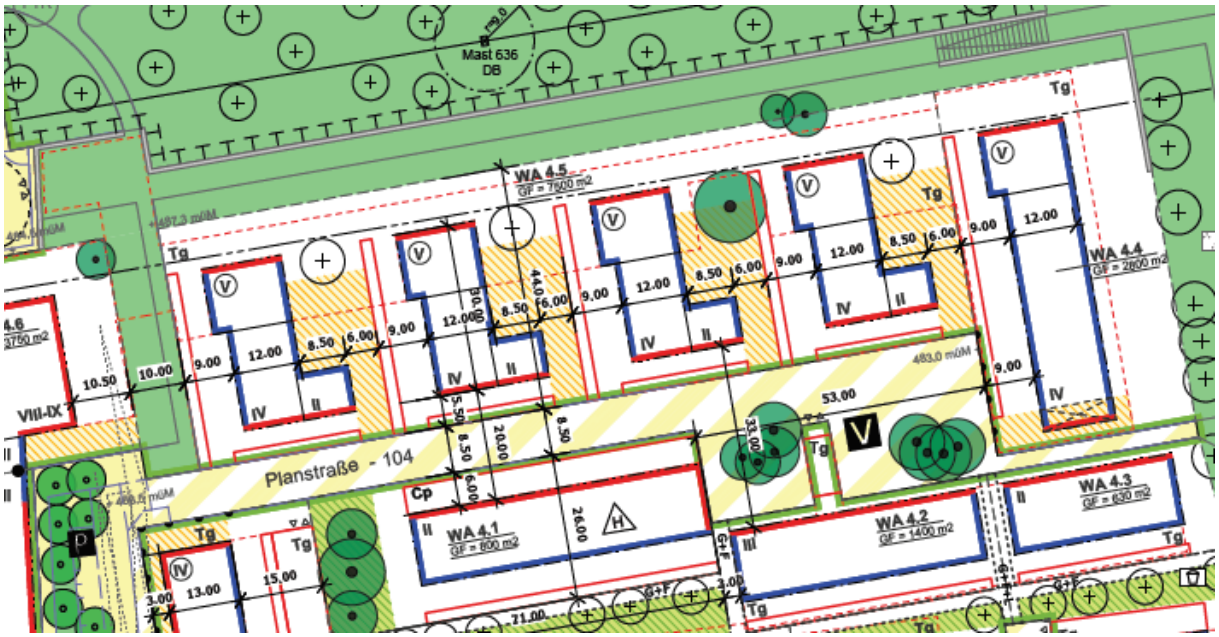
Informationsunterlagen

Grundstücksvergabe
SteinPark WA 4.4 & WA 4.5



Stadt Freising
Obere Hauptstraße 2
85354 Freising

Fassung vom 16.03.2022

Inhalt

1 Einführung ... 3
1.1 Gegenstand dieser Ausschreibung ... 3
1.2 Wer kann sich bewerben? ... 3
2 Ortskontext & Rahmenbedingungen ... 4
2.1 Informationen über das Quartier ... 4
2.2 Verkehrsinfrastruktur & Stellplätze ... 5
2.3 Energiekonzept, Wärmeversorgung ... 6
3 Ausgeschriebenes Grundstück ... 8
3.1 Grundstück, Preis und Baurecht ... 8
3.2 Dienstbarkeiten ... 10
3.3 Erschließung der Grundstücksflächen ... 10
3.4 Angaben zu Bodendenkmälern, Naturschutz, Altlasten und Hochspannungsleitungen 10
3.5 Wohnbauförderung ... 11
4 Vergabeverfahren – Anforderungen und Auswahlkriterien ... 12
4.1 Konzeptverfahren – Warum? ... 12
4.2 Das Konzeptverfahren für genossenschaftliches Wohnen im SteinPark Freising ... 12
4.3 Zielsetzungen ... 13
4.4 Mindestanforderungen ... 15
4.5 Auswahlkriterien ... 17
5 Vergabeverfahren – Ablauf & Unterlagen ... 19
5.1 Bewerbung, einzureichende Unterlagen ... 19
5.2 Verfahren der Prüfung, Bewertung und Reservierung ... 20
5.3 Reservierungsphase ... 22
5.4 Vertragsabschluss ... 24
5.5 Zeitplan ... 24
6 Weitere Informationen & Verfahrenskonditionen ... 26
6.1 Erbbaurechtsvertrag ... 26
6.2 Ihre Ansprechpartner ... 26
7 Verzeichnis Anlagen und Formblätter zum Verfahren ... 27

1 Einführung

1.1 Gegenstand dieser Ausschreibung

Die Stadt Freising möchte im Wohnquartier SteinPark genossenschaftliches Bauen und Wohnen fördern. Im nördlichen Bauabschnitt des SteinParks (WA 4.4, WA 4.5) können jetzt durch genossenschaftliches Wohnen mindestens 80 Wohneinheiten entstehen. Das Grundstück wird dabei nicht zum Höchstpreis vergeben, sondern nach dem besten Konzept mit Festpreis ausgewählt werden. Dieses Verfahren bietet Bürger*innen die Chance, sich als Initiative zusammenzuschließen und sich mit ihrem individuellen Konzept zu bewerben.

1.2 Wer kann sich bewerben?

Das Konzeptvergabeverfahren richtet sich ausschließlich an Baugenossenschaften. Am Verfahren teilnehmen können mit einem Konzept entsprechend der Auswahlkriterien somit Gruppen, die die Rechtsform „eingetragene Genossenschaft“ (eG) anstreben.

Möglich sind auch Bietergemeinschaften aus maximal 3 genossenschaftlichen Gruppen. Bitte beachten Sie hierzu insbesondere die daraus resultierenden Abhängigkeiten (vgl. Kapitel 3.1).

Bitte beachten Sie, dass die letztendliche Gründung der Genossenschaft erst im Rahmen der Reservierungsphase erfolgen muss (siehe Kap. 5.3. Meilensteine der Reservierungsphase). Der Nachweis über die Genossenschaftsgründung ist damit Teil der Reservierungsphase. Mindestanforderungen für die Bewerbung ist jedoch die Vorlage einer Bestätigung eines genossenschaftlichen Prüfverbandes über eine durchgeführte Beratung zur Aufnahme in den Prüfverband.

2 Ortskontext & Rahmenbedingungen

2.1 Informationen über das Quartier

Die 2004 aufgegebene militärische Nutzung der General-von-Stein-Kaserne eröffnete die Chance, in Innenstadtnähe neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Für das Gebiet mit einer Größe von etwa 16 Hektar sollte über einen städtebaulichen Wettbewerb eine innovative Lösung gefunden werden, die einen energieeffizienten Städtebau und eine flächensparende Bauweise mit einer bestmöglichen Integration des neuen Quartiers in das bestehende Stadtgefüge vereint.

Folgende Ziele wurden dabei verfolgt:

- energieeffiziente und nachhaltige Siedlungs- und Grundrissstrukturen
- abschnittsweise Entwicklung der Wohnbauflächen
- Verbesserung der örtlichen sozialen Versorgungsstrukturen durch Kindergarten und Schule
- wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze
- ausgewogene soziale Bewohnerstrukturen
- Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen durch ein Angebot von verschiedenen flexiblen Wohnformen
- hohe Aufenthaltsqualität und Identifikationswirkung der Freibereiche auch für die bestehenden Wohnquartiere

Auf Grundlage des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wurde im Jahr 2012 der Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“ bekannt gemacht.

Als Ergebnis entsteht ein modernes und grünes Wohngebiet mit Einkaufsmöglichkeiten, Grund- und Mittelschule (Fertigstellung 2022), Kindertagesstätte und attraktiven Freianlagen. Im Juli 2015 konnte der Grünzug Ost, wie das 2,5 Hektar große parkähnliche Areal des neuen Stadtquartiers bezeichnet wird, samt zahlreichen Spielgeräten, Bewegungsparcours, Outdoor-Fitnessgeräten, Sitzgelegenheiten und einer allgemein hohen Aufenthaltsqualität eingeweiht werden. Die nördliche Stadtterrasse mit Obstwiese bildet den Abschluss des Quartiers und den Übergang zur freien Landschaft mit Ausblick in das Tertiäre Hügelland. Die Obstwiese übernimmt als Ausgleichsfläche eine wichtige Funktion zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und wird in Anschluss an den letzten Bauabschnitt realisiert werden. Die Lage auf der Anhöhe im Freisinger Norden zwischen Altstadt und dem Naherholungsgebiet "Freisinger Riviera" sowie der hohe Baumbestand bieten den heutigen und zukünftigen Bewohner*innen darüber hinaus einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Als Quartier der kurzen Wege ist eine hohe Durchlässigkeit und fußläufige Durchwegung gegeben. Die Erschließung durch den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich aus Westen, die Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich mit Aufenthaltsqualität ausgebildet.

Das insgesamt 161.000 Quadratmeter große Areal wird seit 2011 in verschiedenen Bauabschnitten bebaut.

2.2 Verkehrsinfrastruktur & Stellplätze

Allgemein

Motorisierter Individualverkehr

Das SteinPark-Quartier wird durch den KFZ-Verkehr im Westen von der Mainburger Straße und im Südwesten von der General-von-Stein-Straße erschlossen. Die Weinmiller Straße stellt die zentrale Erschließungsachse für das gesamte Quartier dar. Die Wohngebiete werden durch verkehrsberuhigte Stichstraßen mit Wendehämmern erschlossen. Ziel des Verkehrskonzeptes ist es, den motorisierten Individualverkehr im Quartier auf ein Minimum zu reduzieren und den Durchgangsverkehr herauszuhalten. Die Tiefgaragen-Erschließung der beiden Baufelder erfolgt für den MIV über den Kreisverkehr im Norden. Die Tiefgaragenzufahrt ist gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans zu realisieren (siehe Untersuchung im Anhang).

Fußgänger- und Radverkehr

Der Grünzug im Osten des Plangebietes an der Asamstraße stellt eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung durch das Quartier in Nord-Süd-Richtung dar und verbindet das Zentrum der Stadt mit der freien Landschaft im Norden. Über die Verbindungswege vom Grünzug in die Gartenhöfe und vor allem in die Wohngassen und weiter zum Anger ist der Grünzug vielfältig mit dem neuen Quartier vernetzt.

Die Weinmiller Straße sowie die Bismarckstraße sind Teil des Erschließungsnetzes im „Zielnetz Radverkehr“ aus dem Mobilitätskonzept „nachhaltig. mobil“ der Stadt Freising und dienen somit als Verknüpfung der Hauptachsen für den Radverkehr.

Wichtige Ziele in Freising können vom Quartier mit dem Fahrrad relativ zügig erreicht werden, z.B.

- Freising Marienplatz: 6 Minuten
- Freising Bahnhof: 8 Minuten
- TU Campus: 12 Minuten

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Quartier ist durch die Stadtbuslinie 620 / 621 erschlossen, die in einer Schlaufe ihrer Linienführung das Kasernenareal im Osten und Westen umfährt. Außerdem passieren die Regionalbuslinien 602 und 603 das Areal auf der Mainburger Straße. Die Haltestelle „Steinpark“ der Regionalbuslinien 602 und 603 sowie der Stadtbuslinie 620 / 621 befindet sich auf der Mainburger Straße südlich des Quartiersplatzes. Durch die Vielzahl an Linien ergibt sich eine Taktung zu Stoßzeiten von ca. 5 – 10 Minuten in Richtung Freising Bahnhof.

Der Schule vorgelagert liegt die Haltestelle “General-von-Stein-Straße” und an der Einmündung der Hermannstraße in die Asamstraße befindet sich die Haltestelle “Asamstraße”, die beide von der Stadtbuslinie 620 / 621 angefahren werden.

Car-Sharing

Der Verein StadtTeilAuto Freising e.V. bietet für Mitglieder*innen in Freising 14 stationsgebundene Car-Sharing-Autos an. Die Station Werdenfelser Straße befindet sich in der Nähe des Plangebiets. Das StadtTeilAuto wird außerdem durch den Car-Sharing Anbieter Flinkster der Deutschen Bahn genutzt, sodass auch Nicht-Mitglieder die Fahrzeuge nutzen können. Der Verein zeigt Interesse an weiteren Expansionen und Anschaffung zusätzlicher Angebote bei neuen Bauvorhaben.

Bebauungsplan

Stellplätze sind innerhalb der Bauräume sowie in den besonders dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Der ruhende Verkehr der Baufelder WA 4.5 und WA 4.4 ist in einer gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen. Die Zufahrt erfolgt über den Kreisverkehr im Nordwesten des Plangebietes. Für die Baufelder WA 4.4 und WA 4.5 sind keine Flächen für oberirdische Carports und offene Stellplätze festgesetzt. Die nach der Stellplatzverordnung der Stadt Freising oberirdisch vorzusehenden Besucherstellplätze sind auch unterirdisch zulässig.

Stellplatzsatzung

Gem. Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 5. Dezember 2003 mit 1. Änderungssatzung vom 23. Juni 2017 ergibt sich für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis einschließlich 120 m² Wohnfläche ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung und für geförderten Wohnraum ein Stellplatzschlüssel von 0,75 pro Wohnung. Die nach der Stellplatzverordnung der Stadt Freising oberirdisch vorzusehenden Besucherstellplätze sind gem. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auch unterirdisch zulässig. Die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising ist als Anlage beigefügt.

Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und gemäß der Satzung der Stadt Freising über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (FAbS) in die Gebäude integriert oder in den Nebenanlagen vorzusehen. Die FAbS der Stadt Freising ist als Anlage beigefügt.

Stellplatzreduktion mit Mobilitätskonzept

Es besteht die Möglichkeit mit plausiblem Mobilitätskonzept vom Stellplatzschlüssel der Stadt Freising abzuweichen und die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze zu reduzieren. Sollte ein Mobilitätskonzept Teil des Gesamtkonzepts werden, ist durch die Bewerber*innen in diesem Mobilitätskonzept darzustellen, welche alternativen Mobilitätselemente zur Kompensation dieser Reduktion angeboten werden (z.B. Carsharing, ÖPNV-Tickets, Lastenradverleih, E-Bikeverleih, zusätzliche Fahrradabstellanlagen zu den in der FAbS vorgeschriebenen Anzahl). Für die Bewerbung ist die Darstellung ausreichend, ob und mit welchem ungefähren Inhalt ein Mobilitätskonzept angestrebt wird. Wird ein Mobilitätskonzept angestrebt, ist dieses zur Baueingabe verpflichtend und muss bei erfolgreicher Bewerbung in der Reservierungsphase in Abstimmung mit der Stadt Freising konkretisiert und abgestimmt werden. Ein Konzept für eine längerfristige Umsetzung (mind. 5 Jahre) und Evaluation des Mobilitätskonzepts sowie zur Kommunikation des Konzepts gegenüber den zukünftigen Bewohner*innen ist im Zuge dessen ebenfalls in der Reservierungsphase zu erarbeiten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die alternativen Mobilitätsformen langfristig genutzt werden und langfristig auf die Anschaffung eines Pkws verzichtet wird.

2.3 Energiekonzept, Wärmeversorgung

Die Große Kreisstadt Freising hat sich im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes aus dem Jahr 2013 ehrgeizige Ziele zur CO2-Einsparung gesetzt, die vom Stadtrat einstimmig beschlossen wurden. Bis 2035 soll die Energieversorgung von Freising unabhängig von fossilen Energieträgern erfolgen. Mit der Freisinger Resolution zum Klimawandel 2020 und der Klima-Offensive hat die Stadt Freising diese Ziele, darunter der Gebäude-Energiestandard, beschlossen: „Für alle städtischen Generalsanierungen und Neubauten sowie für Neubauten, auf die die Stadt, z. B. durch privatrechtliche und städtebauliche Verträge oder durch Wettbewerbe (Städtebau oder Hochbau) Einfluss nehmen kann, soll ab sofort ein Mindest-Energiestandard (bzgl. Wärmebedarf), der dem derzeitigen KfW 55 Standard (jetzt EH 55) ent-

spricht (wo möglich Passivhaus Standard), eingehalten werden. Ökologische Dämmstoffe und nachhaltige Baumaterialien sind bevorzugt einzusetzen. Die Gebäude sollen darüber hinaus ausschließlich mit Erneuerbaren Energien und/oder über effiziente Nah- oder Fernwärme versorgt werden (Kraft-Wärmekopplung).“

Zusätzlich sollen bei allen Neubauten solare Anlagen auf den Dächern installiert werden. Dieses „Solargebot Dächer“ wurde ebenfalls in der Klima-Offensive festgelegt.

Die Wärmeversorgung des gesamten SteinPark-Areals erfolgt mittels Fernwärme. Durch das bestehende Wärmenetz in diesem Gebiet bietet sich auch für den Genossenschaftsbau ein Anschluss an die Fernwärme an. Es besteht für das genannte Bauvorhaben jedoch kein Anschlusszwang an die Fernwärme. Daher können auch andere Energieversorgungslösungen in Betracht gezogen werden.

Die verschiedenen Möglichkeiten könnten über ein Energiekonzept betrachtet werden, um eine nachhaltige und wirtschaftliche Energieversorgung für das geplante Vorhaben zu erreichen.

Bei der Konzepterstellung im Rahmen der Bewerbung ist hinsichtlich der Fernwärme folgendes zu berücksichtigen:

Die Fernwärme betreffend wird zum jetzigen Zeitpunkt der Anteil an erneuerbaren Energien an der Fernwärme mit mehr als 25 % angegeben, 55 % werden jedoch nicht erreicht. Um eine KfW-Förderung EH40+ zu erhalten, muss der Wärme- bzw. Kältebedarf zu mind. 55 % über erneuerbare Energien gedeckt werden. Ob 55% EE auch bilanziell im Rahmen der gesamten Energieversorgung des Bauvorhabens erreicht werden können, ist durch die Bewerber zu prüfen. Perspektivisch ist von einer Steigerung des Anteils an erneuerbaren Energien an der Fernwärme auszugehen.

Über die Fördermöglichkeiten der KfW können Sie sich über nachfolgenden Link informieren https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen bestand Unklarheit über die Fortführung der KfW-Förderung für Energieeffizienzhäuser.

In der Bewerbung ist darzustellen, wie die Genossenschaftsbauten mit Energie und Wärme versorgt werden sollen; ein detailliertes Energiekonzept kann in der Reservierungsphase erarbeitet werden.

3 Ausgeschriebenes Grundstück

3.1 Grundstück, Preis und Baurecht

Flurnummern und Grundstücksgröße

Das Flurstück 1400/52 Gemarkung Freising (WA 4.5) hat eine Fläche von 6.250 qm. Das Flurstück 1400/53 Gemarkung Freising (WA 4.4) hat eine Fläche von 2.411 qm.

Verkehrswert

Der Verkehrswert unter der Rahmenbedingung genossenschaftlicher Wohnungsbau wurde gutachterlich ermittelt und beträgt für beide Flurstücke derzeit 17.179.929,00 €.

Erbbauzins, reduzierter Erbbauzins & Betrauungsakt

Der marktübliche Erbbauzinssatz wurde mit 2,0 % gutachterlich ermittelt. Um die Schaffung leistbaren Wohnens mit einer fixierten Miete von 13,10 €/m² zu ermöglichen, wird das Grundstück zu einem reduzierten Zins von 1,0 % p.a. ausgeschrieben.

Der Erbbauzins berechnet sich wie folgt:
17.179.929,00 € x 1,0 % = 171.800,00 €.
(Verkehrswert Grundstücke) x (reduzierter Erbbauzinssatz)

Eine Anpassung des Erbbauzinses über den Verbraucherpreisindex (VPI) wird entsprechend im Erbbaurechtsvertrag wertgesichert: Sollte sich der VPI (Basis 2015) um mindestens 5 Punkte gegenüber dem Stand bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ändern, so ändert sich der Erbbauzins in demselben prozentualen Verhältnis, in dem sich der VPI geändert hat.

Sollten sich die finanziellen Rahmenbedingungen bis Vertragsschluss entscheidend ändern, etwa durch ein Wegfallen der KfW-Förderung für Energieeffizienzhäuser 40 (+) oder derzeit unabsehbare Baukostensteigerungen, die über die aktuell erkennbaren und einzukalkulierenden Steigerungen hinausgehen, stellt die Stadt in Aussicht, diese beispielsweise durch eine Neuberechnung der verpflichtenden Zielmiete bzw. durch eine Anpassung des Erbbauzinssatzes zumindest teilweise zu kompensieren.

Beihilferechtlich wird diese Reduktion durch einen Freistellungsbeschluss mittels eines Betrauungsaktes abgesichert. Der Betrauungsakt wird Vertragsbestandteil. Der künftige Erbbaurechtsnehmer ist verpflichtet, der Stadt seinen jeweiligen Jahresabschluss zur Verfügung zu stellen, damit diese die Berechtigung für diese finanzielle Begünstigung prüfen kann.

Baurecht

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen.

Für die Flurstücke 1400/52 und 1400/53 gelten unter anderem folgende Festsetzungen: Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Für das Flurstück 1400/52 sind mittels Baulinien und Baugrenzen vier Baukörper festgesetzt mit einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 7.500 m². Für das Flurstück 1400/53 ist ein Baukörper mit einer maximalen Geschossfläche von 2.800 m² festgesetzt. Es ist grundsätzlich denkbar,

den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass Gemeinschaftsanlagen im Erdgeschoss, die durch die ganze Nachbarschaft genutzt werden können, sowie Fahrradabstellräume im Erdgeschoss, nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden (Bonus-GF). Dies bedarf einer Änderung des Bebauungsplans. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Änderungsverfahren mehrere Monate in Anspruch nehmen kann. Die Bauten bilden die „Stadtfassade“ von Freising nach Norden. Für die Raumqualität ist das Zusammenwirken der einzelnen Häuser zu einem Fassadenband von Bedeutung. Als verbindendes Element wurde deshalb eine einheitliche Höhe von fünf Vollgeschossen im Norden festgesetzt. An der Emil-Berg-Straße sind bis zu vier bzw. zwei Geschosse möglich. Die Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° auszuführen. Dachaufbauten in Form von Solaranlagen, Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Der ruhende Verkehr der Baufelder WA 4.5 und WA 4.4 ist in einer gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen. Die Zufahrt erfolgt über den Kreisverkehr im Nordwesten des Plangebietes. Im Plangebiet befindet sich ein zu erhaltender Baum; pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete ist ferner mindestens ein großer oder mittelgroßer standortheimischer Baum oder ein standortheimischer Obstbaum zu pflanzen.

Für die vollständige Satzung inkl. Begründung wird auf die Anlagen sowie auf die städtische Internetseite verwiesen. https://www.freising.de/leben-wohnen/wohnen/genossenschaftliches-wohnen#c17473

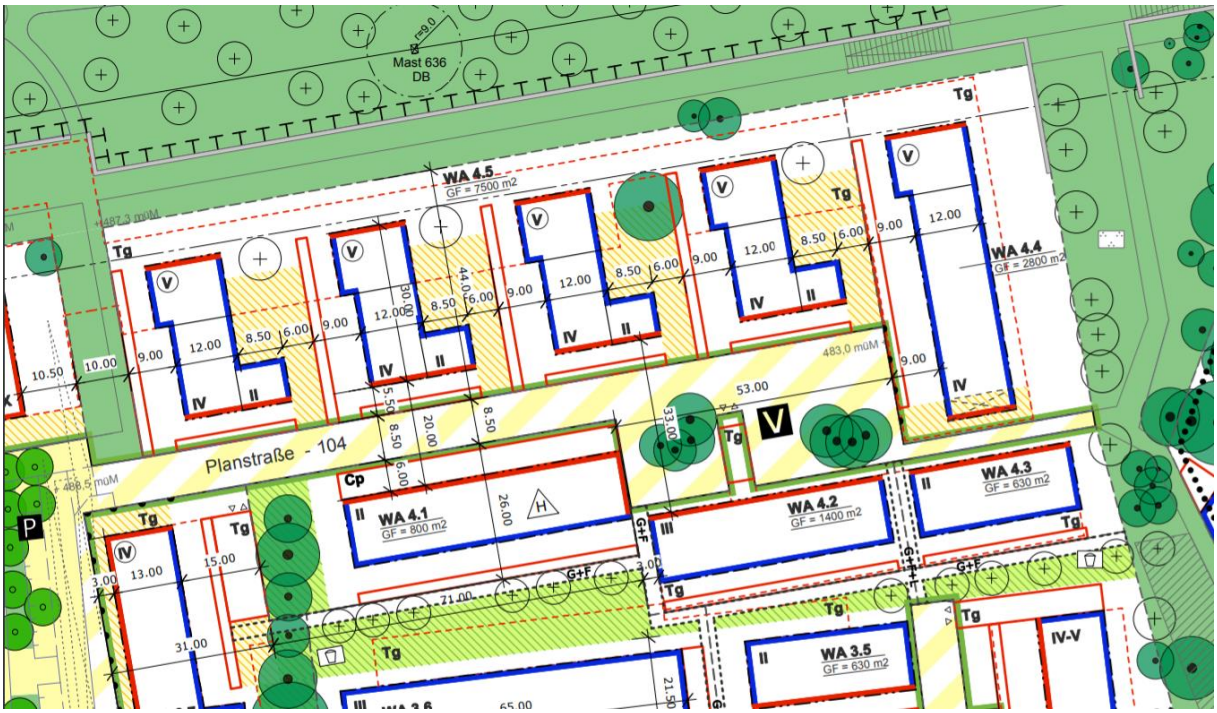


Abbildung: Auszug Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“

Grundstücksteilung

Die Bewerbung erfolgt auf ein Grundstück bestehend aus beiden Baufeldern.

Bewerbergemeinschaften aus maximal 3 Einzelgruppen mit ihren jeweiligen gegebenenfalls unterschiedlichen Konzepten können eine Konsortialbewerbung einreichen, die darauf ausgerichtet ist, dass das Grundstück unter bestimmten Voraussetzungen vor der Veräußerung geteilt werden kann. Es wird auf die komplexen Abhängigkeiten bei der Teilung im Hinblick auf das Erbbaurecht hingewiesen.

Wird eine Grundstücksteilung angestrebt, so liegen die daraus resultierenden Abhängigkeiten und Schnittstellen allein in der Gesamtverantwortung der Konsorten. In diesem Fall ist ein Konzept zur

Grundstücksteilung einzureichen, das die durch die Grundstücksteilung aufgeworfenen Fragen benennt und die angestrebte Lösung in Grundzügen darstellt. Es dürfen keine konkreten Bedenken bestehen, dass die Grundstücksteilung aus technischen oder (zivil- oder öffentlich-) rechtlichen Gründen nicht realisierbar ist (vgl. Mindestanforderungen). Das Konzept zur Grundstücksteilung soll vor allem auf die Tiefgarage und die Freiflächen eingehen. Bitte berücksichtigen Sie dabei insbesondere, dass die Erschließung vom nördlichen Kreisverkehr auch im Falle einer Grundstücksteilung verpflichtend ist.

Bei einer Teilung auf einem Erbbaurechtsgrundstück sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Diese bedingen beispielsweise, dass die notwendigen Stellplätze jeweils unter den eigenen Teilgrundstücken untergebracht werden oder durch einen Bauherrn für alle erstellt werden müssen. Lösungen sind durch das Bewerberkonsortium zu entwickeln. Die Stadt Freising sichert in diesem Falle die Mitwirkung bei der Eintragung von Dienstbarkeiten zu.

3.2 Dienstbarkeiten

Die eingetragenen Dienstbarkeiten sind dem Grundbuch zu entnehmen. Das Grundbuch kann nach vorheriger Terminvereinbarung im Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung eingesehen werden (liegenschaften@freising.de).

Die Stadt Freising behält sich vor, sich aus dem umzusetzenden Konzept ergebende notwendige Geh- und Fahrrechte sowie Nutzungsrechte für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt dinglich im Grundbuch zu sichern.

3.3 Erschließung der Grundstücksflächen

Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Emil-Berg-Straße sowie durch Kanal, Wasser, Strom und Gas erschlossen. Die Herstellung der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt Freising, die auf die Grundstücke entfallenden Erschließungsbeiträge trägt die Stadt Freising. Es fallen für einen Erwerber damit nur noch Netzkostenbeiträge nach dem KAG (Kommunales Abgabengesetz) für Kanal und Wasser an. Bitte berücksichtigen Sie, dass die Kanalherstellungsbeiträge zusätzlich zum Erbbaurechtszins durch den zukünftigen Erbbaurechtsnehmer zu entrichten sind. Aufgrund von Erfahrungswerten können sich die Kanalherstellungsbeiträge auf bis zu 356.000 EUR für beide Baufelder belaufen. Sonstige Anschlusskosten für die Versorgung, insbesondere mit Strom, Wasser, Fernwärme, Telefon etc., richten sich nach den jeweiligen Bedingungen des Versorgungsunternehmens und sind einschließlich etwaiger von den Versorgungsunternehmen geforderter Baukostenzuschüsse, Anschlussbeiträge u. ä. für den Anschluss an die Leitungsnetze von dem Erbbauberechtigten zusätzlich zu tragen.

3.4 Angaben zu Bodendenkmälern, Naturschutz, Altlasten und Hochspannungsleitungen

Es befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler und Naturschutzgebiete im Plangebiet. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde ein orientierendes geotechnisches Gutachten erstellt (als Anlage beilegend). Demnach besteht auf dem gesamten Kasernenareal kein Altlastenverdacht. Die in der Anlage befindlichen Start-Up-Gutachten enthalten Informationen zur Baufeldfreimachung. Sollten im Zuge der Erdarbeiten dennoch Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverschmutzungen auftreten, ist das Landratsamt Freising, Sachgebiet 41, unverzüglich zu verständigen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei entsprechend belastetem Material die Separierung, Untersuchung auf entsprechende Parameter sowie ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Trasse einer 110-kV-Freileitung der E.ON Netz GmbH sowie einer 110 kV-Bahnstromfernleitung. Die Träger wurden im Bauleitplanverfahren beteiligt und deren Anforderungen und Schutzzonen entsprechend beachtet. Die Schutzzonen sind im Bebauungsplan eingetragen, eine Überschreitung ist aufgrund der Baulinien nicht möglich. Grundsätzlich ist die Exposition der Allgemeinbevölkerung in der Umgebung von wichtigen Anlagen der elektrischen Energieversorgung ("Niederfrequenzanlagen") für Deutschland in der "26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV)" geregelt. Nach 26. BImSchV zählen zu den Niederfrequenzanlagen beispielsweise Freileitungen und Erdkabel mit einer Spannung von 1.000 V oder mehr. Die 110-kV-Freileitungen nördlich des SteinParks fallen also unter die Regelungen der 26. BImSchV. Mittels Messungen können die an derartigen Orten auftretenden Magnetfelder mit ausreichender Genauigkeit quantitativ erfasst werden. Ein Vergleich der Messergebnisse mit den gesetzlichen Grenzwerten für magnetische Felder erlaubt eine objektive Einschätzung der Immissionssituation vor Ort. Eine Messung der elektromagnetischen Felder entlang des Wettersteinrings bzw. Karwendelrings aus dem Jahr 2007 kommt zu dem Ergebnis, dass die gemessenen Magnetfelder die jeweiligen Grenzwerte nach 26. BImSchV deutlich unterschreiten. Eine gesonderte Untersuchung für den SteinPark wurde nicht durchgeführt, da nach Rücksprache mit dem Gutachter die Ergebnisse der Untersuchung am Karwendelring auf den SteinPark übertragen werden können. Das Gutachten aus dem Jahr 2007 liegt der Ausschreibung als Anlage bei.

3.5 Wohnbauförderung

Im Rahmen des Bauvorhabens sind verpflichtend sogenannte EOF-Wohnungen gemäß der einkommensorientierten Förderung der Regierung von Oberbayern umzusetzen (vgl. Mindestanforderungen).

Weitere Informationen

Informationen zu den Fördermodellen erhalten Sie z.B. über die Website der Bayern Labo https://bayernlabo.de/mietwohnraumfoerderung/bayerisches-wohnungsbauprogramm/einkommensorientierte-foerderung/ oder des Bauministeriums https://www.stmb.bayern.de/wohnen/

Regierung von Oberbayern

Die EOF Förderung wird beantragt über die Regierung von Oberbayern, 80534 München, Telefon 089 21 76-0, E-Mail: poststelle@reg-ob.bayern.de.

4 Vergabeverfahren – Anforderungen und Auswahlkriterien

Die ausgeschriebenen Grundstücke werden nach dem Konzeptverfahren im Erbbaurecht vergeben zu einem Erbbauzins, der sich am gutachterlich ermittelten Verkehrswert orientiert, jedoch aufgrund der Zielsetzung zur Schaffung leistbaren Wohnens insoweit reduziert wurde, dass bezahlbares Wohnen zu einer ortsüblichen Miete von 13,10 EUR/qm realisierbar ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Preiswettbewerb stattfindet. Allein die inhaltliche Qualität der eingereichten Konzepte entscheidet.

4.1 Konzeptverfahren – Warum?

Die Grundstücksvergabe erfolgt nach dem sogenannten Konzeptverfahren. Für die Vergabe des Grundstücks ist anstelle des Preisgebots das beste Konzept für diesen Ort entscheidend. Der Grundstückswert und der Erbbauzins stehen von vornherein fest. Nicht die wirtschaftliche Rendite wird von Seiten der Kommune angestrebt, sondern eine soziale Rendite, also ein Mehrwert für die Gesellschaft und den Ort durch die eingebrachten Konzepte der Bewerber*innen.

Schematischer Ablauf des Vergabeverfahrens nach Konzept

1. Festlegung von Zielsetzungen durch die Kommune

↓

2. Inhaltliche Bewerbung der Interessenten mit Angaben zum Konzept

↓

3. Bewertung des besten Konzepts durch die Kommune

↓

4. Zuschlag des besten Konzepts

↓

5. Prozessbegleitung (intern/extern)
Begleitung der Weiterentwicklung des eingereichten Konzepts in der Reservierungsphase

↓

6. Verpflichtende Umsetzung des Konzepts, gesichert durch entsprechende Regelungen im Erbbaurechtsvertrag

4.2 Das Konzeptverfahren für genossenschaftliches Wohnen im SteinPark Freising

Die Stadt Freising hat im Zuge der Erarbeitung des Verfahrens Zielsetzungen definiert (Kapitel 4.3), aus denen Mindestanforderungen (Kapitel 4.4) und Auswahlkriterien (Kapitel 4.5) entwickelt wurden. Die Zielsetzungen dienen zudem den Bewerbenden als Orientierung für die Bewerbungskonzepte. Die Mindestanforderungen sind verpflichtend zu erfüllen.

Die Stadt Freising verfolgt mit der Vergabe der Grundstücke Zielsetzungen, die sich an langfristigen Stadtentwicklungszielen orientieren. Im Vordergrund der Vergabeentscheidung steht, welchen Mehrwert das Projekt für Stadtgesellschaft und Nachbarschaft bietet.

Die Bewerbenden sollen ein schlüssiges Konzept entwickeln, welches sich einerseits an den Zielsetzungen der Stadt orientiert, andererseits die eigene Schwerpunktsetzung berücksichtigt und sich auf den Standort bezieht. Die Bewertung der Konzepte wird durch das Vergabegremium auf eine qualitative Art und Weise vorgenommen. Die Entscheidung für ein Gremium sichert die Legitimation der Vergabeentscheidung.

Die Stadt hat sich bewusst gegen eine quantitative Bewertung und gegen die Anwendung einer Punktematrix entschieden. Erfahrungen in anderen Kommunen zeigen nämlich, dass derartige Vorgaben den Ideenwettbewerb behindern und die Bewerbenden dazu veranlassen, ihre Bewerbungen darauf auszurichten, alle in der Punktematrix angesprochen (Unter-)Aspekte gleichermaßen zu erfüllen. Das beeinträchtigt die Kreativität der Teilnehmenden, verhindert eine stringente Schwerpunktsetzung der einzelnen Projekte und führt zu sehr ähnlichen Bewerbungen. Die qualitative Bewertung der eingereichten Konzepte durch das Vergabegremium ist somit der Zielsetzung der Konzeptvergabe geschuldet, dem Ideenwettbewerb den benötigten Raum zu lassen und dadurch das beste Gesamtergebnis im Verfahren zu erzielen.

4.3 Zielsetzungen

Um die verschiedenen Bewerbungen auch ohne Preiswettbewerb vergleichen und bewerten zu können, werden von den Bewerbungen zu den nachfolgenden Zielsetzungen Aussagen erwartet. Bitte formulieren Sie Ihre Konzeptbeschreibungen entsprechend.

Bitte beachten Sie dabei unbedingt: Es wird nicht erwartet, dass die Konzepte der Bewerber*innen auf alle Zielsetzungen Antworten anbieten. Es ist vielmehr erwünscht, dass eine eigene Handschrift der Bewerber*innen erkennbar ist, eine entsprechende, zum Projekt passende Schwerpunktsetzung bezüglich der Ziele vorgenommen wird.

Die zentralen Ziele der Stadt Freising lauten:

1. Differenziertes Wohnangebot
2. Angebote an das Quartier
3. Beteiligung der zukünftigen Bewohner*innen bei Nutzungskonzept und Gestaltung
4. Nachhaltigkeit, insbesondere in Bezug auf die Förderung einer alternativen Mobilität sowie eine ökologische Ausrichtung des Bauvorhabens
5. Städtebaulicher Impuls

Zielsetzung Differenziertes Wohnangebot

Wohnangebot für alle Bevölkerungsschichten, Einkommensgruppen und Altersstrukturen. Generationsübergreifendes Projekt mit Mischung von Haushaltsgrößen und Wohnformen unter Berücksichtigung von Menschen mit besonderem Wohnbedarf (Inklusion): Freisinger Bürger*innen sollen vorrangig berücksichtigt werden.

Grundlage einer heterogenen Struktur der Bewohner*innen ist unter anderem das Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -zuschnitte. Barrierefreie Wohnungen und flexible bauliche Strukturen bieten die Möglichkeit, den Wohnraum an sich ändernde Lebenssituationen und -phasen anzupassen (bspw. Jokerzimmer) und somit in den Gebäuden ein Wohnen in allen Lebensphasen zu ermöglichen.

Zielsetzung Angebote an das Quartier

Wünschenswert sind Raumangebote für das Quartier, welche über das Projekt hinaus durch die Bewohner*innen des Quartiers genutzt werden können und zur Vernetzung und Nachbarschaftsentwicklung beitragen.

Neben Gemeinschafts- und Freiräumen können dies auch Ideen und Konzepte zur Vernetzung der Nachbarschaft sein. Das Engagement der Bewohner*innen, beispielsweise in der Vernetzung der Wohnenden und von Angeboten für nachbarschaftliche Aktivitäten, sind unverzichtbar für die Schaffung lebendiger Quartiere.

Zielsetzung Beteiligung der zukünftigen Bewohner*innen bei Nutzungskonzept und Gestaltung

Die Beteiligung zukünftig Wohnender an der Konzeptentwicklung und Planung fördert intakte Hausgemeinschaften und eine hohe Identifikation mit dem Wohnumfeld. Funktionierende Nachbarschaften und ein aktives Quartiersleben bedürfen der frühzeitigen und aktiven Mitgestaltung der Wohnenden. Selbstverwaltung, die Möglichkeit zur Aneignung sowie Angebote zur Vernetzung der Wohnenden leisten hierzu einen wertvollen Beitrag.

Zielsetzung Nachhaltigkeit

Die Beachtung des Freisinger Klimaschutzkonzeptes einschließlich der Freisinger Resolution zum Klimawandel wird vorausgesetzt. Darüber hinaus wird auf die ökologische Ausrichtung des Bauvorhabens Wert gelegt.

Dies betrifft insbesondere die **Förderung einer alternativen Mobilität** und eine **Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs**. Angestrebt wird ein Pilotprojekt zur Reduzierung des Individualverkehres, welches als Vorbildfunktion positive Ausstrahlung auf das Quartier hat hinsichtlich der Nutzung alternativer Mobilitätsangebote. Die Stadt Freising stellt eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels in Aussicht, bei Vorlage eines stimmigen Mobilitätskonzeptes inklusive späterer Evaluierung.

Des Weiteren zeigt sich eine **ökologische Ausrichtung des Bauvorhabens** beispielsweise in einem sorgsamen Umgang mit begrenzt zur Verfügung stehenden Rohstoffen, einer ökologischen Baustoffwahl und der Berücksichtigung deren Entsorgung. Auch ein geringer Energieverbrauch, der Aspekt der Energieerzeugung, geringe Lebenszykluskosten sowie ein sparsamer Umgang mit Flächen und Gütern, beispielsweise vor dem Hintergrund des Sharing-Gedankens, tragen hierzu bei. Die Berücksichtigung des Einflusses des Bauvorhabens auf das Stadtklima und die Chancen der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse tragen ebenfalls zur Nachhaltigkeit des Vorhabens bei.

Zielsetzung Städtebaulicher Impuls

Die Qualität von Gebäuden und Freiräumen hat einen entscheidenden Einfluss auf das soziale Leben und ein lebendiges Quartier. Eine besondere Rolle spielt hierbei die Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosszonen und angrenzenden Freiflächen. Die konzeptionellen Qualitäten und Ziele der Projekte zeigen sich nicht nur nach innen, sondern finden ihre Entsprechung in der Gestaltung und Qualität der Gebäude und Freiräume.

Das Bauvorhaben stellt einen wichtigen Baustein im Quartier mit seiner eigenen Sprache der ehemaligen Kaserne dar. Die Stadt erwartet daher eine entsprechend auch in der äußeren Erscheinung starke, konzeptionelle Antwort in Angeboten und Gestaltung auf die Umgebung und die städtebaulichen Gegebenheiten des Quartiers.

4.4 Mindestanforderungen

Nachfolgende Mindestanforderungen müssen zwingend eingehalten werden, um das Grundstück erwerben zu können:

Integration von EOF-Wohnungen

Ein Anteil von mindestens 25 Prozent der Wohnfläche ist für EOF-Wohnungen nachzuweisen (Einkommensorientierte Förderung). Die Mietpreisbegrenzung für EOF-Wohnungen liegt nach aktuellem Stand bei 12,50 EUR / qm Wohnfläche. Es wird darauf hinweisen, dass der finale Mietpreis mit der Regierung von Oberbayern im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung final abzustimmen ist.

Mietpreisbegrenzung

Für den freifinanzierten Anteil der Wohnungen ist der Mietpreis begrenzt auf 13,10 EUR /qm Wohnfläche. Die Zielmiete ist als Durchschnittsmiete festgelegt. Für kleinere Wohnungen kann eine höhere Miete angesetzt werden, wenn die Miete im Durschnitt bei 13,10 EUR liegt.

Für den weiteren Verlauf gelten folgende Regelungen:

- Aufteilungsverbot nach WEG während der Bindungsdauer;
- Fünf Jahre nach Erstvermietung Ausschluss einer Mieterhöhung, keine Nachholung,
- Maximale Steigerung der Eingangsmiete nach Lebenshaltungskostenindex, höchstens jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.
- 80 Jahre Bindungsdauer (entspricht der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags)

Wohnflächenbegrenzung pro Person

Im Sinnen eines sparsamen Umgangs mit Wohnflächen sind folgende Obergrenzen einzuhalten:

Es gelten folgende Obergrenzen:	
1 Person	55 qm
2 Personen	70 qm
2 Personen mit Familienplanung	100 qm
3 Personen	85 qm
4 Personen	100 qm
5 Personen	115 qm
ggf. zzgl. weitere Familienplanung oder Schwerbehinderung	+ 15 qm
keine Flächenzuschläge für Arbeitszimmer	

Rechtsform

Das Grundstück wird ausschließlich für Genossenschaften ausgeschrieben. Bewerben können sich Baugenossenschaften, die die Rechtsform „eingetragene Genossenschaft“ (eG) anstreben und denen mindestens bereits eine Bestätigung eines genossenschaftlichen Prüfverbandes über eine durchgeführte Beratung zur Aufnahme in den Prüfverband vorliegt. Der Stand der Gründung ist im Bewerbungsbogen anzugeben.

Professionelle Begleitung

Die Begleitung der Projektentwicklung durch Architekt*innen und Projektbegleiter*innen mit nachzuweisenden Referenzen wird vorausgesetzt und muss in der Bewerbung dargelegt werden (Vorlage im Bewerbungsbogen). Die professionelle Begleitung kann auch durch ein einziges Büro erfolgen, wenn dieses sowohl die Expertise für Architektur wie auch für die Projektbegleitung mit entsprechenden Referenzen nachweisen kann.

Der Abschluss von Verträgen wird erst im Rahmen der Reservierungsphase vorausgesetzt.

Besagte Kompetenzen können auch innerhalb der Gruppe oder der bereits bestehenden Genossenschaft nachgewiesen werden, sind dann jedoch auch durch entsprechende Referenzen zu belegen. Bei personellen Wechseln innerhalb der Gruppe muss die fachliche Kompetenz erhalten bleiben.

Ein typisches Leistungsbild einer professionellen Begleitung für Wohnprojekte wird zur Orientierung als Anlage den Unterlagen beigefügt.

Berücksichtigung ortsansässiger Bevölkerung

Es wird gefordert, dass mindestens 50 Prozent der Wohnfläche der mietpreisgedämpften Wohnungen an Personen vermietet wird, die einen Ortsbezug nachweisen. Der Anteil ist bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages darzulegen. Stichtag für die Frist ist der Zeitpunkt des Vertragsschlusses, da erst dann ein großer Teil der Bewohnerschaft feststeht.

Für den Nachweis dieser Quote sind Menschen zu berücksichtigen, die mindestens seit 3 vollen, nicht unterbrochenen Jahren in Freising wohnhaft sind oder in der Vergangenheit mindestens 3 volle, nicht unterbrochene Jahre in Freising gelebt haben. Hierfür ist ihr gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz maßgeblich bzw. die amtliche Abmeldebestätigung. Die dreijährige Hauptwohnsitznahme darf nicht länger als zehn Jahre zurückliegen.

Alternativ müssen die künftig Wohnenden zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages ihren hauptberuflichen Arbeitsplatz seit mindestens drei vollen, nicht unterbrochenen Jahren in der Stadt Freising haben oder seit mindestens drei vollen, nicht unterbrochenen Jahren aktiv einer ehrenamtlichen Tätigkeit in der Stadt Freising nachgehen.

Mindestanteil ernsthafter Interessierter

Eine Liste ernsthafter Interessierter ist als verbindliche Bewerbungsunterlage einzureichen (Formblatt). Ein Anteil einer Belegung von mindestens 20 Prozent der Wohneinheiten mit ernsthaften Interessierten wird gefordert. Die Quote gewährleistet eine Verbindlichkeit und Kontinuität in der Planung sowie in der Zusammenarbeit mit der Bewerberinitiative.

Bitte beachten Sie: Mehrfachbewerbungen einzelner Teilnehmenden als Mitglied in mehreren Gruppen können zum Ausschluss der einzelnen Teilnehmer*innen führen.

Verpflichtungen aus Betrauungsakt

Das Grundstück wird zu einem reduzierten Zins ausgeschrieben, um die Schaffung leistbaren Wohnens zu ortsüblichen Mietzinsen zu ermöglichen. Beihilferechtlich wird die Reduktion durch einen Betrauungsakt abgesichert (Anlage). Im Zuge dieser Preisreduktion besteht die Anforderung, die im Betrauungsakt genannten Zielgruppen in Art und Umfang bei den zukünftig Wohnenden zu berücksichtigen. Der Nachweis ist mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zu erbringen.

Finanzierbarkeit des Projektes

Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass die Bewerbenden ihr Projekt realisieren können. Die Bewerbenden haben mit der Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten abzugeben, aufgeteilt in die Kostengruppen der DIN 276 (siehe Vorlage im Bewerbungsbogen). Zusätzlich ist im Rahmen ihres Konzeptes darzustellen, wie sie die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigen.

Geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel sind erst im Rahmen der Reservierungsphase vorzulegen. Die Stadt behält sich vor, diese Nachweise schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.

Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen und des Klimaschutzkonzepts

Es dürfen keine konkreten Bedenken bestehen, dass das Bauprojekt aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht realisierbar ist. Die Vorgaben des Klimaschutzkonzepts der Stadt Freising einschließlich der Freisinger Resolution zum Klimawandel sind verpflichtend einzuhalten, wie unter anderem die Einhaltung des Energiestandard KfW EH55 (Anlage). Weiterführende Informationen zum Klimaschutz sind auf der Website der Stadt Freising zu finden unter: Energie & Klimaschutz | Stadt Freising

Die Mindestanforderungen sind zwingend einzuhalten.
Die Nichterfüllung führt zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

4.5 Auswahlkriterien

Die Gruppen werden anhand der eingereichten Bewerbungen ausgewählt. Die Bewerbungskonzepte werden nach folgenden Kriterien bewertet. Da auf einen Punktekatalog verzichtet wird, sind die Auswahlkriterien gleichwertig:

Welchen Mehrwert erzeugt das Projekt für die Stadtgesellschaft?

Der Mehrwert des Projektes für die Stadtgesellschaft kann sehr unterschiedlich sein. Die Konzepte können sowohl wertvolle soziale, ökologische wie auch städtebauliche Impulse geben, beispielsweise mit der Errichtung bezahlbaren Wohnraums, der Förderung alternativer Mobilität oder auch mit ökologischen Bauweisen.

- Zielsetzung: Differenziertes Wohnangebot

- Zielsetzung: Nachhaltigkeit
- Zielsetzung: städtebaulicher Impuls

Welchen Mehrwert bietet das Projekt für Quartier & Nachbarschaft?

Für die umgebende Nachbarschaft erzeugen über das Projekt hinaus nutzbare Raumangebote oder das Engagement für eine Mischung und Vernetzung innerhalb der Nachbarschaft einen bedeutenden Mehrwert und kommen dem Gemeinwohl zugute. Die Beteiligung der zukünftig Wohnenden erzeugt ein hohes Maß an Identifikation mit dem Standort und unterstützt das Entstehen lebendiger Nachbarschaften.

- Zielsetzung: Angebote an das Quartier
- Zielsetzung: Beteiligung der zukünftigen Bewohner*innen bei Nutzungskonzept und Gestaltung

Wie ist die Realisierbarkeit zu bewerten?

Dieses Auswahlkriterium betrachtet, wie realistisch und stimmig die eingereichten Konzepte sind und wie deren Umsetzungschancen sind, auch im Hinblick auf die Finanzierbarkeit des Vorhabens. Großen Einfluss auf die Erfolgschancen hat zudem die Erfahrung des professionellen Projektteams. Die Begleitung der Projektentwicklung durch Architekt*innen und Projektbegleiter*innen/Moderator*innen gewährleistet auch für weniger erfahrene Bauherr*innen einen möglichst reibungslosen Planungs- und Bauverlauf.

- Stimmigkeit der Konzepte
- Referenzen der professionellen Begleitung
- Qualität Finanzierbarkeit

5 Vergabeverfahren – Ablauf & Unterlagen

5.1 Bewerbung, einzureichende Unterlagen

Ihre Bewerbung besteht aus

1. Konzept-beschreibung	– Freitextbewerbung – im Umfang von 3 bis 6 DIN A4-Seiten – optional: freigestaltbares A2 Plakat
2. Bewerbungs-bogen	– Name und Anschrift des Projektes – Bestätigung des Erbbauzinses – Anerkennung der zwingenden Mindestanforderungen – Angaben zur professionellen Projektbegleitung und den Architekt*innen (entsprechend der Vorlage des Bewerbungsbogens) – Liste ernsthaft Wohninteressierter (entsprechend der Vorlage des Bewerbungsbogens)
3. Projektkosten und Finanzierung	– Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten (entsprechend der Vorlage des Bewerbungsbogens) – Darstellung, wie die notwendigen Finanzmittel aufgebracht werden sollen im Rahmen Ihres Konzeptes

Konzeptbeschreibung im Freitext

Es wird eine Freitextbewerbung von **3 bis 6 DIN A4 Seiten** erwartet. Die Seiten sind fortlaufend zu nummerieren. In diesem Umfang können Entwurfsskizzen enthalten sein, die der Verdeutlichung der Konzepte dienen. Optional können Sie zusätzlich ein DIN A2 Plakat zur Visualisierung Ihres Konzeptes bzw. Ihrer Gruppe einreichen.

Bitte beachten Sie: Es werden explizit für die Bewerbung noch keine ausgearbeiteten Planunterlagen verlangt.

Bitte beziehen Sie Ihre Konzeptbeschreibung auf die Zielsetzungen der Kommune, die in Kapitel 4.3 ausführlich dargestellt sind, und beachten Sie zudem die Auswahlkriterien. Bitte stellen Sie im Rahmen Ihrer Konzeptbeschreibung auch Ihre Gruppe sowie den aktuellen Stand Ihres Projektes vor und beschreiben Sie kurz Ihre Motivation zu dieser Bewerbung.

Bewerbungsbogen

Den Bewerbungsbogen als Formular gibt es als Anlage zu diesen Informationsunterlagen. Bitte reichen Sie den ausgefüllten und unterschriebenen Bogen gemeinsam mit Ihrer Konzeptbeschreibung für die Bewerbung ein.

Projektkosten und Finanzierung

Den Bewerbungsunterlagen ist eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten beizufügen. Eine Vorlage hierfür liegt als Anlage im Bewerbungsbogen bei. Ausreichend ist hier eine Grobkosten-Schätzung auf der Basis eines Kostenrahmens nach DIN 276 nach der ersten Ebene (Hunderterstellen) der Kostengruppen unter Berücksichtigung der angestrebten Rahmenbedingungen, Wohnungsgrößen und -anzahl sowie der angestrebten Zielmiete.

Eine detaillierte Finanzierung wird aufgrund nicht vorhandener Planungen zum Bewerbungszeitpunkt explizit nicht erwartet. Bitte stellen Sie im Rahmen Ihres Konzeptes dennoch dar, wie die notwendigen Finanzmittel aufgebracht werden sollen.

Form und Frist

Die Angebotsabgabe ist fristgebunden. Die Angebotsunterlagen sind im verschlossenen Kuvert mit dem in der Anlage befindlichen Rücksendeetikett bis spätestens

27. Mai 2022, 12.00 Uhr

einzureichen bei

Stadt Freising
Vergabestelle
Amtsgerichtsgasse 1
85354 Freising

Eingehende Kuverts werden gesondert verwahrt, erst nach Fristablauf geöffnet und namentlich erfasst. Mündlich, fernmündlich, per Fax oder per E-Mail abgegebene Bewerbungen können nicht entgegengenommen werden.

Den Unterlagen ist ein USB-Stick beizulegen, der die Bewerbung als digitale Version im PDF-Format enthält. Die digitale Version der Abgabe muss inhaltlich und formal deckungsgleich zur Abgabe in Papierform sein.

Alle Unterlagen zur Angebotsabgabe sind zwingend in deutscher Sprache zu verfassen.

Zur Angebotsabgabe ist neben dem vollständig ausgefüllten Bewerbungsbogen (inkl. der Anlagen) mit rechtsverbindlicher Unterschrift sowie der Grobkostenschätzung ausschließlich die vorstehend geforderte Freitextbewerbung einzureichen. Vor dem Hintergrund einer höchstmöglichen Objektivität bleiben darüberhinausgehende Unterlagen unberücksichtigt.

5.2 Verfahren der Prüfung, Bewertung und Reservierung

Vorprüfung

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingereichten Bewerbungsunterlagen durch eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe unter Begleitung durch die stattbau münchen GmbH formal und inhaltlich geprüft.

Sollten einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, behält sich die Stadt Freising vor, die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Die Stadt Freising ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Bewerbungsgespräche

Die Interessenten, deren Bewerbungsunterlagen frist- und formgerecht eingegangen sind und vollständig vorliegen, werden zu Bewerbungsgesprächen mit dem Vergabegremium eingeladen. Die Zusammensetzung des Vergabegremiums wird weiter unten dargestellt.

Wir wissen, dass Bewerbungen viel Zeit und Engagement in Anspruch nehmen, daher sind uns Gespräche mit den Bewerbenden wichtig,

- um Ihr tatsächliches Engagement besser einschätzen zu können,
- um mögliche Missverständnisse ausräumen und Rückfragen zum Konzept stellen zu können, sowie
- um eventuelle Mängel der Konzepte mit dem Ziel der Nachbesserung ansprechen zu können.

Etwaige inhaltliche Bedenken hinsichtlich der Bewerbungskonzepte werden in den Bewerbungsgesprächen erörtert.

Die Bewerbungsgespräche werden voraussichtlich am

Nachmittag des 28. Juni 2022

stattfinden. Eine Einladung hierzu wird mit einem ausreichenden Vorlauf an die Teilnehmer*innen versandt.

Finale Bewerbung

Nach den Bewerbungsgesprächen erhalten die Interessenten die Gelegenheit, ihre Bewerbungen zu überarbeiten. Sie werden aufgefordert, innerhalb angemessener Frist finale Bewerbungen einzureichen. Die finale Bewerbung soll sich grundsätzlich auf Ergänzungen oder Änderungen der Erstbewerbung beschränken; sie kann auch in einer Bestätigung der Erstbewerbung bestehen.

Die Stadt Freising behält sich vor, mit den finalen Bewerbungen weitere Unterlagen und Informationen anzufordern, die über die bereits vorliegenden Unterlagen und Informationen hinaus erforderlich sind, um die Bewerbung besser bewerten zu können. Insbesondere kann die Stadt zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangen. Spätestens die finalen Bewerbungen müssen sämtliche Mindestanforderungen (siehe Kapitel 4.4) erfüllen.

Auswahlentscheidung

Die finalen Bewerbungen müssen frist- und formgerecht sowie vollständig eingehen und sämtliche Mindestanforderungen erfüllen (im Folgenden: zulässige finale Bewerbungen).

Sollten einzelne Unterlagen fehlen oder unvollständig oder fehlerhaft sein, behält sich die Stadt Freising vor, die Interessenten unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur aufzufordern. Die Stadt Freising ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Die Vergabeentscheidung erfolgt auf Grundlage eines wertenden Vergleichs der zulässigen finalen Bewerbungen.

Die Vergabeentscheidung trifft ein Vergabegremium. Ziel ist es, einen möglichst differenzierten Blick auf die Qualitäten der eingereichten Konzepte zu gewährleisten. Das Vergabegremium legt eine Reihenfolge der Bewerbungen fest und formuliert eine Vergabeempfehlung für den Stadtrat.

Das Vergabegremium setzt sich wie folgt zusammen:

(grün = stimmberechtigt, gelb = nicht stimmberechtigt)

	Stadtrat	Verwaltung/ Sachverständige	Vorprüfung / Verfahrensbegleitung
1	**Vorsitz Bürgermeisterin Frau Mooser-Niefanger**		
2	Vertreter*in Freisinger Mitte		
3	Vertreter*in Grüne		
4	Vertreter*in Freie Wähler		
5	Vertreter*in CSU		
6	Vertreter*in SPD		
7	Vertreter*in ödp		
8		Leitung Referat Bau, Planung und Liegenschaften	
9		Stadtbaumeisterin	
10		Leitung Amt für Liegenschaften	
11		Architekt*in Gestaltungsbeirat	
12		freie Architekt*in	
			Amt 61
			stattbau münchen GmbH

Entscheidung für eine priorisierte Bewerbergruppe

Mit welcher Gruppe eine Weiterentwicklung des eingereichten Konzeptes im Rahmen der Reservierungsphase bis hin zu einer Grundstücksvergabe und einem Vertragsschluss erfolgt, beschließt der Stadtrat auf Basis der Empfehlung des Vergabegremiums.

5.3 Reservierungsphase

Die Stadt Freising begleitet die priorisierte Bewerbergruppe bei der Weiterentwicklung des Konzeptes im Rahmen einer Reservierungsphase. Die Stadt Freising verpflichtet sich, in diesem Zeitraum an keinen anderen Erbbauberechtigten zu vergeben. Es entsteht jedoch kein Anspruch auf Abschluss des Erbbaurechtsvertrages.

Weiterentwicklung der Konzeptbausteine

In der Reservierungsphase werden die Konzeptbausteine in einem gemeinsamen Prozess mit der Stadt Freising weiterentwickelt. Änderungen sind zulässig, sofern sie das Konzept nicht grundlegend verändern und – gemessen an den Auswahlkriterien – verbessern oder jedenfalls im Ergebnis nicht verschlechtern (unwesentliche Änderungen). Während dieser Phase auftretende, zwingend erforderliche Änderungen sind mit der Stadt frühzeitig abzustimmen. Die Weiterentwicklung sowohl der inhaltlichen als auch der architektonischen Aspekte erfolgt schrittweise in der Reservierungsphase.

Es wird davon ausgegangen, dass alle Mitglieder das Konzept mittragen. Dies gilt entsprechend auch für neu hinzukommende Mitglieder (in der Reservierungsphase).

Die Gruppe muss den Entwicklungsstand in drei Terminen mit der Stadtverwaltung sowie einem Termin mit dem Vergabegremium transparent darstellen. Dabei wird überprüft, ob die vergaberelevanten Kriterien umgesetzt werden. Die geforderten Inhalte der jeweiligen Termine sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die Reservierungsphase beträgt maximal 18 Monate und wird erfolgreich beendet mit der Baueingabe und dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages. Die dauerhafte Einhaltung des abgestimmten Konzepts wird durch geeignete Regelungen im Erbbaurechtsvertrag abgesichert (siehe Kapitel 5.4).

Sollte im Verlauf der Reservierungsphase das Konzept der Bewerbergruppe nicht zufriedenstellend weiterentwickelt werden, kann die Stadt die Reservierung aus sachlichem Grund beenden.

Meilensteine der Reservierungsphase

Phase 1 **Auftakt**	bis Monat 1	Termin Verwaltung	Auftaktgespräch, Skizzen, Beauftragung professionelle Begleitung
Phase 2 **Vorentwurf**	bis Monat 6	Termin Verwaltung	Präsentation des Vorentwurfs LPH 2, Sachstand Konzeptbausteine, Belegungsstand Gruppe, Sachstand Rechtsform, Stand Finanzierung
Phase 3 **Entwurf**	bis Monat 9	Termin Verwaltung	Entwurf, Gestaltung Fassaden, LPH 3, Sachstand Konzeptbausteine, Belegungsstand Gruppe, Sachstand Rechtsform, Stand Finanzierung
	bis Monat 14	Termin Gremium	Abschließende Präsentation von Planung und Konzept mit abschließender Gremiumsentscheidung über die adäquate Qualifizierung von Konzept und Planung
Phase 4 **Bauantrag**	bis Monat 16		Eingabe Bauantrag
Phase 5 **Vertragsschluss**	Monat 18		Abschluss Erbbaurechtsvertrag

Die angesetzten Zeiträume sind Maximalzeiträume, die gut einhaltbar sind. Eine schnellere Umsetzung ist durchaus möglich und auch gewünscht.

Vorlage & Nachbesserung

Die entsprechenden Meilensteine werden der Stadt bzw. dem Vergabegremium vorgelegt oder präsentiert. Die Stadt wird für eine etwaig erforderliche Nachbesserung eine angemessene Frist setzen.

Nachrücker

Die Stadt behält sich vor, mit einer nachrückenden Bewerbergruppe aus der Warteliste deren eingereichtes Konzept im Rahmen einer Reservierung weiterzuentwickeln, falls die Weiterentwicklung des zugeschlagenen Bewerbungskonzeptes scheitert. Für diese Situation beinhalten die Empfehlung des Vergabegremiums und der entsprechende Beschluss des Stadtrates eine Rangfolge der sich bewerbenden Gruppen. Es besteht keine Verpflichtung, den potenziellen Nachrücker auswählen zu müssen. Ein neues Ausschreibungsverfahren wird durchgeführt, wenn nur eine Bewerbergruppe die Bedingungen erfüllen konnte, eine Weiterentwicklung des Konzepts aber gescheitert ist.

Dauer, Kosten und Verlängerungsmöglichkeiten

Die Grundstücksreservierung wird kostenfrei und zunächst für den Zeitraum von 18 Monaten mit Veräußerungsverzicht vereinbart.

Sollte der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages nicht innerhalb dieser 18 Monate möglich sein, kann die Reservierung in Absprache mit der Stadt verlängert werden, wenn triftige Gründe vorliegen, die den Vertragsschluss bis dato verhinderten und der Projekterfolg absehbar ist.

5.4 Vertragsabschluss

Bauantrag

Der Bauantrag ist als Meilenstein der Reservierungsphase vor dem Vertragsschluss einzureichen. Der Bauantrag ist Voraussetzung für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages.

Vertragliche Fixierung der Konzepte

Die Konzepte werden im Erbbaurechtsvertrag als Vertragsbestandteil fixiert. Dies geschieht vor allem durch die Vereinbarung sanktionierter Obliegenheiten und – soweit möglich – dinglicher Sicherungen im Grundbuch. Es wird insbesondere vereinbart, dass

- der Erbbauberechtigte das Grundstück für keinen anderen Zweck als das im Bewerbungskonzept vorgestellte Projekt nutzen darf;
- der Erbbauberechtigte das Grundstück nicht zur Finanzierung anderer Zwecke als der im Bewerbungskonzept vorgestellten Nutzung belasten darf;
- der Erbbauberechtigte das Nutzungsrecht nicht ohne Zustimmung der Stadt vor Realisierung des Vorhabens weitergeben darf;
- der Erbbauberechtigte mit dem Bau der Gebäude bis zu einem festgelegten Zeitpunkt beginnen muss;
- der Erbbauberechtigte bis zu einem festgelegten Zeitpunkt mit der Nutzung der Gebäude beginnen muss.

Ein Erstentwurf des Erbbaurechtsvertrages liegt als Anlage zu diesen Informationsunterlagen bei und ist Grundlage der Bewerbungsunterlagen, deren Inhalt mit der Angebotsabgabe anerkannt wird.

5.5 Zeitplan

Der nachstehende Zeitplan ist als überschlägige Richtlinie, nicht als rechtsverbindliche Zusage zu verstehen. Ausgehend von der Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung gestaltet sich der Zeitplan für die Vergabe wie folgt:

Phase 1 **Bewerbung**	01. April 2022	Grundstücksausschreibung
	14. April 2022	Abgabefrist für Rückfragen über genossenschaft@freising.de
	03. Mai 2022	Öffentliches Rückfragenkolloquium
	Freitag, 27. Mai 2022, 12.00 Uhr	Frist Bewerbung

Phase 2 **Auswahl**	30. Mai – 3. Juni 2022	Vorprüfung
	28. Juni 2022	Bewerbungsgespräche
	13. Juli 2022	Entscheidung Vergabegremium
	21. Juli 2022	Beschluss des Stadtrats
Phase 3 **Reservierung**	August 2022	Eintritt in die Reservierungsphase
	bis max. Dezember 2023	Eingabe Bauantrag
	bis max. Februar 2024	Erstellung Erbbaurechtsvertrag
	bis max. Februar 2024	Reservierungsphase
Phase 4 **Vertrags-schluss**	bis max. Februar 2024	Abschluss Erbbaurechtsvertrag
Phase 5 **Baubeginn**	Nach Vertragsschluss	Baubeginn (vorbehaltlich erteilter Baugenehmigung)

6 Weitere Informationen & Verfahrenskonditionen

6.1 Erbbaurechtsvertrag

Der Stadtrat entscheidet sich mit dem Vergabebeschluss für einen priorisierten Bietenden, dessen Konzept in der Reservierungsphase weiterzuentwickeln ist und nach der erfolgreichen Reservierungsphase in den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mündet.

Die wesentlichen Inhalte des Erbbaurechtsvertrages sind nicht verhandelbar. Der Inhalt des Erbbaurechtsvertrages bestimmt sich nach dem dieser Ausschreibung beigefügten Vertragsentwurf. Im Zuge des Vergabeverfahrens wird dieser Erbbaurechtsvertragsentwurf an das individuelle Angebot bzw. Konzept des Bieters/der Bieterin angepasst, insbesondere wird der Vertragsentwurf um die von dem Bieter/der Bieterin zwingend umzusetzenden Konzeptbausteine ergänzt.

Ansonsten wird der beigefügte Vertragsentwurf nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des künftigen Erbbauberechtigten abgeändert.

6.2 Ihre Ansprechpartner

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung. Die Rückfragen werden zentral gesammelt und beantwortet. Bitte senden Sie Ihre schriftlichen Rückfragen an genossenschaft@freising.de.

7 Verzeichnis Anlagen und Formblätter zum Verfahren

Anlagen zur Bewerbung

- Bewerbungsbogen
- Datenschutzrechtliche Informationspflichten nach Art. 13 und 14 DSGVO
- Erstentwurf des Erbbaurechtsvertrages
- Entwurf Betrauungsakt
- Rücksendeetikett
- Leistungsbild Projektbegleitung

Unterlagen Grundstück

- Geotechnisches Gutachten, Grundbaulabor München, 2009
- Ergebnisbericht über die Messung elektromagnetischer Felder in der Umgebung einer Hochspannungsfreileitung (50 Hz) und einer Bahnstromfernleitung (16 ²/3 Hz), EM-Institut, 2007
- General-von-Stein-Kaserne Freising, Start-Up-Plan Nr. 8 für das Baufeld WA4.5, DMU Consult, 2013
- General-von-Stein-Kaserne Freising, Start-Up-Plan Nr. 7 für die Baufelder WA4.1, WA4.2, WA4.3, WA4.4, DMU Consult, 2013
- Erschließung Steinpark ehem. General-v.-Stein-Kaserne, Straßenbau nördliche Stichstraße mit Wendehammer, Schönenberg Ingenieure Projekt GmbH, 2022

Unterlagen Planung und Satzungen

- Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne mit Begründung, Stadt Freising, 2012
- Integriertes Klimaschutzkonzept der großen Kreisstadt Freising, 2013
- Freisinger Resolution zum Klimawandel beschlossen im Stadtrat am 23. Januar 2020, Stadt Freising
- Georeferenzierte Plangrundlagen (Auszug Kataster und Auszug Kataster mit Luftbild), Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2022
- Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Freising vom 5. Dezember 2003 mit 1. Änderungssatzung vom 23. Juni 2017
- Satzung der Stadt Freising über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzordnung – FAbS) vom 18.08.1995