



**Gemeinde Merzhausen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald**

**Baugebiet Brunnacker
Informationsveranstaltung
vom 23. Juli 2020**



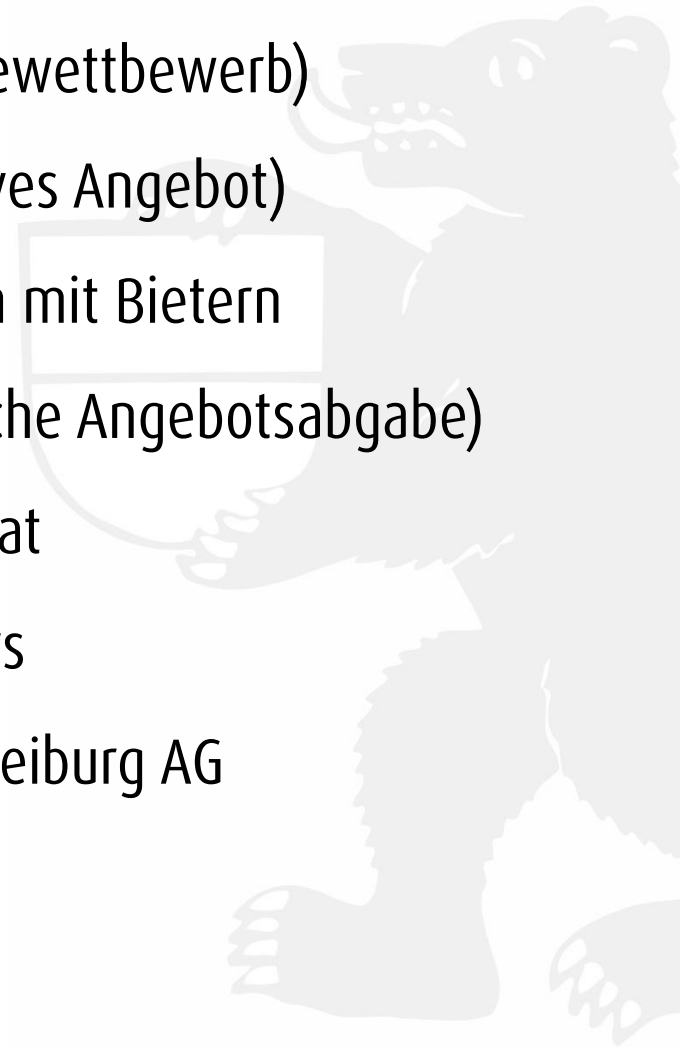
Tagesordnung

1. Fahrplan (bis heute)
2. Fortschreibung der Planung
 - 2.1 Entwicklungen im Umfeld
 - 2.2 Vergrößerung der Gärten
 - 2.3 Öffentliche und private Wege
 - 2.4 Gewässerrandstreifen
 - 2.5 Neue Grundrisse im Mehrfamilienhaus
 - 2.6 Balkon statt Loggia im Mehrfamilienhaus
 - 2.7 Bodentiefes Fenster im Doppelhaus
 - 2.8 Einliegerwohnung mit Innenliegender Treppe
 - 2.9 Baustandard
3. Erbbauvertrag
4. Fahrplan (bis zur Fertigstellung)



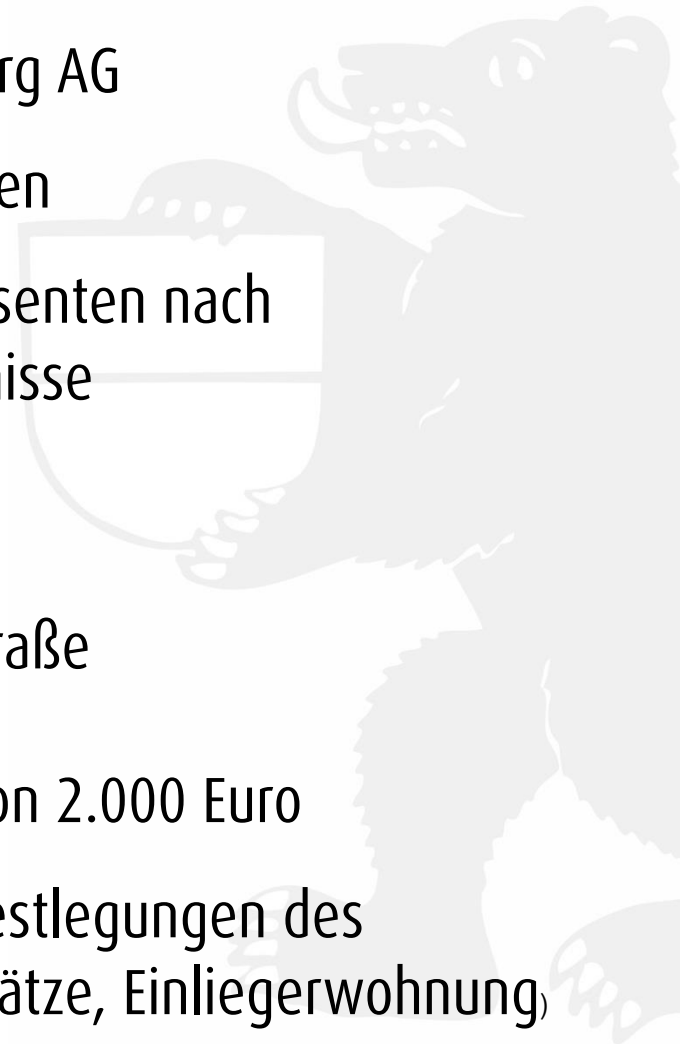
1. Fahrplan (bis heute)

- 13.09.2019 Ende erste Vergaberunde (Teilnahmewettbewerb)
- 11.11.2019 Ende zweite Vergaberunde (indikatives Angebot)
- 22.11.2019 Verhandlungs-/ Aufklärungsgespräch mit Bietern
- 15.01.2020 Ende dritte Vergaberunde (verbindliche Angebotsabgabe)
- 13.02.2020 Vergabeentscheidung im Gemeinderat
- 14.02.2020 Information des unterlegenen Bieters
- 25.02.2020 Zuschlagserteilung an die Treubau Freiburg AG

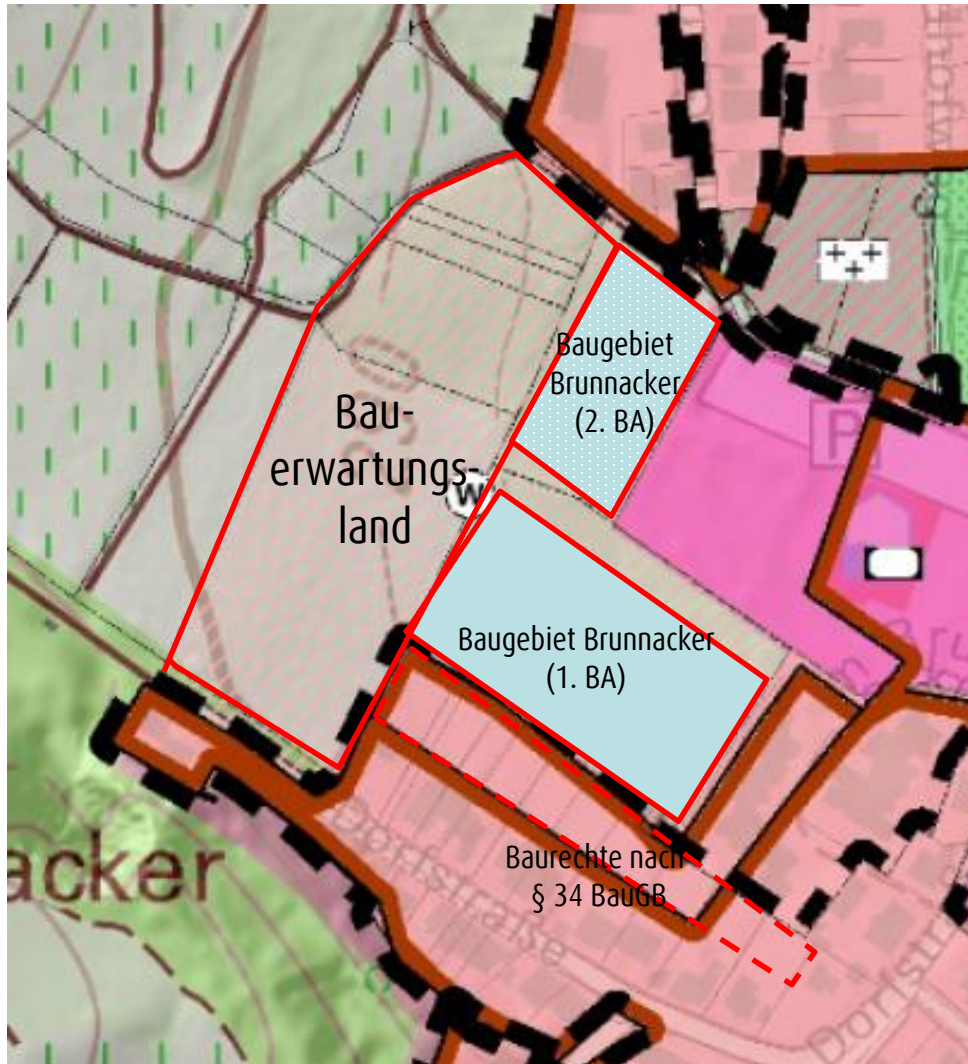


1. Fahrplan (bis heute)

- 25.02.2020 Beginn Werkplanung Treubau Freiburg AG
- 13.03.2020 Zwischeninfo – verschiedene Anfragen
- 27.03.2020 Ende der Rückmeldefrist Bauinteressenten nach Übermittlung Ausschreibungsergebnisse
- April 2020 Abschluss des Nachrückverfahrens
- 13.05.2020 Fertigstellung Ringschluss als Baustraße
- Mai 2020 Rückerstattung Anzahlungsbetrag von 2.000 Euro
- 27.05.2020 Ende der Rückmeldefrist für erste Festlegungen des Baustandards (KfW-Standard, Stellplätze, Einliegerwohnung)



TOP 2.1 : Entwicklungen im Umfeld (Flächennutzungsplan)



Umsetzung

1. Brunnacker (1. BA) 2021/22
2. Baurechte nach § 34 BauGB
> ein Vorhaben ab 2022 geplant,
die restlichen Eigentümer
haben kein Interesse geäußert
3. Brunnacker (2. BA) 2025ff.
4. Bauerwartungsland (nach 2. BA)

TOP 2.2: Vergrößerung der Gärten



Weitere Umsetzung

1. Gemeinde versucht, Grunderwerb zu tätigen (u. a. Vergrößerung der Gärten).
 2. Falls Grunderwerb nicht möglich ist, kann evtl. Gartenfläche gepachtet werden.
- > Nach Bestellung der Teilerbbaurechte wird man bei Interesse aller angrenzenden Teilerbbauberechtigten Verhandlungen aufnehmen.

TOP 2.3: Öffentliche und private Wege

Weitere Umsetzung

1. Öffentlicher Weg (grün):

Derzeit nicht umsetzbar. Evtl. bei Zustimmung angrenzender Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt (dann entfällt die Unterhaltungslast der WEG und der Erbbauzins reduziert sich).

2. Private Wege (rot):

Grundsätzlich ist die Erschließung der südlichen Grundstücke über den Brunnacker möglich bei Erwerb von Stellplätzen in der Tiefgarage.

3. Unterhaltungsweg (lila):

Zur Gewässerunterhaltung erhält die Gemeinde ein Wegerecht.



TOP 2.4: Gewässerrandstreifen



Weitere Umsetzung

Gewässerrandstreifen kann an die Angrenzer verpachtet werden, sofern

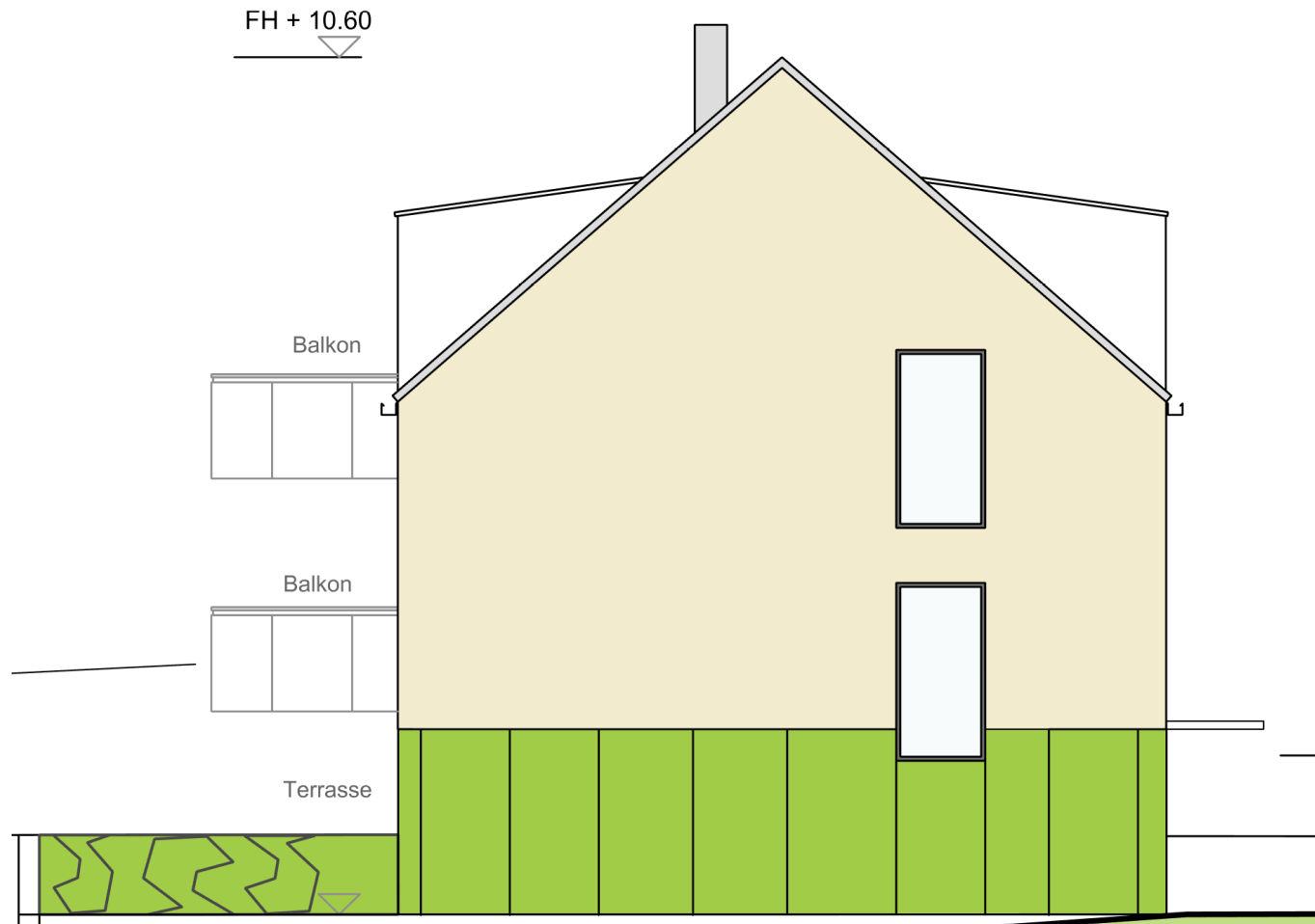
1. alle fünf Angrenzer dies wünschen und
2. die Gestaltung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgt.

- Die Gemeinde wird nach Bestellung der Teilerbbaurechte den Betroffenen ein Angebot unterbreiten.

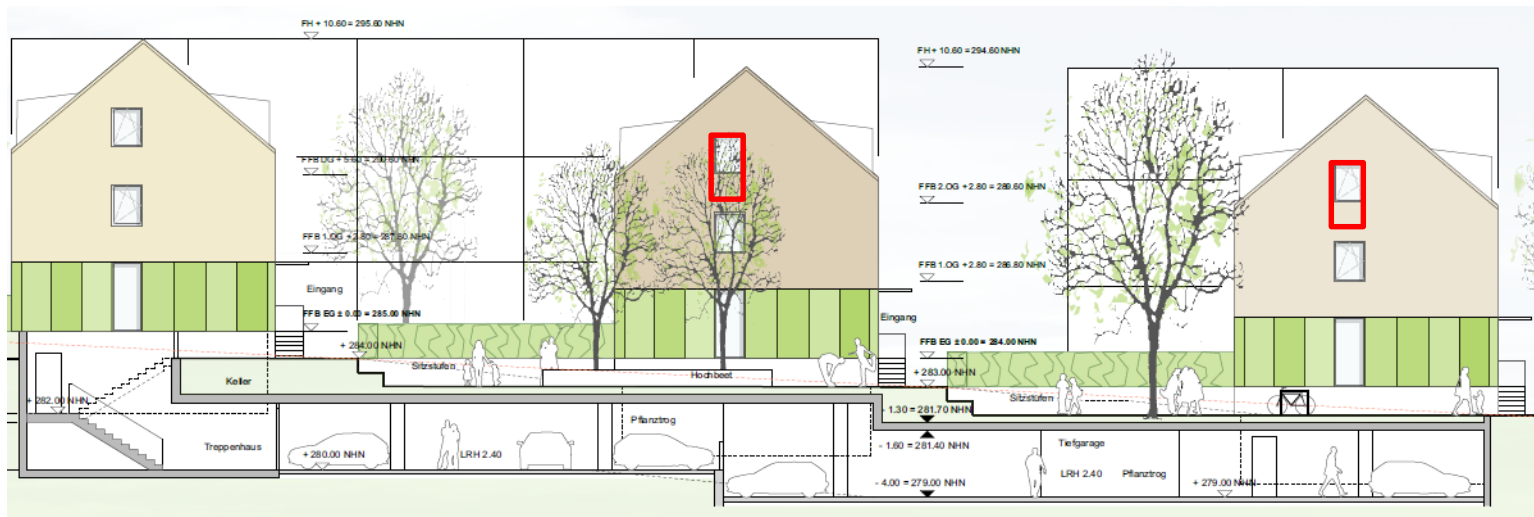
TOP 2.6: Balkon statt Loggia im Mehrfamilienhaus (kostenneutral)



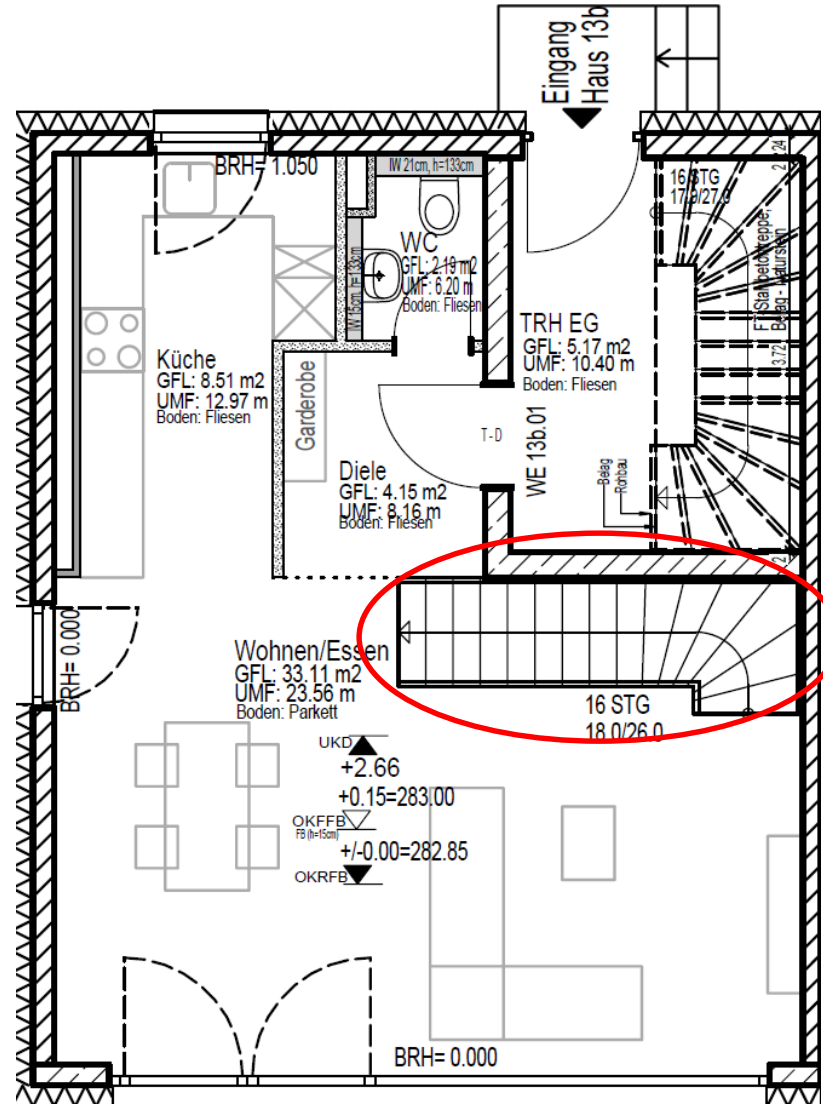
TOP 2.6: Balkon statt Loggia im Mehrfamilienhaus (kostenneutral)



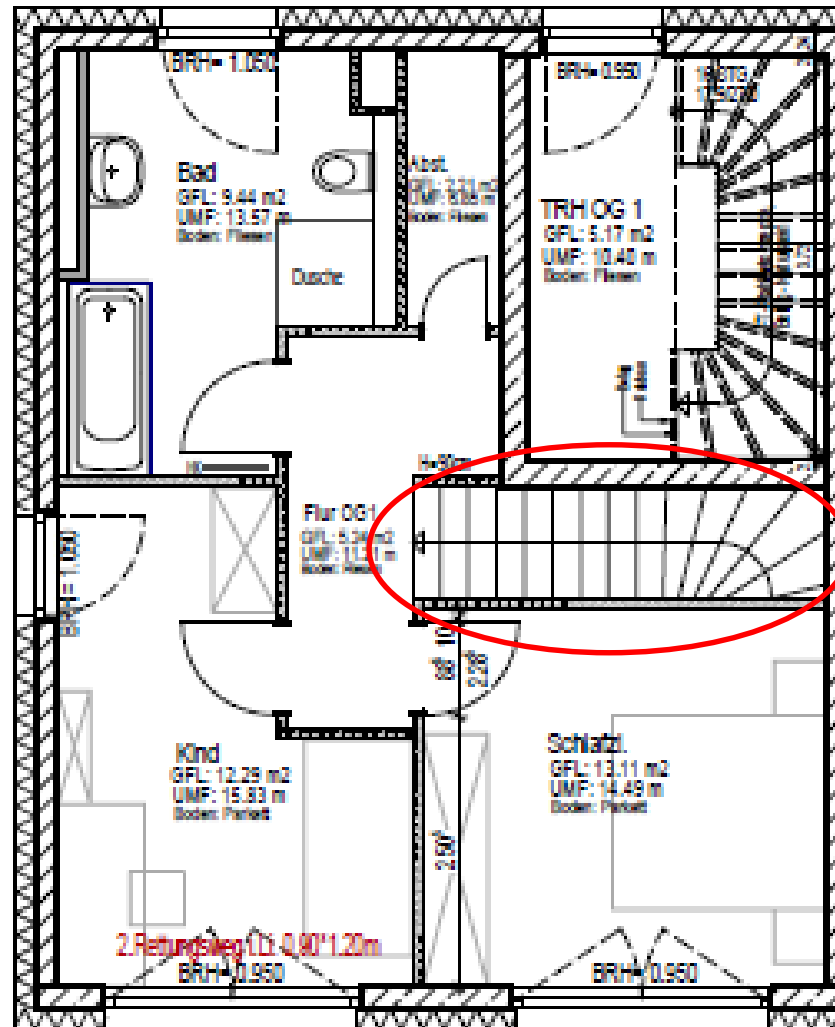
TOP 2.7: bodentiefes Fenster im Doppelhaus (z. B. für Einliegerwohnung)



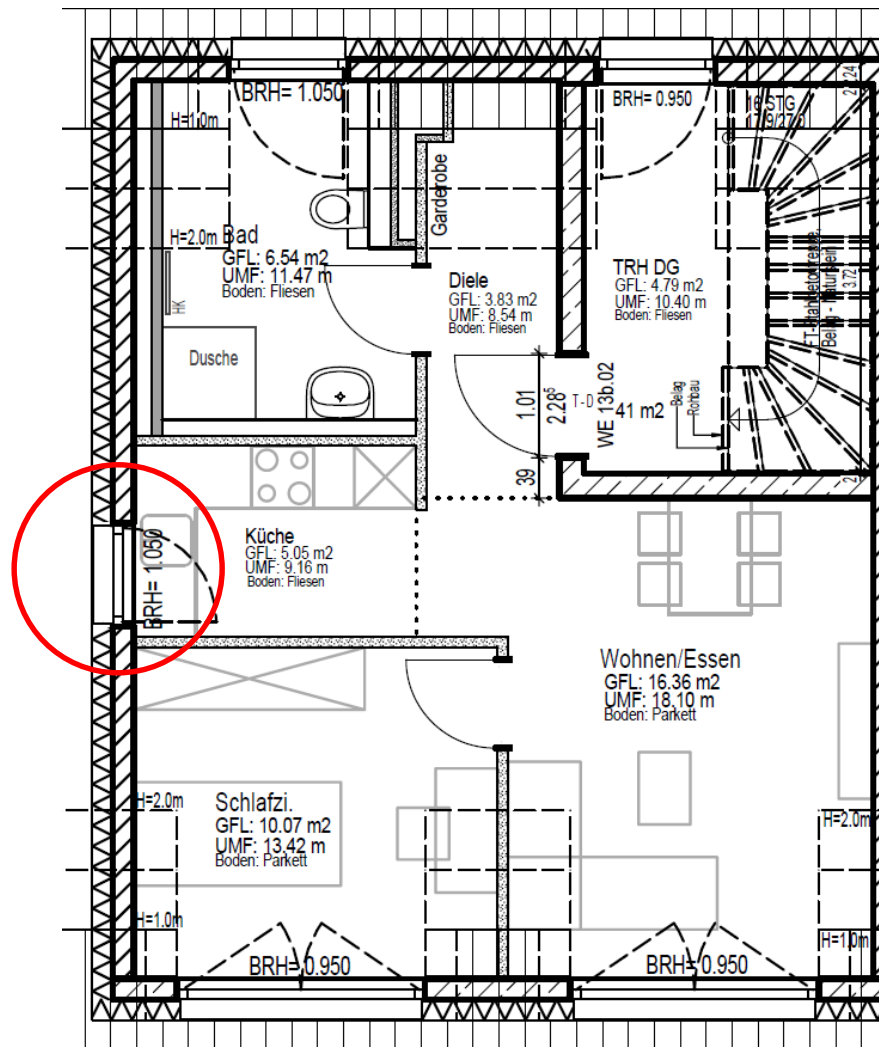
TOP 2.8: Einliegerwohnung mit innenliegender Treppe (EG)



TOP 2.8: Einliegerwohnung mit innenliegender Treppe (OG)



TOP 2: bodentiefes Fenster im Doppelhaus (z. B. für Einliegerwohnung)



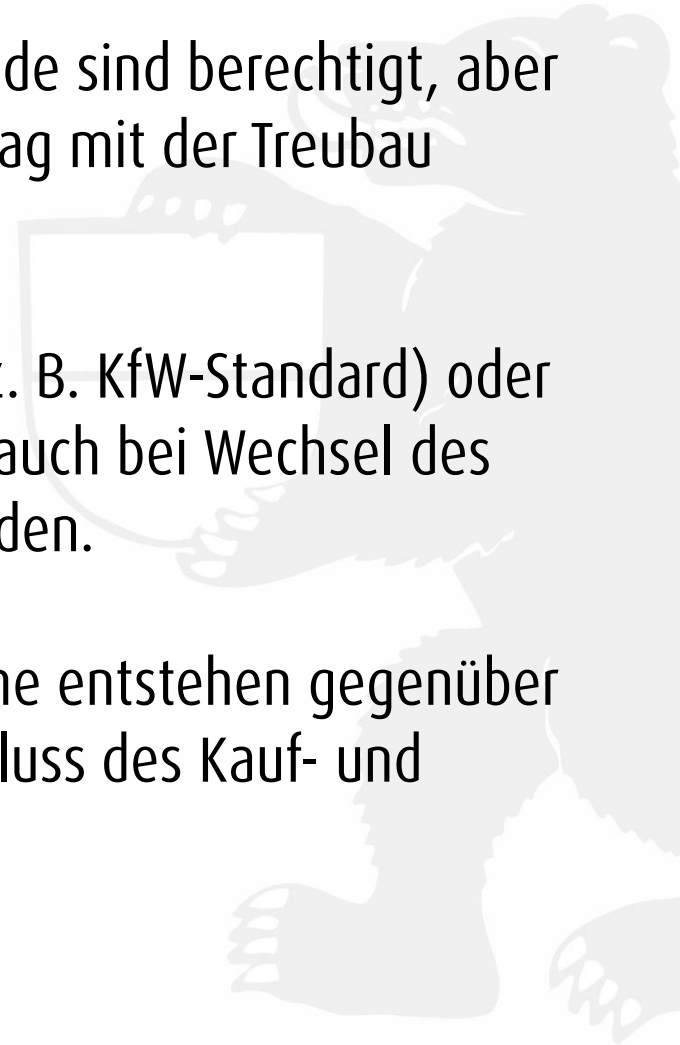
TOP 2.9: Baustandard

- Alle 28 Gebäude werden im KfW55-Standard gebaut.
- Auf allen Gebäuden wird eine PV-Anlage zulässig sein, die nicht – wie bisher – dachintegriert ausgeführt werden muss.
- Im Reihenhaus kann eine kostengünstigere Stahltreppe (zwei Varianten) anstelle Betontreppe umgesetzt werden.



TOP 3: Erbbaurechtsvertrag

- Alle Bauinteressenten mit Zusage der Gemeinde sind berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Teilerbbaurechtsvertrag mit der Treubau Freiburg AG abzuschließen.
- Festlegungen, die bereits getroffen wurden (z. B. KfW-Standard) oder noch werden (z. B. Innenaufteilung), können auch bei Wechsel des Bauinteressenten nicht mehr abgeändert werden.
- Zahlungsverpflichtungen für die Baumaßnahme entstehen gegenüber der Treubau Freiburg AG frühestens mit Abschluss des Kauf- und Teilerbbaurechtsvertrags.



TOP 3: Erbbaurechtsvertrag

- Der Erbbauzins wird für die Teilerbbauberechtigten erst mit Übergabe der Wohneinheit fällig (mit den individuellen Nachlässen bei Vorlage entsprechender Nachweise).
- Die Kosten für die Basisleistungen und die ausgeschriebenen Varianten sind fix. Für Individuelle Änderungswünsche wird es konkrete Angebote geben.



TOP 4: Fahrplan (bis zur Fertigstellung)

September 2020	Beginn der Tiefbauarbeiten
Herbst 2020	Gespräche mit der Treubau über individuelle Gestaltungswünsche
Herbst 2020	Abschluss des Teilerbbaurechtsvertrags
in 2021	Bemusterung
01.07.2022	Bezugsfertigkeit lt. Ausschreibung
01.11.2022	Abschluss der Baumaßnahme lt. Ausschreibung

