

Badenova Konzept GmbH & Co. KG · Postfach 5369 · 79020 Freiburg im Breisgau

Bearbeiter:in	Massimo Baratta
Unser Zeichen	-
Ihr Zeichen	-
Vertragskonto	-
Telefon	+49 761 279 - 2603
E-Mail	massimo.baratta@badenovanetze.de
Seite	1 / 5
Datum	30.07.2026

Einladung zur Angebotsabgabe: Wohnbauflächen in bester Lage von Denzlingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen die Möglichkeit bieten, sich an einem attraktiven Wohnbauprojekt in der Gemeinde Denzlingen zu beteiligen. Im neu entwickelten und vollständig erschlossenen Baugebiet „Hinterm Hof“ stehen drei hochwertige Bauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 5.114 m² zum Verkauf. Die Grundstücke sind für eine qualitätvolle und nachhaltige Wohnbebauung vorgesehen und bieten hervorragende Voraussetzungen für moderne Wohnkonzepte.

Die Erschließung ist abgeschlossen, sodass eine kurzfristige Realisierung Ihres Bauvorhabens möglich ist. Das Projektgebiet ist in drei Teilbereiche gegliedert:

- **WA1** (Reihenhausgebiet oder Mehrfamilienhäuser, ca. 3.348 m²)
- **WA2** (Mehrfamilienhaus, ca. 954 m²)
- **WA3** (Mehrfamilienhaus, ca. 812 m²)

Warum Denzlingen?

Die Gemeinde Denzlingen vereint die Nähe zur Stadt Freiburg mit dem Charme einer lebendigen und aktiven Gemeinde. Mit direkter Bahnanbindung, Anschluss an die B294, einem breit gefächerten Angebot an Schulen, Kindergärten und Nahversorgung sowie einem vielfältigen Vereins- und Kulturleben bietet Denzlingen beste Voraussetzungen für ein modernes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und starker Nachfrage.

Das Baugebiet „Hinterm Hof“ gliedert sich in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen städtebaulichen Konzepten:

WA1 – Reihenhaushaus- und/oder Mehrfamilienhausbebauung

Lage und Größe: Das Baufeld WA1 stellt mit ca. 3.348 m² die größte Teilfläche im Baugebiet dar. Es ist vollständig erschlossen und befindet sich im westlichen Bereich des Quartiers.

- **WA1.1:** ca. 1.101,5 m²
- **WA1.2:** ca. 1.118,0 m²
- **WA1.3:** ca. 1.128,0 m²

Nutzung und Bauweise: Das Baufeld bietet flexible Entwicklungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnformen. Neben einer Bebauung mit Reihenhäusern ist abweichend zum Bebauungsplan auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich, sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster und sonstigen planungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

Dachform und Begrünung: Die Dächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung von 0–5° auszuführen. Alle Dachflächen sind mit extensiver oder intensiver Begrünung mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm zu versehen.

Stellplätze: Die Errichtung einer Tiefgarage ist abweichend zum Bebauungsplan denkbar.

Freiflächen und Gestaltung: Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind nicht zulässig. Nebenanlagen (z. B. Müllplätze, Fahrradunterstände) dürfen nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen errichtet werden und müssen gestalterischen Anforderungen genügen.

Grundflächenzahl und Lärmschutz: Die zulässige GRZ ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend dem schalltechnischen Gutachten und der Festsetzungen des Bebauungsplans umzusetzen.

WA2 – Mehrfamilienhaus

Lage und Größe: Das Baufeld WA2 liegt zentral im Baugebiet „Hinterm Hof“ und umfasst ca. 954 m². Es ist vollständig erschlossen.

Nutzung und Bauweise: Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in offener Bauweise mit Einzelhausstruktur. Zulässig sind zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Gebäudehöhe und Erdgeschossfußbodenhöhe richten sich nach dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Dachform und Begrünung: Die Dachgestaltung ist auf flache oder flach geneigte Dächer (0–5°) beschränkt. Sämtliche Dachflächen sind mit einer extensiven oder intensiven Begrünung mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm auszuführen.

Stellplätze: Stellplätze sind ausschließlich innerhalb einer gemeinsam mit WA3 zu errichtende Tiefgarage oder als oberirdische Stellplätze in festgesetzten Flächen zulässig. Carports und oberirdische Garagen sind nicht erlaubt. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind mit mind. 0,80 m Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

Freiflächen und Gestaltung: Vorgärten und unbebaute Grundstücksteile sind gärtnerisch zu gestalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Nebenanlagen (z. B. Sichtschutz, Abstellräume) dürfen nur in definierten Bereichen errichtet werden und unterliegen gestalterischen Auflagen.

Grundflächenzahl und Lärmschutz: Die zulässige GRZ ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Eine Überschreitung durch unterirdische Bauwerke (z. B. Tiefgaragen) ist bis zu einem GRZ-Wert von 0,8 nach § 19 (4) BauNVO zulässig. Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend dem schalltechnischen Gutachten umzusetzen, insbesondere im Hinblick auf benachbarte gewerbliche Nutzungen.

WA3 – Mehrfamilienhaus

Lage und Größe: Das Baufeld WA3 befindet sich im südöstlichen Bereich des neuen Baugebiets „Hinterm Hof“ in Denzlingen und umfasst ca. 812 m². Es ist vollständig erschlossen.

Nutzung und Bauweise: Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in offener Bauweise mit Einzelhausstruktur. Zulässig sind drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Die zulässige Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe sind in der Planzeichnung festgesetzt und einzuhalten.

Dachform und Begrünung: Die Dächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach (0–5° Neigung) auszuführen. Alle Dachflächen sind mit einer extensiven oder intensiven Begrünung mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm zu versehen.

Stellplätze: Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der gemeinsam mit WA2 zu errichtende Tiefgarage oder als oberirdische Stellplätze in ausgewiesenen Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind nicht gestattet. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind mit mindestens 0,80 m Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

Freiflächen und Gestaltung: Vorgärten und unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen; Schottergärten sind unzulässig. Nebenanlagen (z. B. Sichtschutz, Abstellräume) dürfen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen errichtet werden und unterliegen gestalterischen Vorgaben.

Grundflächenzahl und Lärmschutz: Die zulässige GRZ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Eine Überschreitung durch unterirdische Bauwerke (z. B. Tiefgaragen) ist bis zu einem GRZ-Wert von 0,8 gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig. Lärmschutzmaßnahmen sind gemäß dem schalltechnischen Gutachten umzusetzen.

Verkaufsbedingungen

Die Vergabe der Bauflächen erfolgt im Rahmen eines förmlichen Ausschreibungsverfahrens. Die Baufelder werden dabei wie folgt angeboten:

- **WA1** kann entweder als **Gesamtfläche** oder je **Riegel** erworben werden.
- **WA2 und WA3** werden **ausschließlich gemeinsam** vergeben, da sie eine städtebauliche Einheit mit gemeinsamer Tiefgarage bilden.

Folgende Mindestpreise gelten:

- **WA1** (Reihenhäuser): 850 €/m²
- **WA1** (Mehrfamilienhäuser): 950 €/m²
- **WA2 + WA3** (Mehrfamilienhäuser): 1.100 €/m²

Angebote unterhalb der genannten Mindestpreise können nicht berücksichtigt werden. Die Erwerbsnebenkosten (z. B. Grunderwerbsteuer, Notar-, Grundbuchkosten etc.) trägt der Käufer.

Auch **Baugenossenschaften oder gemeinwohlorientierte Bauträger** sind eingeladen, ein Angebot für WA2 und WA3 abzugeben, sofern sie ein wirtschaftlich tragfähiges, architektonisch überzeugendes und realisierungsfähiges Gesamtkonzept vorlegen.

Hinweise zur Angebotsabgabe

- Die Vergabe der Bauflächen erfolgt im Rahmen eines förmlichen Ausschreibungsverfahrens.
- Zuschlagskriterium ist das wirtschaftlich höchste Gebot auf Grundlage der festgesetzten Mindestverkaufspreise.
- Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot **bis 21.09.2026** bei der Badenova Konzept GmbH & Co. KG ein.
- Badenova Konzept GmbH & Co. KG behält sich vor, Nachforderungen, Rückfragen und gegebenenfalls ergänzende Unterlagen einzuholen.
- Angebote, die den Mindestverkaufspreis unterschreiten, können nicht berücksichtigt werden.
- Die geplanten Gebäude sind architektonisch überzeugend und gestalterisch hochwertig zu entwerfen und in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Eine sorgfältige städtebauliche Integration wird ausdrücklich erwartet.

- Bitte beachten Sie, dass bei der Planung und Realisierung Ihres Bauvorhabens sämtliche Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinterm Hof“ sowie die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Denzlingen verbindlich einzuhalten sind. Diese Regeln unter anderem die zulässige Geschossigkeit, Dachformen, Begrünung, Stellplatzgestaltung und Lärmschutzmaßnahmen.

Persönlicher Austausch bei Interesse

Bei grundsätzlichem Interesse an den Bauflächen bieten wir Ihnen gerne die Möglichkeit zu einem persönlichen Gespräch, in dem wir Ihnen das Baugebiet „Hinterm Hof“ näher vorstellen und offene Fragen klären.

Bitte lassen Sie uns bei Bedarf einen oder zwei Terminvorschläge zukommen – wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Badenova Konzept GmbH & Co. KG



Massimo Baratta
Projektleiter