

Aus dem Gemeinderat vom 28. September 2023

Flüchtlingsunterbringung und Wohnraumbeschaffung die größte Herausforderung der nächsten Jahre

Zuletzt waren die Themen Bau- und Wohnraumpolitik der Gemeinde in der Gemeinderatssitzung vom 25. Mai 2023 behandelt und im Amtsblatt vom 2. Juni 2023 darüber berichtet worden. Vor finalen Entscheidungen sollte eine Umfrage durchgeführt werden, um bestmöglich auf den örtlichen Bedarf sowie die externen Herausforderungen reagieren zu können. Zusammenfassend bestätigt die Umfrage überwiegend die Einschätzung zur kritischen Lage auf dem Wohnungsmarkt und zeigt auf, in welchen Bereichen die Gemeinde Schwerpunkte setzen sollte. Die Ergebnisse der Umfrage können den Beratungsunterlagen zur Sitzung entnommen werden.

Preisgedämpftes Wohnen gefragter als Sozialer Wohnungsbau

Die Umfrage wurde im Amtsblatt und digital vom 25. Mai 2023 bis 22. August 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse der Umfrage werden aufgrund der über 180 Rückmeldungen als belastbar eingestuft. Aufgrund des hohen Mietniveaus und der vergleichsweise geringen Nachfrage an „Wohnen mit Wohnberechtigungsschein“ möchte man bei kommunalen Projekten stärker als bisher „preisgedämpftes Wohnen“ forcieren.

Der vereinzelt vorgetragene Vorschlag, Gewerbeflächen zugunsten von Wohnflächen umzuwidmen, würde die unterdurchschnittliche Ausstattung der Gemeinde mit Gewerbe und Nahversorgungsangeboten weiter erodieren lassen. Da im Gegensatz zum Wohnbau keine neuen Gewerbeflächen geschaffen werden können, wäre deren Verlust endgültig und die Schieflage im strukturellen Verhältnis von Wohnen und Gewerbe weiter verschärft.

Ein anderer vereinzelt vorgetragener Vorschlag, Wohnbauflächen in anderen Hexentalgemeinden zugunsten von Merzhausen zu realisieren, ist realitätsfremd, da keine Gemeinde ein Interesse daran haben dürfte, Lasten zugunsten von Merzhausen zu übernehmen. Zudem ist fraglich, ob Merzhauser überhaupt ein Interesse hätten, in eine andere Hexentalgemeinde umzuziehen.

Jumelage/Partnerschaft
seit 1982



Flüchtlingsunterbringung an der Belastungsgrenze

Akut hat die Gemeinde 2023 laut Landratsamt noch circa 50 Personen unterzubringen. Mit ähnlichen Zahlen ist 2024 zu rechnen. Es sind keine Kapazitäten vorhanden, um diese Anzahl unterbringen zu können. Daher müssen kurzfristige Lösungen binnen eines Jahres realisiert werden. 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, wird allerdings zumindest temporär davon Abstriche machen müssen. Die entsprechenden Grundstücke wurden geprüft hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit (insb. Eigentumsverhältnisse), des bestehenden Baurechts, ihrer Erschließung und künftiger Nutzungsabsichten.

Notlösung durch Containeranlage auf der „Hexentalstraße 22“

Für eine kurz- bis mittelfristige temporäre Nutzung, wie bereits im Mai dargestellt, erfüllt das Grundstück „Hexentalstraße 22“ die Anforderungen am besten, da es 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 genutzt werden könnte. Die Anlage könnte Platz für 52 bis 78 Personen bieten und auch nach einem Abklingen der aktuellen Flüchtlingskrise z. B. für die Verlegung von Flüchtlingen aus den Bestandswohnungen der Gemeinde die notwendige Flexibilität für Sanierungen in diesem Bereich bieten.

Der Gemeinderat entschied sich dafür, auf eine Holzbauweise zu verzichten. Deren Kosten wurden mit rund 3 Mio. Euro für eine dreigeschossige Anlage als zu hoch im Vergleich zur klassischen Containerbauweise mit rund 1,8 Mio. Euro bemessen. Mitentscheidend war es, dass in einer Flüchtlingsunterkunft mit einer hohen Abnutzung zu rechnen ist und die Gebühren für die Unterbrachten in einer Containerbauweise deutlich günstiger sind. Ob zweigeschossig für 52 Personen oder dreigeschossig für 78 Personen gebaut wird, entscheidet sich nach Ausschreibung der Anlage. Eine Belegung der Sporthalle mit Flüchtlingen möchte man unbedingt vermeiden.

Jumelage/Partnerschaft
seit 1982



Nachhaltige Lösung „In den Sauerplatten 6a“

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 ein Drittel reduzieren und die restlichen Flächen mit „preisgedämpftem Wohnen“ sowie Seniorenwohnen entwickeln. Ob die Gemeinde dies in Eigenregie oder mit Hilfe eines Dritten realisieren soll, muss noch festgelegt werden. Gemeindeseits stand man u. a. mit der Baugenossenschaft Breisgau, dem Mietshäusersyndikat und dem Landkreis im Austausch. Auch die Realisierung in Eigenregie könnte durch die Gemeinde zuschussrechtlich von Interesse sein. Die Vor- und Nachteile einer Entwicklung in Eigenregie müssen noch gegeneinander abgewogen werden.

Das Grundstück soll in der gleichen Höhe wie die Umgebungsbebauung realisiert werden und als Basis eine Gewerbehalle haben. Ein Geschoss soll der Flüchtlingsunterbringung dienen und kann später anderweitig genutzt werden. Ebenso möchte man Wohnangebote für Senioren sowie die restlichen Flächen aufgrund der Erkenntnisse der Umfrage für preisgedämpftes Wohnen nutzen. Diese Anforderung sowie ein Mietpreis, der nicht höher als 12 Euro/qm ist, sind momentan nur durch kompaktes und technikreduziertes Bauen zu realisieren. Als Kosten für ein derartiges Vorhaben wurden durch das Mietshäusersyndikat rund 6 Mio. Euro genannt. Nun können weitere Interessenten Angebote und Konzepte bis zur nächsten Gemeinderatssitzung vorlegen. Ansonsten wird die Gemeinde das Vorhaben in Eigenregie umsetzen.

Erweiterter Wohnungsbestand soll langfristig Flüchtlingsunterbringung entzerren

Grundsätzlich möchte die Gemeinde Flüchtlinge möglichst dezentral unterbringen. Aufgrund der hohen Anzahl von Personen ist dafür der bisherige Wohnbestand nicht ausreichend. Dementsprechend wird man diesen grundsätzlich erweitern. Hierfür wurden in der Vergangenheit bereits „Im Ried 7“ für zwei Wohnungen im Rohbau Vorkaufsrechte ausgeübt, deren Fertigstellung bis Anfang 2024 abgeschlossen sein soll. Nun möchte die Gemeinde drei weitere Wohnungen in diesem Objekt kaufen und wird den Eigentümern hierzu ein Angebot unterbreiten. Ob man wieder zu einer dezentralen und kleinteiligen Flüchtlingsunterbringung zurückfinden kann, hängt wesentlich an Zuweisungszahlen, die sich deutlich reduzieren müssen.

Es wird konkret beim Zukunftsprojekt Alois-Rapp-Haus

Der Aus- und Umbau des Alois-Rapp-Hauses geht auf die Erweiterung der Kinderkrippe „Plumperquatsch“ zurück, die aufgrund neuer Standards ihre Nutzfläche künftig verdoppeln und die Gruppenzahl auf vier erhöhen wird. Das Raumkonzept wurde von der Krippe zusammen mit der Hexentalschule entwickelt und sieht auch Verbesserungen für die Grundschule und die Schulbetreuung vor, insbesondere durch die Aufgabe der Lehrküche der ehemaligen Hauptschule und den Umzug zweier Vereine vom Alois-Rapp-Haus in das Rathaus.

In diesem Zusammenhang entschloss sich der Gemeinderat, das Gebäude energetisch zu ertüchtigen bspw. durch den Austausch weiterer Fenster sowie durch eine Lüftung und Kühlung zukunftsfähig zu machen. Die Bestandteile machen zusammen mit dem Ausbau der Krippe den Großteil der Investitionskosten von rund 4,6 Mio. Euro aus. Sollte dann zu einem späteren Zeitpunkt eine Ganztageschule eingerichtet werden, sind lediglich kleine Anpassungen im Schulgebäude notwendig, zumal ausreichend Raumreserven eingeplant sind und die Anforderungen für eine Ganztageschule schon jetzt erfüllt werden können, wie das Regierungspräsidium bestätigt hat.

Erste Vergaben liegen 260.000 Euro unterhalb der Kostenberechnungen

Das erste Ausschreibungspaket ist nach erfolgter Ausschreibung abgeschlossen, so dass nun die Vergaben beschlossen werden konnten. Der Auftrag wird entsprechend der jeweiligen Ausschreibungsergebnisse an folgende Bieter erteilt: Abbrucharbeiten: Fa. Freiburger Abbruchservice Merzhausen i. H. v brutto 125.003,55 Euro, Gerüstbauarbeiten: Fa. Feser Gipser Gerüstbau e. K. i. H. v brutto 58.640,82 Euro, Trockenbauarbeiten: Fa. Planotec Innenausbau GmbH, Tüßlingen i. H. v brutto 167.440,62 Euro, Fensterbauarbeiten: Fa. MTB Metallbau Berger GmbH Rheinfeldern i. H. v brutto 79.777,60 Euro, Elektroarbeiten: Fa. Elektro Schönberger GmbH, Bötzingen i. H. v brutto 682.746,86 Euro, Baureinigung: Fa. M Gebäudeservice i. H. v brutto 21.808,54 Euro. Die nicht ausgeschöpften Mittel in Höhe von rund 260.000 Euro sollen dem Projekt für etwaige Kostensteigerungen zur Verfügung stehen.

Dämmung des Gebäudes wird weiter verbessert

Aufgrund des Prüfauftrags des Gemeinderats aus der Sitzung vom 19. April 2023 wird nun auch der Bereich zwischen Fenster und Dachanschluss im OG energetisch saniert. Die Kostenberechnung für die weitere Dämmung liegt danach bei ca. 28.000 Euro brutto. Die Kosten werden durch den Verzicht auf die Erneuerung des Anstrichs der restlichen Fassade finanziert.

Finanzlage verschärft sich auch in Merzhausen, starke Neuverschuldung wahrscheinlich

Der aktuelle Haushaltszwischenbericht kommt zwar zum Ergebnis, dass sich im aktuellen Haushaltsjahr das Defizit im Ergebnishaushalt rund um die Hälfte auf -400.000 Euro reduziert bei einem Volumen von 16 Mio., jedoch Sorge bereitet die mittelfristige Finanzplanung. Da aufgrund der momentanen wirtschaftlichen Entwicklung mit geringeren Einnahmen zu rechnen ist, wird man die aktuell laufenden Großprojekte (VfR Vereinsheim, Sanierung Landesstraße, Alois-Rapp-Haus, Hochwasserschutz) noch abwickeln können und für die Zukunft allein den Schwerpunkt auf Flüchtlingsunterbringung und Wohnraumgewinnung setzen müssen. Bis Ende 2026 stehen dabei Kreditaufnahmen von rund 10 Mio. Euro im Raum. Momentan beträgt die kommunale Verschuldung rund 400.000 Euro. Man wird in den nächsten Haushaltsberatungen weiter daran arbeiten, diese möglichst zu reduzieren.

Park-App ergänzt Parkscheibe und erlaubt längeres Parken

Im Anwohnerparkbereich Merzhausens (Bereich Sauerplatten / Bereich Großacker / Bereich Im Ried bis zur Einmündung Zum Engelberg / Bereich Alte Straße bis Kreuzung Öleweg und In der Reute) sowie im Brunnacker ist derzeit das Parken auf eine Dauer von drei bzw. vier Stunden begrenzt. Dies ist durch Auslegen einer Parkscheibe zu dokumentieren. Die bisherige Praxis mittels Parkscheibe bringt ein starres Verfahren mit sich.

Um dieses Prozedere nutzerfreundlicher zu gestalten und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren, wurde daher nach einer digitalen Lösung gesucht. Der Gemeinderat stimmte nun der Einführung

einer App-Lösung zu, wie sie bspw. in Freiburg i. Br., Staufen i. Br., Titisee-Neustadt oder Schluchsee, aber auch deutschlandweit und in Österreich bereits im Einsatz ist.

Das System ist für den Nutzer einfach: Er muss einmalig die App herunterladen. Bei seinem Besuch in Merzhausen loggt er sich am Parkplatz mit dem Kennzeichen seines Fahrzeuges ein und wählt die Parkdauer aus. Die ersten drei bzw. vier Stunden sind kostenlos. Für eine darüberhinausgehende Parkzeit werden folgende Parkgebühren fällig, deren Höhe auf die Miethöhen für Stellplätze abgestimmt sein muss:

12 Stunden	=	4 Euro
24 Stunden	=	6 Euro
1 Woche	=	10 Euro
2 Wochen	=	15 Euro
1 Monat	=	30 Euro

Der Nutzer bezahlt das Parkticket, ohne dass ihm daraus weitere Kosten entstehen. Das Auslegen der Parkscheibe entfällt. Sollte der Besuch länger dauern, ist das kein Problem. Er kann überall auf dem Smartphone die Parkdauer verlängern, ohne nochmals an sein Auto zu müssen. Die Überwachung für den Gemeindevollzugsdienst ist ebenfalls sehr einfach: Zwischen beiden Systemen gibt es eine Schnittstelle, über die in Echtzeit der Parkschein digital abgerufen wird. Dadurch kann es nicht zu ungerechtfertigten Verwarnungen kommen.

Für die Bereitstellung der App-Lösung behält der Anbieter eine Transaktionsgebühr der Einnahmen ein. Die restlichen Einnahmen gehen an die Gemeinde. Dies erfolgt über eine monatsweise Abrechnung. Die datenschutzrechtlichen Standards werden erfüllt. Im Ergebnis handelt es sich bei der App nur um eine zusätzliche Bezahlungsmöglichkeit. Nach wie vor können Besucherparkausweise im Rathaus beantragt und bezahlt werden.

Über die Höhe der durch das App-Parken erzielten Einnahmen lässt sich keine belastbare Prognose abgeben. Sinn der Einführung der App ist auch nicht die Erzielung von Einnahmen, sondern die Verwaltungsvereinfachung und die Verbesserung der Bürgerfreundlichkeit. Mehrerträge werden daher überschaubar sein. Sobald die entsprechenden Beschilderungen vorgenommen sind, kann die Nutzung erfolgen.

Jumelage/Partnerschaft
seit 1982



Weitere Carsharing-Standorte in Merzhausen

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde bereits mehrere mögliche Standorte für Carsharing-Fahrzeuge geprüft. Im Jahr 2022 wurde dann am Standort „Im Ried“ erstmals Carsharing mit Elektroautos und einer Ladesäule ermöglicht. Das Unternehmen „Grüne Flotte“, welches bereits am Standort „Im Ried“ und „Im Laimacker“ Carsharing anbietet, hat das Gespräch mit der Gemeinde gesucht. Laut Kundenumfragen liegt Merzhausen auf Platz zwei der gewünschten Standortentwicklung.

Die „Grüne Flotte“ wird die Standorte „Brunnacker/Dorfstraße“, sowie „Eckartshof“ für die Dauer von zunächst zwei Jahren anmieten. Die Parkplätze bieten jeweils für zwei Carsharing-Fahrzeuge Platz. Zunächst werden bei diesen Standorten Fahrzeuge mit Verbrennermotor eingesetzt. Sollte die Nachfrage der weiteren Standorte groß sein, wird die Errichtung einer Ladesäule geprüft.

FRELO-Standorte sollen in Merzhausen und der Region ausgeweitet werden

Im Stadtgebiet Freiburg wird seit dem Jahr 2019 ein öffentliches Fahrradverleihsystem durch die Firma nextbike by TIER betrieben. Das Fahrradverleihsystem Frelö umfasst derzeit 92 Stationen mit ca. 720 Rädern. Außerhalb des Freiburger Stadtgebietes gibt es von Umlandgemeinden finanzierte Kooperationsstationen wie zum Beispiel in Gundelfingen, Merzhausen oder Umkirch.

Die Ausweitung von zunächst städtischen Fahrradverleihsystemen in die umliegenden Regionen wird seit einigen Jahren in verschiedenen Regionen erfolgreich umgesetzt. So hat der Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) sein Angebot in ein interkommunales, regionsweites Fahrradverleihsystem in 21 Kommunen (darunter vier Oberzentren) ausgebaut. Auch in anderen Bundesländern gibt es erfolgreiche Beispiele der Einrichtung eines interkommunalen Leihsystems, auch im ländlich geprägten Raum. Derzeit bauen Gemeinden im Ortenaukreis mit der Stadt Offenburg ihr regionales Fahrradverleihsystem unter der Marke *EinfachMobil* im Zusammenschluss mit den 14 Städten und ländlichen Gemeinden des Mobilitätsnetzwerks Ortenau aus.

Für die im Jahr 2024 geplante Ausschreibung des Fahrradverleihsystems (mit Systemstart ab 2026) sind der Zweckverband Regio-Nahverkehr Freiburg (ZRF) und die Landkreise Breisgau-

Hochschwarzwald und Emmendingen auf die Stadt Freiburg und die VAG zugegangen, um den Kreisgemeinden eine Teilnahmemöglichkeit an der Ausschreibung zu eröffnen.

Durch die Ausweitung des bestehenden Fahrradverleihsystems Frelö in die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen würde für die gesamte Region ein attraktives zusätzliches Mobilitätsangebot geschaffen. Es würde die Möglichkeit bieten, Siedlungsbereiche besser an das Nahverkehrsnetz anzubinden. Aus- und Einpendelnde würden durch die Kombination von Leihrad und bestehendem ÖPNV, auf der sogenannten „ersten und letzten Meile“, von dem Angebot profitieren. Es ermöglicht künftigen Nutzerinnen und Nutzern, ohne eigenes Auto über die Gemeindegrenzen hinweg mobil zu sein.

In Merzhausen wurden zwei Standorte identifiziert: Fortführung der Station an der Bushaltestelle Ortsmitte und eine neue Station am Sportpark. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und vergleichsweise großer Distanzen zwischen den Stationen, wird die Einführung von Mischstationen, bestehend aus jeweils zwei Pedelecs und drei normalen Rädern an einer Station, empfohlen. Damit ergibt sich für Merzhausen eine Gesamtanzahl von zehn Fahrrädern, davon vier Pedelecs.

Die Angaben zur Anzahl der Stationen, normalen Rädern und Pedelecs aus allen interessierten Landkreiskommunen bilden die Grundlage für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen. Sie werden außerdem an die potenziellen Leihradanbieter weitergeleitet, die die zu erwartenden Kosten für die Kommunen berechnen. Auf Grundlage dieses errechneten Erwartungswertes erfolgt voraussichtlich im 1. Quartal 2024 in allen teilnehmenden Städten und Gemeinden und den Entscheidungsgremien der Stadt Freiburg und der Landkreise die Entscheidung über die verbindliche Teilnahme am Ausschreibungsverfahren.

Bei einer Mischstation mit drei normalen Fahrrädern und zwei Pedelecs liegen die Betriebskosten jährlich bei ca. 7.000 Euro netto (ohne Fördermittel). Es ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um Kostenschätzungen zum jetzigen Zeitpunkt handelt, die je nach sich entwickelnden Marktpreisen variieren können. Der Gemeinderat erklärte sein Interesse an der Teilnahme an dem Ausschreibungsverfahren für ein regionales Fahrradverleihsystem.