B E S C H L U S S V O R L A G E

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	28.10.2026

Betreff:

Städtebauliche Nachverdichtung im Otto-Wels-Quartier (Oberau)
a) Kenntnisnahme der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie
b) Kenntnisnahme eines Auszugs der Funktionalen Leistungsbeschreibung für ein Vergabeverfahren
c) Bestellung der gemeinderätlichen Mitglieder der Bewertungskommission

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
BaUStA	04.11.2026	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

a) Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen Nachverdichtung im Otto-Wels-Quartier im Stadtteil Oberau gemäß den Anlagen 2 und 3 zur Drucksache BaUStA-26/021 zur Kenntnis.

b) Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Auszug der Funktionalen Leistungsbeschreibung für ein Vergabeverfahren für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet „Otto-Wels-Quartier“ im Stadtteil Oberau gemäß der Anlage 4 zur Drucksache BaUStA-26/021 zur Kenntnis.

c) Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss bestellt die gemeinderätlichen Mitglieder der Bewertungskommission für das Vergabeverfahren gemäß Nr. 5 der Drucksache BaUStA-26/021.

Anlagen:
1. Lage des Gebiets
2. Machbarkeitsstudie Wohnungsbau Otto-Wels-Straße vom 19.01.2026
3. Nachuntersuchungen der Machbarkeitsstudie vom 03.08.2026
4. Auszug Funktionale Leistungsbeschreibung über Planungs- und Bauleistungen

1. Ausgangslage

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist eine wichtige Akteurin auf dem Freiburger Wohnungsmarkt bei der Verfolgung des Ziels, Wohnraum im bezahlbaren Segment zu schaffen. Im Rahmen der deutschlandweiten Wohnraumoffensive des Bundes wurden von der BImA Liegenschaften identifiziert, die sich für die Schaffung von neuem, attraktivem und bezahlbarem Wohnraum eignen.

Im Stadtteil Oberau, südlich der Dreisam, nördlich der Runzstraße und zwischen der Schwendi- und Gresserstraße befindet sich das Otto-Wels-Quartier (siehe Anlage 1 dieser Drucksache). Es ist geprägt durch mehrgeschossige Wohngebäude aus der Nachkriegszeit, die ursprünglich für die Angehörigen französischer Streitkräfte errichtet wurden. Im Gebiet befinden sich zehn Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 112 Wohneinheiten. Die viergeschossigen Wohngebäude gruppieren sich um drei Höfe mit Baumbestand. Der Freiraum ist durch Geländemodulation und ein Spielplatzangebot funktional gegliedert und nutzbar. Die Aufenthaltsqualität ist jedoch gering. Im mittleren Bereich befindet sich eine zentrale Stellplatzanlage mit Garagen, die in einer Senke liegt. Die Erschließung durch den Individualverkehr erfolgt von der Otto-Wels-Straße. Weitere oberirdische Stellplatzanlagen befinden sich im östlichen Hof an der Zufahrt der Gresserstraße.

Das Quartier soll durch städtebauliche Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nachverdichtet werden. Dafür hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die im Zeitraum von April bis Juli 2025 durchgeführt wurde (siehe Anlage 2 dieser Drucksache). Ziel der Untersuchung war die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für das Gesamtquartier unter besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeit, sozialen Durchmischung und Wirtschaftlichkeit.

2. Städtebauliche Zielsetzung und Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Die von der Machbarkeitsstudie untersuchten städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes waren:

- Nachverdichtung und städtebauliche Dichte
- Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum
- Aufwertung des Quartiers durch energetische Sanierung des Bestandes
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Außenraum unter Berücksichtigung der Anforderungen aus den Klimaanpassungskonzepten Hitze und Wasser.

Die Studie zeigt auf, wie durch gezielte städtebauliche Maßnahmen die Potenziale im Quartier genutzt werden können, um das Wohnumfeld zu verbessern und das Quartier im Gesamten weiterzuentwickeln. Die Maßnahmen der Entwicklung sollen im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt werden.

Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie erstellte städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung von zwei grünen Höfen und einem grünen mittleren Platz vor. Die Wohnbebauung wird durch Maßnahmen im Bestand und Neubauten nachverdichtet. Das größte Potenzial der Nachverdichtung besteht auf der bereits versiegelten Fläche, der mittig im Quartier liegenden großen Stellplatzanlage. Diese soll durch eine Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen ersetzt werden. Dadurch entsteht oberirdisch Raum, der für eine Überbauung genutzt werden soll. Hier sollen zwei viergeschossige Wohngebäude entstehen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen und so positioniert sind, dass ein neuer zentraler Platz entstehen kann. Die Erschließung der Tiefgarage soll zukünftig über die Runzstraße erfolgen. Dadurch wird der motorisierte Individualverkehr in der Otto-Wels-Straße (Fahrradstraße / Radvorrangroute) deutlich reduziert (siehe Anlage 2 dieser Drucksache).

Die Höhenentwicklung im Quartier orientiert sich an der Umgebungsbebauung und liegt bei vier bis fünf Vollgeschossen. Die baulichen Ergänzungen fügen sich daher in die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung ein.

Die Freiräume sollen in ihrer Struktur und Gliederung gestärkt werden. In dem östlichen und westlichen Hof soll die Aufenthaltsqualität durch verschiedene Maßnahmen, wie der Überarbeitung der vorhandenen Freifläche bzw. durch Entsiegelung, ein Angebot an Sitzmöglichkeiten, eine neue Gestaltung der Spielbereiche und Bepflanzungen, verbessert werden. Der mittlere Hof soll zwischen den beiden Neubauten als Quartiersplatz ausgebildet werden. Grundsätzlich soll der Baumbestand im Quartier weitgehend erhalten bleiben. Im mittleren Bereich, in dem die Gebäude und die Tiefgarage geplant sind, müssen jedoch Bäume weichen. Die Eingriffe werden durch gezielte Neupflanzungen kompensiert.

Das beschriebene städtebauliche Leitbild der Machbarkeitsstudie und die daraus resultierenden Maßnahmen sollen umgesetzt werden. Dafür bedarf es einer weiterführenden Untersuchung.

Die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaanpassung in der Entwicklung des Freiraumkonzepts war und ist Vorgabe im weiteren Verfahren. Die im Konzept der Machbarkeitsstudie vorgesehenen Maßnahmen folgen dem Konzept der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, bei dem das anfallende Niederschlagswasser lokal zurückgehalten, versickert und nach Möglichkeit weiter genutzt wird. Klimaresiliente Baumarten, die Berücksichtigung von Fassadenbegrünung an geeigneten Stellen und Pergolen im Hof Ost tragen zur Verdunstung und Abkühlung bei und verbessern das Mikroklima im Quartier.

Die Machbarkeitsstudie untersucht mögliche Grundrisstypologien und leitet daraus das Wohnungsbaupotential ab. Im Quartier können danach zukünftig insgesamt ca. 170 Wohneinheiten angeboten werden. Gegenüber dem Bestand werden durch die geplanten baulichen Maßnahmen der Aufstockung, des Dachausbaus und des Neubaus dementsprechend ca. 60 Wohneinheiten zusätzlich geschaffen. Die neuen Wohnungen sind mit einem Wohnungsmix von 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen geplant, so dass hier ein generationengerechtes Angebot entsteht.

3. Weiterentwicklung der Machbarkeitsstudie und Funktionale Leistungsbeschreibung

Der erste Stand der Machbarkeitsstudie wurde bereits dem Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss im April 2025 mündlich vorgestellt. Seither wurde die Machbarkeitsstudie insbesondere zum Thema Brandschutz weiterentwickelt.

Das Quartierskonzept aus der Machbarkeitsstudie soll nun in zwei größeren Bauabschnitten umgesetzt werden. Der erste Bauabschnitt (BA 1) beinhaltet den Neubau der Tiefgarage mit den zwei neuen Wohngebäuden und der Herstellung der Freianlagen im Hof „Mitte“ sowie die Vorhaltung der Infrastrukturen für den zweiten Bauabschnitt. Der zweite Bauabschnitt (BA 2) beinhaltet die Sanierung und die eingeschossige Aufstockung der Bestandsgebäude an der Otto-Wels-Straße sowie die Sanierung und den Dachausbau der Bestandsgebäude an der Runzstraße. Des Weiteren beinhaltet der BA 2 die Neugestaltung der Freianlagen in den Höfen „West“ und „Ost“.

Im ersten Schritt nach der Machbarkeitsstudie wurde eine vertiefende Untersuchung für den ersten Bauabschnitt durchgeführt mit dem Ziel, die genauen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Tiefgarage, der Wohngebäude und der Anforderungen an die Freianlagen zu definieren und Erkenntnisse für die Funktionale Leistungsbeschreibung des anschließenden Vergabeverfahrens zu erhalten (siehe Anlagen 3 und 4 dieser Drucksache).

In der vertiefenden Untersuchung (siehe Anlage 3 dieser Drucksache) wurde festgestellt, dass die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Tiefgarage aus geologischen Gründen das bestehende Geländeniveau um ca. 1,65 m überragen wird. Positiv zu bewerten ist dadurch die Möglichkeit der natürlichen Belüftung der Tiefgarage. Gleichzeitig muss mit den geänderten Voraussetzungen in der Geländemodellierung und Gestaltung des zukünftigen Freiraums der Quartiersmitte umgegangen werden. Dies wird in der vertiefenden Untersuchung aufgegriffen und gibt Erkenntnisse über die Anforderungen für das anschließende Vergabeverfahren. So ist für den BA 1 die Entwicklung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplan für den Hof „Mitte“ gefordert, der die Klimaanpassungsmaßnahmen berücksichtigt und das Regenwassermanagement funktionsfähig herstellt.

Die vertiefende Untersuchung kam für die Planung und Umsetzung der Tiefgarage, der Wohngebäude und des Wohnumfeldes zu folgenden Ergebnissen, die Eingang in die funktionale Leistungsbeschreibung fanden:

- die Festlegung der Höhenlage der Tiefgarage und der Wohngebäude unter Berücksichtigung des Tragwerks, des Grundwassers, der Stellplatzanzahl und der Freiraumgestaltung
- Vorgaben zu Wohnungsgrundrissen und -orientierung
- Ziele zur Erreichung einer sozialen Durchmischung hinsichtlich des Wohnungsmixes
- Vorgaben zur Freiraumgestaltung auf dem Tiefgaragendach und im Hof Ost
- Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser auf dem Tiefgaragendach und Regenwassermanagement allgemein
- Anforderungen an das Brandschutzkonzept
- Vorgaben der Stellplatzsatzung Freiburg

Bei den Planungen zur Energieversorgung des Quartiers wurde als neuer Aspekt die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung erörtert. Aktuell geprüft wird, ob zur Wärmeversorgung der Oberau und des Quartiers eine gebäudeintegrierte Heizzentrale im Quartier untergebracht werden kann.

4. Vergabeverfahren

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und die nachträglich vertiefende Untersuchung bilden die planerische Grundlage für das von der BImA angestrebte Vergabeverfahren mit einem vorgeschalteten EU-weitem Teilnahmewettbewerb. Das Vergabeverfahren zielt darauf ab, die Schritte Planung und Bau für die einzelnen Gebäude aus einer Hand zu vereinen (sog. Totalunternehmer). Der Vorteil liegt neben dem Qualitätszuwachs durch das Ineinandergreifen von Planung und Ausführung in der Zeitersparnis.

Zunächst umfasst das Vergabeverfahren die Herstellung der Tiefgarage, die zwei Neubauten und die Quartiersmitte. In einem späteren Vergabeverfahren erfolgt die Ausschreibung und Umsetzung der Sanierung und Aufstockung sowie der Dachausbau der Bestandsgebäude in mehreren Bauabschnitten, eng verzahnt mit der Logistik des Umzugsmanagements der Bewohner*innen im Quartier.

Die funktionale Leistungsbeschreibung (siehe Anlage 4 dieser Drucksache) beschreibt dezidiert die Qualitäten des Leistungsziels des ersten Vergabeverfahrens. Von den Bietenden sind auf der Grundlage der Funktionalen Leistungsbescheidung alle erforderlichen Komplettleistungen zur Erreichung des beschriebenen Leistungsziels zu erbringen und mit einem Preis zu hinterlegen. Das Projektziel ist die schlüsselfertige Herstellung eines kompletten, voll funktionsfähigen, funktionsgerechten und betriebsbereiten ersten Bauabschnitts mit dazugehörigen Freianlagen.

Für die Erarbeitung der Planungsleistung sind zusätzlich zu den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie und der vertiefenden Untersuchung folgende städtischen Vorgaben in den Entwurf zu integrieren:

- Perspektivplan 2030 mit dem Grundsatz, dass Nachverdichtung immer im Kontext der Freiraumqualifizierung erfolgt und
- Die Klimaanpassungskonzepte (KLAK) Hitze und Wasser inkl. der Konzeptpläne Schwammstadt und Starkregenvorsorge

Zur Sicherung einer gesamtheitlichen Entwicklung des Quartiers sollen die im ersten Bauabschnitt entwickelten gestalterischen Qualitäten und Grundsätze in der Architektur und im Freiraum bei der Planung und Ausschreibung des zweiten Bauabschnittes sowie möglichen weiteren Bauabschnitten berücksichtigt werden. Voraussetzung dafür ist, dass bereits im ersten Bauabschnitt architektonisch-gestalterische Aussagen für das Gesamtquartier als Mindestanforderung für die Angebotsabgabe durch die BImA festgeschrieben sind, auch wenn die bauliche Umsetzung in mehreren getrennten Bauabschnitten erfolgt. Mit diesem Vorgehen findet ein zielführender Wettbewerb unter den Bietenden zur gestalterisch hochwertigen Qualität sowie zur Sicherung einer Ablesbarkeit des zukünftigen Gesamtquartiers statt.

5. Ablauf des Vergabeverfahrens

Das Vergabeverfahren wird zweistufig durchgeführt.

Im ersten Verfahrensschritt erfolgt der Teilnahmewettbewerb, der durch die zentrale Vergabestelle der BImA koordiniert wird. Nach Auswahl geeigneter Teilnehmer*innen werden dann im zweiten Teil die eingereichten Entwürfe im Rahmen eines mehrstufigen Beteiligungs- und Bewertungsprozesses bewertet. Hier werden im ersten Teil die anonymisierten Entwürfe mit den stimmberechtigten Teilnehmenden zum Thema Architektur und Freiraumplanung durch ein Gremium mit den folgenden Mitgliedern bewertet:

Stimmberechtigte Mitglieder der Bewertungskommission
- BImA: 2 Vertreter*innen
- Gemeinderat der Stadt Freiburg: 2 Vertreter*innen (Grüne, SPD+ESFR, SPD+JF oder ESfa), N.N.
- Bauverwaltung der Stadt Freiburg: 1 Vertreter*innen
- Gestaltungsbeirat: 2 Vertreter*innen

Stellvertretende Mitglieder der Bewertungskommission
- BImA: 2 Vertreter*innen
- Gemeinderat der Stadt Freiburg: 2 Vertreter*innen (SPD+JF oder ESfa, CDU), N.N.
- Bauverwaltung der Stadt Freiburg: 1 Vertreterinnen

Beratend Gremienmitglieder ohne Stimmrecht
- Vertreter*innen der BimA
- 1 Vertreter*in des Bürgervereins Oberwiehre-Waldsee-Oberau e.V.

Die gemeinderätlichen Mitglieder bzw. ihre Stellvertreter*innen werden in der Sitzung des Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 04.11.2026 namentlich bestimmt.

Diese Zusammensetzung gewährleistet die angemessene Berücksichtigung der öffentlichen Interessen in den Vergabeverfahren.

Mit den konkreten Empfehlungen aus diesem Gremium zu Architektur und Freiraum erfolgt die fachliche Bewertung in Form einer Bepunktung durch eine zuvor festgelegte Bewertungsmatrix. Dabei ist die BImA mit drei Stimmen und die Stadt mit zwei Stimmen gewichtet. Im Anschluss eröffnet die BImA den Bietenden Gespräche nach einer durch die Vergabeordnung festgelegten Abfolge.

Sofern bereits zu dieser Phase eine Bieterin/ein Bieter durch ihren/seinen Entwurf und den Preis überzeugt, kann danach der Auftrag erteilt werden. Sollte keiner der Bietenden durch ihr/sein angebotenes architektonisch freiraumplanerisches Konzept in Verbindung mit dem Preis überzeugen, werden Verhandlungsgespräche geführt, so dass für die Bietenden die Möglichkeit besteht, den Entwurf nachzubessern und ein Zweitangebot abzugeben. In diesem Fall muss nach Abgabe der überarbeiteten Angebote die Bewertung wiederholt werden.

6. Ausblick

Nach der Beratung im Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss zur Quartiersentwicklung kann die EU-weite Ausschreibung für das Vergabeverfahren mit dem vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durch die BImA gestartet werden. Die Ergebnisse der Ausschreibung werden voraussichtlich im III. Quartal 2027 vorliegen. Daran schließt sich das beschriebene Bewertungsverfahren zu den eingereichten Unterlagen an.

Nach derzeitiger Planung kann der Bau für den ersten Bauabschnitt schon im II. Quartal 2028 beginnen.

Die vorgesehene Entwicklung mit einer Mischung aus ergänzenden Neubauten und sanierten Bestandsgebäuden leistet einen positiven Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Ansprechperson ist Frau Holland, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4155.

-Stadtplanungsamt-