdgeschosszonen des nördlichen Teils des Quartiers Mitte, am Quartiersplatz und entlang des Stichboulevards durch zahlreiche Angebote belebt werden – durch einen Drogerie- und einen Biomarkt, einen Discounter, Ladengeschäfte, Gastronomie, Büros, diverse Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe sowie soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten, ein Pflegewohnheim und ein Haus der Kirche. Die Obergeschosse der Gebäude werden zum Wohnen genutzt.

Abb. 13: Visualisierung Kernbereich erster Bauabschnitt, Ansicht von Norden





Abb. 14: Erdgeschoss-Nutzungen im ersten Bauabschnitt (eine vergrößerte Abbildung findet sich in Anlage 2, Seite 39)

Am nördlichen Stadtteileingang ist nach Vorbild der Hamburger Meistermeile ein Handwerkerhof mit gestapeltem Gewerbe vorgesehen.

Außerhalb des Kernbereichs erhält der neue Stadtteil Dietenbach bereits ab dem ersten Bauabschnitt eine Gemeinschaftsschule für rund 1.700 Schuler\*innen mit einem daran anschließenden Sport- und Bewegungspark.



Abb. 15: Gemeinschaftsschule



Abb. 16: Kaserbachpark



## 2.2 GRUNDSTÜCKSPARZELLIERUNG UND GEBÄUDE TypEN

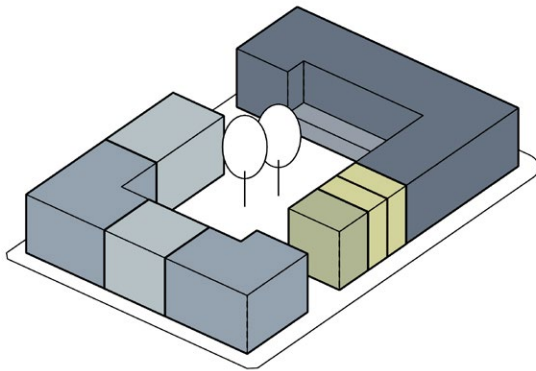


Abb. 17: Schematische Darstellung möglicher Gebäudetypen

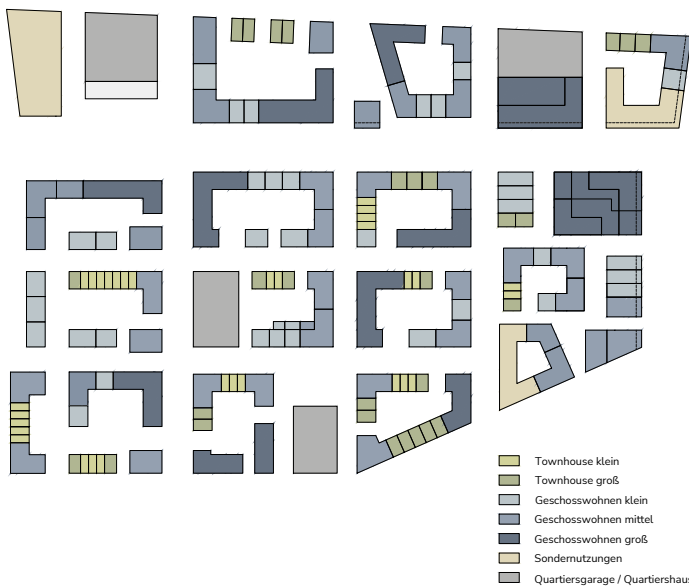


Abb. 18: Gebäudetypologien in Dietenbach, erster Bauabschnitt  
(Abbildung vergrößert in Anlage 3, Seite 40)

Die Rahmenplanung für Dietenbach sieht einen parzellenorientierten Städtebau mit unterschiedlichen Gebäudetypen innerhalb einer teilgeöffneten Blockrandstruktur vor. Mit der kleinteiligen Parzellierung und den abwechslungsreichen Fassaden entlang der öffentlichen Straßenräume wird ein charaktergebendes Stadtbild erzeugt.

Die meisten Gebäude in Dietenbach werden im Geschosswohnungsbau erstellt. Die Gebäudegrößen reichen hier von kleinen Gebäudetypen ab etwa 5 Wohneinheiten (hellgrau) bis zu großem Geschosswohnungsbau mit ca. 40 bis 50 Wohneinheiten (dunkelgrau). Durch die mehrstöckige Bauweise entstehen flächeneffiziente Gebäude, und die Baukosten pro Wohneinheit werden reduziert.

Daneben gibt es das gereifte Townhouse. Das kleine Townhouse (hellgrün) beinhaltet auf einer schmalen Parzelle über vier Geschosse ein bis zwei Wohnungen mit eigenem Garten und Dachterrasse. In einem großen Townhouse (dunkelgrün) ist die Parzelle breiter, sodass jeweils ein Geschoss für die Planung einer Wohnung genutzt werden kann.

Neben der teilgeöffneten Blockrandbebauung gibt es in einigen Bereichen des ersten Bauabschnitts auch eine Reihenbebauung oder solitäre Baukörper.

Der Parzellierungsplan bildet die Richtschnur für die zukünftige Bebauung des ersten Bauabschnitts. Innerhalb der Baublöcke werden verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen (Alter, Geschlecht, Familienstand, Einkommen, Lebensumstand, Mobilität) angeboten.



Abb. 19: Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypologien





Abb. 20: Vereinfachte Darstellung des Bebauungsplans „Dietenbach – Am Frohnholz“  
(Abbildung vergrößert in Anlage 4, Seite 41)

## 2.3 GRUNDSÄTZE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich nach dem Bebauungsplan „Dietenbach – Am Frohnholz“ (Plan-Nr. 6-175), der am 26. November 2024 durch den Gemeinderat der Stadt Freiburg zur Satzung beschlossen wurde und am 7. Dezember 2024 in Kraft getreten ist.

Die vereinfachte Darstellung des Bebauungsplans zeigt die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung:

- Bereiche abseits des Zentrums werden als „allgemeines Wohngebiet“ (rot) festgesetzt.
- Im Stadtteilzentrum, nördlich des Stichboulevards und im Umfeld des Quartiersplatzes ist ein „urbanes Gebiet“ (ockerfarben) mit einer höheren Nutzungsmischung festgesetzt. Neben Wohnungen sollen hier auch Dienstleistungsangebote, soziokulturelle Projekte, Lebensmittelbetriebe, Gastronomie, Geschäfte und Büronutzungen entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch klar abgegrenzte Baufenster definiert, die mehrheitlich eine Gebäudetiefe von 13 bis 14 Metern ermöglichen. Daneben gibt es Sonderbaukörper mit bis zu 17 Metern Tiefe.

Im Bebauungsplan sind innerhalb der meisten Baublocke Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Der jeweilige Innenhof eines Baublocks (im Plan schraffiert dargestellt) ist für dessen Bewohner\*innen zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen. Hier entstehen Kinderspielplätze, Treffpunkte und klimatisch angenehme Aufenthaltsbereiche sowie Gartenflächen für die Gemeinschaft.

Die Gebäude im ersten Bauabschnitt werden in der Regel mit vier oder fünf Geschossen errichtet. Vereinzelt sind Hochpunkte mit sieben bis zwölf Geschossen in städtebaulich exponierten Lagen vorgesehen.



Der vollständige Bebauungsplan und seine Anlagen können hier eingesehen werden:

[ris.freiburg.de/submission?id=5422806100139](https://ris.freiburg.de/submission?id=5422806100139)



Abb. 21: Kurzversion des Gestaltungshandbuchs für den Stadtteil Dietenbach

## 2.4 GESTALTUNGSHANDBUCH

Für den ersten Bauabschnitt ist ein Gestaltungshandbuch erstellt worden. Es richtet sich an alle, die zukünftig bauen wollen oder an der Umsetzung beteiligt sind. Das Handbuch vereint Leitlinien für die Gestaltung der Gebäude (z. B. Fassaden, Dächer und Balkone), der privaten Freiflächen (Vorgärten und Terrassen) sowie der Gemeinschaftshöfe und Fahrradabstellanlagen.


Mit Hilfe von fotorealistischen Perspektiven, Querschnitten, Themenplänen und Piktogrammen werden die komplexen rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften anschaulich dargestellt. Das Gestaltungshandbuch gibt Empfehlungen und zeigt Spielräume für die Architektur- und Flächenplanung auf, sodass die geplanten Gebäude und Außenanlagen harmonisch in das Gesamtkonzept

des neuen Stadtteils integriert werden können. Dazu gehören auch konkrete blockbezogene Konzepte für die Unterbringung von Fahrrädern, Unterflurcontainern oder zur Entwässerung. Zudem werden Hilfestellungen zum klimaschonenden, seriellen und barrierefreien Bauen gegeben.

Das Handbuch enthält außerdem das Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum. Mit der Gliederung der Straßenräume und der sorgfältigen Gestaltung der Oberflächen und Bepflanzungen werden die Voraussetzungen für ein grünes, hochwertiges und gleichzeitig städtisches Wohnumfeld geschaffen, in dem die Straßen zu öffentlichen Lebensräumen werden. Ebenso werden Aspekte der Klimaanpassung im Gestaltungshandbuch berücksichtigt.



Das Gestaltungshandbuch kann als Kurz- und Langfassung hier eingesehen und heruntergeladen werden:

[freiburg.de/pb/2308874.html](https://freiburg.de/pb/2308874.html) 

Eine Übersicht über die wichtigsten Gestaltungsregeln für die Architektur- und Freiflächenplanung findet sich in der Langfassung des Gestaltungshandbuchs auf den Seiten 49–51.



# Teil B: Verfahren zur Grundstücksvermarktung für Bauabschnitt 1

## 1. Konzeptvergabe

### 1.1 GRUNDSATZ

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe. Die Grundstücke werden zum Festpreis vergeben. Interessierte Bauherr\*innen entwickeln ein Konzept für die Bebauung eines Grundstücks und reichen dieses Konzept zur Bewertung ein. Die Grundstücke werden an die Bewerber\*innen vergeben, die das am besten bewertete Konzept vorgelegt haben.

Das Vermarktungskonzept soll einen möglichst großen, vielfältigen Bewerber\*innenkreis ansprechen und offen sein für alle interessierten Akteur\*innen: von klassischen Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften und Bauträger\*innen über Stiftungen oder Unternehmen mit Bedarf für Mitarbeitende bis hin zu privaten Akteur\*innen wie Familien, Baugemeinschaften, sowie junge Genossenschaften und andere Formen gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

Für diesen breiten Bewerber\*innenkreis werden Grundstücke für Projekte mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen angeboten. Die Verfahren werden niederschwellig gestaltet, sodass der

Aufwand für eine Bewerbung überschaubar ist. Für die Grundstücksübertragung besteht die Möglichkeit des Erwerbs durch Kauf. Alternativ kann die Übertragung durch Kauf mit Einräumung eines sogenannten erbbaurechtsersetzenden Wiederkaufsrechts zugunsten der Stadt nach 99 Jahren oder durch Übernahme im Erbbaurecht mit Vollablöse des Erbbauzinses bei einer Laufzeit von 99 Jahren erfolgen.

#### Projektbewertung und Grundstücksvergabe

Die Grundstücke sollen an Bewerber\*innen vergeben werden, deren Projektkonzepte sich durch städtebauliche, soziale oder ökologische Besonderheiten auszeichnen. Die Bewertung der Projektkonzepte orientiert sich an den Entwicklungszielen des Stadtteils Dietenbach. Dabei können die einzelnen Bewerber\*innen Schwerpunkte setzen. Die Bewertung der eingereichten Bewerbungen erfolgt vergleichend durch ein Bewertungsgremium. Die Vergabe wird durch ein gemeinderätliches Gremium – auf Vorschlag des Bewertungsgremiums – entschieden.

### 1.2 VERMARKTUNGSABSCHNITTE

Im Kernbereich des Bebauungsplans „Dietenbach – Am Frohnholz“ sind in 29 Baublöcken insgesamt 149 Grundstücke mit einer Größe zwischen 180 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Grundstücke für das Quartiershaus und die drei Quartiersgaragen werden nicht vermarktet.

Im Rahmen der Konzeptvergabe werden 107 Grundstücke ausgeschrieben. Die Vergabe der Grundstücke wird nicht in einem Zug erfolgen, sondern in drei zeitlich aufeinanderfolgenden Vermarktungsabschnitten. Die genaue Aufteilung der Vermarktungsabschnitte 2 und 3 wird spätestens mit dem Vermarktungsstart des zweiten Abschnitts bekanntgegeben.

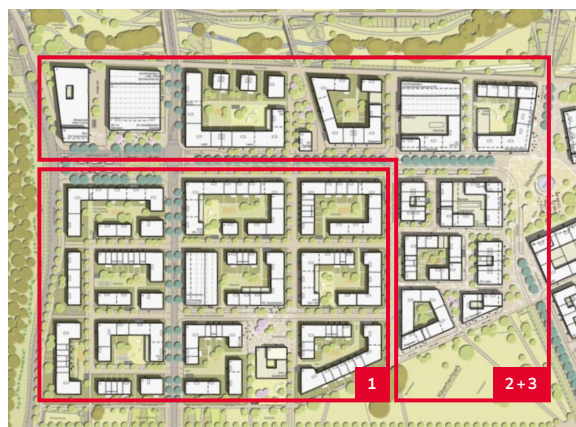


Abb. 22: Die drei Vermarktungsabschnitte des Bebauungsplans „Dietenbach – Am Frohnholz“



## 1.3 ABLAUF DER KONZEPTVERGABE

Der Ablauf der Konzeptvergabe gliedert sich in die folgenden fünf Phasen:

### PHASE 1:

#### Öffentlichkeitsarbeit, Informationsveranstaltungen, Ausschreibung

Vor der Vermarktung der Grundstücke wird der Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit auf eine breit angelegte Informationskampagne für alle Interessierten gelegt. Hierzu zählten die Festveranstaltung zum Vermarktungsbeginn des ersten Bauabschnitts und die Veranstaltungsreihe „GeBaut“, die zur Professionalisierung von Baugemeinschaften durchgeführt wurden. Zum Themenfeld gemeinschaftliches Bauen wird ergänzend gemeinsam mit der Architektenkammer eine Fortbildungsreihe für Architekt\*innen angeboten. Die Vermarktung wird durch unterschiedliche Veranstaltungen zur Information und Vernetzung von Akteur\*innen begleitet.

Die Grundstücke im Bereich des ersten Bebauungsplans „Am Frohnholz“ werden in drei Vermarktungsabschnitten ausgeschrieben. Die Ausschreibung der Grundstücke erfolgt über eine digitale Vermarktungsplattform, auf der die Ausschreibungs- und Bewerbungsunterlagen veröffentlicht sind. Über die Plattform werden die Bewerbungen eingereicht. Die Informationen zu häufig gestellten Fragen werden auf einer FAQ-Seite zusammengestellt und kontinuierlich ergänzt.

### PHASE 2:

#### Bewerbungsphase

Zur Teilnahme am Verfahren reichen die Interessent\*innen fristgerecht eine Erstbewerbung über die digitale Plattform ein. Die Stadt sichtet die Bewerbungen und bereitet die Bewerbungsgespräche vor. Falls Erstbewerbungen nicht alle geforderten Bestandteile beinhalten, die Mindestanforderungen nicht erfüllen oder nicht eindeutig sind, kann die Stadt Freiburg die Interessent\*innen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur auffordern, sodass ihre Bewerbungen zugelassen werden können. Sie ist dazu jedoch nicht verpflichtet. Die Stadt führt mit allen zugelassenen Bewerber\*innen Gespräche. Anschließend erhalten die Interessent\*innen die Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten und final einzureichen. Die finale Überarbeitung beschränkt sich auf Änderungen oder Ergänzungen zur Erstbewerbung; sie kann auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen.

Bis auf die persönlichen Bewerbungsgespräche wird die gesamte Kommunikation in dieser Phase über die Vermarktungsplattform abgewickelt.



 Eine Darstellung des Ablaufs mit Zeitplan und detaillierter Beschreibung der einzelnen Phasen ist in Anlage 7 (Seite 44) beigefügt.

### PHASE 3:

#### Prüfungs- und Auswahlphase

Alle Bewerbungen, die vollständig vorliegen und die Mindestanforderungen erfüllen, werden vom Bewertungsgremium anhand der Auswahlkriterien wertend miteinander verglichen. Das Bewertungsgremium besteht vorrangig aus Vertreter\*innen des Gemeinderats und der Stadtverwaltung. Das Bewertungsgremium gibt eine Auswahlempfehlung ab. Die Entscheidung über die Vergabe erfolgt durch das gemeinderätliche Gremium, wodurch die Reservierung der Grundstücke eingeleitet wird.

### PHASE 4:

#### Reservierungsphase

Nach der Vergabeentscheidung schließt sich eine Reservierungszeit von einem Jahr für die Projektakteur\*innen an, in der jedes Projekt seine Konzeptidee für das konkrete Grundstück in eine genehmigungsfähige Planung entwickelt. Mit den ausgewählten Bewerber\*innen wird nicht sogleich ein notarieller Grundstücksvertrag abgeschlossen. Vielmehr wird eine an bestimmte Bedingungen geknüpfte und befristete Reservierungsvereinbarung getroffen, in die die vergaberelevanten Bestandteile des Projektkonzepts aufgenommen werden. Bei der Unterzeichnung der Reservierungsvereinbarung wird eine Reservierungsgebühr erhoben (siehe Kapitel 3.6)

Um die Entwicklung der Projekte zu begleiten, finden während der Reservierungsphase regelmäßige Statusgespräche statt. Durch Vorlage der Planungen wird geprüft, ob die in der Reservierungsvereinbarung genannten Konzeptbestandteile umgesetzt wurden. Zugleich erfolgt eine Beratung, wie das Projekt gestalterisch und ökologisch optimiert werden kann.

Die Reservierungsphase endet mit Einreichung und Prüfung des Bauantrags. Es sollten möglichst alle Bauanträge eines Baublocks gemeinsam eingereicht werden.

### PHASE 5:

#### Grundstücksvertrag

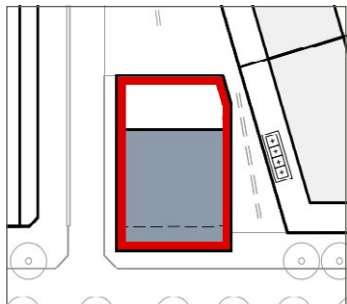
Zeigt die Prüfung des Bauantrags auf, dass das bei der Bewerbung eingereichte Konzept umgesetzt wird, kann der Abschluss des Grundstücksvertrags eingeleitet werden.

Nach Vorlage der Finanzierungsbestätigung wird die Grundstücksübertragung notariell beurkundet. Die vergabeentscheidenden Bestandteile werden im notariellen Vertrag und gegebenenfalls im Grundbuch gesichert. Zusätzlich wird eine Frist zur bezugsfertigen Errichtung des Projekts vereinbart.

Die Bauherr\*innen können nun die nächsten Schritte zur baulichen Umsetzung einleiten.

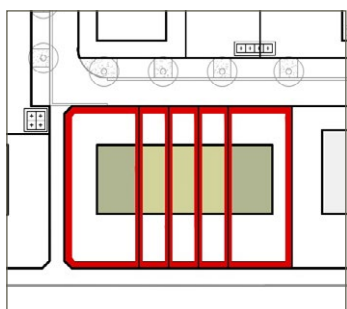
## 1.4 FORMEN DER VERGABE

Um den unterschiedlichen Strukturen und Nutzungen der Baublöcke und Grundstücke sowie den verschiedenen Anforderungen aller Zielgruppen gerecht zu werden, wird die Vergabe in den jeweiligen Baublöcken in der folgenden Weise umgesetzt:



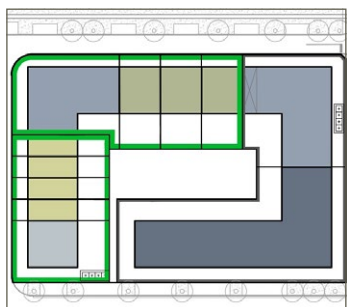
### 1. SOLITÄRE GEBÄUDE

Grundstücke, auf denen ein **solitäres Gebäude** geplant ist, werden an **eine\*n Bewerber\*in** vergeben.



### 2. EINZELPARZELLEN

In Baublöcken mit **wenigen, überschaubaren Querschnittsaufgaben** können die **Grundstücke einzeln** entsprechend des Parzellierungsplans vergeben werden, um so insbesondere private Bauherr\*innen und Baugemeinschaften anzusprechen.



### 3. BLÖCKE IN VERGABEPAKETEN

In Baublöcken mit **komplexeren Querschnittsaufgaben** zwischen den Einzelgebäuden werden mehrere Parzellen zu einem **Vergabepaket** zusammengefasst. Ein\*e Bewerber\*in erhält damit die Möglichkeit, ein Bauvorhaben über mehrere Grundstücke innerhalb eines Baublocks zu projektieren. Innerhalb solcher Baublöcke sollen in der Regel nicht mehr als drei Vergabepakete mit drei unterschiedlichen Bewerber\*innen zusammentreffen. Die Organisation der Querschnittsaufgaben im Baublock wird einem der Vergabepakete zugeteilt. Der Parzellierungsplan und die damit verbundene Umsetzung der einzelnen Gebäudetypen bleiben als Richtschnur im Wesentlichen bestehen. Baublockspezifisch können geringfügige Abweichungen in der vorgesehenen Parzellierung eingeräumt werden.



### 4. SERIELLES BAUEN

Bei Grundstücken, die für eine Wiederholung von gleichen Gebäudetypen geeignet sind, können Vergabepakete **innerhalb eines Baublocks** (dunkelgrün), aber auch **blockübergreifend** (hellgrünes Vergabepaket) gebildet werden.



## 5. BEWERBERGEMEINSCHAFTEN

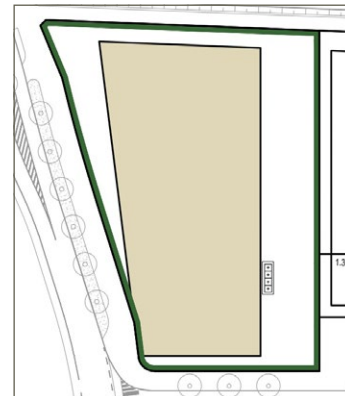
Bei größeren Baublöcken und Gebäudekomplexen mit **stark verzahnten Querschnittsaufgaben** wird der Gebäudekomplex bzw. Baublock an **eine Bewerber\*innengemeinschaft** vergeben, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Projekt aus zwei oder aus drei Bauherr\*innen mit eigenen Architekt\*innen bestehen kann. Der Zusammenschluss zur Bewerber\*innengemeinschaft kann aus Bauherr\*innen unterschiedlicher Trägerschaften bestehen, darunter muss aber mindestens ein\*e gemeinwohlorientierte\*r Akteur\*in oder eine Baugemeinschaft vertreten sein.



## 6. BESONDERE LAGEN

Bei Grundstücken in **städtebaulich wichtigen Lagen** wird je nach Lage die Architekturqualität über folgende Verfahrensarten gesichert (siehe auch Anlage 6, Seite 43):

- eine Architekturplanung, die zusätzlich ein Bestandteil der Bewerbung ist,
- die Verpflichtung zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung nach erfolgter Vergabe,
- die Verpflichtung, die Planung nach erfolgter Vergabe von einem Gestaltungsgremium beraten zu lassen oder
- detailliertere Aussagen zur Architektur in der Bewerbungsskizze



Bei allen genannten Vergabearten können sich Interessierte sowohl einzeln als auch innerhalb von Bewerber\*innengemeinschaften bewerben.

oder mehrere Parzellen in einem Paket) wie unten dargestellt gebildet werden.

Für die Grundstücksvergabe im ersten Bauabschnitt sollen die Vergabepakete (Einzelparzellen

Der endgültige Zuschnitt der Vergabepakete wird zum Zeitpunkt der Ausschreibung über die Vermarktungsplattform veröffentlicht.

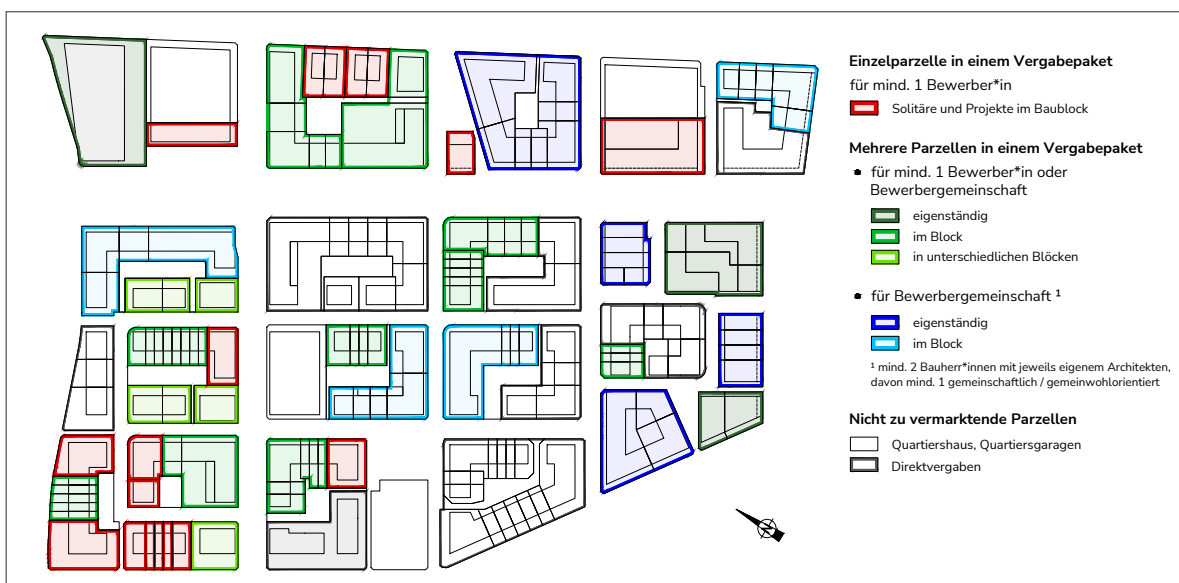


Abb. 23: Formen der Grundstücksvergabe im ersten Bauabschnitt (vergrößerte Darstellung in Anlage 8, Seite 45)

## 1.5 GRUNDSTÜCKSVETRÄGE

Es gibt drei Arten, wie die Grundstücke von der Stadt an die Bauherr\*innen übertragen werden können. Die Art der Übertragung ist Teil des Konzepts und geht als sozialer Beitrag in die Bewertung ein. Die drei aufgeführten Möglichkeiten werden für alle Grundstücke zur Auswahl gestellt. Die gewählte Option der Grundstücksübertragung wird in der

Konzeptvergabe als sozialer Beitrag im Rahmen der Gesamtabwägung beurteilt. So wird ein Konzept im Erbbaurechtsablösemodell positiver bewertet als ein Konzept, das mit Einräumung eines erbbaurechtsersetzenden Wiederkaufsrechts umgesetzt werden soll, und dieses wiederum positiver als ein Verkauf ohne Wiederkaufsrecht.

### 1. Erbbaurechtsablösemodell:

Das Grundstück wird im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren abgegeben. Der über die Laufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Erbbauzins (maximal 100% des Grundstückswerts) wird zu Vertragsbeginn in einer Summe abgelöst. Für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts fallen somit keine Erbbauzinsen mehr an. Erbbaurechte im klassischen Sinne über laufende Erbbaurechtszinszahlungen werden nicht vergeben.

### 2. Grundstücksverkauf mit Einräumung eines erbbaurechtsersetzenden Wiederkaufsrechts:

Mit dem erbbaurechtsersetzenden Wiederkaufsrecht möchte die Stadt Freiburg den Grundstücksverkauf in ein erbbaurechtsähnliches Vertragsverhältnis umgestalten. Der Stadt Freiburg wird nach Ablauf von 99 Jahren ein Wiederkaufsrecht eingeräumt. Das Zeitfenster, innerhalb dessen die städtische Entscheidung für oder gegen den Wiederkauf fallen muss, wird auf 4 Jahre vor Ablauf der Frist eingegrenzt. Der Wiederkaufspreis entspricht dem inflationsbereinigten Kaufpreis des Grundstücks zuzüglich einer Entschädigung für die errichteten Gebäude in Höhe des gutachterlich bestimmten Werts, höchstens jedoch dem Verkehrswert des Gesamtobjekts zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung ins Grundbuch gesichert.

### 3. Grundstücksverkauf:

Durch den Grundstücksverkauf erfolgt die Eigentumsübertragung der Grundstücke von der Stadt Freiburg an den Käufer. Der Grundstücksverkauf ist abgeschlossen, sobald der notarielle Kaufvertrag unterzeichnet wurde, der Käufer den Kaufpreis gezahlt hat und die Eigentumsübertragung im Grundbuch vorgenommen ist.



Abb. 24: Der Bereich des ersten Bauabschnitts im Juli 2025



## 1.6 GRUNDSTÜCKSKOSTEN

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt zum Festpreis. Grundlage hierfür ist § 169 Abs. 8 BauGB, der bestimmt, dass Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern sind. Der Verkehrswert wird in Abstimmung mit der kommunalen Bewertungsstelle ermittelt.

Die **Grundstückskosten** setzen sich zusammen aus:

- Kosten für das private Baugrundstück
- Kosten für den Anteil an den Gemeinschaftsflächen (sofern vorhanden)

Die Flächen von gemeinschaftlichen Innenhöfen mit Zugangswegen sind im Bebauungsplan festgelegt. Bei diesen Baublöcken wird zu der privat nutzbaren Grundstücksfläche ein Anteil an der Innenhofffläche mit erworben.

Die Berechnung des zu erwerbenden Anteils an der Gemeinschaftsfläche erfolgt auf Grundlage des Anteils an der im Baublock zulässigen Geschossfläche:

$$\text{Anteil an der Gemeinschaftsfläche} = \frac{\text{mögl. Geschossfläche Gebäude}}{\text{mögl. Geschossfläche Baublock}} \cdot \text{Größe der Gemeinschaftsfläche}$$

Die für den Verkehrswert des Grundstücks relevante **Geschossflächenzahl (GFZ)** ergibt sich, indem die entsprechend des Bebauungsplans mögliche Geschossfläche durch die Grundstücksfläche geteilt wird. Zur Grundstücksfläche zählen der privat nutzbare Grund und der Anteil an den Gemeinschaftsflächen.

Im ermittelten Kaufpreis enthalten sind die **Kosten für die erstmalige Erschließung** des Grundstücks. Hierzu zählen der Erschließungsbeitrag und andere Anliegerbeiträge nach dem

Kommunalabgabengesetz und den entsprechenden Gemeindefestsetzungen, die auf den Kaufgegenstand entfallen (Abwasserbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag, Ansprüche des Erschließungsträgers etc.) sowie Vermessungskosten zur Grundstücksbildung.

Im Kaufpreis sind insbesondere **nicht** enthalten:

- **Private Hausanschlüsse** für Strom, Wasser und Fernwärme sowie Telefonnetz und Internet. Sofern im Zuge der Erschließungsmaßnahmen private Hausanschlüsse verlegt wurden, werden die Kosten von der Stadt zurückgefordert.
- Anteilige Herstellungs- und Grundstückskosten bzw. Ablösen für **Kfz-Stellplätze** in den Quartiersgaragen (Stellplatzschlüssel 0,5 je Wohneinheit. Bei anderen Nutzungen als Wohnen erfolgt die Ermittlung auf Basis der Verwaltungsverordnung Stellplätze.)
- Entschädigungen für die Dienstbarkeiten an den Grundstücken für die Unterflurmüllcontainer
- **Notar- und Grundbuchkosten** (auch für die Eintragung von notwendigen Dienstbarkeiten, z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte; diese sind unentgeltlich einzuräumen)
- Grunderwerbsteuer
- Vermessungskosten für das Bauvorhaben

Die Grundstückspreise, die Kosten für die Stellplätze sowie die Entschädigung für die Dienstbarkeiten an den Unterflurmüllcontainer-Grundstücken werden in den Ausschreibungsunterlagen des jeweiligen Vergabepakets beziffert.



## 2. Hinweise zur Planung

Nachfolgend werden die wichtigsten Rahmenbedingungen zur Planung der Hochbauprojekte im Stadtteil Dietenbach zusammengefasst. Im Rahmen der Ausschreibung werden Steckbriefe mit

den wichtigsten Vorgaben und Kenndaten zu den zu vergebenden Baufeldern auf der Vermarktungsplattform zur Verfügung gestellt.

### 2.1 PLANUNG VON HOCHBAUPROJEKTEN

Für die Entwicklung des Stadtteil Dietenbachs hat die Stadt Freiburg klare Ziele gesetzt: für die soziale, städtebauliche und freiräumliche Qualität, für das Mobilitätskonzept sowie für Klimaschutz und

Klimaanpassung. Die Konzepte der Bewerber\*innen werden umso höher bewertet, je stärker sie dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen.

#### Soziale Qualität

Mindestens 50% der Wohnungen in Dietenbach sollen als **geförderter Mietwohnungsbau** umgesetzt werden. Dabei sind die folgenden Vorgaben für den sozial gebundenen Mietwohnungsbau zu berücksichtigen:

- Die Kriterien des aktuellen **Landeswohnraumförderprogramms**, insbesondere hinsichtlich der Sozialbindungen, der Wohnflächengrenzen und der Anzahl an Wohnräumen
- Für die Gestaltung der Mietpreis- und Belegungsbindung gelten eine Regelbindungsfrist von mindestens 30 Jahren und ein Abschlag von mindestens 33% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegelmiet) über die gesamte Bindungsdauer

Auch **sonstiger öffentlich geförderter oder mietpreisgebundener Mietwohnungsbau** trägt dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung. Deshalb werden bei der Bewertung der Konzepte auch die folgenden Wohnangebote berücksichtigt:

- **Mitarbeitendenwohnen** nach den Kriterien des jeweils gültigen Landeswohnraumförderprogramms
- **Kirchliche Förderprogramme** mit mindestens 30% der Anzahl der Wohnungen 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 (dies kann nur von den Mitglieder\*innen des

Siedlungswerks Baden e.V. in Anspruch angenommen werden)

- Sozialpädagogisch **begleitete Wohnkonzepte** für Menschen mit besonderen Bedarfslagen mit öffentlicher Förderung, etwa im Rahmen der Berufsausbildungsbeihilfe
- Sonstige langfristige **Wohnprojekte für Menschen mit besonderen Bedarfslagen** (z.B. Senior\*innen oder Alleinerziehende) mit öffentlicher Förderung
- **Wohnungen für bedürftige Personen**, die Sozialhilfe, Bürgergeld oder Sozialgeld beziehen und Anspruch auf Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) nach SGB II, SGB XII oder AsylbLG haben
- Mietpreisgedämpfte Wohnungen, die mit einem Abschlag von 20% auf die Mietspiegelmiet und mit einer Bindungsdauer von mindestens 30 Jahren angeboten werden

Die **Zielquote von 50%** geförderten Mietwohnungen bezieht sich auf die Anzahl der Wohneinheiten. Die Quote ist nicht gebäudebezogen, muss aber durch die Stadt für den ersten Bauabschnitt insgesamt sichergestellt werden. **Der Anteil an geförderten Mietwohnungen ist daher in hohem Maße vergaberelevant.**

Die weiteren Wohneinheiten sollen für die Eigentumsbildung und den freien Mietwohnungsbau zur Verfügung stehen. Im Sinne der **sozialen Vielfalt** wird angestrebt, dass alle Marktsegmente in allen Baublöcken vertreten sind.





Abb. 25: Ein bedarfsgerechter Wohnungsmix sorgt für eine gute soziale Durchmischung

Die soziale Qualität zeigt sich zudem in der Versorgung unterschiedlicher Zielgruppen mit bedarfsgerechtem Wohnraum. Im Wohnungsmix sollte der **Bedarf an kleineren Wohnungen** zwischen 30 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> sowie an **familiengerechten 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen** Berücksichtigung finden.

Die Vielfalt des Stadtteils Dietenbach soll in breiten Angeboten für besondere Zielgruppen (z. B. Wohngemeinschaften für ältere Menschen bzw. Menschen mit Behinderung oder mit Pflegebedarf) und der Möglichkeit zur Ausbildung sozialer Nachbarschaften zum Ausdruck kommen. Daher soll Wohnraum geschaffen werden, der barrierefrei ist oder sogar den strengeren Vorgaben für rollstuhlgerechten Wohnraum entspricht. Neben den DIN 18040-1 und DIN 18040-2 beschreibt auch der Maßnahmenkatalog der Freiburger Stadtbau Standards für den Wohnungsneubau im Bereich der Allgemeinflächen sowie in den barrierefrei nutzbaren und rollstuhlgerechten Wohnungen.<sup>3</sup>

Aufgrund vertraglicher Verpflichtungen zwischen der Stadt und dem Land Baden-Württemberg soll das Land für seine Bediensteten Belegungsrechte im Bereich des frei finanzierten Mietwohnungsbaus erhalten. Sofern Projekte in ihrer Bewerbung die Einräumung von **Belegungsrechten zugunsten des Landes** auf die Dauer von 20 Jahren mit dinglicher Sicherung im Grundbuch anbieten, wird dies bei der Konzeptvergabe als sozialer Beitrag in die Bewertung einfließen.

#### Förderung für Vermieter\*innen

Über das Konzept „aktive Wohnungsakquise“ wird darüber hinaus eine Kooperation zwischen Vermieter\*innen und der Stadt Freiburg zur Wohnraumvermietung an **Menschen in besonderen Bedarfslagen** gefördert. Die Stadt Freiburg bietet Vermieter\*innen hierzu ein breites Angebot an Fördermöglichkeiten und Informationen,<sup>4</sup> u. a. zur Zusammenarbeit mit entsprechenden Träger\*innen an.

3 [www.freiburger-stadtbau.de/fileadmin/Dateien/Downloads/Geschäftsberichte/FSB\\_Massnahmenkatalog\\_Barrierefreies\\_Bauen\\_2021\\_Druckversion.pdf](http://www.freiburger-stadtbau.de/fileadmin/Dateien/Downloads/Geschäftsberichte/FSB_Massnahmenkatalog_Barrierefreies_Bauen_2021_Druckversion.pdf)

4 [www.freiburg.de: Leben in Freiburg -> Wohnen -> Mietwohnungen für Menschen in Not](http://www.freiburg.de: Leben in Freiburg -> Wohnen -> Mietwohnungen für Menschen in Not)

## Städtebauliche Qualität

Die städtebauliche Struktur des teilgeöffneten Blockrands ist in klar zugeschnittene Grundstücke gegliedert. Die kleinteilige Parzellierung der Baublöcke soll möglichst alle Gebäudetypen im Baublock abbilden und eine architektonisch ansprechende und durchmischte Lebendigkeit erzeugen.

- Das städtebauliche Leitbild der Individualität soll sich in der Gestaltung der Fassaden widerspiegeln, insbesondere bei der Vergabe mehrerer Einzelgrundstücke in Vergabepaketen oder eines ganzen Baublocks.
- Bei der Vergabe von größeren Grundstücken und Abschnitten mit mehreren Parzellen (Vergabepaketen) werden spezifische Vorgaben zur Anzahl von Akteur\*innen, zur Anzahl von Architekturbüros und zur Anzahl von Hauseingängen getroffen.

- Für Grundstücke in herausragenden Lagen, an die besonders hohe Anforderungen aufgrund ihrer Architektur und ihrer Nutzungsvorgaben an ein abgestimmtes Raumprogramm gestellt werden, wird die Durchführung von Wettbewerben oder von Mehrfachbeauftragungen gefordert oder eine Beratung in einem Gestaltungsgremium durchgeführt (zur Lage dieser Grundstücke siehe Anlage 6, Seite 43). Darüber hinaus werden für einzelne ausgewählte Grundstücke im Bewerbungsverfahren detailliertere Aussagen zur Architektur erwartet. Die konkreten Anforderungen werden in den Steckbriefen der einzelnen Grundstücke aufgeführt.

Das Gestaltungshandbuch (siehe Teil A, Kapitel 2.4, Seite 16) unterstützt Bauherr\*innen bei der Entwicklung von Bauprojekten und wird vor Einreichung der Bewerbung als Lektüre empfohlen.

## Freiräumliche Qualität

Der Freiraum eines typischen Baublocks gliedert sich in drei Teilbereiche:

1. Der **Innenhof**, den die meisten Baublöcke aufweisen, ist eine gemeinschaftlich genutzte Fläche mit barrierefreien und inklusiven Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen. Die Versiegelung ist auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Bäume können hier tief wurzeln, weil der Innenhof größtenteils nicht unterbaut ist.
2. **Private Vorzonen** stellen Pufferzonen und Kommunikationsräume dar und schaffen den Übergang zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Straßenraum.
3. **Private Gärten, Balkone, Loggien und Dachgärten** sind wichtige Orte des Rückzugs und der Erholung. Balkone dürfen insbesondere in Richtung Innenhof weit herausragen. Für die Realisierung von Dachgärten und -terrassen können PV-Module alternativ an der Fassade, an Balkonen und auf Nebenanlagen installiert werden, sodass auf dem Dach Flächen für anderweitige Nutzungen entstehen.



Abb. 26. Gestaltungsvorschlag für den Freiraum innerhalb eines Baublocks



## Mobilitätskonzept

### Fahrradstellplätze

Das **Fahrrad** soll im neuen Stadtteil das wesentliche Verkehrsmittel für den fließenden Verkehr darstellen. Neben den Stellplätzen für konventionelle Fahrräder sollen auch Stellplätze für Lastenräder und Anhänger geschaffen werden. Aufgrund der baulichen Dichte entsteht ein erheblicher Bedarf an Fahrradstellplätzen in den Baublöcken. Fahrräder sollen deshalb überwiegend in verbundenen, gemeinschaftlich genutzten Fahrradtiefgaragen untergebracht werden.

Folgende Vorgaben sind zu erfüllen:

- Bei Wohnnutzung errechnet sich die Anzahl der Fahrradstellplätze nach der Gesamtwohnfläche. **Je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Fahrradstellplatz herzustellen.** Je 20 angefangene Fahrradstellplätze ist zusätzlich ein Stellplatz für Lastenfahräder bzw. Fahrradanhänger vorzusehen.

### Pkw-Stellplätze

Entlang der Straßen gibt es keinen ruhenden Autoverkehr, sondern nur Haltebuchten zum Be- und Entladen. **Ausnahmen** sind lediglich in Form von Parkplätzen für Menschen mit Behinderung sowie von Parkplätzen für Carsharing-Fahrzeuge, Handwerksbetriebe und Pflegedienste erlaubt. Damit wird für ein stellplatzfreies, attraktives Wohnumfeld mit weniger Kfz-Verkehr gesorgt.

In Dietenbach wird es insgesamt voraussichtlich zwölf **Quartiershochgaragen** geben, in denen die Stellplätze für **Kraftfahrzeuge** untergebracht werden. Im ersten Bauabschnitt werden drei Quartiersgaragen zur Erfüllung der folgenden Vorgaben errichtet:

- Für jede Wohneinheit sind 0,5 Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze für Nicht-Wohnnutzungen ergibt sich aus der Verwaltungsvorschrift Stellplätze.
- Entsprechend den sich aus den Nutzungen ergebenden Bedarfen werden auf dem Quartiersgaragengrundstück Baulasten eingetragen. Im Gegenzug verpflichten sich die Bauherr\*innen, sich an den Herstellungs- und Grundstückskosten der benötigten Stellplätze finanziell zu beteiligen. Die Stellplatzkosten werden zu Beginn der Vermarktung auf der Vermarktungsplattform bekannt gegeben.

- Bei Nicht-Wohnnutzungen wird die Zahl der Fahrradabstellplätze über die Verwaltungsvorschrift Stellplätze ermittelt. Diese sollen überwiegend auch in Fahrradtiefgaragen untergebracht werden. Bei den drei großen Märkten sind Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss vorgesehen.
- Unterirdische Überschreitungen der Baugrenzen für Fahrradtiefgaragen sind in der Regel blockinnenseitig bis zu 6 Metern Tiefe möglich. Oberirdische Fahrradsammelgaragen als bauliche Nebenanlagen sind nur in drei Baublöcken (1.5, 1.6 und 1.8) zulässig.
- Darüber hinaus können die Vorzonen der Gebäude zur Aufstellung von Fahrradabstellplätzen für Besucher\*innen genutzt werden.



Abb. 27: Fußgänger- und fahrradgerechte Straßenraumgestaltung im Stadtteil Dietenbach

- Für die gewerblichen Stellplätze erfolgt der Stellplatznachweis über eine Ablöse entsprechend § 37 Abs. 6 LBO. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung kann die Anzahl der Stellplätze reduziert werden (ÖPNV-Bonus).

Der baurechtliche Nachweis und die Herstellung der Stellplätze sind entkoppelt von der späteren Nutzung. Eine Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen wird es nicht geben. Die Stellplätze können bei Bedarf angemietet werden.

## Klimaschutz und Klimaanpassung

**Der Stadtteil Dietenbach soll im Betrieb klimaneutral werden.** Dies wird durch ein Energiekonzept erreicht, das auf Solarstrom, einer klimaneutralen Wärmeversorgung und einer hohen Gebäudeeffizienz basiert. Nutzwärme für Heizung und Warmwasser wird durch ein Wärmenetz zur Verfügung gestellt, das von regenerativen Energiequellen wie Grundwasser, Abwasser und industrieller Abwärme gespeist wird. Zudem wird eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen angestrebt, die im Lebenszyklus eines Gebäudes von seiner Herstellung bis zu seinem Rückbau entstehen.

Diese Ziele werden im ersten Bauabschnitt wie folgt umgesetzt:

- Alle Gebäudeblöcke werden an das **Wärmenetz** angeschlossen. Es besteht eine **Anschluss- und Benutzungspflicht**. Eigene Anlagen zur Erzeugung von Nutzwärme sind nicht erlaubt. Teilweise sind gemeinsame Anschlüsse für mehrere Projekte nötig. Zur Unterbringung der für den Betrieb benötigten Anlagenteile sind Räume und Flächen in den Untergeschossen zur Verfügung zu stellen und dem Wärmeversorger (Badenova Wärmeplus) zugänglich zu machen.
- Der **Effizienzhausstandard 40** wird im Rahmen der Konzeptvergabe angestrebt und fließt als positiver Aspekt in die Bewertung der Bewerbungen ein. Der Freiburger Effizienzhausstandard 55<sup>5</sup> ist die Mindestvorgabe.
- Der erste Bauabschnitt wird bei der **Photovoltaik-Verpflichtung** in zwei Abschnitte eingeteilt. In den eher wohnlich geprägten Bereichen muss die Modulfläche der **PV-Anlage** mindestens 65% der gesamten Bruttodachfläche betragen. In den urban geprägten, dichteren Bereichen muss die Modulfläche mindestens 55% der Bruttodachfläche betragen und mit einem Gründach kombiniert werden. Modulflächen an der Fassade, an Balkonen und auf Nebenanlagen werden im Rahmen der Nachweisführung eins zu eins angerechnet. Für Gebäudetypen mit einer überbauten Grundstücksfläche von weniger als 150 m<sup>2</sup> (Townhouses) werden nur 80% der Dachfläche als Basisgröße zur Berechnung der PV-Belegung angewandt.
- **Nachhaltiges Bauen** zeichnet sich durch verschiedene Aspekte aus, wie z. B. die Verwendung

von Baumaterialien, die im Lebenszyklus möglichst geringe Umweltwirkungen verursachen.

Als nachwachsender Rohstoff sowie aufgrund seiner regionalen Verfügbarkeit und seiner Fähigkeit, CO<sub>2</sub> zu binden, ist **Holz** der ideale Baustoff für eine klima- und ressourcenschonende Bauweise. Daher wird der Einsatz von Holz als Baumaterial in Dietenbach in hohem Umfang angestrebt. Eine durch die Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg durchgeführte Analyse der Wertschöpfungskette belegt, dass die im Radius von 100 km vorhandenen Mengen an Schnittholz und Holzwerkstoffen mehrfach ausreichen würden, um alle Gebäude in Dietenbach in Holzbauweise zu errichten. Auch die vorhandenen Produktionskapazitäten im Zimmerei- und Holzbaugewerbe decken den Bedarf weit über das erforderliche Maß ab.<sup>6</sup>

Die durch unterschiedliche Bauweisen verursachten Umweltwirkungen können mit Hilfe eines Graue-Energie-Rechners bilanziert werden. Der **Graue-Energie-Rechner** zeigt auf, wie sich Treibhausgasemissionen durch die Wahl der Bauweise und der Baumaterialien vermindern lassen. Eine Beurteilung des Baukonzepts mit diesem Tool ist verpflichtender Teil der Bewerbungsunterlagen. Zur gezielten Umsetzung wird die Stadt Freiburg die Bauherr\*innen während der Planungsphase unterstützen.

Auch innovative, ressourcenschonende Konzepte bei der Erstellung und dem Betrieb von Gebäuden werden bei der Vergabe berücksichtigt. So kann ein effizienterer Einsatz von Ressourcen z.B. auch durch die Umsetzung des **Gebäudetyps E** erreicht werden.<sup>7</sup>

- Neben dem Klimaschutz ist bei der Gebäude- und Freiraumplanung auch die **Klimaanpassung** zu berücksichtigen. Sie dient der Vermeidung von Hitze- und Wärmeinseln, der Starkregenvorsorge und der wassersensiblen Stadt- und Gebäudeplanung (Schwammstadt). Dabei sind die Einhaltung der Pflanzgebote, ein sensibler Umgang mit Regenwasser, die Umsetzung von Fassadenbegrünungen sowie das Einbringen von zusätzlichen Bepflanzungen besonders hervorzuheben.

5 [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de): Planen und Bauen → Bauberatung und Baurecht → Bauen und Energie → Freiburger Neubau-Standards [↗](#)

6 [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de): Planen und Bauen → Bauberatung und Baurecht → Holzbau → Holzbau-Offensive → Wertschöpfungskette Holz [↗](#)

7 [bmwsb.bund.de](http://bmwsb.bund.de) → Suchbegriff „Gebäudetyp E“ [↗](#)



## 2.2 QUERSCHNITTSAUFGABEN INNERHALB EINES BAUBLOCKS

Die Baublöcke werden in der Regel von zwei oder mehr Akteur\*innen realisiert. Da in den Baublöcken unterschiedliche Querschnittsaufgaben zu erfüllen

sind, ist eine gemeinsame Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen den Bauherr\*innen erforderlich.

### Arten der Querschnittsaufgaben

Folgende Querschnittsaufgaben sind in Abhängigkeit von der Lage der Baublöcke zu beachten:

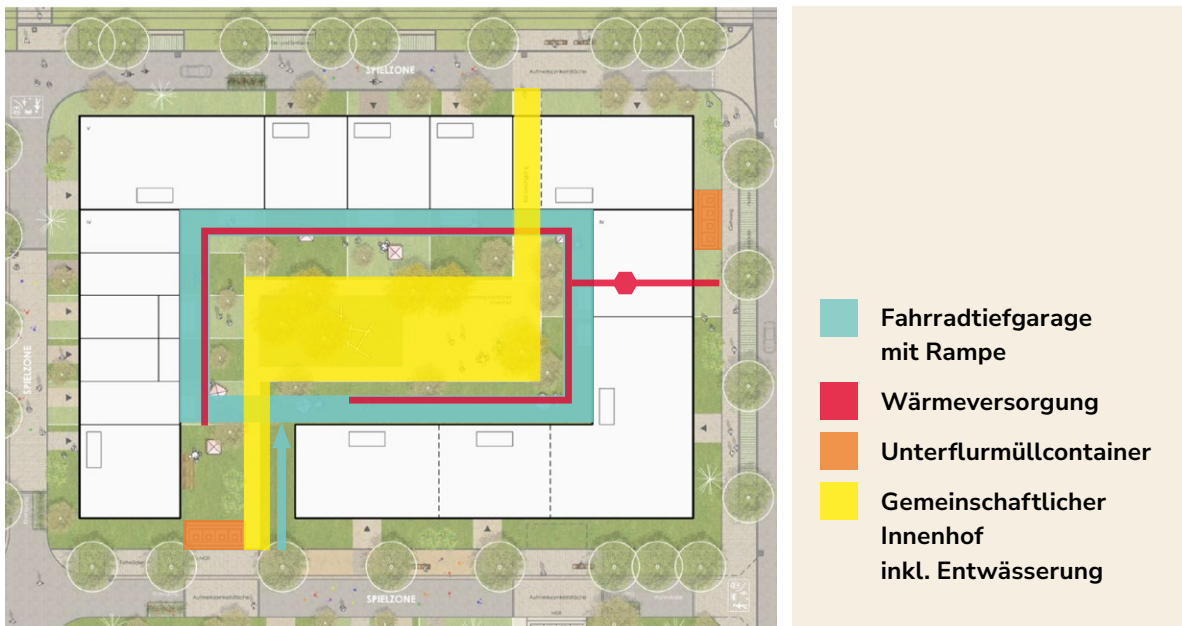
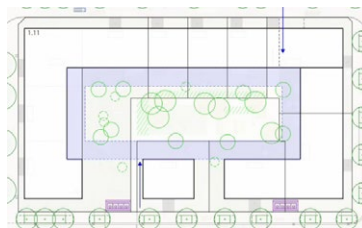


Abb. 28: Querschnittsaufgaben in den Baublöcken

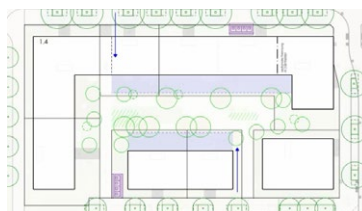
### GEMEINSAME FAHRRADTIEFGARAGEN

Folgende Möglichkeiten zur Umsetzung sind vorgesehen:

**Ringlösung:** Im innenliegenden Bereich des Baublocks wird eine ringförmige Fahrradtiefgarage errichtet, die über mindestens eine gemeinsame Rampe erschlossen wird. Die unterirdische Fahrbahn grenzt unmittelbar an die Außenwand des Kellers an, die Höhenlage der Fahrbahn muss abgestimmt werden. Es werden gegenseitige Durchfahrtsrechte gewährt. Die Zufahrt wird über Rampen gewährleistet.



**Taschenlösung:** Im innenliegenden Bereich eines Baublocks wird auf einem oder mehreren Grundstücken eine unterirdische Fahrradtiefgarage errichtet. Die Nutzung der Sammelgaragen wird für alle Eigentümer\*innen innerhalb des Baublocks durch Dienstbarkeit gesichert.



**Durchgehendes Untergeschoss:** In der Stadtmitte ist in vielen Bereichen aufgrund der hohen Baudichte und des großen Stellplatzbedarfs eine komplette Unterkellerung erforderlich, um alle Stellplätze für Fahrräder unterzubringen.

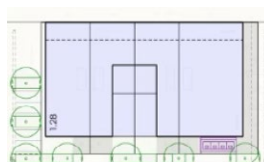




Abb. 29: Übersichtsplan zur Wärmeversorgung des ersten Bauabschnitts (vergrößerte Darstellung in Anlage 9, Seite 46)

### WÄRMEVERSORGUNG

Die Baublöcke im ersten Bauabschnitt werden teilweise nur über eine oder zwei Blockseiten an das Wärmenetz von Badenova Wärmeplus angeschlossen, sodass – anders als z.B. beim Strom- und Wasseranschluss – nicht jedes Gebäude direkt einen Anschluss von der Straße aus erhalten kann. Für die grundstücksübergreifende Führung der Wärmeleitungen bieten sich die gemeinsamen Fahrradtiefgaragen an. Die Herstellung der Versorgungsleitungen inkl. Wärmetauscher und Pufferspeicher im jeweiligen Heizraum der Gebäude erfolgt durch Badenova Wärmeplus. Die Badenova Wärmeplus bleibt Eigentümerin der Versorgungsleitung bis zur Übergabestation im jeweiligen Gebäude. Die Leitungen und Übergabestationen werden durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

### GEMEINSAME UNTERFLURCONTAINER

Im neuen Stadtteil kommen flächendeckend Unterflurcontainer zur Entsorgung von Abfällen zum Einsatz. Für eine Blockgemeinschaft sind in der Regel zwei Standorte vorgesehen. Vorschläge für die Verortung und Anordnung der Container sind den Steckbriefen zu entnehmen. Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt. Es erfolgt eine

Sicherung der Nutzung über Dienstbarkeit mit einer Entschädigungszahlung an die Stadt Freiburg. Die Herstellungskosten für die Containergehäuse sind von den Grundstücksübernehmer\*innen zu tragen.

### GEMEINSAME FREIFLÄCHEN

Jedes Gebäude innerhalb eines Baublocks besitzt in der Regel eigene private Freiflächen in Form einer Vorzone und von rückwärtigen Gärten mit Terrassen. Der gemeinsame Innenhof ist dagegen ein generationenübergreifender und inklusiver Nachbarschaftstreff für die gesamte Blockgemeinschaft. Der nach Landesbauordnung notwendige Spielplatz wird hier für alle Grundstücke des Baublocks gemeinsam erstellt. Die Gestaltung soll hitze- und wassersensibel sein und in Abstimmung mit der Blockgemeinschaft in einem partizipativen Prozess erfolgen. Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten werden gemeinsam getragen.

### BAUSTELLENLOGISTIK INNERHALB DES BAUBLOCKS

Um für alle Projekte einen möglichst reibungsfreien Bauablauf zu gewährleisten und sicherzustellen, dass die Projekte innerhalb des Baublocks sich gegenseitig im Bauablauf nicht behindern, ist dieser übergeordnet zu koordinieren.



## Umsetzung der Querschnittsaufgaben: Das Ankerkonzept

Um die gemeinschaftlichen Aufgaben innerhalb eines Baublocks zu erfüllen, wird das von der Stadt Freiburg entwickelte Ankerkonzept vorgegeben.

Ein\*e Bauherr\*in innerhalb eines Baublocks übernimmt dabei die Rolle des Ankers. Der Anker koordiniert die notwendigen Schnittstellen sowie die gemeinschaftlichen Aufgaben. Die übrigen Bauprojekte, die innerhalb des Baublocks an der Nutzung partizipieren, werden Anlieger genannt. Die Rolle des Ankers ist im Ankerkonzept festgelegt. Im Regelfall handelt es sich hierbei um die Akteur\*innen, die das größte Vergabepaket innerhalb des Baublocks realisieren.

Anker und Anlieger innerhalb eines Baublocks arbeiten während der Reservierungsphase bis zur Erstellung der Bauanträge bezüglich der Schnittstellen im Planungs- und Organisationsprozess zusammen. Der Anker leitet diese Zusammenarbeit, die Anlieger sind zur aktiven Teilnahme verpflichtet.

Mit dem Ankerkonzept definiert die Stadt Freiburg einen Rahmen, der notwendig ist, um gemeinschaftliche Aufgaben innerhalb der Baublöcke zu bewerkstelligen und die Einrichtungen dauerhaft zu betreiben. Das Ankerkonzept fixiert den planerischen, baulichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Rahmen für alle gemeinschaftlichen Bauteile und Schnittstellen.

Das Ankerkonzept dient während der Reservierungsphase als verbindlicher Rahmen für den eigenverantwortlichen Planungsprozess. Durch die Detaillierung der Planung wird es kontinuierlich in einer sogenannten Grundlagenvereinbarung fortgeschrieben und zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauanträge in eine notarielle Grundlagenurkunde übertragen. Die Grundlagenurkunde wird Bezugsurkunde der Grundstücksverträge im jeweiligen Baublock. Darüber hinaus werden die verschiedenen Regelungen in Form von Baulasten und Dienstbarkeiten langfristig abgesichert.



## 3. Bewerbung und Grundstücksvergabe

### 3.1 NIEDERSCHWELLIGES BEWERBUNGSVERFAHREN

Die Anforderungen an eine Bewerbung werden niederschwellig gehalten. Die Bewerbung soll – bis auf wenige Ausnahmen – keine Planungsleistungen erforderlich machen, um einerseits alle Zielgruppen anzusprechen und andererseits den Aufwand und die Kosten für die Bewerber\*innen gering zu halten.

Alle Interessierten haben innerhalb eines Vermarktungsabschnitts die Möglichkeit, sich gleichzeitig auf unterschiedliche Grundstücke und Vergabepakete zu bewerben, unabhängig davon, ob sie sich als Einzelbauherr\*innen oder im Rahmen einer Bewerber\*innengemeinschaft bewerben.

### 3.2 BEWERBUNGSBESTANDTEILE

Jede Bewerbung muss die nachstehend aufgeführten Bewerbungsbestandteile umfassen:

**Inhaltliche Konzeptbeschreibung** (als separates Dokument auf maximal 4 Seiten) mit Angaben über:

- Vergabepaket oder Grundstück, auf dem das Vorhaben geplant ist. Zusätzlich können alternative Wunschstandorte benannt werden, auf denen sich das Konzept der Bewerbung ebenfalls umsetzen lässt.
- Art, Vielfalt sowie Schwerpunkte und Besonderheiten des Nutzungskonzepts (Nicht-Wohnnutzungen und Wohnformen)
- Art, Vielfalt und Schwerpunkte der künftigen Nutzer\*innen- und Bewohner\*innengruppen
- Gesamtgeschossfläche, aufgeteilt nach Wohn- und Nicht-Wohnnutzungen
- Angaben zum Wohnungsmix mit den unterschiedlichen Wohnungsgrößen, der

voraussichtlichen Anzahl an Wohnungen und der Wohnfläche der einzelnen Wohnungen

- Anzahl der Wohnungen im geförderten, mietpreisgebundenen und/oder frei finanzierten Mietwohnungsbau oder im freifinanzierten bzw. geförderten Eigentumswohnungsbau
- Projektteam einschließlich Dienstleistenden mit Angaben zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt\*in, Projektsteuerung, sonstige)
- Zusätzlich bei Bewerber\*innengemeinschaften: Nachweis der Gemeinwohlorientierung oder der Organisationsform als Baugemeinschaft (siehe Kapitel 3.3, Seite 33) für eines der Projekte innerhalb der Bewerber\*innengemeinschaft

Einige der Angaben werden zudem über einen **standardisierten Fragebogen** abgefragt.

**Darstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit** des geplanten Finanzierungskonzepts für das Bauvorhaben mit einer Grob-Kostenschätzung nach DIN 276 sowie Anteilen von Eigen- und Fremdmitteln (als separates Dokument).

Eine verbindliche Finanzierungszusage der Bank wird erst in der Reservierungsphase gefordert; vor Abgabe der Bewerbung werden aber Beratungsgespräche mit Banken zur Abklärung über den Finanzierungsrahmen ausdrücklich empfohlen.

**Ergebnisblatt Graue Emissionen** aus dem Graue-Energie-Rechner

**Zusätzlich bei Grundstücken mit gestalterischen Anforderungen:** Detaillierte Aussagen zur Architektur entsprechend den im Steckbrief geforderten Vorgaben (siehe Kapitel 1.4, Seite 20).



Vergabepattform:  
[freiburg.de/dietenbach](https://freiburg.de/dietenbach)

Die Ausschreibung der Grundstücke und der Bewerbungsprozess finden über eine digitale Vergabepattform statt. Diese enthält alle vergaberelevanten Informationen und die Ausschreibungsunterlagen. Bei der Erstellung der Bewerbung sind die „Hinweise zur Planung der Projekte“ in Teil B, Kapitel 2 (Seite 24) zu beachten.



### 3.3 MINDESTANFORDERUNGEN

Die finalen Bewerbungen müssen die folgenden Mindestvoraussetzungen erfüllen:

- |   |  |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vollständigkeit der einzureichenden Unterlagen</li> <li>2. Fristgerechter Eingang der Unterlagen</li> <li>3. Eine günstige Prognose, dass der/die Bewerber*in das Projekt finanziell realisieren kann</li> <li>4. Eine günstige Prognose, dass das Bauprojekt technisch und rechtlich realisierbar ist und der/die Bewerber*in mit seinem/ihrem ausgewählten</li> </ol> | <p>Team das Projekt organisatorisch und planerisch realisieren kann</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Für Bewerber*innengemeinschaften:<br/>Es ist mindestens ein*e Akteur*in <b>gemeinwohlorientiert</b> oder ein <b>eigentumorientiertes gemeinschaftliches Wohnprojekt (Baugemeinschaft)</b> enthalten (Definitionen siehe unten).</li> </ol> |
|---|--|

#### Definition: Gemeinwohlorientierung

Die folgenden Akteur\*innen erfüllen das Kriterium der Gemeinwohlorientierung:

- Projekte bzw. Unternehmen mit Modellen der Mieter\*innenschaft-Beteiligung am Vermögenswert oder vergleichbare Modelle wie Genossenschaftsanteile (Mietshäuser Syndikat, Genossenschaften, Kommanditgesellschaften). Nachweis über Satzung oder Gesellschaftsvertrag, die in der Reservierungsphase nachgereicht werden können.
- Unternehmen mit staatlichem, kommunalem oder kirchlichem Daseinsvorsorge-Auftrag für Wohnnutzung. Nachweis über Satzung oder Gesellschaftsvertrag.
- Unternehmen und Stiftungen, deren Zweck 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 frei finanziertem und gefördertem Wohnraum hinausgehen (kein reines Bauträgergeschäft).
- Unternehmen, die Wohnungen für eigene Mitarbeitende aus systemrelevanten Berufsgruppen schaffen möchten. Dazu zählen Berufe, die zum Funktionieren des staatlichen oder sozialen Systems (z. B. Rettungskräfte, Pflegekräfte, Erzieher\*innen) oder systemkritischer Bereiche notwendig sind, aber auch Mitarbeitende weiterer Bereiche (z. B. Dienstleistungen der Versorgung).

#### Definition: Eigentumorientierte gemeinschaftliche Wohnprojekte (Baugemeinschaften)

Um als eigentumorientiertes gemeinschaftliches Wohnprojekt (Baugemeinschaft) eingestuft zu werden, müssen die Bewerber\*innen alle folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Gemeinschaft wählt eine rechtliche Konstellation, die das partizipative Planen und Bauen ermöglicht. Üblicherweise erfolgt dies als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).
- Die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und bei allen Verträgen liegt vollständig bei der Gemeinschaft.
- Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken: Kosten, Termine und Qualitäten.
- Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden mit der gesamten Baugemeinschaft geschlossen.
- Alle Verträge, Pläne, Kosten und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.
- Die Gemeinschaft kauft das Grundstück gemeinschaftlich.
- Das gesamte Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.

### 3.4 KRITERIEN ZUR BEWERTUNG DER KONZEPTE

Die Bewertung und Auswahl der eingereichten Konzepte erfolgen nicht nach einem starren Punktesystem. Vielmehr wird es eine vergleichende, ganzheitliche Betrachtung durch ein Gremium geben (vergleichbar mit einem städtebaulichen Wettbewerb), bei dem die Bewerbungen auf die Einhaltung definierter Schwerpunktsetzungen aus dem Ausschreibungsverfahren geprüft werden. In einer Gesamtbetrachtung aller eingereichten Bewerbungen sollen die besten Angebote ausgewählt werden – und zwar im Hinblick auf die Entwicklung des Stadtteils Dietenbach im Ganzen wie im Hinblick auf die Entwicklung des Quartiers und der Nachbarschaft, in der sich das Grundstück befindet.

Eine rechnerische Herleitung nach Punkten erfolgt

nicht. Es handelt sich um einen offenen Bewertungsprozess im Rahmen einer **vergleichenden, ganzheitlichen Betrachtung**, bei dem Bewertungsspielräume verbleiben. Die Stadt Freiburg erwartet nur Bewerbungen, die insgesamt – bei der Gegenüberstellung aller Vor- und Nachteile für die Bewerber\*innen – angemessen und insbesondere wirtschaftlich zumutbar sind. Es besteht die Möglichkeit, einzelne Bewerbungen nicht zu berücksichtigen oder das Verfahren aufzuheben, wenn nur Bewerbungen vorliegen sollten, die nach Ermessen der Stadt Freiburg keine ausreichende Qualität aufweisen.

Für die Bewertung der Konzepte werden die drei folgenden Kriterien herangezogen:

#### 1. Beitrag für die Nachbarschaft, den Stadtteil Dietenbach und die Gesamtstadt

Die Besonderheiten der eingereichten Konzepte stehen im Fokus. Orientierung bieten dabei die Entwicklungsziele des neuen Stadtteils Dietenbach, vor allem die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die auf Seite 35 beispielhaft aufgeführten Ideen für die sozialen, städtebaulichen und gestalterischen sowie ökologischen und klimatischen Schwerpunkte. Gewünscht werden innovative, soziale, umwelt- und klimafreundliche, inklusive und/oder kulturelle Konzepte. Dabei liegt es im Ermessen und in der Kreativität der Bewerber\*innen, welchen Beitrag sie mit ihrem Konzept für

das Quartier und den zukünftigen Stadtteil und seine Bewohner\*innen leisten möchten. Nicht alle Themen können gleichermaßen in einem Konzept erfüllt werden. Es können sich durchaus Schwerpunkte in den Bewerbungen wiederfinden.

Bewerbungen, die ein Konzept im Erbbaurechtsablösemodell beinhalten, werden positiver bewertet als Konzepte mit erbbaurechtsersetzendem Wiederkaufsrechts, und diese wiederum positiver als ein Kauf ohne Wiederkaufsrecht (siehe Kapitel 1.5, Seite 22).

#### 2. Qualität des Konzeptes

Ein Bewertungsgremium beurteilt, ob das jeweilige Konzept in sich schlüssig und nachvollziehbar ist.

Beim Einsatz von besonderen Baumaterialien oder innovativen Konstruktionsarten können die intensive Auseinandersetzung mit dem Thema und bereits gesammelte Erfahrungen bei der Umsetzung dargestellt werden. Beim Nutzungskonzept kann die erfolgte Abstimmung mit Nutzer\*innen für

Gewerbeflächen oder Träger\*innen für Wohnungen für Menschen aus besonderen Bedarfsgruppen durch die Benennung von Kooperationspartner\*innen – wenn möglich auch mit einer Absichtserklärung – nachgewiesen werden. Bei Wohnprojekten können bereits vorhandene Interessent\*innen ein Aspekt für die Qualität des Projektes sein. Die Aspekte, anhand derer die Qualität beurteilt wird, unterscheiden sich bei den jeweiligen Projektkonzepten.

#### 3. Realisierungsverlässlichkeit

Ein ausreichend kalkulierter Kostenrahmen mit einem realistischen Finanzierungskonzept ist die Basis für die erfolgreiche Projektumsetzung. Die fachliche Qualifikation und die Erfahrungen der

Projektbeteiligten (die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammitglieder) aufweisen, sind weitere Anhaltspunkte für die Beurteilung der Realisierungsverlässlichkeit.



## Beispiele für inhaltliche Schwerpunkte

Die inhaltlichen Schwerpunkte in der Tabelle unten dienen als Ideen und Anregungen für die Bewerber\*innen bei der Entwicklung ihrer individuellen Konzepte. In einem Konzept können und sollen sich mehrere Schwerpunkte wiederfinden. Die dargestellten Ideen sind beispielhaft und nicht abschließend zu verstehen.

IDEEN FÜR DIE AUSARBEITUNG DER KONZEPTE		
 Städtebaulicher Beitrag	 Sozialer Beitrag/Beitrag des Projekts zum Leben im Quartier	 Ökologischer Beitrag/ Klimaschutzbeitrag
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besondere Umsetzung der Kleinteiligkeit</li> <li>• Besondere Einbindung in die Stadtgestalt, z. B. durch Gebäudetypologie und Gebäudeform</li> <li>• Besondere Fassadengestaltung, z. B. durch Materialwahl oder Fassadenbegrünung</li> <li>• Besondere Bauweise, z. B. flächenreduziertes, modulares oder flexibles Bauen</li> <li>• Barrierefreiheit und rollstuhlgerechte Bauweise</li> <li>• Besondere Ideen zur Freiraumgestaltung: Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen, Dachgärten</li> <li>• Besonderer baulicher Beitrag</li> <li>• Belebung Erdgeschosszone (Nutzungsangebot für zentral gelegene Grundstücke)</li> <li>• etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil geförderter Mietwohnungen nach Landeswohnraumförderprogramm</li> <li>• Hoher Anteil preisgedämpfter Mietwohnungen</li> <li>• Lange Bindungsdauer für geförderte oder preisgedämpfte Mietwohnungen</li> <li>• Sonstige Programme für preisgedämpften Mietwohnungsbau (z. B. Mitarbeiter*innenwohnen, kirchliche Förderprogramme)</li> <li>• Wohnangebote für besondere Nutzer*innengruppen (z. B. Familien, Alleinerziehende, Senior*innen, Menschen mit Behinderungen, Menschen in Wohnungsnot)</li> <li>• Belegungsrechte für Landesbedienstete</li> <li>• Art der Trägerschaft</li> <li>• besonderer Wohnungsmix (z. B. Wohnungen für größere Familien, Kleinstwohnungen für bestimmte Zielgruppen)</li> <li>• Besondere Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnen, gemeinschaftliche Wohnformen)</li> <li>• Besonderer Beitrag zur Infrastruktur (z. B. Kita, Gesundheits- oder Lebensmittelversorgung, Gemeinschaftsräume)</li> <li>• Innovationsbeitrag (z. B. Sharing-Konzepte, Begegnungsangebote)</li> <li>• Art der Grundstücksübertragung (Kauf, Kauf mit Wiederkaufsrecht, Erbbaurecht mit Vollablöse)</li> <li>• etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieeffizientes Bauen (Energiestandard besser als Effizienzhausstandard 55)</li> <li>• Klimaschutzbeitrag durch hohe PV-Belegung, z. B. auch an der Fassade</li> <li>• Klimaschonendes Bauen (Ergebnis der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Graue-Energie-Rechner oder qualitative Beschreibung bei CO<sub>2</sub>-sparenden Baumaterialien)</li> <li>• Umsetzung des neuen Gebäudetyps E in Verbindung mit innovativen Ideen</li> <li>• Vermeidung von Schadstoffen bei Materialien und Baustoffen</li> <li>• Einsatz von nachhaltig gewonnenen Holzprodukten</li> <li>• Gewährleistung einer guten Rückbaubarkeit durch den Einsatz von recyclingfreundlichen Materialien</li> <li>• Einsatz von recycelten Baustoffen oder Bauteilen</li> <li>• Nutzung regionaler Ressourcen bei Baumaterialien und Gewerken</li> <li>• Klimaangepasstes Bauen (z. B. Fassadenbegrünung, wassersensible Gestaltung, Regenwasserrückhalt und -nutzung)</li> <li>• Minimierung des Stromverbrauchs</li> <li>• Suffizientes Bauen mit geringem Flächenverbrauch</li> <li>• Umnutzungsfähigkeit und flexible Grundrissgestaltung</li> <li>• etc.</li> </ul>

Tabelle 1: Ideen für inhaltliche Schwerpunktsetzungen

### 3.5 BEWERTUNGSGREMIUM

Das Bewertungsgremium unter Vorsitz des Baubürgermeisters (Dezernat V) besteht aus stimmberechtigten und beratenden Teilnehmer\*innen.

Stimmberechtigte Teilnehmer\*innen sind Vertreter\*innen der Gemeinderatsfraktionen entsprechend der Fraktionsgröße und der Baubürgermeister. Beratende Teilnehmer\*innen sind Vertreter\*innen der Projektgruppe Dietenbach, des Immobilienmanagements Freiburg und weitere Vertreter\*innen aus unterschiedlichen Fachämtern (u.a. der Beauftragten für die Belange von

Menschen mit Behinderungen, des Stadtplanungsamts, des Umweltschutzamts, des Baurechtsamts und des Amts für Soziales). Die Zusammensetzung der beratenden Teilnehmer\*innen kann je nach Größe des Vergabeabschnitts und den Inhalten der zu beurteilenden Konzepte variieren. Die Sitzungen werden durch externe Verfahrensbegleitende moderiert.

Das Bewertungsgremium gibt eine Auswahlempfehlung für das beschließende gemeinderätliche Gremium ab.

### 3.6 RESERVIERUNGSVEREINBARUNG UND GRUNDSTÜCKSVETRÄGE

Die Grundstücke werden erst nach Abschluss der Planung und nach Einreichung des vollständigen Bauantrags verkauft oder übertragen. Die ausgewählten Projekte schließen nach dem Vergabeabschluss des Gemeinderates mit der Stadt Freiburg eine Reservierungsvereinbarung für die Dauer von zwölf Monaten ab. Zur Qualitätssicherung werden alle vergaberelevanten Inhalte der Bewerbung in die Reservierungsvereinbarung aufgenommen.

Um die Verbindlichkeit der Bewerbungen zu sichern, erhebt die Stadt Freiburg nach Unterzeichnung der Reservierungsvereinbarung eine Reservierungsgebühr in Höhe von 0,5% des Grundstückskaufpreises, die innerhalb von vier Wochen nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung bei der Stadt zu hinterlegen ist. Die Reservierungsgebühr wird bei Abschluss des Grundstücksvertrags in voller Höhe auf den Kaufpreis bzw. im Falle eines Erbbaurechts auf den Ablösebetrag angerechnet. Sollte aus Gründen, die die Stadt nicht zu vertreten hat, die Reservierungsvereinbarung aufgehoben werden oder keine notarielle Beurkundung des Grundstücksvertrags erfolgen, beispielsweise wegen fehlender Finanzierungsnachweise, verbleibt die Reservierungsgebühr bei der Stadt.

In der Zeit zwischen Reservierung und Grundstückskauf finden Statusgespräche mit allen Projekten zur Qualitätssicherung und zur Begleitung

der Bauherr\*innen statt. Neben dem Planungsstand werden die Inhalte des Projekts mit den vergaberelevanten Punkten abgeglichen. Diese müssen die Bewerber\*innen in der Projektentwicklung und Entwurfsplanung umsetzen. Falls ein Projekt die Zusagen der Bewerbung nicht umsetzen kann, verliert es die Reservierungszusage. Nach Einreichung und Prüfung des vollständigen Bauantrags sowie nach Vorlage der Finanzierungsbestätigung wird die Grundstücksübertragung notariell beurkundet.

Die Projektakteur\*innen verpflichten sich, von Ihnen erworbene Grundstücke unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften und entsprechend ihrer vorgelegten Konzepte zu bebauen. Zusätzlich wird eine Frist zur bezugsfertigen Errichtung des Projekts vereinbart.

In die Grundstücksverträge werden die vergaberelevanten Inhalte als Verpflichtungen aufgenommen und die Umsetzung über Sanktionierungen bei Nichterfüllung gesichert. Soweit möglich, erfolgt die Sicherung von Verpflichtungen auch durch Eintragungen in das Grundbuch.

Der Kaufpreis bzw. der Erbbaurechtsablösebetrag sowie die weiteren zu leistenden Zahlungen (siehe Kapitel 1.6, Seite 23) sind innerhalb von vier Wochen nach Vertragsbeurkundung fällig.





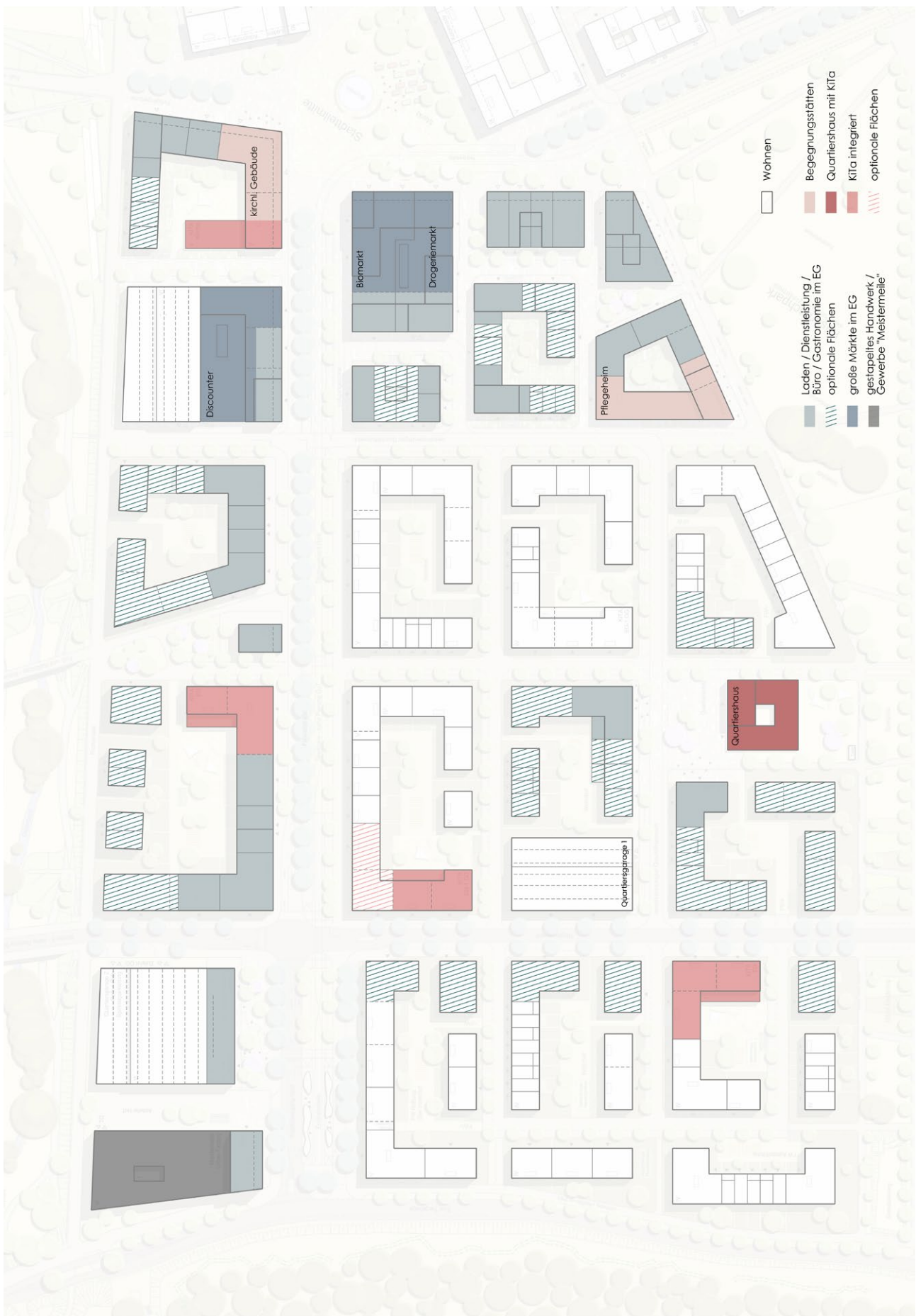
# Anlagen

# Anlage 1: Leitidee Dietenbach aus Sicht der Dialogbürger\*innen

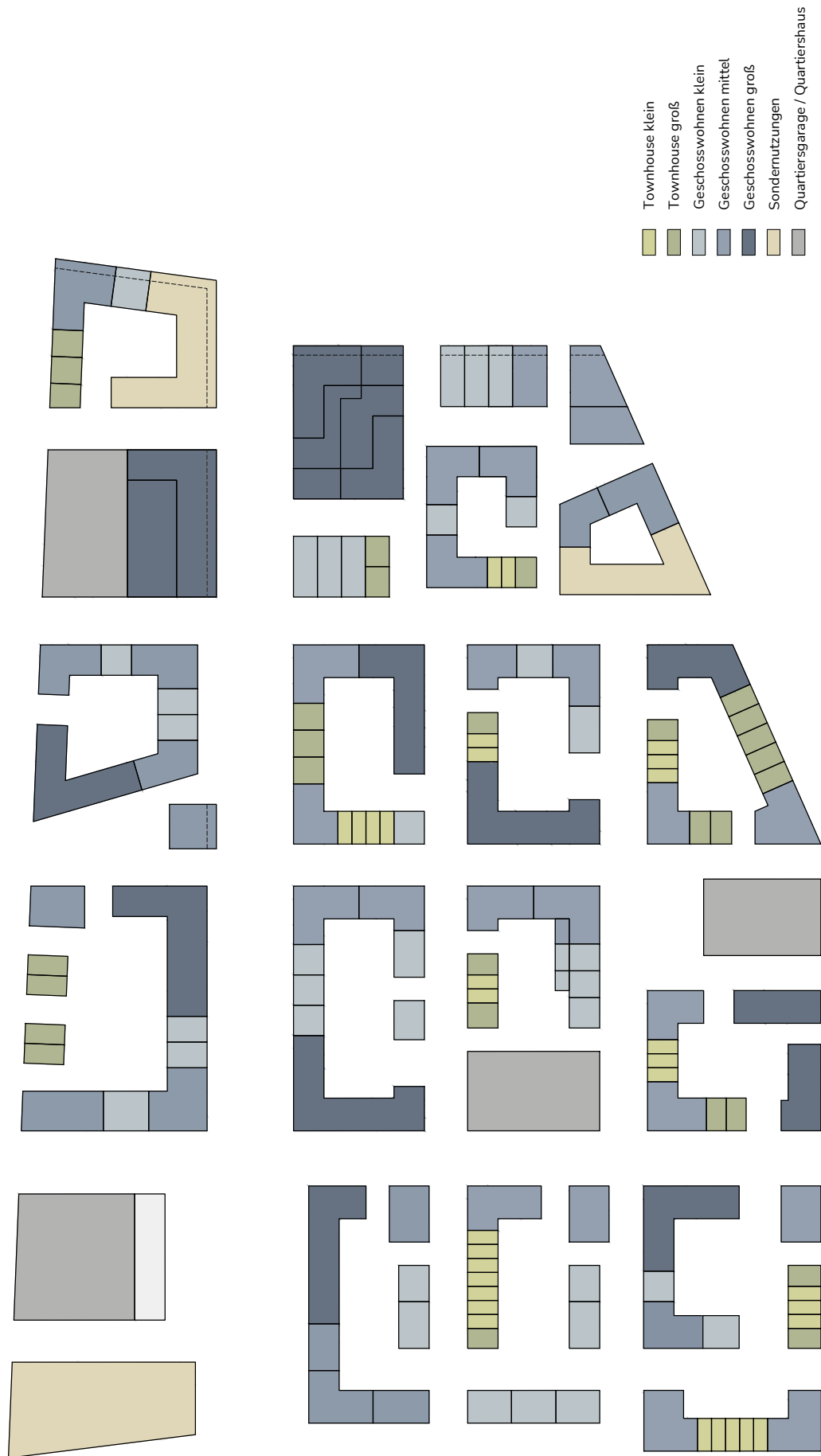




## Anlage 2: Nutzungen im Erdgeschoss

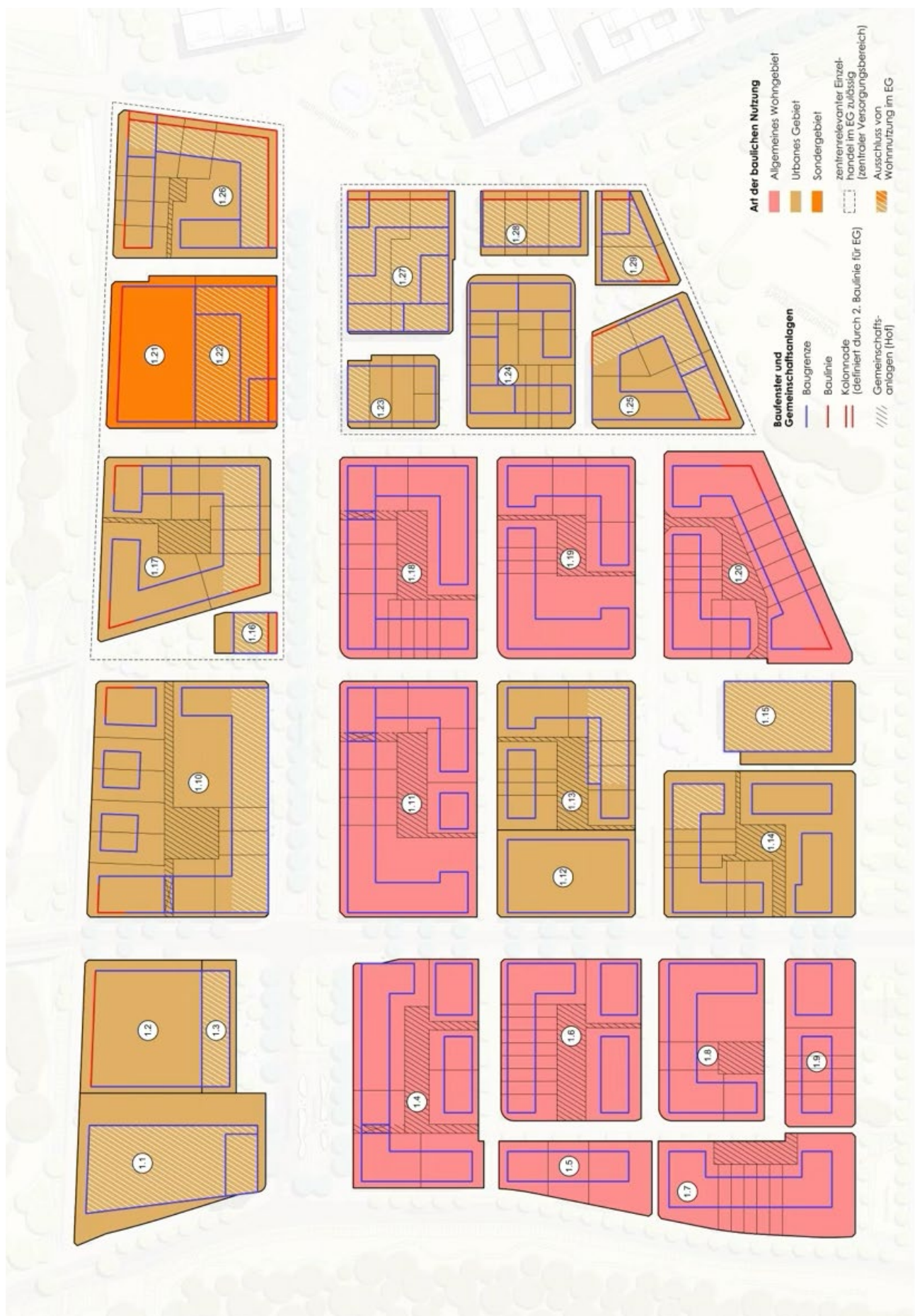


### Anlage 3: Gebäudetypologien





# Anlage 4: Vereinfachte Darstellung des Bebauungsplans





# Anlage 5: Gestaltungsplan



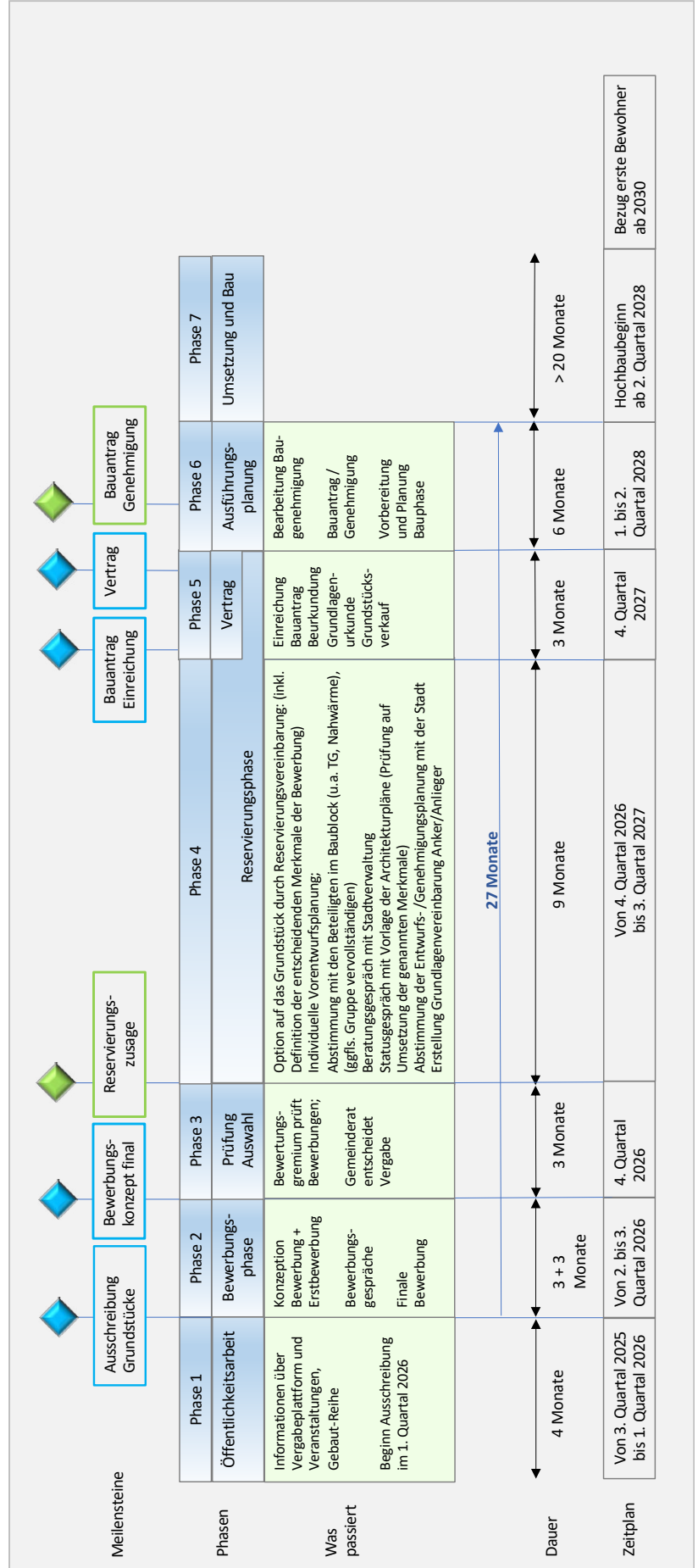


# Anlage 6: Bereiche mit höheren städtebaulichen Anforderungen



Anlage 7: Ablauf der Vergabe

Schematischer Ablauf der Konzeptvergabe aktualisiert Dez.25

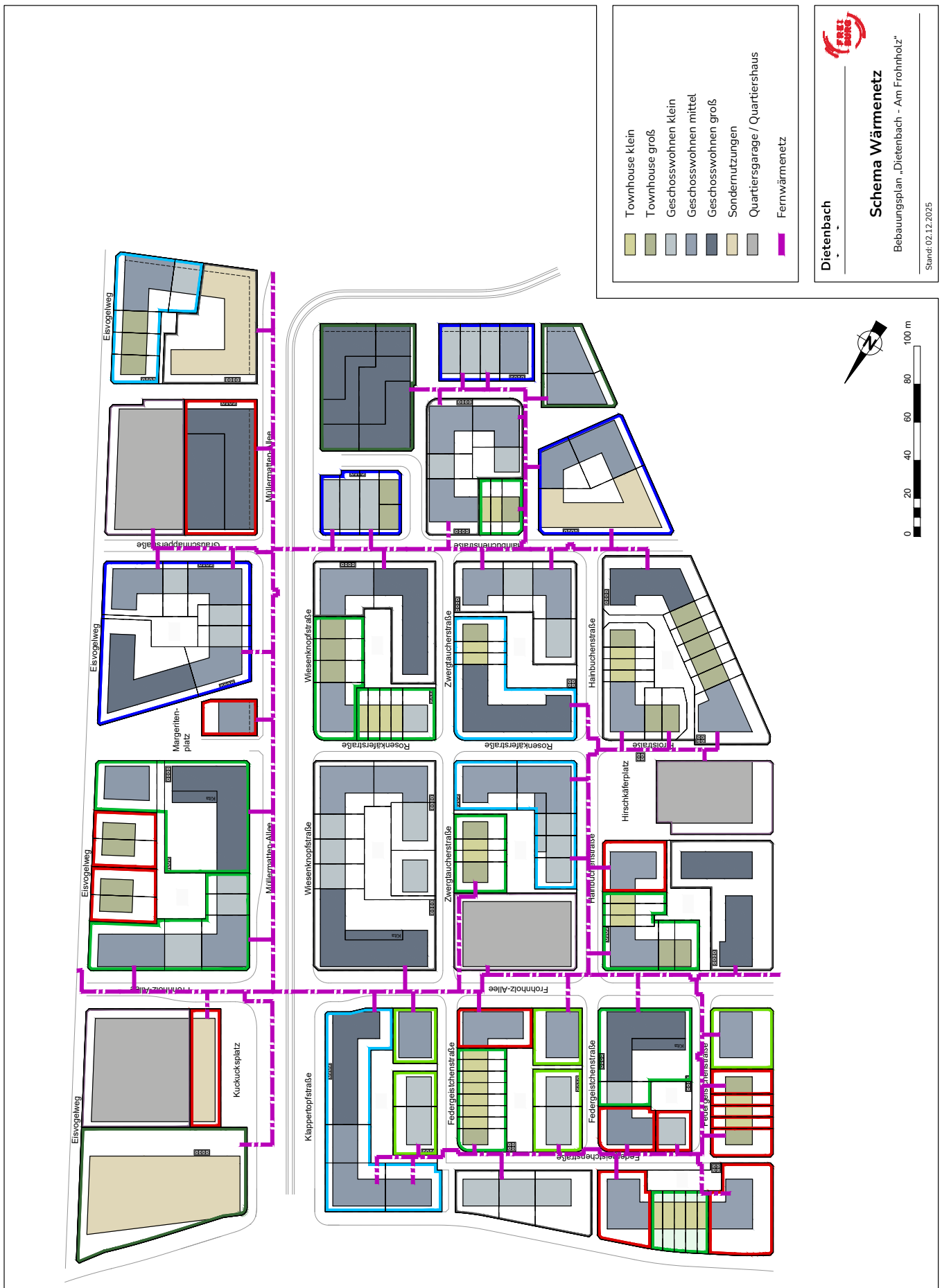




# Anlage 8: Grundstücksvergabe

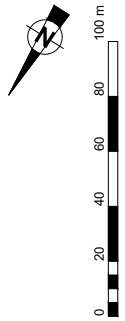


# Anlage 9: Wärmeversorgung



Townhouse klein  
 Townhouse groß  
 Geschosswohnen klein  
 Geschosswohnen mittel  
 Geschosswohnen groß  
 Sondernutzungen  
 Quartiersgarage / Quartiershaus  
 Fernwärmenetz

**Dietenbach**
  
**Schema Wärmenetz**
  
 Bebauungsplan „Dietenbach - Am Frohnholz“
   
 Stand: 02.12.2025






Diese Informationsbroschüre basiert auf der am 15.07.2025 durch den Gemeinderat in seiner 7. Sitzung als Punkt 17 beschlossenen Drucksache G-25/080 „Vermarktungskonzept zu den Grundstücken im Bereich des Bebauungsplans „Dietenbach - Am Frohnholz“. Die Drucksache ist zugänglich im Rats- und Bürgerinformationssystem unter [ris.freiburg.de/meeting/6784](https://ris.freiburg.de/meeting/6784)

## Impressum

### Herausgeberin

 Stadt Freiburg im Breisgau  
Projektgruppe Dietenbach  
Fehrenbachallee 12  
79106 Freiburg

### Weitere Informationen unter

[www.freiburg.de/dietenbach](https://www.freiburg.de/dietenbach)

### Konzeption, Redaktion

Projektgruppe Dietenbach

### Beteiligte Ämter und Dienststellen

Immobilienmanagement Freiburg  
(ehem. Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen)  
Stadtplanungsamt  
Umweltschutzamt  
Rechtsamt  
Referat für bezahlbares Wohnen  
Stadtkämmerei  
Freiburger Stadtbau  
Baurechtsamt  
Amt für Soziales  
Amt für Wohnraumentwicklung und Vermessung

### Lektorat

Dr. Frank Sicklinger, Werben mit Verben

### Gestaltung/Satz

Paul Dreßler, Pfeffer & Stift

### Druck

Simondruck  
Gedruckt auf 100% Recyclingpapier

### Bildnachweise

Die Bildrechte liegen bei der Stadt Freiburg.

Quellen:

Titelbild: © Stadt Freiburg, Link3D

Abb. 1, 2, 11, 12, 13, 15, 16, 19, 25, 26, 27:

© Stadt Freiburg, Link3D

Abb. 3, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 17, 18, 20, 22, 23, 28, 29:

© Stadt Freiburg, K9 Architekten

Abb. 24: © Stadt Freiburg, WebMediaSolutions GmbH

S. 31: © Stadt Freiburg, die grille

© Stadt Freiburg, Februar 2026

Der neue Stadtteil Dietenbach ist die Antwort auf den angespannten Wohnungsmarkt in Freiburg. In vier Quartieren und der Stadtteilmitte entstehen 6.900 Wohnungen, davon 50 Prozent geförderte Mietwohnungen. Dietenbach wird ein Zuhause für rund 16.000 Menschen.

Diese Broschüre richtet sich an alle potenziellen Bauherr\*innen und veranschaulicht die Rahmenbedingungen für die Grundstücksvergabe für den ersten Bauabschnitt (Bebauungsplan „Dietenbach – Am Frohnholz“). Nach einem Überblick über das Entwicklungskonzept für den gesamten Stadtteil Dietenbach werden im Detail Prinzip und Ablauf der Konzeptvergabe, der Bewerbungsprozess und die Vergabekriterien für den ersten Bauabschnitt beschrieben.



**Stadt Freiburg im Breisgau**  
Projektgruppe Dietenbach

[freiburg.de/dietenbach](https://freiburg.de/dietenbach)

