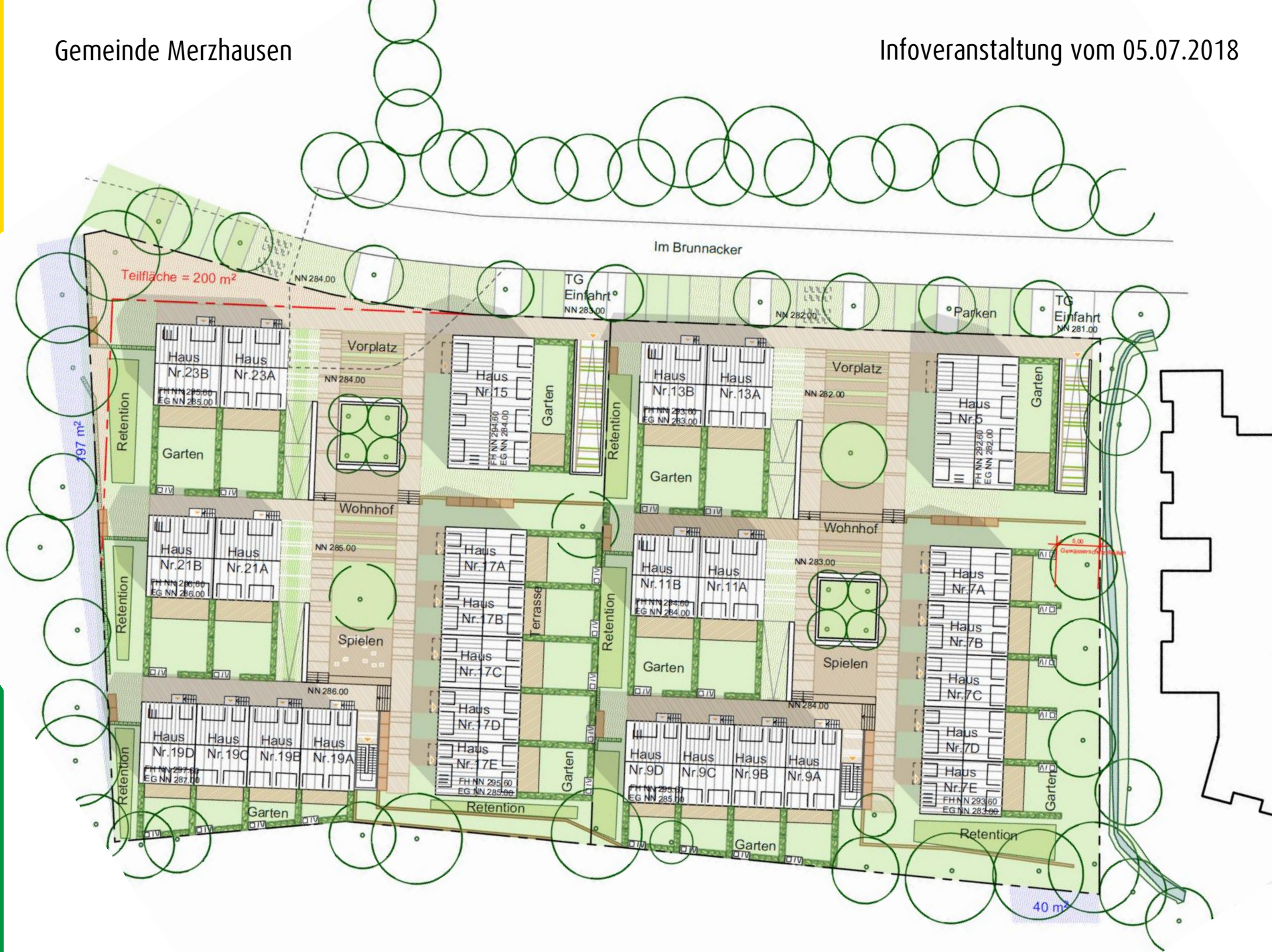




**Gemeinde Merzhausen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald**

**Baugebiet Brunnacker
Informationsveranstaltung für Bauinteressenten
vom 5. Juli 2018**





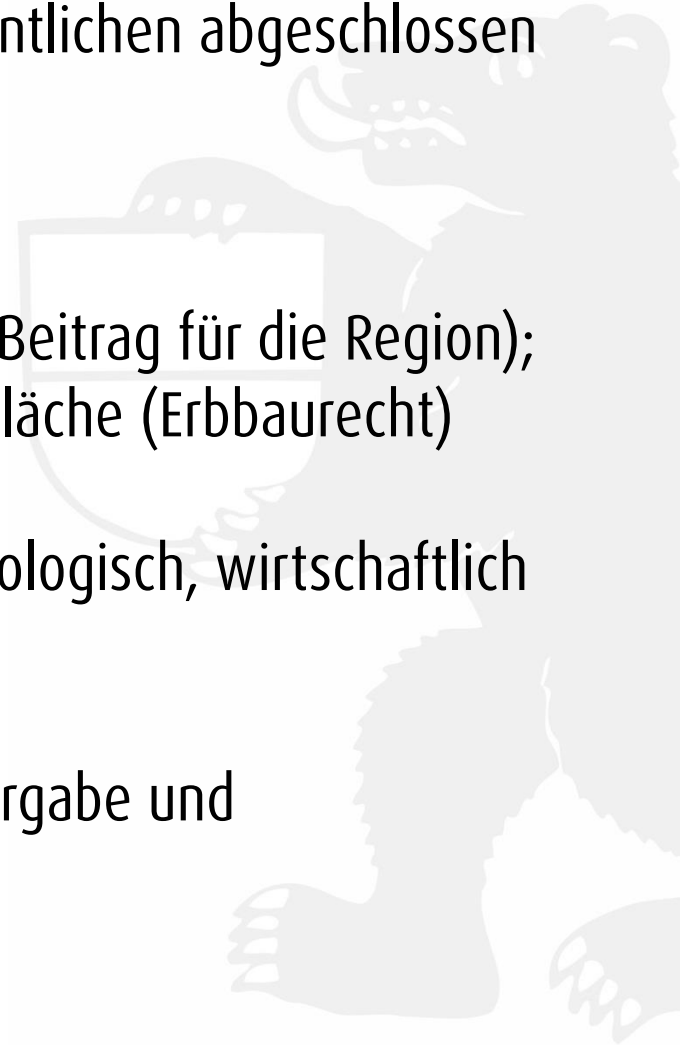
Tagesordnung

1. Anlass und Ziele der Planung
2. Planungshistorie
3. Erschließungs-, Bau- und Grundstückskosten
4. Erbbaurecht
5. Weiteres Verfahren
6. Fragerunde



1. Anlass und Ziele der Planung

- bauliche Entwicklung in Merzhausen im Wesentlichen abgeschlossen
- Wohnungsnot in der Region Freiburg
- Baumöglichkeiten nur für Einheimische (kein Beitrag für die Region); aktive Grundstückspolitik mit der letzten Freifläche (Erbbaurecht)
- gute Qualität (kein 08/15-Baugebiet) d. h. ökologisch, wirtschaftlich und dörflich
- Fazit: kein klassisches Baugebiet mit freier Vergabe und flächenintensiver Nutzung



2. Planungshistorie (nur Auszüge)

- 2009 bis 2015 Grunderwerb
- 28.01.2016 Vorgaben für städtebaulichen Mini-Wettbewerb
- 17.11.2016 Siegerauswahl des städtebaulichen Mini-Wettbewerbs
- 09.03.2017 Infoveranstaltung Bauinteressierte zur Abstimmung
- 11.05.2017 planerische Optimierung des Siegerentwurfs beschlossen
- 20.07.2017 Erhöhung Wohneinheiten / Bestätigung Dachform
- 18.01.2018 Billigung Planung LPh 3 / Prüfung Ringschluss
- 08.03.2018 Beschluss zur Durchführung der Vergabe

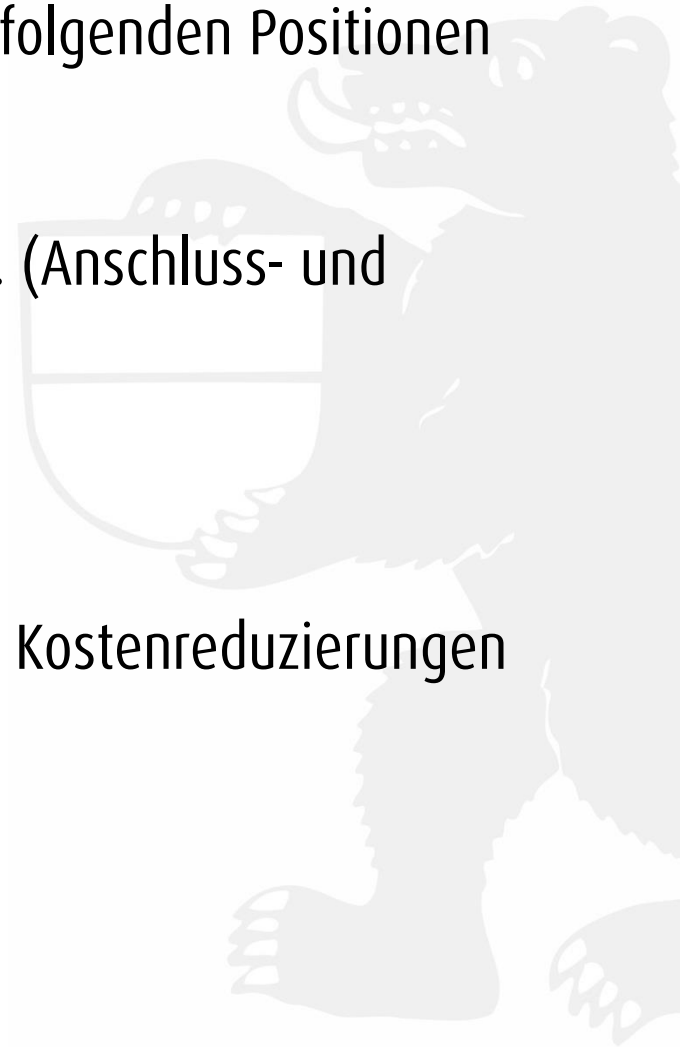
merzhausen.de > aktuelle Projekte > Baugebiet „Brunnacker“

3. Erschließungs-, Bau- und Grundstückskosten

Die Kosten für eine Wohneinheit setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

1. Kosten für Bauleitplanung, Erschließung usw. (Anschluss- und Erschließungsbeiträge)
2. Baukosten
3. Grundstückskosten

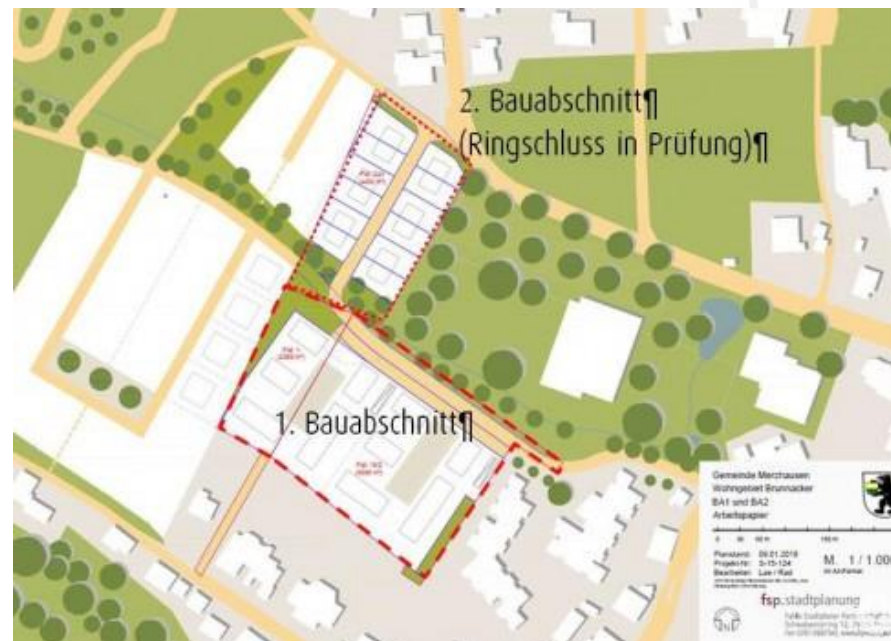
Der Gemeinderat hat bei allen drei Positionen an Kostenreduzierungen gearbeitet.



3.1 Erschließungskosten


Ein möglicher Ringschluss würde Planungs- und Erschließungskosten reduzieren und auf mehr Schultern verteilen (Stand derzeit: +/- 30.000 Euro je WE).

Sachstand: in Bearbeitung



3.2 Baukosten

Folgende Anpassungen zur Reduzierung der Baukosten sind beschlossen worden:

1. Einheitliche Planung der Bauwerke bis Leistungsphase 3 billiger als 32 Einzelplanungen
 2. Auswahl des wirtschaftlicheren Entwurfs (hotz+architekten)
 3. Erhöhung der Wohneinheiten von 26 auf 32 führt zu Kosteneinsparungen
 4. Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses als drittes Vollgeschoss erhöht Wirtschaftlichkeit
 5. 2 Heizzentralen sind ökologischer und wirtschaftlicher als 32 Einzelsysteme
 6. Tiefgarage erlaubt mehr Wohneinheiten auf gleicher Grundfläche und reduziert so Bau- und Grundstückskosten
- 

3.2 Baukosten

Die Baukosten liegen laut Kostenberechnung nach DIN 276 in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) bei ca. 3.600 bis ca. 4.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Der Mittelwert liegt damit bei ca. 3.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Hierin enthalten sind die Kosten für einen Stellplatz (36.000 Euro)

Damit liegt man im Preisniveau der Region Freiburg. Die angegebene Preisspanne von ca. +/- 10 Prozent entspricht dem Planungsstand der Entwurfsplanung (bis zu +/- 20 Prozent)

Wohneinheit	qm Wohnfläche	bei 3.600 Euro/qm	bei 4.000 Euro/qm
Reihenhaus	123	443.000 Euro	492.000 Euro
Doppelhaushälfte	152	547.000 Euro	608.000 Euro
Mehrfamilienhaus EG	103	371.000 Euro	412.000 Euro
Mehrfamilienhaus OG	93	335.000 Euro	372.000 Euro
Mehrfamilienhaus DG	91	328.000 Euro	364.000 Euro

3.3 Grundstückskosten

Die Grundstückskosten sind durch folgende Maßnahmen reduziert worden:

1. Erbbaurecht anstelle Grundstücksverkauf
2. Orientierung am erbbaurechtsnehmerfreundlichsten Erbbauvertrag der Kath. Kirche (nicht Stadt Freiburg oder Stiftungsverwaltung)
3. Verbleib von mehr Flächen bei der Gemeinde (ca. 1.000 qm)
4. Moderater Bodenrichtwert (390 Euro/qm) (Bodenrichtwert in Nachbarschaft zwischen 490 und 510 Euro/qm)
5. Vereinbarung von Nachlässen, soweit mit EU-Recht vereinbar
6. Grunderwerb des unbebauten Grundstücks (in Prüfung)

Wer sich ein Erbbaurecht nicht leisten kann, kann einen Grundstückskauf noch weniger finanzieren.

3.3 Grundstückskosten

Beispielrechnung	Erbbaurecht	Verkauf
Flächen	6.909,66 qm	7.961,03 qm
Bodenwert	390 Euro/qm	> 500 Euro/qm
Zins & Tilgung	4 % + 0 %	2 % + 2 %
Monatsbelastung	280,70 Euro	414,64 Euro
Restschuld nach 30 Jahren	0,00 Euro	18.917,00 Euro

Nachlässe:

20 % je Kind bei bis zu vier Kindern, wenn nach EU-Recht zulässig

Anpassung:

Erstmals nach zwölf Jahren, dann alle drei Jahre in Höhe der allgemeinen Preis- und Einkommenssteigerungen.

3.4 Zusammenfassung

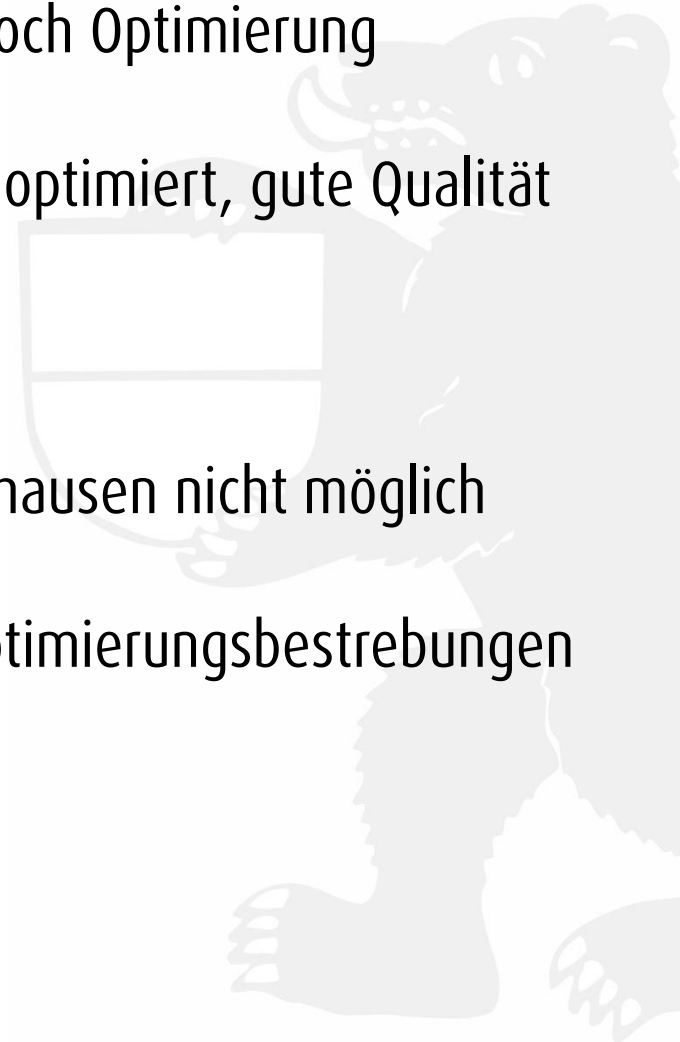
Erschließungskosten: im üblichen Bereich, ggf. noch Optimierung

Baukosten: marktüblich, wirtschaftlich optimiert, gute Qualität

Grundstückskosten: maximal reduziert

Gesamtkosten: günstigeres Bauen in Merzhausen nicht möglich

Marktentwicklung wirkt Optimierungsbestrebungen entgegen.



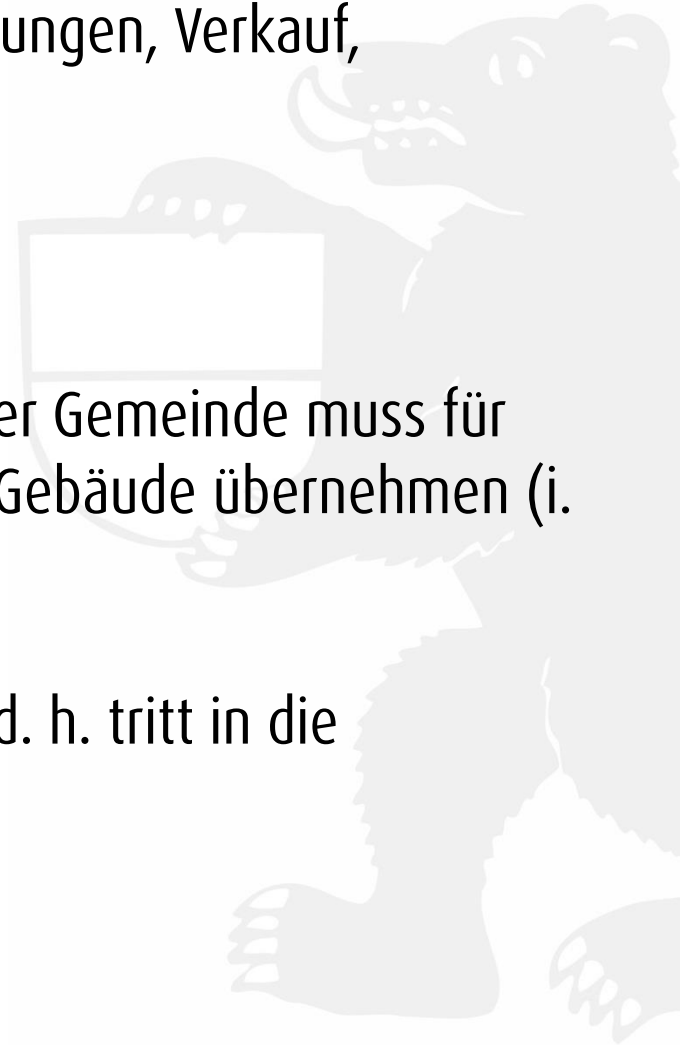
4. Erbbaurecht

Art: Grundstücksgleiches Recht, d. h. Belastungen, Verkauf, Vererben ist möglich

Dauer: 99 Jahre

Heimfall: Vertrag wird nach Ablauf verlängert oder Gemeinde muss für eine angemessene Entschädigung das Gebäude übernehmen (i. d. R. 2/3 des Verkehrswertes)

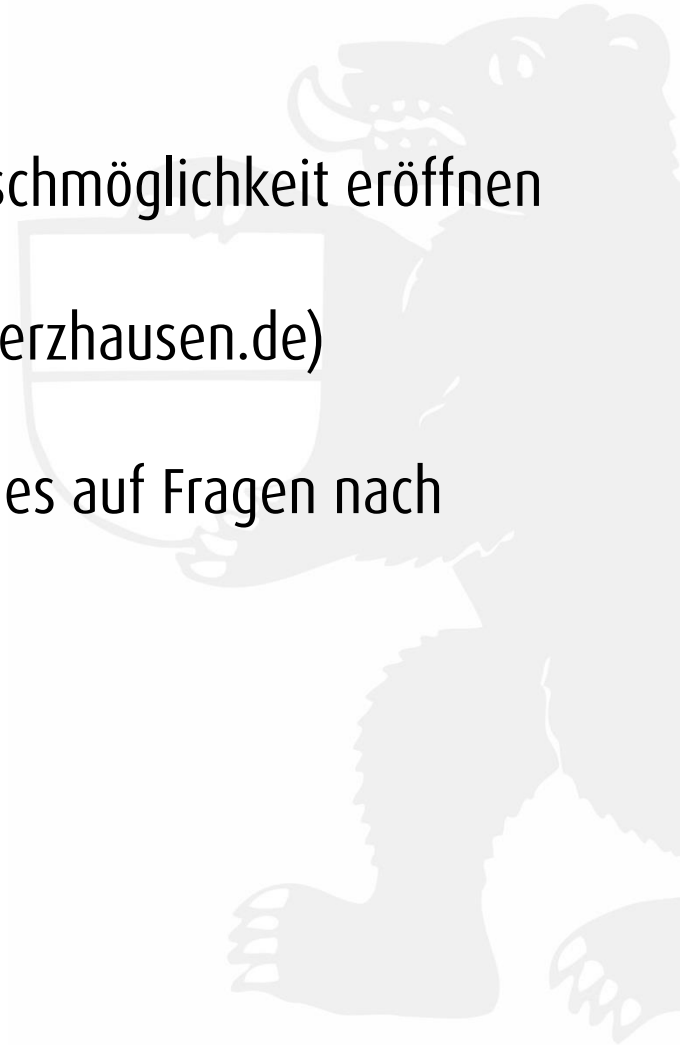
Verkauf: Möglich, Gemeinde hat Vorkaufsrecht, d. h. tritt in die Rechtsposition des Käufers ein.



5. Verfahren (Modell)

Heute:

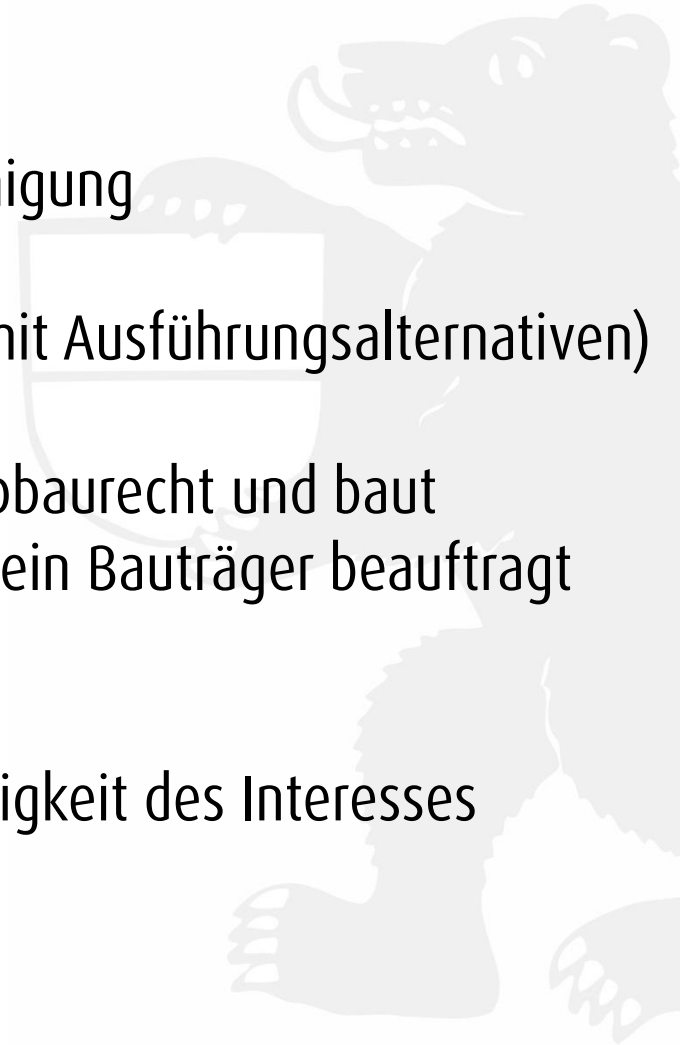
- kein Baugruppengespräch, eigentlich nur Tauschmöglichkeit eröffnen
- Informationsbedarf erneut abarbeiten (vgl. merzhausen.de)
- Keine Antworten aufgrund des Planungsstandes auf Fragen nach
 - interner Raumaufteilung
 - Höhe der Nebenkosten
 - genaue Größe der Gärten
 - Ausstattungsmerkmalen
 - Zahlungsplänen
 - Höhe der Eigenleistungen
 - usw.



5. Verfahren (Modell)

Idee:

- Gemeinde liefert Grundstück und Baugenehmigung
- Bauträger liefert Realisierungsangebot (ggf. mit Ausführungsalternativen)
- Bauherr übernimmt von der Gemeinde ein Erbbaurecht und baut entsprechend Baugenehmigung, hierfür wird ein Bauträger beauftragt (auch Baugruppe theoretisch möglich)
- 2.000 Euro Anzahlung bekunden die Ernsthaftigkeit des Interesses



5. Verfahren (Idealfall, verkürzte Darstellung)

Bauleitplanung

Erschließung (öffentl.)

Bauvorhaben (priv.)

13.09.18 GR: Beginn
...
06.12.18 GR: Ende

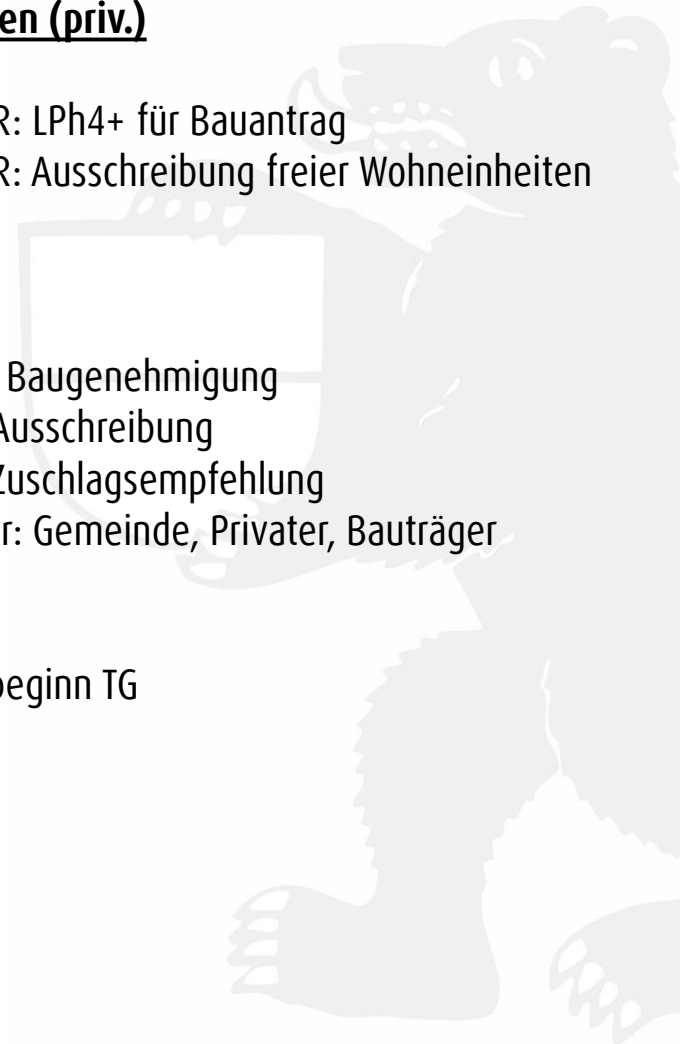
13.09.18 GR: Ausschreibung
25.10.18 GR: Zuschlag

03/19 Baubeginn
08/19 Bauende

19.07.18 GR: LPh4+ für Bauantrag
19.07.18 GR: Ausschreibung freier Wohneinheiten

01/19 LRA: Baugenehmigung
01/19 GR: Ausschreibung
03/19 GR: Zuschlagsempfehlung
04/19 Notar: Gemeinde, Privater, Bauträger

09/19 Baubeginn TG



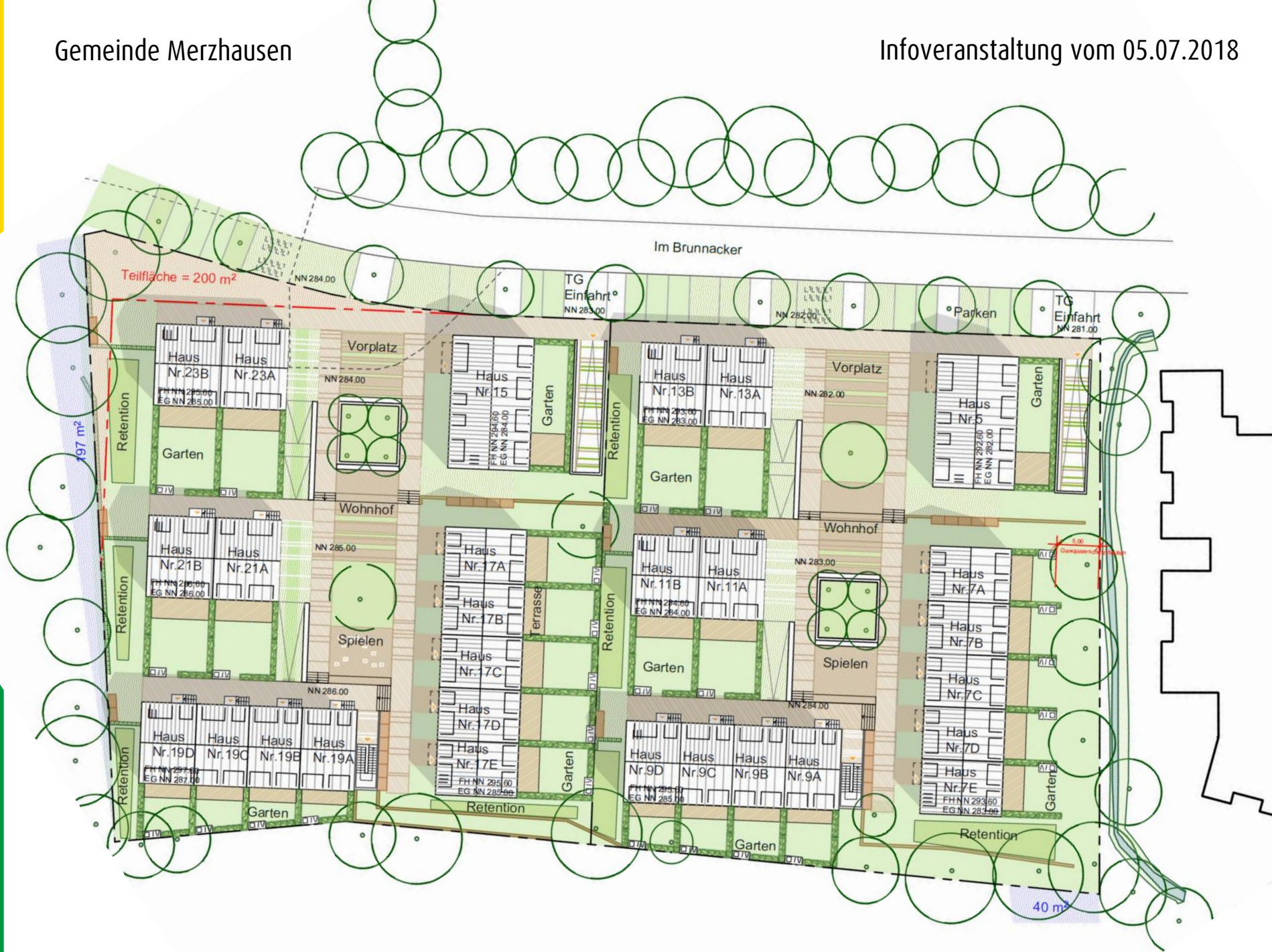
5. Verfahren (nächster Schritt)

Gemeinderat vom 19.07.2018

- Feststellung, welche Wohneinheiten welchen Bauherren zugeordnet werden sollen (erforderlich: Eingang Anzahlung bis 09.07. und im Falle eines Tausches schriftliche Erklärung beider Bauherren, im Falle des Wechsels auf eine freie Wohneinheit gilt der Eingang des Antrags bei der Verwaltung)
- Ausschreibung freier Wohneinheiten nach Vergabekriterien (von nun an Windhund- statt Losverfahren)
- Beauftragung der Leistungsphase 4 für die Erlangung der Baugenehmigung und zusätzlicher Leistungen (Baubeschreibung) für die Vorbereitung der Ausschreibung

6. Fragerunde





**Vielen Dank
für
Ihre Aufmerksamkeit**

