

Baugebiet „Brunnacker“ offiziell eingeweiht

Einweihung erfolgte durch einen kleinen Festakt mit Umtrunk

Mitte September wurde das Baugebiet „Brunnacker“ durch Bürgermeister Christian Ante in einem kleinen Festakt mit circa 150 Gästen offiziell eingeweiht. Eingeladen waren neben Bewohnern und Anliegern auch das Architekturbüro hotz+architekten, welches das baulich-architektonische Konzept entwickelte, die Treubau Freiburg AG als ausführendes Bauunternehmen sowie die Öffentlichkeit. Die Geschäftsführung von hotz+architekten überreichte einen Gutschein zur „Verschattung der Anger“ für einen optimalen Sonnenschutz im neuen Baugebiet. An dem Geschenk beteiligten sich ferner die fsp Stadtplanung, Mohnke| Hoss Bauingenieure und die Planungsgruppe Burgert GmbH, die ebenfalls mit Vertretern am Festakt teilnahmen.



v.l.n.r. Geschäftsführung hotz+architekten: Karin Sinwell, Michael Eichmann und Hannes Lidner, sowie

Bürgermeister Christian Ante mit dem Geschenk für die Bewohner

Foto: hotz+architekten

Jumelage / Partnerschaft
seit 1982



Ein Baugebiet, um alle Probleme zu lösen?

Die Erwartungen an das erste nach Jahrzehnten entwickelte Baugebiet waren hoch. Mit dem Baugebiet "Brunnacker" verfolgte die Gemeinde Merzhausen das Ziel, Wohneigentum insbesondere für junge einheimische Familien kostengünstig zu ermöglichen. Dabei war ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten – zum einen, weil in Merzhausen nur wenig davon zur Verfügung steht, zum anderen, um diesen Kostenfaktor möglichst niedrig zu halten. Ökologische sowie städtebauliche und architektonische Wünsche waren ebenfalls zu beachten und stehen oft im Widerspruch zum günstigen Bauen. Die Wärmeversorgung erfolgt über zwei Heizzentralen durch Pellets vollständig regenerativ. Auch die Satteldächer sind für Photovoltaikanlagen geeignet.

Aktive Grundstückspolitik für die Merzhauser Eigenentwicklung

Da die Gemeinde Merzhausen die besonders knappen Bauflächen im Rahmen einer aktiven Grundstückspolitik nicht auf dem freien Markt anbieten, sondern zur Eigenentwicklung insbesondere Merzhausern zur Verfügung stellen wollte, war nach europarechtlichen Vorgaben eine Einkommens- und Vermögensprüfung durchzuführen. Die Zielgruppe waren junge Familien, die in Merzhausen wohnen, arbeiten oder gewohnt hatten. Durch ein mehrstufiges Auswahlverfahren konnte zu gut 80 Prozent an diesen Personenkreis vergeben werden. Insgesamt leben rund 130 Personen im neuen Baugebiet, davon gut die Hälfte unter 18 Jahren, 47 unter zehn Jahren und 24 unter sechs Jahren.

Baugebiet "Brunnacker" Eine alte Idee als neuer Lösungsansatz

Auch um die Grundstückskosten zu minimieren, wurden die Grundstücke nicht verkauft, sondern Erbbaurechte für 99 Jahre bestellt. Das Erbbaurecht wurde vor gut 100 Jahren geschaffen, um zu günstigen Grundstückskosten bauen zu können, ohne Eigentümer des Grundstücks zu sein. Dementsprechend ist der Erbbauzins für Merzhauser Verhältnisse niedrig angesetzt. Weitere Nachlässe auf den Erbbauzins werden zeitlich befristet für Kinder eingeräumt, sofern bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschritten wurden. Damit war es bei hohen Grundstückspreisen in Merzhausen durch das Erbbaurecht möglich, im Brunnacker moderate

Jumelage/Partnerschaft
seit 1982



Grundstückskosten dauerhaft zu erreichen. Durch den Verzicht auf einen Verkauf der Grundstücke agiert die Gemeinde auch nachhaltig auf dem Immobilienmarkt und erhält Werte für künftige Generationen.



Das neue Baugebiet „Brunnacker“ von oben

Foto: hotz+architekten

Kein freistehendes Einfamilienhaus, aber möglichst viele Häuser

Die Flächenknappheit erlaubt kein klassisches Baugebiet mit Einfamilienhausbebauung. Das Ziel war aufgrund der erforderlichen kompakten Bebauung daher die Bereitstellung von kleinen finanzierbaren Grundstücken mit Reihenhaus-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung und

Jumelage / Partnerschaft
seit 1982



gemeinsamer, von jeder Wohneinheit direkt zugänglicher Tiefgarage. Ebenso sollte dem Wunsch der Interessenten nach eigenen Gartenflächen Rechnung getragen werden, weshalb nur wenig Geschosswohnungsbau realisiert wurde.

Kompaktes Bauen im dörflichen Umfeld

Da die Anforderung an das neue Baugebiet hoch waren, erfolgte die Planung des Baugebietes im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs, bei dem sich der Bebauungsentwurf des Büros hotz+architekten durchsetzte. Der Entwurf wurde weiter optimiert, so dass nunmehr bei zehn Baukörpern 32 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Diese verteilen sich auf 18 Reihenhäuser, acht Doppelhaushälften und zwei Mehrfamilienhäuser mit je drei Wohnungen sowie zwei Tiefgaragen. Die Realisierung erfolgte über die Treubau Freiburg AG.

Auszug aus dem architektonischen Konzept des Wettbewerbs 2016 (1. Preis)

Für das neue Baugebiet wurde das baulich-architektonische Konzept durch hotz+architekten entwickelt, welches das Büro in einem städtebaulichen Wettbewerb 2016 mit folgenden Worten vorstellte und letztendlich damit überzeugte:

„Entsprechend den Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der Aufgabenstellung wird für das Baugebiet "Brunnacker" ein neues baulich-architektonisches Konzept entwickelt, das funktional und räumlich differenziert auf die formulierten Vorgaben antwortet und die gewünschte Zielsetzung unterstützt. Die örtliche bauliche Entwicklung in Merzhausen erhält durch die vorgeschlagene Wohnbebauung mit kleinteiligen, finanzierbaren Grundstücken einen neuen strategischen Impuls. Eine Entwicklung des Baugebietes in Bauabschnitten ist möglich.

Die vorgeschlagenen Baukörper sind in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext der Gemeinde Merzhausen eingebettet. Die Höhenstaffelung orientiert sich an der vorhandenen Topographie. Die jeweils zweigeschossigen Baukörper mit Satteldach sind um zwei Wohnhöfe bzw. Anger gruppiert und weisen einen dörflichen Charakter auf. Die Stellung der Neubauten unterstützt und formuliert so eigenständige Adressen und erleichtert die Orientierung. Die neue Straße wird von einem Grünstreifen begleitet, der öffentliches Parken, Retentionsflächen sowie

Jumelage/Partnerschaft
seit 1982



straßenbegleitende Bäume aufnimmt. Die Tiefgaragen sind ausschließlich unter den Wohnhöfen angeordnet und nehmen alle privaten Stellplätze auf. Das Wohngebiet ist dadurch weitgehend frei von privatem Autoverkehr. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Wohnhöfe. Diese laden mit den schattenspendenden Bäumen und Sitzstufen zum Aufenthalt, Treffen und Spielen für Kinder ein. Es bilden sich wohnliche Quartiere mit gemeinsamer Nachbarschaft. Es entstehen Freiräume mit hoher Qualität und vernetzte Fußwege.

Durch die unterschiedlichen Haustypen und Grundrissvarianten sind verschiedene Baugruppen und ein vielfältiger Wohnungsmix möglich. Alle direkt dem Wohnhof zugeordneten Häuser sind barrierefrei zugänglich und können bei Bedarf mit einem Aufzug im Treppenauge ausgestattet werden. Das Wohnkonzept mit Reihen- und Doppelhaushälften richtet sich an Familien mit Kindern. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass sie auf Veränderungen in der familiären Situation angepasst werden können. Hierzu ist es möglich, im Dachgeschoss eine Einliegerwohnung als Jugend- oder Seniorenappartement abzutrennen. Auch andere bedarfsgerechte Wohnformen mit Mehrgenerationenhäusern und Mehrfamilienhäusern sind je nach Bedarf vorgesehen und möglich. In den "Wohngemeinschaften" für mehrere Generationen sind 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit einem Gemeinschaftsbereich mit gemeinsamer Küche im Erdgeschoss kombiniert. Alle Häuser haben einen privaten Garten mit sonniger Terrasse. Im Baugebiet "Brunnacker" entstehen so finanzierbare, bedarfsgerechte Wohnquartiere mit dörflichem Charakter, hoher Aufenthaltsqualität, gemeinsamer Nachbarschaft und hoher Anpassungsfähigkeit an zukünftige Veränderungen."

Die Erschließung des Baugebiets „Brunnacker“ begann im März 2019, im Juli 2019 wurde die Baugenehmigung vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erteilt. Bereits im September 2019 konnten Anlieger, Bauinteressenten, Planer, Baufirma und Gemeinderäte die neu hergestellte Straße „Im Brunnacker“ feierlich eröffnen. Die ersten Bewohner konnten Ende 2022 in ihr neues Eigenheim einziehen, die letzten bezogen ihr neues Domizil Anfang 2023.

Die Informationstafeln über das Baugebiet „Brunnacker“ können zur Zeit im Foyer des Rathauses während der Öffnungszeiten besichtigt werden.