

**N I E D E R S C H R I F T**

**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

**vom 05.07.2021**

**im Stadthalle**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 20:25 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Gemeinderäte**

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Karin Halder

Michael Halder

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Stefan Maucher

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Gabi Schmotz Stadträtin

Franz Thurn

Britta Wekenmann

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Günther Blaser

Kathleen Kreutzer

Beatrice Metzger

Brigitte Thoma

**Ortsvorsteher/in**

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

**Ortsvorsteher-Stellvertreter**

Bernhard Metzler Ortschaftsrat

**Schriftführer/in**

Silke Johler

**Abwesend:**

**Gemeinderäte**

Sahin Gündogdu	entschuldigt
Oliver Jöchle	entschuldigt
Rainer Marquart	
Robert Rothmund	
Martin Waibel	

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher	
Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin	entschuldigt (Urlaub)

## **Tagesordnung**

### Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem gemeindeeigenen Grundstück im Riedweg, Aulendorf - weitere Vorgehensweise  
Vorlage: 10/135/2019/7
- 5 Umbau und Erweiterung Sportheim SC Blönried - Grundsatzbeschluss  
Vorlage: 10/071/2018/3
- 6 Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung 2021/2022  
Vorlage: 20/010/2021/1
- 7 Festsetzung der Elternbeiträge für das Kindergartenjahr 2021/2022  
Vorlage: 20/012/2021/1
- 8 Ehemaliges Gärtnerhaus im Hofgarten - Freigabe zum Abbruch  
Vorlage: 40/644/2020
- 9 Feststellung des Jahresabschlusses der VGA – Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH zum 31.12.2020  
Vorlage: 10/010/2021
- 10 Jahresabschluss VGA – Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH zum 31.12.2020 - Entlastung Aufsichtsrat  
Vorlage: 10/011/2021
- 11 Verschiedenes
- 12 Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Gündogdu, SR Jöchle, SR Marquart, SR Rothmund und SR Waibel sind entschuldigt.

**Beschluss-Nr. 2**

**Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse,  
Protokoll**

**Corona-Fälle in Aulendorf**

Frau Thoma teilt mit, dass es in Aulendorf erfreulicherweise seit 11.06. keine Neuinfektionen gab.

**Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

Aus der letzten Sitzung sind keine Beschlüsse bekannt zu geben.

**Beschluss-Nr. 3**  
**Einwohnerfragestunde**

Es gibt keine Anfragen aus der Einwohnerschaft.

#### **Beschluss-Nr. 4**

### **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem gemeindeeigenen Grundstück im Riedweg, Aulendorf - weitere Vorgehensweise** **Vorlage: 10/135/2019/7**

BM Burth erläutert, dass die Stadt Aulendorf im Eigentum des Grundstücks Flst. Nr. 1393/2, Riedweg mit einer Größe von 6.226 m<sup>2</sup> ist.

In der Gemeinderatssitzung am 14.12.2020 hat der Gemeinderat der Zusammenarbeit zwischen der Stiftung Hoffnungsträger und der Stadt Aulendorf zugestimmt mit dem Ziel in der Stadt Aulendorf sozialen Wohnungsbau zu realisieren.

Weiter hat der Gemeinderat mehrheitlich beschlossen, dass das Grundstück Flst. Nr. 1393/2, Riedweg an die Stiftung Hoffnungsträger unter der Voraussetzung verkauft wird, dass auf dem Grundstück drei Hoffnungshäuser und vier Doppelhäuser (8 Doppelhaushälften) einschl. der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen errichtet werden und dass die Nutzung der Gebäude nach den Regeln des sozialen Wohnungsbaus erfolgt.

Bereits in der Einwohnerfragestunde in der Gemeinderatssitzung am 14.12.2020 haben sich Anwohner des Riedweges über die städt. Planungen und Überlegungen für das Grundstück im Riedweg beschwert.

Im Nachgang zur Gemeinderatssitzung wurden eine Vielzahl von Leserbriefen veröffentlicht, die sich sehr kritisch mit dem Projekt auseinandergesetzt haben. In der Verwaltung gingen zahlreiche Briefe von Anwohnern, Bürgerinnen und Bürgern ein, die das Projekt ebenfalls sehr kritisch betrachtet haben. Auch die einzelnen Fraktionen des Gemeinderates wurden von den Anwohnern angeschrieben. Im weiteren Verlauf hat sich eine Bürgerinitiative „Riedweg Aulendorf“ gegründet.

Hauptkritikpunkte aus der Bürgerschaft und der Bürgerinitiative waren im Wesentlichen:

- Fehlende frühzeitige Information und Beteiligung der Anwohner und der Öffentlichkeit.
- Der Bedarf an Sozialwohnungen in der geplanten Größenordnung wurde hinterfragt, das Projekt wird für die Stadt Aulendorf als zu groß empfunden.
- Durch die große Anzahl an Sozialwohnungen wird das Entstehen eines sozialen Brennpunkts an dieser Stelle befürchtet.
- Der Vertragspartner „HTS Handel GmbH“ wird äußerst kritisch gesehen, da es sich um eine privatrechtliche GmbH handelt, die gewinnorientiert arbeitet.
- An der HTS Handel GmbH ist nicht ausschließlich die Stiftung Hoffnungsträger beteiligt.
- Das Grundstück wird ohne öffentliche Ausschreibung und ohne Wettbewerb unter dem ortsüblichen Verkehrswert veräußert.
- Es findet keine ausreichende Durchmischung zwischen bezahlbarem Wohnraum, allgemeinem Wohnungsbau und betreutem Wohnen statt, insbesondere wird ein Bedarf für betreutes Wohnen an dieser Stelle gesehen.
- Fehlender Einfluss der Stadt Aulendorf bei der Belegung der Wohnungen bei einem Verkauf an die HTS Handel GmbH.
- Es wurde die bestehende Infrastruktur (Stellplätze, Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und die Verkehrssituation) hinterfragt.

Die Bürgerinitiative „Riedweg Aulendorf“ hat eine Petition mit folgendem Inhalt gestartet:  
„Wir fordern die Stadt und die Stadträte auf, keine kurzfristige Entscheidung zum Verkauf des Grundstücks zu treffen und auch alternative Nutzungskonzepte zum Wohle der

Allgemeinheit zu untersuchen. Wichtig hierbei ist ein Dialog mit der Bürgerschaft.“

Die Petition wurde von 384 Unterstützenden unterschrieben, davon stammen 332 Unterschriften aus Aulendorf.

Die Begründung zur Petition kann den beiliegenden Unterlagen entnommen werden.

Im Weiteren fanden Gespräche zwischen den Fraktionen und der Bürgerinitiative sowie Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und der Bürgerinitiative, auch zusammen mit den Fraktionen, statt.

Aufgrund der deutlichen Kritik am Projekt gab es in den folgenden Monaten konstruktive Gespräche zwischen der Verwaltung und der HTS Handel GmbH/Stiftung Hoffnungsträger, bei denen insbesondere die Einbindung der Stadt Aulendorf in die Belegung der Wohnungen und auch die Einbindung des Areals in den Sozialraum der Stadt diskutiert wurde.

Im Nachgang zu den Gesprächen mit der HTS Handel GmbH/Stiftung Hoffnungsträger stellt sich die Situation so dar, dass die Häuser des Geschosswohnungsbaus sowie die Doppelhäuser nicht im Bestand der HTS Handel GmbH gehalten und verwaltet werden sollen.

Die Verwaltung ist bisher aufgrund der bisher stattgefundenen Gespräche davon ausgegangen, dass die Wohnungen und die Doppelhäuser von der HTS Handel GmbH im Bestand gehalten und auch verwaltet werden.

Grundlage für das Projekt im Riedweg war für die Verwaltung, u. a., dass die Wohnungen im Bestand der HTS Handel GmbH gehalten und verwaltet werden.

Aufgrund der massiven Kritik aus der Anwohner- und Bürgerschaft zu der bisher angedachten Bebauung des Grundstücks im Riedweg und aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen sollte nach Auffassung der Verwaltung erneut über die grundsätzliche Ausrichtung des Projektes beraten und beschlossen werden sowie die Beschlussfassung aus der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2020 zurückgenommen werden.

Es stellt sich die Frage, wie nun die weitere Vorgehensweise aussehen kann und wie eine Bebauung des Grundstücks im Riedweg vorgenommen werden soll, insbesondere auch unter Beachtung der aus der Bürgerschaft vorgebrachten Bedenken und Vorschlägen.

### **Grundsätzliche Überlegungen:**

Von der Verwaltung wird weiterhin das Grundstück im Riedweg als geeigneten Standort für die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum/sozialem Wohnungsbau gesehen.

Die Umsetzung einer Seniorenwohnanlage an dieser Stelle wird nicht befürwortet. Zum einen wäre dies vermutlich für einen Betreiber in dieser Größenordnung nicht wirtschaftlich darstellbar und zum anderen wird der Standort als zu weit von der Innenstadt angesehen.

Für den Standort Riedweg wird ein reduzierter Bedarf von 16 Wohneinheiten im Bereich bezahlbarem Wohnraum/sozialem Wohnungsbau gesehen. Parallel ist eine Bedarfsanalyse für die Gesamtstadt Aulendorf durchzuführen.

Die Generierung der Wohneinheiten im Bereich bezahlbarem Wohnraum/sozialem Wohnungsbau soll durch eine Durchmischung der Wohnungen und nicht durch eine ausschließliche Errichtung von Wohneinheiten im Segment bezahlbarem Wohnraum/sozialem Wohnungsbau erfolgen.

Es muss eine Quartiersentwicklung erfolgen, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erreichen. Die Umsetzung der Quartiersentwicklung soll über eine Konzeptvergabe mit nachfolgenden Kriterien erfolgen:

- Planungskonzept
- Nutzungskonzept
- Soziale Kriterien, Umfang bezahlbarer Wohnraum/sozialer Wohnungsbau
- Ökologische Kriterien
- Kaufpreis

Die Stadt Aulendorf muss die Möglichkeit haben auf die Belegung der Wohneinheiten im Bereich bezahlbarem Wohnraum/sozialer Wohnungsbau Einfluss zu nehmen.

In die weiteren Überlegungen zur Wohnraumbeschaffung ist auch das gemeindeeigene Areal im Quartier Kornhausstraße/Zollenreuter Straße einzubeziehen.

### **Förderprogramm „Wohnraumoffensive BW“ des Landes**

Das Land Baden-Württemberg hat die schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg erkannt und das Förderprogramm „Wohnraumoffensive BW“ eingerichtet.

Ziel der Wohnraumoffensive des Landes ist es neue Wege zu finden, die den Kommunen des Landes auf dem Weg zu mehr bezahlbarem, sozial gemischtem Wohnraum gerecht werden, die eine aktive kommunale Bodenpolitik ermöglichen und die zugleich innovatives Planen und Bauen befördern.

Folgende Förderungen sind möglich:

#### Grundstücksfonds – kommunale Bodenpolitik ermöglichen

Ziel des Grundstücksfonds ist es, diejenigen Kommunen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, die aufgrund ihrer Haushaltslage zumindest vorübergehend nicht in der Lage sind selbst aktiv werden.

Das Land springt in dieser Situation ein, kauft das Grundstück auf und hält es für einen zuvor vereinbarten Zeitraum im Grundstücksfonds, den die Kommune benötigt, um eine Bauleitplanung umzusetzen bzw. die Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen zu schaffen. In dieser Zeitspanne kann die Kommune zudem Rücklagen für einen späteren Grundstückserwerb bilden.

#### Kompetenzzentrum Wohnen BW

Das Kompetenzzentrum Wohnen BW unterstützt Kommunen auf dem Weg bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Interessierte Kommunen erhalten eine kostenfreie Basisberatung als Eingangstor in das Beratungssystem. Sie können anschließend entsprechend ihres jeweiligen konkreten Bedarfs auf insgesamt sieben flexibel miteinander kombinierbare Beratungsmodulen zugreifen. Für diese werden ihnen Pools mit qualifizierten Beratungsdienstleistern zur Seite gestellt.

Die Beratungsleistungen decken mit der begleitenden Kommunikation und Bürgerbeteiligung, der Grundlagenermittlung, der Überführung in städtebauliche Rahmensetzungen, der Erarbeitung bedarfsgerechter sowie wirtschaftlich leistbarer Umsetzungskonzepte und der anschließenden Flächenentwicklung alle wesentlichen Umsetzungsschritte ab. Auch besondere Detailfragen, wie die Ausübung des Vorkaufsrechts, die Durchführung bestimmter Verfahren zur Grundstücksvergabe - wie Konzeptvergaben oder die Anwendung des Erbbaurechts - sind mit umfasst. Folgende Module können beantragt werden:

- Beteiligungsmodul
- Grundlagenmodul
- Konzeptmodul – Konzeption
- Konzeptmodul – Verfahren
- Konzeptmodul – Wettbewerb
- Konzeptmodul – Wirtschaftlichkeit
- Umsetzungsmodul – Projektkoordination bei der Umsetzung
- Patenschaft Innovatives Wohnen BW

Die Landsiedlung BW begleitet die Kommunen während des gesamten Prozesses als Lotse, um den Durchlauf durch die einzelnen Beratungsmodulare zeitlich zu optimieren und insgesamt die Beratungsleistungen zielorientiert zu organisieren.

Die Beratungsleistungen werden durch das Landesförderprogramm Kompetenzzentrum Wohnen (Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen) mit einem Fördersatz in Höhe von 80 % bis zur jeweiligen Förderobergrenze pro Beratungspool flankiert.

#### Patenschaft Innovativ Wohnen BW

Mit der Patenschaft Innovativ Wohnen BW will das Land innovative Ansätze für das bezahlbare Wohnen sichtbar machen und zielgerichtet unterstützen. Die Bedürfnisse der Menschen stehen im Mittelpunkt. In diesem Sinne sollen Ansätze und Verfahren identifiziert, kommuniziert und beschleunigt werden, die Wohnen als Prozess denken, die gemeinschaftliche Wohnformen (die nicht zwangsläufig neu, sondern bislang unterrepräsentiert sind) marktfähig machen und diese in den Kontext des Quartiers integrieren.

#### Wiedervermietungsprämie

Mit der Wiedervermietungsprämie setzt das Land Anreize zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum. Empfänger der Prämie sind die Kommunen, einschließlich der Landkreise. Diese können eine Prämie erhalten für Aktivitäten im Bereich der Beratung und Vermittlung, die nachweislich zur Wiedervermietung von Wohnraum geführt haben, der länger als neun Monate und bereits zum Inkrafttreten des Förderprogramms leer stand.

Die Prämie wird in Form eines einmaligen Zuschusses gewährt. Sie beträgt zwei Nettomonatskaltmieten, maximal 2.000 € je wiedervermieteter Wohnung. Die Prämie kann von der Stadt an den Vermieter weitergegeben werden.

Ansprechpartner für die Themen Grundstücksfonds, Kompetenzzentrum und die Wiedervermietungsprämie ist die Landsiedlung BW GmbH. Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH steht im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in der Wohnraumoffensive den Kommunen in allen Fragen des Grundstücksfonds, des Kompetenzzentrums und der Wiedervermietungsprämie zur Verfügung.

Damit soll gewährleistet werden, dass den Kommunen ein einheitlicher Ansprechpartner zur Verfügung steht. Dies beginnt mit einer für die Kommunen kostenlosen „Basisberatung“ bei der diesen individuell ein Überblick über die Ziele und Möglichkeiten der Wohnraumoffensive BW vor dem Hintergrund der Schaffung bezahlbaren Wohnraums gegeben wird.

Aus Sicht der Verwaltung sind für die Stadt Aulendorf folgende Themen aus der Wohnraumoffensive interessant:

Mit der **Wiedervermietungsprämie** könnte evtl. der eine oder andere Vermieter einen Anreiz sehen eine leerstehende Einliegerwohnung wieder zu vermieten, insbesondere

wenn die Stadt die Prämie unter gewissen Voraussetzungen an den Vermieter weiterleiten würde.

Aus der Mitte des Gemeinderates und von der BI Riedweg wurde u. a. die Größenordnung des Projektes hinterfragt. Im Rahmen des Kompetenzzentrums Wohnen BW könnte mit dem Grundlagenmodul eine **Bedarfsanalyse** durchgeführt werden.

Mit Grundlagenmodul werden die Kommunen dabei unterstützt, einen Überblick über die Bevölkerungsentwicklung, den konkreten kommunalen Wohnraumbedarf sowie kommunale Flächenpotenzialen zu erhalten. Daraus können Rückschlüsse auf erforderliche Flächenentwicklungen sowie anzubietende Wohnformen und Wohnungsmixe ermöglicht und ein politischer Konsens für eine weitere bedarfsgerechte Flächenentwicklung geschaffen werden. Zusätzlich kann eine räumliche Verortung geeigneter Wohnbauflächen innerhalb der Gesamtgemarkung vorgenommen werden, um den Rahmen für die zukünftige Wohnbauentwicklung und Baulandpolitik zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu setzen.

Als erster Schritt muss eine Basisberatung erfolgen, diese erfolgte am 24.03.2021. In einem weiteren Schritt muss ein Plausibilitäts-Quick-Check durchgeführt werden. Dieser wurde von der Verwaltung ebenfalls bereits durchgeführt. Zwischenzeitlich liegt die positive Bewertung der Landsiedlung vor. Eine Bedarfsanalyse würde aus Mittel des Förderprogramms bezuschusst werden.

Von der Verwaltung wird die Durchführung einer Bedarfsanalyse vorgeschlagen. Mit einer Bedarfsanalyse von dritter, neutraler Seite könnte dem Kritikpunkt des fehlenden Bedarfes entgegengewirkt werden.

Wie bereits oben ausgeführt erscheint die Teilnahme am Programm „Wiedervermietungsprämie“ interessant. Die Verwaltung schlägt vor eine Teilnahme an diesem Förderprogramm zu beantragen.

### **Konzeptionelle Überlegungen**

Das Grundstück Riedweg (Flst. Nr. 1393/2) umfasst eine Fläche von 6.226 qm. Die bisherige Planung im Riedweg sah bei horizontaler Teilung des Grundstücks 24 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern zu jeweils drei Vollgeschossen sowie acht Wohnungen in Doppelhausstruktur vor.

Die nun vorliegende Machbarkeitsstudie des Stadtbauamtes geht von reinem Geschosswohnungsbau aus. Die Integration erfolgt als eigenständiges Quartier mit parkähnlichen Grünzonen. Die sich baulich öffnenden, begrünten Bereiche sollen hierbei eine Verbindung zur angrenzenden Bebauung schaffen und den Erholungswert von innerstädtischem Wohnen verbessern.

Auf eine Durchfahrt des Grundstücks wurde bewusst verzichtet, um Durchgangsverkehr zu vermeiden.

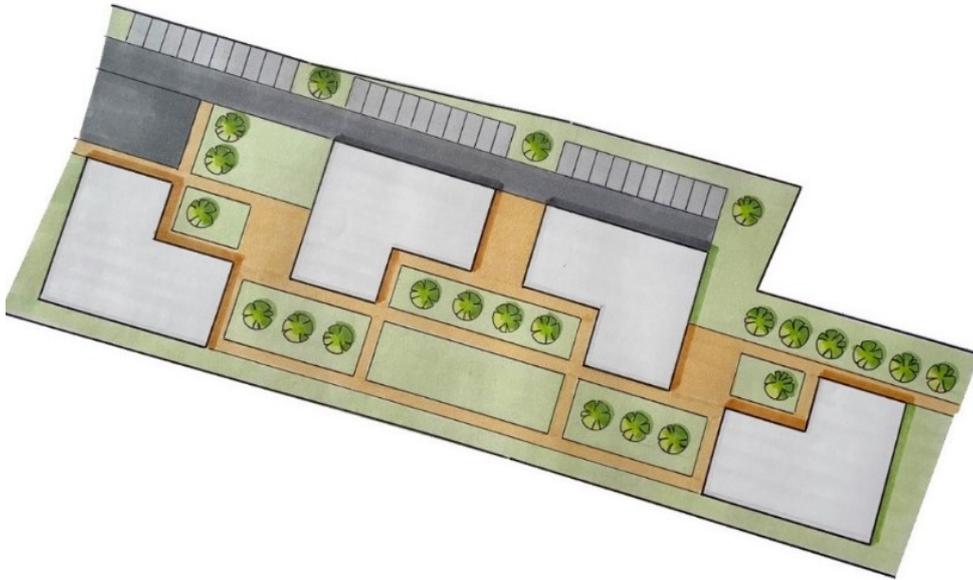
Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Zur optimalen Flächenausnutzung empfiehlt sich eine 3 – 4-geschossige Bauweise mit Flachdach. Die Erschließung ist über den Riedweg bzw. zusätzlich über den Steinenbacher Weg angedacht. Die Unterbringung von Parkplätzen, Fahrradabstellflächen sowie allgemeinen Abstell- und Müllflächen sollte in einer Tiefgarage erfolgen.

Für das Grundstück Riedweg wurden zwei Varianten erarbeitet:

#### Variante 1:

Die Planvariante 1 setzt sich aus insgesamt vier Baukörpern zusammen in den

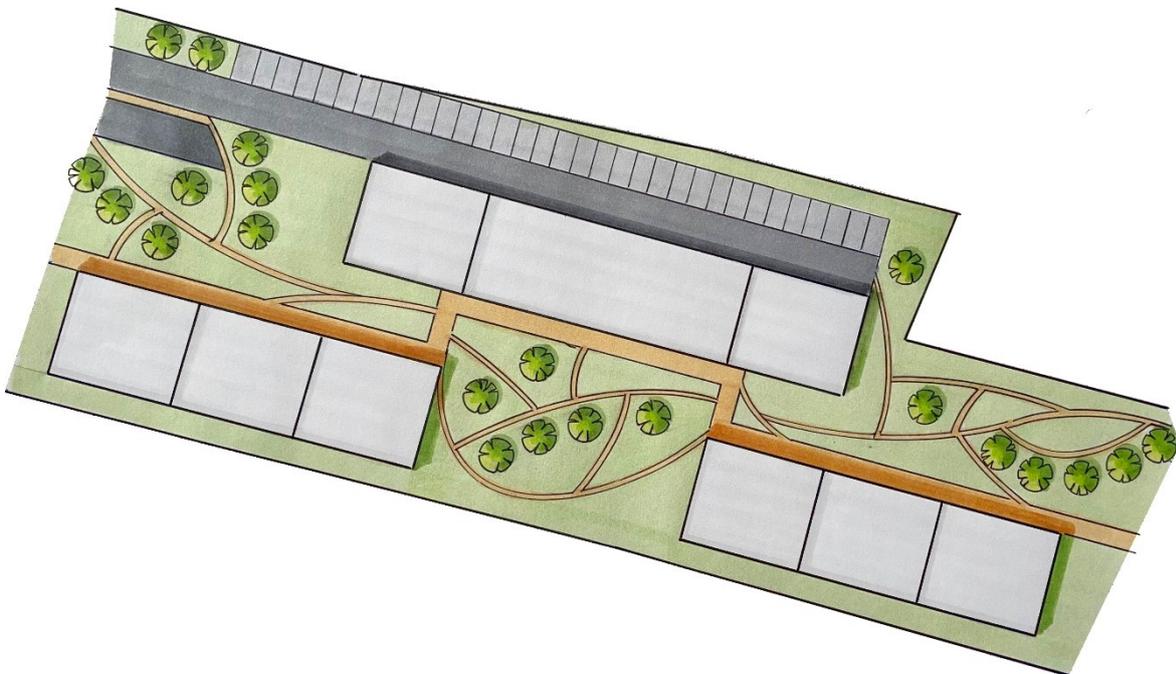
Abmessungen 25 m x 22 m. Die beiden außenliegenden Gebäude sind 3-geschossig und die beiden zum Friedhof hin orientierten Gebäude 4-geschossig überlegt.



In den Baukörpern der Variante 1 könnten ca. 56 Wohneinheiten entstehen. Die Unterbringung der Stellplätze ist in einer Tiefgarage angedacht.

#### Variante 2:

Es wurden drei zusammenhängende lineare Baukörper mit sich wiederholenden Grundrissen entwickelt. Die Gebäude weisen eine Länge von 39 m und eine Breite von 13 m auf, der Riegel im Norden eine Länge von 60 m und einer Breite von ebenfalls 13 m auf. Die Gebäude sind auf vier Geschosse ausgelegt – der Mittelteil jeweils nur dreigeschossig.

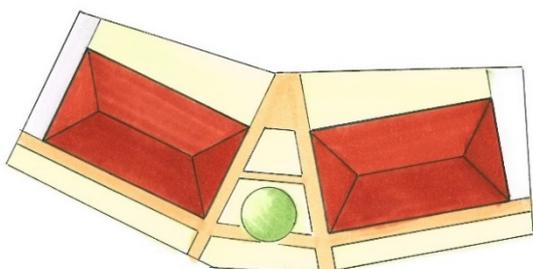


In der Entwurfsvariante 2 wären ca. 72 Wohneinheiten umsetzbar. Die hierzu notwendige Stellfläche würden in einer Tiefgarage unter dem Areal untergebracht werden. Zusätzlich sind Besucherstellplätze im Nordwesten ausgewiesen.

Alternativ sind auch oberirdische Stellflächen zu Lasten von Wohnfläche denkbar. Bei Integration der Parkplätze könnten insgesamt 42 Plätze generiert werden. Dies würde die Wohnfläche um rd. 1.046 m<sup>2</sup> (ca. 12 Wohneinheiten) reduzieren.

#### Standort Kornhaus-/Zollenreuterstraße

Die Grundstücke in der Kornhaus-/Zollenreuterstraße (Flst. 190/1, 190/2 und 190/3) bieten eine Gesamtgrundstücksfläche von rd. 1.700 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist der Bau von 3 Vollgeschossen möglich. Der Ausbau des Dachraums ist realisierbar.



Die Machbarkeitsanalyse geht von zwei Gebäude mit den Abmessungen von 24 m x 14 m aus. Bei drei Vollgeschossen könnte eine Wohnfläche von ca. 792 qm/Gebäude entstehen. Weitere Wohnfläche kann bei Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden. Hier ist von einer Wohnfläche von zusätzlich ca. 226 qm/Gebäude auszugehen. In der Kornhaus-/Zollenreuterstraße wäre somit eine Gesamtwohnfläche von ca. 2.036 qm denkbar.

Auf Grundlage der errechneten Wohnungsflächen sind verschiedene Zusammensetzungen der Wohneinheiten planbar – hierzu verschiedene Beispiele (jeweils pro Vollgeschoß und Gebäude):

2 x 3-Zi.-Whng. und 2 x 2-Zi.-Whng.,  
1 x 4-Zi.-Whng. und 2 x 3-Zi.-Whng. oder  
Jeweils eine 4-Zi., 3-Zi., 2-Zi. und 1-Zi.-Whng.

Im Schnitt kann damit von insgesamt 27 Wohneinheiten am Standort Kornhaus-/Zollenreuterstraße ausgegangen werden. Die Erschließung ist in dem vorliegenden Entwurf ohne Aufzug geplant – die barrierefreie Nutzung wäre in diesem Fall nicht gegeben.

Ausgehend von 27 Wohneinheiten wären rd. 41 Stellplätze notwendig. Die Ausweisung von Parkflächen auf dem Grundstück ist bei maximaler Wohnflächenausnutzung nicht realisierbar. Angesichts der Anzahl an benötigten Stellflächen wie auch der schwierigen Parksituationen im Innenstadtbereich ist der Bau einer Tiefgarage empfehlenswert.

Abstell-, Müll- und Fahrradflächen sind im Bereich der Tiefgarage integrierbar.

Zur Einbindung in das Stadtgefüge wurde entsprechend der Nachbarbebauung ein Abstand zur Straße von 5 m als Grünstreifen und Gehweg eingeplant. Die Verbindung beider Gebäude erfolgt über einen gemeinsam nutzbaren, begrünten „Innenhof“.

#### Planungskriterien:

Grundbedingung dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum für alle sozialen Schichten und Altersgruppen. Bei den Wohneinheiten ist daher von einem Standard im Grundriss auszugehen. Dies ermöglicht einen reduzierten Planungsaufwand bei maximaler Flexibilität in der Verteilung der unterschiedlichen Wohnnutzungen. Die Wohnungen im Riedweg sind alle barrierefrei geplant – die Schaffung der Barrierefreiheit in der Wohnanlage Kornhaus-/Zollenreuterstraße ist unter Reduktion der Wohnfläche möglich. Die Differenzierung zum „bezahlbaren Wohnen“ zeigt sich im Wesentlichen in der

Materialauswahl. Diese kann auf die Nutzung der Tiefgarage ausgeweitet werden.

Ökologische Rahmenbedingungen:

Die Wohngebäude sind unter Einsatz von ökologischen Materialien sowie einer klimaneutralen Energieversorgung zu realisieren. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich (auch wenn nicht gefordert) sollte zumindest anteilig in Form einer Parkanlage auf dem Grundstück erfolgen.

Mit der Bürgerinitiative Riedweg wurde die aktuellen Planungsüberlegungen erörtert. Von der BI Riedweg wird vorgeschlagen die Bebauungsdichte an den Werten des Regionalplanes des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zu orientieren, die vorhandene Streuobstwiese auf dem Grundstück zu erhalten und eine großzügige Freiraumplanung vorzunehmen und bei der Durchmischung altersgerechtes und behindertengerechtes Wohnen zu betrachten.

SRin K. Halder teilt mit, dass sie den genannten Weg mittragen kann. Die Bedarfsanalyse sollte parallel durchgeführt werden. Die Wohnraumoffensive, die mit der Caritas in den letzten Jahren in Aulendorf umgesetzt wurde, war nicht sehr erfolgreich. Sie möchte wissen, wie die Konzeptvergabe erfolgen wird.

BM Burth hält die Festlegung von Eckpunkten in der heutigen Sitzung für wichtig. Die Verwaltung wird dann einen konkreteren Planungsvorschlag unterbreiten, beispielsweise in Bezug auf die Frage der Bebauungsdichte, der Anzahl bezahlbarer Wohnungen, der Vermarktung (geht die Stadt auf Investoren zu, wenn ja, mit welchen Kriterien, gibt es einen Mehrfachwettbewerb usw.), des städtebaulichen und ökologischen Ansatzes und des Kaufpreises. Mit diesem Vorschlag soll dann auch eine Bürgerinformation erfolgen. Nach dieser schlägt er den Beschluss durch den Gemeinderat vor.

SRin K. Halder könnte sich auch eine Vorberatung im AUT vorstellen.

SR Michalski kritisiert die angedachte Dachform. Im Riedweg gibt es ansonsten nahezu ausschließlich Satteldächer und bei der Bauvoranfrage in der letzten Sitzung des AUT wurde dies der Bauherrschaft auch vorgeschrieben. Die Stadt kann dann nicht selbst ein Flachdach planen. Für ihn wäre grundsätzlich auch Erbbaupacht denkbar und kein Verkauf. Diese Lösung müsste aber noch genauer geprüft werden. Die Bedarfsanalyse hält er für wichtig, um objektive Zahlen als Grundlage zu haben. Er würde offensiv auf Investoren zugehen, damit diese Konzepte erarbeiten. Deshalb ist die heute von der Verwaltung vorgestellte Machbarkeitsstudie nicht zielführend, weil die Investoren sich daran sicherlich orientieren werden und man andere Planungsansätze nicht mehr erhält.

BM Burth hält für gewisse Eckpunkte wichtig, die man einem Planer/Investor mitgeben muss (Stellplätze, GRZ, Dachform usw.). Weitere Fragen müssen dann im Verfahren diskutiert werden.

SR Zimmermann begrüßt den heutigen Aufhebungsbeschluss. Die Bedarfsanalyse sollte vor der Planung gemacht werden, auch wenn der Bedarf an 16 Wohnungen sicherlich vorhanden ist. Die Frage, die in der Bedarfsanalyse zu klären ist, ist für ihn eher, welche Bürgerschaft in die Wohnungen einziehen wird. Er verweist darauf, dass die aktuelle Durchschnittsmiete in Aulendorf bei 7,50 Euro/m<sup>2</sup> kalt liegt. Mit den Förderungen wird man sehen, welche Preise dann aufgerufen werden können. Grundsätzlich ist er der Meinung, dass das Projekt auf dem aktuellen Zenit der Baupreise nicht forciert umgesetzt werden sollte. Deshalb spricht er sich für eine vorgeschaltete Bedarfsanalyse aus. Auch sollte die maximale Anzahl der Wohnungen im Blick behalten werden, um die Quartiersentwicklung steuern zu können. Der bezahlbare Wohnraum sollte im gesamten Stadtgebiet verteilt werden.

BM Burth erläutert, dass die Umsetzung des Projekts sicherlich noch längere Zeit in Anspruch nehmen wird. Es wird sich dann zeigen, wie die Baupreise zu diesem Zeitpunkt

sind.

SR Harsch möchte wissen, weshalb das Quartier nicht mit einem Bebauungsplan überplant werden kann. Dies würde viele Eckdaten klarer definieren. Er selbst hat der Stadt vor längerer Zeit ein Vorhaben vorgelegt, mit dem bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden würde. Dies wurde abgelehnt, trotz nochmaliger Nachfrage. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ein sehr wichtiges Thema für ihn, weil auch Einwohner mit geringem und geringerem Einkommen Wohnungen benötigen. Bezahlbarem Wohnraum schafft man aus seiner Sicht nur mit einem günstigen Grundstück.

BM Burth erläutert, dass nichts gegen einen Bebauungsplan sprechen würde. Die Eckpunkte kann man jedoch auch ohne Bebauungsplan festlegen. Für das Projekt von SR Harsch an der Therme gab es keine Mehrheit im Gemeinderat.

SR Groll hält es für wichtig, dass man das Ergebnis der Bedarfsanalyse als Basis nimmt und entsprechend an der Umsetzung des Ergebnisses arbeitet, auch wenn ein höherer Bedarf ermittelt würde. Man muss alle Bedürfnisse im Blick behalten, nicht nur die der Anwohner. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist aus seiner Sicht nicht realistisch, auch, weil eine dreigeschossige Bauweise in der Umgebung vorhanden ist. Man könnte die Bebauung am Rand niedriger gestalten und damit entsprechend auflockern. Die Erschließung ist von beiden Seiten aus denkbar, man könnte sogar zwei Blöcke über den Steinenbacher Weg erschließen, zwei Blöcke über den Riedweg. Einen ökologischen Ausgleich für die 11 vorhandenen Streuobstbäume hält er für selbstverständlich.

SRin Wekenmann macht bewusst, dass es Einwohner in normalen Arbeitsverhältnissen sein werden, die diese Wohnungen nutzen können, weil es sich um Geringverdiener handelt. Ihr ist wichtig, dass Mitglieder des Gremiums nicht aus der Situation Profit schlagen werden.

SRin K. Halder hält es für den falschen Weg, die Bedarfsanalyse vorzuschalten, weil der gesamte Planungsweg bereits sehr lange dauert. In der Steuerungsgruppe „solidarische Gemeinde“ wurde von Diakon Schillinger deutlich kommuniziert, dass er sehr häufig wegen bezahlbarem Wohnraum kontaktiert wird.

SR Zimmermann stellt den **Antrag**, die Bedarfsanalyse nicht parallel, sondern vorgeschaltet, durchzuführen. Die Kernfrage hierbei ist für ihn, welche Zielgruppe und welches Preissegment angesprochen werden wird. Preise von 9,50 bis 10,00 Euro je m<sup>2</sup> hält er für realistisch. Auch mit den stets genannten 30 % Reduzierung für bezahlbarem Wohnraum wird nicht die aktuelle durchschnittliche Miete erreicht. Deshalb stellt sich für ihn die Frage, was getan werden muss, um Ziel „bezahlbarer Wohnraum“ zu erreichen.

**Der Antrag wird mit 6 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung und 7 Nein-Stimmen abgelehnt.**

**Der Gemeinderat beschließt:**

- 1. Die Beschlussfassung aus der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2020 zum Projekt „Schaffung bezahlbarer Wohnraum“ wird aufgehoben (einstimmig).**
- 2. Das Grundstück im Riedweg wird weiterhin als geeigneter Standort für die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum/sozialem Wohnungsbau gesehen (13 Ja-Stimme, 1 Nein-Stimme).**
- 3. Für den Standort Riedweg wird ein reduzierter Bedarf von 16 Wohneinheiten im Bereich bezahlbarem Wohnraum/sozialem Wohnungsbau gesehen. Parallel ist eine Bedarfsanalyse für die Gesamtstadt Aulendorf durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden**

**Förderantrag im Rahmen des Förderprogramms „Wohnraumoffensive BW“ zu stellen (9 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 4 Nein-Stimmen).**

- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Förderantrag zur Teilnahme am Programm „Wiedervermietungsprämie“ im Rahmen des Förderprogramms „Wohnraumoffensive BW“ zu stellen (einstimmig).**
- 5. Die Generierung der Wohneinheiten im Bereich bezahlbarem Wohnraum/sozialem Wohnungsbau soll durch eine Durchmischung der Wohnungen und nicht durch eine ausschließliche Errichtung von Wohneinheiten im Segment bezahlbarem Wohnraum/sozialem Wohnungsbau erfolgen. (einstimmig)**
- 6. Es muss eine Quartiersentwicklung erfolgen. Die Umsetzung der Quartiersentwicklung soll über eine Konzeptvergabe mit nachfolgenden Eckpunkten erfolgen:**
  - Planungskonzept**
  - Nutzungskonzept**
  - Soziale Kriterien, Umfang bezahlbarer Wohnraum/sozialer Wohnungsbau**
  - Ökologische Kriterien**
  - Kaufpreis**

**(13 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung)**

- 7. Die Stadt Aulendorf muss die Möglichkeit haben auf die Belegung der Wohneinheiten im Bereich bezahlbarem Wohnraum/sozialer Wohnungsbau Einfluss zu nehmen (13 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung).**
- 8. In die weiteren Überlegungen zur Wohnraumbeschaffung ist das gemeindeeigene Areal im Quartier Kornhausstraße/Zollenreuter Straße einzubeziehen (einstimmig).**
- 9. Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Schritte zur Umsetzung des Projektes zu erarbeiten, insbesondere die Kriterien für eine Vermarktung der Grundstücke weiter zu definieren. Die Wertungskriterien werden im AUT vorberaten. Im Anschluss erfolgt eine Bürgerinformation, nach dieser erfolgt eine Beratung im Gemeinderat (einstimmig).**

## **Beschluss-Nr. 5**

### **Umbau und Erweiterung Sportheim SC Blönried - Grundsatzbeschluss**

#### **Vorlage: 10/071/2018/3**

BM Burth erläutert, dass gemäß der Beschlussfassung im Gemeinderat der Stadt das Rathaus Blönried verkauft wurde. Das Archiv der Ortschaft Blönried wurde vom ehemaligen Rathaus in die freistehende Wohnung im Obergeschoss des Kindergartengebäudes verlagert. Die Sitzungen des Ortschaftsrates Blönried finden derzeit im Aufenthaltsraum des neu gebauten Feuerwehrhauses statt.

Mit der Schließung der Filiale der Volksbank Altshausen in Blönried wurde überlegt, dieses Gebäude zu erwerben. Die Räume der Ortschaftsverwaltung und das Archiv der Ortschaft Blönried hätten ohne größere Umbauarbeiten zeitnah in das Bankgebäude verlagert werden können.

In den Räumen der Bankfiliale sind zudem die Landjugend Blönried sowie die Steinenbacher Bobbele untergebracht. Die Unterbringung dieser beiden Vereine wäre mit dem Erwerb des Gebäudes sichergestellt.

Vorteil dieser Lösung wäre, dass dann auch die freiwerdende Wohnung im Kindergartengebäude zeitnah genutzt werden könnte.

Im Zuge der Überlegungen für den Erwerb des Bankgebäudes haben die Vertreter des SC Blönried mitgeteilt, dass das Sportheim des SC Blönried, insbesondere der Sanitär- und Umkleidebereich, nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Zum einen sind die Räume alt und zum anderen für den sportlichen Betrieb nicht mehr ausreichend und zeitgemäß. Die Vertreter des SC Blönried haben angeregt, ob nicht eine gemeinsame Lösung denkbar wäre. Somit könnte die mit dem Neubau des Feuerwehrhauses geschaffene Dorfmitte weiter gestärkt werden.

Auch ist zu beachten, dass die Ortschaft Blönried bisher über keine Gemeinschaftsräumlichkeiten verfügt.

Vor diesem Hintergrund hat das Architekturbüro Kasten bereits im Jahr 2017 zwei Alternativen für einen möglichen Umbau des Sportheimes erarbeitet.

Die Planung sah im Untergeschoss des Sportheims die Umkleide- und Duschräume, ein Geräteraum sowie ein Geschäftszimmer für den SC Blönried vor.

Im Erdgeschoss waren ein Mehrzwecksaal, ein Jugendraum sowie eine Küche vorgesehen. Im Dachgeschoss waren Räumlichkeiten für die Landjugend und die Steinenbacher Bobbele geplant.

Der Ausbau des Dachgeschosses war alternativ geplant. Ein Umbau wäre auch ohne den Ausbau des Dachgeschosses möglich.

Auf Grundlage dieser ersten Vorentwurfsplanung folgten weitere Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Aulendorf, der Ortschaftsverwaltung Blönried und den Blönrieder Vereinen um die vorliegende Planung zu optimieren, auf die tatsächlichen Anforderungen anzupassen und eine Kostenreduzierung zu erreichen. Das vorliegende Raumprogramm ist mit allen Beteiligten abgestimmt.

#### **Aktuelle Planung:**

Das Architekturbüro Kasten hat die Planung daraufhin überarbeitet und konkretisiert, Stand 25.10.2019.

Im Untergeschoss sind die Sanitär- und Umkleieräume für den SC Blönried geplant. Die Nutz- und Verkehrsfläche im UG beträgt 224,91 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss sind im Wesentlichen ein Mehrzwecksaal mit rd. 88 m<sup>2</sup>, Räume für die Landjugend Blönried und die Steinenbacher Bobbele mit jeweils rd. 14 m<sup>2</sup>, ein Besprechungsraum für den Ortsvorsteher mit Archiv mit rd. 25 m<sup>2</sup> sowie eine Küche mit rd. 13 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Nutz- und Verkehrsfläche des EG's beläuft sich auf 222,53 m<sup>2</sup>.

Die Kostenschätzung gemäß DIN 276 vom 05.11.2019 beläuft sich auf 1.302.428,82 €, brutto einschließlich Baunebenkosten, Ausstattung und Freianlagen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit seit der Kostenschätzung ist die Kostenschätzung zu überarbeiten und dem derzeitigen Preisniveau anzupassen.

Für das Sportheim des SC Blönried besteht ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Aulendorf und dem SC Blönried. Das Gebäude steht somit im Eigentum des SC Blönried und auch die Unterhaltung des Gebäudes liegt somit beim SC Blönried. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag ist soweit anzupassen, dass das UG weiterhin im Eigentum des Sportvereins bleibt.

Die Kosten für den Gebäudeteil des SC Blönried (Sanitär- und Umkleieräume im UG) sind grundsätzlich vom SC Blönried zu tragen. Die Vertreter des SC Blönried haben zugesagt, dass unter den bereits beschriebenen Voraussetzungen eine Beteiligung an den Kosten mittels monetärem Einsatz und Eigenleistungen möglich wäre.

Der SC Blönried wird für seinen Finanzierungsanteil teilweise Fremdkapital aufnehmen. Wünschenswert hierfür wäre, dass von der Stadt Aulendorf eine Kommunalbürgschaft übernommen wird.

Die Übernahme einer Kommunalbürgschaft für den SC Blönried wäre grundsätzlich möglich. Voraussetzung für eine Genehmigung der Bürgschaft durch die Rechtsaufsichtsbehörde gemäß den Regelungen der Gemeindeordnung wäre, dass mit der Investition ein öffentlicher Zweck, eine öffentliche Wirkung erfüllt wird. Des Weiteren müssen die Einrichtung und der Verein der Öffentlichkeit zugänglich sein, der Verein muss breit aufgestellt sein, d.h. es muss z.B. eine Jugendarbeit geleistet werden. Die Vereinsarbeit darf sich nicht nur auf eine kleine Gruppe konzentrieren. Die genannten Voraussetzungen sind nach Auffassung der Verwaltung gegeben.

Zweifelslos bedürfen die Umkleide- und Sanitarräume im Sportheim einer grundlegenden Sanierung und einer Erweiterung bzw. sind die Räume neu zu schaffen. Mit der Schaffung von Räumlichkeiten für die Vereine und für die Ortschaftsverwaltung an dieser Stelle würde das Areal als Dorfmittelpunkt weiter gestärkt werden. Der Ortschaft Blönried könnten erstmals Gemeinschaftsräumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Auf der anderen Seite müssen von der Stadt Aulendorf erhebliche Finanzmittel für das Projekt aufgebracht werden. Auf die weiteren geplanten Baumaßnahmen mit Neubau Kindergarten, Anbau Grundschule, Kreisverkehr Schwarzhauskreuzung und Ausbau Breitbandversorgung und die hierfür erforderlichen Finanzmittel wird verwiesen. Auch wird es sich zeigen, wie sich die wirtschaftliche Entwicklung in den nächsten Monaten darstellen wird. Eine Umsetzung des Projektes ist nur mit einer entsprechenden Förderung möglich.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.11.2020 folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat befürwortet weiterhin das Projekt. Eine Umsetzung des Projektes

erfolgt ausschließlich mit einer Förderung. Der SC Blönried verpflichtet sich an den Kosten zu beteiligen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt für die Umsetzung des Projekts einen Antrag auf Förderung aus dem Förderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ zustellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt weitere Fördermöglichkeiten zu prüfen.
4. Nach Klärung der Fördersituation wird erneut über das Projekt beraten.

#### **Fördersituation:**

Von Seiten der Verwaltung wurde vorsorglich und fristwährend ein Antrag auf Förderung aus dem Förderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ in Höhe von 549.000 € gestellt. Der Antrag wurde zwischenzeitlich abgelehnt.

Eine Förderung aus der Förderprogramm „Entwicklung ländlicher Raum“ ist nach Aussage des Regierungspräsidiums Tübingen grundsätzlich möglich. Im Förderschwerpunkt „Gemeinschaftseinrichtungen“ stehen Dorfgemeinschaftshäuser oder auch die Zusammenlegung von mehreren Einrichtungen im Fokus. Hier kann eine Förderung von 40 % der förderfähigen Kosten beantragt werden. Die Förderung wird nur auf den städtischen Anteil des Gebäudes gewährt. Die Antragstellung muss bis zum 30.09.2021 erfolgen.

Eine weitere Förderungsmöglichkeit wäre die Förderung aus dem LEADER-Förderprogramm. Wie sich die Fördermodalitäten im Herbst 2021 darstellen werden ist derzeit noch unklar. Voraussichtlich wird die Förderquote ebenfalls 40 % der förderfähigen Kosten betragen.

Die Förderung aus Mitteln des Ausgleichstocks wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft bzw. ist eher unwahrscheinlich, da es sich um keine Pflichtaufgabe der Stadt handelt.

Stellvertr. OV Metzler teilt mit, dass die Ortschaft die Maßnahme sehr begrüßt und die Räumlichkeiten benötigt werden.

SR Harsch hält den Bau des Dorfgemeinschaftshauses grundsätzlich für wichtig, allerdings kritisiert er die Erarbeitung des Baugesuchs durch einen Architekten.

BM Burth erläutert, dass zeitnah ein Baugesuch benötigt wird. Deshalb sollte dies in einer Hand bleiben.

SRin K. Halder hält das Dorfgemeinschaftshaus für sehr wichtig. Der Sportverein hat bereits lange auf diesen Beschluss gewartet. Die hohen Baupreise sind natürlich sehr bedauerlich, allerdings kann dies keiner Partei zulasten gehen. Die Arbeit des SC Blönried ist ein wichtiger Bestandteil für die Stadt. Es ist wichtig, heute ein Zeichen zu setzen.

SR Zimmermann stimmt dem zu. Die Umkleiden zeigen einen dringenden Handlungsbedarf. Die Dorfmitte an dieser Stelle ist wichtig und richtig.

SR Michalski befürwortet das Vorhaben ebenfalls. Grundsätzlich kritisiert er aber die Argumentationsart, dass man „als Ortschaft nun auch dran wäre“.

SRin Wekenmann lobt die sehr gute Jugendarbeit des SC Blönried.

#### **Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf stimmt dem Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses in Blönried mit Sportheim auf Grundlage der vorgelegten Vorentwurfsplanung vom 25.10.2019 und dem dargestellten Raumprogramm zu (Grundsatzbeschluss).**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Förderantrag beim Förderprogramm „Entwicklung ländlicher Raum“ sowie beim LEADER-Förderprogramm einzureichen.**
- 3. Der SC Blönried beteiligt sich an den Kosten für den Gebäudeteil des Sportvereins. Die Stadt Aulendorf ist bereit zur Sicherung einer Aufnahme von Fremdkapital eine Kommunalbürgschaft zu übernehmen.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, den bestehenden Erbbaurechtsvertrag anzupassen und die weiteren erforderlichen rechtlichen Schritte vorzubereiten.**

**Der Gemeinderat beschließt weiter:**

- 5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung zunächst bis zur Erstellung des Baugesuchs an das Büro Kasten zu vergeben (12 Ja-Stimmen, 2 Nein).**

## **Beschluss-Nr. 6**

### **Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung 2021/2022**

#### **Vorlage: 20/010/2021/1**

SR Harsch erklärt sich für befangen.

Frau Metzger teilt mit, dass die Stadt jährlich eine Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung zu erstellen hat.

Aufgrund der weitreichenden Einschränkungen durch die Coronapandemie mit Kita-Schließungen, Notbetreuung, reduziertem Regelbetrieb und der aktuell vom 04.06.2021 veröffentlichten Verordnung über den Betrieb der Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflegestellen unter Pandemiebedingungen war und wird die Kindertagesbetreuung laufend vor neue Herausforderungen und Fragestellungen gestellt.

Die Bedarfsplanung stellt die Ist-Situation und anhand der vorliegenden Anmeldungen und Geburtenzahlen, sowie der Prognosen der Bevölkerungsentwicklung die geplante Situation im kommenden Kindergartenjahr dar. Außerdem werden die geplanten Veränderungen zur Gruppengröße, Platzangebot und Betreuungsformen aufgenommen.

#### **Bestand der Einrichtungen, Gruppen und Plätze (Anlage 2 zur Vorlage)**

Die Zahl der Einrichtungen liegt unverändert bei zehn Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 22 Gruppen. Von den 22 Gruppen werden derzeit alle Gruppen als Vollgruppen geführt.

Ohne Berücksichtigung der Regelung, dass U3 Kinder (unter 3-Jährige) in AM-Gruppen zwei Plätze belegen und bei mehr als 10 GT-Kindern die maximale Platzzahl von 25 auf 20 sinkt (sh. St. Berta u. Grashüpfer), stehen derzeit insgesamt maximal 466 Plätze und ab 2021/2022 458 Plätze zur Verfügung.

Wenn in den AM-Gruppen die Aufnahme von U3-Kindern (2 bis unter 3 Jahre) voll ausgeschöpft wird, reduziert sich das Platzangebot für Ü3-Kinder auf 360 und für U3-Kinder stehen 29 AM-Plätze (2 bis unter 3 Jahre) und 30 Krippenplätze (1 bis unter 3 Jahre), also gesamt 59 U3-Plätze und 360 Ü3-Plätze somit insgesamt Plätze für 419 Kinder zur Verfügung. Für den Fall, dass die GT-Plätze im St. Berta und Grashüpfer nicht ausgeschöpft wären, stünden nochmals 10 Plätze zur Verfügung (2x5), damit in Summe 429. Da es jedoch eine starke Nachfrage nach GT-Plätzen gibt, ist dies derzeit nicht der Fall.

Eine wichtige organisatorische Aufgabe der Einrichtungsleitungen ist es daher auch immer die U3 Kinder im Blick zu haben, da zum einen in Krippengruppen der Übergang in den Ü3 Bereich sichergestellt werden muss (sofern diese innerhalb der Einrichtung wechseln) und zum anderen in AM-Gruppen ggf. Plätze für Ü3 Kinder frei werden, wenn die U3 Kinder das 3te Lebensjahr vollenden.

#### **Übersicht über die Belegung und die verfügbaren Plätze**

a) Laufendes KiGA-Jahr 2020/2021 (Anlage 1a zur Vorlage)

In dieser Tabelle ist der Belegungsstand aller Einrichtungen zum 01.03.2021 (46 freie Plätze) und zum Ende des KiGA-Jahres im August 2021 mit 21 freien Plätzen dargestellt.

b) Kommendes KiGA-Jahr 2021/2022 (Anlage 1 zur Vorlage)

Mit der im letzten Jahr geplanten Umwandlung von zwei Kleingruppen in Vollgruppen

konnten die Plätze nach Betriebserlaubnis von 444 Plätzen auf 466 Plätzen erhöht werden. Die Planung für das Kindergartenjahr 2021/2022 sieht eine bedarfsgerechte Erhöhung der Ganztagesplätze sowie eine Erhöhung der Plätze im Bereich der Betreuung mit Verlängerten Öffnungszeiten vor. Dadurch reduziert sich das Gesamtangebot an Plätzen nach Betriebserlaubnis auf 458 Plätze. Zu Beginn des Kindergartenjahres im September 2021 sind 76 Plätze frei, die im Laufe des Jahrs belegt werden, sodass nach derzeitigem Stand zum Ende des Kindergartenjahres noch 23 Plätze zur Verfügung stehen. Im Bereich der Ganztagesbetreuung und im Krippenbereich gibt es für das neue Kindergartenjahr bereits jetzt eine Warteliste.

Mit 93 % ist die Annahme des Betreuungsangebots (Versorgungsquote) im Ü3-Bereich und 18 % im U3 Bereich ein Beleg dafür, dass ein Großteil der Kinder eine Kita in Aulendorf besucht.

Die Belegungsquote mit 100 % im Ü-Bereich (3-6 Jahre) und 59 % im U3 Bereich (1-3 Jahre), davon 100 % Auslastung im Krippen- und Ganztagesbereich, zeigt die hohe Auslastung der Einrichtungen.

Damit kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass mit steigender Bevölkerungszahl durch Zuzug der geplante Ausbau der Einrichtungen mit dem Neubau einer Kita erforderlich ist. Zumal durch vielfältige Bautätigkeit nicht nur durch die Erschließung von Baugebieten, sondern auch durch das derzeit große Angebot an neuen Geschoswohnungen weiter junge Familien nach Aulendorf ziehen werden, die entweder eine Geschoswohnung oder durch Veräußerung und Umzug freiwerdende Häuser beziehen.

Zudem wird der Anspruch auf einen Kindergartenplatz ab einem Jahr und der Bedarf nach Ganztagesplätzen aufgrund Berufstätigkeit immer stärker eingefordert.

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 23.06.21 wurde der Bedarfsplanung zugestimmt und ein Empfehlungsbeschluss für den Gemeinderat gefasst.

**Der Gemeinderat stimmt der Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung für das Kindergartenjahr 2021/2022 zu.**

## **Beschluss-Nr. 7**

### **Festsetzung der Elternbeiträge für das Kindergartenjahr 2021/2022**

#### **Vorlage: 20/012/2021/1**

Frau Metzger teilt mit, dass die Kindergartenbeiträge zuletzt 2020 für das aktuelle Kindergartenjahr angepasst wurden.

In diesem Jahr wurden die „Gemeinsamen Empfehlungen der Kirchen und der Kommunalen Landesverbände zur Festsetzung der Elternbeiträge für das Kindergartenjahr 2021/2022“ am 4. Juni herausgegeben. Diese zeitliche Verzögerung ist den weitreichenden Einschränkungen durch die Coronapandemie mit KiTa-Schließungen, Notbetreuung und reduziertem Regelbetrieb geschuldet. Angesichts der nach wie vor durch die Pandemie beeinträchtigten Lage erfolgt eine Empfehlung nur für das Kindergartenjahr 2021/2022.

Die Vertreter des Städtetages, Gemeindetages und der Kirchenleitungen haben sich auf eine pauschale Erhöhung der Elternbeiträge um 2,9 Prozent verständigt. Diese Erhöhung spiegelt insbesondere die Kostensteigerung im Bereich Personal- und Sachkosten wieder. Hierzu kommen die allgemeinen Kostensteigerungen, die unabhängig von der Coronapandemie zu verzeichnen sind.

Die neuen Elternbeiträge können den beiliegenden Empfehlungen bzw. der der Vorlage beigefügten Tabelle entnommen werden. Diese führt neben den Elternbeiträgen der städtischen Einrichtungen bereits die Elternbeiträge der kirchlichen und freien Träger auf. Dabei wird davon ausgegangen, dass deren Gremien, wie in den vergangenen Jahren auch, die gemeinsamen Empfehlungen umsetzen.

#### **Elternbeiträge für Regelkindergarten (Grundbetrag)**

Momentan beträgt der Elternbeitrag im Regelkindergarten gemäß den Empfehlungen bei 11 Monatsbeiträgen 130,00 €. Der Beitrag soll für das Kindergartenjahr 2021/2022 bei 11 Monatsbeiträgen auf 133,00 € erhöht werden. Die Berechnung für die verschiedenen Betreuungsformen kann der beiliegenden Elternbeitragstabelle 2021/2022 entnommen werden. Hierfür ist der Elternbeitrag für den Regelkindergarten die Berechnungsgrundlage

#### **Elternbeiträge für Kinderkrippen (Betreuungszeit 6 Stunden/Tag)**

Bisher beträgt der Grundbetrag bei einer Familie mit einem Kind unter 18 Jahre 384,00 € bei 11 Monatsbeiträgen. Dieser soll auf 395,00 € angehoben werden.

Ausgangslage für die Berechnung der Krippenbeitragssätze ist eine Betreuungszeit von 6 h/Tag. Für andere Betreuungszeiten werden die Elternbeiträge für die Krippen entsprechend der Betreuungsdauer analog berechnet.

#### **Halbtagsbetreuung**

Bei Halbtagsbetreuung wird der Elternbeitrag mit einem Abschlag von 25 % berechnet.

#### **Verlängerte Öffnungszeiten (VÖ 6 oder VÖ 7 Stunden/Tag, >30 Stunden/Woche) und Ganztagesbetreuung (> 35 Stunden/Woche)**

Bei Gruppen mit verlängerten Öffnungszeiten 6 Stunden wird weiterhin auf die empfohlenen Beiträge ein Zuschlag von 25 % erhoben. Die Berechnung der Elternbeiträge für VÖ / Stunden und die Ganztagesbetreuung erfolgt dann auf Basis der Beiträge für VÖ 6 Stunden

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 23.06.2021 wurde der Erhöhung der Elternbeiträge zugestimmt und ein Empfehlungsbeschluss für den Gemeinderat gefasst.

Die Anpassung der Kindergartengebühren erfolgt grundsätzlich gemäß der Empfehlung

der Dachverbände. Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen die Zuständigkeit für die Anpassung der Elternbeiträge künftig an den Verwaltungsausschuss zu übertragen.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Der Gemeinderat beschließt für die städtischen Kindergärten die Anpassung der Elternbeiträge entsprechend den gemeinsamen Empfehlungen der Kirchen und der Kommunalen Landesverbände für das Kindergartenjahr 2021/2022 vom 04.06.2021.**
- 2. Der Elternbeitrag für die Regelbetreuung berechnet auf 11 Beitragsmonate als Basisbetrag für das Kindergartenjahr 2021/2022 wird auf 133,00 € erhöht.**
- 3. Der Elternbeitrag für die Kinderkrippe berechnet auf 11 Beitragsmonate als Basisbetrag für eine Betreuungszeit von 6 Stunden/Tag für das Kindergartenjahr 2021/2022 beträgt 395,00 €.**
- 4. Der Zuschlag für verlängerte Öffnungszeiten beträgt 25%. Der Zuschlag für unter dreijährige in altersgemischten Gruppen und bei Kindern mit 2 Jahre und 9 Monaten in den VÖ- und Regelgruppen beträgt 100 %.**
- 5. Der Abschlag für die Halbtagesbetreuung beträgt 25% vom Basisbetrag.**
- 6. Der Gemeinderat überträgt die Entscheidung über die Anpassung der Elternbeiträge künftig an den Verwaltungsausschuss.**

## **Beschluss-Nr. 8**

### **Ehemaliges Gärtnerhaus im Hofgarten - Freigabe zum Abbruch** **Vorlage: 40/644/2020**

Herr Blaser teilt mit, dass im oberen Bereich des Hofgartenareals hinter der Minigolfanlage noch ein kleiner Gebäudeteil vom ehemaligen Gärtnerhaus aus den Jahren zwischen 1720 und 1750 steht.

Bedingt durch die Historie und des Alters steht das Teilgebäude des ehemaligen Gärtnerhauses unter Denkmalschutz.

In den letzten Jahren beschleunigte sich der Zerfall altersbedingt und durch witterungsbedingte Einflüsse zunehmend.

Zum Abbruch ist es bislang nicht gekommen, da die untere Denkmalschutzbehörde damals die Auflage formuliert hat, das Gebäude zu dokumentieren. Denn der Abbruch eines Kulturdenkmals ist mit dem Verlust bedeutender kultureller Werte verbunden.

Es gab auch schon eine Planung eines Interessenten aus dem Jahr 2018 für einen Aufbau der vorhandenen „Ruine“ mit einem neuen Anbau. Diese Planung wurde aber nicht weiterverfolgt.

Im Frühjahr 2020 brachte ein Sturm das Dach des bereits sehr desolaten Gebäudes zum Einsturz. Nach dem Einsturz des Daches stehen nur noch die Grundmauern des Objektes.

Die untere Denkmalschutzbehörde wurde vom Einsturz des Daches vom Bauamt schriftlich informiert.

Daraufhin kam vom Denkmalamt eine schriftliche Stellungnahme, dass es nun an der Zeit sei sich von dem Objekt, oder was davon noch übrig ist, zu verabschieden.

Im Zuge der Überplanung des Hofgartens und des Parks fand am 4. November 2020 eine Begehung mit Vertretern des Landesamtes für Denkmalpflege aus Stuttgart und Tübingen sowie der unteren Denkmalschutzbehörde Ravensburg statt.

Bei dieser Begehung wurde die „Ruine“ kurz andiskutiert mit dem Ergebnis, dass die Überreste des Objekts nun zeitnah abgebrochen und entfernt werden sollten.

Ende 2020 hat sich erneut ein Interessent gemeldet, der sich Gedanken zu einer anderen Nutzung an dieser Stelle machen wollte. Auf eine kürzlich gestellte Anfrage beim Interessenten zum Sachstand seiner Überlegungen wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass seinerseits kein Interesse mehr besteht.

Die Verwaltung ist ebenfalls der Meinung, dass nun die Zeit gekommen ist, das Objekt aufzugeben und die übriggebliebenen Gebäudeteile abzubrechen und zu entsorgen.

Auch aus Sicherheitsgründen sollte ein zeitnaher Abbruch angestrebt werden. Trotz der Umzäunung könnten sich Unbefugte Zutritt zur Gefahrenstelle schaffen.

Für den Abbruch muss ein Antrag auf eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gestellt werden.

Trotz des fortgeschrittenen Zerfalls vom Objekt ist eine entsprechende

Abbruchdokumentation erforderlich.

Das Bauamt hat bereits ein Angebot von einem geeigneten Fachbüro für Baudokumentation und Bauforschung eingeholt. Die Kosten liegen bei rund 2.500 € brutto.

Aufgrund des Gebäudezustandes kann ein Teil der Abbruchdokumentation erst während der Abbrucharbeiten aufgenommen werden.

Bei einem Abbruchunternehmen hat das Bauamt ein Angebot Ende 2020 für den Abbruch mit möglichen Behinderungen durch die Dokumentation angefordert.

Das Angebot für den Abbruch liegt bei rund 8.800,00 € brutto. Falls das Abbruchmaterial höher belastet sein sollte, können sich die Abbruchkosten entsprechend erhöhen.

Zum Abbruch des Gebäudeteils der ehemaligen Gärtnerei schlägt die Verwaltung folgende Vorgehensweise vor:

1. Es wird ein Fachbüro für die Baudokumentation mit der Abbruchdokumentation beauftragt.
2. Die Verwaltung wird mit der Einreichung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abbruch beauftragt.
3. Nach Eingang der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abbruch wird die Verwaltung ermächtigt die Abbrucharbeiten zu vergeben und den Abbruch durchzuführen.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Fachbüro mit der Aufstellung einer Abbruchdokumentation zu beauftragen.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Gebäudeteils des ehemaligen Gärtnerhauses bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.**
- 3. Die Verwaltung wird nach Eingang der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abbruch ermächtigt, die Abbrucharbeiten zu vergeben und durchzuführen.**

**Beschluss-Nr. 9**

**Feststellung des Jahresabschlusses der VGA – Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH zum 31.12.2020**  
**Vorlage: 10/010/2021**

BM Burth erläutert, dass der Geschäftsführer der VGA – Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH, Herr Dirk Gundel, den Jahresabschluss zum 31.12.2020 gefertigt hat.

§ 13 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages sieht eine Prüfung des Jahresabschlusses vor, auch wenn nach Handelsrecht aufgrund der Größenmerkmale der Gesellschaft eine solche nicht erforderlich wäre.

Mit der Prüfung wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft SPK Audit GmbH aus Weingarten zum beauftragt. Die SPK Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat, wie in den vergangenen Jahren, ein eingeschränktes Testat erteilt.

Die Prüfung hat – außer der in den folgenden Absätzen erläuterten Einschränkungen– zu keinen Einwendungen geführt:

- Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2020 mit TEuro 4.796 (im Vorjahr TEuro 4.763) bilanziell überschuldet.
- Zur Vermeidung der Folgen einer bilanziellen Überschuldung hatte die Stadt Aulendorf als alleinige Gesellschafterin mit Wirkung zum 1. Januar 2006 die damaligen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von ins gesamt TEuro 11.957 gegenüber Kreditinstituten übernommen. Darüber hinaus hat die Stadt Aulendorf weitere bereits bestehende Forderungen gegen die Gesellschaft zusammen mit den vorgenannten von den Kreditinstituten übernommenen Forderungen in einer Darlehenssumme zusammengefasst und hierüber mit der Gesellschaft einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag von ursprünglich TEuro 13.726 geschlossen.
- Weiter stellt der Darlehensvertrag dar, dass das Darlehen eigenkapitalersetzend sei. Mit Beschluss vom 2. Juli 2007 hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf erklärt, dass diese bezüglich der Gesellschafterdarlehen einen qualifizierten Rangrücktritt erklärt.
- Weiter hat die Gesellschaft auf dieser Grundlage ihren Jahresabschluss unter Fortführungsgesichtspunkten aufgestellt. Eine Beurteilung, ob insbesondere der Wertansatz der in der Bilanz ausgewiesenen Grundstücke unter Fortführungsgesichtspunkten nicht über den Verkehrswerten liegt und somit Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert über die im Berichtsjahr erfolgten Abschreibungen hinaus notwendig gewesen wären, konnten wir mangels Wertgutachten nicht vornehmen.

Mit diesen Einschränkungen entspricht der Jahresabschluss nach Beurteilung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse mit Ausnahme der Auswirkungen des im Abschnitt „Grundlage für die eingeschränkten Prüfungsurteile“ beschriebenen Sachverhalts in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt mit Ausnahme dieser Auswirkungen unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklärt die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dass die Prüfung mit Ausnahme der genannten Einschränkung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 21.06.2021 den Jahresabschluss 2020 beraten und beschlossen, den Jahresabschluss 2020 der Gesellschafterversammlung zur Feststellung zu empfehlen.

**Der Gemeinderat erteilt an die Gesellschafterversammlung der VGA - Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH einstimmig Weisung:**

- 1. Es wird Weisung erteilt, den Jahresabschluss zum 31.12.2020 mit einer Bilanzsumme von 5.960.381,09 € und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 33.497,70 € festzustellen.**
- 2. Der Jahresfehlbetrag wird mit 33.497,70 € auf neue Rechnung vorgetragen. Der Bilanzverlust erhöht sich somit auf 7.438.787,54 €**

**Beschluss-Nr. 10**

**Jahresabschluss VGA – Vermietungs- und Grundstücksgesellschaft mbH zum  
31.12.2020 - Entlastung Aufsichtsrat  
Vorlage: 10/011/2021**

BM Burth, SRin Dölle, SRin K. Halder, SR Maucher, SR Michalski und SRin Schmotz sind befangen.

**Der Gemeinderat ist wegen Befangenheit nicht beschlussfähig.**

**Beschluss-Nr. 11**

**Verschiedenes**

**Fußgängerüberweg Birnbaumweg – defekter Spiegel**

SR Michalski teilt mit, dass der Spiegel am Fußgängerüberweg defekt ist.

Die Verwaltung hat sich bereits darum gekümmert.

**Fußgängerweg Steinenbacher Weg Richtung Steinenbach**

SR Michalski teilt außerdem mit, dass auf dem Weg sehr viele Scherben liegen.

Die Verwaltung wird sich darum kümmern.

**Beschluss-Nr. 12**  
**Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....