



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik

am Mittwoch, 21.04.2021, 18:00 Uhr

im Ratssaal des Aulendorfer Schlosses

TAGESORDNUNG

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2** Baugesuche
 - 2.1** Neubau eines Carports
Aulendorf, Hasengärtlestraße 2, Flst. Nr. 1686/1
 - 2.2** Teilabbruch bestehendes Wirtschaftsgebäude, Errichtung einer neuen Außenwand
Aulendorf, Oberrauhen 1, Flst. Nr. 315
 - 2.3** Anbauten an bestehendes Wohnhaus
Tannhausen, Loderergasse 8, Flst. Nr. 219
 - 2.4** Energetische Sanierung des Wohnhauses, Erneuerung des Dachstuhls, Aufbau einer Dachgaube, Steinenbach, Rosenstock 1, Flst. Nr. 789/11
Antrag auf Befreiung
 - 2.5** Umnutzung des bestehenden Stallgebäudes zu einem Ferienhaus
Münchenreute, Teichweg 5, Flst. Nr. 527
 - 2.6** Fassadenrenovierung mit neuem Vollwärmeschutz, Anbau eines neuen Carports/Balkon und neuem Windfangelement
Aulendorf, Steinenbacher Weg 3, Flst. Nr. 1402/3
 - 2.7** Neubau eines Einfamilienhauses
Aulendorf, Schulstraße 28, Flst. Nr. 2049/2
 - 2.8** Errichtung eines Gartenhauses und Gewächshauses
Aulendorf, Heinestraße 13, Flst. Nr. 817/51
Antrag auf Befreiung
 - 2.9** Dachausbau mit zwei Gauben und Balkon
Aulendorf, Hasengärtlestraße 3, Flst. Nr. 1689/10
 - 2.10** Abbruch und Neubau Hackschnitzelheizung und Lager
Aulendorf, Tiergarten 1, Flst. Nr. 363

...

- 2.11** Abbruch ehemaliges Wirtschaftsgebäude
Steinenbach, Staige 5, Flst. Nr. 752/1
Kenntnisgabeverfahren
- 2.12** Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
Aulendorf, Blumenau 6, Flst. Nr. 1757/18
- 3** Neubau Kindergarten - Vorstellung der Elektro- und HLS - Ausführungsplanungen
und Freigabe zur Ausschreibung
- 4** Sanierungsmaßnahmen am Schulzenrtrum 2021 - Vergabe von
Architektenleistungen
- 5** Zeitvertragsarbeiten für anfallende Tiefbauarbeiten -
Vergabe Jahresvertrag 2021/2022
- 6** Breitband Mitverlegung Vogelsang-Hueb mit Netzte BW
- 7** Qualifizierter Mietspiegel 2021 - Anerkennung durch den Technischen Ausschuss des
Gemeinderates
- 8** Verschiedenes
- 9** Anfragen



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/029/2021																					
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																				
TOP: 2.1 Neubau eines Carports Aulendorf, Hasengärtlestraße 2, Flst. Nr. 1686/1																							
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Carports auf dem Grundstück Hasengärtlestraße 2, Flst. Nr. 1686/1 in Aulendorf.</p> <p>Der Carport hat eine Grundfläche von 5,00 m x 19,00 m. Die Außenwände werden in Massivbauweise aus Stahlbeton erstellt. Das flach geneigte Pultdach mit 5° Dachneigung hat eine Firsthöhe von 3,69 m. Die Dachkonstruktion besteht aus Holzträgern mit einer Eindeckung aus Sandwich-Elementen.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Allewinden-Hasengärtlestrasse 1. Änderung“ vom 07.06.2000 „Allewinden-Hasengärtlestrasse 2. Änderung“ Aufstellungsbeschuß vom 19.06.2020 Rechtsgrundlage: §§ 30, 33 BauGB Planreife Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 08.03.2021</p> <p>Baugenehmigungsverfahren Gemäß § 50 LBO Baden-Württemberg sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m als verfahrensfrei einzustufen. Der beantragte Carport hat eine Grundfläche von 95 m². Die mittlere Wandhöhe von 3,00 m wird deutlich überschritten. Das Vorhaben ist damit genehmigungspflichtig.</p> <p>Am 19.06.2020 wurde im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Allewinden-Hasengärtlestrasse gefasst. Die Planerfordernis resultiert aus der Erweiterung des benachbarten Lebensmittel-Marktes. Im Zuge dieser Planung ist der auf dem Betriebsgelände vorhandene Schuppen abgebrochen und durch eine Garage ersetzt worden. Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der in der Auslegung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Allewinden-Hasengärtlestrasse“.</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestrasse 2. Änderung“, in dessen Geltungsbereich sich das geplante Bauvorhaben befindet. Der in der Auslegung befindliche „Allewinden-Hasengärtlestrasse 2. Änderung“ hat Planreife erlangt. Das Flurstück 1686/1 ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestrasse 1. Änderung“</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Mischgebiet</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>0,6</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl</td> <td>0,8</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Vollgeschosse</td> <td>I bis II</td> <td>I</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dachform Gemäß dem in der Auslegung befindliche Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestrasse 2. Änderung“ sind auf dem Grundstück Flst. Nr. 1686/1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-42° und Flachdächer zugelassen.</p>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	eingehalten	✓	Grundflächenzahl	0,6	eingehalten	✓	Geschossflächenzahl	0,8	eingehalten	✓	Anzahl Vollgeschosse	I bis II	I	✓
	Bebauungsplan	Planung																					
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	eingehalten	✓																				
Grundflächenzahl	0,6	eingehalten	✓																				
Geschossflächenzahl	0,8	eingehalten	✓																				
Anzahl Vollgeschosse	I bis II	I	✓																				

Flachdächer

Gemäß dem in der Auslegung befindliche Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestrasse 2. Änderung“ sind zur Verbesserung der Rückhaltewirkung von Niederschlagswasser Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze und Carportanlagen.

Der Technische Ausschuss erhält das Vorhaben zur Kenntnis.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben welches die Festsetzungen des Bebauungsplans „Allewinden-Hasengärtlestrasse 2. Änderung“ einhält zur Kenntnis.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

13.04.2021

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 13.04.2021

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/030/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.2 Teilabbruch bestehendes Wirtschaftsgebäude, Errichtung einer neuen Außenwand Aulendorf, Oberrauhen 1, Flst. Nr. 315			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnissgabeverfahren den Teilabbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes auf dem Grundstück Oberrauhen 1, Flurstück Nr. 315, Gemarkung Zollenreute. Zusätzlich wird im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer neuen Außenwand auf demselben Grundstück beantragt.</p> <p>Das vorhandene Wirtschaftsgebäude auf dem Flst. Nr. 315 weist nach Südosten einen älteren Anbau auf, der sanierungsbedürftig ist und abgebrochen werden soll. Die Grundfläche des Anbaus beträgt 14,49 m x 6,20 m. Das Untergeschoss dient als Kellerraum. Im Erdgeschoss sind Geräteraum, Maschinenraum und Kunstdüngerlager untergebracht. Im Dachraum des 32 ° geneigten Satteldachs befindet sich der Heubergerraum. Die Firsthöhe des Anbaus beträgt 10,08 m.</p> <p>Die durch den Abbruch entstehende Öffnung in der Außenwand des Wirtschaftsgebäudes soll durch die beantragte Außenwand wieder geschlossen werden. Als Tragkonstruktion ist im Untergeschoss eine Stahlbetonwand und im Erdgeschoss eine Mauerwerkswand vorgesehen. Das Dachgeschoss wird als Holzkonstruktion mit Holzverschalung ausgeführt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Zollenreute Eingangsdatum: 09.03.2021</p> <p>Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.</p> <p>Der Antragsteller ist privilegierter Vollerwerbslandwirt und betreibt einen landwirtschaftlichen Betrieb in Oberrauhen 1, Gemarkung Zollenreute.</p> <p>Die Gestaltung der beantragten Außenwand entspricht der allgemein üblichen Ausführung für landwirtschaftliche Bauten und fügt sich gut in die vorhandene Gestaltung der Hofstelle ein. Der südwestliche Bereich des Landwirtschaftsbetriebs ist bereits durch vorhandene Baumbepflanzung eingegrünt.</p> <p>Es sind keine öffentlichen Belange ersichtlich, die dem Bauvorhaben entgegenstehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.</p>			

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird vorbehaltlich der Entscheidung des Ortschaftsrates Zollenreute erteilt.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Antrag auf Abbruch, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

13.04.2021

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 13.04.2021

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/031/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.3 Anbauten an bestehendes Wohnhaus Tannhausen, Loderergasse 8, Flst. Nr. 219			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung von zwei Anbauten an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 219, Loderergasse 8 in Tannhausen.</p> <p>Das unterkellerte Wohnhaus mit den Abmessungen 7,00 m x 7,50 m verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Im Bestandsgebäude wird eine Wohnfläche von 83,33 m² nachgewiesen. Das Satteldach mit 42 ° Dachneigung hat eine Firsthöhe von 7,50 m</p> <p>Zur Verbesserung der Wohnqualität ist eine Erweiterung durch zwei kubische Anbauten geplant. Auf der Südwestseite kommt ein 2,20 m x 6,00 m großer Esszimmeranbau zur Ausführung. Im nordöstlichen Bereich wird das vorhandene kleine Bad durch einen 1,98 m x 3,17 m großen Anbau erweitert. Beide Anbauten sind eingeschossig und werden in Massivbauweise mit Flachdach erstellt. Eine Dachbegrünung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Tannhausen vom 15.09.1997 Rechtsgrundlage: § 34 Innenbereich Gemarkung: Tannhausen Eingangsdatum: 08.03.2021</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Ortsabrundungssatzung Tannhausen vom 15.09.1997. In der Ortsabrundungssatzung sind keine Angaben zur Dachgestaltung und Bauweise enthalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Nach §34 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die geplanten Anbauten sind der Hauptnutzung des vorhandenen Wohngebäudes zugeordnet und demnach planungsrechtlich zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Die überbaute Grundfläche sowie die Geschossfläche vergrößern sich durch das geplante Vorhaben jeweils um 19 m². Die Obergrenzen nach dem Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten.</p> <p>Das Kriterium des Einfügens orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Handelt es sich um eine sehr homogene bzw. gleichförmige Umgebungsbebauung ist eine dementsprechend angepaßte Planung erforderlich. Der Teilort Tannhausen ist dörflich geprägt. Die vorhandene Baustruktur weist verschiedenartige Nutzungen wie z.B. Dorfgemeinschaftshaus, Kapelle, Feuerwehrhaus, und Wohnbebauung aus. Es gibt jeweils eingeschossige aber auch zweigeschossige Wohngebäude mit Dachgeschoss. Die vorhandenen Dachformen reichen von Satteldach bis Pultdach.</p>			

Architektonische Wirkung Anbauten

Die geplanten Anbauten halten das Maß der baulichen Nutzung ein. Aufgrund der relativ kleinen Kubatur und Höhe des Bestandsgebäudes treten die Anbauten dennoch relativ groß in Erscheinung. Aus diesem Grund wurde mit der Bauherrschaft über Alternativen zur vorliegenden Planung gesprochen. Da die Bauherrschaft die Anbauten in Eigenleistung erstellt, wäre eine Ausführung der Anbauten mit einem geneigten Dach denkbar. Das Hauptdach des Wohnhauses würde dann entsprechend abgeschleppt, so daß ein harmonischer Übergang zu den Anbauten erzielt würde.

Die Ausführung mit geneigtem Dach stellt eine Empfehlung von Seiten der Verwaltung dar. Gemäß § 34 BauGB sind die Dachform und Dachneigung kein Kriterium für das Einfügen eines Vorhabens.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt der vorliegenden Planung sein Einvernehmen.
2. Im Falle einer geänderten Ausführung sind vom Antragsteller Tekturpläne bei der Stadt Aulendorf einzureichen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 13.04.2021

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/032/2021																																														
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																													
TOP: 2.4 Energetische Sanierung des Wohnhauses, Erneuerung des Dachstuhls, Aufbau einer Dachgaube Steinenbach, Rosenstock 1, Flst. Nr. 789/11 Antrag auf Befreiung																																																
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die energetische Sanierung des Wohnhauses, die Erneuerung des Dachstuhls und den Aufbau einer Dachgaube auf dem Grundstück Flst. Nr. 789/11, Rosenstock 1 in Steinenbach.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bauantrag sollen folgende Maßnahmen genehmigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Energetische Sanierung des Wohnhauses mit Außendämmung 2. Erneuerung Dachstuhl 3. Dachaufstockung durch Änderung Kniestockhöhe von 40 cm auf 75 cm 4. Aufbau einer Flachdachgaube 5. Einbau von Wohnräumen mit insges. 129,24 m² Nutzfläche im Dachgeschoss <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Grundesch-Rosenstock 4. Änd. vom 13.6.1994 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Blönried Eingang: 08.03.2021 Befreiung: Überschreitung der Baugrenze</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grundesch-Rosenstock 4. Änderung. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB</p> <p>Festsetzungen des Bebauungsplans</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>vorhanden</th> <th>geplant</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Reines Wohngebiet (WR)</td> <td>Wohnhaus</td> <td>Sanierung Wohnhaus</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>I + Hanggeschoss</td> <td>I + Hanggeschoss</td> <td>Kein Vollgeschoss</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl</td> <td>0,4</td> <td>eingehalten</td> <td>eingehalten</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>Satteldach 28 °</td> <td>Satteldach 28 °</td> <td>Satteldach 38 °</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dachdeckung</td> <td>Engobierte Ziegel</td> <td>Engobierte Ziegel</td> <td>Engobierte Ziegel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kniestock</td> <td>Bei einem Vollgeschoß bis 40 cm zulässig</td> <td>40 cm</td> <td>75 cm</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Dachausbau</td> <td>Giebelzimmer sind zulässig, keine Einliegerwohnung</td> <td>Giebelzimmer</td> <td>Wohnräume, jedoch keine Einliegerwohnung</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachaufbauten</td> <td>Nicht zulässig</td> <td>Keine Dachaufbauten</td> <td>Dachgaube</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>					Bebauungsplan	vorhanden	geplant		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Wohnhaus	Sanierung Wohnhaus	✓	Zahl der Vollgeschosse	I + Hanggeschoss	I + Hanggeschoss	Kein Vollgeschoss	✓	Geschossflächenzahl	0,4	eingehalten	eingehalten		Dachneigung	Satteldach 28 °	Satteldach 28 °	Satteldach 38 °	x	Dachdeckung	Engobierte Ziegel	Engobierte Ziegel	Engobierte Ziegel		Kniestock	Bei einem Vollgeschoß bis 40 cm zulässig	40 cm	75 cm	x	Dachausbau	Giebelzimmer sind zulässig, keine Einliegerwohnung	Giebelzimmer	Wohnräume, jedoch keine Einliegerwohnung	✓	Dachaufbauten	Nicht zulässig	Keine Dachaufbauten	Dachgaube	x
	Bebauungsplan	vorhanden	geplant																																													
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Wohnhaus	Sanierung Wohnhaus	✓																																												
Zahl der Vollgeschosse	I + Hanggeschoss	I + Hanggeschoss	Kein Vollgeschoss	✓																																												
Geschossflächenzahl	0,4	eingehalten	eingehalten																																													
Dachneigung	Satteldach 28 °	Satteldach 28 °	Satteldach 38 °	x																																												
Dachdeckung	Engobierte Ziegel	Engobierte Ziegel	Engobierte Ziegel																																													
Kniestock	Bei einem Vollgeschoß bis 40 cm zulässig	40 cm	75 cm	x																																												
Dachausbau	Giebelzimmer sind zulässig, keine Einliegerwohnung	Giebelzimmer	Wohnräume, jedoch keine Einliegerwohnung	✓																																												
Dachaufbauten	Nicht zulässig	Keine Dachaufbauten	Dachgaube	x																																												

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Satteldach mit 28 ° Dachneigung festgesetzt. Für die Änderung der Dachneigung auf 38 ° ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Dachaufbauten

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Dachaufbauten nicht zulässig. Für die Errichtung der geplanten Flachdachgaube ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Kniestock

Der Bebauungsplan schreibt für die Ausbildung der Kniestöcke eine Höhe von 40 cm vor. Für die Erhöhung des Kniestocks und die Dachaufstockung ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Bisherige Befreiungen

Beim Wohnhaus Abt-Reher-Straße 7, Flst.Nr. 804/6 wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 08.06.2005 der Befreiung für den Einbau einer Dachgaube zugestimmt.

Dachausbau

Gemäß dem Bebauungsplan ist ein Ausbau des Dachgeschosses mit einer Einliegerwohnung nicht zulässig. Nach den Antragsunterlagen werden folgende Räume im Dachgeschoss eingebaut: Kind 1, Kind 2, Kind 3, Spielzimmer, WC, Bad, Flur, Treppenraum.

Die für eine Haushaltsführung und eigenständige Wohnnutzung erforderliche Küche ist in der Planung nicht enthalten. Insofern wird mit dem Dachgeschossausbau keine abgeschlossene Wohneinheit errichtet.

Anzahl Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Hanggeschoß (hier Untergeschoß) und ein Vollgeschoss (hier Erdgeschoss). Gemäß der vorliegenden Vollgeschoßberechnung wird mit der Dachaufstockung kein weiteres Vollgeschoss errichtet.

Die Prüfung des Bauvorhaben ist in Bearbeitung. Sobald die Vorlage fertiggestellt ist wird eine neue Vorlage nachgereicht.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 13.04.2021



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/034/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.5 Umnutzung des bestehenden Stallgebäudes zu einem Ferienhaus Münchenreute, Teichweg 5, Flst. Nr. 527			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung des bestehenden Stallgebäudes zu einem Ferienhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 527, Teichweg 5 in Münchenreute.</p> <p>Auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen befinden sich ein Wirtschaftsgebäude, ein freistehendes Wohnhaus und ein freistehendes kleineres Stallgebäude.</p> <p>Das kleinere Stallgebäude steht seit längerer Zeit leer und soll zu einem Ferienhaus umgenutzt werden. Neben dem Antragssteller soll das Ferienhaus von weiteren Personen genutzt werden. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt l x b 15,20 m x 4,94 m. Das Satteldach mit 32° Dachneigung hat eine Firsthöhe von 4,35 m.</p> <p>Mit der Umnutzung wird im Erdgeschoß eine Wohnfläche von 72,02 m² nachgewiesen. Folgende Raumaufteilung vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diele • Bad • Abstellraum 1 und 2 • Wohn-Essbereich • Schlafen <p>Ein Dachausbau ist nicht geplant. Die Kubatur des vorhandenen Stallgebäudes wird durch die Umnutzung nicht verändert. Es sind lediglich Anpassungen der Tür-/ Fensteröffnungen vorzunehmen.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich Gemarkung: Blönried Eingangsdatum: 16.03.2021</p> <p>Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Umgrenzungslinie der Ortsabrundungssatzung Münchenreute. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit im Übrigen nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und einen Handwerksbetrieb. Mit der beantragten Nutzungsänderung in ein Ferienhaus wird eine Wohnnutzung realisiert. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung somit zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Das vorhandene Stallgebäude hat Bestandsschutz. Durch das Vorhaben wird die überbaute Grundfläche und die Kubatur des Gebäudes nicht verändert. Das Maß der baulichen Nutzung</p>			

wird eingehalten.

Erschließung Baugrundstück

Das Grundstück Flst. Nr. 527, Teichweg 5 in Münchenreute wird über den Teichweg erschlossen. Der Teichweg ist aufgeteilt in die Grundstücke Flst. Nr. 521/0 und Flst. Nr. 521/1 welche beide in Privateigentum sind. Gemäß dem Grundbuch ist auf beiden Flurstücken Flst. Nr. 521/0 und Flst. Nr. 521/1 eine Fahrlast zugunsten des Grundstück Flst. Nr. 527, Teichweg 5 eingetragen.

Stellplätze

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird für das beantragte Ferienhaus ein Stellplatz auf dem Grundstück Flst. Nr. 527 errichtet. Die Baurechtsbehörde überprüft den Nachweis der erforderlichen Stellplätze.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 13.04.2021



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/036/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.6 Fassadenrenovierung mit neuem Vollwärmeschutz, Anbau eines neuen Carports/Balkon und neuem Windfangelement Aulendorf, Steinenbacher Weg 3, Flst. Nr. 1402/3</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fassadenrenovierung mit neuem Vollwärmeschutz • Anbau eines neuen Carports / Balkon und neuem Windfangelement <p>für die Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 1402/3, Steinenbacher Weg 3 in Aulendorf.</p> <p>Die vierstufige Außentreppe am Hauseingang soll versetzt und durch das beantragte Windfangelement erweitert werden. Der geplante Windfanganbau hat eine Grundfläche von 1,24 m x 3,12 m und wird als Holzkonstruktion mit Holzverkleidung erstellt. Die Höhe des Flachdachs beträgt 2,68 m gemessen vom Erdgeschossfußboden.</p> <p>Auf der Ostseite der Doppelhaushälfte befindet sich ein zweigeschossiger kleiner Anbau mit Balkon welcher abgebrochen werden soll. Die Planung sieht an dieser Stelle die Errichtung eines 5,80 x 6,50 m großen Carport in Stahlkonstruktion vor. Der Carport wird auf einer Länge von 5,80 m als Grenzbau zur zweiten Doppelhaushälfte errichtet. Das 2,80 m hohe Flachdach des Carports wird im Teilbereich von 5,80 m x 4,00 m als Dachterrasse mit begehbarem Holzbelag ausgeführt. Die Restfläche mit einer Breite von 2,50 m welche zur benachbarten Doppelhaushälfte angrenzt ist nicht begehbar.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 22.03.2021</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Art der baulichen Nutzung. Die nähere Umgebung ist geprägt durch den Friedhof mit Kirche, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung und ein Ökonomiegebäude. Der beschriebene Bereich kann als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO eingestuft werden. Somit ist das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Der geplante Windfang hat eine Grundfläche von 1,24 m x 3,12 m = 3,87 m². Durch den Carport wird eine Grundfläche von 5,80 m x 6,50 m = 37,70 m² überbaut. In der Summe</p>			

ergibt sich eine Erhöhung der überbauten Grundfläche von 41,57 m². Die Geschoßfläche vergrößert sich lediglich durch den geplanten Windfanganbau um 3,87 m². Der Carport mit Dachterrasse bleibt bei der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt. Bezogen auf das 355 m² große Grundstück werden mit dem Vorhaben die Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl eingehalten.

Grenzbebauung

Die Carportanlage mit Dachterrasse soll als Grenzbebauung auf einer Länge von 5,80 m entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1402/8 errichtet werden. Damit wird direkt an den Freibereich der benachbarten Doppelhaushälfte Flst. Nr. 1402/8, Steinenbacher Weg 5 angebaut.

Das Flachdach des Carports hat eine Höhe von 3,00 m. Die bauliche Anlage ist allseitig offen. Mit der geplanten Grenzbebauung werden nachbarschützende Vorschriften berührt. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wurde die Dachterrasse entsprechend verkleinert, so dass mit der Umwehrung ein seitlicher Grenzabstand von 2,50 m eingehalten wird. Ggf. könnte noch ein Sichtschutz zum Nachbarn angebracht werden.

Die Abstandsflächen und nachbarschützenden Vorschriften werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Geh- und / Fahrrecht

Das Wohnhaus im Schreinerweg 5, Flst Nr. 1402/12 hat seine Erschliessung über ein Geh-/Fahrrecht über das Grundstück Flst. Nr. 1402/3, Steinenbacher Weg 3 gesichert. Die Zufahrt erfolgt über die befestigte Hoffläche des Baugrundstücks um die geplante Carport-Anlage herum.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften für den Schreinerweg werden von der Baurechtsbehörde geprüft. Die Sicherung der Feuerwehrezufahrt ist in jedem Fall zu gewährleisten.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 13.04.2021

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/037/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.7 Neubau eines Einfamilienhauses Aulendorf, Schulstraße 28, Flst. Nr. 2049/2			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 2049/2, Schulstraße 28 in Aulendorf</p> <p>Das Einfamilienhaus soll mit den Grundmaßen 8,92 m x 10,17 m hinter der Baulinie „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ errichtet werden. Der Hauseingang erfolgt über das Kellergeschoß. Gemäß BauNVO weist das Gebäude zwei Vollgeschosse nach. Im Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoss ist eine Wohneinheit vorgesehen. Das 35 ° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 7,87 m gemessen vom Rohfußboden des Erdgeschoss.</p> <p>Das Kellergeschoss wird in Massivbauweise aus Beton-/Mauerwerkswänden errichtet. Erdgeschoss , Dachgeschoss und Dach kommen als Holzkonstruktion zur Ausführung. Die Außenwände werden mit Holzschalung verkleidet. Auf dem Dach wird eine Deckung aus Betondachsteinen ausgeführt.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze werden mit der auf dem Grundstück vorhandenen Garage nachgewiesen.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Innenstadt – 1. Änderung Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf 07.08.2020 Rechtsgrundlage: §30 Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ von 1928 § 34 Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 23.03.2021</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung des Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“. Der Baulinienplan legt lediglich die Baulinie fest. Die Planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung mit vorwiegend Wohngebäuden entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, in dem Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Das geplante Einfamilienhaus ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschößzahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.</p> <p>In der näheren Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei I+DG bis II+DG. Durch die eingeplanten beidseitigen Gauben ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu werten. Das geplante Bauvorhaben entspricht der näheren Umgebung und ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.</p>			

Baulinie

In der direkten Nachbarschaft in der Schulstraße befinden sich Wohnhäusern, die tiefe Vorgärten zur Straße haben. Der Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ legt eine Baulinie parallel zur Schulstraße fest. Der Bereich zwischen Baulinie und Straßenkante ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Wohnhäuser und Nebengebäude halten diese Festsetzung ein. Einzig mit der Bebauung Schulstraße 36 wurde diese Struktur durch die Platzierung eines Mehrfamilienhauses direkt an der Schulstraße verändert. Diese um ein Geschoss niedrigere Bebauung von 1989 zeigt den Verlust an Freifläche, die für die Topographie Aulendorfs an dieser Stelle städtebaulich prägend und qualitätsstiftend ist.

Das geplante Einfamilienhaus wird hinter die Baulinie in einer Flucht mit der Bestandsgarage errichtet. Aufgrund der starken Hangsituation und der Vermeidung einer längeren Zuwegung wurde auf ein weiteres Abrücken von der Schulstraße verzichtet.

Erhaltungssatzung

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ortsbild: Hierunter ist das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe zu beurteilen. Weiterhin ist der gesamte Raum, damit das Straßenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen (Anmerkung zu Ortsbild: wenn das Gebäude das Ortsbild prägt, dann ist lediglich sein „optisches“, d.h. sein äußeres Erscheinungsbild zu bewerten).

Stadtgestalt: Hierunter ist das gesamte bauliche Gefüge der Stadt / eines Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten, wie z.B.

- der städtebauliche Grundriss
- die öffentlichen Räume und Freiflächen
- Nutzungsstruktur bebauter Grundstücke
- Baustruktur und Gebäudetypologie (Kubatur mit Dachform, Geschossigkeit etc.)
- Fassadengestaltung, Gliederung, Material, Farbe etc.
- Außenanlagen, Vorgärten, Einfriedungen etc.

Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück beeinflussen. Für die Betrachtung der näheren Umgebung sind somit die umgebenden Grundstücke maßgebend.

Die Abstandsflächen sind eingehalten. Der für die beantragte Wohneinheit erforderliche Stellplatz ist nachgewiesen. Die überbaute Grundfläche, die Kubatur, Firsthöhe und architektonische Gestaltung des beantragten Wohnhauses entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung. Nach Auffassung der Verwaltung entspricht das Vorhaben den Grundsätzen der Erhaltungssatzung. Das Ortsbild und die Stadtgestalt bleiben durch das Erscheinungsbild des Vorhabens gewahrt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 13.04.2021

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/038/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.8 Errichtung eines Gartenhauses und Gewächshauses Aulendorf, Heinestraße 13, Flst. Nr. 817/51 Antrag auf Befreiung</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft stellt einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses und Gewächshauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 817/51, Heinestraße 13 in Aulendorf.</p> <p>Das Gartengerätehaus hat die Abmessungen 2,0 m x 5,0 m und ist 2,60 m hoch. Die Grundfläche des Gewächshauses beträgt 3,80 x 1,45 m. Die Höhe variiert zwischen 1,95 m bis 2,40 m. Gartenhaus und Gerätehaus weisen zusammengerechnet einen umbauten Raum von insgesamt 38 m³ auf.</p> <p>Gemäß § 50 LBO Baden-Württemberg sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m³ als verfahrensfrei einzustufen.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Laurenbühl II, 3. Änderung vom 13.05.2019 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 03.07.2020</p> <p>Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplan Laurenbühl II, 3. Änderung dessen Geltungsbereich ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festsetzt.</p> <p>Das Vorhaben soll überwiegend in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Gemäß dem Bebauungsplan sind Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig soweit sie keine Gebäude sind.</p> <p>Das Gartenhaus und das Gewächshaus sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Damit handelt es sich um Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg.</p> <p>Für die Errichtung des Vorhabens in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.</p>			
<p>Beschlussantrag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen. 2. Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 BauGB für die Errichtung von Gartenhaus und Gewächshaus in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird zugestimmt. 			
<p>Anlagen: Lageplan, Antrag auf Befreiung</p>			

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 13.04.2021

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/039/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.9 Dachausbau mit zwei Gauben und Balkon Aulendorf, Hasengärtlestraße 3, Flst. Nr. 1689/10</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Dachausbau mit zwei Gauben und den Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Flst. Nr. 1689/10, Hasengärtlestraße 3 in Aulendorf.</p> <p>Das unterkellerte Wohnhaus mit den Abmessungen 9,74 m x 9,49 m verfügt über zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Firsthöhe des 32° geneigten Satteldachs beträgt 8,71 m vom Erdgeschossfußboden.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bauantrag soll der Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss realisiert werden.</p> <p>Folgende Maßnahmen werden beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung einer 6,39 m breiten Schleppgaube auf der Westseite • Errichtung einer 5,44 m breiten Schleppgaube auf der Ostseite • Anbau eines Balkons mit der Grundfläche 4,24 m x 2,55 auf der Südseite • Einbau einer Dachgeschosswohnung mit 54,0 m² Wohnfläche <p>Die Gauben werden als Holzkonstruktion mit einer wetterfesten Außenwandbekleidung ausgeführt. Das Gaubendach erhält eine Blechdeckung. Der beantragte Balkon ist als Stahlkonstruktion vorgesehen.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: unbepannter Innenbereich Rechtsgrundlage: § 34 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 29.03.2021</p> <p>Das Vorhaben liegt im unbepannten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.</p> <p>Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Art der baulichen Nutzung Die nähere Umgebung in der Hasengärtlestraße ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, einen benachbarten Speditionsbetrieb und einen Lebensmittelmarkt. Das Gebiet kann als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO eingestuft werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p>Maß der baulichen Nutzung Durch den beantragten Dachausbau erfolgt keine Veränderung der überbauten Grundstücksfläche. Bei der Berechnung der Geschossfläche werden nur Vollgeschosse im</p>			

Sinne des § 2 LBO-Baden-Württemberg berücksichtigt. Mit dem geplanten Dachausbau wird kein Vollgeschoss geschaffen. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Stellplätze

Mit dem beantragten Dachausbau ist pro Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Baurechtsbehörde prüft die erforderlichen Stellplätze.

Leitfaden für Dachgauben der Stadt Aulendorf

Zusammenhängende Gauben sollten in der Regel nicht breiter als 1/3 der Gebäudelänge sein, im Einzelfall können Sie bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge ausgebildet werden, dabei sollte jedoch ihre Höhe eingeschränkt werden.

Planung und Dachaufbauten in der näheren Umgebung

Straße	Flstk. Nr.	Dachaufbauten	Gaubenbreite	Gebäudebreite	Anteil Gaube/Gebäude
Doppelhaus Hasengärtlestr. 9+11	1689/7 1689/8	Schleppgaube Westseite	ca. 11,00 m	16,80 m	65,47 %
Planung Dachausbau Hasengärtlestr.3	1689/10	Schleppgaube Westseite	5,44 m	9,49 m	57,32 %
Planung Dachausbau Hasengärtlestr.3	1689/10	Schleppgaube Ostseite	6,39 m	9,49 m	67,33 %

Auf dem Dach des Doppelhauses Hasengärtlestraße 9+11, Flst. Nr. 1689/7 und 1689/8 ist eine Schleppgaube mit einer Breite von ca. 11,00 m vorhanden. Der Anteil an der Gebäudebreite beträgt hier 65,47%.

Die geplante Schleppgaube Hasengärtlestr.3, Flst. Nr. 1689/10 auf der Ostseite ist 6,39 m breit. Bezogen auf die Gebäudebreite von 9,49 m ergibt sich ein Anteil der Gaubenbreite von 67,33 %.

Mit der geplante Dachgaube West wird die Breite der vorhandenen Dachgaube Hasengärtlestraße 9+11 relativ um 1,86 % überschritten. Bei einer Hausbreite von 9,49 m entspricht dies 0,177 m.

Das Bauvorhaben fügt sich im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt die Gaubenbreiten entsprechend dem Leitfaden für Dachgauben der Stadt Aulendorf auszuführen. Das heißt die Gaubenbreite ist auf 50 % der zugehörigen Gebäudelänge zu reduzieren.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt versagt der vorliegenden Planung sein Einvernehmen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Vorliegen einer geänderten Planung mit einer Gaubenbreite die 50 % der zugehörigen Gebäudelänge entspricht, das Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 13.04.2021

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/044/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 2.10 Abbruch und Neubau Hackschnitzelheizung und Lager Aulendorf, Tiergarten 1, Flst. Nr. 363			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Abbruch des bestehenden Schuppens und Neubau einer Hackschnitzelheizung und Lager auf dem Grundstücken Flst. Nr. 363, Tiergarten 1 in Aulendorf.</p> <p>Das ehemalige Hofgut auf dem Grundstück Flst. Nr. 363 besteht aus einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Stallanbau sowie einem zugeordneten Lagerschuppen. An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich das ehemalige Jagdhaus welches unter Denkmalschutz steht. Die landwirtschaftliche Nutzung des Hofguts wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Das ehemalige Jagdhaus wird heute als Wohnhaus genutzt.</p> <p>Der Antragssteller betreibt eine Schreinerei und bewirtschaftet die zum Anwesen gehörenden Waldgrundstücke. Mit dem anfallenden Holz soll der Wohnteil des vorhandenen Ökonomiegebäudes und das ca. 80 m entfernte ehemalige Jagdhaus, beheizt werden.</p> <p>Die Planung sieht einen 21,40 m x 10,00 m großen freistehenden Hallen-Neubau vor. Folgende Nutzungen sind enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maschinenstellplatz • Hackschnitzellager mit 160 – 180 m³ Lagerkapazität • Heizungsraum mit Hackschnitzelbunker mit Nennwärmeleistung größer 50 kW <p>Die Tragkonstruktion wird in Holzstützen und Ziegelmauerwerk erstellt. Nach außen werden die Wände mit einer Boden-Deckelschalung aus Holz verkleidet. Das flach geneigte Pultdach hat eine Traufhöhe von 4,31 m und wird mit Dachziegeln eingedeckt.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung: Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 31.03.2021</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 363, Tiergarten 1 in Aulendorf befindet sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.</p> <p>Eine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb liegt nicht vor.</p> <p>Nach § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Gemäß § 35 Abs. 4 BauGB kann den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.</p> <p>Im Vorfeld fand ein Ortstermin mit der Baurechtsbehörde statt. Um die Flächenversiegelung</p>			

im Außenbereich möglichst gering zu halten wurde vorgeschlagen den vorhandenen Sanierungsbedürftigen Lagerschuppen abzureißen und durch den geplanten Neubau zu ersetzen. Einer bedarfsgerechten Vergrößerung der erforderlichen Kubatur kann zugestimmt werden, wenn die Zuordnung zur geplanten Hackschnitzelanlage nachgewiesen ist. Das Vorhaben ist zur freien Landschaft mit geeigneten heimischen Sträuchern und Gehölzen einzugrünen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die von der Baurechtsbehörde vorgeschlagene Minimierung der Flächenversiegelung. Die Holzverschalung mit Ausnahme der Wetterseite und das Pultdach mit Ziegeldeckung nimmt Bezug auf die vorhandenen Ökonomiegebäude und fügt sich in die Kulturlandschaft ein. Das Vorhaben wird vom Antragssteller mit geeigneten heimischen Sträuchern und Gehölzen eingegrünt.

Ergebnis

Grundsätzlich ist eine Nutzung der stillgelegten Landwirtschaft zur Instandhaltung der vorhandenen Gebäude wünschenswert. Die geplante Hackschnitzelanlage ist den vorhandenen Gebäuden zugeordnet und dient dem Zweck diese zu beheizen. Durch den nachwachsenden Brennstoff Holz wird eine nachhaltige und langfristige Energieform verwendet, welche für diesen Standort angezeigt ist.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 13.04.2021

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/045/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 2.11 Abbruch ehemaliges Wirtschaftsgebäude Steinenbach, Staige 5, Flst. Nr. 752/1 Kenntnisgabeverfahren</p>			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Abbruch eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 752/1, Staige 5 in Steinenbach.</p> <p>Der abzubrechende Schuppen ist Teil eines stillgelegten landwirtschaftlichen Anwesens. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 17,54 m x 11,79 m mit einem 5,02 m x 5,91 m großen Anbau. Es umfaßt insgesamt einen umbauten Raum von 1.771,00 m³.</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzung des Anwesens wurde vor längerer Zeit aufgegeben.</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Außenbereich Rechtsgrundlage: § 35 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 08.06.2020</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 752/1b befindet sich im Außenbereich.</p> <p>Gemäß § 50 Abs. 3 Satz. 2 LBO Baden-Württemberg ist der Abbruch bei freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 verfahrensfrei.</p> <p>Denkmalschutzrechtliche Belange Nach Kenntnis der Verwaltung steht das Wirtschaftsgebäude nicht unter Denkmalschutz.</p> <p>Weitere Planung Gemäß dem Entwurfsverfasser ist kein Ersatzbau geplant. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist eine weitere Bebauung an dieser Stelle im Außenbereich kritisch zu bewerten.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben zur Kenntnis</p>			
<p>Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Antrag auf Abbruch</p>			
<p>Beschlussauszüge für <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 13.04.2021</p>			

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/608/2020/1			
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit		
21.04.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung		
21.04.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung		
<p>TOP: 2.12 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage Aulendorf, Blumenau 6, Flst. Nr. 1757/18</p>					
<p>Ausgangssituation: Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits in den Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Technik am 27.05.2020 und am 14.10.2020 behandelt. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben konnte wegen der fehlendem Sicherung der Erschließung nicht erteilt werden. Des Weiteren wurde das Einfügen des Bauvorhabens bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung, der Geschosse und der Kubatur kritisch bewertet.</p> <p>Das zuvor abgebrannte Wohnhaus hatte nach der Erweiterung eine Grundfläche von 12,45 x 7,00 m und umfasste Keller, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß. Die Firsthöhe des Mansarddaches betrug ca. 8,90 m gemessen vom Gelände.</p> <p>Die Planung vom 20.04.2020 sah an gleicher Stelle ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von 10,24 m x 13,99 m vor. Die Firsthöhe des Satteldaches betrug 8,95 m.</p> <p>Die reduzierte Planung vom 10.09.2020 sah an gleicher Stelle ein Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit den Abmessungen 9,24 m x 13,49 m vor. Die Firsthöhe des Satteldaches betrug 8,53 m.</p> <p>Nach Gesprächen mit der Verwaltung und der Baurechtsbehörde hat der Antragssteller eine noch weiter reduzierte Planung wie folgt eingereicht.</p> <p>Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Blumenau 6, Flst. Nr. 1757/18 in Aulendorf. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 8,49 m x 11,49 m und ein 30 ° geneigtes Satteldach mit einer Firsthöhe von 8,40 m. Für Pkw und Fahrräder ist eine 5,55 m x 7,50 m große Garage mit begrüntem Flachdach vorgesehen. Zusätzlich wird auf dem Grundstück ein befestigter Stellplatz nachgewiesen. Das Dach ist nicht ausgebaut.</p> <p>Der Bauherr hat die Planung wie folgt reduziert:</p>					
	Bestands- gebäude	Bauantrag v. 20.04.2020	Bauantrag v. 10.09.2020	Aktuelle Planung	Differenz
Hausbreite	7,00 m	10,24 m	9,24 m	8,49 m	-0,75 m
Hauslänge	12,45 m	13,99 m	13,49 m	11,49 m	-2,00 m
EFH Rohfußboden höhe	559,39 m ü. NN	558,60 m ü. NN	558,50 m ü. NN	558,50 m ü. NN	bleibt
Firsthöhe	8,90 m	8,95 m	8,53 m	8,40 m	-0,13 m
Traufhöhe	4,10 m	6,00 m	5,86 m	5,95 m	+0,09 m
Anzahl Wohnungen	1	2	1 und Einliegerwohn ung	1	-

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: unbepannter Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 09.03.2021

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben befindet sich ca. 1,5 km außerhalb des Stadtzentrums Aulendorf im Bereich „Blumenau“. Die Ansiedlung „Blumenau“ besteht aus 8 Wohnhäusern und kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO eingestuft werden.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das beantragte Einfamilienhaus ist von der Art der baulichen Nutzung demnach zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO ist in der Blumenau eingehalten. Die überbaute Grundstücksfläche der vorliegenden Planung entspricht der GRZ der Umgebungsbebauung. Mit Schreiben vom 05.03.2021 teilt die Baurechtsbehörde mit dass die vorliegende Planung sämtliche Einfügekriterien im Sinne des § 34 BauGB erfüllt. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Erschließung Baugrundstück

Die Zufahrtstraße Grundstück Flst. Nr. 1757 ist öffentlich nicht gewidmet. Es handelt sich um eine private Erschließungsstraße. Da für das Grundstück Flst. Nr. 1757/18 kein gesichertes Geh- und Fahrrecht existiert, ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

Das Baurechtsamt teilt mit, dass die Möglichkeit besteht die nicht vorhandene öffentlich-rechtliche gesicherte Zufahrt durch eine Baulast zu lösen. Das Formular zur Baulastübernahme wird den Eigentümern der Privatstraße „Blumenau“ Flst. Nr. 1757 zur Unterzeichnung zugeschickt.

Am 25.03.2021 fand im Rathaus eine Infoveranstaltung mit den Angrenzern, aus der Blumenau statt. Hierbei wurden die verschiedenen Möglichkeiten einer Sicherung der Erschließung für das Baugrundstück Flst. Nr. 1757/18 diskutiert. Es konnte keine abschließende Entscheidung getroffen werden.

Damit ist das Vorhaben weiterhin nicht genehmigungsfähig. Es werden weitere Gespräche zwischen Bauherr, Eigentümern und der Verwaltung durchgeführt werden.

Bezüglich der Grenzgarage liegt von einem Angrenzer eine Einwendung vor. Diese Einwendung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten, Pläne abgelehnter Bauantrag,

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 13.04.2021

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Günther Blaser		Vorlagen-Nr. 40/040/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 3 Neubau Kindergarten - Vorstellung der Elektro- und HLS - Ausführungsplanungen und Freigabe zur Ausschreibung			
<p>Ausgangssituation: Es ist geplant im Zuge des ersten Ausschreibungspakets der Rohbauarbeiten, Dachabdichtung mit Begrünung, Fenster mit Außentüren, Sonnenschutz und Fassadenbekleidung, die Elektroinstallation und HLS – Arbeiten mit auszuschreiben.</p> <p>Bei den Vorstellungen der Vorentwürfe in den Gremien wurden die relevanten Eckpunkte der Elektro- und HLS – Planungen bereits erläutert.</p> <p>Mittlerweile liegen die Ausführungsplanungen beider Fachbereiche vor und wurden verwaltungsintern mit den Planern und dem Kindergartenpersonal besprochen und abgestimmt.</p> <p>Die Freigabe zur Ausschreibung beider Fachbereiche wurde vom Gemeinderat an den Ausschuss für Umwelt und Technik delegiert.</p> <p>Die beauftragten Fachplaner werden in der Sitzung anwesend sein und die Ausführungsplanungen vorstellen.</p> <p>Planung Elektroinstallation Nachfolgend werden die Eckpunkte der Elektroplanung aufgeführt. Detaillierte Erläuterungen erfolgen in der Sitzung durch den Fachplaner.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Anbindung der Hauptstromversorgung erfolgt über einen Unterzähler am Schulzentrum. Dadurch wird ermöglicht, dass der Kindergarten auch den selbst erzeugten Solarstrom vom Schulzentrum nutzen kann. ➤ Die notwendige Brandmeldeanlage wird auf die bestehende Anlage vom Schulzentrum aufgeschaltet. ➤ Die Beleuchtung erfolgt mit linearen Leuchtelementen, in den Themenräumen und dem Essbereich mit großen ab gependelten Ringleuchten. Durchweg LED – Ausführung. ➤ Die Ansteuerung der Leuchten erfolgt in den Fluren, Nassräumen, Material- und Lagerräumen über Bewegungsmelder und in den anderen Räumen konventionell. ➤ Im Bewegungsraum und den Schlafräumen ist das Licht dimmbar. ➤ Der Rauchabzug erfolgt über Lichtkuppeln im Treppenhaus. ➤ Die Außenzugänge (Haupteingang und Eingang Personal/Anlieferung) erhalten eine Zutrittskontrolle. ➤ Ausgangstüren außerhalb des gesicherten Garten erhalten eine Fluchtwegsicherung. ➤ Es ist kein W-LAN vorgesehen. Eine Nachrüstung ist flächendeckend möglich. 			

- Der Weg zum Parkplatz wird mit Pollerleuchten beleuchtet. Die Beleuchtung vom Parkplatz bleibt im Bestand.

Die Anzahl und Anordnung der Steckdosen und Schalter wurde bei der internen Besprechung mit dem Kindergartenpersonal besprochen und festgelegt.

Die Verwaltung schlägt vor, der vorgestellten Elektroplanung zuzustimmen und zur Ausschreibung freizugeben.

Planung HLS

Nachfolgend werden die Eckpunkte der HLS – Planung aufgeführt. Detaillierte Erläuterungen erfolgen in der Sitzung durch den Fachplaner.

Versorgungsstruktur

- Es ist geplant den Kindergarten an das vorhandene Fernwärmenetz anzubinden. Der Anschluss erfolgt über das Schulzentrum.
- Es ist geplant den Kindergarten über einen Wasserunterzähler am Hauptwasseranschluss des Schulzentrums anzuschließen. Die Verlegung erfolgt im selben Graben der Strom- und Heizleitung.

Sanitärbereich

- Schmutzwasserleitungen im Gebäude in Schallschutz 3 Ausführung – Schicht Verbundrohre.
- Flachdachentwässerung als innenliegende Regenwasserfallleitung (Unterdruck – System).
- Hauswasseranschluss mit Rückspülfilter und Wasserenthärtungsanlage.
- Verteilung und Steigstränge der Wasserleitungen in Edelstahl.
- Zur Durchschleifung der Wasserleitungen sind 3 Wasserkreisläufe vorgesehen.
- Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral mittels Durchlauferhitzer, wo notwendig.

Heizung

- Die Wärmeversorgung erfolgt vom Schulgebäude in die Technikzentrale des Kindergartens und wird an eine Übergabestation eingebunden.
- Das komplette Gebäude wird mit einer Fußbodenheizung und Einzelraumregler beheizt.
- Die Heizrohre werden entsprechend den Einsatzbereichen als C- Stahlrohre oder Stahlrohre schwarz und Kupferleitungen ausgeführt.

Lüftung

- Auf eine zentrale Lüftungsanlage wird verzichtet (Gemeinderatsbeschluss vom 28.09.2020) Der hygienische Luftwechsel erfolgt durch manuelle Fensterlüftung.
- In innenliegenden Nassräumen und WC – Anlagen sind zum Feuchteschutz dezentrale Abluftgeräte geplant. Die Nachströmung erfolgt über Fensterfalzlüfter.
- Die Nachtauskühlung erfolgt über dezentrale Dach- Entlüftungsgeräte, die Regelung wird über ein BUS- System gesteuert.
- Die Möglichkeit zur Nachrüstung einer zentralen Lüftungsanlage ist gegeben. Der Platzbedarf für das Lüftungsgerät und Kernbohrzonen zur Durchführung von Leitungen werden vorgesehen.

Die Verwaltung schlägt vor, der vorgestellten HLS- Planung zuzustimmen und zur

Ausschreibung freizugeben.

Kosten

Die vorgestellten Planungen (Elektro und HLS) der Kostengruppe 400 liegen mit 591.936,94 € brutto im Rahmen der Kostenberechnung vom 15.09.2020 und sind im gesamten Kostenrahmen eingeplant.

Es ist geplant die beiden vorgestellten Fachbereiche mit dem ersten Ausschreibungspaket im Juni auszuschreiben. Die Vergabe der Aufträge wird in der Septembersitzung erfolgen.

Beschlussantrag:

1. Der vorgestellten Elektroausführungsplanung wird zugestimmt und zur Ausschreibung freigegeben.
2. Der vorgestellten HLS- Ausführungsplanung wird zugestimmt und zur Ausschreibung freigegeben.

Anlagen:**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 13.04.2021



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Günther Blaser		Vorlagen-Nr. 40/035/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 4 Sanierungsmaßnahmen am Schulzentrum 2021 - Vergabe von Architektenleistungen			
<p>Ausgangssituation: Am Schulzentrum sind in 2021 verschiedene Sanierungsmaßnahmen geplant und die Durchführung ist in den Sommerferien 2021 vorgesehen.</p> <p><u>Bodenbelagsarbeiten</u> Es ist geplant in den Fluren und Treppenbereichen auf Ebene 4 und 5 die alten Bodenbeläge zu erneuern.</p> <p>Der vorhandene und verschlissene Teppichboden wird wie in anderen Flurbereichen durch einen Kautschukboden ersetzt.</p> <p><u>Türen</u> Die restlichen Zimmertüren aus den 70 er Jahren auf Ebene 4 und 5 sollen erneuert werden. Alle anderen Innentüren wurden bereits im Zuge der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren und in 2020 erneuert.</p> <p>Die Kostenschätzung für die Sanierungsmaßnahmen liegt bei 168.960,00 € einschließlich Nebenkosten. Die Kosten sind im Haushalt 2021 eingestellt.</p> <p>Für die Planung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurde ein Honorarangebot vom Büro Kasten aus Aulendorf eingeholt.</p> <p>Das Büro Kasten begleitete bisher sämtliche Sanierungsmaßnahmen am Schulzentrum zielführend und äußerst pflichtbewusst.</p> <p>Das Honorarangebot liegt bei brutto 16.006,84 €.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt das Büro Kasten mit der Planung und Durchführung der geplanten Sanierungsarbeiten zu beauftragen.</p>			
<p>Beschlussantrag: Das Büro Kasten aus Aulendorf wird mit der Planung und Durchführung der Sanierungsarbeiten am Schulzentrum in 2021 zum Honorar von brutto 16.006,84 € beauftragt.</p>			
<p>Anlagen: Honorarangebot</p>			
<p>Beschlussauszüge für</p> <p>Aulendorf, den 13.04.2021</p>			
<p> <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft </p>			



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Stefanie Kaschytza		Vorlagen-Nr. 40/047/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 5 Zeitvertragsarbeiten für anfallende Tiefbauarbeiten - Vergabe Jahresvertrag 2021/2022</p>			
<p>Ausgangssituation: Die im Laufe eines Jahres anfallenden Tiefbauarbeiten werden regelmäßig im Umfang folgender Leistungsbereiche des Standardleistungsbuchs für Zeitvertragsarbeiten im Bauwesen (StLB-BauZ) ausgeschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leistungsbereich 600 Erdarbeiten - Leistungsbereich 606 Entwässerungskanalarbeiten - Leistungsbereich 607 Druckrohrleitungen außerhalb von Gebäuden - Leistungsbereich 615 Verkehrswegebau - Leistungsbereich 631 Betonarbeiten <p>Der letztes Jahr ausgeschriebene Jahresvertrag wurde um zwei Monate verlängert und läuft am 30.4.2021 aus. Deshalb wurden diese Leistungen für den Zeitraum von 01.05.2021 bis 30.04.2022 als Jahresauftrag erneut ausgeschrieben. In den letzten Jahren wurde ein Auftragsvolumen von rd. 80.000 € netto abgewickelt, dieser Auftragswert wurde für die erneute Ausschreibung zugrunde gelegt. Innerhalb dieses Rahmens erfolgt für jede anfallende Tiefbaumaßnahme eine Einzelbeauftragung, wobei der Wert eines Einzelauftrages 15.000 € grundsätzlich nicht überschreitet. Die am Jahresende dann tatsächlich angefallenen Kosten sind abhängig von den im Laufe des Jahres durchgeführten Maßnahmen und können deshalb höher oder geringer ausfallen als das ausgeschriebene Rahmenvolumen.</p> <p>Der Rahmenvertrag wurde beschränkt im Auf- und Abgebotsverfahren ausgeschrieben. Die Bieter können dabei die angegebenen Preise für die Art und den Umfang der Leistungspositionen über- oder unterbieten. Es wurden 7 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, drei Firmen haben bis zum Submissionstermin am 25.03.2021 ein Angebot eingereicht. Alle drei Angebote konnte gewertet werden.</p> <p>Das Angebot der Firma Heydt GmbH aus Aulendorf beläuft sich auf einen Brutto-Angebotspreis von 104.720,00 € (netto 88.000,00 €). Die Firma Heydt GmbH hat bereits mehrere Baumaßnahmen für die Stadt Aulendorf ausgeführt. Die übertragenen Arbeiten wurden zur vollen Zufriedenheit ausgeführt. Die Verwaltung empfiehlt, den Zuschlag an die Firma Heydt GmbH aus Aulendorf zu erteilen.</p> <p>Die Aufwendungen für die anfallenden Tiefbaumaßnahmen sind im Jahr 2021/2022 im städtischen Haushalt eingeplant.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Rahmenvertrages für Zeitvertragsarbeiten für anfallende Tiefbauarbeiten im Jahr 2021/2022 an die Firma Heydt GmbH aus Aulendorf zu einem geschätzten Auftragsvolumen von brutto 104.720,00 € zu vergeben.</p>			
<p>Anlagen: Preisspiegel - vertraulich</p>			
<p>Beschlussauszüge für</p> <p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft </p> <p>Aulendorf, den 13.04.2021</p>			



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Franz Gieger		Vorlagen-Nr. 40/050/2021	
Sitzung am 21.04.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 7 Qualifizierter Mietspiegel 2021 - Anerkennung durch den Technischen Ausschuss des Gemeinderates			
<p>Ausgangssituation: Am 14.05.2018 hat der Gemeinderat die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2019 beschlossen und in der Sitzung vom 18.03.2019 anerkannt.</p> <p>Nach nun mehr zwei Jahren wurde dieser durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen nach wissenschaftlichen Grundsätzen per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der angepasste Mietspiegel erlangte ab 01.04.2021 Gültigkeit.</p> <p>Der Mietspiegel muss vom Technischen Ausschuss per Beschluss anerkannt werden. Der angepasste Mietspiegel, sowie ein entsprechender Online-Rechner wurden ab 01.04.2021 auf der Homepage der Stadt Aulendorf eingestellt, so dass dieser dort kostenfrei von allen Interessenten genutzt werden kann.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der vorgelegte qualifizierte Mietspiegel 2021 mit Gültigkeit ab dem 01.04.2021 wird vom Ausschuss Umwelt und Technik anerkannt.</p>			
<p>Anlagen: Mietspiegel 2021</p>			
<p>Beschlussauszüge für <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p>			
Aulendorf, den 13.04.2021			

Mietspiegel 2021 von Aulendorf im Landkreis Ravensburg

für nicht preisgebundenen Wohnraum



Vorwort der Mietspiegelneuerstellung

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Leserinnen und Leser,

die Stadt Aulendorf liegt in einem starken Wirtschaftsraum und ist als zentraler Wohnort sehr beliebt. Entsprechend begehrt ist der Wohnungsmarkt in Aulendorf und die Frage nach einer angemessenen Miete stellt sich für Mieter und Vermieter gleichermaßen.

Ich freue mich, dass ich Ihnen den qualifizierten Mietspiegel 2021 der Stadt Aulendorf präsentieren kann. Dieser soll Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über das Preisniveau im Mietwohnungsmarkt in Aulendorf bieten.



Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen vom EMA-Institut erstellt.

Aufgrund des ungebrochenen Zuzugs nach Aulendorf wird die Entwicklung der Mietpreise ein zentrales Thema der Stadtgesellschaft bleiben. Mit Hilfe des qualifizierten Mietspiegels für Aulendorf 2021 ist gesichert, dass sich eine Mieterhöhung an überprüfbaren Merkmalen wie der Ausstattung der Wohnung oder der Wohnfläche orientieren muss.

Es ist absehbar, dass der Mietspiegel auch bei Abschluss neuer Mietverträge an Bedeutung gewinnt, wenn festgestellt werden muss, welche Miete noch ortsüblich ist. Umso mehr leistet der Mietspiegel einen großen Beitrag zur Rechtssicherheit und ein Höchstmaß an Transparenz für all diejenigen, die eine Wohnung suchen oder vermieten.

Der Mietspiegel wird Ihnen ab dem 1. April 2021 kostenlos auf der Homepage der Stadt Aulendorf zur Verfügung stehen. Des Weiteren stellen wir Ihnen ein Onlineformular zur Verfügung, in diesem Sie selbst den Mietzins für Ihre Immobilie berechnen können.

Ich wünsche Ihnen als Nutzer des Mietspiegels viel Erfolg bei der Anwendung und hoffe, dass der Mietspiegel allen Bürgerinnen und Bürger behilflich und nützlich bei der Gestaltung der Mietverhältnisse ist.

Ihr

Matthias Burth
Bürgermeister

Erstellung des Mietspiegels 2019 und seine Fortschreibung 2021

Dieser Mietspiegel wurde im Jahr 2019 im Auftrag der Stadt Aulendorf auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe von nicht preislich gebundenen Wohnungen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von Oktober bis Dezember 2018 bei 2063 Miethaushalten in 19 Kommunen im Landkreis Ravensburg eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch schriftliche Erhebung gesammelt wurden. Die Miethaushalte für die Erhebung wurden zufällig ausgewählt. Der Mietspiegel wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet und die Erstellung ist in einem Arbeitsbericht dokumentiert. Der Mietspiegel wurde Anfang 2021 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde von einem Arbeitskreis aus Experten der beteiligten Landkreiskommunen begleitet.

Der Mietspiegel 2019 sowie seine Fortschreibung 2021 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Waltenhofen 2, 93161 Sinzing erarbeitet, er ist ein Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB und gilt ab 1. April 2021.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die in einer oder mehreren Gemeinden üblichen Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 130 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich oder zu Geschäftszwecken genutzt wird;
- Wohnraum in Wohnheimen oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar** anwendbar für Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten, ebenso nicht evtl. Anteile für Schönheitsreparaturen.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt über 3 Tabellen:

1. In **Tabelle 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für durchschnittliche Standardwohnungen bestimmt.
2. In **Tabelle 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von Ausstattungs-, Beschaffenheits-, Wohnlage- und sonstigen Besonderheiten für eine Wohnung ermittelt.
3. In **Tabelle 3** werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengeführt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für Wohnraum nach bestimmten Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Grundsätzlich ist die Wohnung in diejenige **Baualtersklasse** einzuordnen, in der die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An-/Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde oder wenn eine Generalsanierung erfolgt ist, die dazu geführt hat, dass das Gebäude einem Neubau vergleichbar ist, ist diejenige Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). Sonstige **bauliche Maßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt und werden über Zuschläge in Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist.
3. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in die Tabelle 3.

Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Wohn- fläche m ²	Baujahr							
	bis 1918 Euro/m ²	1919 - 1963 Euro/m ²	1964 - 1976 Euro/m ²	1977 - 1984 Euro/m ²	1985 - 1995 Euro/m ²	1996 - 2004 Euro/m ²	2005 - 2013 Euro/m ²	ab 2014 Euro/m ²
30-39	8,20	7,90	8,00	8,20	8,40	8,70	9,10	9,30
40-49	7,50	7,20	7,30	7,50	7,70	8,00	8,30	8,60
50-59	7,10	6,80	6,90	7,10	7,30	7,50	7,80	8,10
60-69	6,80	6,50	6,60	6,80	7,00	7,20	7,50	7,70
70-79	6,60	6,30	6,40	6,60	6,80	7,00	7,30	7,50
80-89	6,40	6,20	6,30	6,40	6,60	6,90	7,10	7,30
90-99	6,30	6,10	6,20	6,30	6,50	6,70	7,00	7,20
100-109	6,20	6,00	6,10	6,20	6,40	6,60	6,90	7,10
110-130	6,10	5,90	6,00	6,10	6,30	6,50	6,80	7,00

Die durchschnittliche Nettomiete in Aulendorf, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt 6,53 Euro/m².

Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Bau Alter an. Daneben können Besonderheiten bei Wohnungs-/Gebäudeausstattung, Modernisierung und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Tabelle 2 listet **Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete** für besondere Wohnwertmerkmale mit nachgewiesenem Mietpreiseinfluss auf. Maßgeblich sind dabei nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte!

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen und halten Sie zutreffende Zu-/Abschläge fest.
2. Bei den Kategorien „Wohnungs-/Gebäudeausstattung“, „Modernisierungsmaßnahmen“ und „Kleinräumige Wohnlage“ sind zuerst jeweils Punktwerte für zutreffende Besonderheiten zu sammeln. Anschließend erfolgt anhand der erzielten Punktschritte eine Klassifizierung innerhalb jeder Kategorie, um die Höhe des jeweiligen Zu-/Abschlags zu ermitteln.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für besondere Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale		Zu-/Abschlag	Übertrag
1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung (nach Ermittlung der Punktwerte ist nur eine Möglichkeit wählbar!)			
Kriterien zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:		Punktwert	
gehobene Sanitärausstattung vorhanden ¹⁾		+ 1	
Einbauküche vom Vermieter ohne extra Zuschlag gestellt (mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke vorhanden)		+ 1	
Fußbodenheizung im Wohnzimmer oder in den Hauptwohnräumen vorhanden		+ 2	
überwiegend Parkett-/Steinböden vorhanden		+ 1	
Maisonette-Wohnung (Wohnung über 2 Etagen) oder Galerie-Wohnung (Wohnung mit balkonartigem Vorbau in 2. Etage) in einem Mehrfamilienhaus		+ 1	
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden		+ 1	
eigener Garten in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		+ 1	
Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte		+ 1	
keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz-, Gas- oder Ölbefuerung		- 2	
sehr einfache Badausstattung (mind. 2 der folgenden Sanitärdefizite sind vorhanden: keine zentrale Warmwasserversorgung (z.B. Kleinboiler), weder Fenster noch Belüftungsanlage), Fußboden im Bad nicht durchgehend gefliest, keine Wandkachelung im Nassbereich)		- 1	
überwiegend einfach verglaste Fenster		- 3	
überwiegend Verbund-/Kasten-/Doppelfenster		- 2	
überwiegend seit 2002 nicht modernisierte PVC- oder Linoleumböden vorhanden		- 1	
alte Installation (z.B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) frei sichtbar über Putz liegend		- 1	
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung /Steckdosen, bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		- 1	
kein Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden		- 1	
Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:			
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme >= +4)	+ 16 %	
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme = +3)	+ 12 %	
gehobene Wohnungsausstattung	(Punktsumme = +2)	+ 8 %	
leicht gehobene Wohnungsausstattung	(Punktsumme = +1)	+ 4 %	
mittlere Wohnungsausstattung	(Punktsumme 0)	0 %	
annähernd mittlere Wohnungsausstattung	(Punktsumme = -1)	- 4 %	
einfache Wohnungsausstattung	(Punktsumme = -2)	- 8 %	
unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme = -3)	- 12 %	
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(Punktsumme <= -4)	- 19 %	
2) Modernisierungsmaßnahmen seit 2002 in Gebäuden mit Baujahr vor 1996 ²⁾			
Kriterien zur Ermittlung des Modernisierungszustands:		Punktwert	
Dämmung Außenwand ³⁾		+ 3	
Dämmung Dach / oberste Geschossdecke ³⁾		+ 1	
Dämmung Kellerdecke ⁴⁾		+ 1	
neuer Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) ⁵⁾		+ 2	
Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung		+ 1	
Erneuerung der Elektroinstallation		+ 2	

Erneuerung der Fußböden		+ 1	
Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Dusch- tasse, Waschbecken)		+ 1	
Erneuerung der Wohnungstüre/Innentüren		+ 2	
barrierefreie Ausstattung geschaffen (insb. keine Stufe bis zur Wohnung, Breittü- ren)		+ 2	
sonstige Modernisierungsmaßnahmen	(maximal:)	+ 2	
Punktsumme Modernisierung:			
umfassende Modernisierungsmaßnahmen	(Punktsumme >= +8)	+ 8 %	
mehrere Modernisierungsmaßnahmen	(Punktsumme: +5 bis +7)	+ 6 %	
wenige Modernisierungsmaßnahmen	(Punktsumme: +2 bis +4)	+ 3 %	
kaum oder keine Modernisierungsmaßnahmen	(Punktsumme: 0 bis +1)	0 %	
3) Wohnlage (nach Ermittlung der Punktwerte ist nur eine Möglichkeit wählbar!)			
Kriterien zur Ermittlung der Wohnlage:		Punktwert	
Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) bis 300 m fußläufig erreichbar		+ 1	
Wohnlage mit Seeblick		+ 1	
Wohnlage mit Alpenblick		+ 1	
Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus		+ 1	
Der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist sehr niedrig		+ 1	
Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain		- 2	
Die Wohnung liegt nahe einem gewerblich genutzten Gebiet (Gewerbebetriebe)		- 1	
Der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist hoch bis sehr hoch		- 1	
Punktsumme Wohnlage:			
Beste Wohnlage	(Punktsumme >= +4)	+ 7 %	
Gute Wohnlage	(Punktsumme = +2 oder +3)	+ 4 %	
Durchschnittliche Wohnlage	(Punktsumme zwischen -1 und +1)	0 %	
Einfache Wohnlage	(Punktsumme <= -2)	- 4 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:			

- ¹⁾ Eine gehobene Sanitärausstattung liegt vor, wenn neben Fußboden- und Nassbereichkachelung mind. 2 der nachfolgenden 4 Sanitärmerkmale vorhanden sind: Fußbodenheizung im Badezimmer, Badewanne und separate Dusche vorhanden, Belüftungsanlage im Bad, Grundfläche des Badezimmers mind. 8 m².
- ²⁾ Die aufgelisteten Modernisierungskomponenten einer Wohnung bzw. eines Gebäudes gelten nur für Gebäude, die vor 1996 errichtet wurden, weil diese noch nicht den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen unterlagen.
- ³⁾ Voraussetzung sind mind. 16 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Falls die Dämmung <16 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Außenfläche gedämmt wurden, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.
- ⁴⁾ Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung.
- ⁵⁾ Wurde der Wärmeerzeuger in den Jahren 1996 bis 2001 eingebaut oder erneuert, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

Zusatzinformation: Ortsübliche Mietpreise für Garagen

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden rein informativ auch die Mietpreise für Garagen erfasst. Vor Ort werden monatlich im Schnitt 30,- Euro pro Garagen-Stellplatz bezahlt. Ortsüblich sind Preise zwischen 25,- und 40,- Euro.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den einzelnen Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Basismiete (Feld A) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/M ²	FELD	
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				A	
	Baujahr					
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung				B	
	2) Modernisierung					
	3) kleinräumige Wohnlage					
	Summe der Zu-/Abschläge:					
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld A	: 100	* Feld B	=	C
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	± Feld C	=		D
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=		E

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertungen ergaben, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen auch differieren. Dies liegt am freien Wohnungsmarkt und an qualitativen Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis bestimmen,

sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als *ortsüblich* bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich im Schnitt auf 19 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3.

Bei einer größeren Abweichung vom durchschnittlichen Vergleichswert innerhalb der Spannweite nach oben ist eine entsprechende Begründung erforderlich. Dies kann aufgrund von besonderen Wohnwertmerkmalen, welche im Mietspiegel nicht aufgeführt sind, oder von qualitativen Merkmalunterschieden hinsichtlich Art und Güte gegeben sein.

Beispielhafte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an einem Anwendungsbeispiel illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	75 m ²
	Baujahr	1965
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung	Einbauküche, Parkettboden
	2) Modernisierung	Erneuerung von Heizung und Bad im Jahr 2004
	3) kleinräumige Wohnlage	sehr leise

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME	PROZENT	EURO/M ²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche			6,40	A
	Baujahr				
Schritt 2 (Tabelle 2)	1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung	+ 2	+ 8 %		
	2) Modernisierung	+ 3	+ 3 %		
	3) kleinräumige Wohnlage	+ 1	0 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:				
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
	6,40	: 100	* 11	= 0,70	
Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)	Feld A		± Feld C	=	D
	6,40		+ 0,70	= 7,10	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Feld D		* Wohnfläche	=	E
	7,10		* 75 m ²	= 532,50	

Spannweite: Die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 7,10 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Intervall 7,10 Euro/m² ± 19 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen also bei 5,75 und 8,45 Euro/m².

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Stadt Aulendorf, Hauptstraße 35, 88326 Aulendorf, Tel.: 07525/934-307

Impressum

Herausgeber:

Stadt Aulendorf, Hauptstraße 35, 88326 Aulendorf

Mietspiegelerstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber:

© 2021 bei der Stadt Aulendorf

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Notizen