

Stadtteil Dietenbach, Bauabschnitt 1, Vermarktungsabschnitt 1

STECKBRIEF

## VERGABEPAKET V23

Wohnen im Quartierszentrum

zentrale Lage – gemischtes Quartier – gemeinschaftlicher Innenhof



Summe Geschossflächen: 5.621 m<sup>2</sup>

Summe Grundstücksflächen (ohne Anteil Gemeinschaftsflächen): 2.794 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 5.486.139 € (inkl. Gemeinschaftsflächenanteile, zzgl. Kosten für Stellplätze und Unterflurmüllcontainer)

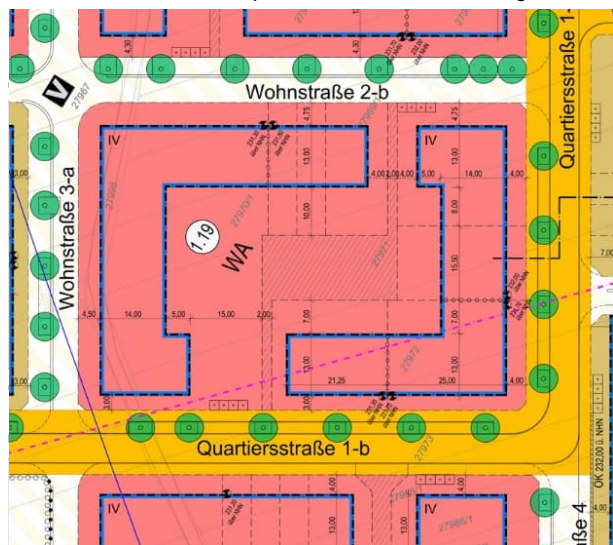
Bewerbungsfrist: 12.06.2026

Eine Bewerbung ist nur für das gesamte Vergabepaket möglich. Die Bewerbung ist von einer Bewerbungsgemeinschaft zu erbringen, wobei mindestens ein\*e Akteur\*in gemeinschaftlich organisiert bzw. gemeinwohlorientiert ist. Eine Bewerbungsgemeinschaft stellt ihre Teilprojekte innerhalb der Gesamtbewerbung dar.

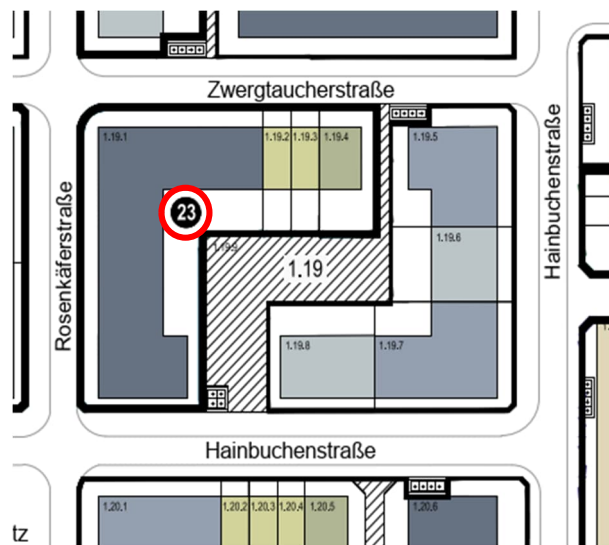
Konzeptvergabe von Grundstücken durch die Stadt Freiburg

## KURZBESCHREIBUNG

Das Vergabepaket V23 umfasst neben dem Geschosswohnungsbau auch drei gereifte Stadthäuser mit jeweils vier Geschossen mit einem Gesamtpotenzial von 40 bis 60 Wohneinheiten. Die Grundstücke befinden sich an den verkehrsberuhigten Wohnstraßen Rosenkäferstraße und Zwergtaucherstraße und damit sehr nah zum Quartiersplatz mit seinen vielfältigen Angeboten. Gärten in Südwest- bzw. Südostausrichtung und ein gemeinschaftlicher Innenhof bieten grüne Orte des Rückzugs und Treffpunkte mit Nachbar\*innen, der schnell erreichbare Käserbachpark zudem Naherholung.



Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan „Am Frohnholz“  
(eingetragene Parzellierung nicht bindend)



Vergabepakete mit Parzellierungsempfehlung  
und Gebäudetypologien

## KENNDATEN

	Parzelle 1.19.1	Parzelle 1.19.2	Parzelle 1.19.3	Parzelle 1.19.4	Paket Summe
Gebäudetyp	Geschoss- wohnen groß	Townhouse klein	Townhouse klein	Townhouse groß	
Grundstücksfläche* (ohne Gemeinschaftsfläche)	2.099 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup>	2.794 m <sup>2</sup>
<b>Anteil an Gemeinschaftsfläche**</b>	≈ 42 %	≈ 3 %	≈ 3 %	≈ 4 %	≈ 52 %
Fläche Baufenster	1.132 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	1.405 m <sup>2</sup>
Geschosse	4	4	4	4	
Geschossfläche***	4.529 m <sup>2</sup>	312 m <sup>2</sup>	312 m <sup>2</sup>	468 m <sup>2</sup>	5.621 m <sup>2</sup>
davon verpflichtend Geschossfläche Nicht-Wohnen	-	-	-	-	-
Kaufpreis**** (vorbehaltlich endgültiger Vermessung)	4.308.441 €	313.411 €	313.411 €	550.876 €	5.486.139 €

\* Flächenangaben vorbehaltlich der endgültigen Vermessung

\*\* =Verteilungsschlüssel Gemeinschaftsfläche (Verhältnis der Geschossfläche des Gebäudes zu der Geschossfläche des Baublocks)

\*\*\* Flächenermittlung entsprechend der im Bebauungsplan festgelegten Größe des Baufensters und Anzahl der Geschosse

\*\*\*\* inkl. Kaufpreisanteil an Gemeinschaftsfläche zzgl. Stellplatzkosten (30.000 €/Wohneinheit) und Anteil an Unterflurmüllcontainern

## GRUNDLAGEN

### Verfahren

- Konzeptvergabe entsprechend Vermarktungskonzept (Bewertungskriterien gem. Kap. 3.4)

### Anker/Anlieger

- Ankerprojekt

Das Vergabepaket V23 übernimmt die Koordination der Querschnittsaufgabe Innenhof im Baublock und steuert diese in Zusammenarbeit mit einer Alteigentümer\*innengemeinschaft (siehe Ankerkonzept). V23 verfügt über eine eigene Fahrradtiefgarage ohne Abhängigkeiten zu dem\*r anderen Akteur\*in im Baublock.

---

## BESCHREIBUNG

### Lage

- Entfernung zum Park rund 100 m
- Entfernung zentraler Marktplatz rund 200 m
- Entfernung zum Quartiersplatz rund 50 m
- Nächste Stadtbahnhaltestelle in rund 200 m
- Nächste Quartiersgarage in rund 100 m
- Nächste Einkaufsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe
- Nächste KiTa in rund 50 m

### Stellplätze

- Kfz-Parken in Quartiersgaragen
  - Nachweis durch Baulast (Wohnen) oder Ablöse (Nicht-Wohnen)
  - Anzahl und Kosten für Wohnen: Anzahl Wohnungen x 0,5 (Stellplatzschlüssel) x 60.000 € (voraussichtlich 30.000 €/Wohneinheit); der genaue Betrag wird bei Kaufvertragsabschluss vorliegen
- Fahrradstellplätze unterirdisch auf dem eigenen Grundstück, bis zu 10 % können oberirdisch in Vorgärten, Zuwegungen hergestellt werden (Anlehnbügel)

### Freiflächen

- Privatgärten in Richtung Innenhof mit bis zu 10 m Tiefe
- Überwiegend grüne Vorgärten mit rund 4,50 m Tiefe
- Balkone dürfen Baugrenze in Richtung Innenhof mit einer Tiefe von bis zu 2,50 m überschreiten, sonst sind Überschreitung von bis zu 1,50 m Tiefe möglich
- Dachterrasse möglich vorbehaltlich der Umsetzung der PV-Anteile
- Gemeinschaftlicher Innenhof insgesamt ca. 859 m<sup>2</sup>

### Hinweise zum Baublock (u.a. Gemeinschaftsflächen mit benachbarten Projekten)

- Der Baublock wird durch insgesamt zwei Akteur\*innen, darunter einer Alteigentümer\*innengemeinschaft, realisiert
- Folgende Flächen werden gemeinschaftlich genutzt sowie anteilig der Geschossfläche erworben und realisiert: Gemeinsamer Innenhof mit u.a. Spielplatz
- Die Abfallentsorgung erfolgt über Unterflurmüllcontainer (UFC); die Grundstücksflächen für die UFC verbleiben im Eigentum der Stadt Freiburg; die Nutzung wird durch Dienstbarkeit gesichert, für welche die berechtigten Nutzer\*innen anteilig einen einmaligen Entschädigungsbetrag an die Stadt bezahlen

- An der Grundstücksgrenze der Parzelle 1.19.1 zur Hainbuchenstraße wird ein Kabelverteilerschrank errichtet; die Grundstücksfläche reduziert sich entsprechend

aufgrund einer Änderung der Parzellierung sind vom\*n der Bauherr\*in zu tragen

- Fernwärmenetz: Benutzungspflicht, Anschluss durch Badenova Wärmeplus

#### Erschließung

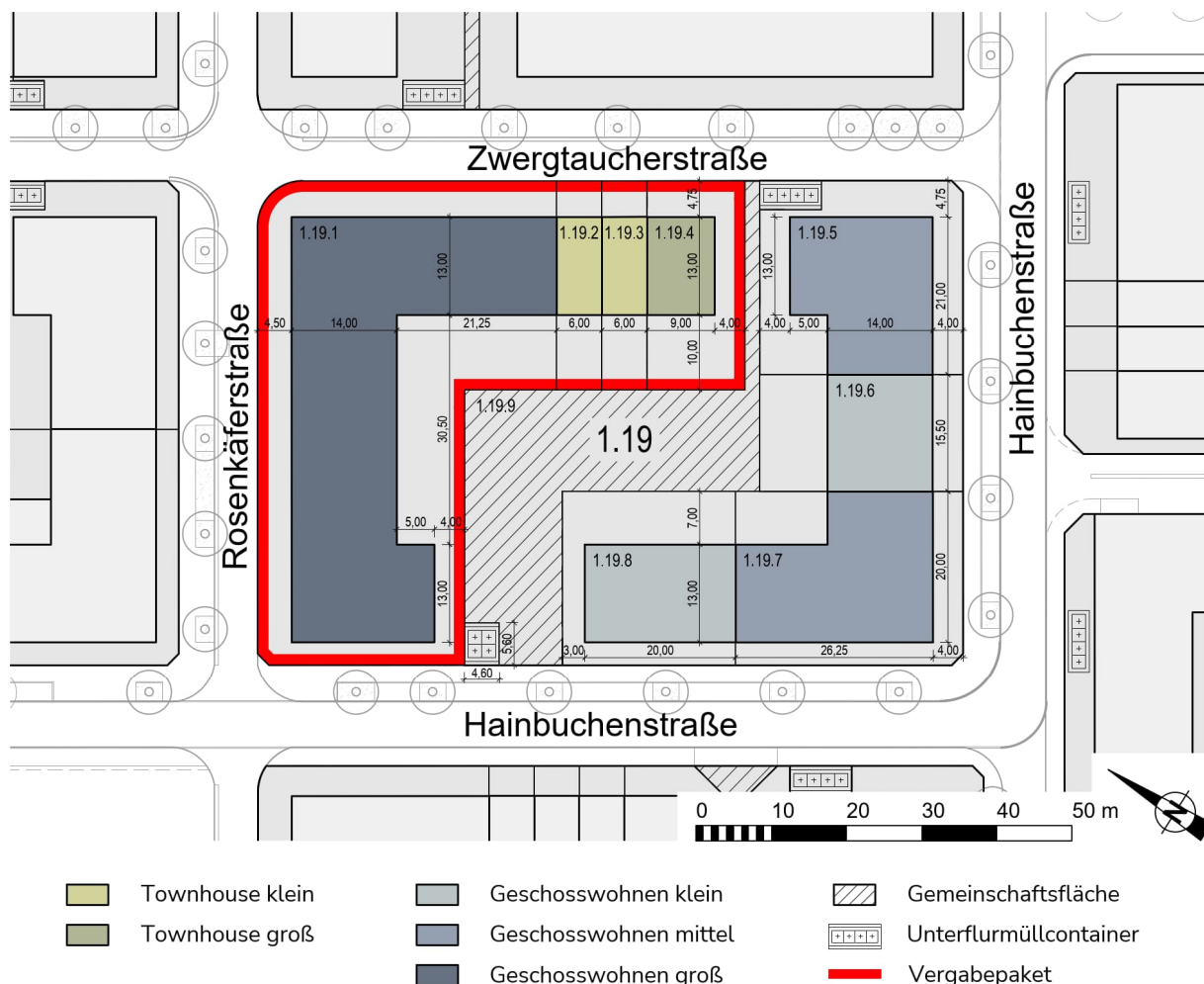
- Zugänge zu Häusern straßenseitig
- Anschlüsse Strom, Wasser, Abwasser und Regenwasser straßenseitig pro Parzelle entsprechend Parzellierungsplan; Mehrkosten

#### Besondere Nutzungen/Nicht-Wohnnutzungen

- Vorwiegend Wohnen, optional gewerbliche Nutzung in Richtung Hainbuchenstraße, Ecke Rosenkäferstraße möglich (Hinweis: Die ursprünglich dargestellte KiTa-Nutzung in manchen Plänen ist nicht mehr verbindlich)

## PARZELLIERUNGSVORSCHLAG MIT BEMABUNG

für den Baublock 1.19



Die dargestellte Bemaßung bildet die Grundlage zur Berechnung der Kenndaten.

Der Kaufpreis wurde gemäß des dargestellten Parzellierungsvorschlags und der dabei möglichen Ausnutzung ermittelt. Bei einer Änderung der Grundstücksgrenzen wird der Kaufpreis für die betreffenden Grundstücke neu ermittelt.

Die dargestellte Parzellierung sollte im Wesentlichen bestehen bleiben. Abweichungen sind im Einzelfall möglich, wobei mindestens vier Parzellen nachzuweisen sind. Erlaubt sind alle Typologien, wobei mindestens zwei unterschiedliche Typologien zu realisieren sind, darunter auch der Typ Townhouse.

## GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Auf folgende Grundlagen wird verwiesen:

- Bebauungsplan „Am Frohnholz“ mit örtlichen Bauvorschriften  
(TF = textliche Festsetzung → Kapitelnummern, ÖBV = örtliche Bauvorschriften)
- Gestaltungshandbuch: → Kapitelnummern
- Ankerkonzept inkl. Handreichung Wärmeversorgung

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
städtebauliche Struktur	Geschosswohnungsbau und gereihte Stadthäuser in Blockrandbebauung, Baugrenze ermöglicht Gebäudetiefe von 13 bzw. 14 m
Gebäudehöhe max.	14 m → Weitere Infos: Gestaltungshandbuch 5.2.3
Sockelhöhe	70 cm im Erdgeschoss bei Wohnen im Hochparterre → Weitere Infos: TF A 3.3.4, Gestaltungshandbuch 5.2.3
Erdgeschossnutzung	Vorwiegend Wohnen, (Gewerbe ist im Erdgeschoss insbesondere in Richtung Hainbuchenstraße auch denkbar) → Weitere Infos: TF A 1.1
Fassaden	Ablesbarkeit der Gebäude wichtig → Weitere Infos: Gestaltungshandbuch 5.2.6
Photovoltaik	Mind. 65 % der Dachfläche, beim Typ Townhouse wird die Quote nur auf 80 % des Dachs zur Ermöglichung Dachterrasse angewandt; Fassade ist anrechenbar → Weitere Infos: TF A 10.2.2 – 10.2.4, Gestaltungshandbuch 5.3
Freiflächen (Vorzone, Innenhöfe, Gärten)	Überwiegend grüne Vorgartenzone, Innenhof mit u.a. Spielplatz und Pflanzgeboten, Privatgarten → Weitere Infos: TF A 18, Gestaltungshandbuch 5.4 u. 7.1
Nebenanlagen	Nicht vorgesehen (Ausnahmen: Nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in Vorzone und Gartenhäuschen im Privatgarten), → Weitere Infos: TF A 7, Gestaltungshandbuch 5.5
Baum- und Heckenpflanzungen	Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen sowie Einfriedungen → Weitere Infos: TF A 18, Gestaltungshandbuch 5.4 u. 7.1
Niederschlagswasser	Zentrale Entwässerung über Kanäle in Regenbecken außerhalb Baugebiet → Weitere Infos: TF A 15, Gestaltungshandbuch 5.4.5
Anschluss Wärmeversorgung	Baublockanschluss straßenseitig, individuelle Hausanschlüsse möglich → Weitere Infos: Handreichung Wärmeversorgung/ Ankerkonzept
Stellplätze: Fahrräder	1 STP je 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche, eigenständige Tiefgarage (Tasche) mit eigener Rampe möglich, → Weitere Infos: TF A 5, A 7, A 10.1.5, ÖBV Nr. 10, Gestaltungshandbuch 5.5.3, Vermarktungskonzept Kap. 2.1
Stellplätze: Kfz	0,5 STP / Wohnung, Parken in Quartiersgaragen → Weitere Infos: TF A 8, ÖBV Nr. 9