



## Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0086/2022  
880.61:Eichbodenweg  
Az. (Geschosswohnungsbau)/Beratungsvorlagen  
(Gemeinderat)

### Verwertung gemeindeeigener Liegenschaften

- Geschosswohnungsbau am Eichbodenweg (Grundstück Flurst. Nr. 843, 844, 866)
- Gemeindewohnhäuser Erwin-Pfefferle-Weg 6 u. 8 (Grundstück Flurst. Nr. 125/48, 125/49)
- Flüchtlingsunterbringung/Wohnraumschaffung Belchenstraße (Grundstück Flurst. Nr. 728/5, 728/6)

|                 |                 |            |            |
|-----------------|-----------------|------------|------------|
| Amt:            | Bauverwaltung   | Datum:     | 23.06.2022 |
| Beratungsfolge: | Sitzungstermin: |            |            |
| Gemeinderat     | 11.07.2022      | öffentlich |            |

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Gemeinderat stellt fest, dass die Grundlage für das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit der Vermarktung/Verwertung der Grundstücke am Eichbodenweg und Erwin-Pfefferle-Weg 6 u. 8, die Entscheidung über das Vorhalten von Ersatzwohnraum für die Bewohner\*innen der Häuser im Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8, bildet.
2. Vor diesem Hintergrund wird die Verwaltung beauftragt, wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 09.05.2022 vorberaten, die Verhandlungen mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zum Bau eines weiteren Gebäudes in der Belchenstraße (Wohnraum für Flüchtlinge, Asylsuchende, Obdachlose, sozial Schwache) fortzuführen.
3. Sofern der in der Belchenstraße voraussichtlich mögliche Ersatzwohnraum nicht ausreichen wird, soll ein Grundstück am Eichbodenweg für Ersatzwohnraum der Bewohner\*innen im Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8 verwendet werden.

## Begründung:

### Finanzierung:

#### Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ Ja      ☐ Nein  
☐ Mittel stehen zur Verfügung  
☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung  
☐ Folgekosten

Finanzposition:  
Kosten:  
Höhe:

#### Erläuterungen:

Generierung von Einnahmen für anstehende Investitionen.

### Sachverhalt:

Inhaltlich befasste sich der Gemeinderat mit der Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke am Eichbodenweg sowie der Verwertung der Liegenschaft „Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8“ zuletzt am 19.04.2021.

Im Baugebiet „Östlich der Abt-Columban-Schule“ hat die Gemeinde bereits ein Einzelhausgrundstück, vier Doppelhausgrundstücke und acht Reihenhaushausgrundstücke sowie das Grundstück für das Pflegeheim veräußert. Mit der Veräußerung wurden folgende Erlöse erzielt:

|                                          |   |                    |
|------------------------------------------|---|--------------------|
| Einzelhaus (300 €/m <sup>2</sup> )       | : | 185.700€           |
| Doppelhäuser (300/280 €/m <sup>2</sup> ) | : | 344.140€           |
| Reihenhäuser (330 €/m <sup>2</sup> )     | : | 544.170€           |
| Pflegeheim (60 €/m <sup>2</sup> )        | : | 211.740€           |
| <b>Gesamt</b>                            |   | <b>1.285.750 €</b> |

Daneben sind noch sechs unbebaute Grundstücke im Privateigentum (5 Einzelhäuser u. 1 Doppelhaus), auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat, vorhanden.

## Geschosswohnungsbau am Eichbodenweg

Noch offen ist die Veräußerung/Verwertung der drei verbliebenen gemeindeeigenen Baugrundstücke, die sich für Geschosswohnungsbau eignen.

- Grundstück 1 (843): 806 m<sup>2</sup> (Lage an L 123)
- Grundstück 2 (844): 1.084 m<sup>2</sup> (Lage am Eichbodenweg)
- Grundstück 3 (866): 1.183 m<sup>2</sup> (Lage im Bereich des Minispielfeldes)

Die Verwaltung hat aus den bisherigen Diskussionen im Gemeinderat entnommen, dass bei einem Verkauf der soziale Gedanke im Hinblick künftige Mieter und Miethöhe eine nicht geringe Rolle spielt. In diesem Zusammenhang ist schon über viele Jahre offen, wie mit den desolaten gemeindeeigenen Mehrfamilienwohnhäuser im Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8 (12 Wohneinheiten) umgegangen werden soll. Hier besteht einerseits ein sehr hoher Sanierungsstau und andererseits müssten die Wohnungen leer stehen, um die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen umsetzen zu können. Grundsätzlich stellt sich die Frage, wo die Bewohner in dieser Zeit untergebracht werden können. Die Motivation, die Wohnungen

zwecks Sanierung frei werden zu lassen, war in der Vergangenheit da (fand auch tatsächlich statt), allerdings hat die Flüchtlingslage dazu geführt, die Wohnungen wieder zu belegen.

Unabhängig davon schätzt die Verwaltung den Sanierungsstau so hoch ein, dass aus wirtschaftlichen und gebäudeenergetischer Sicht sowie im Hinblick auf die überalterte Bauweise (u. a. Gebäudesubstanz, Grundrisse, Schallschutz, Trittschall, Energieverbrauch) ein Abriss und Neubau gegenüber einer Sanierung zu bevorzugen wäre.

Eine Option wäre die Bewohner bzw. Teile davon in einem neu errichteten Wohngebäude auf einem der im Eichbodenweg vorhandenen Baugrundstücke der Gemeinde unterzubringen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage selber bauen (durch Gemeinde oder durch Investor im Auftrag der Gemeinde) und vermieten oder durch einen Investor bauen lassen mit dem Ziel die Miethöhen zu deckeln (nur zeitlich befristet möglich).

Die Verwaltung hat aus dem Meinungsaustausch im Gemeinderat mitgenommen, dass sich das Gremium schwertut, sämtliche Grundstücke der Gemeinde zu veräußern, nach dem Motto „Grundstücke können nur einmal verkauft werden, dann sind sie weg“. Hier wurde vom Gemeinderat das Erbbaurecht thematisiert. Auch der Bau eines Wohnhauses durch die Gemeinde selbst wurde in die Diskussion eingeworfen.

In der jüngsten Vergangenheit waren bereits Investoren hier im Gemeinderat vorstellig. Der Gemeinderat führte eine Ortsbesichtigung in Heitersheim mit der Baugenossenschaft *Familienheim Markgräflerland eG*, bei der das genossenschaftliche Wohnen im Vordergrund steht, durch. Weiter waren Vertreter der *SR-Projekt-Bau GmbH, Wembach* im Gemeinderat, die kostengünstige Wohnformen im Gemeinderat vorstellten. Interesse an einem Grundstück hat inzwischen auch die Zimmerei *Steiger & Riesterer GmbH, Staufen*. Der Gemeinderat hat Ende des vergangenen Jahres eine Objektbesichtigung in Staufen durchgeführt.

## **Ziele eines Verkaufs**

Aus den bisherigen Diskussionen im Gemeinderat hat die Verwaltung u. a. folgende Zielrichtungen/Schlagworte entnommen:

- kostengünstiges Wohnen
- sozialer Wohnungsbau – bezahlbarer Wohnraum
- genossenschaftliches Wohnen
- keine Befristung des sozialen Wohnungsbaus
- Schaffung von Wohnraum auf der Grundlage von Erbbaurecht
- Errichtung eines Wohngebäudes durch die Gemeinde
- Verwendung regionaler nachwachsender Rohstoffe
- Einbindung regionaler Handwerksbetriebe
- Zukunft der sanierungsbedürftigen gemeindeeigenen Wohnhäuser „Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8“
- Verbleib der Bewohner im Falle einer Sanierung/Abriss u. Wiederaufbau im Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8
- Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge

## **Interessenten**

Die Verwaltung hat aktuell Kontakt mit drei Interessenten:

- Familienheim Markgräflerland eG (genossenschaftliches Wohnen und Bauen)
- Firma SR Projektbau GmbH (Geschosswohnungsbau zu vergünstigten

- Mietkonditionen)
- Firma Steiger und Riesterer GmbH (Schaffung von Wohnraum in Holzbauweise auf der Basis von Erbbaurecht)

Die Baugenossenschaft, Familienheim Markgräferland eG aus Müllheim, hat einen Bebauungsvorschlag abgegeben (genossenschaftliches Bauen). Ebenso haben die Firma Steiger und Riesterer GmbH in Staufen und die SR Projektbau GmbH aus Schönau ein Angebot unterbreitet. Wie sich die inzwischen gestiegenen Bau- und Grundstückspreise auf die abgegebenen Angebote der Interessenten auswirken, bleibt abzuwarten.

Von der Familienheim Markgräferland eG steht auf dem Standpunkt, dass für sie das Projekt nur dann wirtschaftlich darstellbar ist, wenn sie mindestens zwei Baugrundstücke zwecks Bebauung erhalten.

Die Angebote liegen dem Gemeinderat vor.

Der Gemeinderat bzw. jede Gemeinderatsfraktion wurde inzwischen von der Verwaltung gebeten für sich einen Vorschlag zu unterbreiten, wie sie sich die Vermarktung der Gemengelage vorstellen. Inzwischen liegen die Vorschläge der Fraktionen vor (siehe Anlage).

### **Nachfolgend sind die Kernaussagen der GR-Fraktionen dargestellt:**

#### **Vorschlag Freie Wähler-Fraktion**

- Vergabe 3 Grundstücke (Eichbodenweg) an einen Investor
- Ziel: vertretbare Mieten
- 1 fertiggestelltes Gebäude geht an die Gemeinde – vergünstigte Mieten
- sozialer Wohnungsbau am Erwin-Pfefferle-Weg - Familienheim Markgräferland eG (genossenschaftliches Wohnen)
- Einsatz einer externen Hausverwaltung

#### **Vorschlag CDU-Fraktion**

- Eichbodenweg - Umsetzung in kleinen Schritten durch die Gemeinde selbst
- Beauftragung eines Architekten/Generalunternehmer (Umsetzung)
- Hinzuziehen eines Sachverständigen im Bezug
  - o Konzepterstellung
  - o auf max. Ausschöpfung von Fördergeldern (L-Bank) u.
  - o Ermittlung der Kosten/Renditen
- Einsatz einer Hausverwaltung (extern)
- Günstige Mieten (unter 8 €/m²)
- Finanzierung mit Kommunalaufsicht klären

#### **Vorschlag SPD-Fraktion**

- Eichbodenweg - Vergabe 3 Grundstücke an Familienheim Markgräferland eG
- Errichtung von 3 Mehrfamilienhäuser am Erwin-Pfefferle-Weg
  - o 40 % Sozialwohnungen

- 60 % frei finanzierte Wohnungen
- Umsetzung durch Familienheim Markgräflerland parallel zur Bebauung am Eichbodenweg
- Keine befristete Mietpreisbindung – Sozialwohnungen auf Dauer

**Alle Vorschläge bedingen die Schaffung von Ersatzwohnraum für die bestehenden Bewohner des Erwin-Pfefferle-Weg 6 u. 8.**

Es kristallisieren sich folgende Zielrichtungen heraus:

- selber bauen oder durch einen Investor bauen lassen
- genossenschaftliches Bauen und Wohnen
- vergünstigte Mieten
- Verkauf eines Grundstückes auf der Basis von Erbbaurecht
- Ersatzwohnraum für die Bewohner Erwin-Pfefferle-Weg 6 u. 8
- Hinzunahme eines externen Beraters
- Einsatz einer externen Hausverwaltung

## **Sichtweise der Verwaltung**

Aus Sicht der Verwaltung bildet die **Schaffung von Ersatzwohnraum für die Bewohner der Gemeindehäuser „Erwin-Pfefferle-Weg 6 u. 8“** die Grundlage bzw. den Kern für die weiteren Entscheidungen im Zusammenhang mit der Verwertung der Liegenschaften der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund sind in die Überlegungen zur Vermarktung der Grundstücke am Eichbodenweg und zur Zukunft der Grundstücke „Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8“, der Gedanke einzubeziehen, an der Belchenstraße (westlich des REWE-Marktes) gemeinsam mit dem Landratsamt eine Flüchtlingsunterbringung zu entwickeln. Neben der Unterbringung von Flüchtlingen könnte dort auch Wohnraum für Sozialschwache (Obdachlose, Asylanten, Anschlussunterbringung – Ersatzwohnraum Erwin-Pfefferle-Weg 6 u. 8) geschaffen werden (Anmietung durch Gemeinde).

**Belchenstraße (westlich REWE-Markt) - Flüchtlingsunterbringung in Kooperation mit dem Landratsamt sowie Schaffung von Wohnraum für sozial Schwache**

Sowohl der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald als auch die Gemeinde Münstertal benötigen Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen. Aufgrund des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine sind seit Beginn Millionen von Menschen auf der Flucht. Auch auf Deutschland kommt eine große Menge an Flüchtlingen zu, die die Zahlen aus der Flüchtlingswelle 2015 bei weitem übertreffen werden.

Zunächst werden die ankommenden Flüchtlinge in den Landeserstaufnahmestellen untergebracht. Dann werden sie den jeweiligen Landkreisen zugeteilt. Aufgrund des ausländerrechtlichen Status der ukrainischen Bürger\*innen werden maximal nach 6 Monaten die Personen den Kommunen zugewiesen. Für die einzelnen Bundesländer sind Aufnahmequoten festgelegt. Diese bestimmen, welchen Anteil der Asylbewerber jedes Bundesland aufnehmen muss und werden nach dem sogenannten "Königssteiner Schlüssel" festgesetzt. Er wird für jedes Jahr entsprechend der Steuereinnahmen und der

Bevölkerungszahl der Länder berechnet. Für Baden-Württemberg ist eine Quote von derzeit 13,04061 % der Flüchtlinge vorgesehen. 2015 betrug die Aufnahmequote für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald 2,9 % der Flüchtlinge, die nach Baden-Württemberg kamen. Wie viele Flüchtlinge auf die Gemeinde Münstertal zukommen, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden. Alle untergebrachten Flüchtlinge, egal in welcher Art sie untergebracht werden, werden auf die Zuweisungsquote für den Landkreis angerechnet.

Alle Institutionen, Landeserstaufnahmestelle, Landkreise und Gemeinden haben aufgrund der hohen Anzahl der Flüchtlinge ein Kapazitätsproblem an Wohnungen bzw. Unterbringungsmöglichkeiten. Schon jetzt arbeiten Kommunen, auch die Gemeinde Münstertal, und Landkreis im Rahmen der dezentralen vorläufigen Unterbringung zusammen: Die Kommunen schließen mit Privatleuten Mietverträge über Wohnungen ab. Diese Objekte vermietet die Kommune dann an den Landkreis unter zur vorläufigen Unterbringung. Weiter prüft die Gemeinde Münstertal auch die Anmietung von Wohnraum im Rahmen der Anschlussunterbringung, die voraussichtlich ab September 2022 beginnen wird.

Insbesondere sucht der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald Grundstücke, die er für die Errichtung eines Gebäudes für die vorläufige Unterbringung nutzen kann. In der Belchenstraße 18 wurde im Münstertal ein solches Gebäude bereits errichtet.

Daneben gibt es ein Grundstück (Flst. Nr. 728/6), das bisher für die Baustelleneinrichtung genutzt wurde. Auch mehrere Interessenten, die das Grundstück kaufen möchten, gibt es seit längerer Zeit. Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Münstertal für die Anschlussunterbringung sehr geringe Kapazitäten hat (u. a. Spielwagschule und Krumlindenschule), ist es dringend geboten, neben der Anmietung von Wohnraum weiteren Wohnraum zu schaffen, auch wenn dies Zeit in Anspruch nehmen wird.

Die Verwaltung hält es daher für möglich, dass auf dem o. g. Grundstück ein Gebäude errichtet wird, das sowohl von der Gemeinde Münstertal, als auch vom Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald genutzt werden kann. In ersten Vorgesprächen mit dem Landratsamt wurde großes Interesse signalisiert.

Von der Errichtung von Containern wird aufgrund der Lieferzeiten und der nicht nachhaltigen Bauweise abgeraten. Weiter liegen hierzu Erfahrungswerte vor, dass diese schadensanfällig sind.

Daher würde sich die Errichtung eines Gebäudes neben der bestehenden Flüchtlingsunterkunft in der Belchenstraße anbieten. Erste Gespräche mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald haben ergeben, dass eine gemeinsame Nutzung eines Gebäudes möglich wäre. Der Kerngedanke ist, dass die Wohnungsgrundrisse nicht nur für reine Flüchtlingsunterbringung geeignet sein sollten, sondern darüber hinaus für Anschlussunterbringung, Sozialwohnungen bzw. normale Vermietungen, ähnlich wie bereits im Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8. Ferner besteht die Überlegung, das Haus auf Basis dieser unterschiedlichen Nutzungen zu belegen, so dass eine getrennte Erschließung Voraussetzung wäre.

Folgende Optionen zur Realisierung ergeben sich:

- **Option 1:**  
Die Gemeinde errichtet selbst ein Gebäude auf dem gemeindeeigenen Grundstück und vermietet einen abgrenzbaren Gebäudeteil an den Landkreis zu Zwecken der vorläufigen Unterbringung (VU). Der bei der Gemeinde verbleibende Teil wird für AUB-Zwecke (Anschlussunterbringung) und Wohnungen für sozial Schwache von der Gemeinde genutzt.

- **Option 2:**  
Die Gemeinde schließt mit einem Investor einen Erbbaupachtvertrag. Der Investor errichtet das Gebäude und vermietet einen Teil an das LRA für VU und einen Teil an die Gemeinde für AUB und Wohnungen für sozial Schwache.
- **Option 3:**  
Die Gemeinde verkauft das Grundstück an den Investor. Dieser errichtet das Gebäude und vermietet einen Teil an das LRA für VU und einen Teil an die Gemeinde (AUB u. sozial Schwache).

**Option 1** wird von der Verwaltung nicht weiter verfolgt, da diese solch ein Projekt neben den weiteren bestehenden Projekten nicht stemmen kann.

**Option 3** ist keine Option, da die Gemeinde die Verfügungsgewalt über das Grundstück komplett aus der Hand gibt.

**Option 2** wäre aus Sicht der Verwaltung ein gangbarer Weg.

Hier behält die Gemeinde weiterhin die Verfügungsgewalt. Über einen Erbbaupachtvertrag zwischen Investor und Gemeinde über eine bestimmte Laufzeit wird ein entsprechendes Gebäude errichtet. Dieses vermietet der Investor an Gemeinde und den Landkreis. Wenn der Vertrag nach dieser Zeit ausläuft, dann erlischt das Nutzungsrecht und geht wieder vollständig an den Verpächter über. Die darauf befindliche Immobilie geht ebenfalls an den Grundstücksbesitzer, jedoch muss er sie entsprechend des Verkehrswertes ablösen. Dies kann im Vertrag entsprechend geregelt werden.

Bei diesem Konstrukt bzw. Standort würde es weiter zu Synergieeffekten kommen, da hier auch durch den Securitydienst des Landkreises ein erhöhtes Maß an Sicherheit gewährleistet werden könnte. Weiter könnte auch die Flüchtlingsbetreuung des Landkreises effektiv genutzt werden. Die Vorteile überwiegen: der Landkreis schafft zusammen mit der Gemeinde Wohnraum zur Flüchtlingsunterbringung. Weiter erhält die Gemeinde ebenfalls ein Belegungsrecht für Sozialwohnungen bzw. normale Vermietungen. Eine Kostenschätzung hierzu konnte noch nicht eingeholt werden.

Mit einem potentiellen Investor soll in Kürze ein Gesprächstermin stattfinden, bei dem das Konzept erläutert werden soll. Dann kann eine Kostenschätzung erstellt werden.

## **Möglichkeiten der Umsetzung**

### **Eichbodenweg**

#### **a) Erbbaurecht**

Das Grundstück das unmittelbar an die Abt-Columban-Schule angrenzt (Minispielfeld) sollte nicht veräußert werden, sondern auf der Basis von Erbbaurecht verwertet werden. Hierbei spricht sich die Verwaltung für die regional ansässige Firma Steiger und Riesterer GmbH aus. Dort steht eine nachhaltige Holzbauweise (Verwendung regionaler Baustoffe) im Vordergrund (Angebot der Firma Steiger und Riesterer GmbH vom 31.05.2021/28.09.2021). Hierbei kommen überwiegend lokale bzw. regionale Firmen zum Einsatz.

Aus Sicht der Verwaltung könnte eine Verwertung zeitnah, losgelöst von den anderen Grundstücken, erfolgen. Knackpunkt hierbei ist allerdings das Minispielfeld, für das ein (ohnehin) neuer Standort gefunden werden muss.

## **b) Gemeinde / Investor**

Bezüglich der beiden weiteren Grundstücke am Eichbodenweg könnte ein Grundstück selbst durch die Gemeinde realisiert werden, während das andere Grundstück durch einen Bauträger bebaut werden könnte. Hier gäbe es zwei Optionen: Verkauf mit Mietpreisbindung auf Zeit oder zum Höchstgebot. Die Verwaltung tendiert zum „Höchstgebot“.

Beim Selbstbauen gäbe es die Variante Planung und Umsetzung durch die Gemeinde selbst (vermutlich europaweite Ausschreibung der Architektenleistungen erforderlich – externer Dienstleister erforderlich) oder bauen lassen und in das Eigentum übernehmen. Das letztgenannte Vorgehen bedeutet eine Ausschreibung mit transparenter Vergabe (externer Dienstleister erforderlich).

Es besteht auch die Möglichkeit die beiden verbleibenden Grundstücke am Eichbodenweg der Familienheim Markgräflerland eG zur Verfügung zu stellen (genossenschaftliches Bauen). Die Baugenossenschaft hat darüber hinaus auch angeboten 3 Wohngebäude zu bauen, wobei bei einem Wohngebäude die Möglichkeit besteht, Wohnräume durch die Gemeinde anzumieten.

### **Erwin-Pfefferle-Weg 6 u. 8**

Bevor eine Verwertung der Anwesen „Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8“ stattfindet (Sanierung u. Modernisierung scheidet für Verwaltung aufgrund baulichem marodem Zustand der Gebäude aus), muss Ersatzwohnraum geschaffen werden. Dies könnte einerseits

- durch eine gemeindeeigene Lösung am Eichbodenweg oder
- durch die Baugenossenschaft Markgräflerland oder einem Bauträger am Eichbodenweg (Anmietung) oder
- durch eine Anmietung von Wohnungen in einem an der Belchenstraße zu errichtendes Wohnhaus für Flüchtlinge gemeinsam mit dem Landratsamt geschehen

Für die anschließende Verwertung des Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8 wäre aus der Sicht der Verwaltung ein denkbarer Ansatz

- Verkauf zum Höchstgebot (max. Generieren von Einnahmen) oder
- Schaffung von Wohnraum durch die Familienheim Markgräflerland eG (alternativ zum Eichbodenweg)

Beim Letztgenannten würde das genossenschaftliche u. vergünstigte Wohnen Berücksichtigung finden. Die Lage und Größe der Grundstücke unmittelbar an der L123 bieten sich aus Sicht der Verwaltung für die Familienheim Markgräflerland eG an. Es könnte eine Bebauung nach § 34 BauGB erfolgen. Tiefgarage / Keller wäre möglich.

## **Zusammenfassung**

### **Ersatzwohnraum am Eichbodenweg - Möglichkeiten**

- Gemeinde plant und baut selbst
- Gemeinde beauftragt einen Investor ein Wohngebäude zu bauen – die Gemeinde übernimmt das Gebäude in ihr Eigentum
- Gemeinde vergibt das Grundstück an einen Dritten, lässt bauen und mietet dann die Wohnräume an

Folgende Konstellationen sind u. a. denkbar:

### **Erwin Pfefferle Weg 6 u. 8**

- Errichtung von 2/3 Wohnhäusern durch Familienheim Markgräflerland eG
- Errichtung von 2 bzw. 3 Wohnhäusern nach Verkauf zum Höchstgebot (Generierung von max. Einnahmen)

### **Voraussetzung:**

Ersatzwohnraum für Bewohner muss geschaffen werden

- Eichbodenweg (Wohnhaus durch Gemeinde oder Anmietung) und/oder
- Belchenstraße (Anmietung durch Gemeinde)

### **Eichbodenweg**

- Verwertung eines Wohngrundstückes nach Höchstgebot (Generierung von max. Einnahmen) u.
  - Errichtung des zweiten Wohnhauses durch die Gemeinde selbst oder durch Investor im Auftrag der Gemeinde
  - Errichtung des dritten Wohnhauses auf der Basis von Erbbaurecht
- 
- Errichtung eines Wohnhauses (Minispielfeld) auf der Basis von Erbbaurecht
  - Errichtung von 2 Wohnhäusern im Rahmen einer genossenschaftlichen Wohnform
    - o Ersatzwohnraum Erwin-Pfefferle-Weg 6 u. 8 erforderlich
- 
- Errichtung von 3 Wohngebäuden im Rahmen einer genossenschaftlichen Wohnform (Baugenossenschaft) – davon 1 Wohngebäude bei Bedarf Anmietung durch Gemeinde zwecks
    - o Ersatzwohnraum EPFW 6 u. 8
- 

Fakt ist, dass eine Umsetzung, egal in welcher Form, Zeit brauchen wird, wobei ein Projekt an der Belchenstraße zusammen mit dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald wahrscheinlich am schnellsten umgesetzt werden könnte (Ersatzwohnraum).

In Abhängigkeit der jeweiligen Fallkonstellation wäre ein externer Berater hinzuzuziehen. Aus Sicht der Verwaltung sollte der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss fassen in welche Richtung es gehen soll. Darauf aufbauend könnten die jeweiligen inhaltlich näher beleuchtet und dann die getroffene Entscheidung mit Zahlen unterfüttert werden.

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

- Der Gemeinderat stellt fest, dass die Grundlage für das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit der Vermarktung/Verwertung der Grundstücke am Eichbodenweg und Erwin-Pfefferle-Weg 6 u. 8, die Entscheidung über das Vorhalten von Ersatzwohnraum für die Bewohner\*innen der Häuser im Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8, bildet.
- Vor diesem Hintergrund wird die Verwaltung beauftragt, wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 09.05.2022 vorberaten, die Verhandlungen mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zum Bau eines weiteren Gebäudes in der Belchenstraße (Wohnraum für Flüchtlinge, Asylsuchende, Obdachlose, sozial Schwache) fortzuführen.
- Sofern der in der Belchenstraße voraussichtlich mögliche Ersatzwohnraum nicht ausreicht, soll ein Grundstück am Eichbodenweg für Ersatzwohnraum der Bewohner\*innen im Erwin-Pfefferle-Weg 6 und 8 verwendet werden.

### **Anlagen**

Fraktion CDU v. 10.05.2022 (1)  
Fraktion CDU v. 10.05.2022 (2)  
Fraktion CDU v. 30.05.2022 (3)  
Fraktion FW v. 27.04.2022  
Fraktion SPD v. 13.05.2022