

Aus dem Gemeinderat vom 25. Mai 2023

Bebauungsplan Ortsmitte-Süd beschlossen;

Hotelnutzung, Gewerbe und Nahversorgung in der Ortsmitte gesichert, Flexibilität bleibt erhalten

Der Gemeinderat hatte bereits in seiner Sitzung am 9. März 2023 die Abwägung der während der ersten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. Nun erforderten kleinere Änderungen eine erneute Offenlage. Diese zweite Offenlage, die nur auf die Änderungen beschränkt war, hat vom 3. bis 21. April 2023 stattgefunden. Stadtplaner Stefan Läufer (fsp.stadtplanung, Freiburg) erläuterte die eingegangenen Stellungnahmen, deren Inhalt aber einen weiteren Änderungsbedarf hinsichtlich des Bebauungsplans nicht erkennen ließ. Auch das Gremium sah durch den nun vorliegenden Plan eine ausreichende Flexibilität als gegeben und keine weiteren Änderungen als erforderlich an und beschloss den Bebauungsplan „Ortsmitte Süd“ mit den örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 25. Mai 2023, jeweils als eigenständige Satzung. Auf die öffentliche Bekanntmachung wird verwiesen.

Fußwegverbindung „Mühlebuck / Weinbergstraße“ wird saniert;

Verkehrssicherheit wird wiederhergestellt

In der Vergangenheit war bereits mehrfach über die Notwendigkeit der Sanierung der Fußwegverbindung „Mühlebuck / Weinbergstraße“ diskutiert und gesprochen worden. Zwischenzeitlich ist die Anlage jedoch baulich in einem so schlechten Zustand, dass aus verkehrssicherungstechnischen Gründen die Sanierung zwingend angegangen werden muss. Der Gemeinderat beschloss nun, entsprechend der vorliegenden Vorplanung die Maßnahme für rund 60.000 Euro brutto durchzuführen und beauftragte das Planungsbüro Raupach & Stangwald aus Schallstadt mit den weiteren Ingenieursleistungen. Über den genauen Zeitplan der Arbeiten wird zu gegebener Zeit informiert.

PRESSEMITTEILUNG Nr. 17/2023

Merzhausen, den 26. Mai 2023



**Sportschützenverein erhält Zuschuss zur Sanierung des undichten Daches;
Zwischenfinanzierung soll über Standortgemeinde erfolgen**

Im Dachbereich des Luftgewehrstandes des Sportschützenvereins Merzhausen-Au e. V. wurden aufgrund Materialermüdung und -zersetzung Wassereintritte festgestellt. Diese machen es dringend erforderlich, das komplette, über 20 Jahre alte Blechdach zu entfernen und durch ein neues Dach in Bitumenausführung zu ersetzen. Die Kosten für die erforderlichen Dachdecker-, Maurer-, Zimmerer- und Fensterbauarbeiten belaufen sich in der Summe auf rund 51.739 Euro, welche bereits vom Badischen Sportbund als angemessen geprüft wurden und mit 30 Prozent bezuschusst werden. Die übrigen Kosten in Höhe von 36.217,22 Euro sollen aus Eigenmitteln des Vereins gedeckt und darüber hinaus, wie auch bei anderen Vereinen üblich, zu einem Drittel gemeindeseits bezuschusst werden. Da sich sowohl die Gemeinde Merzhausen als auch die Gemeinde Au an den Kosten beteiligt, entfällt auf jede Gemeinde ein Anteil von einem Sechstel, d. h. 8.623,15 Euro. Das Gremium stimmte als Anerkennung der ehrenamtlichen Arbeit und aus Gleichbehandlungsgrundsätzen gegenüber anderen Vereinen der Gewährung des Zuschusses und den entsprechenden überplanmäßigen Aufwendungen zu. Hinsichtlich einer ebenfalls beantragten Zwischenfinanzierung der Gelder des Badischen Sportbunds in Höhe von 16.000 Euro sprach man sich dafür aus, dass der Verein sich zunächst an die Gemeinde Au als Standortgemeinde halten solle. Nur für den Fall, dass die Gemeinde Au die Zwischenfinanzierung nicht übernehme, wovon man nicht ausgehe, springe die Gemeinde Merzhausen ein, um den Verein nicht hängen zu lassen.

Jumelage / Partnerschaft
seit 1982



Bau- und Wohnraumpolitik der Gemeinde vor dem Hintergrund der Flüchtlingsunterbringung; Gemeinde ermittelt Bedarfe anhand einer Umfrage

Die Gemeinde Merzhausen hat mit ihren 5.300 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von 276 ha im Bereich der Region Freiburg mit einer Einwohnerzahl von 660.000 eine größere Bevölkerungsdichte als die Stadt Freiburg und keine wesentlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Gebietskörperschaft	Einwohner	km ²	Einwohner/km ²
LK Emmendingen	168.000	680	247
SK Freiburg	232.000	153	1.516
LK Breisgau-Hochschwarzwald	266.000	1.378	193
Gesamt	666.000	2.211	301
Merzhausen	5.300	3	1.920
davon Anteil an der Region	0,80%	0,12%	

Die kritische Situation auf dem Wohnungsmarkt ist in Merzhausen daher noch ausgeprägter und die Handlungsmöglichkeiten aufgrund fehlender Flächen und des geringen Anteils an der Gesamtbevölkerung der Region Freiburg beschränkt. Dennoch hat der Gemeinderat insbesondere in den letzten Jahren zahlreiche Schritte unternommen, um gegen den Trend zu agieren, gleichwohl Maßnahmen in Merzhausen allenfalls ein Tropfen auf den heißen Stein der Region Freiburg sein können:

Baulandpolitik

- Die Gemeinde Merzhausen hat sich im letzten Regionalplan freiwillig zu einem sogenannten Eigenentwickler herabstufen lassen. D. h. bauliche Nutzung soll nur den eigenen Bedarf und nicht den Bedarf des angrenzenden Oberzentrums Freiburg abdecken. Letzteres würde die Gemeinde überfordern, ohne einen spürbaren Mehrwert für die Region zu schaffen.
- Im Rahmen einer aktiven Grundstückspolitik versucht die Gemeinde, zu entwickelndes Bauland vollständig zu erwerben und vorrangig an Einheimische abzugeben. Dabei sind europarechtliche Vergabekriterien zu berücksichtigen.

- Die Gemeinde Merzhausen verkauft keine Grundstücke mehr, sondern bestellt stattdessen Erbbaurechte. Dies erlaubt einen nachhaltigeren Umgang mit Grund und Boden, erhält der Gemeinde Steuerungsmöglichkeiten bei Weiterveräußerungen, verhindert die Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen und wirkt dämpfend auf die Entwicklung der Bodenwerte.
- Die Gemeinde räumt bei Erbbaurechten entsprechend der Marktlage angemessene Erbbauzinsen sowie Nachlässe (z. B. für Kinder) ein.

Beim Baugebiet Brunnacker wurden diese Grundsätze erstmals vollständig umgesetzt. 33 Teilerbbaurechte sind bei einer Einheimischenquote von über 70 Prozent bestellt worden.

- Die Gemeinde hat Bauherren bei der Schaffung von preisgedämpften oder sozialem Wohnungsbau zusätzliche Baurechte in Aussicht gestellt. Leider wurde daran bisher kein Interesse gezeigt.
- Die Gemeinde hat sich für die Grundstücke im zweiten Bauabschnitt des Baugebiets Brunnacker vom Grundstückseigentümer Vorschlagsrechte zusichern lassen, um auch hier ein Einheimischenmodell umsetzen zu können.
- Aufgrund knapper werdender Flächen sind ursprüngliche Überlegungen für den zweiten Bauabschnitt des Baugebiets Brunnacker hinfällig. Anstelle einer angedachten Doppelhausbebauung zeichnet sich ab, dass eher Geschosswohnungsbau in diesem Bereich zum Tragen kommen wird.

Wohnungspolitik

- Die Gemeinde Merzhausen möchte den eigenen Wohnungsbestand erhalten, ertüchtigen und ausweiten. Zuletzt wurde daher ein Vorkaufsrecht für zwei weitere Wohnungen ausgeübt.
- Bei der Sanierung des Bestands möchte man auf die Mieter Rücksicht nehmen. Sie sollten auch nach einer Sanierung und Anpassung der Miete die Möglichkeit erhalten, in einer Gemeindewohnung wohnen zu bleiben.
- Die Gemeinde vermietet ihren Wohnraum grundsätzlich fünf Prozent unter der entsprechenden ortsüblichen Vergleichsmiete für den Stadtteil Vauban.
- Die Gemeinde mietet grundsätzlich maximal zu der ortsüblichen Vergleichsmiete für den Stadtteil Vauban Wohnräume an.

PRESSEMITTEILUNG Nr. 17/2023

Merzhausen, den 26. Mai 2023

- Die Gemeinde hat ein Vorschlagsrecht für Mietwohnungen des Bauvereins Breisgau e. G. Dieses wird im Sinne eines Einheimischenmodells ausgeübt.

Insgesamt möchte die Gemeinde durch ihr Handeln nicht preissteigernd auf dem Wohnungsmarkt agieren.

Gewerbepolitik

- Gewerbliche Nutzungen im Gebiet „Sauermatten“, entlang der Hexentalstraße und der Ortsmitte haben Vorrang vor Wohnnutzungen. Zum einen möchte man damit den unterdurchschnittlichen Gewerbebestand schützen, zum anderen Angebotsmöglichkeiten für die Nahversorgung erhalten.
- Da kein Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann, erfolgt der Ausbau und die Entwicklung von Gewerbe im Wesentlichen im Bestand.

Flüchtlingsunterbringung

Die Grenzen des Wachstums sind in Merzhausen erreicht. Dennoch wird eine weitere bauliche Entwicklung im Bestand stattfinden. Wie diese aussehen soll, hat die Gemeinde in verschiedenen jüngst beschlossenen Bebauungsplänen festgelegt. Erschwerend kommt hinzu, dass die Gemeinde Merzhausen als mittelgroße kreisangehörige Gemeinde entsprechende Lasten bei der Unterbringung von Flüchtlingen zu tragen hat. Allerdings stehen hierfür kaum Flächen zur Verfügung.

Der Gemeinderat möchte die langfristigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde nicht für kurzfristige Lösungsansätze zur Flüchtlingsunterbringung über Bord werfen. Man hat deshalb auf der gesamten Gemarkung Standorte für temporäre und langfristige Unterbringungsmöglichkeiten geprüft. Dabei möchte man grundsätzlich an der bewährten dezentralen Flüchtlingsunterbringung festhalten. Allerdings ist aufgrund der allein für 2023 angekündigten 70 Flüchtlinge und erschöpften Kapazitäten nicht klar, ob sich der Grundsatz kurz- bzw. mittelfristig aufrechterhalten lässt.

Die entsprechenden Grundstücke wurden geprüft hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit (insb. Eigentumsverhältnisse), des bestehenden Baurechts, ihrer Erschließung und bisheriger künftiger Nutzungsabsichten.

Jumelage / Partnerschaft
seit 1982



Für eine kurz- bis mittelfristige temporäre Nutzung kommt insbesondere das Grundstück „Hexentalstraße 22“ infrage, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet, nach § 34 BauGB bebaut werden kann und erschlossen ist. Die Gemeinde hat das Grundstück seinerzeit erworben, um es langfristig als Gewerbegrundstück (Vollsortimenter) ggf. mit ergänzender Wohnnutzung mit dem angrenzenden Grundstück im Außenbereich zu entwickeln. Kurz- bis mittelfristig ist eine derartige bauliche Entwicklung nicht absehbar, so dass die Fläche für mindestens zehn Jahre mit einer Containeranlage o. Ä. genutzt werden könnte. Die Anlage könnte Platz für bis zu 100 Personen bieten und könnte auch nach einem Abklingen der aktuellen Flüchtlingskrise durch die Verlegung von Flüchtlingen aus den Bestandswohnungen der Gemeinde eine notwendige Flexibilität für Sanierungen in diesem Bereich bieten.

Ein mittel- bis langfristiger Ansatz bietet die Entwicklung der Gewerbebrache „In den Sauerplatten 6a“. Zuletzt waren hier gewerbliche Nutzungen von bis zu 75 Prozent der Fläche vorgesehen. Diese könnte man auf 50 Prozent reduzieren und die restlichen Flächen mit preisgedämpftem oder sozialem Wohnungsbau entwickeln. Für das Vorhaben gibt es schon Interessenten. Die Gemeinde hätte ein Vorschlagsrecht für die Nutzer.

Parallel werden weitere Lösungsansätze geprüft, um zusätzliche Alternativen zu entwickeln. Damit gemeindeseits besser am Bedarf geplant werden kann, wird nun eine Umfrage durchgeführt, in der insbesondere Wohnungsgrößen sowie Mietpreise abgefragt werden. Hiernach stellt sich dann die Frage, in welchem Verhältnis die Gemeinde sogenannten preisgedämpften Wohnraum oder sozialen Wohnraum mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stellen soll.

Um handlungsfähig zu sein, sollen die ohnehin anstehenden Abrisse der Bestandsgebäude auf den Grundstücken „Hexentalstraße 22“ und „In den Sauerplatten 6a“ schnellstmöglich umgesetzt werden, wofür sich der Gemeinderat einstimmig aussprach. Letztgenanntes Objekt kann faktisch jedoch erst nach Abschluss des Dorfbachausbaus Mitte 2024 genutzt werden. Allerdings lässt sich diese Zeit nutzen, um die Baugenehmigung zu erlangen und die Baumaßnahme vorzubereiten. Ob tatsächlich beide Vorhaben zeitgleich in Anspruch genommen werden müssen, wird die weitere Entwicklung zeigen. Evtl. wird der sogenannte Standortschutz für die Flüchtlingsunterbringung des Landkreises der Gemeinde noch zeitlich Luft verschaffen.

PRESSEMITTEILUNG Nr. 17/2023

Merzhausen, den 26. Mai 2023



Die Kosten für den Abriss der beiden Gebäude und das Freimachen der Grundstücksgelände „Hexentalstraße 22“ und „In den Sauerplatten 6a“ belaufen sich nach vorliegender Grobkostenschätzung auf brutto ca. 47.254 Euro für die „Hexentalstraße 22“ und 123.252 Euro für das Objekt „In den Sauerplatten 6a“ zzgl. Honorar von ca. 19.892,78 Euro wurden als außerplanmäßige Ausgabe bewilligt, falls sie in 2023 kassenwirksam werden. Die Summe sämtlicher Bruttokosten beträgt somit 190.398,78 Euro. Die Verwaltung plant zusätzlich einen Kostenpuffer in Höhe von circa 10.000 Euro ein, sodass sich die Gesamtkosten auf rund 200.000 Euro erhöhen.

Ansonsten werden die Mittel in den Haushaltsplan 2024 aufgenommen. Die Mehraufwendungen sind gedeckt durch zusätzliche Erträge bei der Gewerbesteuer (80.000 Euro) bzw. müssen im Haushalt 2024 gegenfinanziert werden. Die Refinanzierung erfolgt bis spätestens über die endgültige bauliche Entwicklung des Projekts, bei dem die Vorhabenträger der Gemeinde die Vorleistungen zu erstatten haben.

Die angesprochene Umfrage zum „Wohnungsmarkt“ wird sowohl digital als auch über das Amtsblatt durchgeführt. Um belastbare Ergebnisse zu erzielen und daraus folgend entsprechende Maßnahmen abzuleiten, bittet die Gemeinde Merzhausen herzlich um Unterstützung.

Jumelage / Partnerschaft
seit 1982

