

Sozialcampus BÜRGERZENTRUM Rheinhausen



Aktuelle Zahlen zur Finanzierung | **2024-2027**



Kita im Quartier Q1	Begegnung im Quartier Q1	Pfarrer Dr. Max Josef Metzger Haus
Wohnen im Quartier Q1	Beratung im Quartier Q2	Leben im Quartier Q3



Amtliche Informationsbroschüre
der Gemeinde Rheinhausen

- **Leben im Quartier**
Der Traum eines inklusiven
Miteinanders der Generationen
wird Wirklichkeit – Seite 4
- **Eine Dorfgemeinschaft kümmert
sich um ihre älteren Mitbürger**
Einwohner werden bevorzugt
bei der Wohnungsvergabe – Seite 4 / 5
- **Finanzierung – Im Vordergrund
steht solides Wirtschaften**
Die Zahlen geben es her – Seite 5 / 6

Herzliche Einladung

an alle Einwohnerinnen und Einwohner
zum Spatenstich des Gebäudes Q1

am Dienstag, 14. Mai 2024, 10:00 Uhr



Im Herzen der Gemeinde Rheinhausen
Bei uns steht Ihre Gesundheit im Mittelpunkt



ARZTPRAXIS Rheinhausen

Dr. Thomas Tröger – Dott. Maria Piegari – Dr. Stefan Bergmann
Hausärzte – Internisten – Kardiologen

Gesundheitszentrum Tannenberger Weg 5 Tel. 07643 / 930 742 info@arzt-rheinhausen.de arzt-rheinhausen.de	Sprechzeiten Mo-Fr 8-12 Uhr, Mo 17-20 Uhr Di + Do 15-18 Uhr u. nach Vereinbarung
--	--



Tulla-Apotheke Rheinhausen

Andrea Frieß

Gesundheitszentrum Tannenberger Weg 5 Tel. 07643 / 6511 tulla@apotheke-rheinhausen.de	Öffnungszeiten Mo-Sa 8:30-12:30 Uhr Mo Di Do 14:30-18:30 Uhr, Fr 14:30-18:00 Uhr
---	--

Podologe Frank Klingenberg

Kosmetische und Medizinische Fußpflege

Gesundheitszentrum Tannenberger Weg 5
Tel. 07643 / 933 90 97

Körperwerk Rheinhausen

Physiotherapie & Fitnessstudio

Gesundheitszentrum Tannenberger Weg 5 koerperwerk-suedbaden.de Tel. 07643 / 9358666 rheinhausen@koerperwerk-suedbaden.de	Öffnungszeiten Mo-Do 7:30-20:00 Uhr Fr 7:30-19:00 Uhr
---	---

Pflege im Generationenhaus St. Josef – Schwesternverband

Im Bürgerzentrum 1
Einrichtungs- & Pflegedienstleitung Monique Feger
Tel. 07643 / 8093010
st-josef-rheinhausen@schwesternverband.de
generationenhaus-st-josef.schwesterverband.de

Tagespflege – Schwesternverband

Gesundheitszentrum Tannenberger Weg 5 Pflegedienstleitung Mario Schmidt Tel. 07643 / 9378680 info-tprheinhausen@schwesternverband.de tagespflege-rheinhausen.schwesterverband.de	Öffnungszeiten Mo-Fr 8-16 Uhr
--	----------------------------------

Ambulante Pflege – Schwesternverband

Gesundheitszentrum Tannenberger Weg 5
Pflegedienstleitung Mario Schmidt
Tel. 07643 / 9378680
pflagedienst-rheinhausen@schwesternverband.de
pflagedienst-rheinhausen.schwesterverband.de

Service-Wohnen – Schwesternverband

Tannenberger Weg 3
Team Service-Wohnen Melanie Meiser & Aline Schmidt
Tel. 06824 / 909167
servicewohnen@schwesternverband.de
wohnen-fuer-senioren-rheinhausen.schwesterverband.de

Hauswirtschaftshilfe – Schwesternverband

Kontaktdaten siehe Ambulante Pflege

Caritas-Wohnhaus für Menschen mit Behinderung | Fertigstellung Ende 2025

Caritasverband Freiburg-Stadt

Tannenberger Weg 7

Betreutes Wohnen im Quartier | Fertigstellung Ende 2026

Im Linsenbühl 1-7

Eine Warteliste wird für Einwohner/innen aus Rheinhausen im Bürgermeisteramt Rheinhausen geführt: Tel. 07643 / 910 712 gemeinde@rheinhausen.de



Sehr verehrte Einwohnerinnen und Einwohner,

mit dieser Informationsbroschüre möchten wir Sie anlässlich des Spatenstichs am 14. Mai 2024 über den aktuellen Stand der Umsetzung des gemeindeeigenen „Gebäudes im Quartier – Q1“ informieren.

„Die eine Generation baut die Straße, auf der die nächste Generation fährt“, sagt ein chinesisches Sprichwort. So ist es auch bei der Umsetzung eines so großen Bauprojektes wie dem Haus Q1, in dem sich eine Kindertagesstätte, soziales Wohnen und ein Quartiersbegegnungszentrum vereinigen. Die Anstrengungen zum Bau und zur Finanzierung des Hauses treffen uns heute. Von dem großen Wurf des Gemeinderats, dieses Haus ohne einen privaten Investor dauerhaft für die Einwohnerschaft in Gemeindehand zu halten, werden nachfolgende Generationen noch Jahrzehnte profitieren.

Im Zusammenhang mit den aktuellen Haushaltsberatungen hat der Gemeinderat Richtlinien für die Vergabe der 52 neu entstehenden sozialen Wohnungen festgelegt, die eine Bevorzugung von Einwohnerinnen und Einwohnern aus Rheinhausen vorsehen. Denn die Einwohnerinnen und Einwohner sind es auch, die die Lasten der kommunalen Infrastruktur tragen.

Wir haben für die Idee, das Gebäude Q1 in kommunaler Hand zu halten, viel Zuspruch erfahren. Andere äußern sich besorgt über die damit verbundenen Investitionen im Millionenbereich. In dieser Informationsbroschüre möchten wir Ihnen darlegen, wie die Finanzierung des Gebäudes Q1 und die weiteren Haushaltszahlen aussehen. Die solide Haushaltspolitik der letzten Jahre ermöglicht es uns, dass wir unsere Gemeinde auf einer wirtschaftlich stabilen Grundlage weiter entwickeln können, ohne die Einwohnerschaft finanziell zusätzlich belasten zu müssen.

All denjenigen, die dem großen Zukunftsprojekt Q1 derzeit noch etwas zurückhaltend begegnen, sei gesagt: Die Erfahrung zeigt, dass sich private Lebensbedürfnisse ganz schnell ändern können. So haben wir beim Bau des Generationenhauses St. Josef gesehen, dass bereits kurz nach der Inbetriebnahme des Pflegebereichs viele Familien in Rheinhausen glücklich waren, für ein bedürftiges Elternteil einen Pflegeplatz in der eigenen Gemeinde zu erhalten. Dazu zählten auch so manche Familien, die sich kurz zuvor noch öffentlich gegen das Generationenhaus ausgesprochen hatten.

Am Ende wird eben alles gut, und wenn es noch nicht gut ist, ist es auch noch nicht das Ende, wie ein Bonmot von Oscar Wilde es sagt. In diesem Sinne werden Gemeinderat und Verwaltung so lange weiter daran arbeiten, bis das generationsübergreifende und inklusive Miteinander im Sozialcampus des Bürgerzentrums Wirklichkeit ist. Ein wesentlicher Eckpfeiler dieses Miteinanders wird in Zukunft das „Gebäude im Quartier – Q1“ sein.

Auf ein gutes Miteinander in der Mitte unserer Gesellschaft,

herzlichst,

Dr. Jürgen Louis
Bürgermeister



Amtliche Informationsbroschüre für alle Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Rheinhausen über die Entwicklung des Sozialcampus Bürgerzentrum Rheinhausen, Mai 2024.

Texte: Bürgermeister Dr. Jürgen Louis, Finanzdaten: Rechnungsamtsleiterin Tanja Moser
Visualisierungen: Architekturbüro HESS VOLK Architekten, Herbolzheim
Foto Titelseite: Raphael Pietsch RAP-Media, Freiburg
Grafische Gestaltung: Louzy Werbung, Ettenheim
ViSdP: Bürgermeister Dr. Jürgen Louis, Bürgermeisteramt Rheinhausen, Hauptstraße 95, Rheinhausen, Tel. 07643 / 910 711

Grundlage für diese Amtliche Informationsbroschüre ist § 20 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über die Unterrichtung der Einwohner. Danach unterrichtet der Gemeinderat die Einwohner durch den Bürgermeister über die allgemein bedeutsamen Angelegenheiten der Gemeinde. Bei wichtigen Planungen und Vorhaben der Gemeinde, die unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam sind oder das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl ihrer Einwohner nachhaltig berühren, sollen die Einwohner möglichst frühzeitig über die Grundlagen sowie die Ziele, Zwecke und Auswirkungen unterrichtet werden.

Auflage: 3.000 Exemplare

Leben im Quartier

Der Traum eines inklusiven Miteinanders der Generationen wird Wirklichkeit

In den letzten Jahren sind bereits zahlreiche soziale Einrichtungen in der Mitte unserer Gemeinde neu entstanden: Angefangen mit dem Generationenhaus St. Josef mit Kindertagesstätte, vollstationären Pflegeplätzen und einem inklusiven Kaffeehaus über die kommunale Grundschule, einer Praxis mit Haus- und Fachärzten für Innere Medizin und Kardiologie, einer Praxis für kosmetische und medizinische Fußpflege sowie einer Apotheke, Physio und Fitness bis hin zu betreuten Wohnungen, einer Tagespflege und einem ambulanten Pflegedienst.

Die sozialen, medizinischen und gesundheitsnahen Dienstleistungen im Bürgerzentrum umfassen die Spanne des menschlichen Lebens: vom Kleinkind bis ins hohe Lebensalter. Mit dem gerade entstehenden Caritas-Wohnhaus für Menschen mit Behinderung und dem „Gebäude im Quartier - Q1“ kommen bis Ende des übernächsten Jahres zwei weitere wesentliche Bausteine hinzu.

Das Generationenhaus St. Josef war Anfang der Zehnerjahre unseres Jahrhunderts mit einer Kindertagesstätte und einem vollstationären Pflegebereich unter einem Dach das erste Mehrgenerationenhaus in Südbaden. Seither sind viele Städte und Gemeinden in der Region dem Beispiel Rheinhausens gefolgt.

Mit dem „Gebäude im Quartier – Q1“ betritt Rheinhausen nun wieder Neuland im ländlichen Raum: Als eine der ersten Kommunen begreift die Gemeinde Rheinhausen eine alternde Gesellschaft als eine der großen Herausforderungen der Zukunft, die sie selbst unmittelbar angeht und daher in den kommenden Jahrzehnten einen wesentlichen Teil ihrer kommunalen Daseinsvorsorge ausmachen wird. Die Gemeinde Rheinhausen nimmt sich dieser Aufgabe aktiv an.

Mit der Errichtung von 52 barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen mit bedarfsgerechten kleineren Wohnungsgrößen trägt die Gemeinde Rheinhausen zur Verbesserung der Lebensqualität von älteren Menschen und Menschen mit

Einschränkungen bei. Die Gemeinde leistet so im Hinblick auf eine insgesamt älter werdende Bevölkerung einen wesentlichen Beitrag zur Generationengerechtigkeit, indem ein Wegzug der örtlichen Bevölkerung im Alter verhindert und eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert wird.

Das Besondere ist, die betreuten Wohnungen im Gebäude Q1 werden nicht nur von der Gemeinde selbst errichtet, sondern auch dauerhaft in Gemeindehand bleiben. So ist ein direkter Einfluss auf die Ausgestaltung der Mietverhältnisse und die Vergabe der Wohnungen gewährleistet. Im Unterschied zu privaten Investoren muss die Gemeinde keine Rendite erwirtschaften und kann in längeren Zeiträumen denken. Für die Gemeinde genügt es, wenn sich Wohnungen über 30 Jahre hinweg selbst tragen.



Eine Dorfgemeinschaft kümmert sich um ihre älteren Mitbürger

Einwohner werden bevorzugt bei der Wohnungsvergabe

Es ist das Bild von einer Sorgenden Gemeinde, in der allen Generationen ihr gerechter Anteil an der Entwicklung der dörflichen Gemeinschaft zuteil wird.

Im Erdgeschoss des neuen Gebäudes Q1 wird es eine weitere 7-gruppige Kindertagesstätte geben, die den hohen Betreuungsbedarf im Kleinkind- und Vorschulkindbereich erfüllen soll.

Ein Begegnungszentrum, das Pfarrer Dr. Max Josef Metzger-Haus, soll ein Treffpunkt im Quartier werden und das soziale Miteinander und die Begegnung der verschiedenen Gruppen an Bewohnern und Nutzern der Einrichtungen ermöglichen. Die Caritas Freiburg wird hierzu im gegenüber liegenden Gebäude Q2 (ehemals Wochner-Musterhaus an der Ringheimer Straße) das Quartiersmanagement übernehmen.

In den beiden Obergeschossen und dem Attikageschoss des Gebäudes Q1 entstehen die Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Unterstützungsbedarf in ihrem persönlichen Lebensumfeld. Mit dem Gebäude Q1 schafft die Gemeinde Rheinhausen eine Einrichtung der kommunalen Daseinsvorsorge für ihre Einwohner. Diese sind im Gegenzug gesetzlich verpflichtet, die sich daraus ergebenden Gemeindelasten zu tragen. Daher hat der Gemeinderat festgelegt, dass Einwohner der Gemeinde bei der Vergabe von Wohnraum bevorzugt berücksichtigt werden.

„Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“
Aristoteles
(384-322 vor Christus)

Dazu wird die Gemeindeverwaltung eine Warteliste führen, in die sich berechnigte Einwohnerinnen und Einwohner aufnehmen lassen können.



Auf den PUNKT gebracht

Vergaberichtlinien für das Soziale Wohnen im Q1

Bewohner der betreuten Wohnungen müssen

- mindestens 60 Jahre alt sein oder
- mindestens einen festgestellten Grad der Behinderung von 50 oder einen Pflegegrad von mindestens 1 nachweisen

Bevorzugt berücksichtigt werden:

- Einwohner, die seit mindestens 12 Monaten in Rheinhausen wohnen
- Personen, deren Kinder oder Enkelkinder in Rheinhausen seit mindestens 12 Monaten wohnen
- Personen, die früher schon einmal mindestens 25 Jahre ihres Lebens in Rheinhausen gewohnt haben.

Wohnungsgrößen im Q1

- 9 1-Zi.-Wohnungen mit 30 qm
- 30 2-Zi.-Wohnungen mit 48-63 qm
- 13 3-Zi.-Wohnungen mit 77-85 qm

Mietpreise für die barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen

- Grundpreis: 15,90 €/qm
- Aufpreis für 1-Zimmer-Wohnungen: 1,50 €/qm
- Aufpreis für Wohnungen im Attika-Geschoss: 2 €/qm
- Durchschnittspreis: 16,54 €/qm

Die Zahlen geben es her

Bei der Finanzierung des Gebäudes Q1 steht solides Wirtschaften im Vordergrund

Die Kosten für den Bau des „Gebäudes im Quartier – Q1“ und die Erweiterung des Bürgerzentrums um weitere Parkflächen einschließlich der öffentlichen Erschließung der beiden Gebäude Q1 und Caritas-Wohnhaus trägt die Gemeinde Rheinhausen. Hierfür fallen Kosten von insgesamt gut 30 Millionen Euro an. Dabei kann die Gemeinde die Kindertagesstätte, das Quartiersbegegnungszentrum und die Erweiterung des Bürgerzentrums ohne Kreditaufnahmen mit vorhandenen Mitteln bezahlen. Lediglich zur Finanzierung der betreuten Wohnungen und der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen braucht es Kredite von zusammen rund 11,2 Millionen Euro. Dagegen stehen jedoch nach Fertigstellung des Gebäudes jährliche Mieteinnahmen von über 600.000 Euro und ein fast dreimal so hoher Gebäudewert.

Die Finanzierung dieser großen Maßnahme steht aufgrund des strikten Haushaltskurses in den letzten Jahren auf einem soliden Fundament, so dass die Einwohner nicht zusätzlich belastet werden. Dies bedeutet nun nicht, dass es bei den Kommunalabgaben in den kommenden Jahren keine Änderungen geben wird, aber soweit diese erfolgen sollten, stehen sie jedenfalls nicht im Zusammenhang mit dem Bau des „Gebäudes im Quartier – Q1“. Die erst vor wenigen Tagen vom Gemeinderat verabschiedeten Gemeindehaushalte 2024 und 2025 wie auch die Wirtschaftspläne der kommunalen Eigenbetriebe Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Gebäude- und Energiewirtschaft für das Jahr 2024 sehen daher auch keine Erhöhung der Kommunalabgaben zur Finanzierung des „Gebäudes im Quartier – Q1“ vor.

Die Haushalte 2024 und 2025 wurden mit den Wirtschaftsplänen der Eigenbetriebe von der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, dem Kommunal- und Prüfungsamt Emmendingen, genehmigt. Der Haushaltsplan 2024/2025 mit den Wirtschaftsplänen und der mittelfristigen Finanzplanung bis ins Jahr 2027 bildet die Finanzierung des Gebäudes vollständig ab.

Aufgrund der momentan einbrechenden Baukonjunktur in Deutschland gehen wir von tatsächlichen Baukosten aus, die unter der Kostenschätzung von November 2022 und weit unter der Kostenberechnung von September 2023 liegen werden. Nach aktuellem Planungsstand erwarten wir Gesamtkosten von insgesamt 30,7 Millionen Euro. Diese teilen sich wie folgt auf:

Kernhaushalt	Eigenbetrieb Gebäude- und Energiewirtschaft	Eigenbetrieb Wasserversorgung	Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung
KiTa > Gebäude > Freianlagen > Techn. Anl. in Außenanlagen > Ausstattung	Betreutes Wohnen > Gebäude > Freianlagen > Technische Anlagen in Außenanlagen > Bibliotheks-/ Aufenthaltszimmer	Wasserversorgung	Kanäle u. Versickerung einschl. Neuordnung Kanäle
9.177.600,56 € 7.443.949,32 € 721.528,40 € 198.729,80 € 813.393,04 €	14.016.625,19 € 13.361.860,32 € 105.147,34 € 476.126,60 € 73.490,93 €	176.758,20 €	922.530,73 €
Eigenenergieerzeugung einschl. Stromspeicherung			
457.337,76 €			
Verkehrsanlagen und Erschließung > Straßen, Wege, Plätze > Parkplatzerweiterung > Strom, Telekom, Intranet > archäologische Maßnahmen > Kampfmittelbeseitigung			
3.650.267,74 €			
Quartierstreif > Gebäude > Techn. Anl. in Außenanlagen > Ausstattung			
2.293.636,12 € 2.048.702,10 € 47.050,62 € 197.883,40 €			
15.578.842,18 €	14.016.625,19 €	176.758,20 €	922.530,73 €

Quelle: Prognose der fortgeschriebenen Kostenberechnung des Architekturbüros HESS VOLK Architekten, Herbolzheim, nach dem Stand Februar 2024.

Gesamtkosten Gebäude Q1/Erschließung Quartier: 30.694.756,30 €

Die Finanzierung des „Gebäudes im Quartier – Q1“ erfolgte in Teilen bereits in den Haushaltsjahren 2022 und 2023. In den Jahren 2024 und 2025 sind wegen der hohen Kassenbestände von derzeit über 11 Millionen Euro und bewilligten

Zuschüssen für den Bau der Kindertagesstätte von rund 1,5 Millionen Euro keine weiteren Kreditaufnahmen vorgesehen. Die restliche Finanzierung erfolgt in den Haushaltsjahren 2026 und 2027.

Finanzierungskosten Q1

Kindertagesstätte – Service Wohnen – Quartiersbegegnungszentrum – Erweiterung Bürgerzentrum

Kreditbedarf gesamt 11.196.000 €	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kreditbedarf	1.120.000 €	4.948.750 €	0 €	0 €	2.000.000 €	3.127.250 €	0 €
Pro-Kopf-Verschuldung im Kernhaushalt	414 €	352 €	316 €	284 €	256 €	234 €	209 €
Gesamtverschuldung Kernhaushalt und Eigenbetriebe pro Kopf	5.114.089 € 1.324 €	4.762.172 € 1.138 €	12.250.181 € 2.844 €	15.063.145 € 3.423 €	18.645.257 € 4.190 €	18.281.344 € 4.018 €	17.636.675 € 3.834 €

Transparenz und die Nachvollziehbarkeit der vorgestellten Finanzdaten sind uns wichtig. Sie finden die genehmigten Gemeindehaushalte 2024 und 2025 einschließlich der Wirtschaftspläne der drei Eigenbetriebe für das Jahr 2024 auf unserer Internetseite www.rheinhausen.de unter Aktuelles eingestellt. Bei Fragen dürfen Sie sich gerne an unsere Kämmerin Frau Moser wenden. Sie erreichen sie telefonisch unter 07643/910717 oder per E-Mail unter moser@rheinhausen.de.

Nach der hier vorgelegten Haushaltslage lässt sich festhalten:

Die Zahlen geben es her, für eine Entwicklung der Gemeinde Rheinhausen mit barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen dauerhaft in Gemeindehand. Lassen wir uns die einmalige Chance nicht entgehen, Verantwortung im Sinne einer kommunalen Daseinsvorsorge für alle Generationen unserer dörflichen Gemeinschaft zu übernehmen.



Als Mitglied der Freiburger Genossenschaft „DeLaSelva“ importieren wir unseren eigenen Bio-Rohkaffee direkt und ohne Zwischenhändler aus Guatemala.

So haben wir unmittelbaren Einfluss auf die Qualität des Rohkaffees und gewährleisten gleichzeitig, dass die Kaffeebauern eine faire Entlohnung erhalten.

In unserer inklusiven Kaffeerösterei verarbeiten wir ausschließlich bio-zertifizierte Spezialitätenkaffees.

Testen Sie uns!



puro [pu · ro], Adjektiv = rein, echt, sauber, pur
Puro Café ist eine eingetragene Marke der Café de la Vida GmbH.

inklusiv – fair gehandelt – bio-zertifiziert –
handwerklich im Trommelröster in Hüse geröstet:
mehr Nachhaltigkeit geht nicht.



Wir gemeinsam für HÜSE



Hüsemer Genusswerkstatt

Tannenberger Weg 1a
(auf dem REWE-Parkplatz)
Rheinhausen im Breisgau

Öffnungszeiten:
Freitag 14-18 Uhr
Samstag 9-13 Uhr

 [HÜSEMER.de](https://www.husemer.de)

Aus HÜSE.

DER GESCHMACK DEINES LEBENS

Bio-Kaffeerösterei PURO CAFÉ
HÜSEMER ÖLMÜHLE

Imkerei Andrea Friß
Imkerei Bernd Schönstein

Mosers Brennhisli
Mosteria Kellerbetrieb Jürgen Moser
Taubergießenbrennerei Fam. Metzger

Landwirtschaftsbetriebe
Bernd Ams / Stefan Ams
Stefan & Markus Maurer
Ralf Stephan
Walnussfarm Ulrich Wild

Grafik Eva Burger
HERZ in HÜSE Tanja Unser
Hüsemer Holzkunst M. Oberle
Autor Fabian Stuhler

