Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 602.1	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 67/2022

Betreff:
Im Laubgarten 18, Flst.Nr.: 2480 in Wangen
Errichtung eines Wohnhauses

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	17.05.2022	1.1.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	17.05.2022	3.1.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:
Im Rahmen der Sitzung vom 21.11 hatte sich der Gemeinderat mit dem Antrag zuletzt befasst. Für das Wohnhaus und das Gewächshaus wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt, eine Anbindung (Zufahrt an den gemeindlichen Feldweg wurde ablehnend entschieden.

Eine nunmehr vom Landratsamt für erforderlich erachtete Wandhöhenüberschreitung war seinerzeit so nicht gesehen worden. Nachdem die Befreiungen somit nicht ausgesprochen worden sind, steht dies derzeit noch der Baugenehmigung entgegen.

Die Überschreitung der Wandhöhe in Richtung Straße umfasst 30 cm (6,60 statt 6,30 cm) und in Richtung des westlichen Wohnhauses 50 cm. 4,00 statt 3,50 m. Nachdem die Wandhöhe des bestehenden Wohnhauses auf dem Areal nach Norden hin (zur freien Landschaft gerichtet) um 1,50 m befreit worden war, kann die relativ geringfügige Überschreitung von 30 bzw. 50 cm bei dem nunmehr geplanten Vorhaben, diesem nicht entgegen gehalten werden. Das Landratsamt hat diese Fragestellung ausführlich betrachtet. Es wird daher empfohlen die Befreiungen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von der Festsetzung der Wandhöhe straßenseits um 30 cm bzw. bergseits um 50 cm wird ausgesprochen. Im Übrigen wird auf die Entscheidung vom

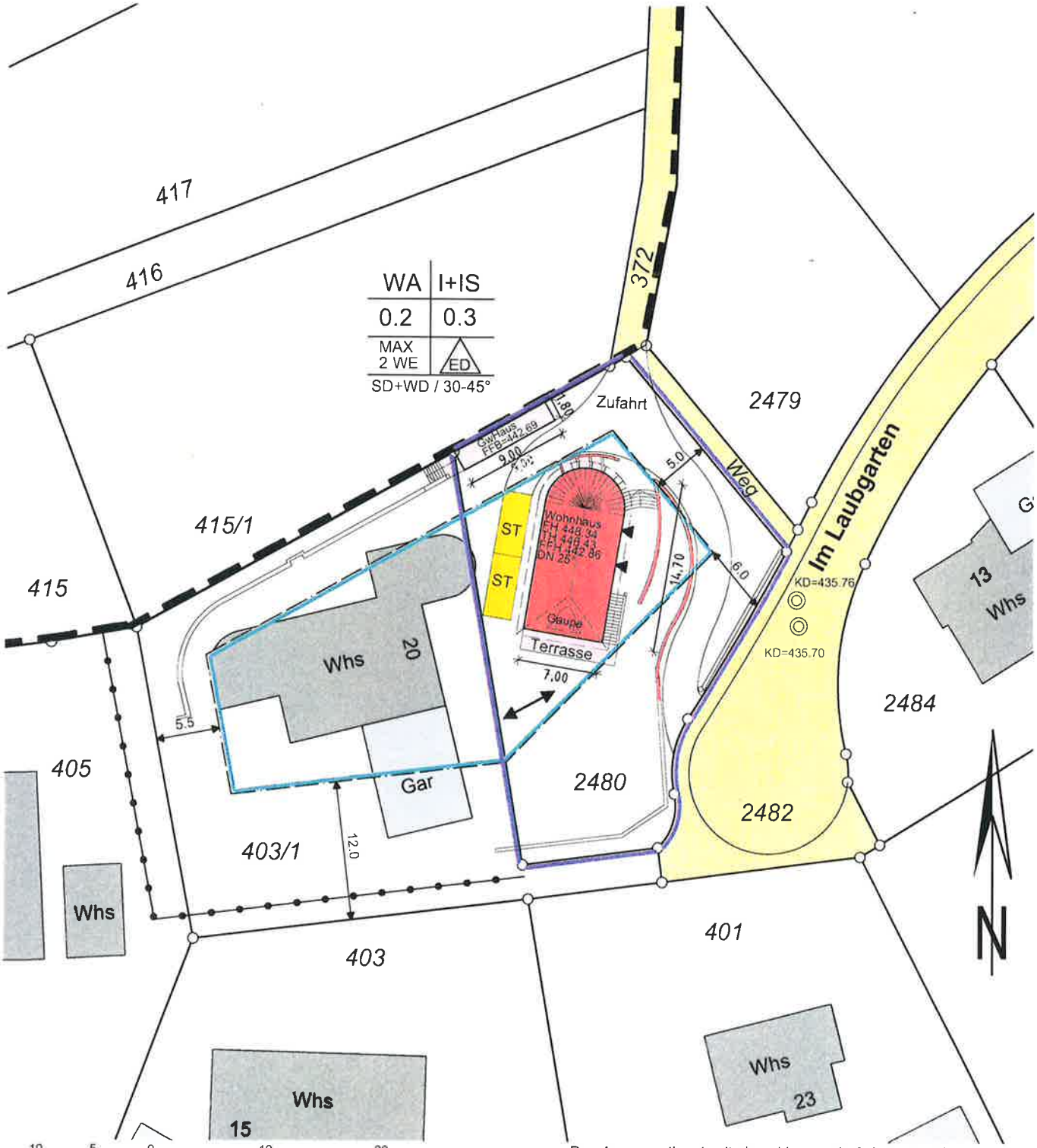
Raum für Notizen:

Landkreis : **Konstanz**
Gemeinde : **Öhningen**
Gemarkung : **Wangen**

Lageplan

zeichn. Teil § 4 LBOVVO

M **1: 500**



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster. Abweichung gegenüber dem Grundbuch möglich.

Für eventuell unterirdisch vorhandene Leitungen oder Kabel wird keine Haftung übernommen.

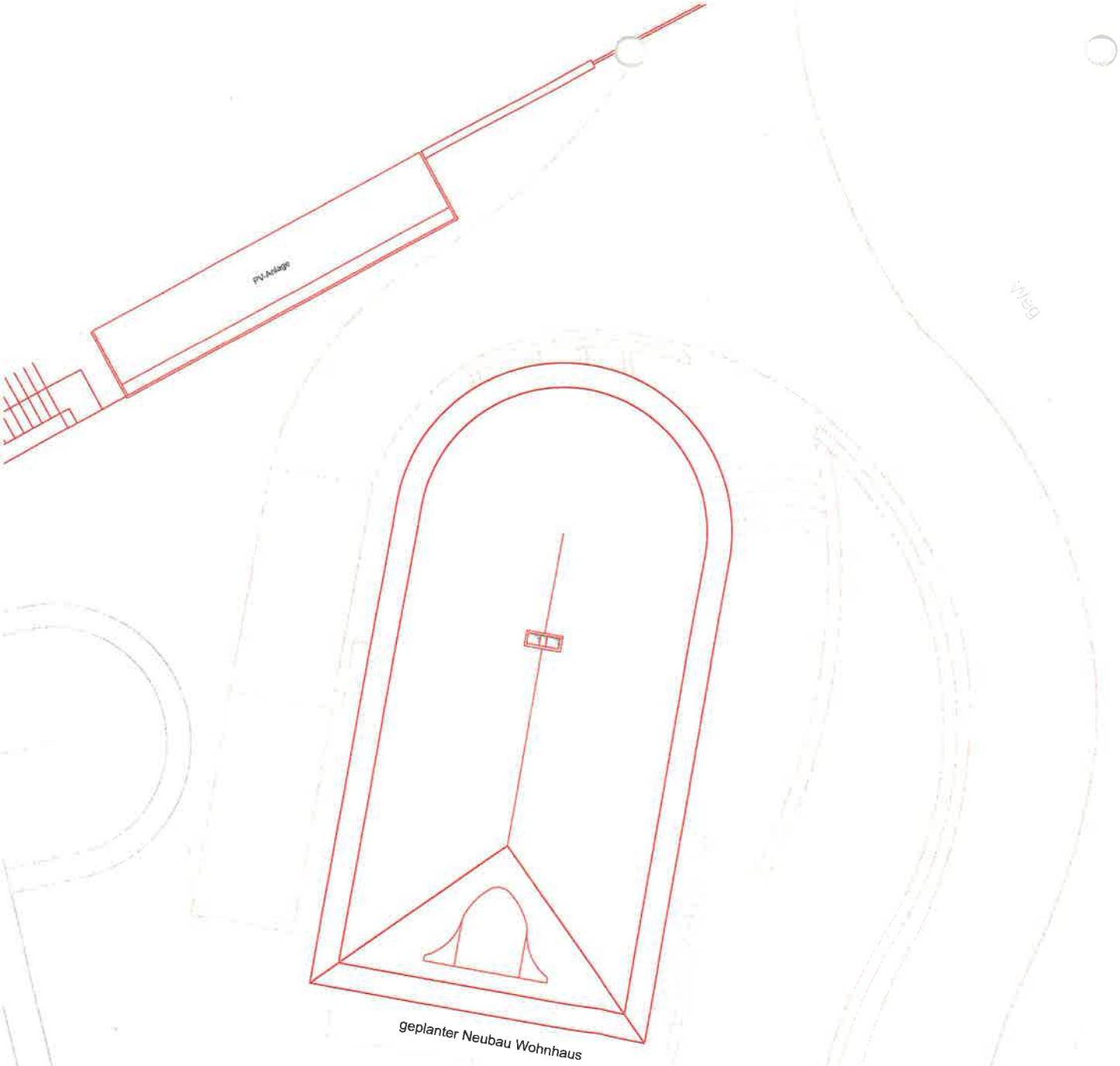
!! Sämtliche Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger mitzuteilen

21-8166 Ls

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Der Beglaubigungsvermerk erstreckt sich nur auf den in §4 Abs. 2 u. 3 LBOVVO festgelegten Mindestinhalt des Auszuges.

Radolfzell, den 13.10.2021

VERMESSUNGSBÜRO
Hansjörg und Michael* **LUDIN**
*Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-Werber-Str. 48, Telefon 07732/9529-0
78315 RADOLFZELL



Übersicht M 1 |

Bauort

2480
Öhningen-Wangen
Im Laubengarten

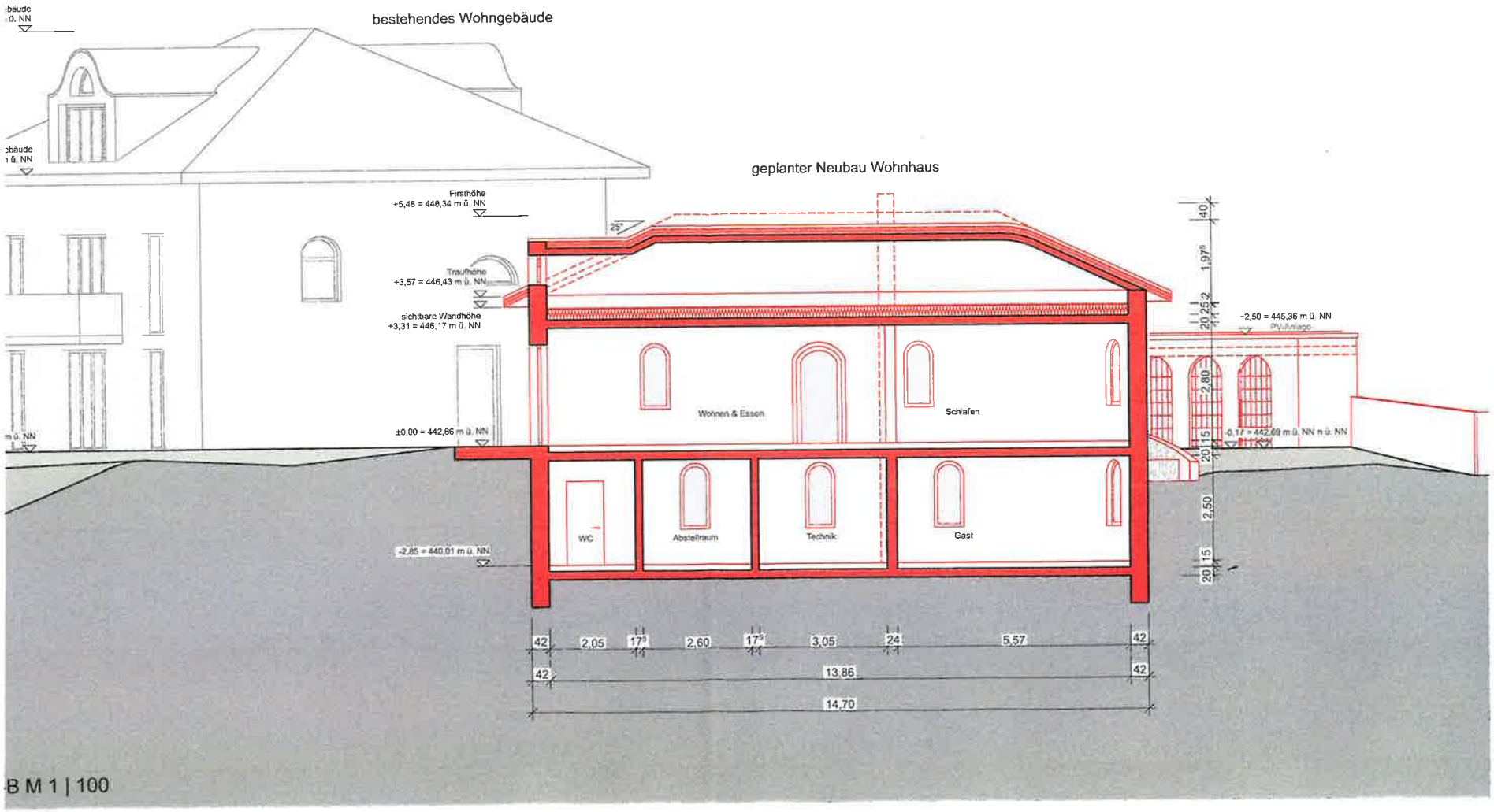
78337 Öhningen-Wa

Planstand

Format	Datum
DIN A2	28.09.2021

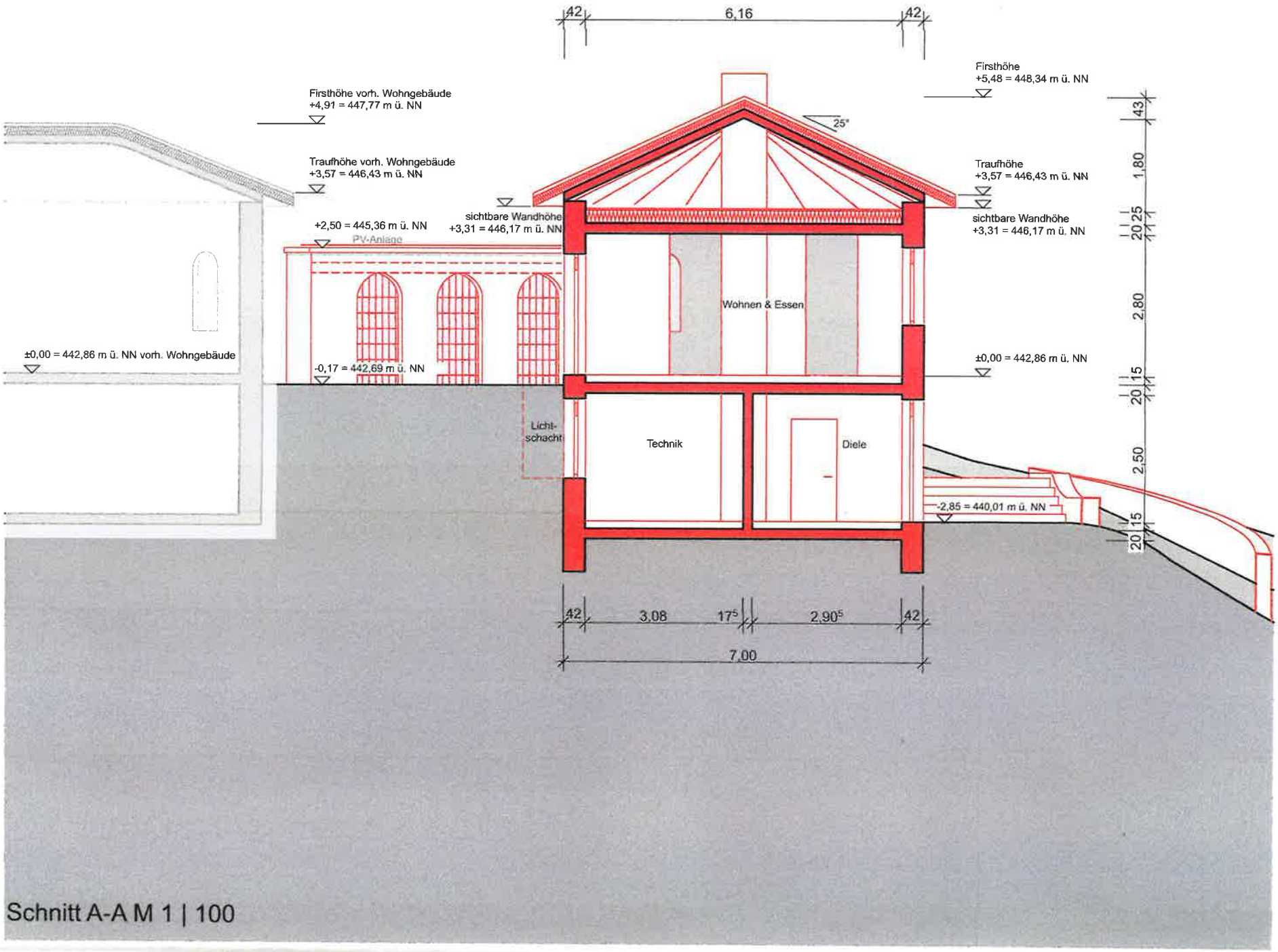
Projekt

42101

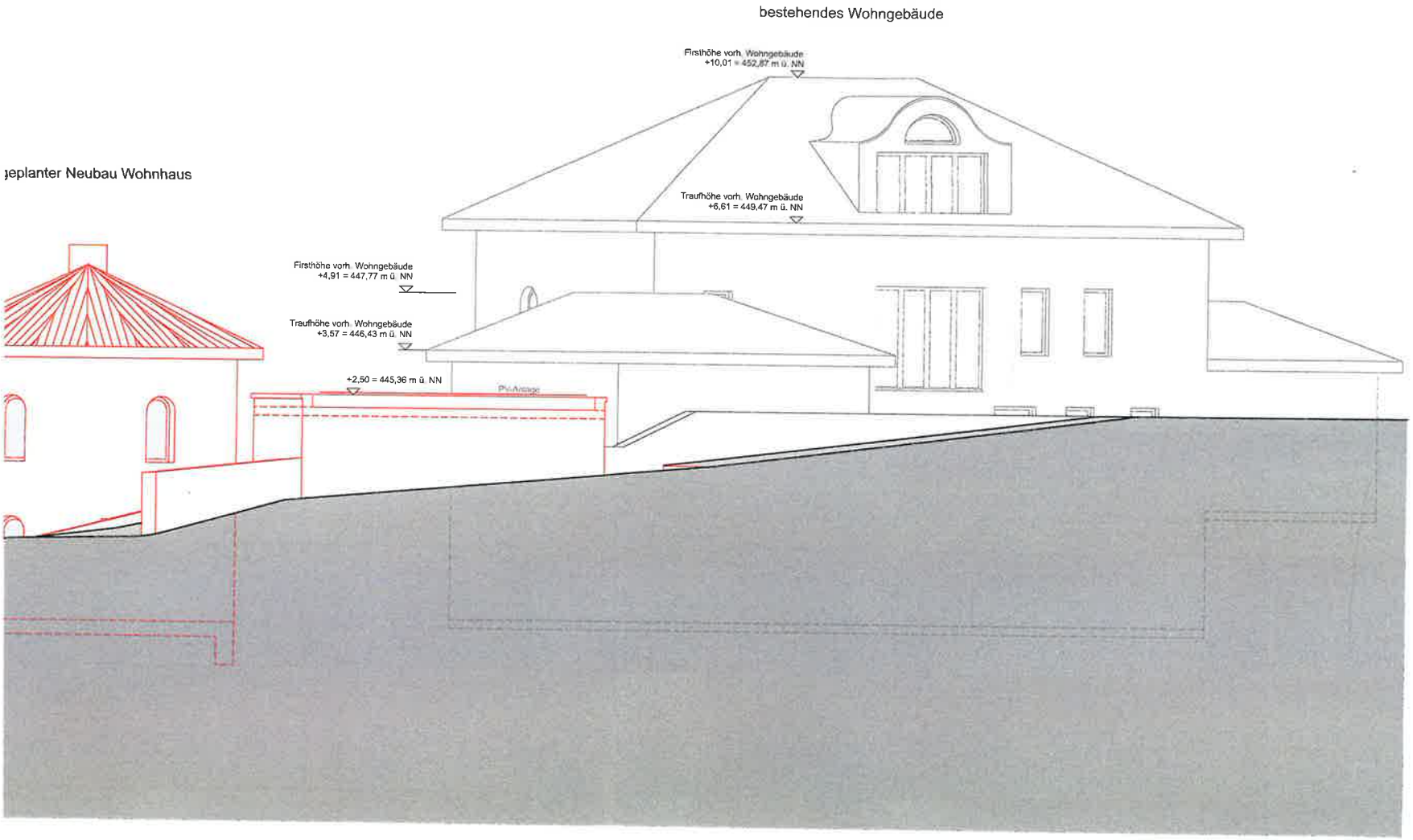

bestehendes Wohngebäude
geplanter Neubau Wohnhaus
Firsthöhe
+5,48 = 448,34 m ü. NN
Traufhöhe
+3,57 = 446,43 m ü. NN
sichtbare Wandhöhe
+3,31 = 446,17 m ü. NN
±0,00 = 442,86 m ü. NN
-2,85 = 440,01 m ü. NN
-2,50 = 445,36 m ü. NN
PV-Anlage
-0,17 = 442,69 m ü. NN n ü. NN
Wohnen & Essen
Schlafen
WC
Abstellraum
Technik
Gast
42
2,05
17,5
2,60
17,5
3,05
24
5,57
42
42
13,86
42
14,70
40
1,97,5
20 25,2
2,80
20 15
2,50
20 15
B M 1 | 100

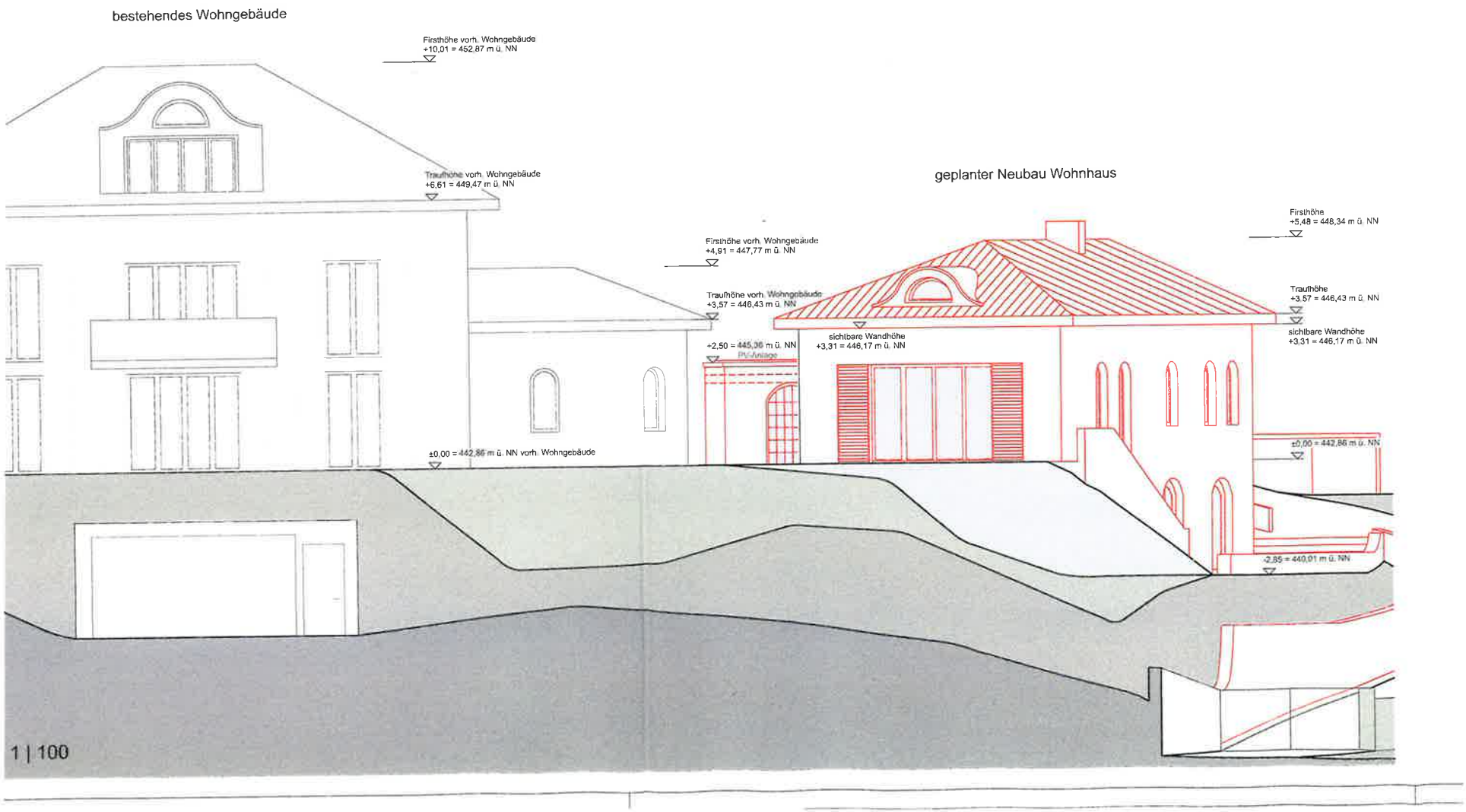
bestehendes Wohngebäude

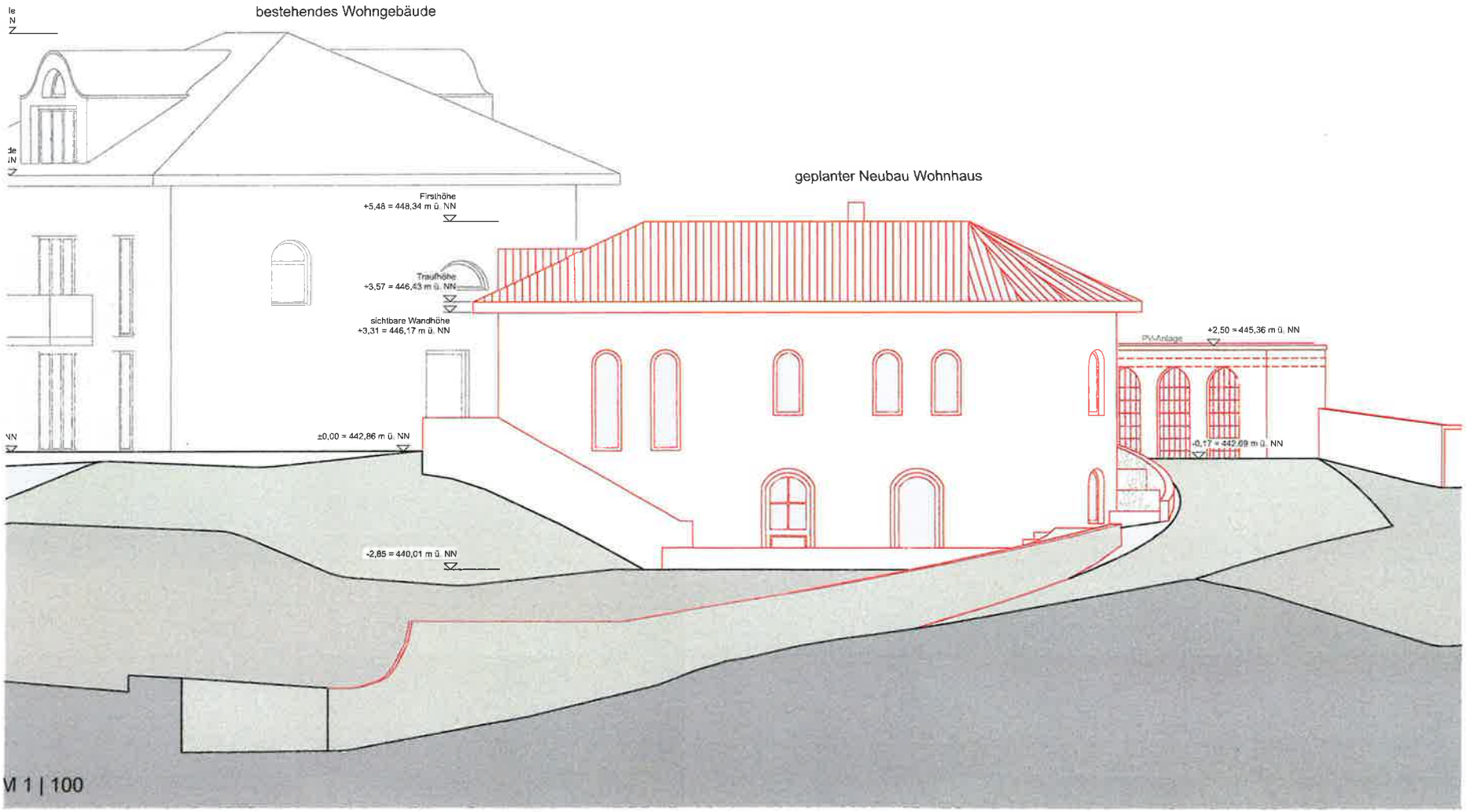
geplanter Neubau W[illegible]haus



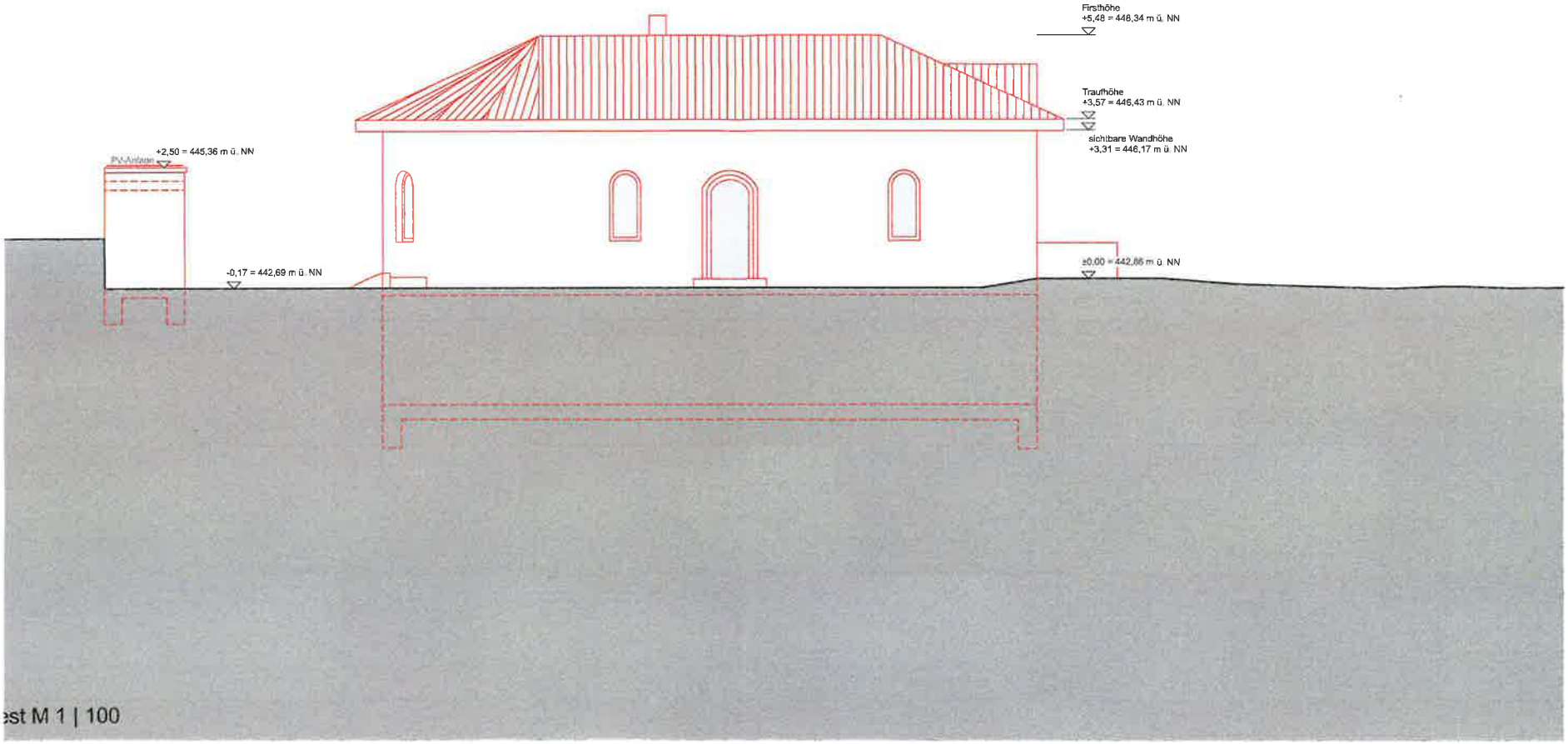
Schnitt A-A M 1 | 100


bestehendes Wohngebäude
Firsthöhe vorh. Wohngebäude
+10,01 = 452,87 m ü. NN
geplanter Neubau Wohnhaus
Traufhöhe vorh. Wohngebäude
+6,61 = 449,47 m ü. NN
Firsthöhe vorh. Wohngebäude
+4,91 = 447,77 m ü. NN
Traufhöhe vorh. Wohngebäude
+3,57 = 446,43 m ü. NN
+2,50 = 445,36 m ü. NN
PV-Anlage


bestehendes Wohngebäude
Firsthöhe vorh. Wohngebäude
+10,01 = 452,87 m ü. NN
Traufhöhe vorh. Wohngebäude
+6,61 = 449,47 m ü. NN
Firsthöhe vorh. Wohngebäude
+4,91 = 447,77 m ü. NN
Traufhöhe vorh. Wohngebäude
+3,57 = 446,43 m ü. NN
+2,50 = 445,36 m ü. NN
PV-Anlage
±0,00 = 442,86 m ü. NN vorh. Wohngebäude
geplanter Neubau Wohnhaus
sichtbare Wandhöhe
+3,31 = 446,17 m ü. NN
Firsthöhe
+5,48 = 448,34 m ü. NN
Traufhöhe
+3,57 = 446,43 m ü. NN
sichtbare Wandhöhe
+3,31 = 446,17 m ü. NN
±0,00 = 442,86 m ü. NN
-2,85 = 440,01 m ü. NN
1 | 100


bestehendes Wohngebäude
geplanter Neubau Wohnhaus
Firsthöhe
+5,48 = 448,34 m ü. NN
Traufhöhe
+3,57 = 446,43 m ü. NN
sichtbare Wandhöhe
+3,31 = 446,17 m ü. NN
±0,00 = 442,86 m ü. NN
-2,85 = 440,01 m ü. NN
PV-Anlage
+2,50 = 445,36 m ü. NN
-0,17 = 442,69 m ü. NN
M 1 | 100

geplanter Neubau Wohnhaus



est M 1 | 100

ALT
Sitzung vom 20.04.21

Gemeindeverwaltung Öhningen
- Bauverwaltung -
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen, 07735/819-12,
07735/819-30, bauamt@oehningen.de

Öhningen, den ~~27.10.2021~~

Top 4i

Beschlussvorlage

Bauherr:

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses
Baugrundstück: Im Laubgarten, Öhningen,
Flurstück Nr.: 2480
Gemarkung: Wangen

Bautagebuch Nr.: 2021/17
Antragsart: Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Rechtsgrundlage: § 30 I BauGB
Bebauungsplan: Wangen-West

Beschreibung des Vorhabens:

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses im Bebauungsplangebiet Wangen-West.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 403/1 im Jahr 2011 war es erforderlich zusammen mit dem jetzt anstehenden Grundstück Flst.-Nr. 2480 eine Vereinigungsbaulast zu zeichnen, da das Vorhaben für nur ein Grundstück sonst zu groß ausgefallen gewesen wäre. Daher muss die Beurteilung des nunmehr vorliegenden Antrags für das Grundstück Flst.-Nr. 2480 immer im Zusammenhang mit der Bebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 403/1 gesehen werden.

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines langgestreckten niedrigen Baukörpers mit einer Länge von 17,13 m und einer Breite von 7,00 m. Die Wandhöhe bergseits ist mit 3,11 m beziffert, die Firsthöhe beläuft sich auf 5,46 m.

Das bestehende Wohnhaus verfügt über eine Firsthöhe von 452,87 über Normal-Null, für das neue Gebäude ist eine Firsthöhe von 448,32 über Normal-Null vorgesehen. Der First des neuen Gebäudes wird daher 4,5 m unter dem First des vorhandenen Wohnhauses zum Tragen kommen.

Die Gesamthafte Betrachtung der beiden Grundstücke führt zum Ergebnis, das die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl insgesamt eingehalten werden kann. Auch die Geschossigkeit entspricht mit einem Voll- und einem Sockelgeschoss den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Nach Osten hin ist zentral ein Risalit vorgelagert (barocke Form eines Widerkehrs). In diesem Bereich wird die max. Wandhöhe von 6,30 m um 1,25 m überschritten. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich. Ab dem Eingangsniveau beträgt die Gesamthöhe des Gebäudes 8,21 m. Dieses Eingangsniveau befindet sich 4,35 m über dem Straßenniveau. Insgesamt ergibt sich ab der Straße eine Gesamthöhe von 12,56 m. Dies dürfte von der Straße aus betrachtet vergleichsweise massiv wirken. Gemäß Bebauungsplan Wangen-West ist die Höhenlage der maßgeblichen Geländeoberfläche im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegen. Es erscheint nicht sachfremd, wenn die Frage gestellt wird, ob eine etwas tiefere Verortung des Gebäudes im Hang nicht geeignet wäre das Gebäudes besser einzufügen.

Ob und wie der Eingang von Osten in die Straße „Im Laubgarten" eingebunden werden soll, ist in den Plänen ebenso wenig erkennbar wie dass die beiden erforderlichen Stellplätze nachgewiesen sind. Aus Sicht der Verwaltung ist hierzu eine Nachforderung zu stellen.

Befreiungen:

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	**Beschlussvorschlag**
Wandhöhe im Bereich des Risalit	wird zur Diskussion gestellt

Beschlussvorschlag:

Abhängig von dem Beschluss zur Befreiung kann das Vorhaben positiv beurteilt werden, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

Ob im Hinblick auf die Bezugshöhe eine niederere Position im Hang vorzusehen ist, wird zur Diskussion gestellt.

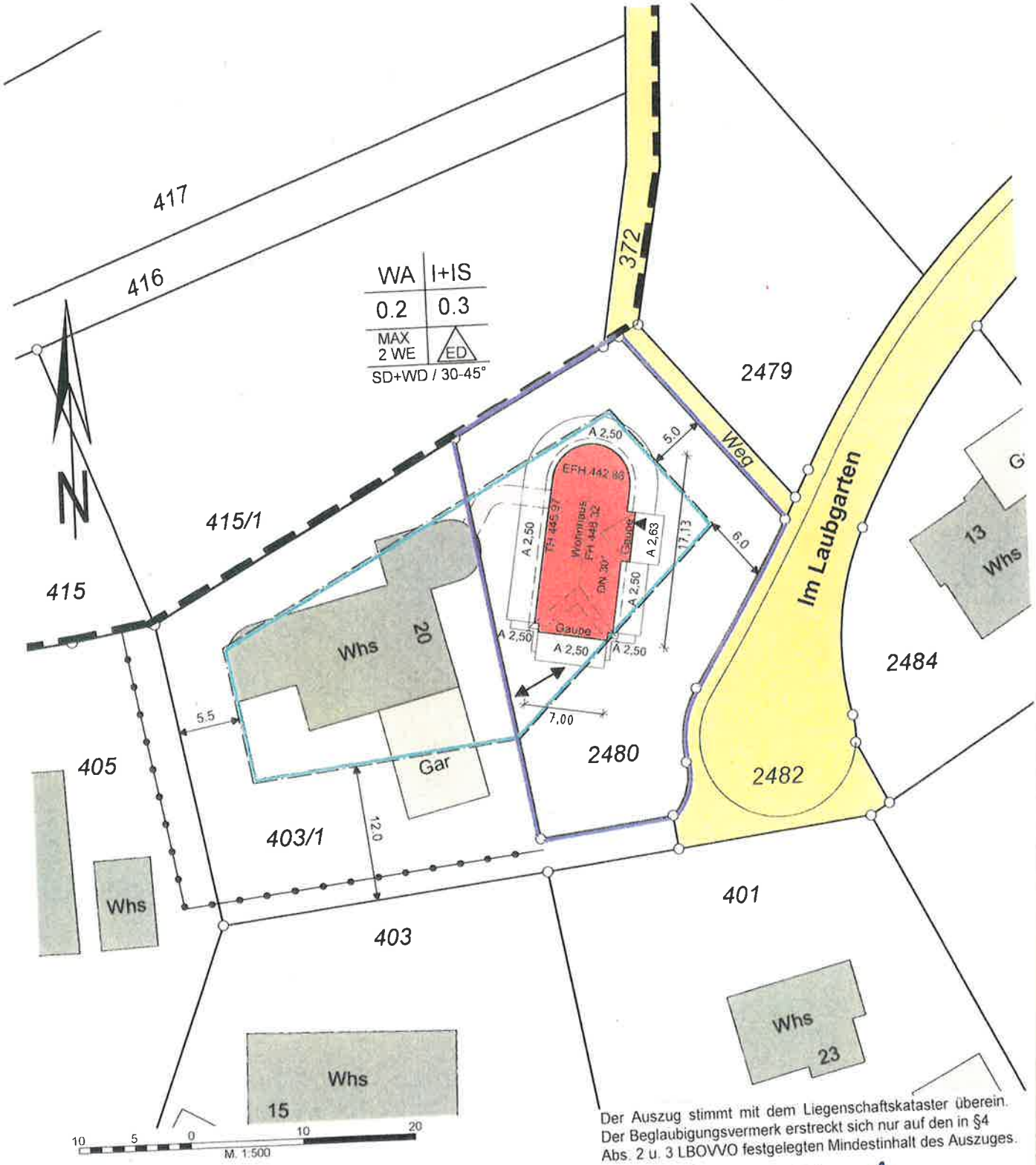
ALT

Landkreis : **Konstanz**
Gemeinde : **Öhningen**
Gemarkung : **Wangen**

Lageplan

zeichn. Teil § 4 LBOVVO

M **1: 500**



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster. Abweichung gegenüber dem Grundbuch möglich.

Für eventuell unterirdisch vorhandene Leitungen oder Kabel wird keine Haftung übernommen.

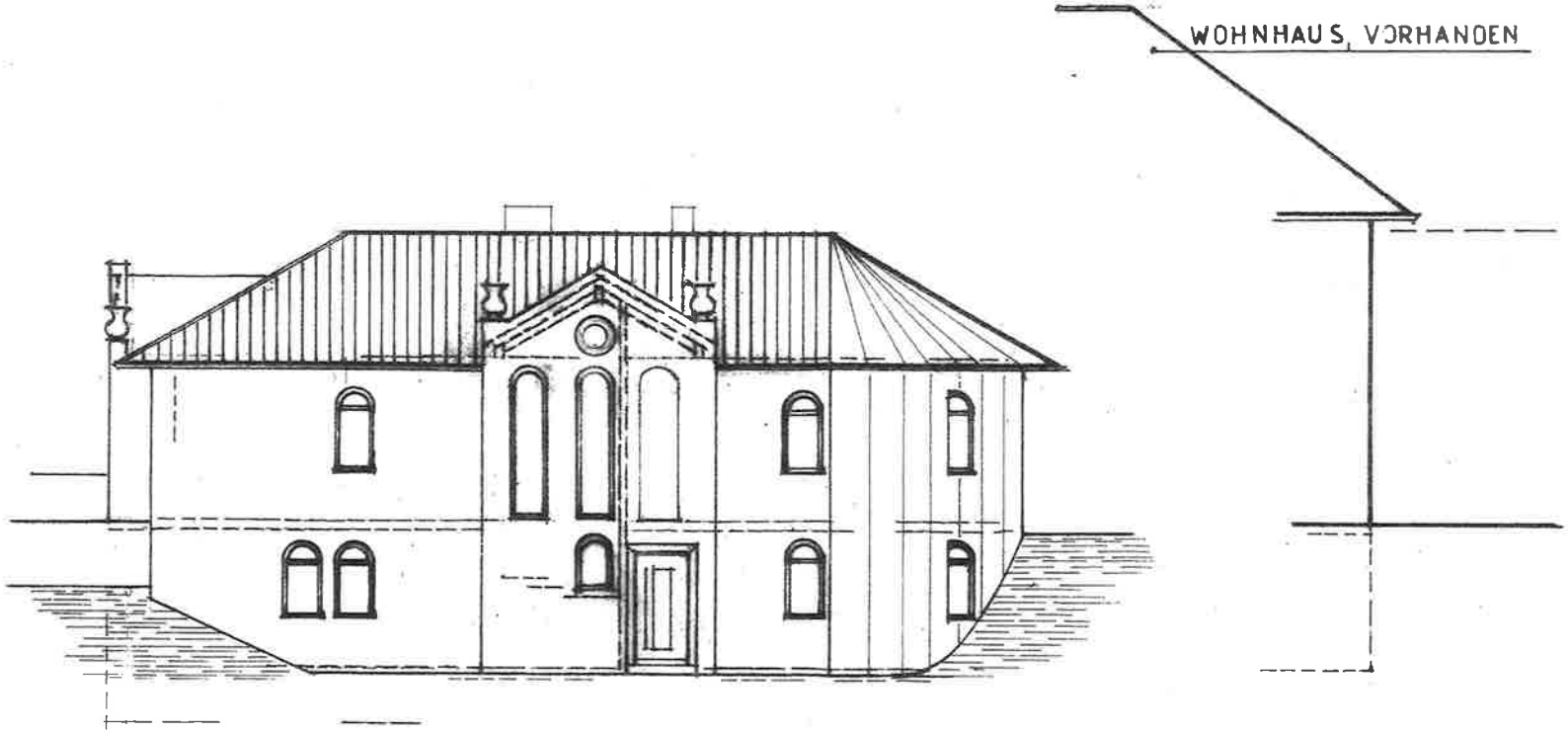
!! Sämtliche Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger mitzuteilen

21-8022_Sm

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Der Beglaubigungsvermerk erstreckt sich nur auf den in §4 Abs. 2 u. 3 LBOVVO festgelegten Mindestinhalt des Auszuges.

Radolfzell, den 18.03.2021

VERMESSUNGSBÜRO
Hansjörg und Michael* **LUDIN**
*Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-Weiber-Str. 48, Telefon 07732/9529-0
78315 RADOLFZELL



OSTEN

ALT

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 602.1	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 64/2022

Betreff:
Am Rebberg 26, Flst.Nr.: 687/2 in Wangen
Umbau eines Einfamilienhauses in ein Doppelhaus und Einbau von 4 Dachgaupen (Bauantrag im vereinfachten Verfahren)

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	17.05.2022	1.2.	nichtöffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	17.05.2022	3.2.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1951 genehmigt, lange bevor bebauungsplanrechtliche Regelungen am Rebberg in Wangen galten. Das Gebäude in seinen heutigen Dimensionen entspricht dem Genehmigungsstand von 1951 (Erweiterung Terrasse nach Westen 1963) und soll in seiner Dimension auch so beibehalten werden. Während im Gebäudeinnern eine Umgestaltung in 2 Haushälften projektiert ist, wird äußerlich insbesondere die Errichtung eines Anbaus (für Bad/Sauna) mit einer Nettogeschossfläche von 33,31 m²auf der bisherigen Westterrasse sowie der Einbau von insgesamt 4 Dachgaupen (2 nach Süden und 2 nach Norden) in Erscheinung treten.

Da das Gebäude in seiner Dimension und Nutzung so bereits vorhanden ist, greift hier ganz weitgehend der Bestandsschutz, auch wenn die Grundflächenzahl bei einem Neubau um 5% und die Geschossflächenzahl um 50 % überschritten wäre.

Anders verhält es sich jedoch bezüglich des Bereiches auf und unter der Westterrasse. Dieser Raum war seinerzeit als Doppelgarage mit darüber liegender Terrasse genehmigt worden und ist nunmehr als Sommerraum im EG und Bad/Sauna im UG ausgeworfen.

Nach Auffassung der Verwaltung wäre dies befreiungspflichtig (GFZ/GRZ/Baufenster), da es sich beim Bad um Räume handelt, welche zumindest für den zeitweisen Aufenthalt von Personen dienen. Solche Räume sind regelmäßig der Hauptnutzung zugeordnet (als Garage waren sie Nebennutzung). Hilfreich ist sicherlich, dass der für die Umbauten vorgesehene Bereich bereits durch die Garage mit teilüberdachter Terrasse überbaut ist, und insofern keine zusätzliche Fläche versiegelt wird. Hier soll lediglich eine Glasschiebetür eingebaut werden.

Eine Befreiung dürfte, aufgrund der Sondersituation (genehmigter Altbestand-keine Neuversiegelung), nach Auffassung der Verwaltung wohl vertretbar (Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, der Abstand zum Nachbarn ist eingehalten) sein.

Etwas schwieriger verhält es sich mit dem Anbau eines Arbeitszimmers mit 16,6 m² am östlichen Gebäudeteil. Hier war 1951 lediglich ein überdachter Bereich durch den gleichfalls überdachten Balkon im EG geschaffen worden. Die Einbindung in den Baukörper kann somit wohl nicht von der früheren Baugenehmigungen partizipieren. Da der Bereich bereits überdacht und somit versiegelt ist, kann man dies zwar dem Anbau im Westen ähnlich sehen, allerdings handelt es sich hierbei um keinen (eben lediglich) anderweitig genutzten Teil des Gebäudes, sondern um etwas „neu gebautes".

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze steigt von 1 auf 3. Es ist davon auszugehen, dass diese problemlos in den bestehenden Garagen nördlich und östlich des Wohnhauses nachgewiesen werden können. Der Architekt wurde um Darstellung gebeten, diese wurde zugesagt.

Beschlussvorschlag:

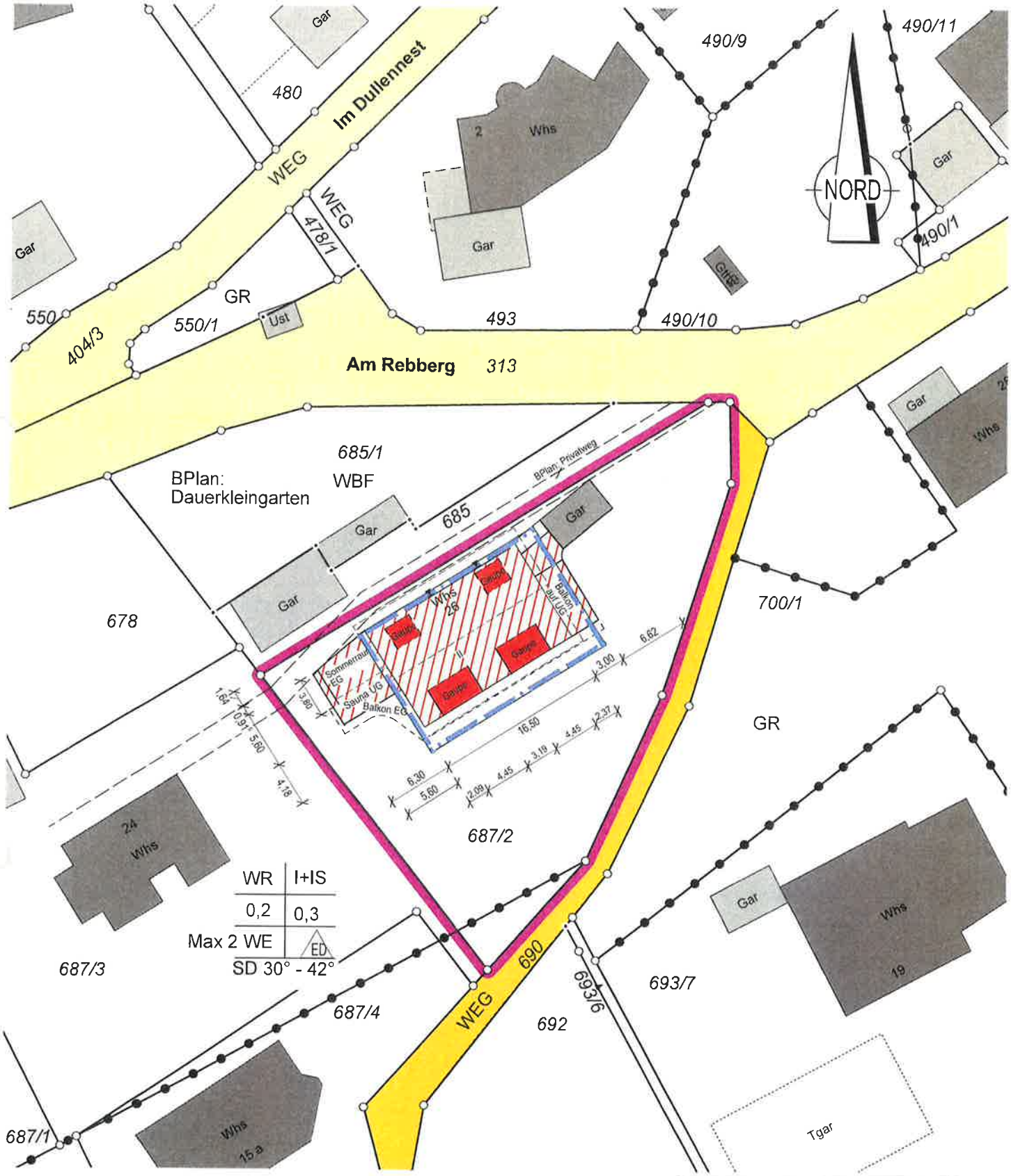
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, die erforderlichen Befreiungen für den Umbau der Doppelgarage in Bad/Sauna die Umnutzung des überdachten Terrassenteils in einen vom Architekten so genannten Sommerraum (eher eine Art Wintergarten mit festem Dach) können erteilt werden.
Ob für den Arbeitsraum im Osten ähnlich verfahren werden soll, wird zur Diskussion gestellt.

Raum für Notizen:

Landkreis: Konstanz
Gemeinde: Öhningen
Gemarkung: Wangen

Lageplan

-zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§4 LBOVVO)
BV Jentsch



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt und nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet: Radolfzell, 5.4.2022

i. A.

Grießhaber + Obergfell GbR
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Bismarckstr. 27
78315 Radolfzell
Tel. 07732/ 4549 Fax.07732/ 57621

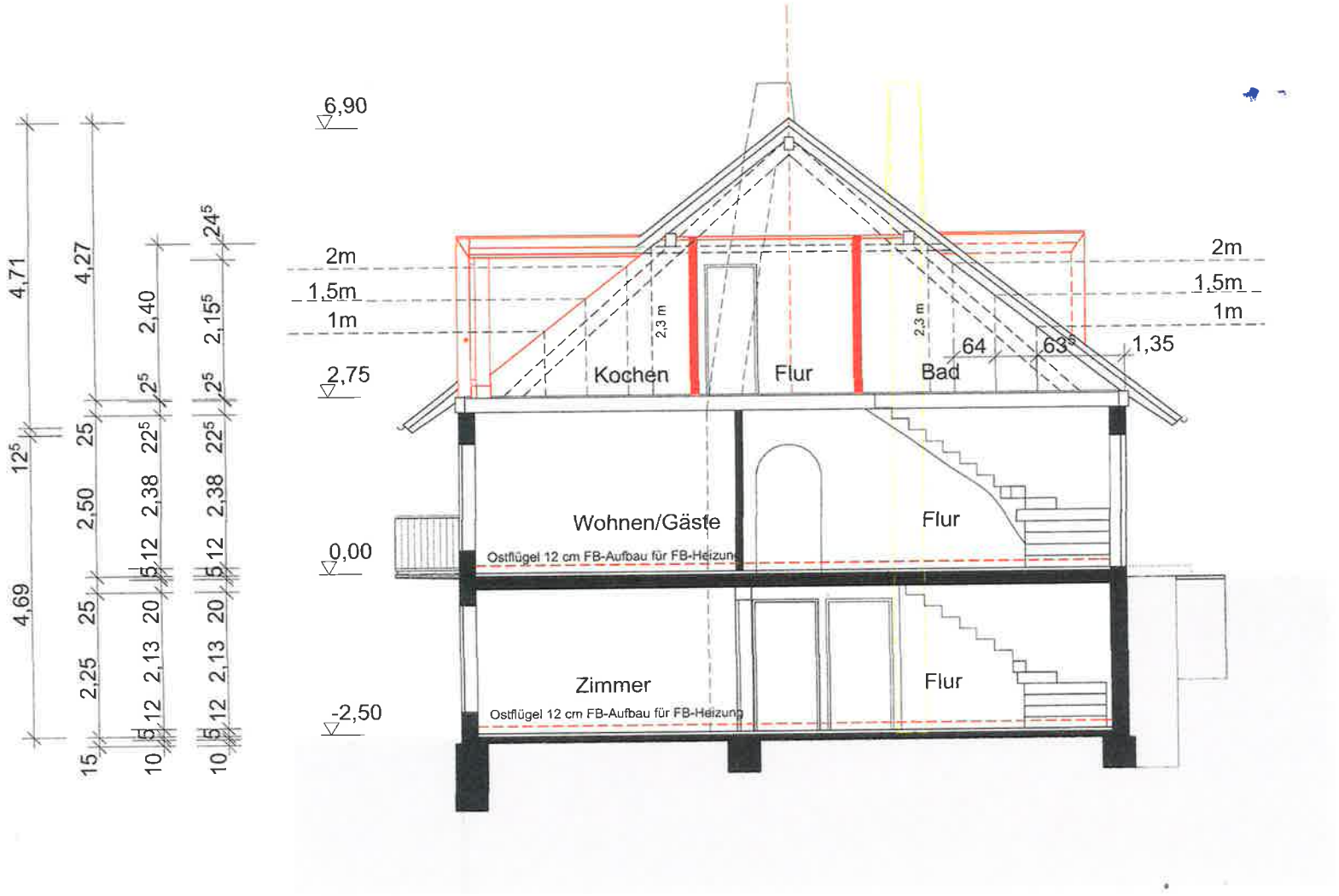
Dipl.-Ing. Klaus Obergfell
Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Baden-Württemberg
Liste der Beratenden Ingenieure Nr. 1664

Maßstab 1:500
0 5 10 15 20 25

Auftragsnr.: 20221554

Alle Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer Leitungen wird keine Gewähr übernommen.


6,90
2m
1,5m
1m
2,75
0,00
-2,50
Kochen
Flur
Bad
Wohnen/Gäste
Flur
Ostflügel 12 cm FB-Aufbau für FB-Heizung
Zimmer
Flur
Ostflügel 12 cm FB-Aufbau für FB-Heizung
2,3 m
2,3 m
64
63⁵
1,35
4,71
4,27
2,40
24⁵
2,15⁵
12⁵
25
2,50
2,25
15
2⁵
22⁵
2,38
5,12
20
2,13
5,12
10

Schnitt

Osten

Westen

Norden

Süden

Untergeschoss

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 602.1	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 69/2022

Betreff:
Binderwies 3, Flst.Nr.: 745/1 in Wangen
Neubau eines Einfamilienhauses (abschließend angepasste Bauvoranfrage)

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	17.05.2022	1.3.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	17.05.2022	3.3.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat musste sich in der Vergangenheit mehrfach mit dem Antrag befassen. Dies zuletzt in seiner Sitzung vom 14.09.2021. In der damaligen Sitzung wurde dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt, nachdem die Bebauung im Rahmen eines gerichtlichen Vergleiches so reduziert werden musste, dass den Maßgaben des Bebauungsplanes entsprach und keinerlei Befreiungen mehr notwendig sind. Lediglich geringfügige Abweichungen mit untergeordneten Bauteilen, welche alleine in der Entscheidungskompetenz des Landratsamtes liegen, wurden für genehmigungsfähig erkannt. Das Landratsamt hat die Bauherrschaft aufgefordert, die vor dem Verwaltungsgerichtshof beschlossene Planung in einen überarbeiteten Antrag zu fassen.

Diese reduzierte Fassung liegt nunmehr vor und wurde nochmals überprüft. Herr Kreisbaumeister Schlosshauer hat bestätigt, dass es sich nunmehr um die im Gerichtstermin beschlossene Planung handelt und keinerlei Befreiungen erforderlich werden.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt

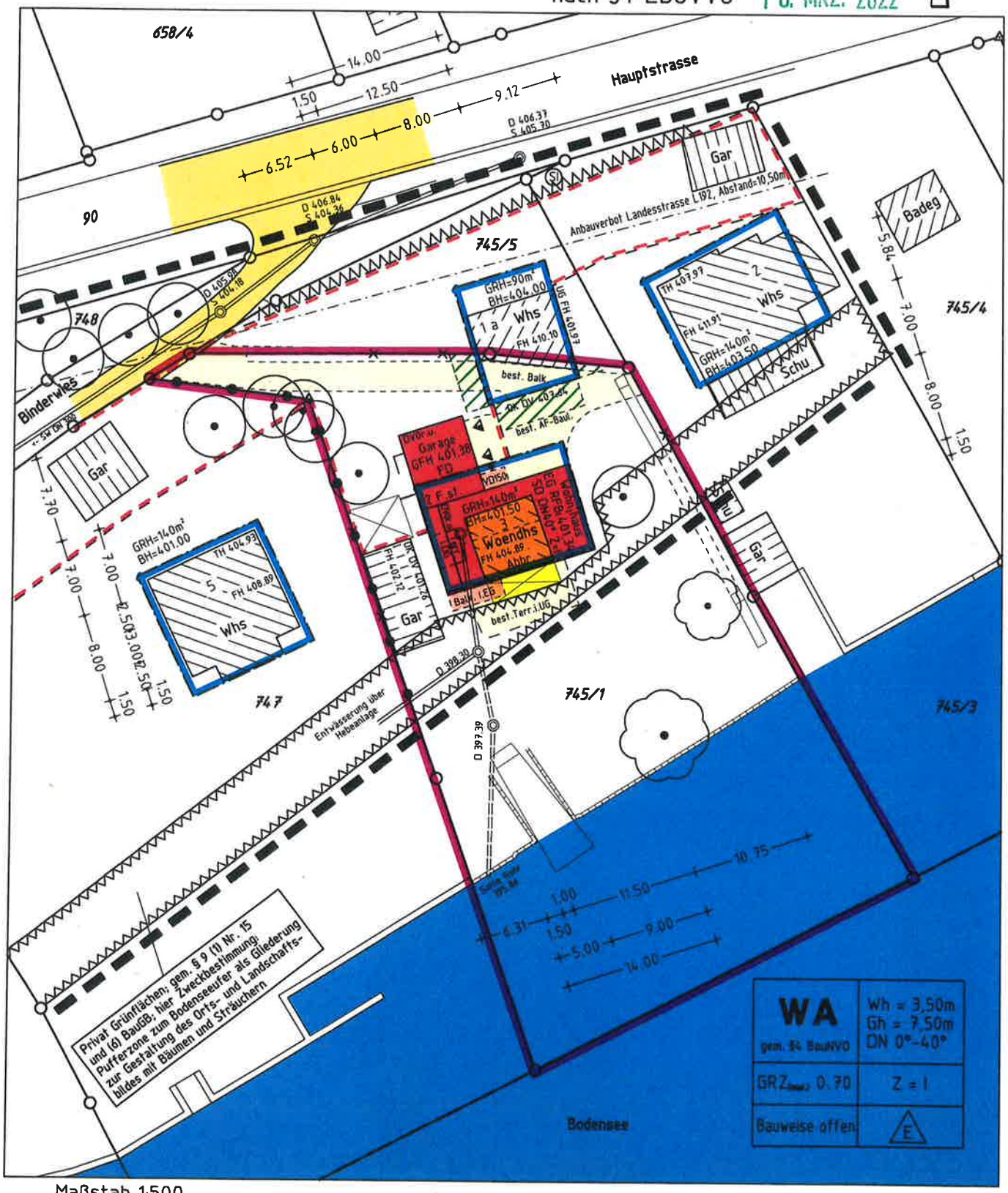
Raum für Notizen:

Landkreis Konstanz
Gemeinde Öhningen
Gemarkung Wangen

LAGEPLAN

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
nach §4 LBOVVO

10. MRZ. 2022



Maßstab 1:500

0 5 10 20 m

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich. Keine Gewähr für unterirdische Leitungen.

Bauvorhaben:

Brigitte Türk

Dipl.-Ing. (FH)
OLIVER DOLD
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 2 LBOVVO B-W
Am Vogtsbach 17
78713 SCHRAMBERG
Tel. 07422/7286 Fax 07422/7611
E-Mail info@vbdold.de
Ingenieur für Vermessung BDB

gefertigt Schramberg, 25. 11. 2021
geändert Schramberg, 03. 03. 2022

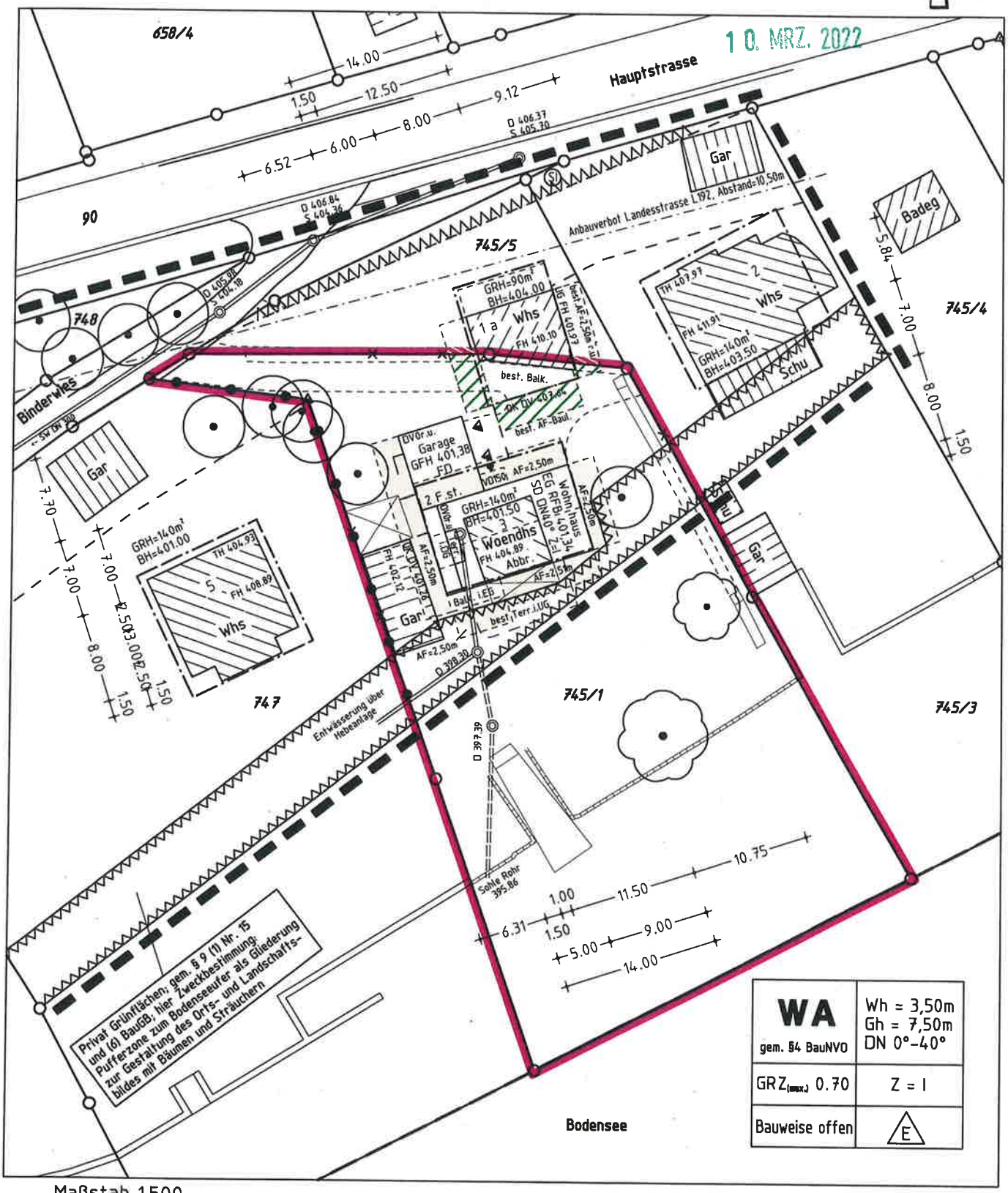
O. Dold

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNGSTECHNIK UND BAULEITPLANUNG
VERMESSUNGSBÜRO DOLD
Dipl.-Ing. (FH) Oliver Dold 78713 Schramberg
Am Vogtsbach 17 Tel 07422-7286 Fax 07422-7611

Landkreis Konstanz
Gemeinde Öhningen
Gemarkung Wangen

LAGEPLAN

mit Abstandsflächen



Maßstab 1:500

0 5 10 20 m

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich. Keine Gewähr für unterirdische Leitungen.

Bauvorhaben:

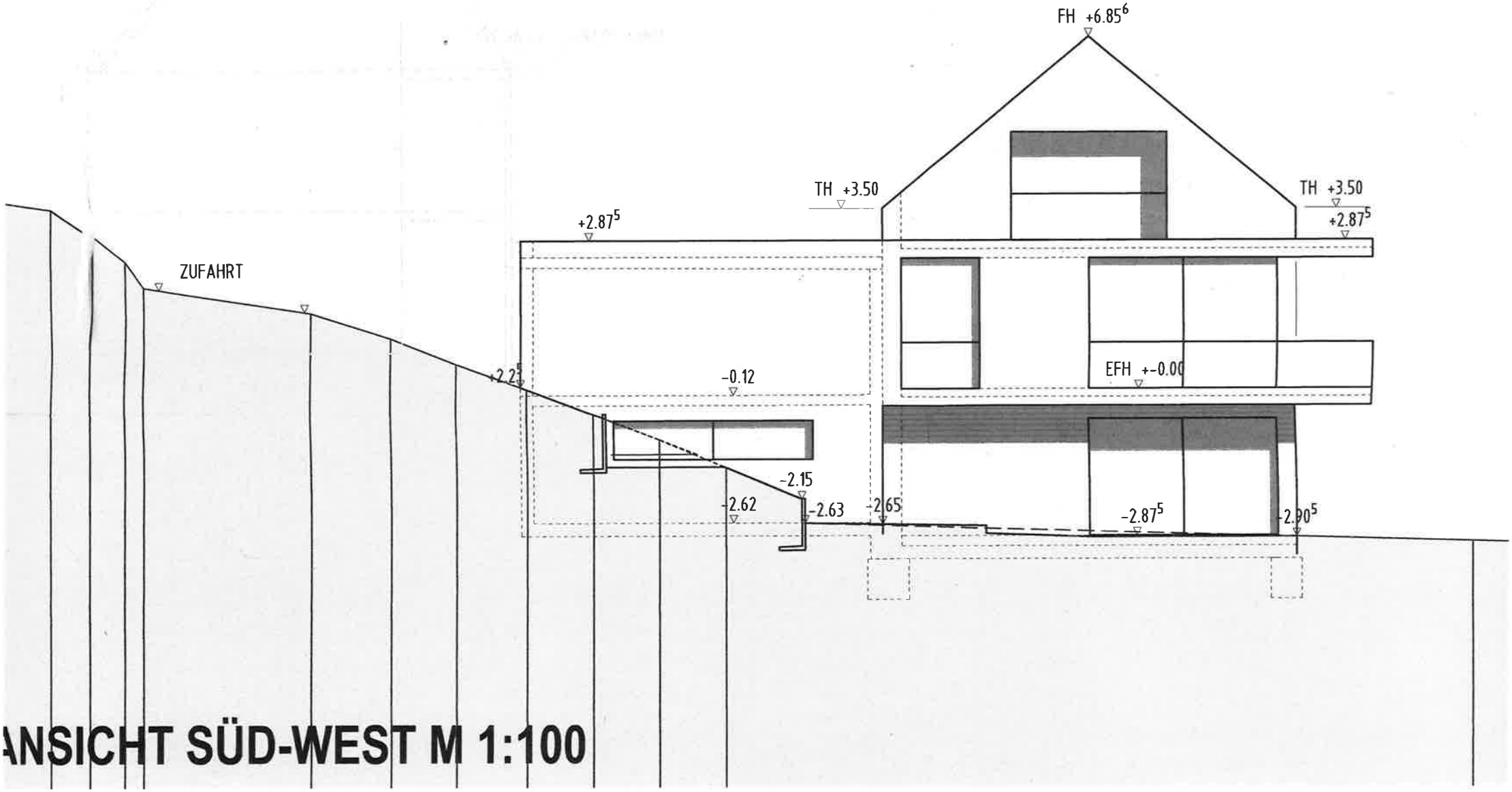
Brigitte Türk

Dipl.-Ing. (FH)
OLIVER DOLD
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 2 LBOVVO B-W
Am Vogtsbach 17
78713 SCHRAMBERG
Tel. 07422/7286 Fax 07422/7611
E-Mail info@vbdold.de
Ingenieur für
Vermessung BDB

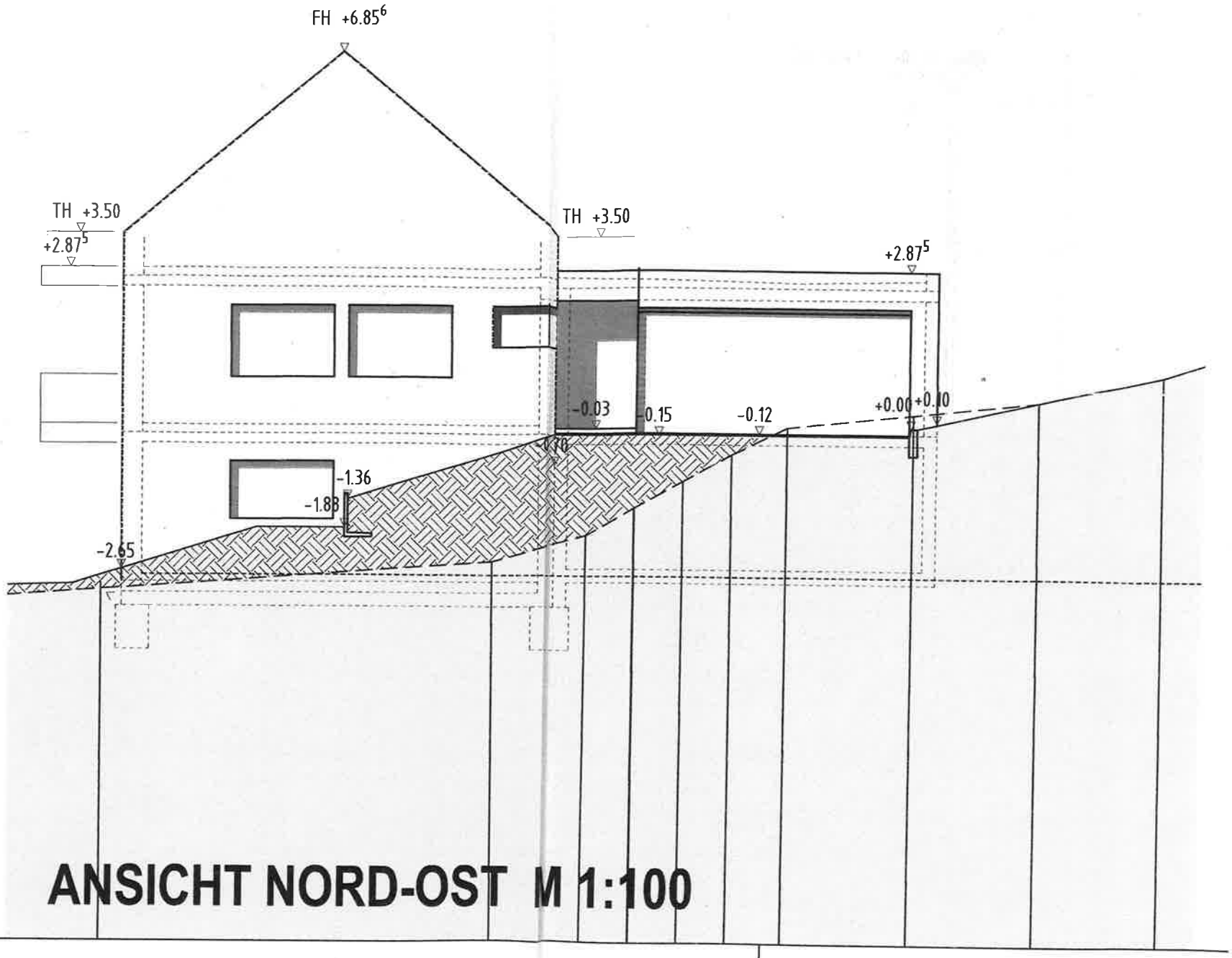
gefertigt Schramberg, 25. 11. 2021
geändert Schramberg, 03. 03. 2022

O. Dold

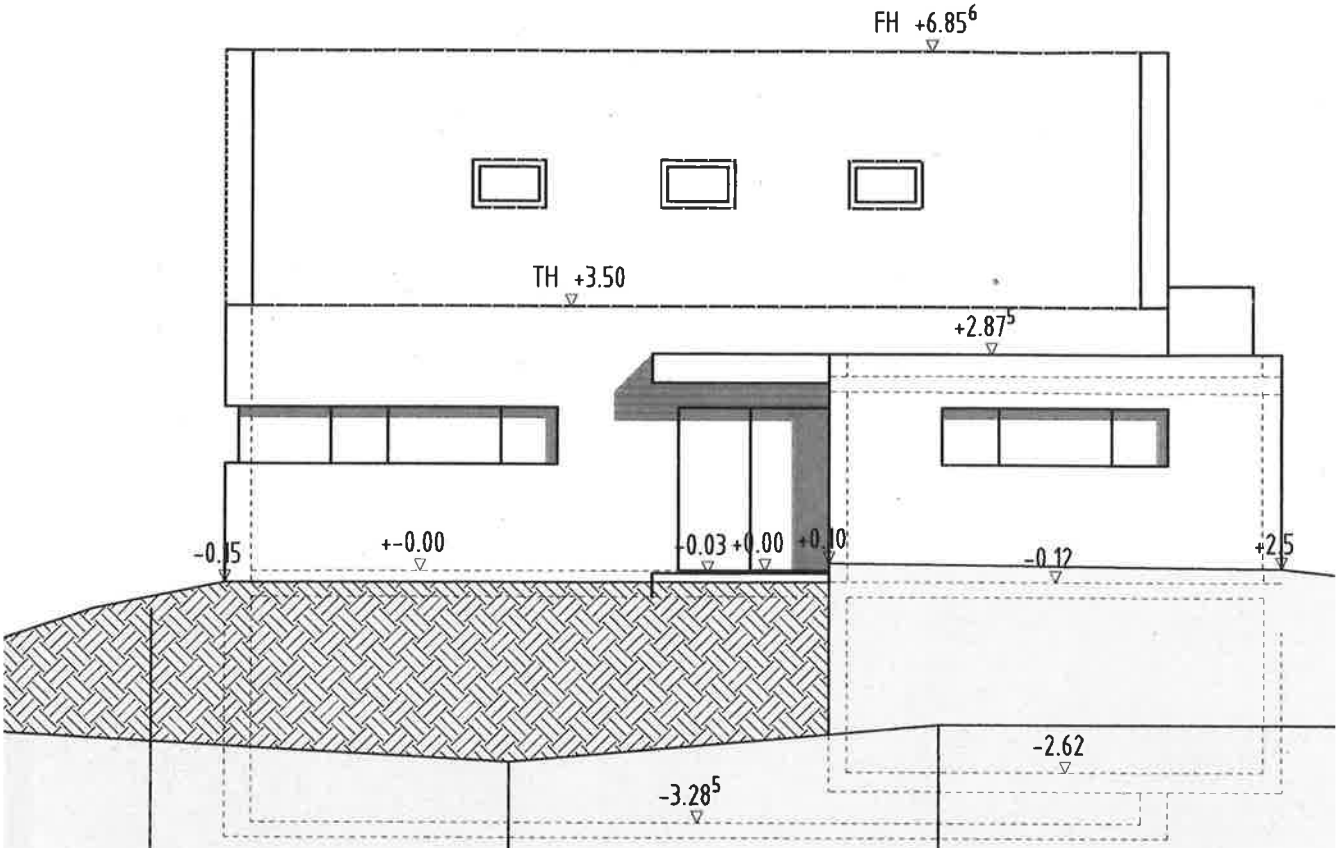
INGENIEURBÜRO FÜR
VERMESSUNGSTECHNIK
UND BAULEITPLANUNG
VERMESSUNGSBÜRO DOLD
Dipl.-Ing. (FH) Oliver Dold 78713 Schramberg
Am Vogtsbach 17 Tel 07422-7286 Fax 07422-7611



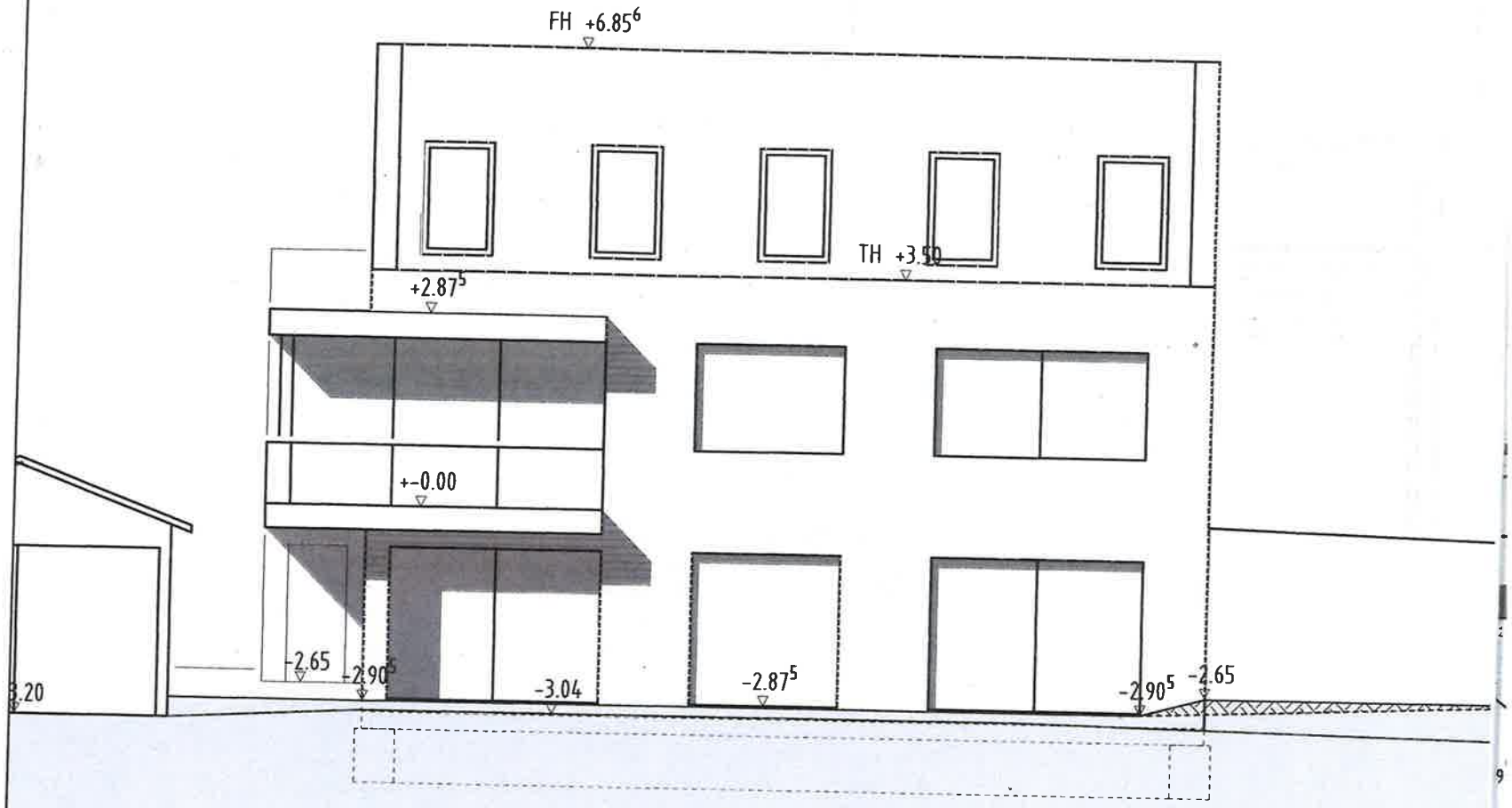
ANSICHT SÜD-WEST M 1:100



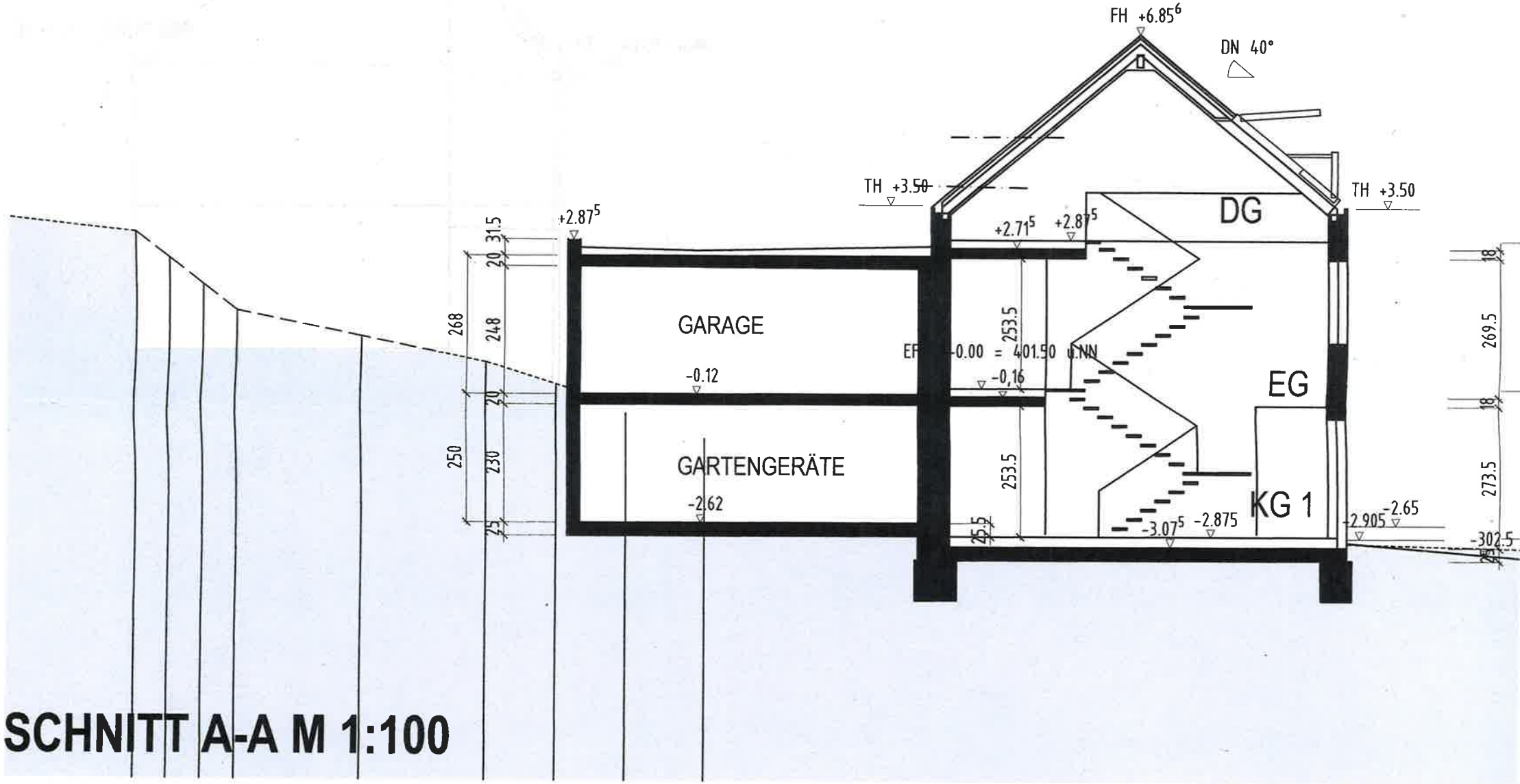
ANSICHT NORD-OST M 1:100



ANSICHT NORD-WEST M 1:100



ANSICHT SÜD-OST M 1:100



SCHNITT A-A M 1:100

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 602.1	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 70/2022

Betreff:
Zum Schienerberg 21 - 21 c, Flst.Nr.: 208/1 in Wangen
Errichtung von 4 Gebäuden; hier: Änderung Satteldach auf 20 statt 38 Grad, Entfall der Gaupen

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	17.05.2022	1.4.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	17.05.2022	3.4.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Am 02.03.2021 wurde die Baugenehmigung für das Projekt „Wohnen im Dorf" erteilt. Nunmehr wurde ein Antrag zur veränderten Ausführung des Daches herein gegeben. Bislang sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 Grad vorgesehen. Zur Nutzbarmachung des Dachgeschosses sind Gaupen zugelassen.

Nunmehr soll die Dachneigung auf 20 Grad abgesenkt werden, die Gaupen sollen entfallen. Im Gegenzug steigt die Wandhöhe um 1,20 m auf 8,00 m an. Das Dachgeschoss wird hierdurch wohl zum Vollgeschoss. Im Gegenzug sinkt die Firsthöhe um 0,50 cm. Da die Verwaltung Bedenken hinsichtlich des Einfügens, insbesondere aufgrund der anwachsenden Wandhöhe und dem 3. Vollgeschoss hatte, wurde das Landratsamt um seine diesbezügliche Einschätzung gebeten. Dieses teilt mit:

„Unsere vorläufige Einschätzung zu dem Änderungsantrag betrachtet die Veränderung der Traufhöhe hinsichtlich des Einfügens nach § 34 BauGB zunächst als eher unkritisch, zumal in der genehmigten Planung die Summe der Länge der „Gauben" bzw. der Zwerchgiebel die Hälfte der Gebäudelänge bereits jetzt schon überschreitet und in dieser Hinsicht als rechnerisch klar greifbarer Wert als „wandhöhenrelevant" mit ins Gewicht fällt. Hinzu kommt, dass die Firsthöhe sogar noch um einen halben Meter reduziert wird, was nach den Einfügenskriterien des § 34 BauGB als der wesentlich ausschlaggebendere Wert heranzuziehen wäre. Insofern dürfte es fraglich sein, ob ein Verstoß gegen Einfügenskriterien in Bezug auf die Erscheinung des Bauwerks mit einem optisch weiter ausgestalteten „Vollgeschoss" in rechtssicherer Weise überhaupt greifbar wäre.„

Demnach sieht das Landratsamt den Änderungsantrag offenbar als genehmigungsfähig an, zumal das Gebäude durch die geringere Firsthöhe um einen halben Meter niedriger in Erscheinung tritt.

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird zur Diskussion gestellt.

Raum für Notizen:

Landkreis: Konstanz
Stadt: Öhningen
Gemarkung: Wangen

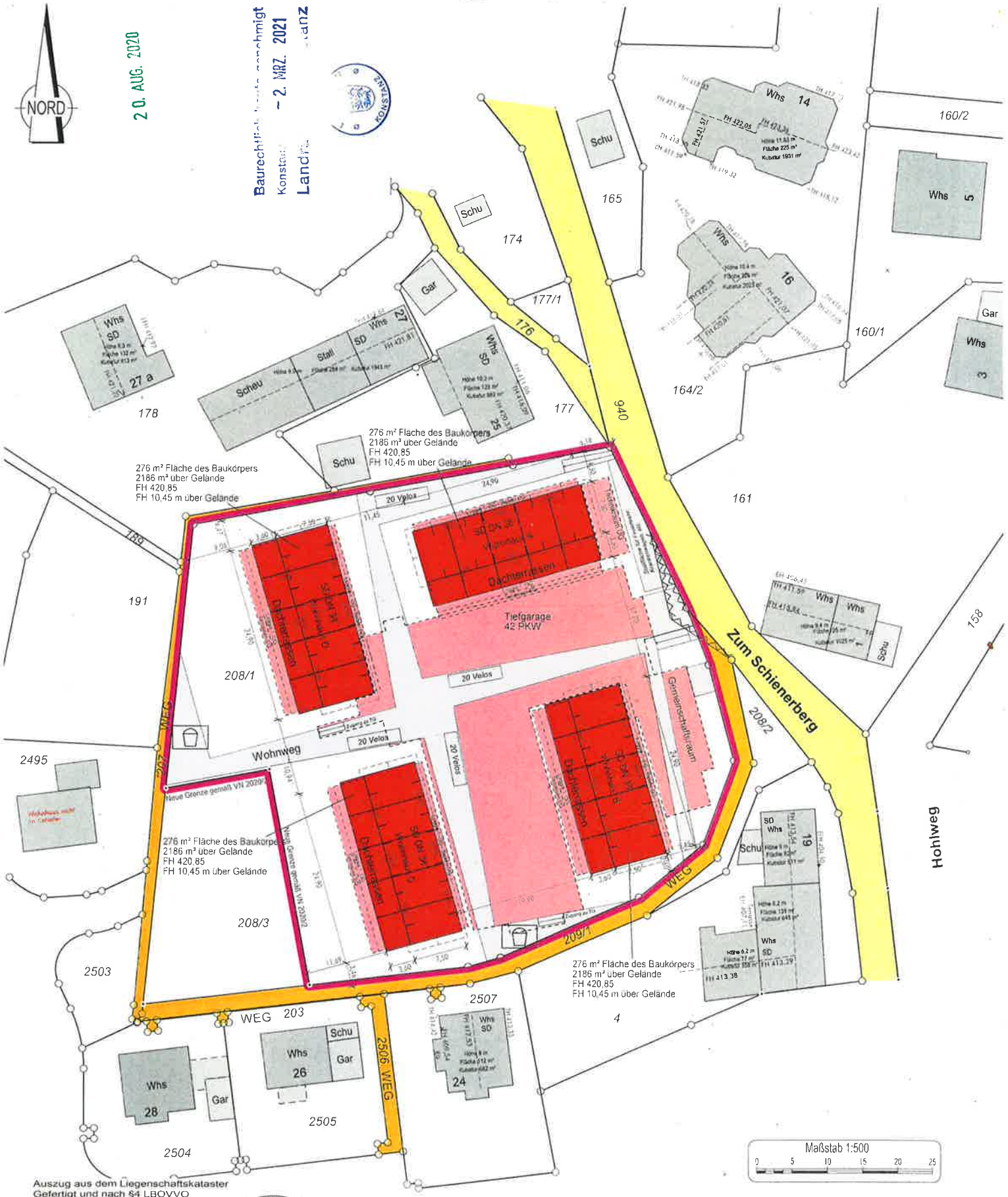
Lageplan

-zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§4 LBOVVO)

BV Wohnen im Dorf Wangen

20. AUG. 2020

Baurechtlich heute genehmigt
Konstanz – 2. MÄRZ 2021
Landratsamt Konstanz



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt und nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet: Radolfzell, 4.6.2020 / 13.8.2020

i.A.

Grießhaber + Obergfell GbR
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Bismarckstr. 27
78315 Radolfzell
Tel. 07732/ 4549 Fax 07732/ 57621

Auftragsnr.: 20190386

Alle Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

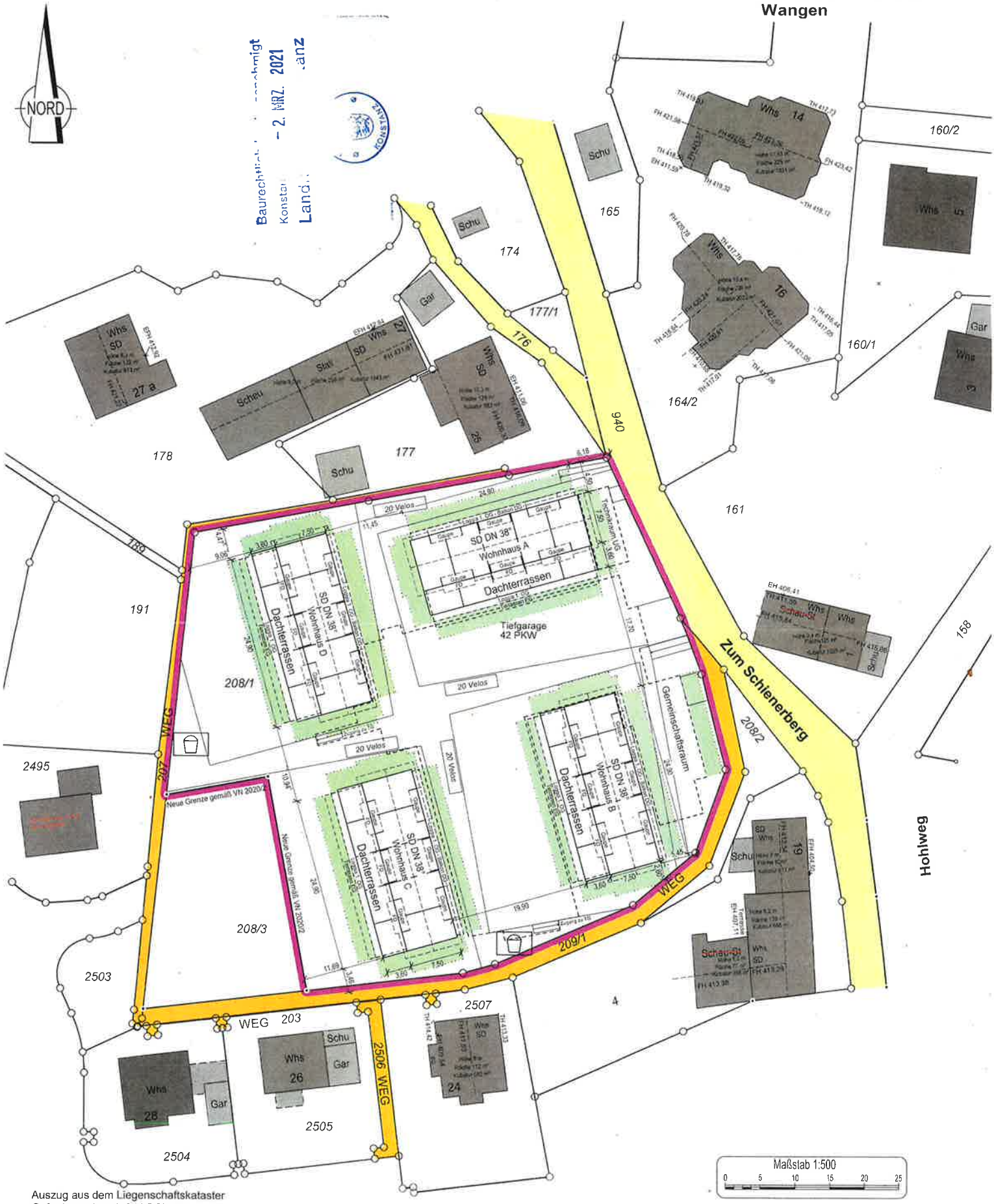
Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Landkreis: Konstanz
Stadt: Öhningen
Gemarkung: Wangen

Abstandsflächen

-zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§4 LBOVVO)

BV Wohnen im Dorf in Wangen



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt und nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet: Radolfzell, 4.6.2020

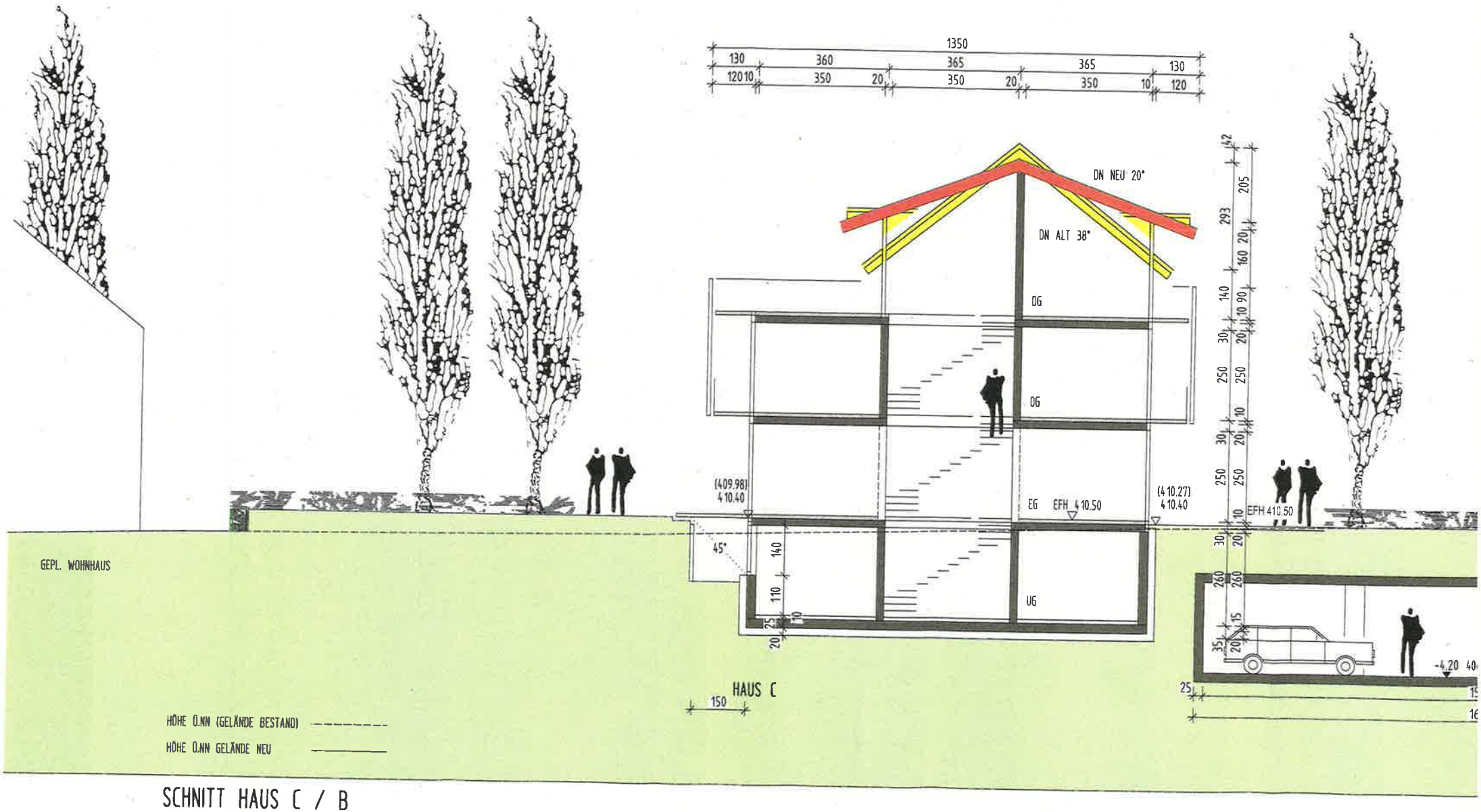
Grießhaber + Obergfell GbR
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Bismarckstr. 27
78315 Radolfzell
Tel. 07732/ 4549 Fax 07732/ 57621

Dipl.-Ing. Klaus Obergfell
Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Baden-Württemberg
Liste der Beratenden Ingenieure Nr. 1444

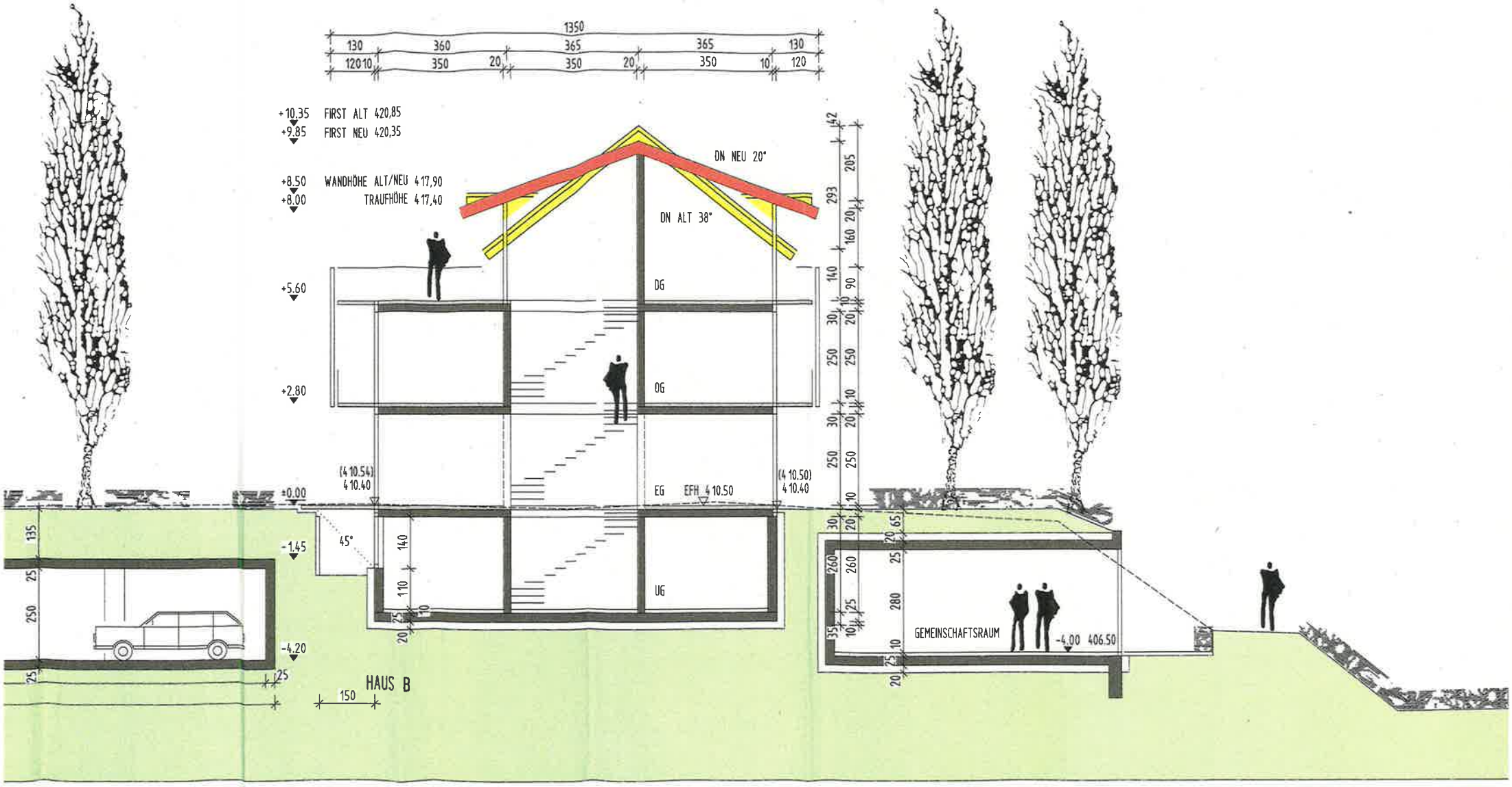
Auftragsnr.: 20190386

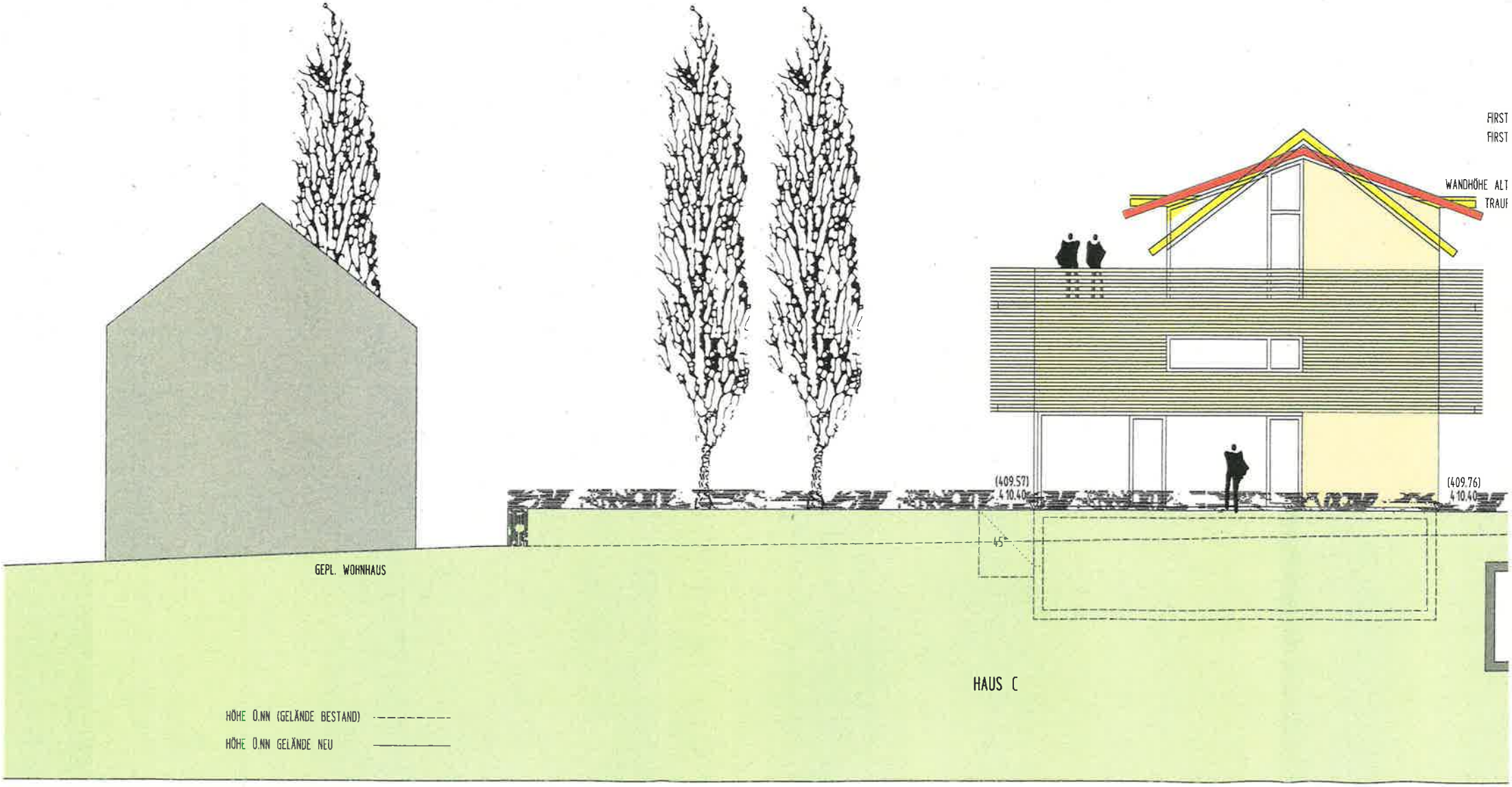
Alle Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

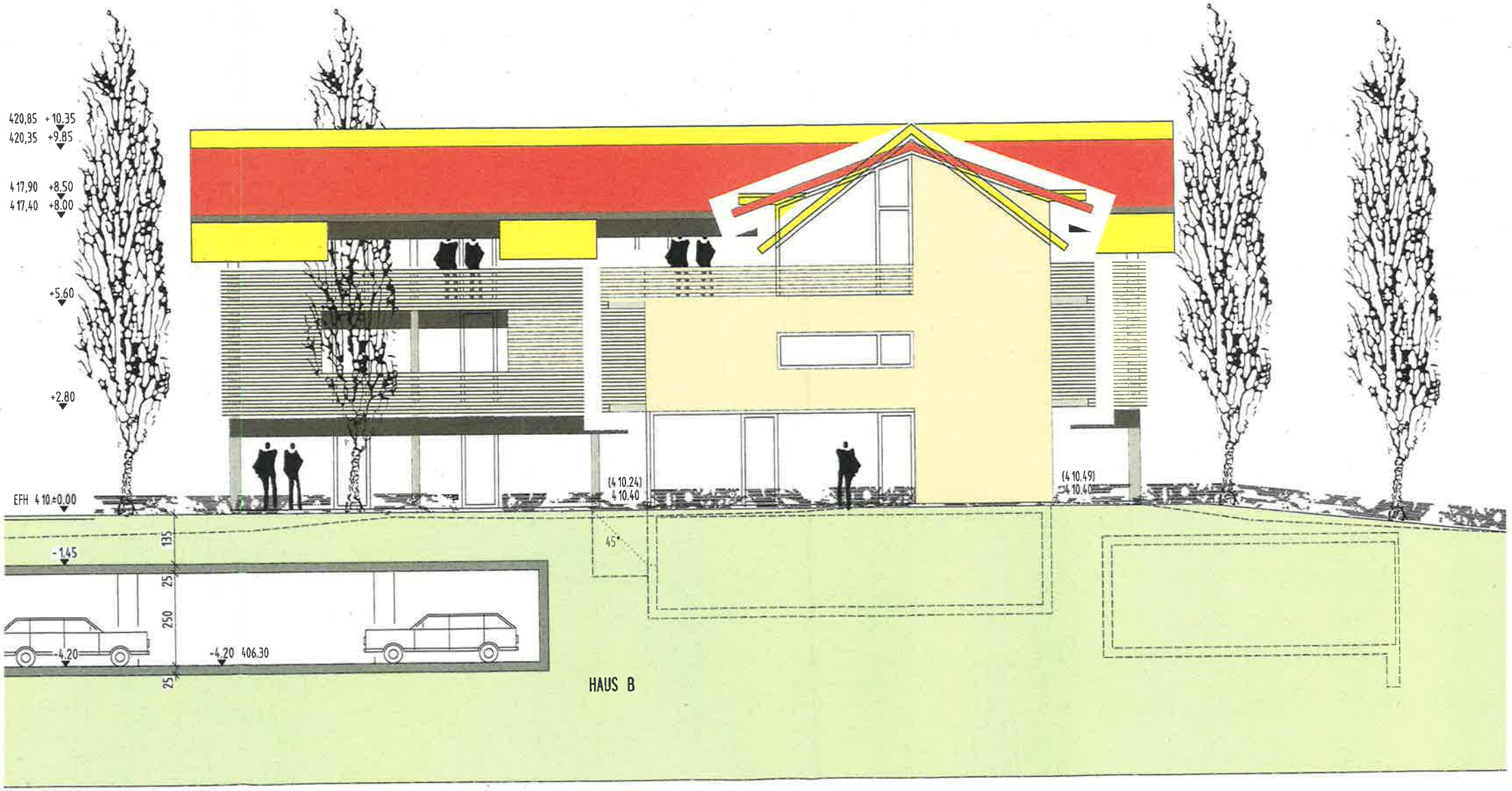


SCHNITT HAUS C / B


1350
130
360
365
365
130
120
10
350
20
350
20
350
10
120
+10.35 FIRST ALT 420,85
+9.85 FIRST NEU 420,35
+8.50 WANDHÖHE ALT/NEU 417,90
+8.00 TRAUFHÖHE 417,40
+5.60
+2.80
±0.00
-1.45
-4.20
DN NEU 20°
DN ALT 38°
DG
OG
EG
EFH 410.50
UG
(410.54)
410.40
(410.50)
410.40
45°
GEMEINSCHAFTSRAUM
-4.00 406.50
HAUS B
150


FIRST
FIRST
WANDHÖHE ALT
TRAUF
(409.57)
410.40
(409.76)
410.40
45°
GEPL. WOHNHAUS
HAUS C
HÖHE O.NN (GELÄNDE BESTAND)
HÖHE O.NN GELÄNDE NEU

ANSICHT SÜD


420,85 +10,35
420,35 +9,85
417,90 +8,50
417,40 +8,00
+5,60
+2,80
EFH 410=0,00
-1,45
135
25
250
25
-4,20
-4,20 406,30
(410,24)
410,40
45°
(410,49)
410,40
HAUS B

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 602.1	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 66/2022

Betreff:
Kirchbergstraße 12 a, Flst.Nr.: 128/59 in Öhningen
Errichtung eines Mehrfamilienhauses

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Technischer und Umweltausschuss	17.05.2022	1.5.	nichtöffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	17.05.2022	3.5.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hatte sich in seiner Sitzung vom 11.01.2022 erstmals mit dem Vorhaben befasst. Hierbei wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Trotz Hinweises des Landratsamtes hatte ein Antrag auf sanierungsrechtliches Einvernehmen seinerzeit nicht vorgelegen und ging erst im Nachgang ein. Wäre dieser zeitgerecht vorgelegen wäre aller Voraussicht auch dieser Antrag abschlägig entschieden worden, somit wäre dann auch das sanierungsrechtliche Einvernehmen nicht erteilt worden. Grund hierfür war, dass das geplante Gebäude sich (insbesondere wegen der Höhensituation und der Geschossigkeit) nicht einfügt und das Vorhaben überdies das Entstehen von städtebaulichen Spannungen befürchten lässt.

Da das Vorhaben auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig war, wurden nochmals geringfügige Modifikationen vorgenommen (insbes. im Bereich der Balkone).
Die bauplanungsrechtlichen Bedenken der Gemeinde wurden hierbei bedauerlicherweise nicht aufgegriffen und abgeholfen, so dass die Verwaltung keine anderweitige Empfehlung abgeben kann, als die damalige Entscheidung zu bestätigen.

Diese Auffassung wird durch ein Gespräch mit dem Sanierungsberater noch unterstützt (da der Antrag auf sanierungsrechtliches Einvernehmen zwischenzeitlich auch eingegangen ist, welcher mitgeteilt hat, dass die gemeindliche Sanierungsplanung für dieses Objekt den Erhalt und lediglich den ertüchtigenden Umbau zu Wohnzwecken des Scheunenanbaus vorsieht. Somit widerspricht die Planung auch dieser Maßgabe.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird auch zu der geringfügig überarbeiteten Planung nicht erteilt.
Das sanierungsrechtliche Einvernehmen wird ebenfalls nicht erteilt.

Raum für Notizen:

Landkreis: Konstanz

Gemeinde: Öhningen

Gemarkung: Öhningen

Lageplan - zeichnerischer Teil

zum Bauantrag (§4 LBOVVO)

Nachtrag zum Lageplan vom 22.10.2021

10 5 0 10 20

1:500

Villingen-Schwenningen, den 07.02.2022

mandolla + gilbert
vermessung
78052 Villingen-Schwenningen
Fon +49 7721 73007 • www.mgverm.de

DIPL.-ING. HOLGER GILBERT
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach §4 (3) und (4) LBOVVO.

Maßänderungen sind dem Planfertiger mitzuteilen. Weitere, über die lt. §4 (10) LBOVVO darzustellende Versorgungsleitungen auf dem Baugrundstück sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen.

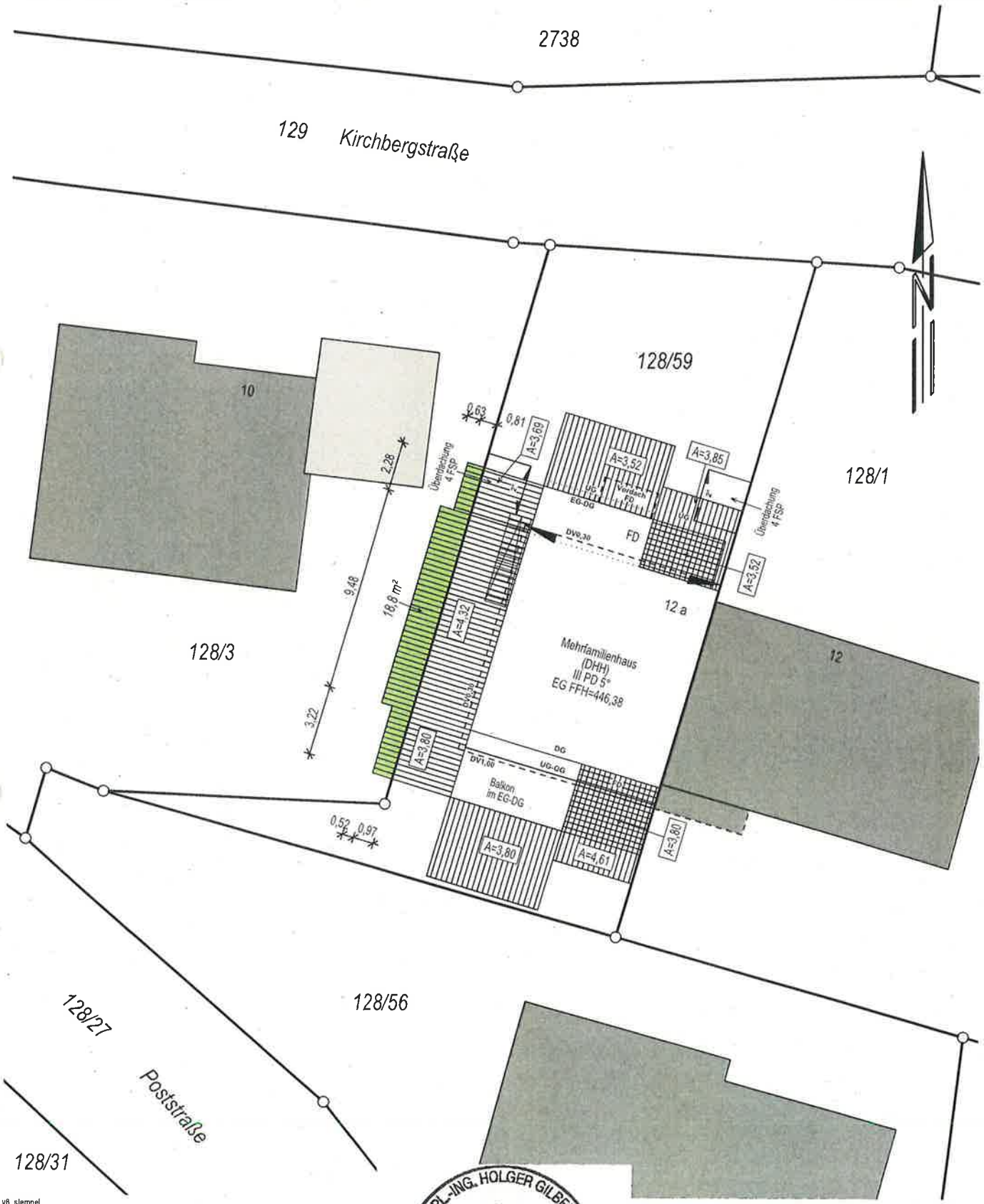
DARSTELLUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN

zugehörig zum Bauantrag: PROFBO Projekt GmbH

Gemeinde: Öhningen
Gemarkung: Öhningen
Flurst.-Nr.: 128/59

Nachtrag zum Abstands-flächenplan vom 22.10.2021

Maßstab 1:500

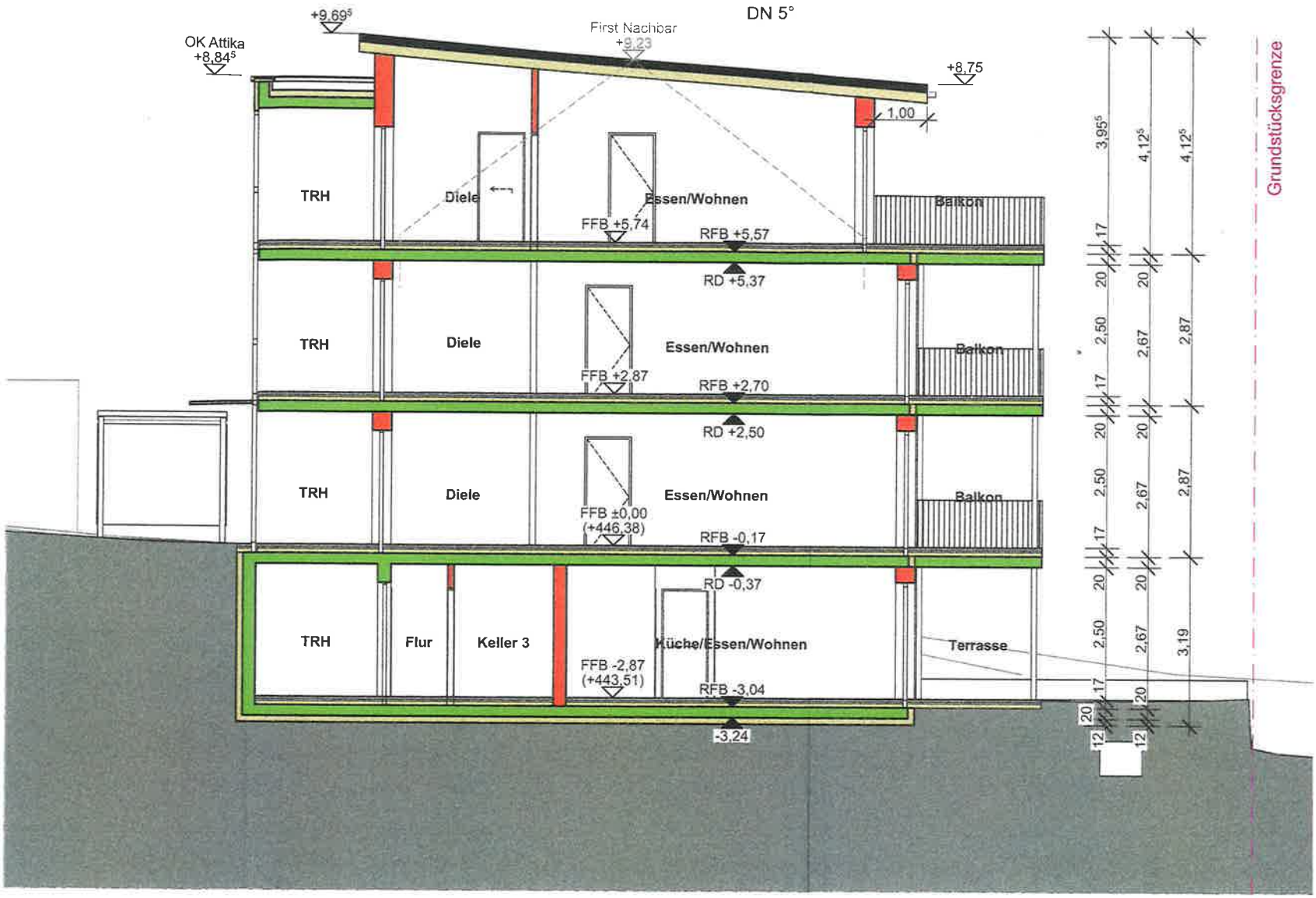


v8_siempel

Villingen-Schwenningen, den 07.02.2022

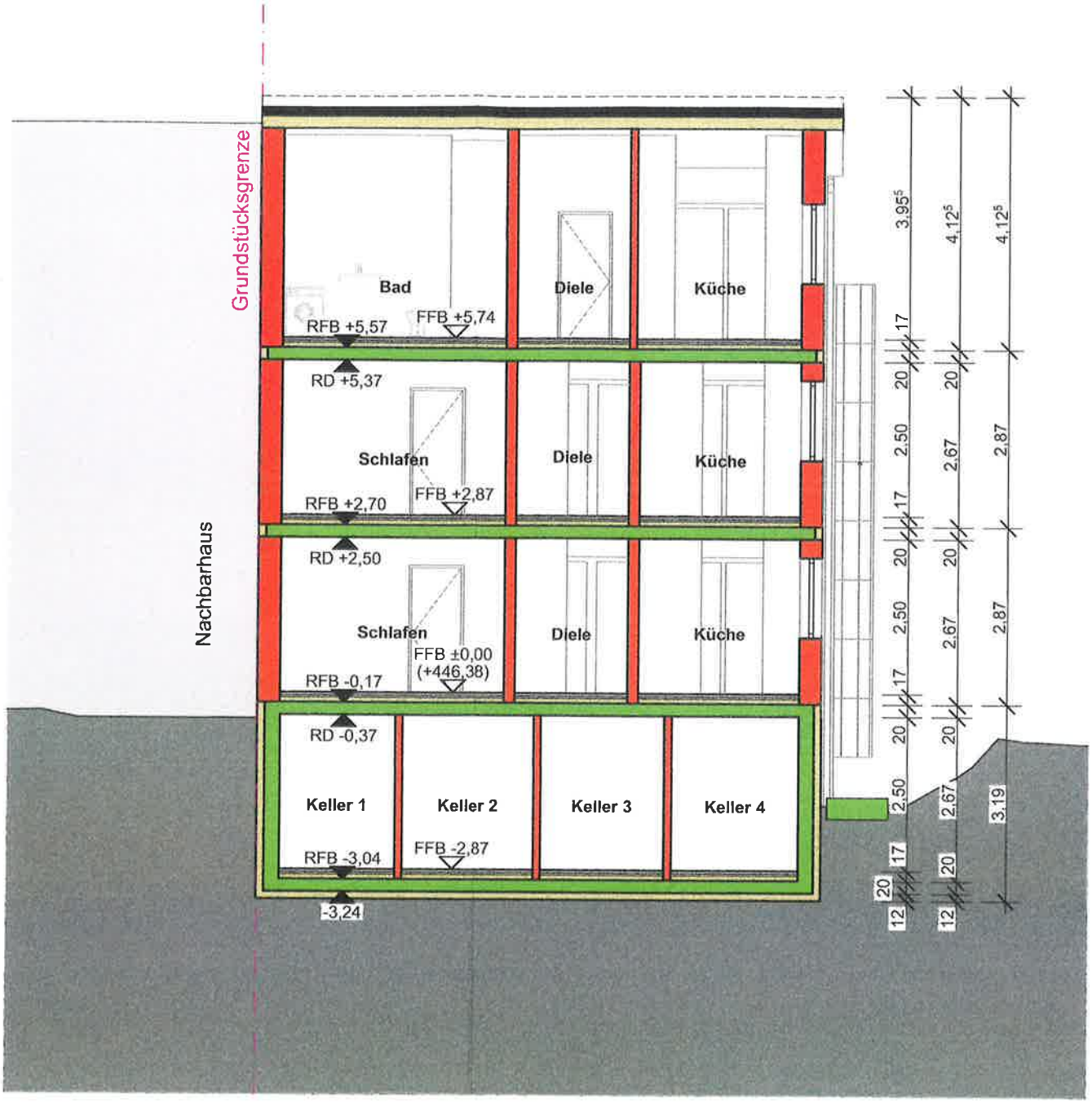
DIPL.-ING. HOLGER GILBERT
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
VILLINGEN-SCHWENNINGEN

mandolla + gilbert
vermessung
78052 Villingen-Schwenningen
Fon +49 7721 73007 • www.maverm.de



SCHNITT A-A

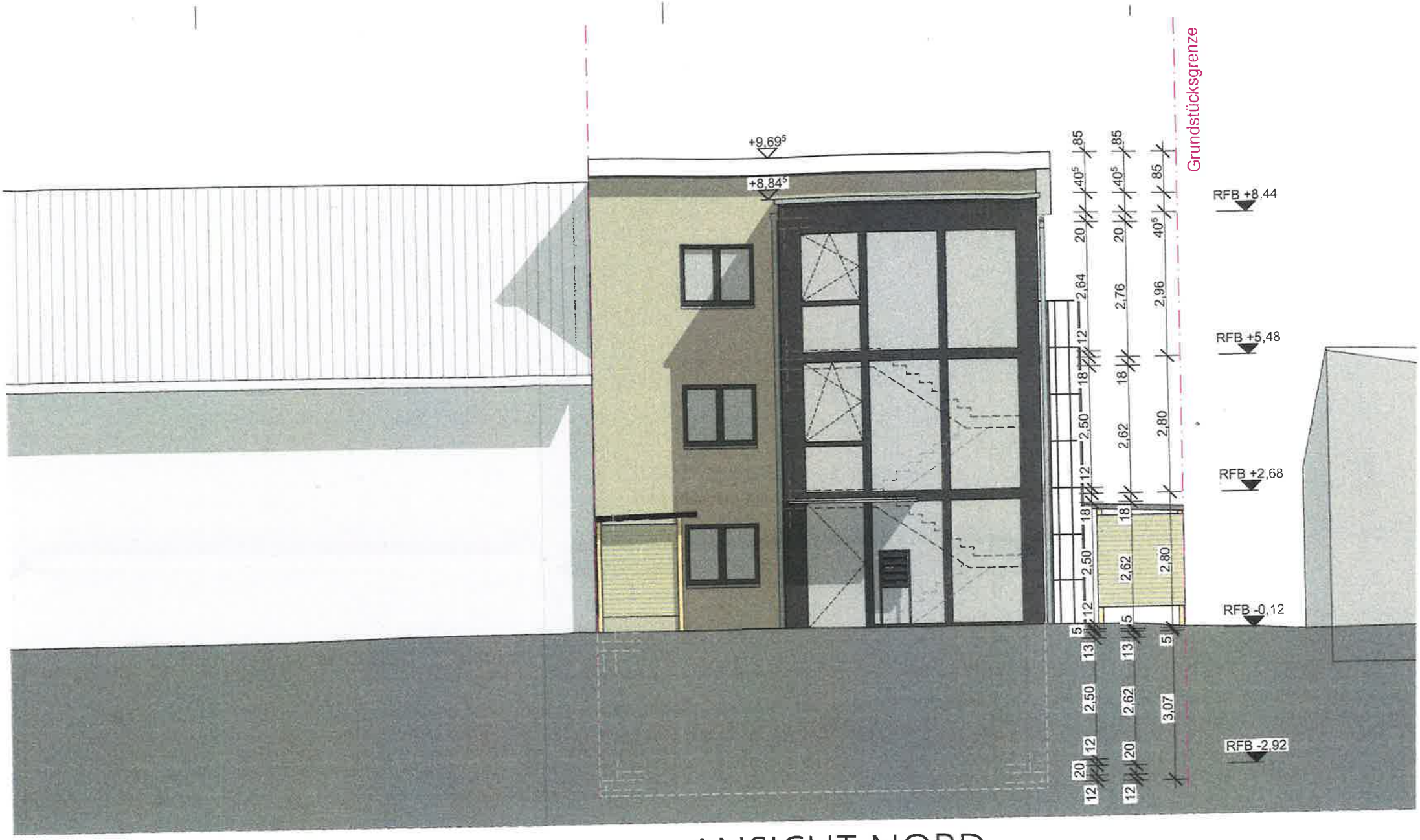
1:1(



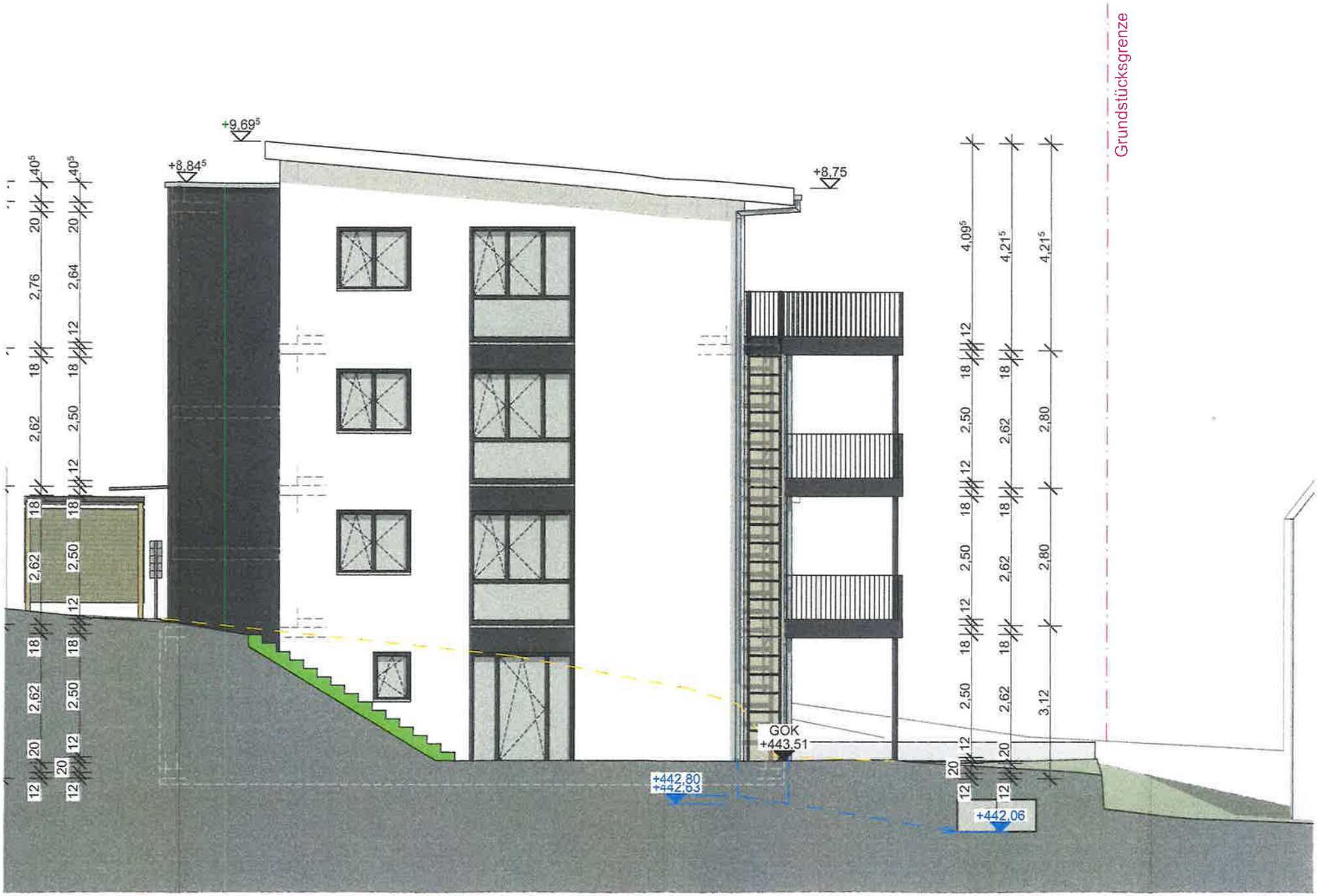
SCHNITT B-B 1:100

Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze
RFB +5,48
RFB +2,68
RFB -0,17
RFB -2,92
GOK +443,51
GOK +443,51
4,12⁵
4,12⁵
3,95⁵
9
18
9
18
17
9
2,78
2,60
2,43
2
18
2
18
17
2,85
2,67
2,50
17
20
20
3,07
2,67
2,50
8
17
8
12
12

ANSICHT SÜD

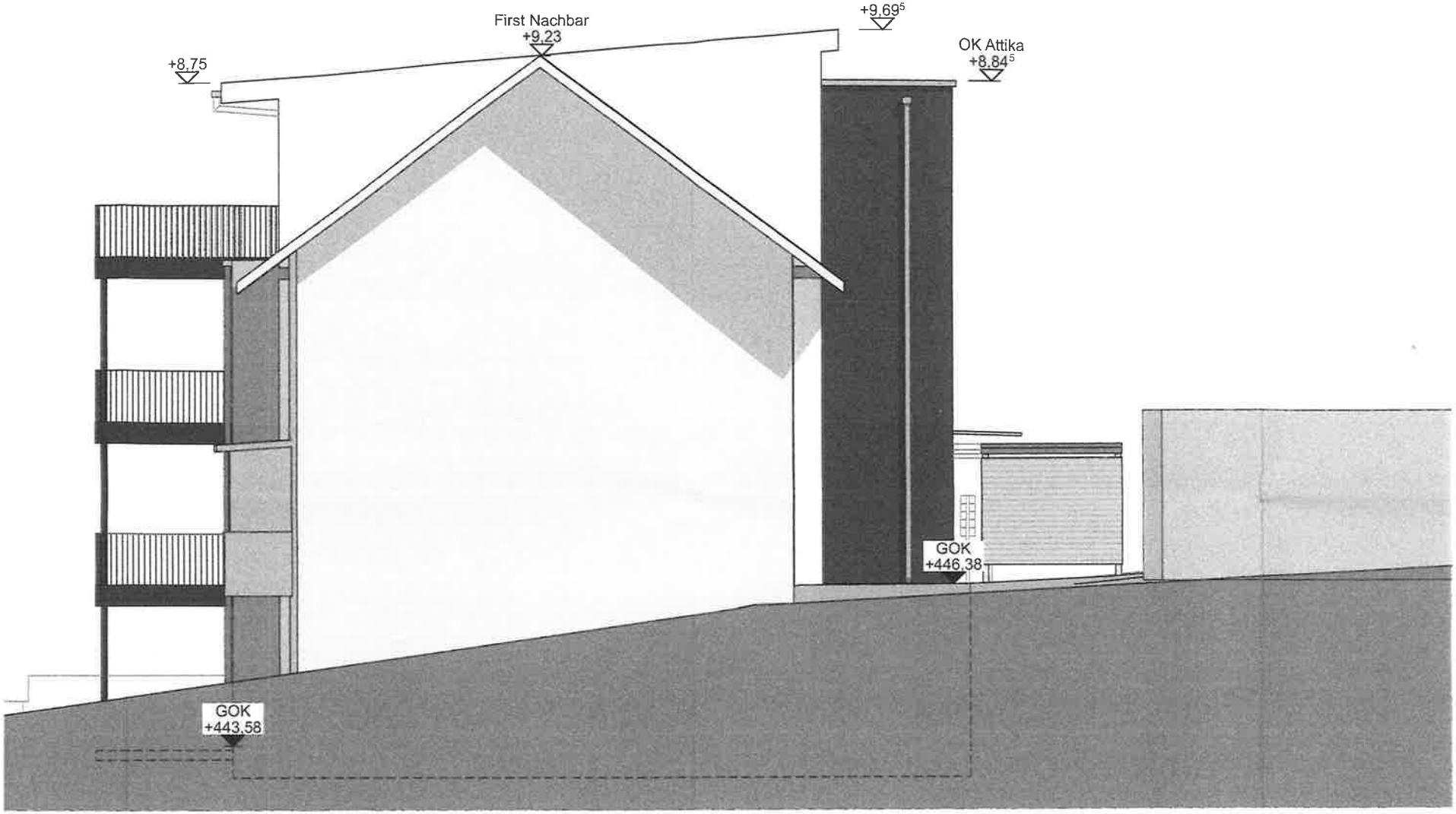


ANSICHT NORD



ANSICHT WEST

1:100



ANSICHT OST

1:100

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 623.22	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 63/2022

Betreff:
Augustiner-Chorherrenstift in Öhningen
a. Bericht über den Stand der Angelegenheit
b. Beauftragung eines weiteren Brandschutzplaners (Baubegleitung)
c. Errichtung einer Brandwand im Dachgeschoss

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	17.05.2022	4.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

a. Bericht über den Stand der Angelegenheit, ggf. Beschlussfassung über einzelne Fragestellungen

Herr Bürgermeister Schmid wird im Rahmen eines mündlichen Sachvortrags den Stand der Baumaßnahmen vorstellen. Am 05.05.2022 hatte eine Sitzung des Planungsausschusses stattgefunden. Die Ergebnisse der Sitzung sollen in den Bericht einfließen.

b. Beauftragung eines neuen (baubegleitenden) Brandschutzplaners.

Kernaufgabe eines Brandschutzplaners ist die Erarbeitung des Brandschutzkonzeptes, welches Teil der Baugenehmigung ist. Im Nachgang begleitet der Brandschutzplaner die Realisierung eines Vorhabens auf Stundenbasis und erarbeitet Lösungsansätze für Detailfragen, welche sich im Bauablauf ergeben (Fachbauleitung Brandschutz).
Es ist aus Gründen des Bauablaufs erforderlich, dass diesbezügliche Lösungen zeitnah und pragmatisch entwickelt werden. Daher soll mit dem Büro Peter Frei für die „Fachbauleitung Brandschutz" ein Büro beauftragt werden, welches den Eindruck vermittelt, dass dieses pragmatische und wirtschaftliche Lösungen aktiv entwickelt.
Die laufenden Kosten sind vergleichbar . Allerdings wird zunächst eine Einarbeitung in das Konzept selbst erfolgen müssen, welche mit ca.7.200,-- € angeboten worden sind. Jedoch ist zu erwarten, dass durch wirtschaftlichere Lösungsansätze diese Kosten zeitnah egalisiert werden.
Die Thematik war im Rahmen des Ausschusstermins erörtert worden. Der Ausschuss hat diesem Vorgehen zugestimmt. Die Beauftragung ist zwischenzeitlich erfolgt. Dies wir zur Kenntnis gegeben.

c. Errichtung einer Brandwand im Dachgeschoss

Noch vom bisherigen Brandschutzplaner war eine sehr aufwändige Brandwandkonstruktion im Dachgeschoss zur Kirche hin gefordert worden. Diese Leistungen wurden vom bisherigen Zimmermannsbetrieb zum Preis von (netto) 55.705,20 € angeboten. Der hohe finanzielle Aufwand ergibt sich auch aus statischen Notwendigkeiten. 8 weitere Zimmermannsbetriebe haben kein Angebot vorgelegt. Auch dies Maßnahme sollte vom (sofern der Rat unter Punkt b. der neuen Beauftragung zugestimmt hat) neuen Brandschutzplaner nochmals kritisch in den Blick genommen werden.

Beschlussvorschlag:

a. Der Gemeinderat nimmt den Stand der Angelegenheit zur Kenntnis.
   Etwaige vom Ausschuss überwiesene Fragen werden entschieden.

b. Die Beauftragung des Büros Peter Frei wird mit der weiteren brandschutztechnischen Begleitung der Baumaßnahme wird zur Kenntnis genommen.

c. Die Brandschutzwand im DG wird nochmals vom Büro Frei daraufhin geprüft, ob ein wirtschaftlicherer Ansatz möglich ist. Die Verwaltung wird beauftragt, einen möglichst kostengünstigen Ansatz weiter zu verfolgen, die erforderlichen Aufträge zu vergeben und hierüber zu berichten.

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Hauptamt	AZ: 131.17	SB: Frau Leibing
Anlagen:		Drucksache: 71/2022

Betreff:
Bestätigung Gesamtfeuerwehrkommandant Freiwillige Feuerwer Öhningen und Stellvertreter

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	17.05.2022	5.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Durch die Gesamthauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Öhningen, wurde Herr Thomas Renz zum Gesamtkommandanten gewählt. Herr Anton Osterwald wurde zum stellvertretenden Gesamtkommandanten gewählt.

Der Abteilungskommandant und sein Stellvertreter werden nach der Wahl und nach der Zustimmung durch den Gemeinderat vom Bürgermeister bestellt.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat stimmt der Wahl Herrn Renz zum Gesamtkommandanten und der Wahl Herrn Osterwald zum stellvertretenden Gesamtkommandanten zu.

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Hauptamt	AZ: 131.4	SB: Frau Leibing
Anlagen:		Drucksache: 68/2022

Betreff:
Umsetzung der digitalen Alarmierung
Bestellung von digitalen Melde- und Sirenenempfängern

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	17.05.2022	6.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Im Jahr 2018 hat der Kreistag beschlossen, eine digitale Alarmierung für die Feuerwehren im Landkreis Konstanz einzuführen. Nach der Ausschreibung und Auftragsvergabe der Infrastruktur und digitalen Alarmumsetzer im Landkreis erfolgte die Ausschreibung eines Rahmenvertrages über die Lieferung der Endgeräte, also der digitalen Meldeempfänger nebst Zubehör. Durch eine landkreis-weite Ausschreibung können die Endgeräte zu preisgünstigen Konditionen erworben werden.

Nach Auswertung der Angebote hat der Kreistag den Rahmenvertrag an die Firma MEDER Comm-Tech GmbH, Robert-Bosch-Straße 4, 78224 Singen vergeben.

Mit Schreiben vom 06.04.2022 bittet das Landratsamt um Bestellung der Endgeräte. Die Feuerwehr meldete der Verwaltung ein Bedarf an 100 digitalen Meldeempfängern mit Zubehör. Die Gesamtsumme der Bestellung beträgt 32.270,09 € brutto, im Haushalt sind hierzu 30.000 € eingeplant.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bestellung der digitalen Melde- und Sirenenempfängern über das Landratsamt vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Bestellung von 100 digitalen Meldeempfängern mit Zubehör über das Landratsamt im Gesamtwert von 32.270,09 € brutto.

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 131.34	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 56/2022

Betreff:
Feuerwehr- Gemeindehaus in Schienen - Heizanlage - Haustechnikplanung

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	17.05.2022	7.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

In den Sitzungen der Arbeitsgruppe für die Errichtung des Anbaus an das Feuerwehr-/Gemeindehaus in Schienen wurde dringend angeregt, dass bei der Maßnahme auch die bisherige Heizanlage im Feuerwehr-/Gemeindehaus in den Blick genommen werden sollte. Dies insbesondere auch im Hinblick auf derzeit im Raum stehende Zuschussmöglichkeiten.

Die derzeitige Ölheizung ist in die Jahre gekommen, fossile Energieträger dürften in der Zukunft aus verschiedenen Gründen weiter an Gewicht verlieren. Insofern ist der Vorschlag, auch unabhängig von der Zuschusssituation, durchaus als sachgerecht zu bewerten, auch da dies Auswirkung auf die Beheizung des Anbaus haben kann.

Eine Erneuerung der Heizsituation bedarf einer sachgerechten Abwägung der verschiedenen Optionen. Denkbar sind verschiedene Varianten wie Pellets (Problem Pelletslagerung), Wärmetauscher (Problem Vorlauftemperatur). Auch im Hinblick auf die Generierung von Zuschussmitteln ist hier ein erhebliches Maß an Kenntnissen erforderlich. Die Verwaltung schlägt vor, diesbezüglich das Büro Schneider-Gebäudetechnik aus Wangen/Allgäu zu beauftragen. Das Büro wurde uns vom Büro Lake-Design empfohlen. Zunächst soll die Beauftragung lediglich bis zur abschließenden Entwicklung eines wirtschaftlich darstellbaren Lösungsansatzes erfolgen. Eine Weiterbeauftragung soll optioniert werden, sofern der Gemeinderat die Weiterentwicklung des dann vorgestellten Ansatzes beschließt.

Die Verwaltung und das Büro beabsichtigen ein Pauschalhonorar zu vereinbaren, was aufgrund der überschaubaren Gesamtkosten voraussichtlich deutlich günstiger zum Tragen kommen wird, als eine Abrechnung nach HOAI 2021.

Beschlussvorschlag:

Das Büro Schneider wird mit der Angelegenheit beauftragt, wobei zunächst die möglichen Lösungsansätze und die jeweils zugehörigen Kosten heraus zu arbeiten sind.

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 131.34	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 57/2022

Betreff:
Errichtung eines Anbaus an das Gemeinde-/Feuerwehrhaus in Schienen - Auftrag zur Erbringung von Planungsleistungen

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	17.05.2022	8.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die weiteren Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Errichtung eines Anbaus sollen, nachdem die mit der bisherigen Planung beauftragte Architektin aus dem Büro „Lake design" ausgeschieden ist, vom Büro Pleli aus Öhningen erbracht werden. Die Übertragung der bisherigen Planungsdaten an das Büro Pleli ist erfolgt, so dass die Ausführungsplanung mit Vorbereitung und Mitwirkung bei den Vergaben erfolgen kann. In diesem Zusammenhang soll auch der von dem bisher beauftragten Architekturbüro genannte Kostenrahmen von 300.000,-- € (Kostenberechnung v. 17.09.2021), auch im Hinblick auf die derzeitig dynamische Kostenentwicklung im Bausektor, überprüft werden.

Die Beauftragung orientiert sich an den bisher mit dem Vorgängerbüro verhandelten Rahmenbedingungen (Schwierigkeitsgrad 2 Mitte (geringe Schwierigkeit), Umbauzuschlag: (nur für Maßnahmen im Bereich des Bestandsgebäudes) 20 %)

Im derzeitig von starken Unsicherheiten (Kosten, Verfügbarkeit von Material und Firmen) geprägten Umfeld empfiehlt die Verwaltung generell an der bewährten phasenweisen Beauftragung von Planungsleistungen festzuhalten. Daher sollen zunächst lediglich die oben beschriebenen Leistungsphasen 5-7 beauftragt werden (Leistungsphase 8 (Baubegleitung/Bauüberwachung) sollte erst beauftragt werden, wenn der Rat die Umsetzung der Maßnahme (mit dem Beschluss zur Ausschreibung) beschließt.

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag für die Erbringung der Leistungsphasen 5 – 7 wird auf der Basis der phasenweisen Beauftragung gem. HOAI an das Büro Pleli aus Öhningen erteilt

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 84	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 58/2022

Betreff:
Errichtung eines Anbaus an das s`Lädele in Schienen
a. Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen
b. Beauftragung weiterer Leistungsphasen hinsichtlich des Architektenvertrages

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	17.05.2022	9.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

a. Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen

Das „s`Lädele" in Schienen soll durch einen 41 qm großen Anbau nach Süden erweitert werden. Die Baukosten wurden zuletzt mit (Brutto) **160.700,-- €** angenommen. Dementsprechend wurde ein ELR-Zuschuss in Höhe von 40.000,-- € beantragt und auch zugesagt. Schon unter diesen finanziellen Rahmenbedingungen (gemeindlicher Anteil ca. 120.000,-- €) war das Projekt nur unter Heranziehung erheblicher allgemeiner Finanzmittel darstellbar.

Mit Schreiben vom 27. April 2022 hat die Architektin nunmehr eine überarbeitete Kostenberechnung (allerdings bezeichnet mit Kostenschätzung) hereingegeben. Anmerkung: Die Kostenschätzung ist eine Grundleistung in Leistungsphase 2 (Vorplanung), die Kostenberechnung ist eine Grundleistung in Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) und somit vor Erarbeitung der Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) vorgesehen – weshalb die Verwaltung vom Status Kostenberechnung ausgehen würde.

Diese Aufstellung geht von Gesamtkosten (brutto) in Höhe von 263.347 € aus. Dies liegt nochmals erheblich über den bisherigen Annahmen. Da die Zuschüsse lediglich auf den bisherigen Annahmen beantragt und bewilligt worden sind,, würden die gesamten Kostensteigerungen der Gemeinde anheimfallen und aus allgemeinen Finanzmitteln der Gemeinde Öhningen getragen werden müssen.

Diese Problematik fußt sicherlich zu einem Teil auf den im Schreiben vom 27.04.2021 (siehe Anlage) genannten Gründen. Ob die gesamte Kostensteigerung sich hierauf reduzieren lässt, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls ist mit Kostensteigerungen zu rechnen, welche in dieser Höhe bislang nicht angemeldet worden waren, daher im Haushalt 2022 auch nicht dargestellt sind und auch nicht Inhalt des Zuschussverfahrens waren.

Es ist darüber zu beraten und zu beschließen wie mit der Problematik weiter umgegangen werden soll. Eine Refinanzierung der Kosten des Anbaus über die Pacht, war bislang weder darstellbar und angestrebt. Die höheren Herstellungskosten verschärfen dieses Defizit noch.

b. Beauftragung weiterer Leistungsphasen hinsichtlich des Architektenvertrages

Der Architektenvertrag ist bislang bis Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) abgerufen. Nachdem eine Baugenehmigung vorliegt wurden diese Leistungen vertragsgemäß erbracht. Es steht nunmehr die Beauftragung weiterer Phasen (Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung), Leistungsphase 6

(Vorbereitung der Vergabe) und Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) im Raum. Aus Sicht der Verwaltung sollte, unabhängig vom oben behandelten Thema die Leistungsphase 5 beauftragt werden, sofern man beabsichtigt das Projekt in unveränderter Form fortzusetzen darüber hinaus auch die Leistungsphasen 6 und 7. Lediglich wenn das Projekt gänzlich eingestellt werden würde, wäre von einer Weiterbeauftragung abzusehen.

Beschlussvorschlag:

Zu a.
Es wird zur Diskussion gestellt, ob das Projekt ohne Verzögerungen und Anpassungen trotz der deutlich erhöhten Kosten weiter verfolgt werden soll, ob es im laufenden Jahr zunächst nicht weiter verfolgt werden soll, erhöhte Zuschussmittel beantragt werden sollen und das Projekt im Jahr 2023 komplett neu veranschlagt werden soll, oder, ob die Gemeinde, im Hinblick auf die Undarstellbarkeit in wirtschaftlicher Hinsicht, auf das Projekt verzichten soll.

Zu b.
Sofern an dem Projekt kurz- oder mittelfristig festgehalten werden soll, wäre zumindest die Leistungsphase 5 weiter zu beauftragen, bei einer kurzfristigen Realisierung darüber hinaus auch die Leistungsphasen 6 und 7. Sofern das Projekt nicht weiter verfolgt werden soll, kommt keine Weiterbeauftragung in Betracht.

Raum für Notizen:

ArchitekturBüro Magnis
Nicola von Magnis, Dipl.Ing.Architekt

ABM Nicola Gräfin von Magnis • Oberbühlhof • 78337 Schienen

Gemeinde Öhningen
z.Hd.Herrn Uwe Hirt
Klostergasse 1

78337 Öhningen

Oberbühl, am 27.April 2022

BV Anbau s'Lädele Öhningen / Schienen

Kostenschätzung Lädele , April 2022

Sehr geehrter Herr Hirt,

im Anhang finden Sie die überarbeitet Kostenschätzung vom Lädele.
Die letzte Kostenschätzung beruht auf Annahmen vom Sept. 2020 und ist unter Hinzuziehung von Informationen aus der Baubranche (Rohbauer, Zimmerer , Maler, Elektriker....) erstellt worden.

Wie wir alle wissen, hat sich seitdem die Welt verändert. Die Inflationsrate ist von 2 % auf 7 % gestiegen und nahezu alle Materialien, die man am Bau verwendet haben enorme Preissteigerungen erlitten. Um nur Einige exemplarisch zu nennen ist das Schnittholz um bis zu 62 % gestiegen, Beton und Betonstahl bis zu 57 % und die Dämmstoffe um 43 %.

Eine nach wie vor anhaltende Verknappung der Verfügbarkeit von Rohstoff und Arbeitskraft lässt keine kurzfristige Verbesserung erwarten.

Vor diesem Hintergrund ist die enorme Kostensteigerung, die die neue Kostenschätzung widerspiegelt zu verstehen.

Die jüngste Schätzung der Kosten führt in den Kostengruppen 300, 400, 500 und 700 zu einem netto Gesamtergebnis von 221.300,00 € .

Eine genaue Kostenberechnung erhalten Sie, wenn das Leistungsverzeichnis erstellt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Nicola von Magnis

Oberbühlhof, 78337 Öhningen | +49 7735 937930 | +49 7735 937932 | nm@magnis.de
IBAN: DE96 5004 0000 0332 2823 00 BIC: COBADEFFXXX

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 82	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 60/2022

Betreff:
Errichtung neuer Buswartehäuschen an den Bushaltestellen ""Kattenhorn" und "Gasthaus Auer"

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	17.05.2022	10.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Im Rahmen der Gemeinderatsitzung vom 14.09.2021 hatte der Rat sich dagegen ausgesprochen die im Zuge des Radwegbaus entfallenen Buswartehäuschen an den Haltestellen „Kattenhorn" und „Gasthaus Auer" mit industriell vorgefertigten Modellen zu ersetzen. Stattdessen hatte der Rat beschlossen, dass der Errichtung eines lokal hergestellten Fahrgastunterstandes, welcher sich an die Bushaltestelle in Hemmenhofen „Alte Post" den Vorzug zu geben ist.

Daher hat die Verwaltung zunächst die örtlichen metallverarbeitenden Betriebe angesprochen, dies jedoch ohne Erfolg. Im zweiten Schritt wurden die örtlichen Zimmermannsbetriebe angesprochen. Hier wurde nunmehr ein Entwurf hereingegeben, welcher in Größe und Art dem Hemmenhofener Modell ähnlich ist, jedoch einen höheren Holzanteil besitzt, die nach Süden gerichtete Verglasung (VSG) ist etwas geringer dimmensioniert..

Dieser Entwurf wurde von einer ortsansässigen Zimmerei zu brutto 14.234,42 € (für 2 Buswartehäuschen) angeboten. Hinzu kämen weitere insgesamt ca. 3.000,-- € (brutto) für Verblechung und Abdichtung). Darüber hinaus sind Elektroarbeiten (sofern eine Beleuchtung vorgesehen werden soll) und Fundamentarbeiten vorzusehen. Damit dürften die beiden Buswartehäuschen innerhalb der am 14.09. diskutierten Spanne von 22.000 – 40.000 € liegen (vorläufige Schätzung der Verwaltung etwa 25.000,--).

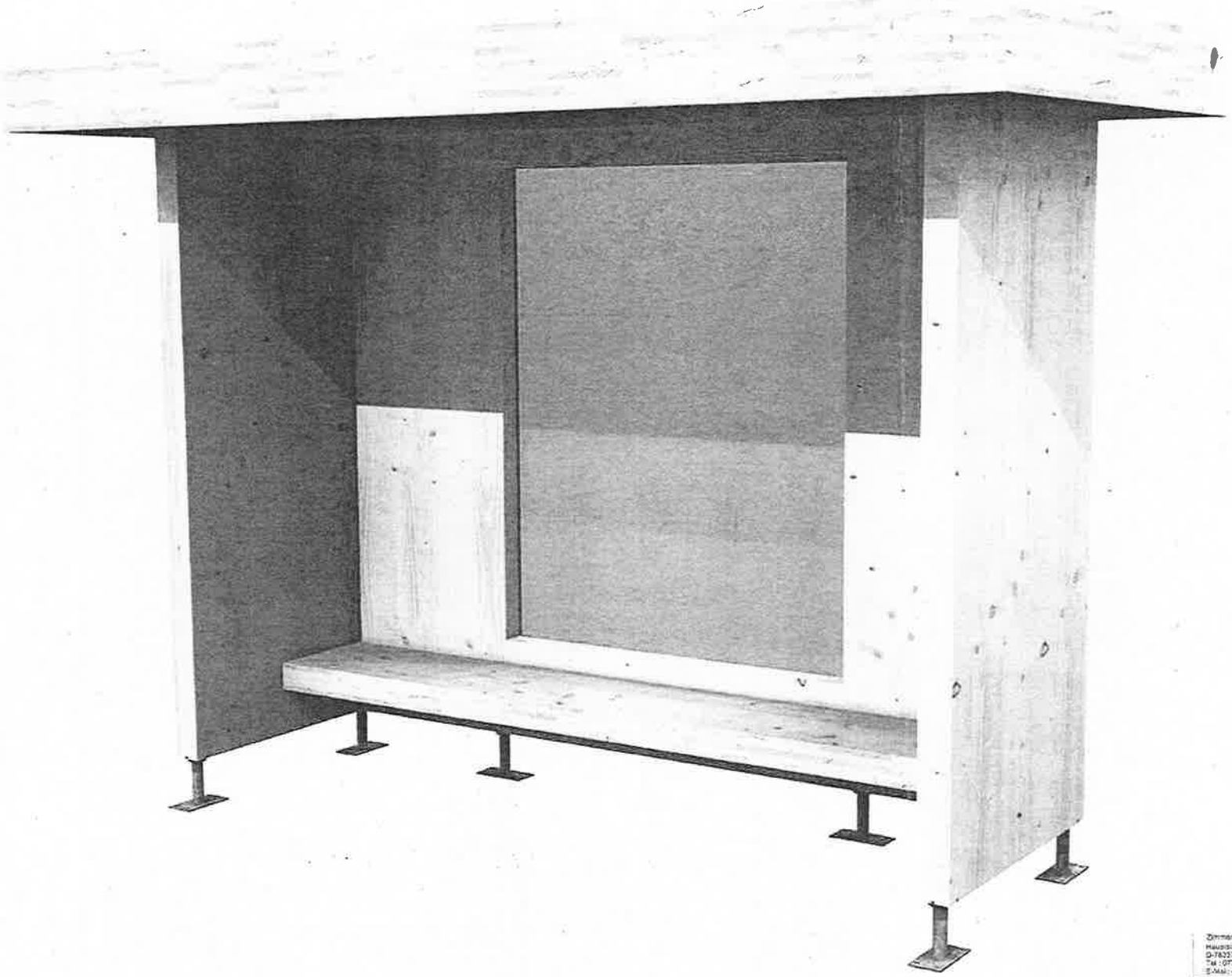
Ein Anteil von 10.000,-- € wurde mit dem Land für die im Rahmen des Radwegbaus entfallenden Buswartehäuschen verhandelt. Weitere 10.000,-- € sind im Haushaltsplan an Eigenmitteln veranschlagt.

Beschlussvorschlag:

Es ist zu diskutieren, ob der vorgelegte Entwurf zur Ausführung kommen soll.

Sofern dies der Fall ist, wäre der Auftrag für die Buswartehäuschen zu vergeben. Weitere Arbeiten (Fundament, Elektro, Blechner) dürften im Entscheidungsrahmen des Bürgermeisters liegen, und würden von dort beauftragt

Raum für Notizen:



Zimmereigeschäft
Hauptstraße 55
D-78337 Öhningen-Wangen
Tel.: 07735/717 Fax: 07735/8466
E-Mail: gebr.loebe@online.de

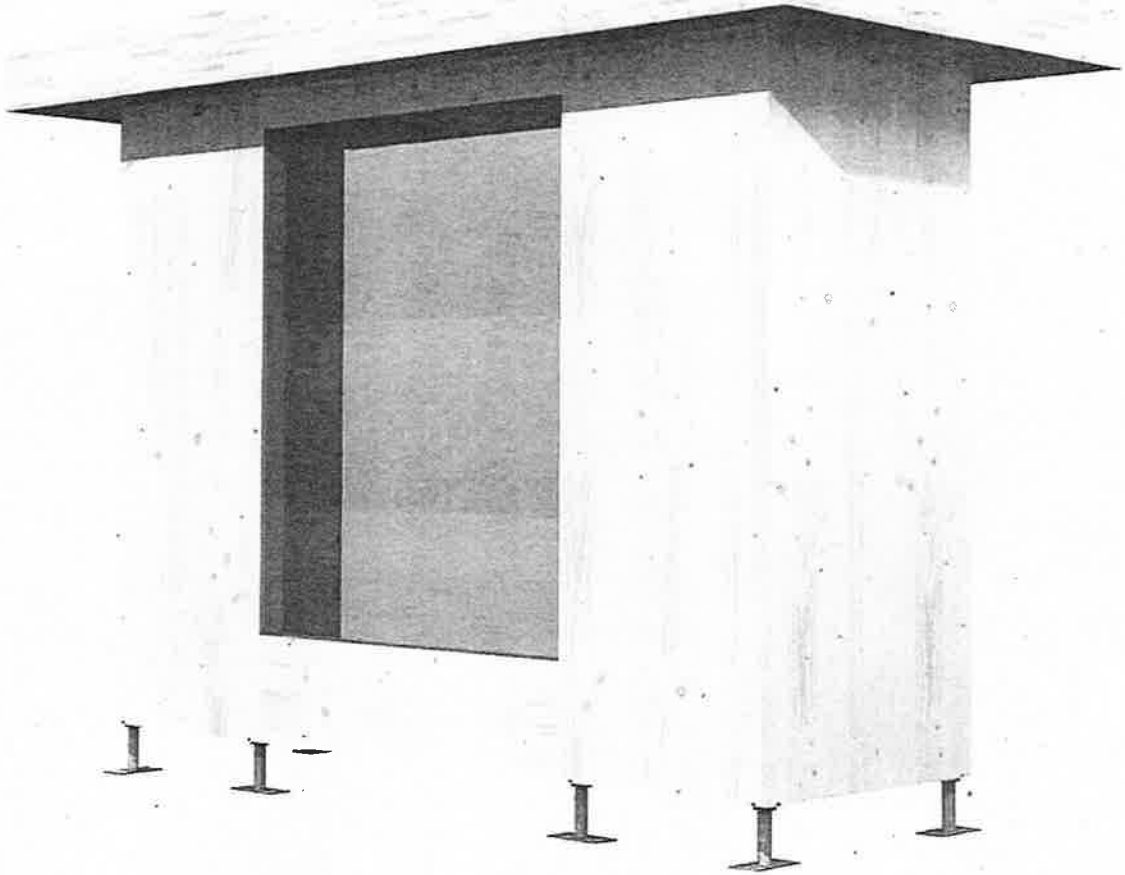
Bus Häusle Kaltenhorn und Auer
Balkenlage

26.04.2022

BV	Bus Häusle Kaltenhorn und Auer
Ort	Wangen Öhningen
Kunde	Gem. Öhningen
Bearb.	Frank Löbe

M : 1 : 30

SEMA



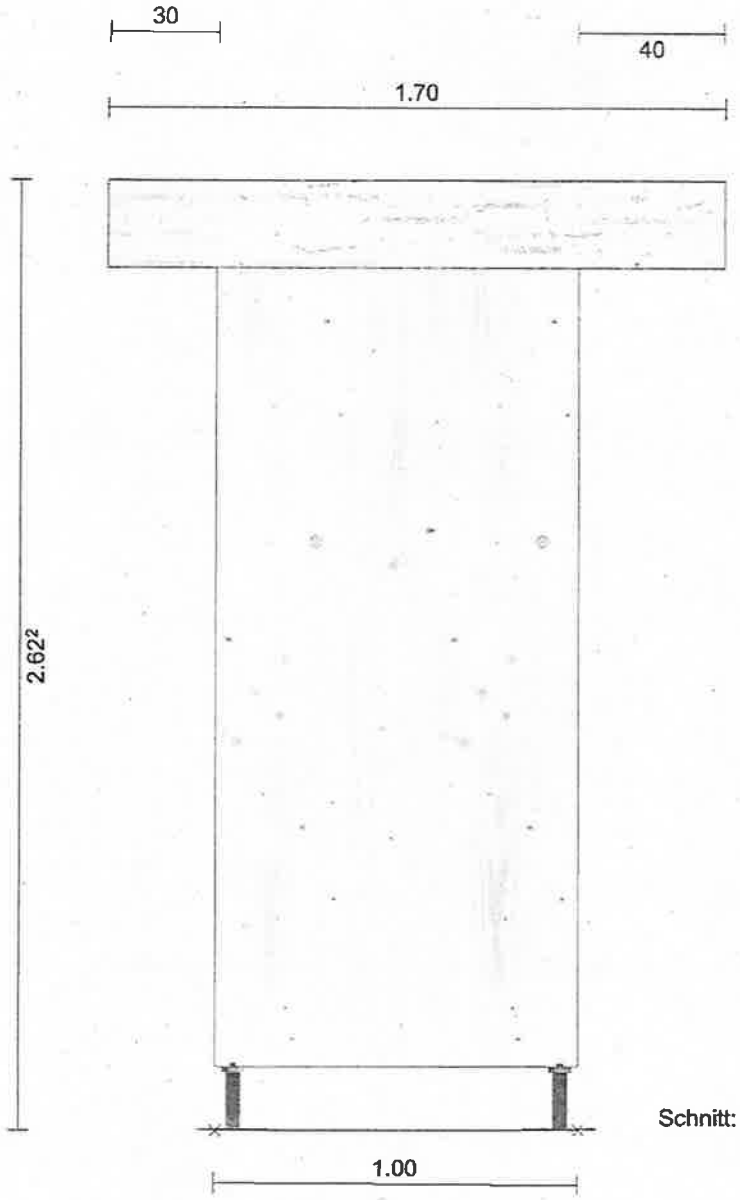
Zimmereigeschäft
Hauptstraße 55
D-78337 Öhningen-Wangen
Tel.: 07735/7177 Fax: 07735/8468
E-Mail: gebr.loeble@online.de

Bus Häusle Kattenhorn und Aach
Balkenlage

28.04.2022

BV : Bus Häusle Kattenhorn und Aach
Ort : Wangen Öhningen
Kunde : Gem. Öhningen
Bearb. : Frank Löble

M : : 30.00



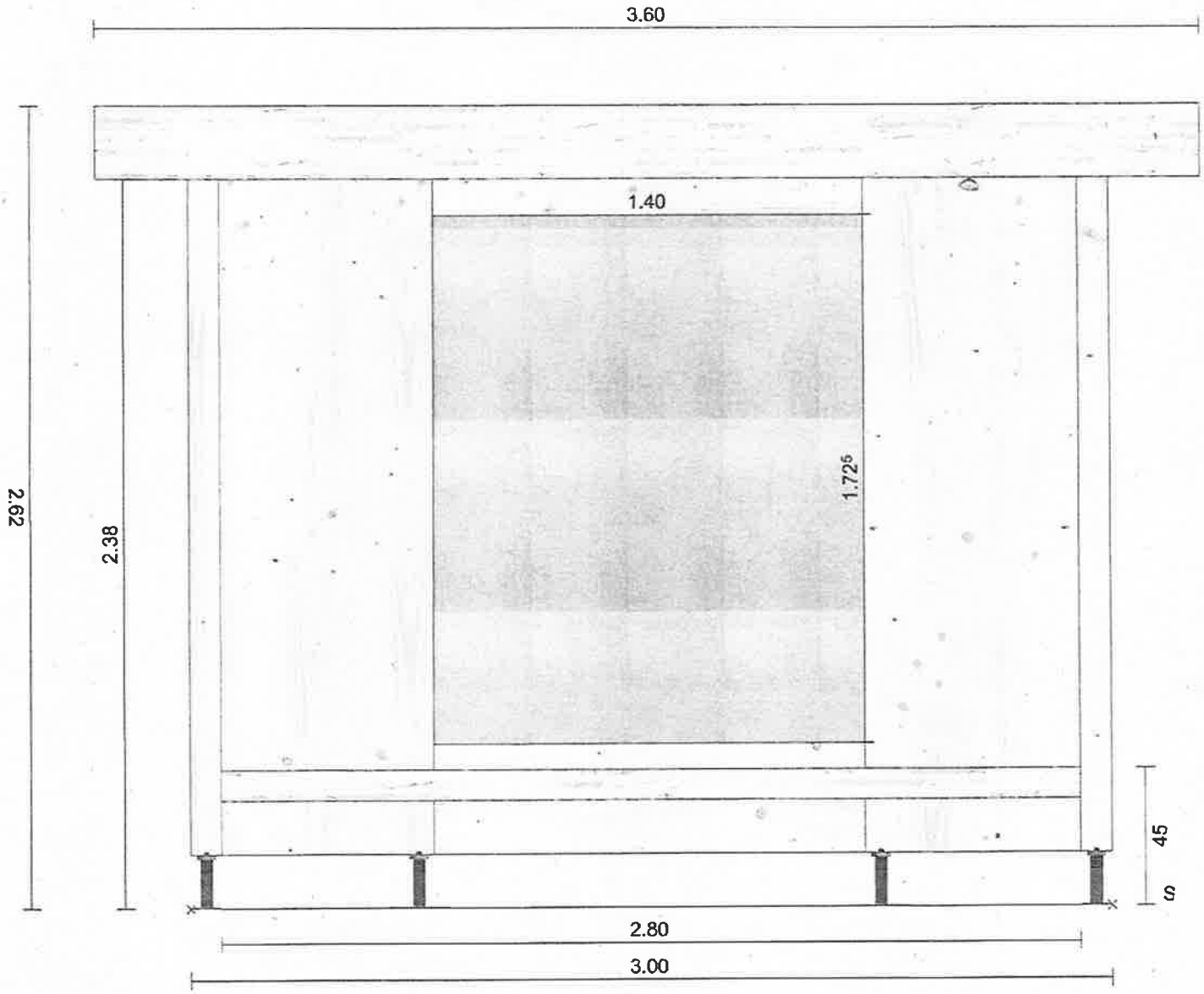
Zimmereigeschäft
Hauptstraße 55
D-78327 Ohningen-Wangen
Tel.: 07735/717 Fax: 07735/8408
E-Mail: gebr.loeble@online.de

Bus Häusle Kattenhorn und Auer
Wände / Dach

26.04.2022

BV Bus Häusle Kattenhorn und Auer
Ort Wangen Ohningen
Kunde Dom Ohningen
Bearb. Frank Löble

M / 1 : 20



Zimmereigeschäft
Hauptstraße 55
D-78337 Öhningen-Wangen
Tel.: 07735/717 Fax: 07735/8488
E-Mail: gebr.loeble@on-ns.de

Bus Häusle Kattenhorn und Aam
Wände / Dach

26.04.2022

BV : Bus Häusle Kattenhorn und Aam
Ort : Wangen Öhningen
Kunde : Gem. Öhningen
Bearb. : Frank Löbla

SEMA

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 82	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 53/2022

Betreff:
Barierefreier Umbau der Bushaltestellen im "Endorf" Öhningen und "Rathaus" Wangen

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	17.05.2022	11.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Regierungspräsidium Freiburg plant die behindertengerechte Ertüchtigung von Bushaltestellen auf der auf der „Höri". Ziel ist die barrierefreie Umgestaltung der Bushaltestellen (Randsteinerhöhung). Das Regierungspräsidium ist jedoch nicht für die innerorts gelegenen Bushaltestellen zuständig. Hier liegt die Kostentragung laut § 3 Abs. 2 der Ortsdurchfahrtsrichtlinie (für Hochbord, Passagieraufstellfläche usw.) bei der Gemeinde.
Das Regierungspräsidium hatte für die Planungsleistungen einen Wettbewerb durchgeführt. Es wurde mit dem obsiegenden Büro vereinbart, dass dieses auch den Gemeinden selbst eine Umgestaltung der in Betracht kommenden Bushaltestellen in der Baulast der Gemeinden liegenden Bushaltestellen anbieten soll. Dies betrifft für Öhningen die Bushaltestellen in Öhningen-Endorf und Wangen am Rathaus. Das diesbezügliche Angebot des Büro´s Rapp-Regioplan liegt nunmehr vor und beläuft sich auf 29.983,32 € (Brutto) für die Planungsleistung + Umbauzuschlag und örtliche Bauüberwachung zzgl. 6.247,50 € (Brutto) für die planungsbegleitende Vermessung.
Hierbei geht das Büro von Baukosten von 40.000 € in Öhningen und 70.000 € in Wangen aus. Als Honorarzone wird die Honorarzone III (durchschnittliche Schwierigkeit) angenommen. Die ermittelte Honorarsumme wurde mit den Regelungen der HOAI verglichen und trifft so zu.

Die Verwaltung erachtet unabhängig hiervon einen Nebenkostenanteil von 25% der geschätzten Gesamtkosten für recht hoch. Da die Baukosten nach Erbringung der Leistungsphasen 2 und 3 ohnehin fortgeschrieben werden sollen (nach Vorlage der Entwurfsplanung) sollte nach Auffassung der Verwaltung auch nur phasenweise vergeben werden. Vorgeschlagen wird, zunächst bis zur LPh 3 zu vergeben um nach Vorlage des fortgeschriebenen Kostenrahmens über den Fortgang des Projekts entscheiden zu können. Hierfür rechnet die Verwaltung mit Bruttokosten von etwa 14.000,-- €. Dieses Vorgehen ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der aktuell unsicheren Kostenentwicklung (auch) auf dem Bausektor zu empfehlen.

Beschlussvorschlag:

Die Planungsleistungen werden im Wege der phasenweisen Beauftragung (zunächst bis zur LPh 3) an das Büro Rapp-Regioplan in Konstanz vergeben.

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 647.52	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 59/2022

Betreff:
Qualifizierter Mietspiegel für Öhningen 2022 - Vorstellung und Beschlussfassung

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	17.05.2022	12.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Öhningen hat, zusammen mit weiteren 6 Kommunen, die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels in Auftrag gegeben. Er wurde anhand von insgesamt 1.171 Datensätzen, welche im Projektgebiet erhoben wurden, erstellt. Der Mietspiegel wurde anhand eines wissenschaftlich anerkannten Verfahrens (Regressionsanalyse) vom EMA-Institut erstellt. Sowohl der „Mieterbund" als auch „Haus und Grund" waren an der Erarbeitung beteiligt.

Damit er als „Qualifizierter Mietspiegel" im Sinne von § 558 d BGB gelten kann, ist er vom Gemeinderat zu genehmigen.

Der vollständige Mietspiegel ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den Mietspiegel für Öhningen 2022.

Raum für Notizen:

Qualifizierter Mietspiegel 2022
für Öhningen

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Fotos: Design Connection Stockach

Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Öhningen
Klosterplatz 1
78337 Öhningen

E-Mail: gemeindeverwaltung@oehningen.de

Datenerhebung und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber:
© 2022 Gemeinde Öhningen

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

Inhaltsverzeichnis

GRUßWORT 4

ALLGEMEINE MIETSPIEGELINFORMATIONEN 5

1. ANGABEN ZUR MIETSPIEGELERSTELLUNG 5

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN - VERGLEICHSMIETE - MIETERHÖHUNG 5

3. ZWECK DES MIETSPIEGELS 6

4. ANWENDUNGSBEREICH 7

5. MIETBEGRIFF 7

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 9

ARBEITSSCHRITT 1: BASIS-NETTOMIETE JE NACH WOHNFLÄCHE UND BAUALTER 9
ARBEITSSCHRITT 2: ZU-/ABSCHLÄGE ZUR BASIS-NETTOMIETE 10
ARBEITSSCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 13
SPANNEN 13

BERECHNUNGSHILFEN UND BERATUNGSSTELLEN 15

BEISPIELE ZUR BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 16
ÜBERSICHT ZUR BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 18
AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL 19

ANHANG 1: ERLÄUTERUNGEN ZUR WOHNFLÄCHENBERECHNUNG 21

Grußwort

Mietspiegel 2022

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Mieter und Vermieter,

die Gemeinde Öhningen mit ihren Ortsteilen Schienen und Wangen liegt in reizvoller Lage am schönsten Teil des Bodensees, dem Untersee. Die Lage auf der Halbinsel „Höri", direkt an der Grenze zur benachbarten Schweiz, bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Neben dem See selbst, zeichnet sich die Landschaft durch intakte Naturräume und eine lebendige Flora und Fauna aus. Auch die reizvollen baulichen Strukturen der drei Ortsteile tragen zur Attraktivität des Wohnens auf der „Hinteren Höri" bei.

Neben dem lokal recht verbreiteten Wohneigentum, sind Mietwohnungen nach wie vor eine gesuchte Wohnform. Hierbei stellt sich für Mieter und Vermieter gleichermaßen die Frage, welcher Preis für anzumietenden Wohnraum als angemessen angesehen werden kann.

Eine wichtige Orientierungshilfe im Hinblick auf die ortsüblichen Mieten stellt der vorliegende Mietspiegel dar. In ihm sind die Kriterien, anhand derer die Wohnungen miteinander verglichen und bewertet werden können, beschrieben. Er trägt damit zu einem höheren Maß an Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt bei und kann Vermieter bei der sachgerechten Mietpreisfindung unterstützen. Gleichzeitig kann er Mieter über die Angemessenheit von Mietforderungen informieren und somit auch vor ungerechtfertigt hohen Mieten schützen.

Der Mietspiegel 2022 der Gemeinde Öhningen soll den Betroffenen als Hilfe für eine sachgerechte Mietpreisfindung dienen. Er wird sowohl von Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V., vom Deutschen Mieterbund Bodensee e.V. sowie der Gemeinde Öhningen als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des Gesetzes anerkannt.

Die Erstellung erfolgte in Kooperation mit den Städten Radolfzell und Stockach, sowie den Gemeinden Bodmann-Ludwigshafen, Gaienhofen, Moos und Mühlingen. Die Erstellung wurde vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg gefördert, wofür an dieser Stelle ausdrücklich gedankt wird.

Die Kosten für das Wohnen, auch in Mietswohnungen, umfassen zwischenzeitlich einen erheblichen Teil der Ausgaben in einem Haushalt. Daher ist eine faire, rechtssichere und umsichtige Preisgestaltung von hoher Bedeutung. Ich wünsche mir, dass dieser Mietspiegel hierzu beitragen kann.

Ihr
Andreas Schmid,
Bürgermeister

Allgemeine Mietspiegelinformationen

1. Angaben zur Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2022 wurde im Auftrag der Gemeinde Öhningen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 1.171 Datensätzen, die im Zeitraum von Oktober 2021 bis November 2021 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden. Die Mietspiegelerstellung erfolgte in Kooperation mit Radolfzell am Bodensee, Bodman-Ludwigshafen, Gaienhofen, Moos, Mühlingen und Stockach, für welche ein eigener Mietspiegel erarbeitet wurde.

Dieser Mietspiegel wurde unter Anwendung der Regressionsanalyse, einem wissenschaftlich anerkannten statistischen Verfahren, erstellt. Die Datenerhebung, die Auswertung der gewonnenen Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing. Die Entstehung des Mietspiegels ist in einem eigenen Arbeitsbericht dokumentiert.

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro m² über alle in Öhningen gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Öhningen zum Zeitpunkt der Datenerhebung 8,15 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 auf den Seiten 10 bzw. 11 durchgeführt werden.
An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der beteiligten Kommunen mitgewirkt.

Der Gemeinderat hat den vorliegenden Mietspiegel am 17.05.2022 verabschiedet und als „qualifizierten Mietspiegel" im Sinne des § 558d BGB anerkannt. Er gilt ab dem 01.07.2022 bis 30.06.2024.

2. Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer **Mieterhöhung** verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % (Rechtsverordnung der Landesregierung aus dem Jahr 2015) erhöht hat. Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt.

[1] wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Hingegen steht dem Vermieter das Recht auf eine Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Es kann insbesondere

- anhand von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken
- durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- durch Benennung von drei Vergleichswohnungen

begründet werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel ist vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren bei **Bestandsmieten**. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, anhand dessen die betreffende Wohnung eingeordnet werden kann, weiterhin ein anderes Begründungsmittel wählen (drei Vergleichswohnungen / Sachverständigengutachten / Mietdatenbank). In diesem Fall muss er aber auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Mieterhöhung zu, kann der Vermieter gegen ihn auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden. Das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei **Neuvermietungen** kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes („Mietwucher") zu beachten. Der Mietspiegel kann jedoch durchaus als Orientierungshilfe herangezogen werden.

3. Zweck des Mietspiegels

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht dar über die in Öhningen gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die ausgewiesenen ortsüblichen Mietpreise setzen sich - entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Ein Mietspiegel liefert gezielte Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungskategorien. Er dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

4. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum im Größenbereich von 30 m² bis 140 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen", soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet wird (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

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

- Wohnraum, der ganz oder überwiegend möbliert vermietet wird (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

5. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die monatliche **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne sämtliche **Betriebskosten** (§ 2 Betriebskostenverordnung – siehe Anhang 1) wie

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die laufenden Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung,
- des Aufzugs,
- des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege,
- der Hausbeleuchtung,
- der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- der laufenden Kosten für Kabelfernsehen,
- für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage,
- sonstige laufende Betriebskosten.

Mietbeträge für eine Garage / einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten.

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten. Soweit Betriebskosten anteilig auf den Mieter umgelegt werden, sind sie zusätzlich zu dem im Vertrag als Miete bezeichneten Entgeltanteil an den Vermieter zu entrichten. Nicht umgelegte, aber anfallende Betriebskosten sind anteilig in der vertraglich vereinbarten Miete enthalten. Demnach muss die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur hinsichtlich der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung Vergleichbarkeit gewährleisten, sondern auch der jeweils vertraglich vereinbarten Mietdefinition (Vertragsmiete) bezüglich der Struktur der umgelegten bzw. nicht umgelegten Betriebskosten entsprechen.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Mietspiegel erfolgt in drei Arbeitsschritten:

- Im **Arbeitsschritt 1** wird die Basis-Nettomiete in Euro/m² und pro Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung ermittelt.
- Im **Arbeitsschritt 2** werden die prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung gesammelt.
- Im **Arbeitsschritt 3** werden die Ergebnisse der Arbeitsschritte 1 bis 2 zusammengefasst und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf dem ausklappbaren Umschlagblatt berechnet.

Arbeitsschritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter

Tabelle 1 gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete – in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr (= Basis-Nettomiete) – in Euro pro m² und Monat wieder. Tabelle 1 ist nach den Merkmalen **Wohnungsgröße** und **Baualter** gegliedert. Alle anderen Merkmale einer Wohnung - wie Art, Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage - werden erst später über Zu- und Abschläge in der Tabelle 2 berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche[2] in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist[3].
3. Lesen Sie die für Ihre Wohnung zutreffende Basis-Nettomiete ab und übertragen diesen Wert in **Feld A** von **Tabelle 3**.

[2] Bei der Berechnung der **Wohnfläche** gelten folgende Grundsätze: 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 Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche (siehe auch Anhang 2).

[3] Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist diejenige Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). **Modernisierungsmaßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt, da sie über Zu-/Abschläge in Tabelle 2 erfasst werden.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² nach Wohnungsgröße und Baujahr.

Baujahr	bis 1918	1919-1945	1946-1977	1978-1984	1985-1995	1996-2004	2005-2012	2013-2018	2019-2021
Wohnfläche in m²					Euro/m²				
30-35	9,38	9,01	8,93	9,43	9,80	10,33	10,87	11,37	11,68
36-40	8,60	8,26	8,19	8,65	8,99	9,47	9,96	10,42	10,72
41-45	8,13	7,81	7,75	8,18	8,50	8,95	9,42	9,86	10,13
46-50	7,82	7,51	7,44	7,86	8,17	8,60	9,05	9,48	9,73
51-55	7,60	7,30	7,24	7,64	7,94	8,37	8,80	9,22	9,47
56-60	7,46	7,17	7,10	7,50	7,79	8,22	8,64	9,04	9,29
61-65	7,38	7,07	7,02	7,42	7,71	8,11	8,54	8,94	9,19
66-70	7,32	7,03	6,97	7,36	7,65	8,07	8,48	8,88	9,13
71-80	7,30	7,01	6,96	7,34	7,64	8,04	8,46	8,85	9,10
81-90	7,33	7,04	6,98	7,37	7,66	8,07	8,49	8,89	9,14
91-100	7,39	7,09	7,04	7,42	7,73	8,14	8,57	8,96	9,21
101-110	7,46	7,17	7,10	7,50	7,79	8,22	8,64	9,04	9,29
111-120	7,53	7,22	7,17	7,56	7,86	8,28	8,71	9,12	9,37
121-130	7,57	7,27	7,20	7,61	7,90	8,34	8,77	9,17	9,43
131-140	7,59	7,29	7,22	7,63	7,93	8,35	8,79	9,20	9,45

Arbeitsschritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete

Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung sind für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Diese Wohnwertkriterien werden durch einzelne **Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete** in der nachfolgenden Tabelle 2 berücksichtigt. Mit Hilfe der Tabelle können Sie feststellen, welche prozentualen Zu- oder Abschläge üblich sind.

Maßgeblich ist, dass die Ausstattung der Wohnung vom Vermieter gestellt wird! Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Hinweis: Beachten Sie die Erläuterungen im Anschluss an Tabelle 2!

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie anhand der Tabelle 2, ob Zu- oder Abschläge auf die Wohnung zutreffen. Beachten Sie dabei die Erläuterungen im Anschluss der Tabelle!
2. Falls Zu- oder Abschlagskriterien zutreffen, tragen Sie die prozentualen Werte in das Feld „**Übertrag**" am rechten Rand jeder Tabelle ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle die Summe der Zu- und Abschläge.
4. Übertragen Sie den Summenwert der Tabelle in das dafür vorgesehene **Feld B der Tabelle 3**.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete je nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage einer Wohnung

	Zu-/Abschlag	**Übertrag**
I) Wohnungsausstattung bzw. -beschaffenheit		
Gebäudetyp ist ein Einfamilienhaus	2%	
Gebäudetyp ist ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte	2%	
Mietvertrag schließt ausschließliche Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein	2%	
Einbauküche (Mindestausstattung: zwei Elektroeinbaugeräte, Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränke) wird vom Vermieter gestellt	8%	
Aufzug im Gebäude (mit weniger als 5 Volletagen)	5%	
Wohnung verfügt über (Dach-)Terrasse	2%	
Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m² Grundfläche)	2%	
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden	2%	
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2%	
Sanitärräumlichkeiten umfassen eine Belüftungsmöglichkeit bzw. Belüftungsanlage)	2%	
Sanitärausstattung umfasst Handtuchheizkörper	2%	
Sanitärausstattung umfasst zweites Waschbecken	2%	
Überwiegend Parket-, Dielenholz-, Fliesen-/Kachelboden, Vinylfußboden vom Vermieter in der Wohnung verbaut	2%	
Teppichboden, PVC-/Linoleum-Boden überwiegend vom Vermieter in der Wohnung verbaut	-4%	
alte Installation (z.B. Strom, Wasser, Gas) frei sichtbar über Putz	-2%	
Sanitärräumlichkeiten verfügen über keine Fließen im Nassbereich	-2%	
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung	-2%	
Kein Fenster im Badezimmer vorhanden	-2%	

II) Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 2a)			
Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt), gilt nur für Baujahre vor 1985	14%		
weniger als 5 der in Tabelle 2a genannten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, gilt nur für Baujahre vor 1985		-3%	
III) Wohnlage je nach kleinräumiger Wohnlagesituation im ganzen Stadtgebiet und nach Stadtteil			
Bodensee ist aus den Haupträumen deutlich sichtbar (unverbauter Seeblick)	5%		
Mind. 3 der in Tabelle 2b genannten Lagekriterien treffen zu	3%		
Entfernung zum Ufer des Bodensees beträgt fußläufig mehr als 1000m		-3%	
Grünanlage, Park, Wald fußläufig mehr als 1000m entfernt		-3%	
nächste Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren) ist fußläufig mehr als 1000m entfernt		-3%	
Belastung durch Geruchsemission hoch bis sehr hoch		-3%	
Summe der Zu- und Abschläge für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (zu übertragen in **Tabelle 3, Feld B**)			

Erläuterungen zur Bewertung von Modernisierungsmaßnahmen:

Modernisierungsmaßnahmen können nur berücksichtigt werden, wenn die Wohnung oder das Gebäude vor 1985 errichtet wurde und nach 2011 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine reinen Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Folgende bauliche Maßnahmen sind mietpreisrelevant:

Tabelle 2a: Kriterien zur Bewertung von Modernisierungsmaßnahmen

Mietpreisrelevante Modernisierungsmaßnahmen nach 2011
Erneuerung aller Fußböden in der Wohnung
Elektroinstallation erneuert
Sanitärbereich erneuert
Grundriss verbessert
Barrierefreie Ausstattung (keine Stufe, Breittüren)
Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert
Nachträgliche Dämmung der Außenwand [1)]
Nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke [1)]
Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke [2)]
Fenstererneuerung-/Rahmenerneuerung
Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert
Schallschutz eingebaut
Innen-/Wohnungstüren erneuert

[1)] Voraussetzung sind mind. 15 cm Dämmdicke und mehr als die Hälfte der Dämmfläche.
[2)] Voraussetzung sind mind. 5 cm Dämmdicke und mehr als die Hälfte der Kellerdämmfläche.

Tabelle 2b: Kriterien zur Bewertung der Lage

Mietpreisrelevante Lagekriterien (fußläufig erreichbar)
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Drogeriewaren) innerhalb von 300m
Grünanlage, Park, Wald innerhalb von 300m
Kindergarten oder Grundschule innerhalb von 300m
Ärztliche Versorgungseinrichtung innerhalb von 300m
Freizeiteinrichtung (z.B. Kino, Kulturhaus, Schwimmbad, Strandbad, Badesee) innerhalb von 300m
Zentrale Lage innerhalb von 300m

Arbeitsschritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabellen 1 bis 2 wird in Tabelle 3 in der ausklappbaren Umschlagseite die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt.

Nach der Übertragung der Basis-Nettomiete und der prozentualen Zu-/Abschläge wird in Feld C von Tabelle 3 die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² umgerechnet, indem die Basismiete (Feld A) mit der Summe der prozentualen Zu-/Abschläge (Feld B) multipliziert und durch 100 geteilt wird.

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D) wird berechnet, indem die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagbetrags die Differenz) aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlagsbetrag (Feld C) gebildet wird.

Um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat zu erhalten (Feld E), muss die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D) mit der Wohnfläche multipliziert werden.

Spannen

Bei der über die Tabellen 1 bis 3 errechneten Miete handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ergeben. Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten jedoch selbst durch den umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Der Mietspiegel weist daher Preisspannen von +/- 20 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf. Beim Vergleich mit der tatsächlichen Miete ist grundsätzlich die in Tabelle 3 berechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete heranzuziehen. Ein Abweichen nach oben oder unten ist insbesondere gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird,
- beim Vorliegen besonderer, den Wohnwert beeinflussender, nicht im Mietspiegel erwähnter Wohnwertmerkmale,
- bei außergewöhnlichen Wohnlagen,
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters.

Im Zuge der Datenerhebung zu dem hier vorliegenden Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen korrelativen bzw. signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind nachfolgend aufgelistet.

- Einliegerwohnung
- Mehrfamilienhaus
- zentrale Heizungsversorgung, Etagenheizung oder Fernwärmeheizung
- Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.)
- zentrale Warmwasserversorgung der Wohnung
- Einfach- oder Mehrfachverglasung der Fenster
- Roll- oder Fensterläden
- Sanitärausstattung: Badewanne, separate Einzeldusche, Fußbodenheizung im Bad, WC im Badezimmer, Boden ist gefliest, separater WC-Raum vorhanden
- (Video-)Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden
- weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden
- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)
- Wohnung hat eine schlechte Grundrissgestaltung (z.B. Durchgangszimmer)
- zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
- keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)
- Internetanbindung vorhanden
- Lage und Richtung der Hauptträume:
    - Hauptverkehrsstraße (starkes Verkehrsaufkommen)
    - Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen)
    - Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)
    - Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
- fußläufige Erreichbarkeit:
    - Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln
- Art und Weise folgender äußerer Einflüsse auf die Wohnung:
    - Lärmbelästigung durch Bahnverkehr sehr gering bis mittel
    - Lärmbelästigung durch Gewerbe/Industrie sehr gering bis mittel
- besonderen Lagekriterien:
    - Wohnung liegt maximal 100m von einem gewerblich genutzten Gebiet entfernt (Industrie-/Gewerbebetriebe, Discos usw.)
    - geschlossene Bebauung (z.B. Innenstadt/Altstadt)
    - Rein nordseitige Ausrichtung der Wohnung
- Stockwerkslage
- Hanggeschoss

Diese Merkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht zu berücksichtigen. Für alle anderen im Fragebogen abgefragten Merkmale, welche hier nicht erscheinen oder nicht als Zu- oder Abschlag in Tabelle 2 des Mietspiegels auftauchen, war keine statistische und somit wissenschaftliche Aussage möglich.

Berechnungshilfen und Beratungsstellen

Die Broschüre zum Download finden Sie unter dem direkten Link www.oehningen.de oder dem QR-Code:

Ihre individuelle ortsübliche Vergleichsmiete können Sie entweder in unserem Berechnungsschema auf den nachfolgenden Seiten berechnen oder mit Hilfe unseres interaktiven Onlinerechners direkt unter https://online-mietspiegel.de/oehningen/ oder dem QR-Code:

Beispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum auf Nettomietbasis können Sie gemäß Arbeitsschritt 1 bis 3 mit Hilfe der Tabelle 3 berechnen. Zur Veranschaulichung dienen zwei beispielhafte Wohnungen.

WOHNWERT-MERKMALE	BEISPIEL 1		BEISPIEL 2	
		Zu-/Abschlag		Zu-/Abschlag
Wohnfläche (Tabelle 1)	65 m²	7,07	84 m²	6,98
Baujahr (Tabelle 1)	1935		1974	
Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage (Tabelle 2)	Einbauküche wird vom Vermieter gestellt	+8 %	Teppichboden, PVC-/Linoleum-Boden überwiegend vom Vermieter in der Wohnung verbaut	-4 %
	Fußbodenheizung vorhanden	+2 %	alte Installation (z.B. Installationsleitungen für Strom, Wasser, Gas frei sichtbar über Putz)	-2 %
	Balkon > 2m² vorhanden	+2 %	Kein Fenster im Badezimmer vorhanden	-2 %
	Belastung durch Geruchsemission hoch bis sehr hoch	-3 %		
	Summe der Zu-/Abschläge	**+ 9 %**	**Summe der Zu-/Abschläge**	**- 8 %**

Berechnungsübersicht

Tabellarische Übersicht der einzelnen Berechnungsschritte für die beiden Beispiele:

Arbeits-schritt	**Berechnungsschritte**		**Beispiel 1**		**Beispiel 2**	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro m²	Übertrag aus Tabelle 1	Feld A	**7,07**	Feld A	**6,98**
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage	Übertrag aus Tabelle 2	+ 9 %	Feld B	- 8 %	Feld B
3	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C	(7,07 x 0,09) = **0,64**	Feld C	6,98 x - 0,08 = **- 0,56**
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D	(7,07 + 0,64) = **7,71**	Feld D	(6,98 – 0,56) = **6,42**
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E	(7,71 x 65 m²) = **501,15**	Feld E	(6,42 x 84 m²) = **539,28**

* Dazu ist die Umrechnung des Prozentbetrags in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Diese Übersicht ermöglicht die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis von Nettomieten oder Brutto-/Teilinklusivmieten. Übertragen Sie zuerst die Zwischenergebnisse aus den Mietspiegeltabellen 1 und 2 in die vorgesehenen Felder und berechnen Sie anschließend anhand der bezeichneten Arbeitsschritte die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Die Berechnungsschritte werden auch an zwei Beispielen genau erläutert.

Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Nettomieten

Arbeitsschritt	**Berechnungsschritte**		**Beispiel 1**		**Beispiel 2**	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro m²	Übertrag aus Tabelle 1	Feld A		Feld A	
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage	Übertrag aus Tabelle 2		Feld B		Feld B
3	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C		Feld C	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D		Feld D	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E		Feld E	

* Dazu ist die Umrechnung der Prozentzahl in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Mietspiegel im Internet: www.oehningen.de

Information und Beratung für Mitglieder:

Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.

Regiment-Piemont-Str. 5
78315 Radolfzell
Telefon: (07732) 58140
Telefax: (07732) 970109

Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V.

Konstanzer Straße 39
78315 Radolfzell
Telefon: (07732) 972787
Telefax: (07732) 972788

DMB
DEUTSCHER
MIETERBUND
BODENSEE

Gut beraten. Sicher. Wohnen.

Mieter brauchen einen starken Partner, gerade am teuren Bodensee. Sie finden ihn im Deutschen Mieterbund Bodensee. Wir sind die soziale Stimme in unserer Region und bieten Mietern streitbaren Sachverstand. Wenn die Miete steigt, wenn Ihre Wohnung einen neuen Eigentümer bekommt, wenn die Betriebskosten explodieren oder wenn teure Modernisierungen anstehen, helfen wir.

Das Kompetenzentrum für Mieter: Unsere Beratungsstelle in Radolfzell

Ihr Vorteile als Mitglied:

❑ Guter Rat vom Experten

Mietrecht ist etwas für Fachleute. Diese finden Sie bei uns. Für unsere Mitglieder ist die Mietrechtsberatung kostenlos. Beratungstermine vereinbaren Sie online (www.mieterbund-bodensee.de) oder am Telefon (07732 58140).

❑ Der richtige Ton

Bescheid wissen reicht oft nicht. Schreiben des Mieterbunds verleihen ihren Standpunkten den erforderlichen Nachdruck.

❑ Ihr Recht ist geschützt

Der Mitgliedsbeitrag enthält eine Mietrechtsschutz-Versicherung. Sie hilft, wenn sich ein Gang vor Gericht nicht vermeiden lässt.

❑ Immer gut informiert

Was sich im Mietrecht oder in der Politik für oder auch gegen Mieter tun, erfahren Sie aus erster Hand in der kostenlosen Mieterzeitung. Nur wer informiert ist, kann seine Rechte durchsetzen. Diese Leistungen erhalten Sie gegen einen Mitgliedsbeitrag von 80 Euro im Jahr. 8000 Mieter aus Radolfzell und dem ganzen Kreis nutzen bereits unseren Service. Wann kommen Sie zu uns?

Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.
Regiment-Piemont-Str 5/7
78315 Radolfzfell
Telefon: 07732 58140
info@mieterbund-bodensee.de
www.mieterbund-bodensee.de
Facebook: @MieterbundBodensee
Beratungszeiten: donnerstags 17 bis 19 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten wir Ihr Anruf kostenlos umgeleitet.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Radolfzell-Stockach

Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V. ist der Interessenvertreter der Haus- und Grundeigentümer in der Region Radolfzell, Stockach und Höri.

Wir beraten und vertreten unsere Mitglieder bei rechtlichen Konflikten, die in inhaltlichem Zusammenhang mit privatem und gewerblich genutztem Immobilieneigentum stehen.

Der Verein ist Mitglied im Landesverband Baden, der die Interessen des Wohnungs- und Grundeigentums auf überregionaler Ebene gegenüber Politik und Verbänden vertritt.

Wir beraten in den Bereichen
- Mietangelegenheiten
- Wohnungseigentum
- Nachbarrecht
- rund ums Bauen

Weitere Informationen unter www.hug-radolfzell.de
Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V., Konstanzer Str. 39, 78315 Radolfzell
Tel.: 07732 / 97 27 87 Fax: 07732 / 97 27 88 hug.radolfzell@t-online.de

Anhang 1: Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung

Am 01.01.2004 ist die neue Wohnflächenverordnung in Kraft getreten.

§ 1 Anwendung, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
   1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
   2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von
   1. Zubehörräumen, insbesondere:
      a) Kellerräume,
      b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
      c) Waschküchen,
      d) Bodenräume,
      e) Trockenräume,
      f) Heizungsräume und
      g) Garagen.
   2. Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen;
   3. Geschäftsräumen.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
   1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
   2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
   3. fest eingebauten Gegenständen wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- und Duschwannen,
   4. freiliegende Installationen,
   5. Einbaumöbeln und
   6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauern, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung von Grundflächen

Die Grundflächen
1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von Wintergärten, Schwimmbädern, Hobbyräumen und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen. Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch bis zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 26. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Bauamt	AZ: 131.4; 813	SB: Uwe Hirt
Anlagen:		Drucksache: 61/2022

Betreff:
Bekanntgaben der Verwaltung
Versorgung des Ortsteils Wangen mit Erdgas

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	17.05.2022	13.	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:
Versorgung des Ortsteils Wangen mit Erdgas
Die Stadtwerke Konstanz haben bislang beabsichtigt, den Ortsteil Wangen mit Erdgas zu erschließen. Hierfür wurden im Zuge des Radwegebaus bereits Leitungen vorverlegt. Hiervon hätte auch Kattenhorn partizipiert, da die Leitungen über den Uferweg und die Schloßstraße verlaufen wären. Aufgrund der veränderten energiepolitischen Rahmenbedingungen haben die Stadtwerke Konstanz auf Nachfrage der Verwaltung mitgeteilt, dass sie sich dazu entschieden haben, das Projekt nicht weiter zu verfolgen. Eine Erschließung des Ortsteils Wangen und von Kattenhorn ist daher nicht absehbar.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Bekanntgaben zur Kenntnis.

Raum für Notizen:

Sitzungsvorlage

Sachgebiet: Hauptamt	AZ: 062.35	SB: Frau Leibing
Anlagen:		Drucksache: 72/2022

Betreff:
Termin der Kandidatenvorstellung für die Wahl der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters

Beratungsfolge:	Datum:	TOP:	Status:	Beratungszweck:
Gemeinderat	17.05.2022	14	öffentlich	Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bewerbungsfrist für die Bürgermeisterwahl endet am Montag, 06.06.2022, 18.00 Uhr.

Derzeit ist noch nicht absehbar, ob eine Kandidatenvorstellung erforderlich wird. Eine solche ist nur sinnvoll, wenn mindestens ein weiterer Bewerber/eine weitere Bewerberin auftritt, der nicht als sogenannte/r „Spaßkandidat/in" bekannt ist.

In der aktuellen Sitzung ist jedoch zu entscheiden, wann diese gegebenenfalls stattfinden müsste.

Als möglicher Termin kann Mittwoch, 22.06.2022, 20 Uhr vorgesehen werden. Die abschließende Entscheidung zur Durchführung des Termins könnte auf den Gemeindewahlausschuss, der für die Wahl des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin zuständig ist, übertragen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt den Gemeindewahlausschuss mit der Entscheidung, ob am Dienstag, 22.06.2022, eine Kandidatenvorstellung ist oder nicht.

Raum für Notizen: