

# Genossenschaftliches Bauen und Wohnen am SteinPark

Auftakt und Information zur Grundstücksausschreibung

29. März 2022, 17 Uhr

online



# Ablauf der Veranstaltung

- Begrüßung und Einführung
- Quartier und Grundstück
- Bewerbungsverfahren und Auswahl
- Ausblick & Termine
- Fragen



# Quartier & Grundstück

# SteinPark Areal

## Vorher:

General-von-Stein-Kaserne

- 1936 erbaut
- Seit 1992 nicht mehr militärisch genutzt
- Beginn Abrissarbeiten 2010



( Stadtarchiv Freising Fotosammlung, 2021 )

## Nachher:

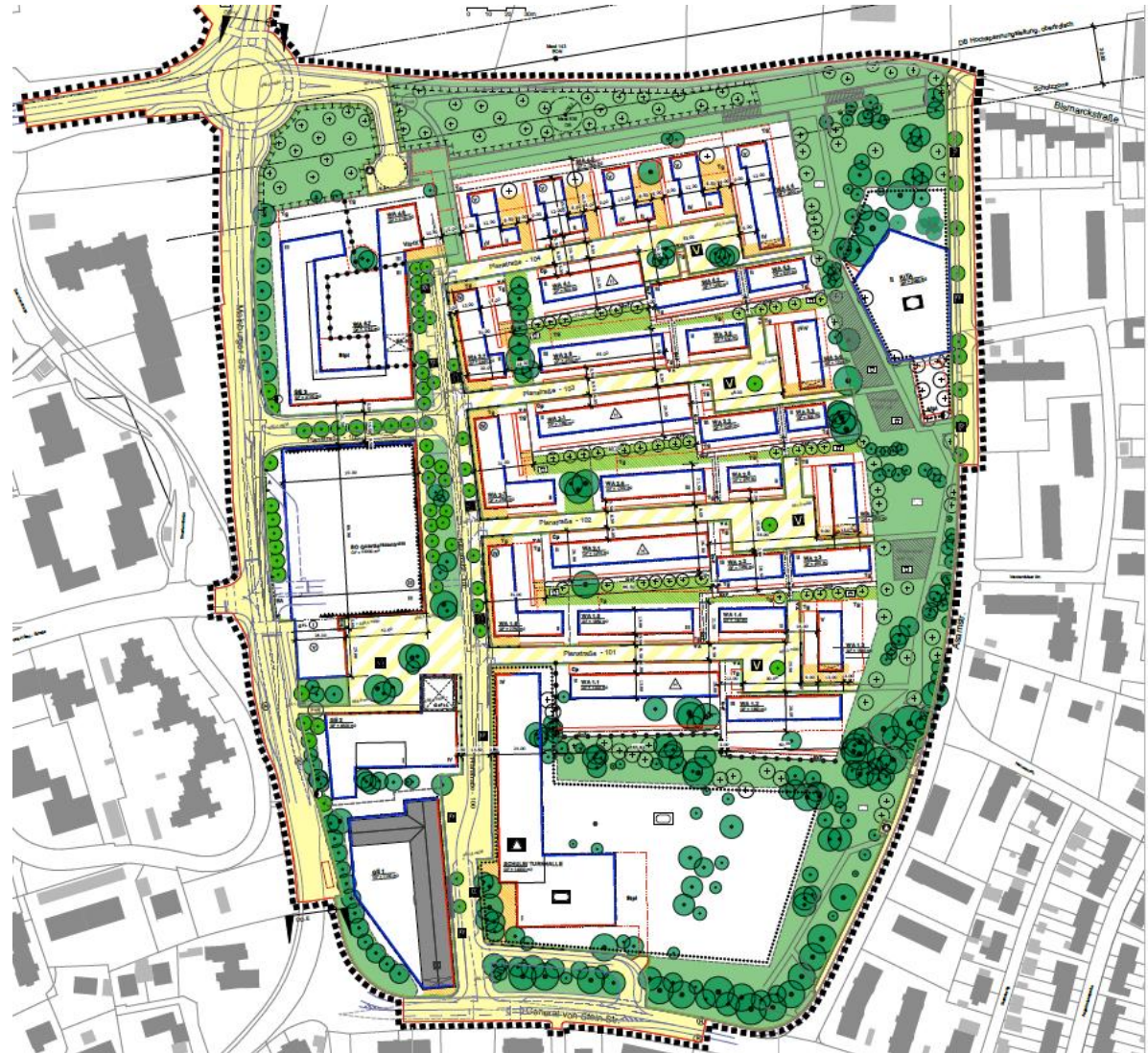
Neues Wohnquartier

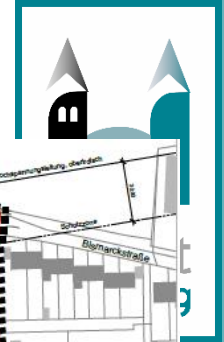
- 526 Wohneinheiten  
Zuzug ca. 960  
Bewohner\*innen
- Grund- und  
Mittelschule
- Kita
- Quartierszentrum
- Gewerbe
- Attraktive Freiräume



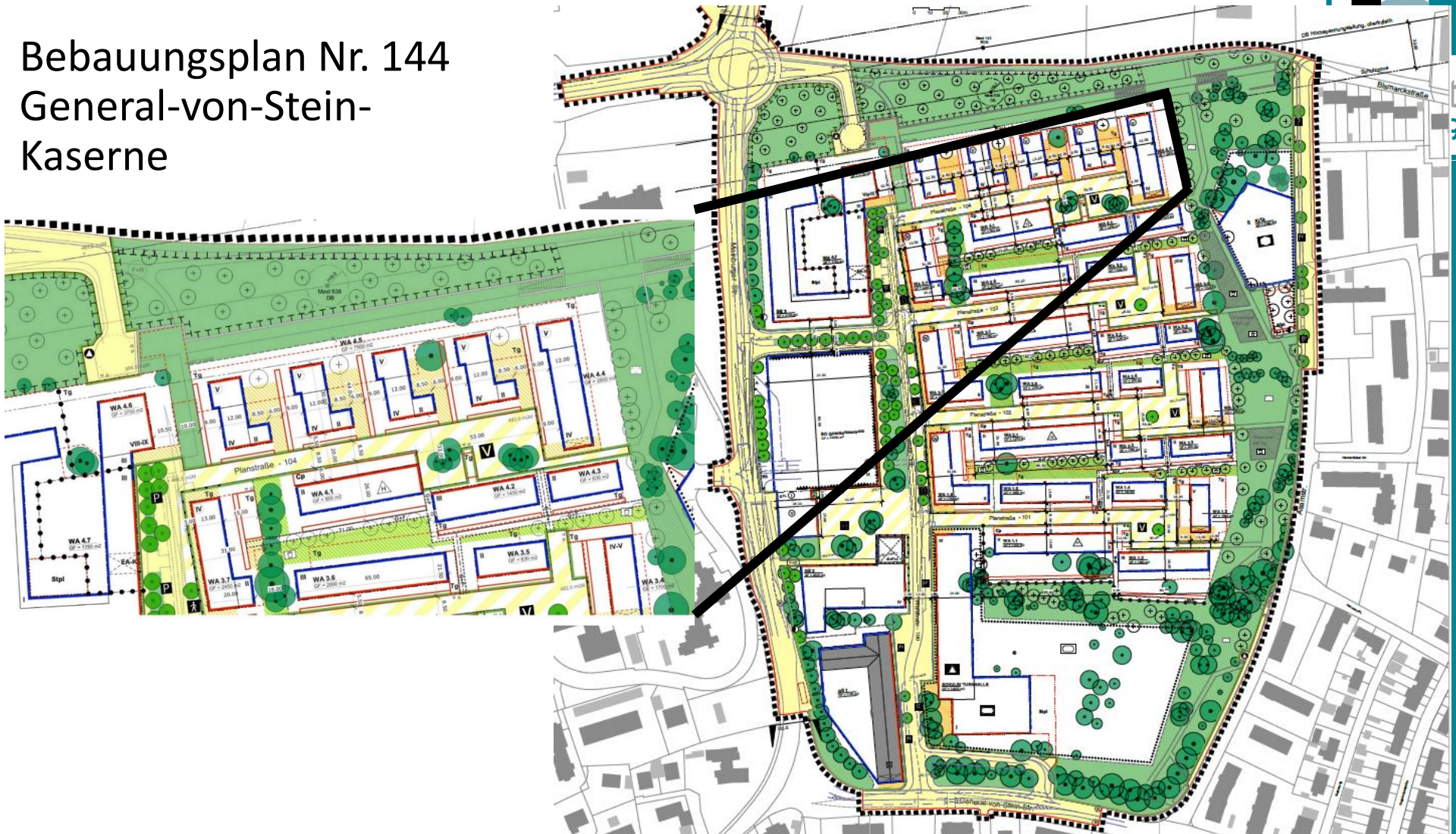
(Aufnahmen Stadt Freising)

# Bebauungsplan Nr. 144 General-von-Stein- Kaserne





# Bebauungsplan Nr. 144 General-von-Stein- Kaserne



# Quartier & Grundstück Rahmenbedingungen

- Grundstück 8.661 qm, bestehend aus
  - Flurstück 1400/52 mit 6.250 qm
  - Flurstück 1400/53 mit 2.411 qm
- Geschossfläche 10.307 qm
- Wohnfläche 7.833 qm
- Ca. 100 Wohneinheiten in 5 Gebäuden
- Stellplatzschlüssel 1,0  
EOF 0,75  
generell 1,5
- Die beiden Flurstücke werden als ein Grundstück ausgeschrieben. Teilung prinzipiell möglich.





# Quartier & Grundstück

## Grundstückskosten & Festlegungen

### Grundstückswert gemäß Gutachten Stichtag 8.2.22:

- Bodenwert: 19.634.300,00 €  
→ 2.266,98 € /qm Grund
- Bodenwert genossenschaftl.  
Wohnungsbau: 17.180.000,00 €  
→ 1.983,60 € /qm Grund

### Erbpachtzins:

- ortsüblich gemäß Gutachten: 2 %
- Reduzierter Zinssatz: 1 %

### Erschließungskosten:

- zusätzlich anfallende  
Kanalherstellungskosten

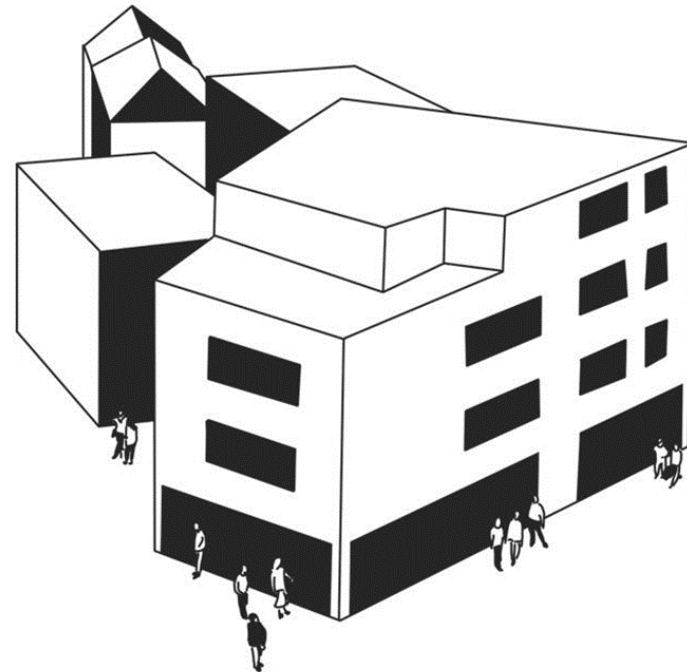
### Weitere Festlegungen:

- Mietpreisbindung:  
13,10 €/qm (mietpreisgedämpft)  
12,50 €/qm (EOF)
- Laufzeit: 80 Jahre
- Beihilferechtliche Absicherung  
mittels Betrauungsakt (mit  
Verpflichtungen wie Zielgruppen,  
Miethöhe, ...)

# Bewerbungsverfahren & Auswahl

# Bewerbungsverfahren & Auswahl Konzeptvergabe

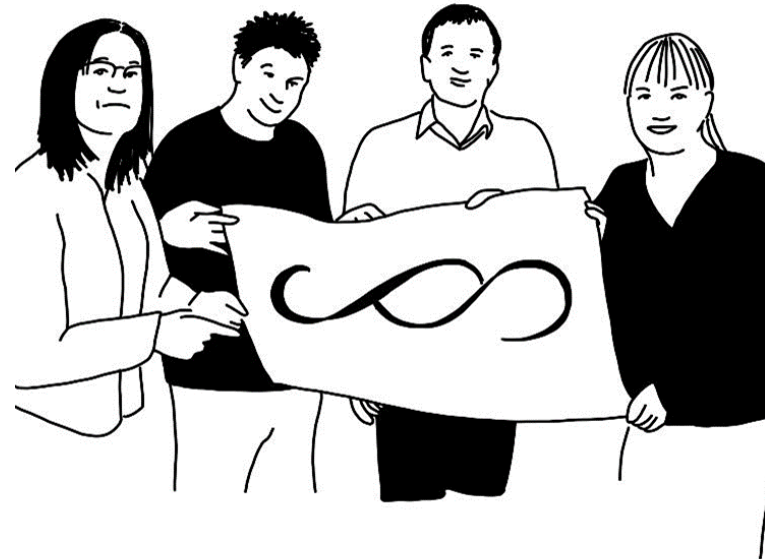
- Bestes Konzept für einen bestimmten Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien
- Die Qualität des eingereichten Konzepts bestimmt die Vergabeentscheidung
- Soziale Rendite (= Mehrwert für Stadtgesellschaft & Quartier) vor wirtschaftlicher Rendite (= Höchstpreise)



# Bewerbungsverfahren & Auswahl

## Wer kann sich bewerben?

- ausschließlich Baugenossenschaften
- Bzw. Gruppen, die die Rechtsform „eingetragene Genossenschaft“ (eG) anstreben
- Bietergemeinschaften aus max. 3 Gruppen möglich
- Gründung der Genossenschaft erst im Rahmen der Reservierungsphase
- Mindestanforderungen für die Bewerbung: Bestätigung eines genossenschaftlichen Prüfverbandes über eine durchgeführte Beratung zur Aufnahme in den Prüfverband.



# Bewerbungsverfahren & Auswahl Bewerbergemeinschaft

- Konsortialbewerbung von Bewerbergemeinschaften aus maximal 3 Einzelgruppen möglich mit ihren jeweiligen gegebenenfalls unterschiedlichen Konzepten
- Bewerbung erfolgt auf ein Grundstück bestehend aus beiden Baufeldern
- Grundstück kann unter bestimmten Voraussetzungen vor der Veräußerung geteilt werden.

**Es wird auf die komplexen Abhängigkeiten bei Erbbaurecht hingewiesen, bspw. in Bezug auf eine gemeinsame Tiefgarage.**

**Die Organisation bzw. eine etwaige Teilung muss von den Mitgliedern einer Bietergemeinschaft selbst organisiert werden.**



# Bewerbungsverfahren & Auswahl

## Fünf Freisinger Ziele der Konzeptvergabe

- I. **Differenziertes Wohnangebot**
- II. **Angebote an das Quartier**
- III. **Beteiligung der zukünftigen Bewohner\*innen bei Nutzungskonzept und Gestaltung**
- IV. **Nachhaltigkeit, insbesondere**
  - Förderung einer alternativen Mobilität
  - Ökologischer Ausrichtung des Bauvorhabens
- V. **Städtebaulicher Impuls**



# Bewerbungsverfahren & Auswahl Zielsetzungen

## I. 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.“



# Bewerbungsverfahren & Auswahl Zielsetzungen

## II. 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.





# Bewerbungsverfahren & Auswahl Zielsetzungen

## III. 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.



# Bewerbungsverfahren & Auswahl Zielsetzung

## IV. Nachhaltigkeit

Die Beachtung des Freisinger Klimaschutzkonzeptes wird vorausgesetzt. Darüber hinaus wird auf die ökologische Orientierung 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 Individualverkehrs, 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.



# Bewerbungsverfahren & Auswahl Zielsetzungen



## IV. Nachhaltigkeit

Des Weiteren zeigt sich eine **ökologische Ausrichtung des Bauvorhabens** beispielsweise in einem sorgsamem 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.



# Bewerbungsverfahren & Auswahl Zielsetzungen



## V. 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 sich daher eine entsprechend auch in der äußeren Erscheinung starke, konzeptionelle Antwort in Angeboten und Gestaltung auf die Umgebung und die städtebaulichen Gegebenheiten des Quartiers.

# Bewerbungsverfahren & Auswahl Mindestvoraussetzungen



- 25% der Wohnfläche EOF
- Mietpreisbegrenzung 13,10 EUR/qm
- Wohnflächenbegrenzung pro Person
- Rechtsform Genossenschaft
- Professionelle Begleitung
- 50% der Wohnfläche für ortsansässige Bevölkerung
- 20% der Wohneinheiten ernsthaft Interessierte
- Verpflichtungen aus dem Betrauungsakt
- Finanzierbarkeit
- Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen und des Klimaschutzkonzepts

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

# Bewerbungsverfahren & Auswahl

## Auswahlkriterien



- **Welchen Mehrwert erzeugt das Projekt für die Stadtgesellschaft?**  
wertvolle soziale, ökologische wie auch städtebauliche Impulse, wie z.B. die Errichtung bezahlbaren Wohnraums, eine gemischte Bewohnerstruktur oder Flexible und vielfältige Wohnungszuschnitte, alternative Mobilität oder auch ökologische Bauweise
- **Welchen Mehrwert bietet das Projekt für Quartier & Nachbarschaft?**  
Raumangebote für Bewohner und Nachbarschaft, Engagement für eine Mischung und Vernetzung innerhalb der Nachbarschaft, Gemeinwohlorientierung, aktive Beteiligung der zukünftig Wohnenden
- **Wie ist die Realisierbarkeit zu bewerten?**  
realistische und stimmige Bewerbungskonzepte, gute Umsetzungschancen, Finanzierbarkeit des Vorhabens, Erfahrung des professionellen Projektteams

# Bewerbungsverfahren & Auswahl Ihr Konzept

- **Schwerpunkte setzen**  
Nicht jedes Projekt kann und soll alle Zielsetzungen erfüllen
- **Mischung im Quartier**  
Vielfalt und Unterschiedlichkeit der Projektansätze
- **Eigene Konzepte entwickeln**  
Das Konzept soll in sich stimmig sein und die eigene Handschrift des Bewerbers tragen.



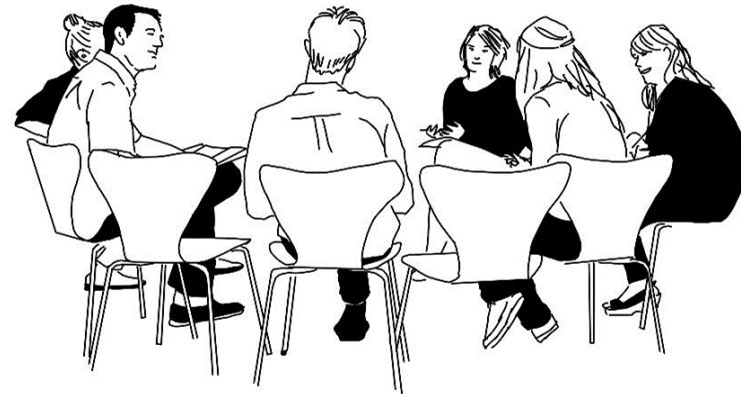
→ DAS BESTE Konzept gibt es nicht. Es gibt viele gute Antworten auf die Frage nach dem Mehrwert für Stadt und Quartier!

# Bewerbungsverfahren & Auswahl

## Bewerbungsunterlagen

### Ihre Bewerbung besteht aus

- Konzept
- Bewerbungsbogen mit Angaben zur
  - prof. Begleitung
  - Liste ernsthaft Interessierter
- weitere Anlagen
  - Grobkosten-Schätzung





# Bewerbungsverfahren & Auswahl

## Bewerbungsunterlagen

### Konzeptbeschreibung

- Freitextbewerbung mit **3 bis 6 DIN A4-Seiten** Umfang. Darin etwaige Entwurfsskizzen enthalten
- **Optional** können Sie zusätzlich ein DIN A2 Plakat zur Visualisierung Ihres Konzeptes bzw. Ihrer Gruppe einreichen.
- Bezugnahme auf die Zielsetzungen der Stadt
- Vorstellung Ihrer Gruppe und Ihrer Motivation zu dieser Bewerbung
- Darstellung wie die Finanzmittel aufgebracht werden sollen



# Bewerbungsverfahren & Auswahl

## Bewerbungsunterlagen



### **Bewerbungsbogen**

- Name und Anschrift
- Bestätigung der Höhe des Erbbaurechtszinses
- Anerkennung der zwingenden Mindestanforderungen
- Angaben zur professionellen Projektbegleitung und dem Architekten (entsprechend der Vorlage des Bewerbungsbogens)
- Liste ernsthaft Interessierter (entsprechend der Vorlage des Bewerbungsbogens)

### **Anlagen**

- Grobkosten-Schätzung

# Bewerbungsverfahren & Auswahl Bewerberauswahl

- **Prüfung der Unterlagen**
- *Ggf. Nachforderung von Unterlagen*
- **Bewerbungsgespräche**
- *Ggf. Nachbesserungsmöglichkeit*
- **Bewertung durch Vergabegremium & Vergabeempfehlung**
- **Vergabebeschluss im Stadtrat**



# Bewerbungsverfahren & Auswahl

## Reservierungsphase



- Die Stadt Freising begleitet die priorisierte Bewerbergruppe bei der Weiterentwicklung des Konzeptes.
- Die Stadt Freising verpflichtet sich, in diesem Zeitraum an keinen anderen Erbbauberechtigten zu vergeben.
- Änderungen sind zulässig, sofern sie das Konzept nicht grundlegend verändern.

Phase 1 <b>Auftakt</b>	bis Monat 1	Termin Verwaltung	Auftaktgespräch, Skizzen, Beauftragung professionelle Begleitung
Phase 2 <b>Vorentwurf</b>	bis Monat 6	Termin Verwaltung	Präsentation des Vorentwurfs LPH 2, Sachstand Konzeptbausteine, Belegungsstand Gruppe, Sachstand Rechtsform, Stand Finanzierung
Phase 3 <b>Entwurf</b>	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 <b>Bauantrag</b>	bis Monat 16		Eingabe Bauantrag
Phase 5 <b>Vertragsschluss</b>	Monat 18		Abschluss Erbbaurechtsvertrag

# Ausblick und Termine

# Zeitplan



Phase 1 <b>Bewerbung</b>	1. April 2022	Grundstücksausschreibung
	14. April 2022	Abgabefrist für Rückfragen über <a href="mailto:genossenschaft@freising.de">genossenschaft@freising.de</a>
	03. Mai 2022	Öffentliches Rückfragenkolloquium
	Freitag, 27. Mai 2022, 12.00 Uhr	Frist Bewerbung
Phase 2 <b>Auswahl</b>	30. Mai – 3. Juni 2022	Vorprüfung
	28. Juni 2022	Bewerbungsgespräche
	13. Juli 2022	Entscheidung Vergabegremium
	21. Juli 2022	Beschluss des Stadtrats
Phase 3 <b>Reservierung</b>	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 <b>Vertragsschluss</b>	bis max. Februar 2024	Abschluss Erbbaurechtsvertrag
Phase 5 <b>Baubeginn</b>	Nach Vertragsschluss	Baubeginn (vorbehaltlich erteilter Baugenehmigung)

# Ausschreibungsunterlagen

## Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen

- Ende dieser Woche
- Auf der Internetseite der Stadt Freising  
<https://www.freising.de/leben-wohnen/wohnen/genossenschaftliches-wohnen>

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](mailto:genossenschaft@freising.de)

# Austausch und Fragen

