

## -Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:  
Bürgermeister, Sebastian Rötzer

**Tagesordnungspunkt:**

Vorstellung des Projekts der Lebenshilfe im Gebiet der Alten Ziegelei und Beschlussfassung über den Verkaufspreis des Gemeindegrundstücks

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
28.02.2023	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

**Sachverhalt:**

Bei der Konzipierung des Baugebiets „Alte Ziegelei“ beschloss der Gemeinderat, dass die gemeindeeigene Fläche für gemeinnützige Zwecke verwendet und nicht vermarktet werden soll. In den vergangenen Jahren wurden Verhandlungen mit entsprechenden Trägern geführt, die leider zu keinem Ergebnis kamen. Nun steht mit der Lebenshilfe im Kinzig- und Elztal e. V. ein Träger zur Verfügung, der einen Erwerb des Grundstücks mit entsprechender Nutzung plant.

Seit langen Jahren unterhält die Lebenshilfe im Ortsteil Bleibach in den Räumen des ehemaligen Gasthauses „Dreitälerblick“ ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung. Durch Änderungen der Heimstättenverordnung wären umfangreiche Umbauten erforderlich, die räumlich und betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll sind. Die Lebenshilfe wünscht, im Ortsteil Bleibach weiterhin ein Wohnhaus für 24 Personen sowie eine Tagesgruppe für 10 Personen zu betreiben.

Die in Frage kommende Fläche (2.138,44 qm) liegt außerhalb des Gültigkeitsbereichs des für das Gebiet Alte Ziegelei geltenden Bebauungsplans. Ziel der Planung ist, das Vorhaben auf Basis des § 34 BauGB (Durchführung ohne Aufstellung eines Bebauungsplans) durchzuführen. Die dieser Beschlussvorlage angefügten und in der Sitzung gezeigten Pläne sind mit der Unteren Baubehörde vorabgestimmt. Wesentlicher Punkt ist die Aufteilung auf zwei Gebäudekörper, verbunden durch einen Glasgang. Die max. Ausnutzung der Fläche ist nach Erachten der Lebenshilfe gegeben. Durch die beidseitige Grundstückszufahrt ist gewährleistet, dass die Rotkreuzbusse nicht wenden müssen und die Hausbewohner auf dem Grundstück ein- und aussteigen können, was das Gefahrenpotential, aber auch die Beeinträchtigung der Nachbarn deutlich minimiert.

Der Bau wird dreigeschossig geplant (Tagesgruppe für 10 Senioren im Erdgeschoss, je 2 Wohneinheiten für jeweils 6 Menschen mit Behinderung im 1. und 2. Obergeschoss). Damit dürfte auch die max. Höhe weitgehend ausgenutzt sein.

Die 4 Wohneinheiten mit insgesamt 24 Wohnheimplätzen würden die bisherigen Wohnheimplätze in Bleibach ersetzen und teilweise weiteren Bedarf im Landkreis Emmendingen abdecken.

Der nächste Schritt ist eine förmliche Bauvoranfrage an die Untere Baubehörde, die dann dem Technischen Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Gutach im Breisgau zur Beratung vorgelegt wird.

Die Lebenshilfe im Kinzig- und Elztal e. V. wünscht den Kauf des Grundstücks von der Gemeinde (2.138,44 qm). Eine Regelung über einen Erbbaupachtvertrag wurde geprüft, würde jedoch seitens der Lebenshilfe im Bereich der Förderung für den Bau Probleme bereiten.

Die Lebenshilfe bittet unter Verweis auf das langjährige, in letzter Zeit zunehmende Engagement in der Gemeinde, ihren gemeinnützigen Zweck und die enge Finanzlage um einen reduzierten Kaufpreis.

Die Grundstücke der Gemeinde im Baugebiet „Alte Ziegelei“ wurden gem. Beschluss des Gemeinderats für 230 Euro/qm verkauft. Die nicht an diesen Preis gebundenen Grundstücke der anderen Eigentümer wurden zuletzt für 360 Euro/qm verkauft.

Die Lebenshilfe bietet 180 Euro/qm. Dies würde gegenüber 230 Euro/qm eine Mindereinnahme für die Gemeinde in Höhe von rd. 107.000 Euro bedeuten.

Gegenüber dem Marktpreis von 360 Euro/qm gerechnet ergäbe sich eine Mindereinnahme von rd. 385.000 Euro. Allerdings möchte die Gemeinde das Grundstück ja gerade nicht vermarkten.

Bei einem Verkaufspreis von 180 Euro/qm ist die Schlussrechnung des Baugebiets weiterhin positiv (sh. Anlage).

#### Beschlussvorschlag:

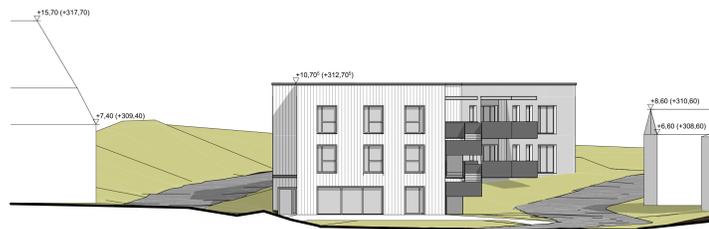
Angesichts der langjährigen Verwurzelung der Lebenshilfe im Ort, dem gemeinnützigen Zweck und der Tatsache, dass auch bei einem reduzierten Preis die Schlussrechnung noch positiv ist, empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, dem Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks zum Preis von 180 Euro/qm an die Lebenshilfe im Kinzig- und Elztal e.V. zuzustimmen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen von rd. 385.000 Euro (= Mindereinnahmen von rd. 107.000 Euro bezogen auf den Preis von 230 Euro/qm).

#### Ökologische Auswirkungen:

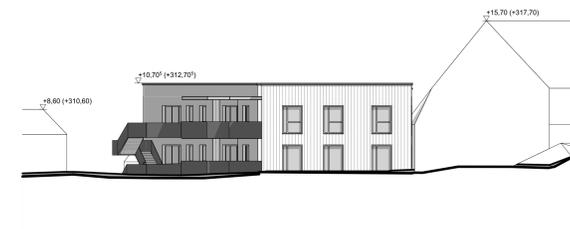
Energieversorgung und -standards der zu errichtenden Gebäude werden erst im Laufe der Planung geregelt. Ein Anschlusszwang an die vorhandene Eisspeicheranlage soll nicht ausgesprochen werden. Grund: die für das Baugebiet geltenden Tarifangebote des Betreibers sind für diese Nutzungsart unattraktiv. Die Möglichkeit zum Anschluss besteht jedoch, da die Kapazität der Anlage ausreichend ist.



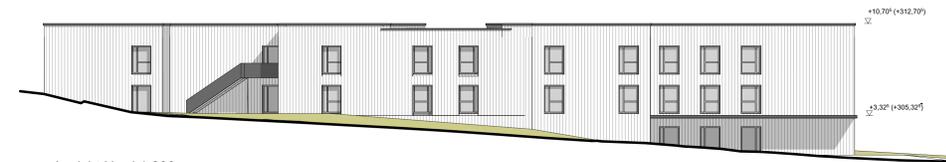
Ansicht West 1:200



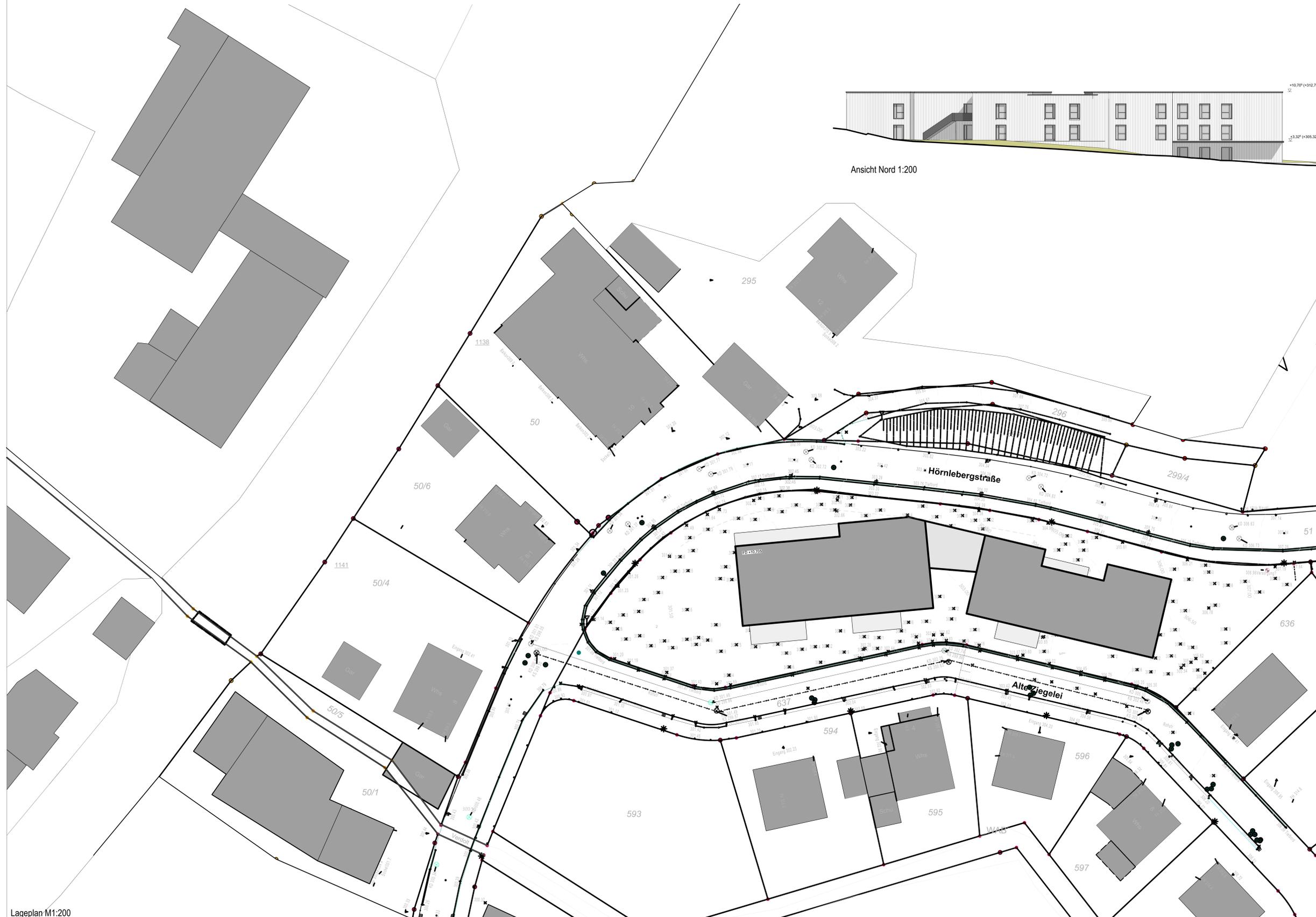
Ansicht Süd 1:200



Ansicht Ost 1:200



Ansicht Nord 1:200



Lageplan M1:200

Alle Maße sind Rohbaumaße.  
Tür-, Fenster- bzw. Brüstungshöhen beziehen sich auf OK RFB.

+302,00üNN = +/- 0,00

**Carré** Planungsgesellschaft mbH  
Architektur und Funktion  
für Mensch, Wirtschaft und Umwelt

PLANSTAND: <b>Vorentwurf</b>	PROJEKT - NR: -
BAUVORHABEN: Neubau eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung in Gutach-Bleibach Alte Ziegelei / Hörnlebergstraße 76261 Gutach-Bleibach Flurstück: 3162	
BAUHERR: Lebenshilfe im Kinzig- und Elztal e.V. vertreten durch Geschäftsführer Martin Schmid Mühlenbacher Straße 16 77116 Heilbach i.K. Tel. 07853-7970	
GENERALPLANER: Carré Planungsgesellschaft mbH, Am Stollen 18, 76261 Gutach i. Brsg. Tel. 078559104-0 / Fax 078559104-40	ENTWURFSVERFASSER: Geschäftsführer Kaus Wehne, Architekt und Projektentwickler DWB in Carré Planungsgesellschaft mbH, Am Stollen 18, 76261 Gutach i. Brsg. Tel. 078559104-0 / Fax 078559104-40
STATIK: #Tragwerksplaner	Brandschutz: #Brandschutz

VORABZUG

PLAN: <b>Lageplan / Ansichten (V2)</b>	Bezeichnung: 2022-12-21_01-21C Alte Ziegelei Lebenshilfe -2_Fugge.pln	Datum: 13.01.2023
CEZ: LB	Format: DIN A0 1189x841	Maßstab: M:1:200