

Wichtige Wahlen

Budo-Sport trifft sich am 3. März

Welzheim.
Die Hauptversammlung der Budo-Sport-Abteilung der TSF Welzheim findet am Freitag, 3. März, um 19.30 Uhr im Gemeinschaftsheim der Murrhardter Straße 15, in Welzheim statt.

Tagesordnung:
1. Eröffnung und Begrüßung
2. Erstattung der Jahresberichte
2.1 Vorstandschaft
2.2 Übungsleiter/-innen
2.3 Kassierer/-in
2.4. Kassenprüfer/-in
3. Entlastungen
4. Neuwahlen
4.1 Stellv. Abteilungsleiter/-in
4.2 Jugendleiter/-in
4.3 Kassier/-in
4.4. Beisitzer/-in
4.5 Schriftführer/-in
4.6 Kassenprüfer/-in
4.7 Technischer Leiter/-in
5. Verschiedenes

Anträge oder Vorschläge zur Hauptversammlung sind bis spätestens 17. Februar in schriftlicher Form an die Budo-Sport-Vorstandschaft/Abteilungsleiter Micha Weber, Uhlandstraße 10, 73642 Welzheim, einzureichen. Stimm- und wahlberechtigt sind alle Mitglieder ab 16 Jahren.

Tolle Sachspenden für Kindergarten

Welzheim.
Freudestrahlend nahmen die Kinder vom Kindergarten Breitenfurst Mitte Dezember Weihnachtsgeschenke von der Firma Fauth entgegen.

Mit einem Rolly-Toys-Unimog mit Straßenkehrmaschine können die Kinder nun durch den Garten flitzen. Bei der Übergabe durch das Ehepaar Fauth durfte jedes Kind gleich eine Runde drehen. In den Kindergarten zog dank der Spende ein Puppenjunge ein, der begeistert aufgenommen wurde. Die Puppenecke wurde mit Puppenkleidersets und anderem Zubehör ausgestattet.

Genehmigung ist nötig

Bauherren sollten aufpassen

Welzheim.
Bei Nutzungsänderungen oder baulichen Maßnahmen auf Baugenehmigung achten: Es ist immer wieder festzustellen, dass bauliche Anlagen errichtet oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden, ohne dass eine Baugenehmigung vorliegt.

Geltendes Recht nicht verletzen

Es wird daher auf Folgendes seitens der Stadtverwaltung hingewiesen: Auch Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen (zum Beispiel Garagen und Carports unter 30 qm Grundfläche, Einfriedigungen, Gerätehütten), dürfen geltendes Recht nicht verletzen. Häufig sind aber Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes erforderlich. Nutzungsänderungen (Laden in gewerbliches Büro, Scheune in Kfz-Werkstatt) sind häufig baurechtlich genehmigungspflichtig. Und das auch dann, wenn keine baulichen Umbauarbeiten vorgenommen werden.

Über Änderungen informieren

Es wird dringend empfohlen, sich vor Errichten baulicher Anlagen oder Umsetzung einer Nutzungsänderung zu informieren, ob im konkreten Fall eine Baugenehmigung oder ein sonstiges Verfahren (Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes) erforderlich ist. Nur so kann vermieden werden, dass Gebühren für Baukontrollen und Bußgelder anfallen oder schlimmstenfalls sogar Abbruchverfügungen oder Nutzungsuntersagungen (im Falle, dass die Maßnahmen nicht genehmigungsfähig sind) drohen.

Wer kann Infos geben?

„Auskünfte erteilt das Stadtbauamt, Herr Wieland, unter der Telefonnummer 0 71 82/80 08-38 oder das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als zuständige Bauaufsichtsbehörde, Herr Schwanitz, Telefonnummer 0 71 51/5 01-20 08 oder Frau Giese, Telefonnummer 0 71 51/5 01-23 18“, heißt es seitens der Stadtverwaltung Welzheim.

„Wohnraum wird knapp bleiben“

Wie kommen junge Familien in Welzheim zu Wohneigentum? Zwei Vorstandsmitglieder von der VR Bank Schwäbischer Wald schätzen die Lage ein

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED
NADINE ZÜHR

Welzheim.
Die eigenen vier Wände: Dieser Wunsch steht für viele junge Familien ganz oben. Doch er wird angesichts der Inflation, gestiegener Preise und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht für alle in Erfüllung gehen.

Wie ist die Lage in Welzheim? Thomas Bareiß, der Vorstandsvorsitzende, und Karl-Thomas Starke, der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der VR Bank Schwäbischer Wald, geben Auskunft. In der Vergangenheit gab es massive Zinsrückgänge. „In Welzheim sind mit der Marktentwicklung die Preise in den letzten Jahren massiv gestiegen.“ Es wurde wieder gebaut. „Das wurde gut angenommen.“ Zum Beispiel im Rötelfeld mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau, erzählt Karl-Thomas Starke.

Aber: „Die Welt ist seit Februar letzten Jahres noch mal eine andere“, stellt Thomas Bareiß mit Blick auf den Beginn des Kriegs gegen die Ukraine fest. Und die Zinsen sind von ihrem niedrigen Niveau aus wieder angestiegen. Das drückt Bauwilligen auf die Kalkulation. „Bei den Neubaufinanzierungen merken wir es.“

Die Nachfrage nach Neubaufinanzierungen geht zurück

Nun trifft das höhere Zinsniveau auf sehr hohe Baupreise. Das erfordert ein „höheres finanzielles Volumen“, sprich: Das muss man bezahlen können. Und es kommt vor, dass die Bankberater, wenn sie ein Bauvorhaben beurteilen, durchaus auch sagen: „Wir würden es Ihnen nicht anraten.“ Lieber noch fünf Jahre warten und Geld zurücklegen. Die Nachfrage nach Neubaufinanzierungen geht zurück, und der eine oder andere nimmt auch von sich aus von seinen Bauplänen Abstand.

Es wird vielleicht keine Doppelhaushälfte, sondern eine Wohnung

Die eigenen vier Wände: Das müssen nicht immer die eines frei stehenden Einfamilienhauses sein, sagt Starke. Zur Realität kann auch gehören, dass es vielleicht keine Doppelhaushälfte wird, sondern eine Wohnung. „Oft ist auch das Thema erst die Wohnung, um sich später zu vergrößern.“

Wobei der stellvertretende Vorstandsvorsitzende nicht vom Bauen an sich abrät, auch nicht mit Blick auf die Zinsentwicklung. Man sei auf dem normalen Zinsniveau von vor zehn Jahren. „Es war nicht so, dass jeder kam und konnte finanzieren. Das war auch in der Null-Zins-Phase nicht so. Es war aber teils günstiger zu finanzieren, als zu mieten.“ Wenn allerdings jemand auch beim jetzigen Zinsniveau den Wunsch hat zu bauen und entsprechend mehr Eigenkapital hat, um die höheren Baupreise zu bedienen: Nur zu.

Gibt es denn Grundstücke in Welzheim? Vor allem private Bauplätze kommen da infrage, die Stadt hat derzeit keine Bauplätze.

Sind Einfamilienhäuser noch zeitgemäß? Wo und wie lässt sich verdichten?

Wo können künftig Baugebiete ausgewiesen werden? Sind Einfamilienhäuser noch zeitgemäß? Wo und wie lässt sich verdichten? Ein weitläufiges Thema, nicht nur in Welzheim. „Es wird in unserer Region immer schwieriger“, so Starke.

Die andere Seite der Medaille: Es gibt auch in Welzheim viele Häuser, in denen ein, zwei Bewohner in zu groß gewordenem



Über den Dächern von Welzheim: Thomas Bareiß, der Vorstandsvorsitzende (links), und Karl-Thomas Starke, der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der VR Bank Schwäbischer Wald, auf der Dachterrasse der Bank. Foto: Habermann

Wohnraum leben. Dessen Erfordernisse können sie mitunter nur mit Mühe bewältigen. „Das ist ein hoch emotionales Thema.“ Es geht da um mehr als nur die vier Wände, um Emotionen, Erinnerungen, Heimat, so Thomas Bareiß.

Neue Wohnformen auch im ländlichen Raum andenken

Ein Mehrgenerationenhaus wäre auch ein Thema, wie etwa das Mühlbachhaus in Schorndorf. Auch in Welzheim habe es diesbezüglich schon „Gedankenspiele“ gegeben. Karl-Thomas Starke plädiert dafür, „dass neue Wohnformen auch im ländlichen Raum angedacht werden müssen“. Und warum nicht auch ein Tiny House, er findet’s „toll“. Die Baupreise jedenfalls „haben sich noch nicht beruhigt. Das ist noch der Nachlauf von der Niedrigzinsphase und der dadurch erhöhten Nachfrage“.

Sind gebrauchte Häuser, so sie denn frei werden, eine Lösung? Hier sehen die Experten „keine große Entspannung“. Das Angebot sei auf einem sehr niedrigen Stand. „Wenn eins auf den Markt kommt, findet es viel Interesse.“ Preislich sei ein Peak erreicht, davon gehen Bareiß und Starke aus. Künftig könnte der energetische Zustand der Gebäude eine größere Rolle spielen.

Eigentumswohnungen rücken wieder in den Fokus

Lassen sich also Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften nicht mehr so realisieren, rücken Eigentumswohnungen wieder in den Fokus. Hier fehle es an Neubauprojekten in Welzheim.

Überhaupt stellen beide Finanzfachleute fest, dass bei Bauträgern weniger gebaut werde. Die verminderte Aktivität der Bauträger führe dazu, dass weniger Wohnraum gebaut werde und zur Verfügung stehe.

Kapitalanleger werden beim jetzigen Zinsniveau und den Baupreisen zurückhaltender werden bei der Investition in Wohn-

raum, denn es lohnt sich weniger, da die Kosten über die Miete nicht erwirtschaftet werden können, so Starke. Und ein Mieter hat dazu derzeit hohe Nebenkosten.

Karl-Thomas Starke rät grundsätzlich, wo die Möglichkeit besteht, von Seiten der Kommune Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

„Der Wirtschaftsraum Welzheimer Wald wird nach wie vor attraktiv bleiben“

Fazit Nummer eins: „Wohnraum wird knapp bleiben, auch für Welzheim.“ Und: „Der Geschosswohnungsbau wird zunehmen.“ Außerdem ist Karl-Thomas Starke überzeugt: „Der Wirtschaftsraum Welzheimer Wald wird nach wie vor attraktiv bleiben. Unabhängig von der jetzigen Phase.“

Das sagt er mit Blick auf die hier heran-

wachsende Generation und den Zuzug. Es gibt auch eine Nachfrage aus dem Ballungsraum, seit Jahrzehnten übrigens. Wenn im Remstal die Preise stiegen, schaute man sich im Welzheimer Wald um, wo Miete und Bauplatzpreise erschwinglicher waren.

Karl-Thomas Starke ist sicher: „Die hohen Preise werden auf dem Niveau plus minus bleiben. Die Nachfrage wird im ländlichen Raum bleiben.“ Das Home Office mit neuen Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten ist „eine Riesenchance für den ländlichen Raum“. Man fahre nicht jeden Tag ins Büro, habe eine andere Lebensqualität und ein anderes Preisniveau. Glasfaser gebe es vielerorts, dazu kämen Ruftaxi oder Fifty-fifty-Taxi, ergänzt Thomas Bareiß. „Die ländliche Region wird boomen in Zukunft“, ist Starke überzeugt.

Ziel Wohneigentum: Was die Experten jungen Familien raten

Was können junge Familien tun, um sich ihren Wunsch nach Wohneigentum zu erfüllen? Sich viel informieren, sich damit auseinandersetzen, raten Thomas Bareiß und Karl-Thomas Starke. Auch mit den eigenen Möglichkeiten. Zum Beispiel ein Haushaltsbuch führen, das geht auch digital, um mehr Klarheit über seine Finanzen zu bekommen. „Wer die Ausgangsbasis nicht kennt, tut sich schwer.“

Professionelle Beratung und Begleitung in Anspruch nehmen: Ruhig mal auf die Bank gehen und klären, was möglich ist und was man tun kann.

Immer gut: in kleinen Schritten früh anfangen zu sparen. „In jungen Jahren baut man sich mit der Zeit etwas auf.“ Für die Finanzierung von Wohneigentum empfehlen die beiden Experten, 20 bis 25 Prozent der Kosten als

Eigenkapital im Voraus angespart zu haben. „Bestenfalls mit einem Bausparvertrag“, ergänzt Thomas Bareiß ob eines zinsgünstigen Darlehens.

Stichwort Raten: Was kann man sich monatlich leisten, wie hoch kann die Belastung ausfallen? Dafür sollte man die seitherige Miete und den bisherigen Sparbetrag addieren. „Ich bin immer skeptisch, wenn ich höre, man kann 500, 1000 Euro wegbringen, wenn man es vorher nicht geschafft hat“, so Starke. Besser ist’s, sich nicht zu überschätzen. Denn auch die Anfangsphase mit viel Begeisterung für die neue Immobilie geht irgendwann in den Alltag über.

Wenn’s denn konkreter wird mit den Kauf- oder Bauplänen: sich gut informieren und jeweils das Gesamtkonstrukt für eine Finanzierung anschauen, genau klä-

ren, was beinhaltet ist, und die eigenen Ziele und Wünsche bedenken. „Konzeption geht vor Kondition“, gibt Thomas Bareiß mit auf den Weg und rät, alle Bestandteile zu vergleichen. Und auch zu wissen: „Wie flexibel ist der Bankpartner, wenn es mal nicht so läuft?“

Ein Haus oder eine Wohnung zu besitzen, das ist ein Ziel, das Thomas Bareiß und Karl-Thomas Starke sehr gut nachvollziehen können. Aber sie wissen auch: „Die eigenen vier Wände dürfen nie zum Mühlstein werden, dass man alles andere nicht mehr machen kann.“ Oder, wie es Karl-Thomas Starke abschließend formuliert: „Das ist nicht alles im Leben. Wenn du den Traum nur erfüllen kannst, wenn du das ganze andere Leben umkrepeln musst, sag’ ich salopp: Lass es bleiben.“

Schüler helfen tatkräftig mit

Neugestaltung der Schülerbibliothek am Limes-Gymnasium in Welzheim

Welzheim.
Seit Anfang des Schuljahres haben zehn engagierte Schülerinnen der Klassen 6 und 7 mit ihrer Lehrerin Julia Hegemann daran gearbeitet, der Schülerbibliothek neuen Glanz zu verleihen.

Ziel war es, einen Raum zu gestalten, der eine Wohlfühlatmosphäre verspricht und in dem sich die Schüler in dem einen oder anderen Abenteuer verlieren können. Um das zu erreichen, wurden nicht nur alle Bücher in einen neuen Raum gebracht, sondern auch ein Raumteiler gestaltet, neue Möbel gekauft und der Bücherbestand neu geordnet und erweitert.

„An der Bibliotheksneugestaltung hat mir das Sortieren der Bücher am meisten Spaß gemacht“, meinte Paula, eine der mitwirkenden Schülerinnen. Wenn die Schülerinnen nun ihre Mittagspausen in der Schülerbibliothek verbringen wollen, begrüßt sie

das neue Maskottchen Willi Würmle. Es soll sie nicht nur dazu motivieren, vom teils stressigen Schulalltag mit Hilfe von Büchern eine kleine Pause einzulegen, sondern zeigt ihnen mit einer Schnitzeljagd auch, wie viele verschiedene Bücher die Bibliothek beherbergt.

Nun können die Schüler sich entscheiden, ob sie sich in eine gemütliche Lesecke zurückziehen oder ihre Hausaufgaben in ruhiger Atmosphäre erledigen wollen. Auch ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt, wenn sie ein Ausmalbild von Willi Würmle ausmalen oder ganz frei eine Zeichnung anfertigen.

Bücher über Wochen ausleihen

Alle Bücher können über mehrere Wochen ausgeliehen werden. Nur das „Buch des Monats“ bleibt in der Bibliothek, das dann in den Mittagspausen gelesen werden kann.

Für diesen Monat gibt es die Empfehlung der Bibliotheks-AG zu „Aribella und die Feuermaske“, eine Reise durch das wunderschöne Venedig, bei der Aribella und ihre Freunde ein magisches Hotel unsicher machen.

Auch Grundschüler begeistert

Auch die Viertklässler der Grundschulen in Welzheim konnten bereits in den Genuss der neuen Schülerbibliothek kommen. Ende des Jahres verzauberten die Schülerinnen der Bibliotheks-AG sie mit einem Auszug aus Joanne K. Rowlings Werk „Jacks wundersame Reise mit dem Weihnachtsschwein“.

Bei Kinderpunsch, Spekulatius, Lichterkettenschein und weihnachtlicher Musik stellten die „Großen“ vor den „Kleinen“ ihr Lesetalent unter Beweis. Die AG der Schülerbibliothek trifft sich nun einmal im

Monat, um ein gemeinsam gelesenes Buch zu besprechen, neue Bücher vorzustellen und den Film zum gelesenen Buch gemeinsam zu genießen. Alle Beteiligten sind gespannt, welche Projekte noch mit der Bibliothek umsetzbar sind. Fest steht jetzt nur, dass die Schülerinnen den Raum und die Zusammenarbeit zu schätzen wissen. So sagte Lise, die an der Umgestaltung mitgewirkt hat: „Ich finde, die Bibliothek ist gut gelungen, da es sehr gemütlich ist und auch die Stimmung unter uns immer gut ist.“

Weiterer Höhepunkt steht bevor

Auch Schulleiter Nikolaj Beer ist begeistert vom Ergebnis und freut sich über die engagierte Arbeit von Frau Hegemann und ihren Schülern.

Mit einer Lesenacht mit Schulhausübernachtung steht ihnen ein weiteres Highlight bevor.