

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

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

vom 15.12.2025 im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:40 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Gemeinderäte

Thomas Beck
Prof. Dr. Ernst Deuer
Niklas Gentner
Pierre Groll
Jochen Haas
Michael Halder
Oliver Jöchle
Eckard Lehmann
Rainer Marquart
Stefan Maucher
Klaus Merk
Ralf Michalski
Robert Rothmund
Gabi Schmotz
Franz Thurn
Britta Wekenmann-Arnold

Verwaltung

Günther Blaser
Silke Johler
Rebecca Metzler

Ortsvorsteher/in

Bernhard Metzler
Margit Zinser-Auer

Schriftführer/in

Brigitte Thoma

Abwesend:

Gemeinderäte

Marcel Baur	entschuldigt
Kurt Harsch	entschuldigt

Ortsvorsteher/in

Manfred Frey

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Grundsteuer-Hebesatz für 2026 -
1. Feedback Grundsteuer-Reform
2. Entscheidung Hebesätze 2026
Vorlage: 30/073/2025
- 5 Kalkulation der zentralen und dezentralen Abwassergebühren für das Jahr 2026
Vorlage: 30/071/2025
- 6 13. Änderung der Entsorgungssatzung
Vorlage: 30/083/2025
- 7 14. Änderung der Abwassersatzung vom 10.10.2011
Vorlage: 30/084/2025
- 8 Anschaffung Traktor incl. Anbauteile für die Kläranlage
Vorlage: 40/211/2025
- 9 Festlegung von Verkaufskriterien für das Kornhausareal
Vorlage: 10/066/2025/1
- 10 Ausscheiden von Niklas Gentner aus dem Gemeinderat
Vorlage: 20/073/2025
- 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.

Beschluss-Nr. 2

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

Evangelische Thomaskirchengemeinde wird Verbundkirchengemeinde

Frau Thoma teilt mit, dass die Evang. Thomaskirchengemeinde ab 30.11.2025 Teil der Abba-Verbundkirchengemeinde ist. Die Verbundkirchengemeinde Abba besteht aus dem bisherigen Kirchengemeinden Altshausen, Bad Buchau, Bad Schussenried und Aulendorf. Geschäftsführende Pfarramt ist Altshausen. Der Ansprechpartner für den evangelischen Kindergarten wird noch mitgeteilt.

Beschluss-Nr. 3
Einwohnerfragestunde

Grundsteuerreform, Grundsteuerhebesatz

Herr Joachim Haas bemängelt, dass die Bodenrichtwerte sehr spät veröffentlicht wurden und fragt warum keine Sondernutzungsflächen für Kirchen und Schulen festgelegt werden.

Zudem stellt er fest, dass in Aulendorf die Spanne der Bodenrichtwerte sehr groß ist. Diese geht von 50 Euro bis 450 Euro je m².

BM Burth antwortet, dass die Bodenrichtwerte aus dem Jahr 2022 maßgeblich für die Grundsteuerreform sind. Diese werden alle sechs Jahre fortgeschrieben. Wann diese veröffentlicht wurden, wird nachgeliefert.

Die Frage der großen Spanne wurde mehrfach diskutiert. BM Burth sagt zu dies mit dem Gutachterausschuss zu besprechen.

Beschluss-Nr. 4

Grundsteuer-Hebesatz für 2026 -
1. Feedback Grundsteuer-Reform
2. Entscheidung Hebesätze 2026
Vorlage: 30/073/2025

Frau Johler informiert, dass bekanntlich im Vorjahr die Reform der Grundsteuer erfolgte. Diese war nötig, weil das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 10.04.2018 die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte. Seine Entscheidung hatte das BVerfG damit begründet, dass das Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen führt, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt. Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig bestimmt, dass der Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat.

Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets. Der geänderte Artikel 105 Abs. 2 des Grundgesetzes ermächtigte die Länder nun vom Grundsteuerrecht des Bundes abzuweichen. Von dieser Länderöffnungsklausel haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht. Zu ihnen gehört auch das Land Baden-Württemberg, wo der Landtag am 04.11.2020 das Landesgrundsteuergesetz beschlossen hat.

Für die Grundsteuer B hat der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg mit dem modifizierten Bodenwertmodell einen eigenen Weg gewählt.

Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im bisherigen Recht in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

Im ersten Schritt, dem Bewertungsverfahren, stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert fest. Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken sind dagegen nicht relevant. In Baden-Württemberg bleibt die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt.

Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet (Multiplikation mit gesetzlich vorgegebener Steuermesszahl). Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.

Im dritten und letzten Schritt errechnet die Gemeinde die Grundsteuer, in dem sie den Messbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert. Durch den Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer dann gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt.

Bei der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) hat der Landesgesetzgeber das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Wohngebäude der Betriebsinhaber, seiner Familienangehörigen und die Altenteiler bei der Grundsteuer A mitbewertet worden sind, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet.

Aufgrund der neuen ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen mussten auch die Hebesätze 2025 geprüft und in vielen Kommunen neu beschlossen werden, so auch in Aulendorf.

Bei den Finanzämtern sind bedauerlicherweise nach wie vor nicht alle Grundsteuererklärungen für das Grundvermögen abgearbeitet.

Für die Aussagekraft der Datengrundlagen zur Kalkulation des Hebesatzes ist dabei aber nicht nur die Menge der vorliegenden Messbescheide entscheidend, sondern ebenso die Frage, ob diese die Strukturen vor Ort bereits hinreichend repräsentieren. In einer mittelgroßen Gemeinde könnten beispielsweise bereits ein bis zwei fehlende Messbescheide größerer Gewerbebetriebe ausreichen, um maßgebliche Unterschiede in der Kalkulation des potenziellen Hebesatzes hervorzurufen.

Da der Hebesatz mit dem jeweiligen Messbetrag multipliziert wird, sagt die Höhe des Hebesatzes allein nichts darüber aus, ob die oder der einzelne Steuerpflichtige mehr oder weniger Grundsteuer als bisher bezahlen muss. Entscheidend ist vielmehr die Grundstücksgröße und die Höhe des Bodenrichtwerts, der für das jeweils zu besteuernde Grundstück festgesetzt worden ist.

Hebesatz Grundsteuer A

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer A betrug im Jahr 2024 153.451,80 Euro, im Jahr 2023 138.485,76 Euro.

Für das Jahr 2025 sind bislang 93.397,52 Euro veranlagt worden und damit rund 50.000 Euro weniger als in den beiden Vorjahren.

Bis heute sind 86 Fälle (ca. 15 % aller Steuerfälle der Grundsteuer A) noch nicht abschließend vom Finanzamt bearbeitet. Diese noch offenen Fälle wurden im Jahr 2025 bislang auch nicht veranlagt. Zieht man bei diesen Fällen, die bis 2024 veranlagte Grundsteuer heran, handelt es sich um einen Steuerbetrag von rund 50.000 Euro.

Die endgültige Messbetragssumme wird sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Widersprüche gegenüber dem aktuellen Stand auf jeden Fall noch verändern.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Hebesatz aktuell zu belassen und Ende 2026 neu zu beraten.

Hebesatz Grundsteuer B

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer B betrug im Jahr 2024 2.162.857,90 Euro, im Jahr 2023 2.151.185,04 Euro.

Für das Jahr 2025 sind bislang 1.991.977,64 Euro veranlagt worden und damit rund 160.000 Euro weniger als in den beiden Vorjahren.

Bis heute sind ca. 140 Fälle noch nicht abschließend vom Finanzamt bearbeitet, sehr viele weitere kamen erst die letzten Tage (ca. 4 % aller Steuerfälle der Grundsteuer B). Diese noch offenen Fälle wurden im Jahr 2025 bislang nicht veranlagt. Zieht man bei diesen Fällen die bis 2024 veranlagte Grundsteuer heran, handelt es sich um einen Steuerbetrag von rund 150T€.

Die endgültige Messbetragssumme wird sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Widersprüche gegenüber dem aktuellen Stand auf jeden Fall noch verändern.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Hebesatz aktuell zu belassen und Ende 2026 neu zu beraten.

Insgesamt wurden 132 Widersprüche Anfang des Jahres gegen die veranlagte Grundsteuer eingelegt. Dies ist eine verhältnismäßig übliche Quote, im Vorfeld gab es

sogar Schätzungen, die von Widersprüchen von 40 % aller Eigentümer ausgegangen sind. Im Vergleich zu den Vorjahren ist es dennoch eine hohe Steigerung, üblich sind maximal fünf Widersprüche jährlich.

Grundsteuer C

Die Einführung der Grundsteuer C, wie es nun auch möglich wäre, sieht die Verwaltung ebenfalls aktuell nicht. Die Grundsteuer C gab es schon einmal in Deutschland: als sogenannte Baulandsteuer. Sie war 1960 eingeführt worden, wurde dann aber nach nur zwei Jahren Gültigkeit wieder abgeschafft. Immer wieder wurde die Neuauflage einer solchen Steuer diskutiert. Mit der aktuellen Grundsteuerreform wird die Grundsteuer C ab dem 01.01.2025 nun wiedereingeführt: Die jeweilige Kommune hat dann die Möglichkeit, die neue Grundsteuer C für unbebaute, baureife Grundstücke zu erheben. In Baden-Württemberg, in der künftig nur noch der Bodenrichtwert und die Fläche maßgeblich ist, besteht über die neue Grundsteuer B bereits in Teilen diese Lenkungsfunktion. Deshalb wird aktuell auf die Einführung verzichtet.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 1. Der Hebesatz für die Grundsteuer A und B bleibt für das Jahr 2026 unverändert.**
- 2. Im Herbst 2026 erfolgt eine Überprüfung und Beratung im Gemeinderat.**
- 3. Auf die Einführung der Grundsteuer C wird mindestens bis Ende 2026 verzichtet.**

Beschluss-Nr. 5

Kalkulation der zentralen und dezentralen Abwassergebühren für das Jahr 2026 **Vorlage: 30/071/2025**

Frau Johler erläutert, dass die Kämmerei in Zusammenarbeit mit der Firma Schmidt und Häuser die Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren für das Jahr 2026 kalkuliert hat.

Die Kalkulationen bauen auf den Zahlen des Haushaltsplanes 2026 mit Investitionsplanung 2026 auf. Es wird jeweils mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis geplant.

Die Abwassergebühr lag bisher bei 1,99 Euro brutto je m³. Für das Jahr 2026 muss sie erhöht werden (künftig: 2,17 Euro brutto je m³). Die Niederschlagswassergebühr verringert sich von 0,41 Euro je m² auf 0,39 Euro je m².

Zur Entwicklung der Abwassergebühren:

2025: 1,99 Euro brutto je m³
2024: 1,93 Euro brutto je m³
2023: 1,93 Euro brutto je m³
2022: 1,93 Euro brutto je m³
2021: 2,22 Euro brutto je m³
2020: 1,89 Euro brutto je m³
2019: 1,89 Euro brutto je m³

Dezentrale Abwasserbeseitigung

Die dezentralen Abwassergebühren erhöhen sich mit der vorliegenden Kalkulation geringfügig. Dies ist aber aufgrund der wenigen Nutzer kaum mehr relevant.

BM Burth ergänzt, dass davon auszugehen ist, dass die Gebühren weiter steigen. Die Über- und Unterdeckungen aus den Vorjahren werden laufend über die Gebührenkalkulation abgearbeitet.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der ihm bei der Beschlussfassung über die Gebührensätze vorgelegte Gebührenkalkulation vom November 2025 zu.**
- 2. Die Stadt Aulendorf wird weiterhin Gebühren für ihre öffentlichen Einrichtungen „Zentrale Abwasserbeseitigung“ und „Dezentrale Abwasserbeseitigung“ erheben.**
- 3. Die Stadt Aulendorf wählt als Gebührenmaßstab für die Schmutzwassergebühr die anfallende Schmutzwassermenge (Frischwassermenge). Der Gebührenmaßstab für die Niederschlagswassergebühr ist die angeschlossene be-/überbaute und darüber hinaus befestigte Fläche (versiegelte Fläche).**
- 4. Bei der dezentralen Abwasserbeseitigung gilt sowohl für den verschmutzungsabhängigen als auch für verschmutzungsunabhängigen Kostenanteil der Maßstab der angelieferten Mengen, wobei beim verschmutzungsabhängigen Kostenanteil die Mengen nach Anlagentyp differenziert werden.**
- 5. Der Gemeinderat stimmt den in der Gebührenkalkulation berücksichtigten**

Abschreibungs- und Verzinsungsmethoden sowie den Abschreibungs- und Zinssätzen zu.

6. Der Gemeinderat stimmt den in der Gebührenkalkulation berücksichtigten Prognosen und Schätzungen zu.

7. Wie in der Gebührenkalkulation berücksichtigt, werden die verschiedenen Straßentwässerungsanteile wie folgt angesetzt:

aus den kalkulatorischen Kosten:		aus den Betriebsaufwendungen:	
der Mischwasseranlagen	27,0 %	der Mischwasseranlagen	13,5 %
der Regenwasseranlagen	50,0 %	der Regenwasseranlagen	27,0 %
der Kläranlage	5,0 %	der Kläranlage	1,2 %

8. Dem vorgeschlagenen Kalkulationszeitraum für 2026 wird zugestimmt. Von der Möglichkeit, die Gebührenkalkulation auf einen längeren Zeitraum (bis zu fünf Jahren) abzustellen, wird kein Gebrauch gemacht.

9. Die ausgleichspflichtigen Kostenüberdeckungen bzw. ausgleichsfähigen Kostenunterdeckungen aus Vorjahren werden in der Kalkulation wie folgt zum Ausgleich eingestellt:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Restliche Kostenüberdeckung aus 2021 in Höhe von 140.125 Euro

Schmutzwasserbeseitigung:

Kostenüberdeckung aus 2022 in Höhe von 103.151 Euro

10. Auf der Grundlage dieser Gebührenkalkulation werden die Abwassergebühren für den Zeitraum 01/2026 bis 12/2026 wie folgt festgesetzt:

Zentrale Abwasserbeseitigung:

- Schmutzwassergebühr: 2,17 €/m³ Frischwasser
- ermäßigte Schmutzwassergebühr für Großabnehmer: 1,66 €/m³ Frischwasser
- Niederschlagswassergebühr: 0,39 €/m² überbaute und befestigte Fläche

11. Auf der Grundlage dieser Gebührenkalkulation werden die Gebührensätze der dezentralen Abwasserbeseitigung für den Zeitraum 01/2026–12/2026 wie folgt geändert (jeweils zuzüglich Abfuhrkosten des Unternehmers):

- Geschlossene Gruben (Fäkalwasser) bei wöchentlicher Leerung: 26,59 Euro/m³ Abfuhrmenge
- Geschlossene Gruben (Fäkalwasser) bei monatlicher Leerung: 27,63 Euro/m³ Abfuhrmenge
- Geschlossene Gruben (Fäkalwasser) bei vierteljährlicher und längerer Leerung: 28,08 Euro/m³ Abfuhrmenge
- Kleinkläranlagen ohne biologische Nachbehandlung (Mehrkammerausfaulgruben): 62,35 Euro/m³ Schlamm
- Kleinkläranlagen ohne biologische Nachbehandlung (Mehrkammerabsetzgruben): 69,80 Euro/m³ Schlamm

Bei diesen Gebührensätzen handelt es sich um auf zwei Nachkommastellen abgerundete Gebührenobergrenzen. Diese Abrundung hat eine zunächst in Kauf genommene Kostenunterdeckung zur Folge. Der Gemeinderat behält sich vor, diese Kostenunterdeckung zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb der

fünfjährigen Ausgleichsfrist auszugleichen.

Beschluss-Nr. 6

13. Änderung der Entsorgungssatzung
Vorlage: 30/083/2025

Frau Johler stellt den Sachverhalt vor.

Zwischenzeitlich sind es bekanntlich nur noch sehr wenige Grundstücke, die ihr Abwasser dezentral entsorgen. Dennoch müssen die Gebühren jährlich kalkuliert werden.

Die für das Jahr 2026 kalkulierten Gebühren sind wie folgt:

- bei geschlossenen Gruben (Fäkalwasser)
bei wöchentlicher Leerung: 26,59 €/m³ Abfuhrmenge (bisher: 26,62 €/m³)

bei monatlicher Leerung: 27,63 €/m³ Abfuhrmenge (bisher: 27,65 €/m³)

bei vierteljährlicher oder längerer Leerung: 28,08 €/m³ Abfuhrmenge (bisher: 28,09 €/m³)

- bei Kleinkläranlagen ohne biologische Nachbehandlung
Mehrkammerausfallgruben: 62,35 €/m³ Abfuhrmenge (bisher: 61,90 €/m³)

Mehrkammerabsetzgruben: 69,80 €/m³ Abfuhrmenge (bisher: 69,25 €/m³)

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die 13. Änderung der Entsorgungssatzung. Die Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Beschluss-Nr. 7

14. Änderung der Abwassersatzung vom 10.10.2011
Vorlage: 30/084/2025

Der Gemeinderat hat im vorherigen Tagesordnungspunkt die Änderung der Abwassergebühren zum 01.01.2026 beschlossen. Im Nachgang zum Beschluss über die Abwassergebühren ist die Satzung zu ändern. Der Satzungsentwurf liegt der Beratungsvorlage bei. Die Satzung wird zum 01.01.2026 in Kraft treten.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Satzung zur 14. Änderung der Abwassersatzung mit Wirkung zum 01.01.2026.

Beschluss-Nr. 8

Anschaffung Traktor incl. Anbauteile für die Kläranlage **Vorlage: 40/211/2025**

BM Burth erläutert, dass auf der Kläranlage im Prozess der Abwasseraufbereitung als ein Endprodukt Klärschlamm. Dieser wird in der Kammerfilterpresse über die Förderschnecke in Container transportiert/geschüttet. Diese Container müssen vom Containerabstellplatz zur Kammerfilterpresse transportiert werden. Als Zugmaschine stand bis Ende 2022 ein alter, technisch nicht mehr zulässiger Schlepper zur Verfügung. Dieser konnte im Nachgang für 4.800,00 € verkauft werden.

Mit AUT-Beschluss vom 20.10.2021 wurde die Anschaffung eines Radladers zugestimmt. Seit nunmehr 2 Jahren leistet der Radlader auf der Kläranlage seine Dienste.

In Abstimmung mit dem Betriebshof, welcher einen Radlader benötigt, wurde vorgeschlagen, dass der Radlader von der Kläranlage zum Betriebshof umgesetzt wird. Ein neuer Radlader in dieser Größenordnung kostet heute um die 100 T€. Im Gegenzug soll für die Kläranlage eine entsprechend Zugmaschine/Traktor angeschafft werden, die den gegebenen Anforderungen entspricht.

Es wurden zwei Angebote für eine Zugmaschine eingeholt.

Das eine Angebot der Fa. Claas für den Traktor endet mit 45.101,00 € brutto.

Hinzu kommen Anbauteile:

Frontlader für Schaufel und Gabel	10.472,00 € brutto
Frontlader für Schneeschieber	3.808,00 € brutto
Schaufel	868,70 € brutto
Palettengabel	1.059,10 € brutto
Schneeschild	6.426,00 € brutto
Gesamtinvestition	67.734,80 € brutto

Es ist eine erhebliche Kosteneinsparung gegenüber einem neuen Radlader zu verzeichnen.

Die benannten Anbauteile sind auch als Zubehör für den Radlader vorhanden. Radlader und Zubehörteile würden zum Betriebshof wechseln.

Mit den Anbauteilen sind alle anfallenden Arbeiten auf der Kläranlage autark von den Kollegen ausführbar.

Ein weiteres Angebot, welches mit 95.798,32 € für einen neuwertigen Traktor ähnlicher Bauart endet, ist doppelt so teuer wie der angebotene Traktor der Fa. Claas. Der gleiche Traktor gebraucht (BJ 2023) würde 95.899,16 € kosten und somit nochmal 200,00 € teurer sein als ein neuer, alles ohne Anbauteile.

Finanzierung:

Die Investitionskosten in Höhe von 67.734,80 € werden im Haushalt 2026 eingeplant.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig

- 1. Dem Angebot zum Kauf des Traktors incl. Anbauteile der Fa. Claas in Höhe von 67.734,80 € wird zugestimmt.**
- 2. Die Mittel sind im Haushalt 2026 einzustellen.**

Beschluss-Nr. 9

Festlegung von Verkaufskriterien für das Kornhausareal

Vorlage: 10/066/2025/1

BM Burth teilt mit, dass in der Sitzung des Gemeinderates am 29.09.2025 der Gemeinderat die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beraten hat.

In der Beratung wurde ein Konsens erzielt, dass das Kornhausareal für die Errichtung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt werden soll. Das Areal wird zum Zwecke der Errichtung von Geschosswohnungsbau bzw. zur Errichtung von Mietwohnungen vermarktet. Die Vermarktung soll sich an Investoren oder Firmen zur Errichtung von Miet- bzw. Mitarbeiterwohnungen richten.

Das Kornhausareal umfasst folgende Grundstücke:

Flst.-Nr. 190/1, Zollenreuter Straße 4	959 m ²
Flst.-Nr. 190/3, Wegfläche	123 m ²
Flst.-Nr. 190/2, Zollenreuter Straße 8	626 m ²
Gesamtfläche:	1.708 m²

Für das Areal besteht kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die Bebauung hat sich in die nähere Umgebung einzufügen.

Zur Umsetzung der Bebauung ist das Areal in etwa zwei gleich große Grundstücke neu zu ordnen.

Zur Vermarktung des Kornhausareals wird von Seiten der Verwaltung folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

Das Areal wird zum Zwecke der Errichtung von Geschosswohnungsbau bzw. zur Errichtung von Mietwohnungen vermarktet. Die Vermarktung richtet sich insbesondere an Investoren oder Firmen zur Errichtung von Miet- bzw. Mitarbeiterwohnungen.

Als Kaufpreis wird der aktuelle Bodenrichtwert festgelegt. Der Bodenrichtwert beträgt für das Kornhausareal aktuell 400 €/m².

Das Kornhausareal wird in etwa zwei gleich große Grundstücke neu geordnet.

Das Grundstück muss innerhalb von 2 Jahren bebaut und das Bauvorhaben innerhalb von 3 Jahren fertiggestellt werden.

Das Verkaufsverfahren erfolgt durch eine freibleibende Vergabe durch den Gemeinderat der Stadt Aulendorf.

Kaufinteressenten müssen eine schriftliche Bewerbung mit Finanzierungsnachweis sowie einem detaillierten Nutzungskonzept samt Plänen (Grundrisse, Ansichten) einreichen.

Es besteht die Verpflichtung, sämtliche entstehenden Wohneinheiten auf die Dauer von mindestens 10 Jahren nach Fertigstellung zu vermieten und 30 % der entstehenden Wohneinheiten (oder 30 % der entstehenden Wohnfläche) sind zu 30 % unter der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel der Stadt Aulendorf zu vermieten.

SR Michalski weist darauf hin, dass neben dem Verkauf auch ein Erwerb auf der Basis Erbbaupacht angedacht war.

BM Burth antwortet, dass dies korrekt ist und ergänzt den Beschlussvorschlag um diese Möglichkeit.

SR Lehmann fragt, wie das Flst.Nr. 189 angedient werden soll.

BM Burth antwortet, dass die Zufahrt für Flst.Nr. 189 entlang des Flst.Nr. 190/1 erfolgt.

Auf Nachfrage von SR Dr. Deuer bestätigt BM Burth, dass sich die 10 Jahre auf beide Unterpunkte beziehen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf stimmt den oben genannten Verkaufskriterien und Auflagen zur Vermarktung des Kornhausareals zu. Dem Verkauf des Areals steht eine Verpachtung auf Erbbaupacht gleich.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt die Vermarktung des Kornhausareals mit den beschlossenen Verkaufskriterien zu vermarkten.**

Beschluss-Nr. 10

Ausscheiden von Niklas Gentner aus dem Gemeinderat
Vorlage: 20/073/2025

Herr Niklas Gentner hat schriftlich mitgeteilt, dass er zum 01.01.2026 von Aulendorf wegzieht. Mit dem Wegzug ist er nicht mehr Bürger der Stadt Aulendorf (§ 13 GemO) und verliert dadurch die Wählbarkeit nach § 28 GemO, und scheidet somit mit dem Tag des Wegzuges aus dem Gemeinderat aus (§ 31 GemO).

BM Burth bedauert, dass Herr Gentner das Gremium verlässt. Es ist aber verständlich, dass er nachdem dem Studium für die erste Arbeitsstelle Aulendorf verlassen muss.

Herr Gentner ist bei der Kommunalwahl im Sommer 2024 für die BUS in den Gemeinderat gewählt worden. Er war ordentliches Mitglied im Verwaltungsausschuss und Stellvertreter im Ausschuss Umwelt und Technik.

BM Burth richtet sich zum Abschied an Herrn Gentner und bedankt sich für das ehrenamtliche Engagement für die Einwohner und die sachliche und konstruktive Zusammenarbeit im Gemeinderat in den vergangenen eineinhalb Jahren.

Er wünscht ihm für die Zukunft alles Gute und überreicht als Abschiedsgeschenk von der Stadt einen „Verpflegungskorb“ für die ersten Wochen am neuen Wohnort.

Der Gemeinderat stellt einstimmig fest, dass die Voraussetzungen für das Ausscheiden aus dem Gemeinderat gemäß § 31 Abs. 1 GemO durch den Wegzug und den damit verbundenen Verlust der Wählbarkeit nach § 25 GemO gegeben sind.

Beschluss-Nr. 11

Verschiedenes

SR Haas mahnt die fehlenden Protokolle an. Bis Ende Januar 2026 sollten die Protokolle von Mai bis Dezember 2025 vorliegen.

Beschluss-Nr. 12
Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....