

Einladung zur Sitzung des Gemeinderates	
Datum	Dienstag, den 21.10.2025
Uhrzeit	19:30 Uhr
Ort	Sitzungssaal, Königstraße 29/1, 71139 Ehningen



TOP 1

Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse

Vorlage: 2025/151

TOP 2

Anstoß eines Prozesses zur Begründung einer Gemeindepartnerschaft

Vorlage: 2025/139

TOP 3

Hortanbau und Erweiterung Mensa

- Vorstellung des Planungsstandes

Vorlage: 2025/149

TOP 4

Erneute Befassung mit Anträgen der Fraktionen Freien Wähler/CDU zur Zukunft des Gebäudes/Grundstückes Königstraße 27 nach Widerspruch des Bürgermeisters

Vorlage: 2025/154

TOP 5

Überörtliche Prüfung der Bauausgaben der Gemeinde Ehningen 2018-2022

Vorlage: 2025/145

TOP 6

Vorkaufsrecht Schlossstraße 12/1,

Flst. Nr. 188/4 und Schlossstraße,

Flst. Nr. 188/7 (2/12 Miteigentumsanteil

zur Größe von 129 m²),

Beratung und Beschlussfassung

über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts

Vorlage: 2025/152

TOP 7

KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH

Bericht über den Jahresabschluss 2024

Vorlage: 2025/143

TOP 8

Beteiligungsbericht
Vorlage: 2025/144

TOP 9

Neufassung der Hundesteuersatzung
Vorlage: 2025/148

TOP 10

Satzung zur Änderung der Hebesatzsatzung
- Anpassung des Hebesatzes für die Grundsteuer A
Vorlage: 2025/150

TOP 11

Aufnahme von Darlehen
- Eigenbetrieb Wasserversorgung
- Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung
Vorlage: 2025/141

TOP 12

Bekanntgaben und Anfragen

Hierzu lade ich Sie herzlich ein.

Ehningen, 13.10.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lukas Rosengrün', with a stylized flourish at the end.

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/151	
Amt / Sachgebiet:	Hauptamt
Bearbeiter*in:	Steimle, Bärbel
Aktenzeichen:	022.31
Sitzungstermin:	21.10.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse

Beschlussvorschlag:

Von der Bekanntgabe des nicht öffentlich gefassten Beschlusses wird Kenntnis genommen.

Einleitung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner letzten Sitzung einen nicht öffentlichen Beschluss gefasst, der bekanntzugeben ist.

Sachverhalt:

Der **Verwaltungsausschuss** hat in seiner Sitzung am **30.09.2025** folgenden nicht öffentlichen Beschluss gefasst:

- Wahl zur Besetzung der befristeten Stelle der Einrichtungsleitung der Kindertagesstätte Herrenberger Straße als Elternzeitvertretung

Aufgestellt:
Ehningen, 13.10.2025

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen:

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/139	
Amt / Sachgebiet:	Bürgermeister
Bearbeiter*in:	Rosengrün, Lukas
Aktenzeichen:	
Sitzungstermin:	30.09.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Anstoß eines Prozesses zur Begründung einer Gemeindepartnerschaft

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, einen Prozess zur Vorbereitung einer Gemeindepartnerschaft vorzubereiten der die örtlichen Vereine, die Schule, Kirchen, Unternehmen sowie die Bürgerschaft einzubezieht.

Einleitung:

Viele Städte und Gemeinden im Landkreis Böblingen pflegen seit Jahren aktive Partnerschaften mit Kommunen im europäischen Ausland. Diese Verbindungen haben sich als wertvolles Instrument für internationale Verständigung, kulturellen Austausch und lebendige Begegnungen erwiesen. Insbesondere die Partnerschaften mit französischen Gemeinden blicken auf eine lange Tradition zurück, aber auch Beziehungen in die Schweiz, nach England und in andere europäische Länder haben sich etabliert.

Frühere Beratungen:

-

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ehningen verfügt bislang über keine Gemeindepartnerschaft. Eine solche Partnerschaft würde das gesellschaftliche und kulturelle Leben im Ort nachhaltig bereichern und könnte in vielfältiger Weise Wirkung entfalten:

- Vereine, insbesondere im musikalischen, kulturellen und sportlichen Bereich erhielten neue Möglichkeiten für gemeinsame Projekte, Begegnungen und Austauschprogramme.
- Die Schule könnte Schüleraustausche und gemeinsame Projekte organisieren, die interkulturelle Erfahrungen fördern.
- Kirchen, soziale und kulturelle Gruppen könnten den Dialog und das gegenseitige Verständnis vertiefen.
- Unternehmen können Ihr Netzwerk erweitern.
- Die Bürgerschaft kann sich aktiv einbringen und internationale Freundschaften begründen und pflegen.

Da eine Gemeindepartnerschaft nur dann mit Leben gefüllt werden kann, wenn sie von der Bürgerschaft getragen wird, soll der Prozess von Beginn an offen und partizipativ gestaltet werden. Hierbei sollen gezielt bestehende Kontakte von Vereinen, Schule, Kirchen, Unternehmen und Privatpersonen gesammelt und gebündelt werden. Auf dieser Grundlage können mögliche Partnergemeinden identifiziert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Prozess aufzuzeigen und dem Gemeinderat zur weiteren Beratung zu präsentieren.

Umweltauswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Aufgestellt:
Ehningen, 13.10.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lukas Rosengrün', with a stylized flourish at the end.

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen:

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/149	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Häring, Dan
Aktenzeichen:	460.7
Sitzungstermin:	21.10.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Hortanbau und Erweiterung Mensa - Vorstellung des Planungsstandes

Beschlussvorschlag:

Die bisherige Planung wird zu Kenntnis genommen, der Vorentwurf soll auf dieser Basis weiter ausgearbeitet werden.

Einleitung:

Im Zusammenhang mit der Planung des Anbaus an den Hort, sowie der Erweiterung der Mensa, sind die Planungen weiter fortgeschritten. Der aktuelle Planungsstand wird dem Gemeinderat vorgestellt.

Frühere Beratungen:

GR 29.07.2025 Vorlage 2025/107 ö
GR 13.05.2025 Vorlage 2025/060 ö

Sachverhalt:

Die Planungen zum Anbau an den Hort und zur Erweiterung der Mensa befinden sich derzeit in der Ausarbeitung des Vorentwurfs. Dieser soll in der Gemeinderatssitzung am **04.11.2025** dem Gremium vorgestellt und beschlossen werden.

In den vergangenen Wochen wurden die Anregungen, Ideen und Wünsche aus den bisherigen Abstimmungen in die Konzeption eingearbeitet und daraus ein schlüssiger Vorentwurf entwickelt. Hierzu fand am **14.10.2025** nochmal eine Projektsitzung mit allen Beteiligten statt, um den Entwurf im kleineren Kreis vorzustellen und im Detail abzustimmen.

In der Sitzung wird das **Büro Zoll** den Vorentwurf präsentieren und auf Fragen sowie Anmerkungen im Detail eingehen.

Umweltauswirkungen:

Der Anbau an den bestehenden Hort soll grundsätzlich im KfE-40%-Standard errichtet werden. Neben der hohen Energieeffizienz wird besonderes Augenmerk auf die Nachhaltigkeit bei der Auswahl der Baustoffe gelegt. Die Bauweise wird so gewählt, dass

zum einen möglichst nachwachsende Rohstoffe verwendet werden, zum anderen ein einfacher und sortenreiner Rückbau möglich ist. Die verwendeten Rohstoffe sollen am Ende der Lebensdauer des Gebäudes einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Dabei ist es selbstverständlich wichtig, die Kosten im Blick zu behalten und einen ausgewogenen Kompromiss zwischen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu finden.

Dementsprechend wird das Gebäude in Holzständerbauweise konzipiert. Sämtliche Dämmmaterialien werden aus Zellulose oder Holzfaser vorgesehen.

Auf Wärmedämmverbundsysteme wird verzichtet. Auf Zement-, Putz- oder Gipsmaterialien wird, wo möglich, bewusst verzichtet, um die sortenreine Rückbaubarkeit zu gewährleisten. Die HLS-Technik wird so geplant, dass sie besonders effizient und zu 100 % nachhaltig funktioniert. Wand-, Decken- und Bodenaufbauten werden einfach, aber funktional gestaltet, um eine optimale Nutzung zu gewährleisten.

Somit konnten bereits die Aufbauten von Dach, Wänden und Decken im Detail definiert werden. Die Abstimmung mit den entsprechenden Fachplanern ist derzeit im Gange.

Aufgrund der Nutzung als Hort wird zudem ein besonderes Augenmerk auf die Akustik gelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

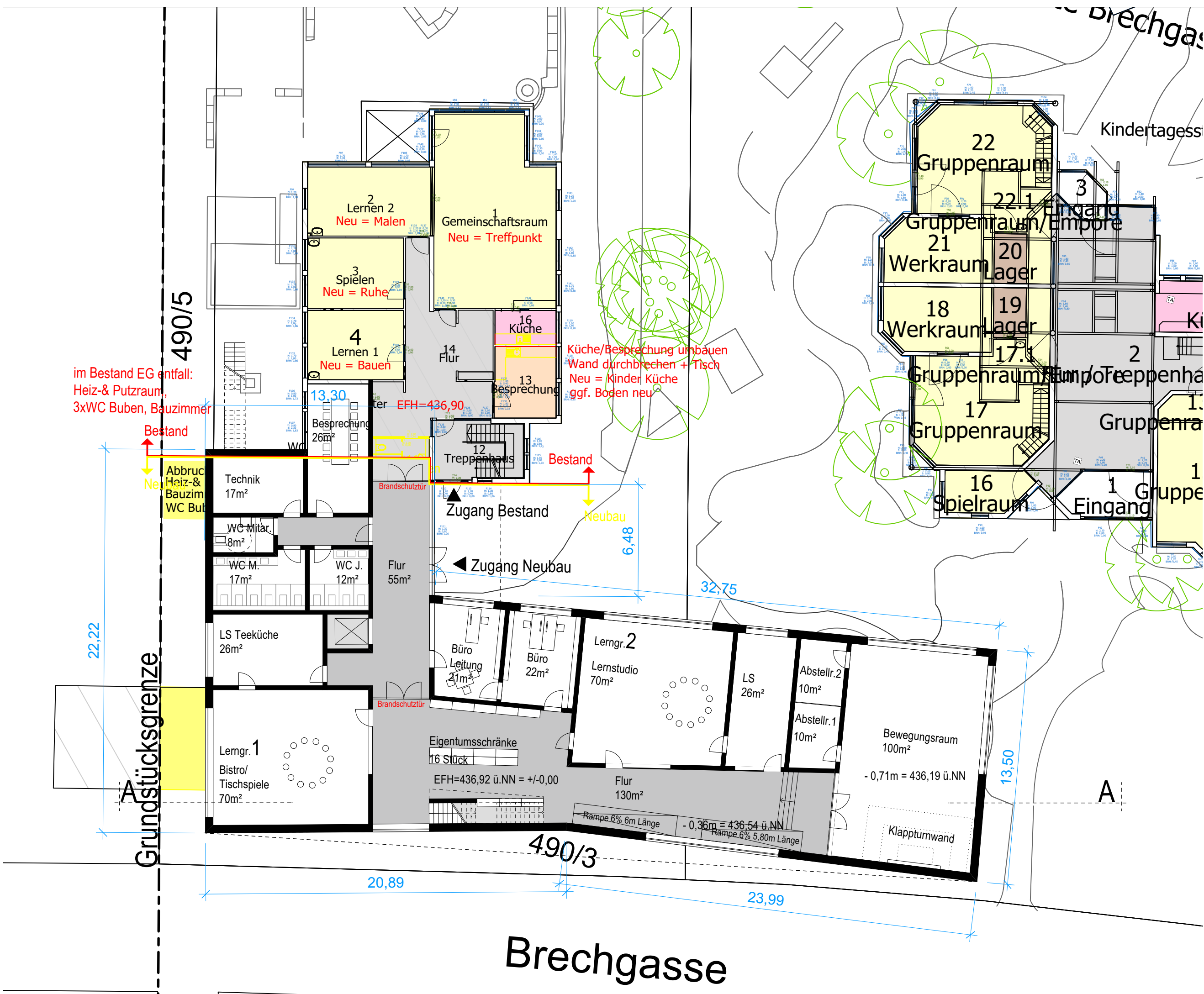
Noch nicht bekannt.

Aufgestellt:
Ehningen, 13.10.2025



Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen 20251007_Ehningen_Hort_Brechgasse_Vorentwurf_EG_VORABZUG
: 20251007_Ehningen_Hort_Brechgasse_Vorentwurf_OG_VORABZUG
 20251007_Ehningen_Hort_Brechgasse_Vorentwurf_Schnitt_VORABZUG
 G

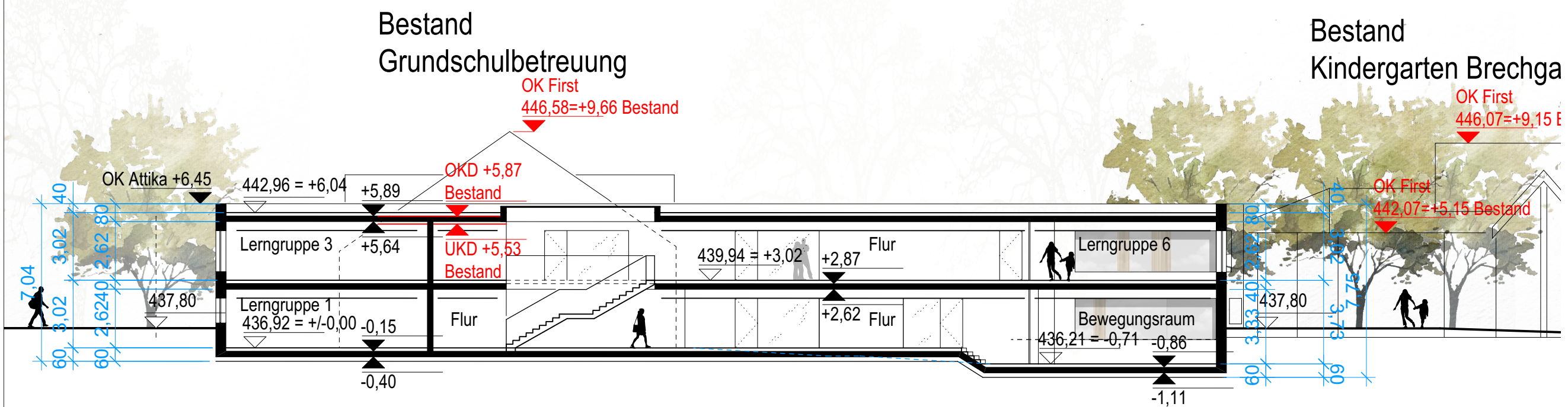


Gemeinde Ehningen
Erweiterung Hort an der Brechgasse
Erdgeschoss
VORENTWURF
M 1:200
Arbeitsstand: 07.10.2025



Grundriss 1.OG

Gemeinde Ehningen
Erweiterung Hort an der Brechgasse
Obergeschoss
VORENTWURF
M 1:200
Arbeitsstand: 07.10.2025



Längsschnitt - Erweiterung Hort Brechgasse

Gemeinde Ehningen

Erweiterung Hort an der Brechgasse

Schnitt
VORENTWURF
M 1:200

Arbeitsstand: 07.10.2025

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH
MARKELSHHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART
FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49 (0)711 870 512-10
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/154	
Amt / Sachgebiet:	Bürgermeister
Bearbeiter*in:	
Aktenzeichen:	
Sitzungstermin:	21.10.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Erneute Befassung mit Anträgen der Fraktionen Freien Wähler/CDU zur Zukunft des Gebäudes/Grundstückes Königstraße 27 nach Widerspruch des Bürgermeisters

Beschlussvorschlag:

1. Die Fraktionen der CDU und der Freien Wähler stellen den gemeinsamen Antrag, das Gebäude Königstraße 27 in Ehningen komplett zurückzubauen. Die Mittel hierfür stehen im Haushalt zur Verfügung.
2. Des Weiteren stellen wir den separat abzustimmenden Antrag eine zukünftige Nutzung des Grundstücks ergebnisoffen zu diskutieren. Bis eine Entscheidung über die langfristige Nutzung des Grundstückes inkl. einer möglichen Finanzierung getroffen wurde, soll das Grundstück temporär als offener Platz, ggf. mit Grünfläche, genutzt werden, der keine großen Investitionen erfordert. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu Vorschläge zu erarbeiten und das Thema der temporären Nutzung zu gegebener Zeit zur Beratung im Gremium auf die Tagesordnung zu setzen.

Einleitung:

In der Gemeinderatssitzung am 30.9.2025 unter TOP 2 (Vorlage 2025/131) auf Antrag der CDU/Freien Wähler der Beschluss gefasst, das Gebäude Königstraße 27 abzureißen und auf dem Grundstück eine Platzgestaltung vorzunehmen. Der Beschluss ist formell rechtswidrig zustande gekommen. Nach § 34 Abs. 1 GemO sind die Beratungsgegenstände in der Tagesordnung anzugeben. Der für die Sitzung vom 30.09.2025 bekanntgemachte Tagesordnungspunkt 2 lautete: „Königstraße 27: Vorstellung der Planungs- und Restaurierungskonzeption.“

Ein Beschluss über den Abriss des Gebäudes und die Errichtung eines Platzes war nicht angekündigt. Zwar betrifft der gefasste Beschluss im weitesten Sinne denselben Gegenstand, nämlich die Zukunft des Gebäudes, er geht jedoch inhaltlich deutlich über den zur Beratung gestellten Beschlussvorschlag hinaus.

Bereits in der Sitzung wurden aus der Mitte des Gemeinderates rechtliche Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit eines solchen Beschlusses geäußert. Die Verwaltung hat zugesagt, diese Bedenken zu prüfen und im Bedarfsfall entsprechend zu reagieren. Im Rahmen der Sitzung war eine ausführliche Prüfung nicht möglich, da der Antrag der Verwaltung nicht vorab bekannt war.

Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass die Schaffung eines Platzes inhaltlich nicht näher spezifiziert wurde und über den bloßen Abriss des Gebäudes hinausgehende Maßnahmen umfasst, die erhebliche Folgekosten für die Gemeinde nach sich ziehen würden. Damit fehlt eine tragfähige Entscheidungsgrundlage.

Der Gemeinderatsbeschluss verstößt somit gegen die zwingenden Vorschriften der Gemeindeordnung und ist rechtswidrig.

Nach § 43 Abs. 2 GemO hat mein Widerspruch aufschiebende Wirkung. Der Gemeinderat ist verpflichtet, den Gegenstand ordnungsgemäß spätestens nach 3 Wochen auf die Tagesordnung zu setzen und rechtmäßig zu beraten und zu entscheiden.

Der Bürgermeister ist in diese Situation verpflichtet diesem Beschluss zu Widersprechen.

Im Nachgang wurde der Antrag der beiden Fraktionen überarbeitet und steht heute erneut zur Beratung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entgegen des Verwaltungsvorschlags, die Kommunale Wohnbau Ehningen (KWE) mit einer vertieften Prüfung zu beauftragen, wurde von den Fraktionen CDU und Freie Wähler der Antrag gestellt, das Gebäude vollständig zurückzubauen und an dieser Stelle einen öffentlichen Platz zu schaffen.

Die Verwaltung begrüßt ausdrücklich, dass CDU und Freie Wähler erkannt haben, dass im Falle eines Rückbaus ein breiter Prozess zur zukünftigen Nutzung erforderlich ist. Für diesen Fall empfiehlt die Verwaltung, zeitnah mit der Planung eines Neubaus zu beginnen, um die Entwicklungschancen der Königstraße 27 nicht zu verlieren.

Städtebauliche und strategische Bewertung

Das Grundstück Königstraße 27 liegt am Auftakt des Ortskerns, unmittelbar neben dem Rathaus.

Es ist die einzige gemeindeeigene Fläche in dieser zentralen Lage und somit von strategischer Bedeutung für die Ortskernentwicklung.

Das GMA-Gutachten „Entwicklungsperspektiven für den Ehninger Ortskern“ (2020) hebt das Areal Königstraße 27 ausdrücklich als Potenzialfläche für belebende Nutzungen hervor (vgl. S. 30 ff.).

Empfohlen werden u. a.:

- die Stärkung der Erdgeschossnutzungen mit publikumsorientierten Angeboten (z. B. Gastronomie, Bäckerei-Café, Ärztehaus),
- eine konzentrierte Entwicklung rund um Rathaus und Marktplatz,
- und die Schaffung von räumlicher und funktionaler Verknüpfung zwischen öffentlichem Raum und Gewerbeflächen.

Diese Empfehlungen decken sich mit den Ergebnissen des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK 2023). Dort wird mehrfach betont, dass sich die Bürgerinnen und Bürger mehr gastronomische Angebote, Treffpunkte und Aufenthaltsqualität im Ortskern wünschen (vgl. GEK, Handlungsfeld „Ortsmitte & öffentlicher Raum“). Das GEK formuliert klar die Zielrichtung, „den Ortskern als lebendiges Zentrum mit Einzelhandel, Gastronomie und öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität zu stärken“ (GEK, S. 36 ff.).

Zudem benennt das GEK den Ortskern als Leitprojekt der kommenden Jahre – ein Ort, an dem Leben, Arbeiten und Begegnen zusammengeführt werden sollen.

Bewertung der Nutzungsoptionen

Langfristig kommen drei Optionen in Betracht:

- Sanierung des Bestands,
- Neubebauung
- dauerhafte Anlage eines Platzes.

Ein Verkauf des Grundstücks kommt aufgrund der Nachbarschaft zu Rathaus und Kita nicht in Frage. In diesem Punkt war sich der Gemeinderat bisher einig.

Die Verwaltung hält fest, dass eine Gewerbefläche im Erdgeschoss zwingend Bestandteil der künftigen Nutzung sein sollte – unabhängig davon, ob eine Sanierung oder ein Neubau erfolgt.

Die Nutzung der Obergeschosse kann zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden, wobei hier erfahrungsgemäß das geringste Vermietungsrisiko (Wohnen) besteht.

Die Verwaltung hat folgende Position:

Ein Neubau oder eine Sanierung mit moderner Gewerbefläche im Erdgeschoss bringt mehr Nutzen für die Ortskernbelebung als die Anlage einer Freifläche, die in unmittelbarer Nähe zu Festwiese und Marktplatz – keinen zusätzlichen Mehrwert schafft.

Während ein Platzprojekt kurzfristig die Liquidität der Gemeinde belastet, verteilt sich (bei Umsetzung durch die Kommunale Wohnbau Ehningen) die Investition in eine Gebäudelösung langfristig planbar über mehrere Jahre – und erzeugt dauerhafte städtebauliche, wirtschaftliche und gesellschaftliche Effekte.

Wirtschaftliche Betrachtung

Der Abbruch des Gebäudes (437 m² Grundfläche) würde rund 60.000 € kosten. Für die provisorische Herrichtung (Einschotterung, einfache Begrünung, Bepflanzung) sind weitere 40.000 € anzusetzen.

Eine dauerhafte Platzgestaltung mit Boden, Möblierung, Begrünung und städtebaulicher Einbindung würde 218500 € bis 655500 € erfordern (500-1500 €/qm).

Eine Sanierung oder ein Neubau liegt nach aktueller Schätzung bei rund 3,1 Mio. €. Eine Wirtschaftlichkeit wäre für die KWE (inklusive Fördermittel und steuerlicher Effekte) bei einer Vermietung der gesamt zur Verfügung stehenden zu vermietenden Fläche zwischen 16 € und 18 € gegeben.

In den ersten zehn Jahren wird ein Mietausfall von rund 40.000 € jährlich angenommen – also etwa 400.000 € Zuschussbedarf über zehn Jahre. Danach ist mit einer vollständigen Vermietung und wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu rechnen.

Zumal die Gemeinde bzw. die KWE die vollständige Kontrolle über die Vermietung der Fläche hätte.

Zeitliche Perspektive

Die Realisierung eines sanierten oder neuen Gebäudes wird rund drei Jahre beanspruchen.

Wie bei allen Bauprojekten bestehen Unsicherheiten bezüglich Vermietung und Nutzung. Diese finanziellen Risiken sollte die Gemeinde tragen um einen Mehrwert im Ortskern zu schaffen.

Die Verwaltung ist überzeugt, dass sich eine Investition an diesem Standort langfristig wirtschaftlich und städtebaulich auszahlt.

Im Verhältnis zu den jährlichen Investitionen in Infrastruktur (Straßen, Wasser, Abwasser, Liegenschaften) ist das Projekt überschaubar und zukunftsorientiert

Empfehlung der Verwaltung

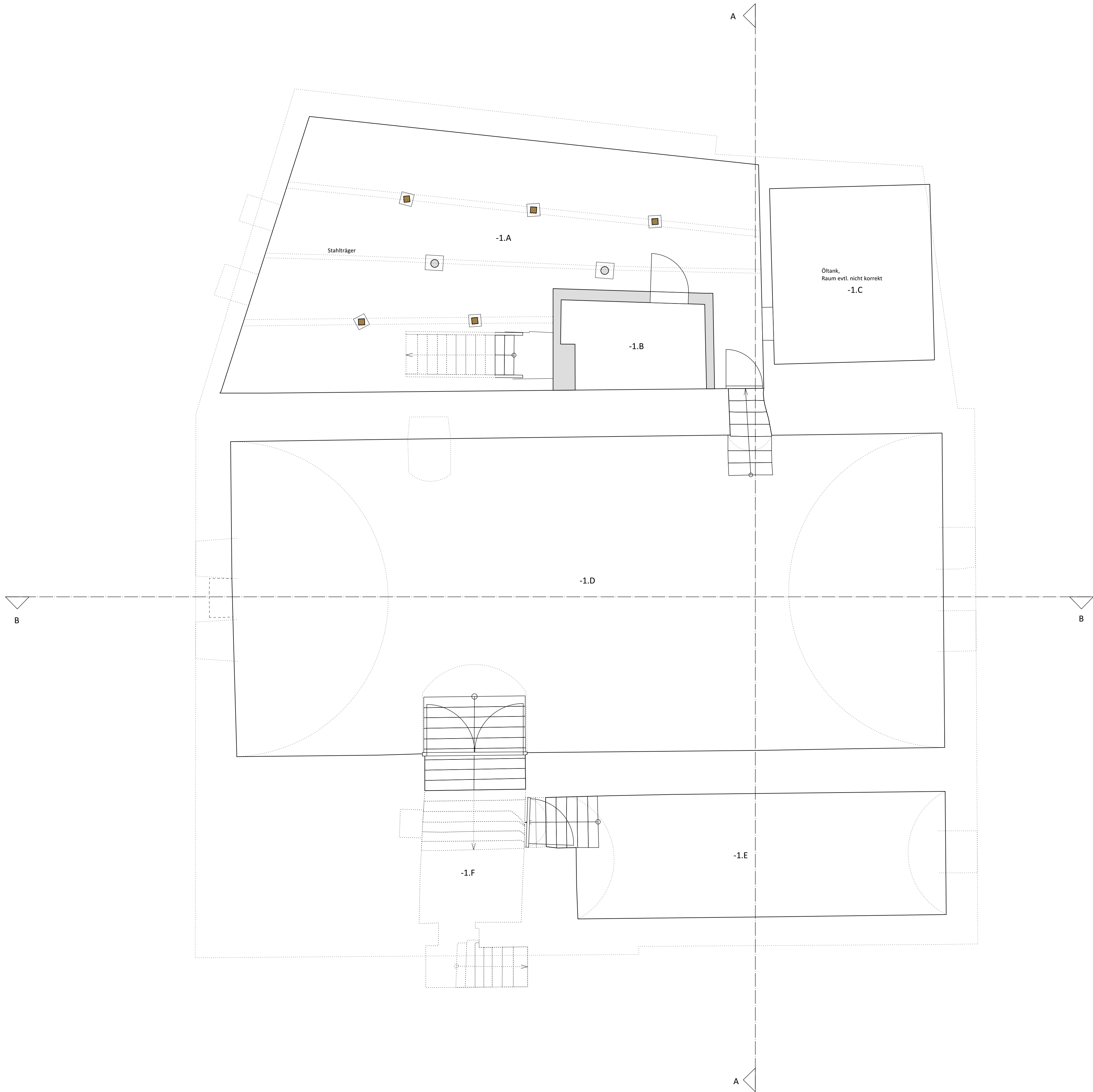
- Den überarbeiteten Antrag der Fraktionen CDU und Freie Wähler, der den vollständigen Rückbau des Gebäudes Königstraße 27 vorsieht, abzulehnen. Grundsätzlich festzuhalten, dass das Gebäude entweder saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden soll.
- Sollte der Rückbauantrag Mehrheiten finden - Die Verwaltung bzw. die KWE zu beauftragen, auf dieser Grundlage eine vertiefte Planung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu erarbeiten – unter besonderer Berücksichtigung einer Gewerbefläche im Erdgeschoss gemäß den Empfehlungen aus dem
 - GMA-Gutachten „Entwicklungsperspektiven für den Ehninger Ortskern“ (2020) und dem
 - Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Ehningen (2023).
 - Zu diesem Prozess eine Beteiligung der Bürgerschaft vorzubereiten.

Aufgestellt:
Ehningen, 13.10.2025



Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: 240508_nk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27
250714_tp_Flächen Königstr 27
250718_tp_Konzeptentwurf_Ehningen_Königsstraße27
250728_sia_Kostenschätzung DIN 276
250803_sia_PP_Vorstellung Gemeinderat_Nutzungskonzept Königstr.27
Ehningen_Ortskernentwicklung_20201127



Alle Maße sind am Bau
eigenverantwortlich zu prüfen!

Datum	Index	Änderung	gez.

VORABZUG


JaKo
BAUDENKMALPFLEGE

BESTAND

Projekt

Meissnerhaus
Königstraße 27
71139 Ehningen

Bauherr

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

Planung/
Ausführung

JaKo Baudenkmalfpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot

Planmittel

Grundriss UG

Maßstab

1:50

gezeichnet

08/05/2024 rk

Plan-Format

ISO A1

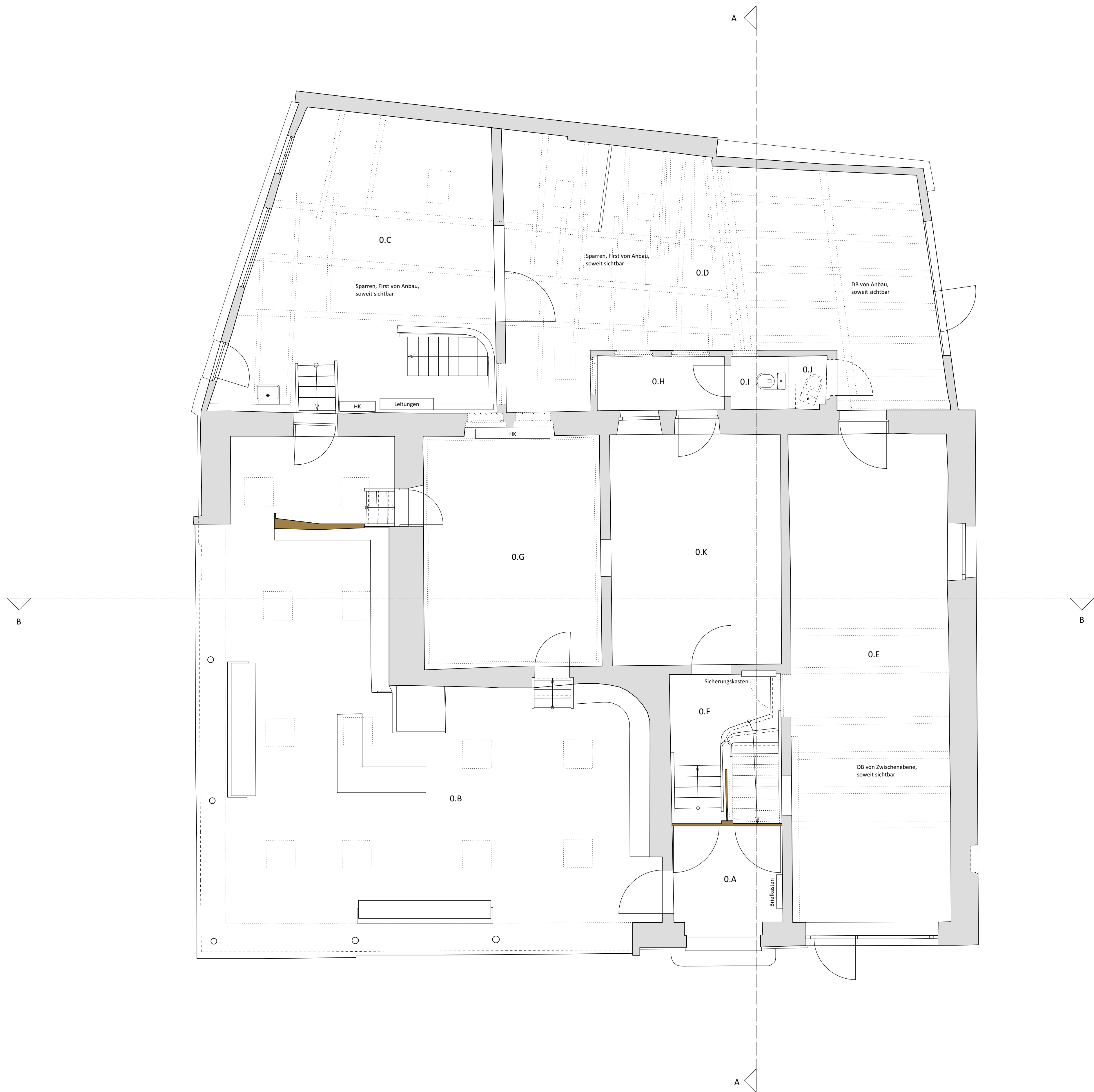
Plan-Nr.

BE 1.1.1

Index

CAD-Datei

240503_rk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx



Alle Maße sind am Bau
eigenverantwortlich zu prüfen!

Datum	Index	Änderung	gez.

VORABZUG


JaKo
BAUDENKMALPFLEGE

BESTAND

Projekt

Meissnerhaus
Königstraße 27
71139 Ehningen

Bauherr

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

Planung/
Ausführung

JaKo Baudenkmalfpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot

Planmittel

Grundriss EG

Maßstab

gezeichnet

Plan-Format

Plan-Nr.

Index

1:50

08/05/2024 rk

ISO A1

CAD-Datei

240503_rk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx

BE 1.1.2

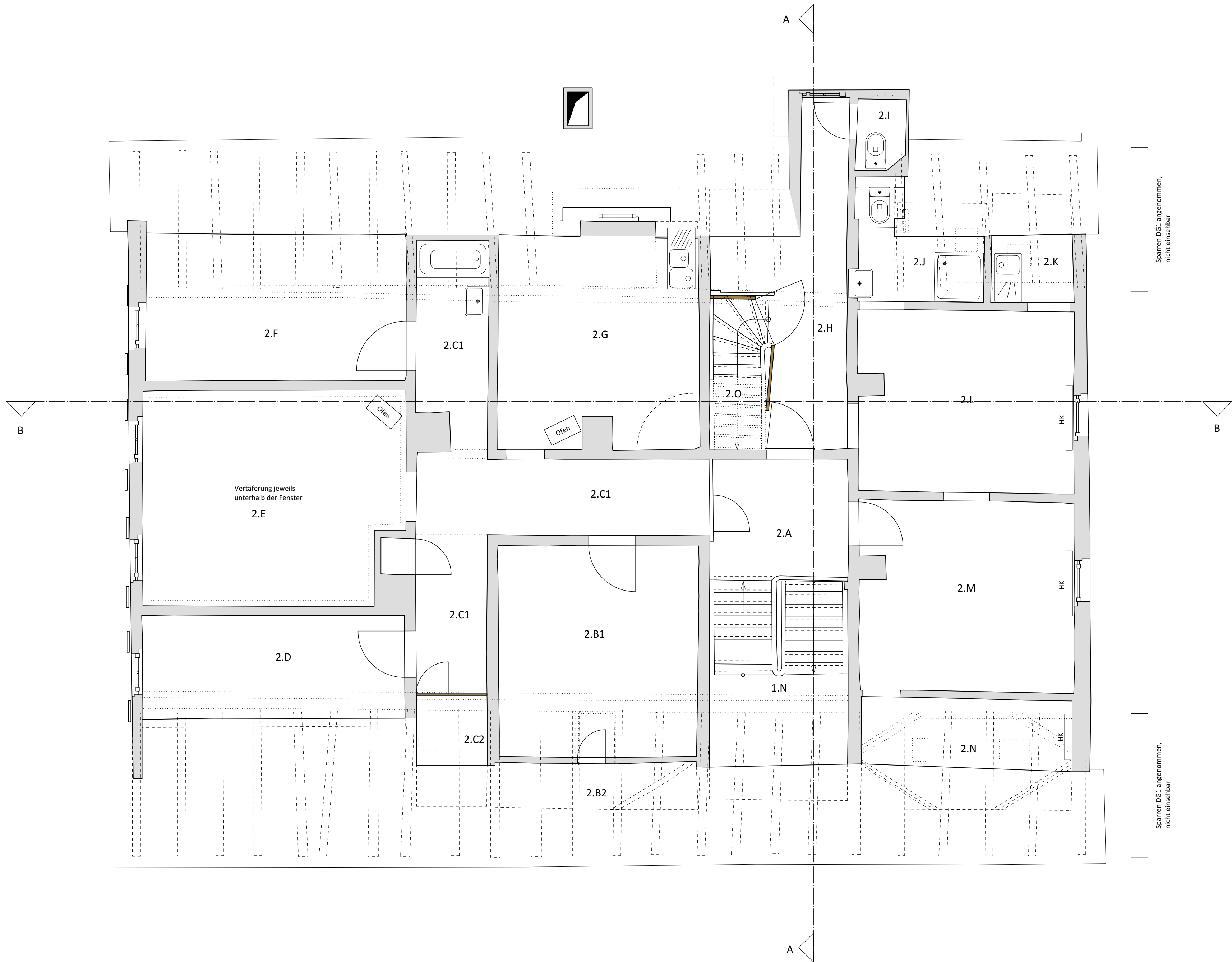


VORABZUG



BESTAND

Maßstab	gezeichnet	Plan-Format	Plan-Nr.	Index
1:50	08/05/2024 nk	ISO A1	BE 1.1.3	
CAD-Datei				
240503_nk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx				



Alle Maße sind am Bau
eigenverantwortlich zu prüfen!

Datum	Index	Änderung	gez.

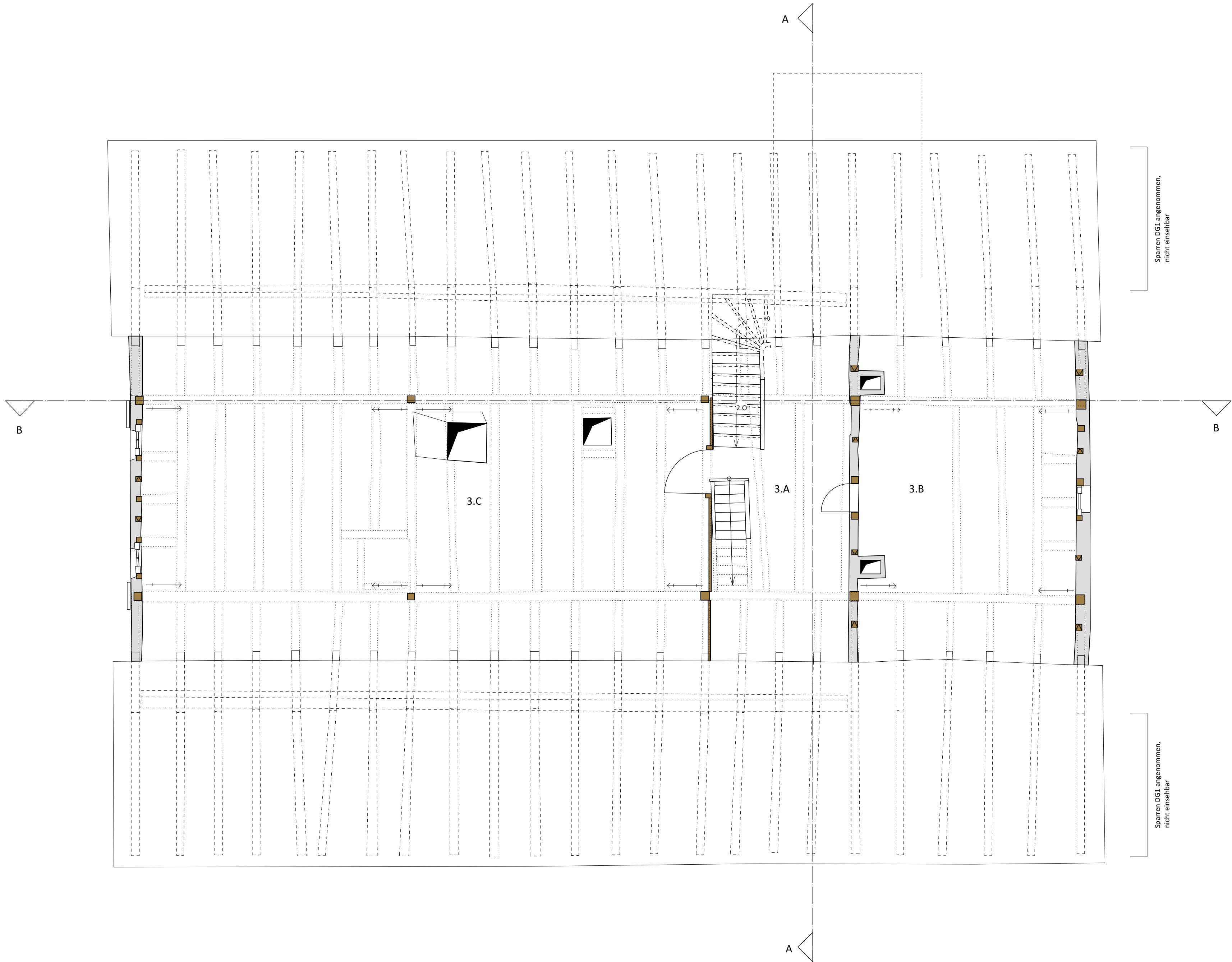
VORABZUG



BESTAND

Projekt	Meissnerhaus Königstraße 27 71139 Ehningen
Bauherr	Gemeinde Ehningen Königstraße 29 71139 Ehningen
Planung/ Ausführung	JaKo Baudenkmalpflege GmbH Emishalden 1 88430 Rot an der Rot
Plantitel	Grundriss DG1

Maßstab	gezeichnet	Plan-Format	Plan-Nr.	Index
1:50	08/05/2024 nk	ISO A2	BE 1.1.4	
CAD-Datei 240503_nk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx				



Alle Maße sind am Bau
eigenverantwortlich zu prüfen!

Datum	Index	Änderung	gez.

VORABZUG

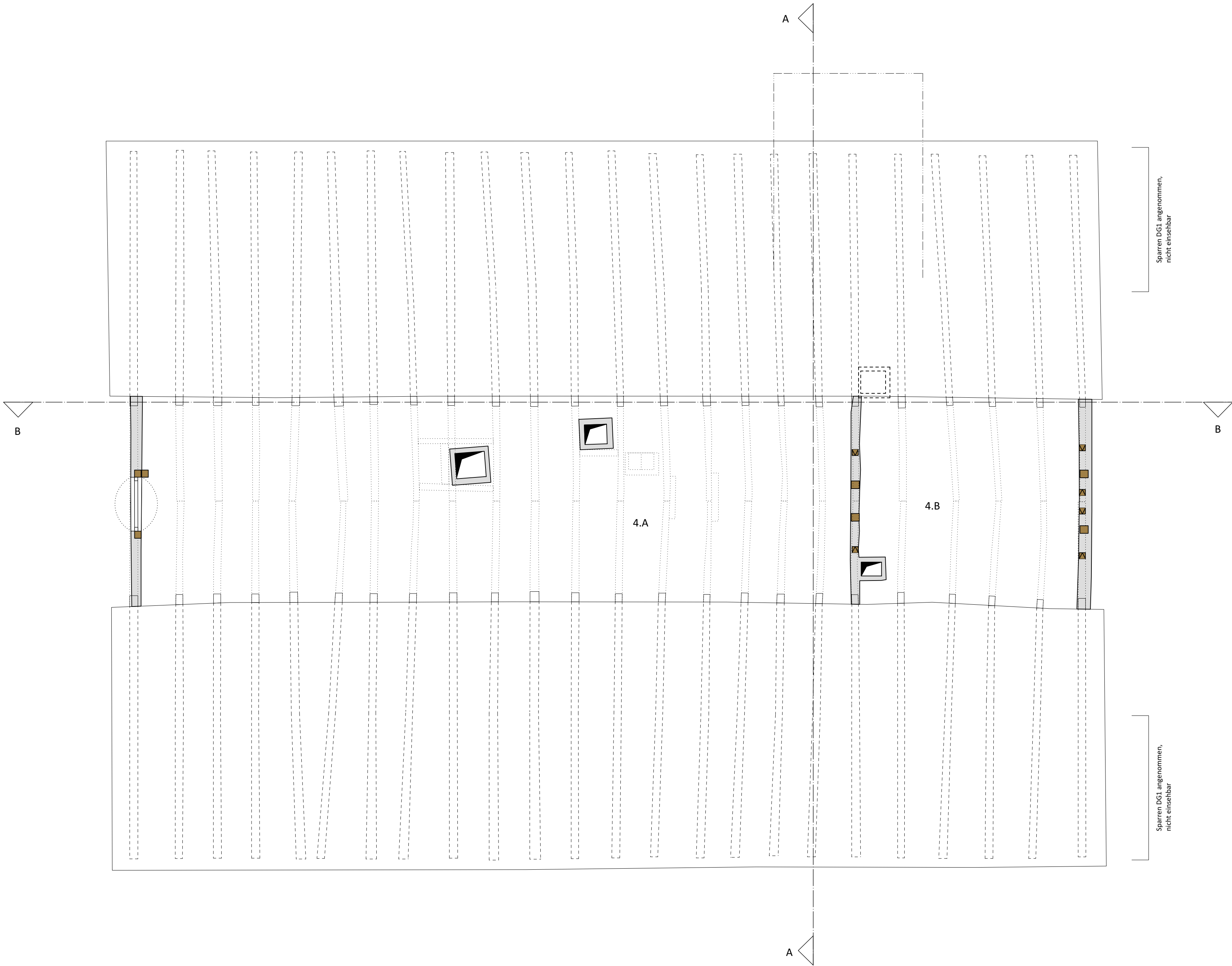


BESTAND

Projekt	Meissnerhaus Königstraße 27 71139 Ehningen
Bauherr	Gemeinde Ehningen Königstraße 29 71139 Ehningen
Planung/ Ausführung	JaKo Baudenkmalfpflege GmbH Emishalden 1 88430 Rot an der Rot
Plantitel	Grundriss DG2

Maßstab	gezeichnet	Plan-Format	Plan-Nr.	Index
1:50	08/05/2024 nk	ISO A2		
				BE 1.1.5

CAD-Datei
240503_nk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx



Alle Maße sind am Bau
eigenverantwortlich zu prüfen!

Datum	Index	Änderung	gez.



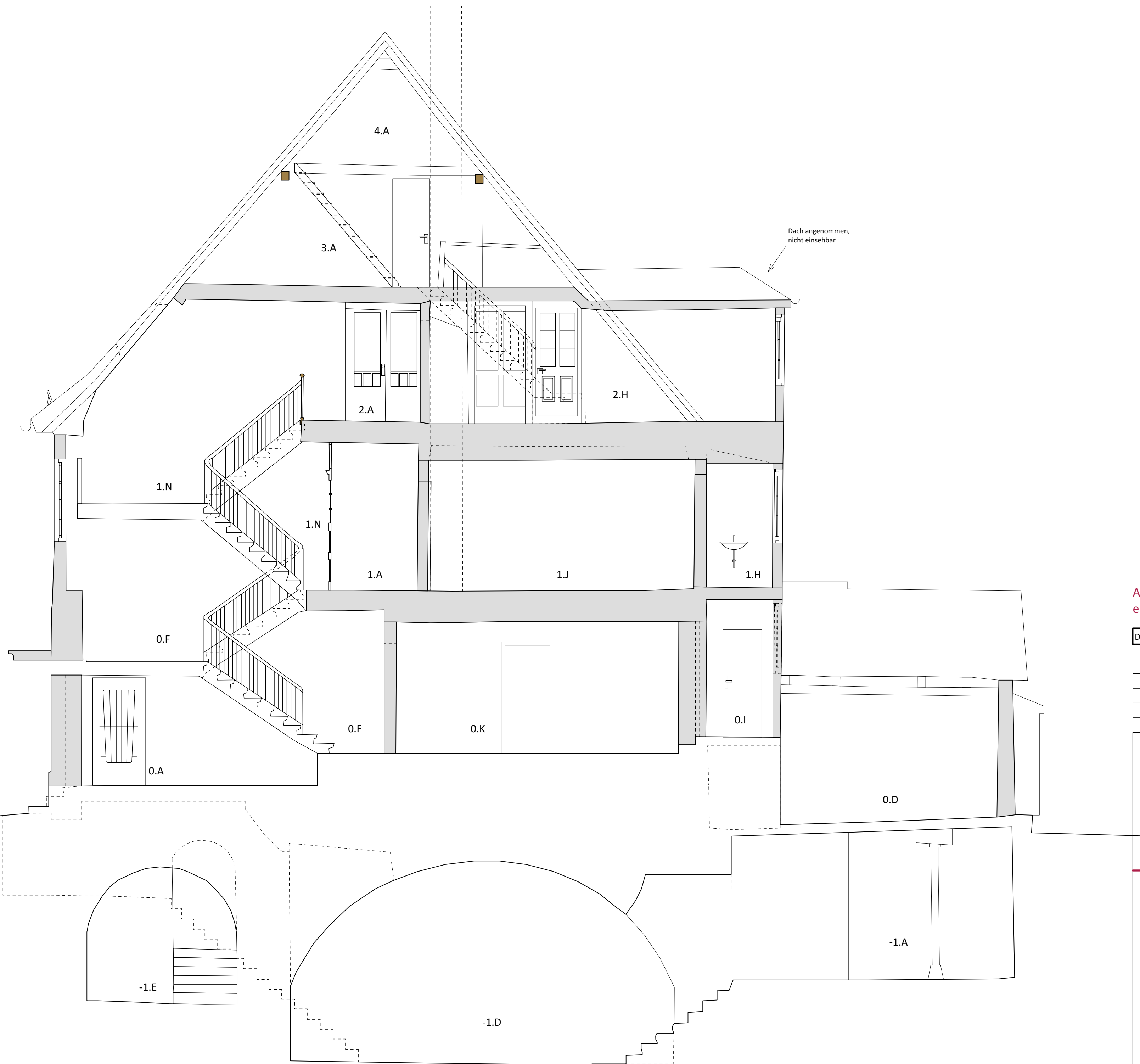
BESTAND

Projekt	Meissnerhaus Königstraße 27 71139 Ehningen
Bauherr	Gemeinde Ehningen Königstraße 29 71139 Ehningen
Planung/ Ausführung	JaKo Baudenkmalpflege GmbH Emishalden 1 88430 Rot an der Rot

Plantitel	Grundriss DG3
-----------	---------------

Maßstab	gezeichnet	Plan-Format	Plan-Nr.	Index
1:50	08/05/2024 nk	ISO A2		
				BE 1.1.6
	CAD-Datei 240503_nk_BESTAND_Ehningen_Königstraße 27.vwx			

Abz.	gezeichnet	Plan-Format	Plan-Nr.	Index
50	08/06/2024 nk	ISO A0	BE 1.1.7	
CAD-Daten				
240503_nk_BE STAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx				



Alle Maße sind am Bau
eigenverantwortlich zu prüfen!

Datum	Index	Änderung	gez.

VORABZUG



BESTAND

Projekt	Meissnerhaus Königstraße 27 71139 Ehningen
Bauherr	Gemeinde Ehningen Königstraße 29 71139 Ehningen
Planung/ Ausführung	JaKo Baudenkmalfpflege GmbH Emishalden 1 88430 Rot an der Rot
Plantitel	Schnitt AA

Maßstab	gezeichnet	Plan-Format	Plan-Nr.	Index
1:50	08/05/2024 nk	ISO A2		
				BE 1.2.1
CAD-Datei 240503_nk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx				



Alle Maße sind am Bau
eigenverantwortlich zu prüfen!

Datum	Index	Änderung	gez.

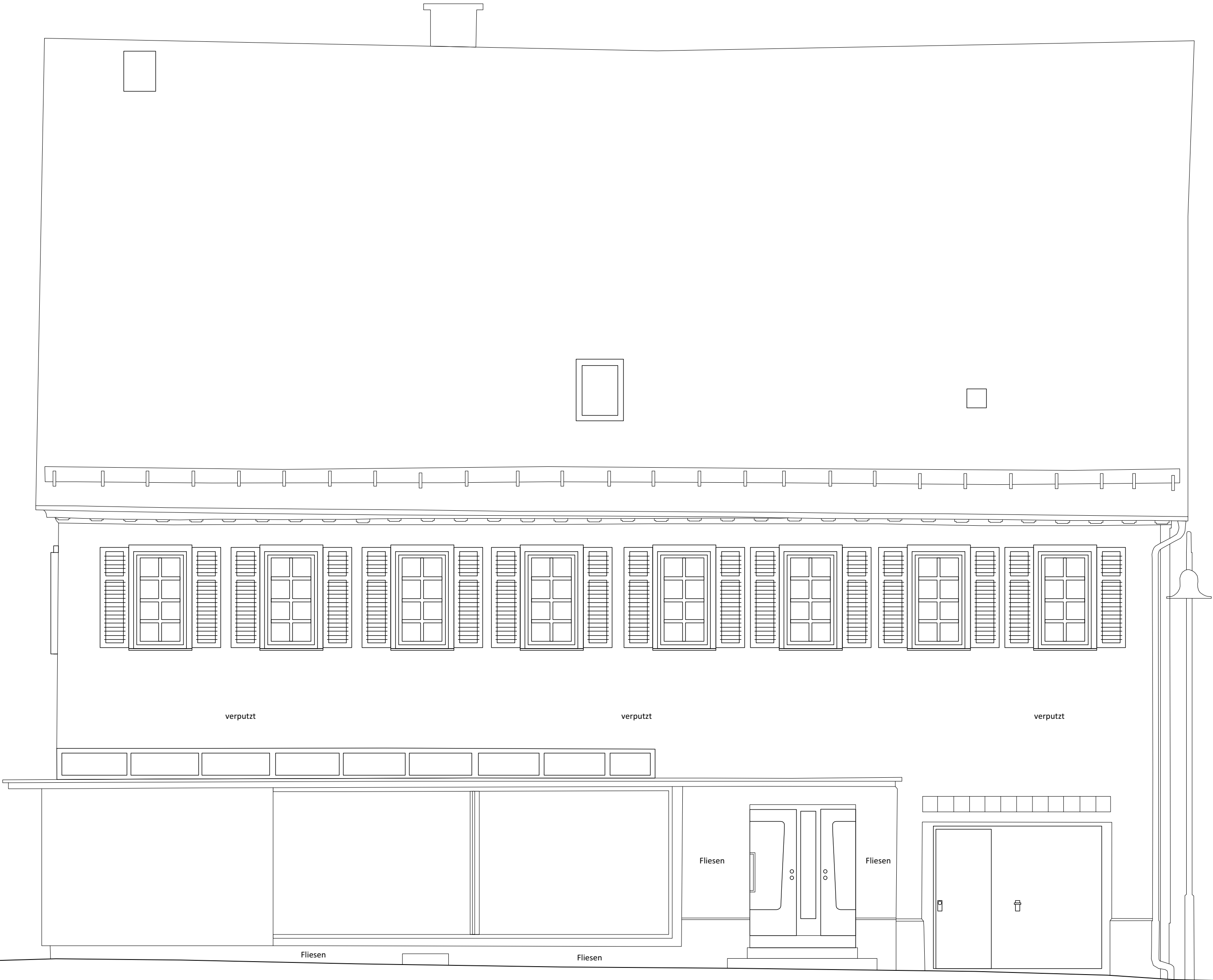


BESTAND

Projekt	Meissnerhaus Königstraße 27 71139 Ehningen
Bauherr	Gemeinde Ehningen Königstraße 29 71139 Ehningen
Planung/ Ausführung	JaKo Baudenkmalpflege GmbH Emishalden 1 88430 Rot an der Rot

Plantitel Schnitt BB

Maßstab	gezeichnet	Plan-Format	Plan-Nr.	Index
1:50	08/05/2024 nk	ISO A2		
			BE 1.2.2	
CAD-Datei 240503_nk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx				



Alle Maße sind am Bau
eigenverantwortlich zu prüfen!

Datum	Index	Änderung	gez.



BESTAND

Projekt	Meissnerhaus Königstraße 27 71139 Ehningen
Bauherr	Gemeinde Ehningen Königstraße 29 71139 Ehningen
Planung/ Ausführung	JaKo Baudenkmalpflege GmbH Emishalden 1 88430 Rot an der Rot

Plantitel Ansicht Nord

Maßstab	gezeichnet	Plan-Format	Plan-Nr.	Index
1:50	08/05/2024 nk	ISO A2		
				BE 1.3.1
	CAD-Datei			
	240503_nk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx			



Dach angenommen,
nicht einsehbar

verputzt

verputzt

verputzt

Fliesen

Fliesen

Alle Maße sind am Bau
eigenverantwortlich zu prüfen!

Datum	Index	Änderung	gez.

VORABZUG



BESTAND

Projekt	Meissnerhaus Königstraße 27 71139 Ehningen
Bauherr	Gemeinde Ehningen Königstraße 29 71139 Ehningen
Planung/ Ausführung	JaKo Baudenkmalpflege GmbH Emishalden 1 88430 Rot an der Rot

Plantitel	Ansicht Ost
-----------	-------------

Maßstab	gezeichnet	Plan-Format	Plan-Nr.	Index
1:50	08/05/2024 nk	ISO A2		
				BE 1.3.2
	CAD-Datei 240503_nk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx			



Alle Maße sind am Bau
eigenverantwortlich zu prüfen!

Datum	Index	Änderung	gez.

VORABZUG



BESTAND

Projekt	Meissnerhaus Königstraße 27 71139 Ehningen
Bauherr	Gemeinde Ehningen Königstraße 29 71139 Ehningen
Planung/ Ausführung	JaKo Baudenkmalpflege GmbH Emishalden 1 88430 Rot an der Rot
Plantitel	Ansicht Süd

Maßstab	gezeichnet	Plan-Format	Plan-Nr.	Index
1:50	08/05/2024 nk	ISO A2		
				BE 1.3.3
	CAD-Datei 240503_nk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx			



Alle Maße sind am Bau
eigenverantwortlich zu prüfen!

Datum	Index	Änderung	gez.

VORABZUG



BESTAND

Projekt	Meissnerhaus Königstraße 27 71139 Ehningen
Bauherr	Gemeinde Ehningen Königstraße 29 71139 Ehningen
Planung/ Ausführung	JaKo Baudenkmalpflege GmbH Emishalden 1 88430 Rot an der Rot

Plantitel Ansicht West

Maßstab	gezeichnet	Plan-Format	Plan-Nr.	Index
1:50	08/05/2024 nk	ISO A2		
				BE 1.3.4
CAD-Datei 240503_nk_BESTAND_Ehningen_Königsstraße 27.vwx				

Aufstellung Flächen NRF

Nettoraumflächen - Achtung: Dachschrägen sind hier nicht berücksichtigt

UG		NUF	VF	TF	NRF
-1.0	Abgang Gewölbekeller	0,00 m ²	8,76 m ²	0,00 m ²	8,76 m ²
-1.1	Gewölbekeller	115,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	115,88 m ²
-1.2	Gewölbekeller	24,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	24,84 m ²
-1.3	Treppenturm	0,00 m ²	11,1 m ²	0,00 m ²	11,10 m ²
UG Gesamt		140,72 m²	19,86 m²	0,00 m²	160,58 m²

EG		NUF	VF	TF	NRF
0.1	Eingang/ Windfang	0,00 m ²	4,00 m ²	0,00 m ²	4,00 m ²
0.2	Gastraum	89,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	89,00 m ²
0.3	Küche	21,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	21,00 m ²
0.4	Treppenraum	0,00 m ²	13,30 m ²	0,00 m ²	13,30 m ²
0.5	WC Rollstuhl	5,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	5,20 m ²
0.6	WC Gäste	2,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	2,60 m ²
0.7	Flur	0,00 m ²	8,10 m ²	0,00 m ²	8,10 m ²
0.8	Flur Personal	0,00 m ²	4,30 m ²	0,00 m ²	4,30 m ²
0.9	Lager	13,70 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	13,70 m ²
0.10	WC Personal	2,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	2,90 m ²
0.11	Pausenraum Personal	11,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	11,90 m ²
0.12	Umkleide Personal	8,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	8,10 m ²
0.13	Technik	0,00 m ²	0,00 m ²	9,90 m ²	9,90 m ²
EG Gesamt		154,40 m²	29,70 m²	9,90 m²	194,00 m²

(+ mögliche Terrasse) 38,00 m²

OG		NUF	VF	TF	NRF
1.1	Behandlung 3	23,70 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	23,70 m ²
1.2	Büro Arzt	15,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	15,40 m ²
1.3	Treppenraum	0,00 m ²	13,30 m ²	0,00 m ²	13,30 m ²
1.4	Empfang/Warten	23,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	23,90 m ²
1.5	Personal/Küche	19,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	19,20 m ²
1.6	WC Patienten	4,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	4,60 m ²
1.7	WC Personal	3,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	3,20 m ²
1.8	Umkleide Personal	9,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	9,60 m ²
1.9	Vorraum	2,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	2,40 m ²
1.10	Funktionsraum	12,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12,40 m ²

1.11	Behandlung 1	24,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	24,60 m ²
1.12	Behandlung 2	22,30 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	22,30 m ²
1.13	Flur	0,00 m ²	25,60 m ²	0,00 m ²	25,60 m ²
OG Gesamt		161,30 m²	38,90 m²	0,00 m²	200,20 m²

DG1		NUF	VF	TF	NRF
2.0	Treppenturm	0,00 m ²	13,30 m ²	0,00 m ²	13,30 m ²
2.1	Flur/Garderobe	0,00 m ²	12,80 m ²	0,00 m ²	12,80 m ²
2.2	Flur	0,00 m ²	15,20 m ²	0,00 m ²	15,20 m ²
2.3	Küche/ Pause	17,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	17,10 m ²
2.4	WC	2,80 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	2,80 m ²
2.5	WC	2,80 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	2,80 m ²
2.6	Drucker/ Büromaterial	13 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	13,00 m ²
2.7	Besprechung/ Empfang	10,7 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	10,70 m ²
2.8	Bürraum	21,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	21,60 m ²
2.9	Bürraum	21,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	21,60 m ²
2.10	Bürraum	21,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	21,00 m ²
2.11	Bürraum	22,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	22,60 m ²
DG1 Gesamt		133,20 m²	41,30 m²	0,00 m²	174,50 m²

DG2		NUF	VF	TF	NRF
3.1	Offenes Büro	32,50 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	32,50 m ²
3.2	Flur	0,00 m ²	10,50 m ²	0,00 m ²	10,50 m ²
3.3	Besprechung	23,8 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	23,8 m ²
3.4	Lager	16,70 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	16,70 m ²
DG1 Gesamt		73,00 m²	10,50 m²	0,00 m²	83,50 m²

		NUF	VF	TF	NRF
Fläche gesamt:		662,62 m²	140,26 m²	9,90 m²	812,78 m²

Aufstellung vermietbare Fläche

Anrechnung der Grundflächen (Berechnung nach WoFl)

- ZU 100% Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens 2,0m
 ZU 50% Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe zwischen 1,0m und 2,0m
 ZU 50% Wintergärten, Schwimmbäder u.ä., Balkone, Loggien, Dachgärten und Terr.
 ZU 0% Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,0m

UG		Vermietbare Fläche	
-1.0	Abgang Gewölbekeller	0,00	m ²
-1.1	Gewölbekeller	115,88	m ²
-1.2	Gewölbekeller	24,84	m ²
-1.3	Treppenturm	0,00	m ²
UG Gesamt		140,72 m²	(entspricht NUF)

EG		Vermietbare Fläche	
0.1	Eingang/ Windfang	0,00	m ²
0.2	Gastraum	89,00	m ²
0.3	Küche	21,00	m ²
0.4	Treppenraum	0,00	m ²
0.5	WC Rollstuhl	5,20	m ²
0.6	WC Gäste	2,60	m ²
0.7	Flur	0,00	m ²
0.8	Flur Personal	0,00	m ²
0.9	Lager	13,70	m ²
0.10	WC Personal	2,90	m ²
0.11	Pausenraum Personal	11,90	m ²
0.12	Umkleide Personal	8,10	m ²
0.13	Technik	0,00	m ²
EG Gesamt		154,40 m²	(entspricht NUF)

(+ mögliche Terrasse) 19,00 m² (50%)

OG Vermietbare Fläche

1.1	Behandlung 3	23,70	m²
1.2	Büro Arzt	15,40	m²
1.3	Treppenraum	0,00	m²
1.4	Empfang/Warten	23,90	m²
1.5	Personal/Küche	19,20	m²
1.6	WC Patienten	4,60	m²
1.7	WC Personal	3,20	m²
1.8	Umkleide Personal	9,60	m²
1.9	Vorraum	2,40	m²
1.10	Funktionsraum	12,40	m²
1.11	Behandlung 1	24,60	m²
1.12	Behandlung 2	22,30	m²
1.13	Flur	0,00	m²

OG Gesamt 161,30 m² (entspricht NUF)

DG1 Vermietbare Fläche

2.0	Treppenturm	0,00	m²
2.1	Flur/Garderobe	0,00	m²
2.2	Flur	0,00	m²
2.3	Küche/ Pause	16,00	m²
2.4	WC	2,80	m²
2.5	WC	2,80	m²
2.6	Drucker/ Büromaterial	11,4	m²
2.7	Besprechung/ Empfang	9,6	m²
2.8	Bürraum	19,40	m²
2.9	Bürraum	19,50	m²
2.10	Bürraum	19,10	m²
2.11	Bürraum	21,50	m²

DG1 Gesamt 122,10 m² (entspricht NUF mit Abzug Dachschräge)

DG2 Vermietbare Fläche

3.1	Offenes Büro	27,40	m²
3.2	Flur	0,00	m²
3.3	Besprechung	19,7	m²
3.4	Lager	14,60	m²

DG2 Gesamt 61,70 m² (entspricht NUF mit Abzug Dachschräge)

Vermietbare Fläche

Gesamt: 640,22 m²



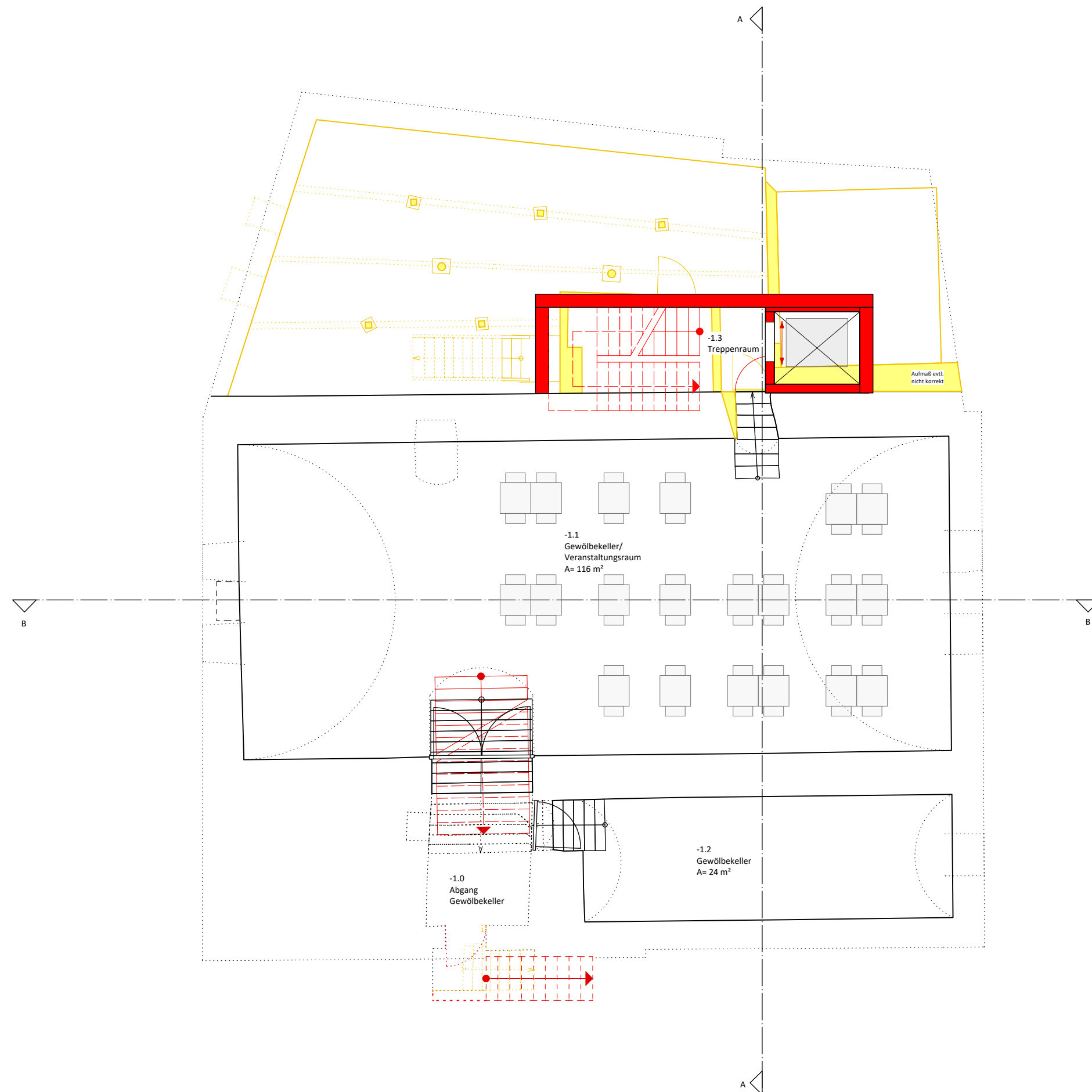
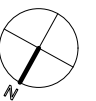
KONZEPTENTWURF

Königstraße 27
71139 Ehningen

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

JaKo Baudenkmalpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
www.jako-baudenkmalpflege.de

E 0.1 | Grundriss UG
M 1:100 | DIN A3
18.07.2025





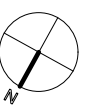
KONZEPTENTWURF

Königstraße 27
71139 Ehningen

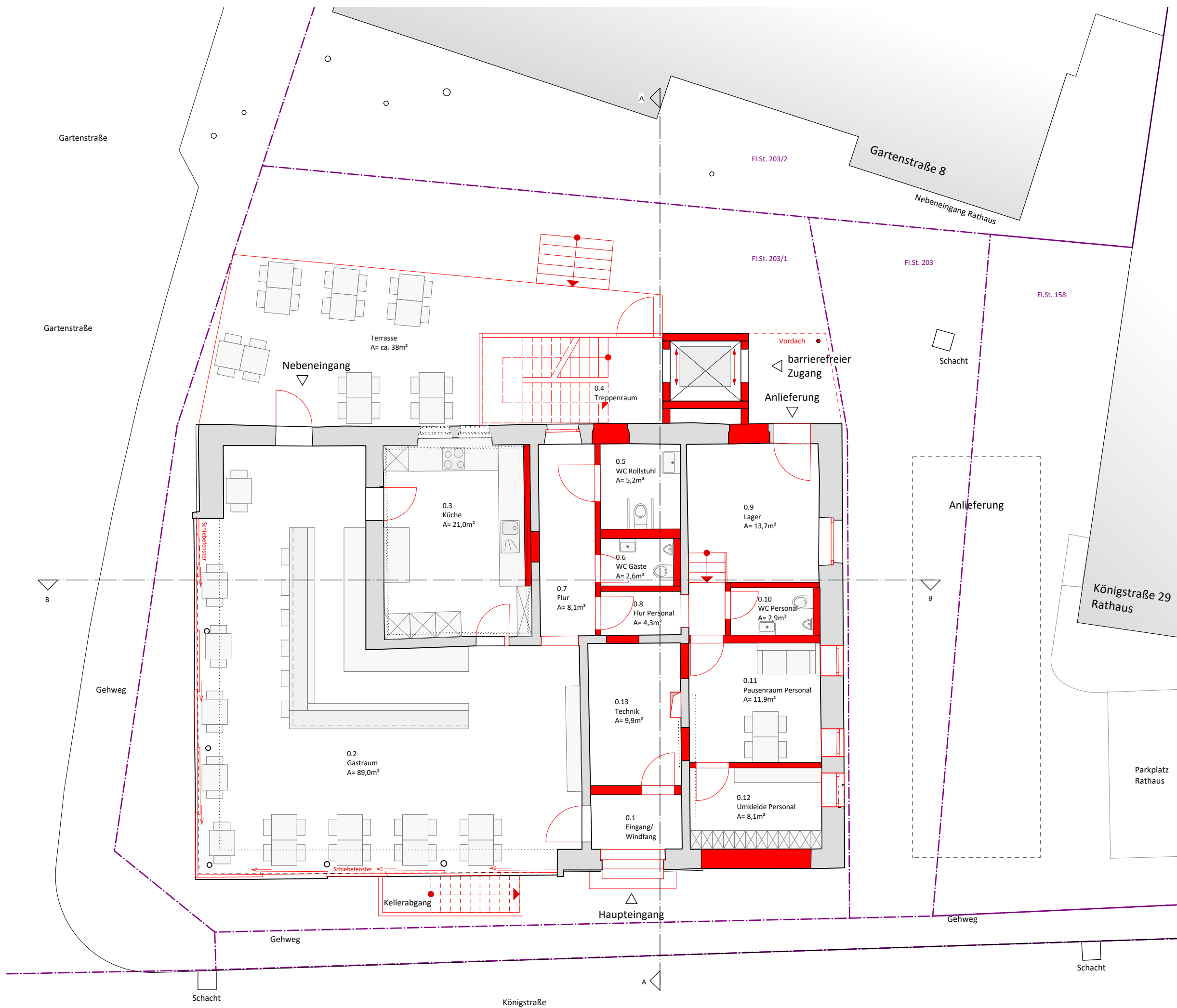
Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

JaKo Baudenkmalfpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
www.jako-baudenkmalfpflege.de

E 0.2 | Grundriss EG
M 1:100 | DIN A3
18.07.2025



Abbruch ausgeblendet





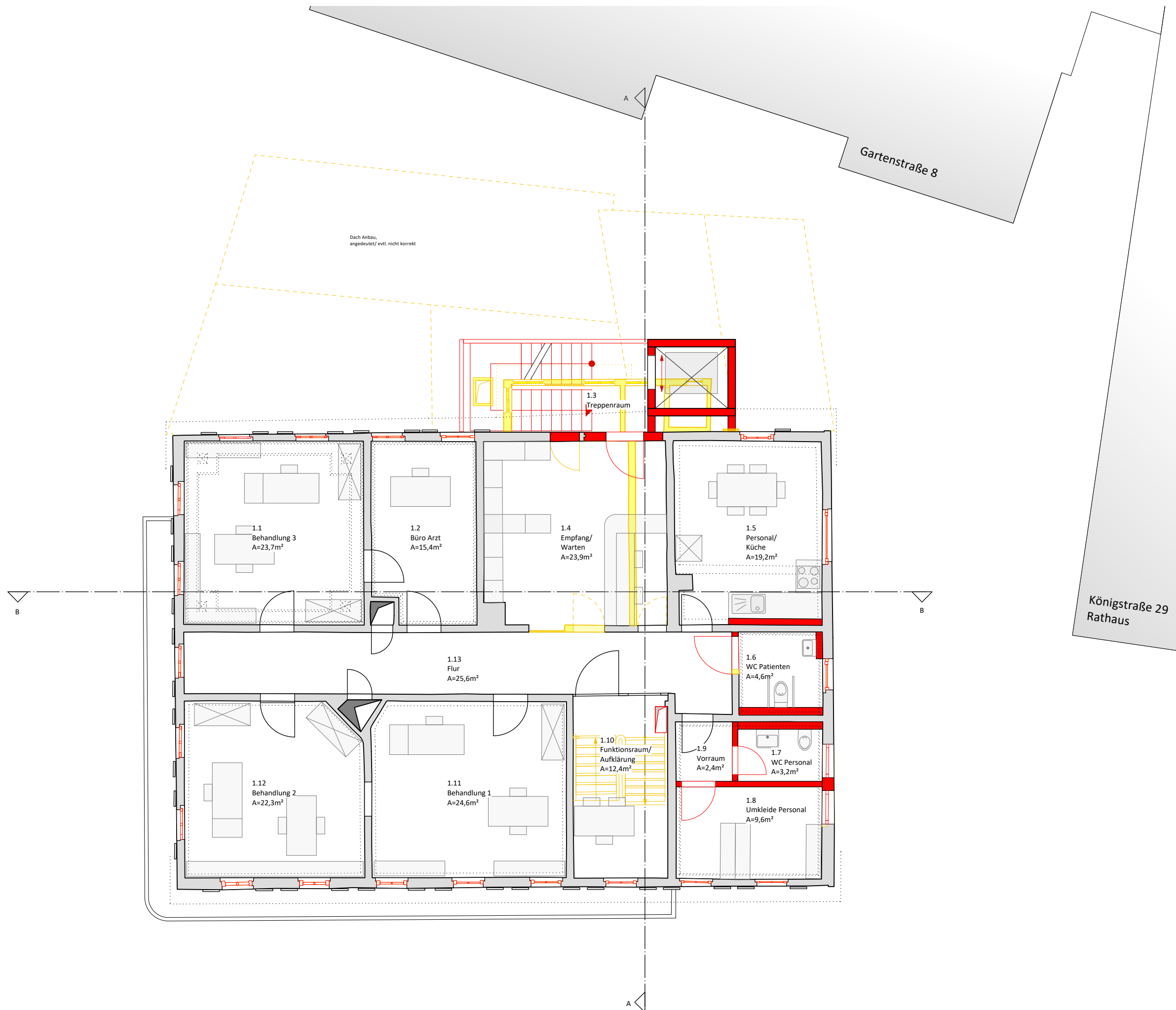
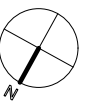
KONZEPTENTWURF

Königstraße 27
71139 Ehningen

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

JaKo Baudenkmalpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
www.jako-baudenkmalpflege.de

E 0.3 | Grundriss OG
M 1:100 | DIN A3
18.07.2025





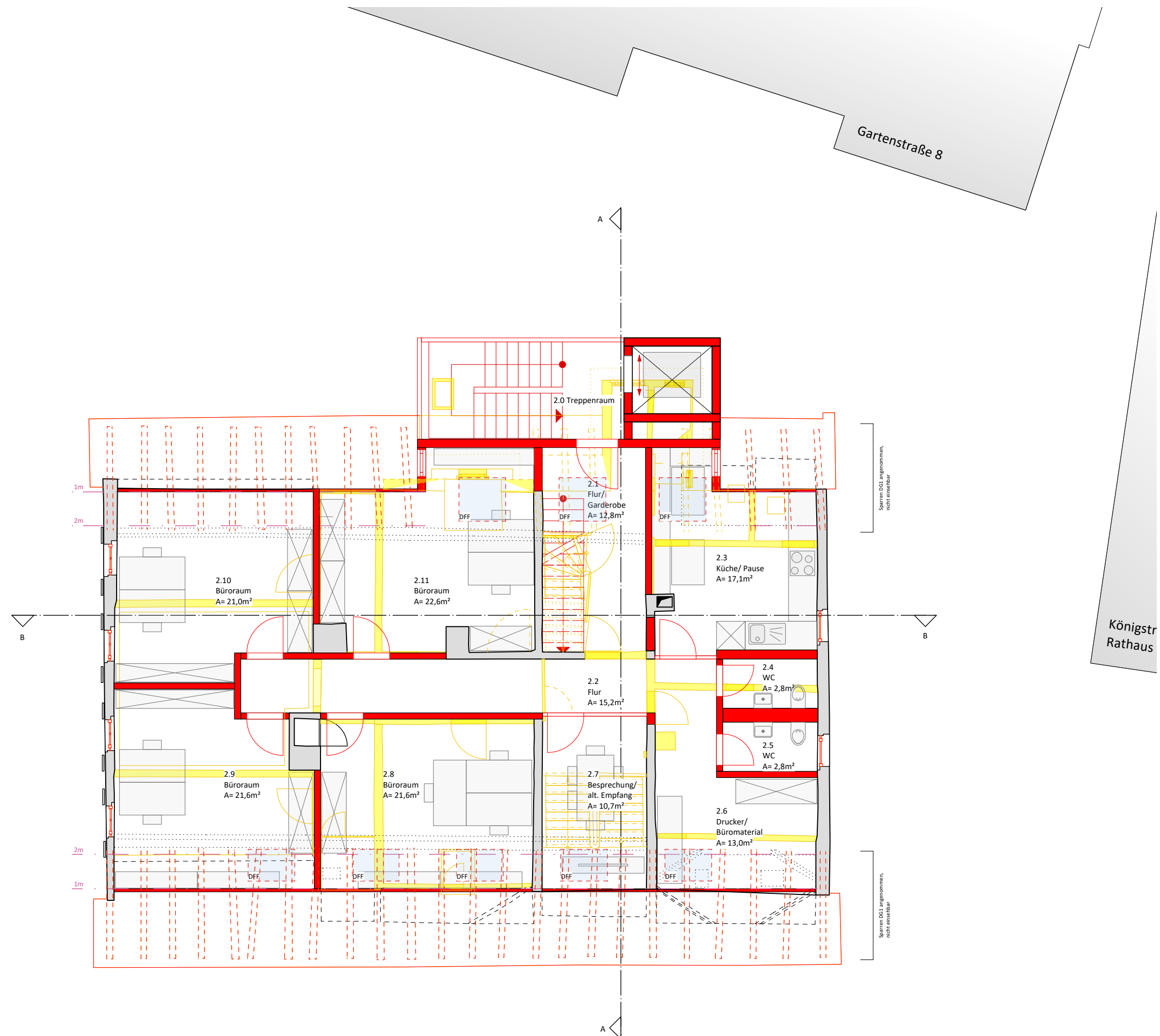
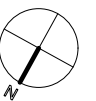
KONZEPTENTWURF

Königstraße 27
71139 Ehningen

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

JaKo Baudenkmalspflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
www.jako-baudenkmalspflege.de

E 0.4 | Grundriss DG1
M 1:100 | DIN A3
18.07.2025





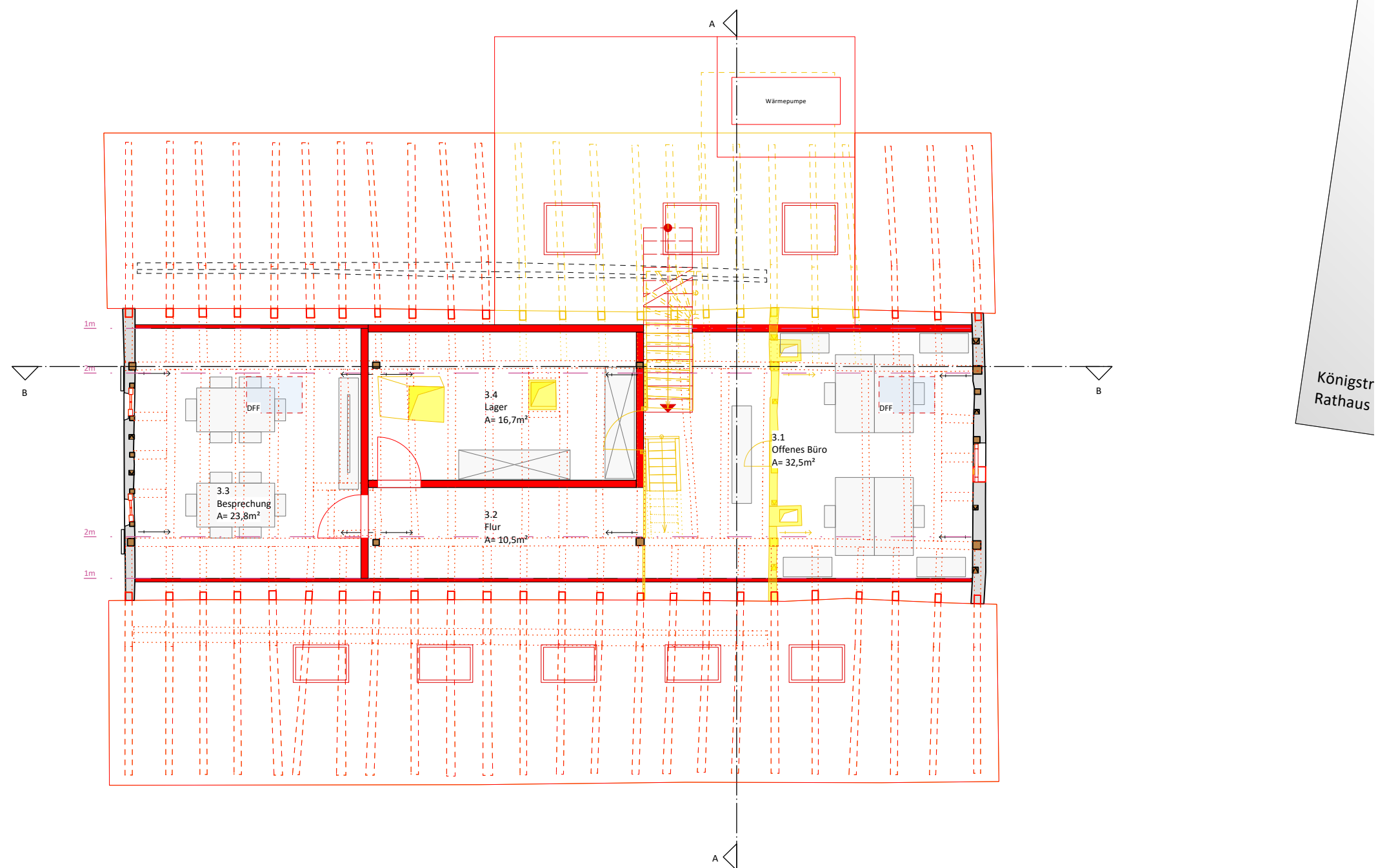
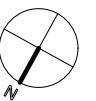
KONZEPTENTWURF

Königstraße 27
71139 Ehningen

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

JaKo Baudenkmalpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
www.jako-baudenkmalpflege.de

E 0.5 | Grundriss DG2
M 1:100 | DIN A3
18.07.2025





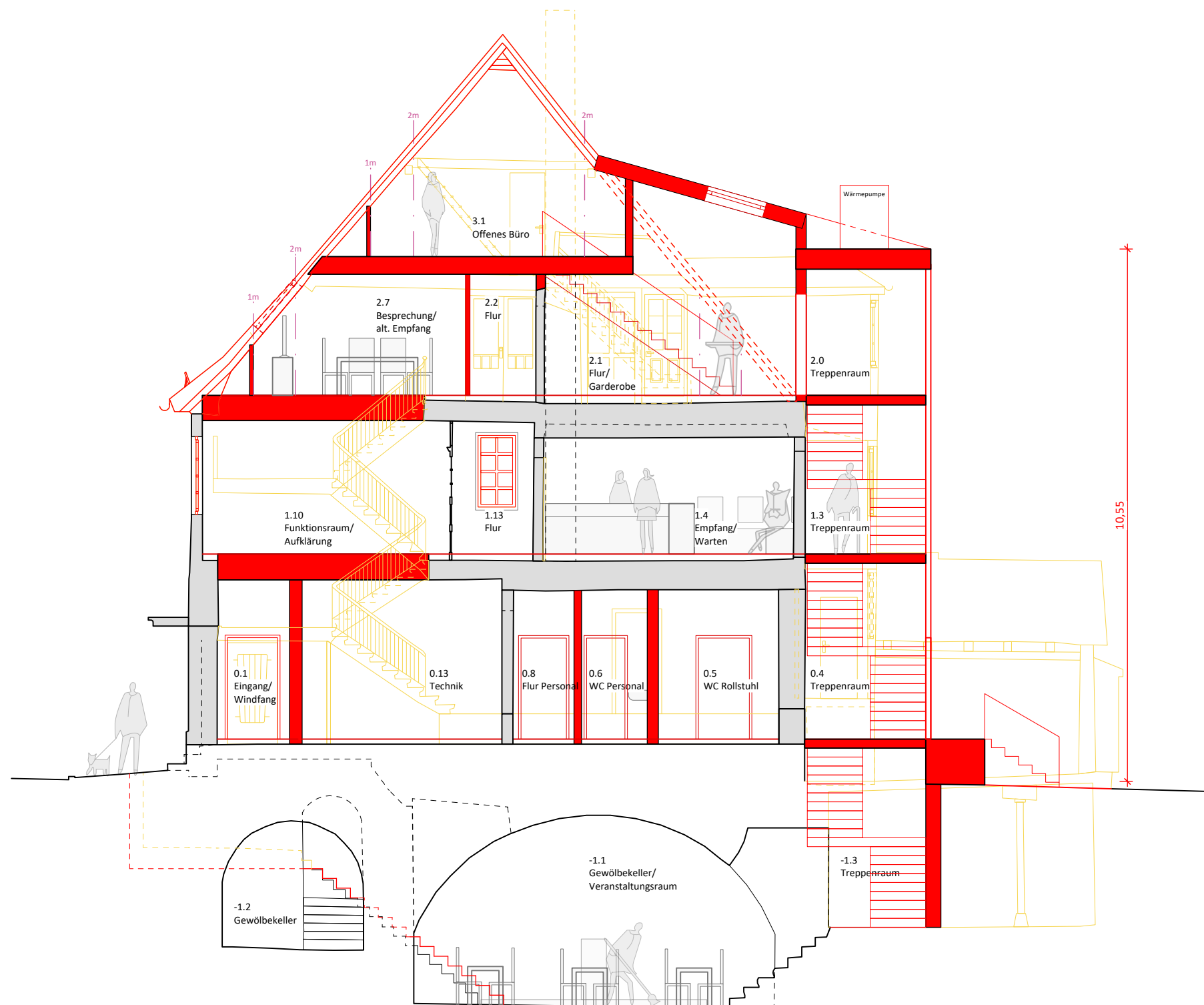
KONZEPTENTWURF

Königstraße 27
71139 Ehningen

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

JaKo Baudenkmalspflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
www.jako-baudenkmalspflege.de

E 0.6 | Querschnitt
M 1:100 | DIN A3
18.07.2025





KONZEPTENTWURF

Königstraße 27
71139 Ehningen

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

JaKo Baudenkmalspflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
www.jako-baudenkmalspflege.de

E 0.7 | Längsschnitt
M 1:100 | DIN A3
18.07.2025





KONZEPTENTWURF

Königstraße 27
71139 Ehningen

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

JaKo Baudenkmalpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
www.jako-baudenkmalpflege.de

E 0.8 | Ansicht Nord
M 1:100 | DIN A3
18.07.2025





KONZEPTENTWURF

Königstraße 27
71139 Ehningen

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

JaKo Baudenkmalfpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
www.jako-baudenkmalfpflege.de

E 0.9 | Ansicht Ost
M 1:100 | DIN A3
18.07.2025



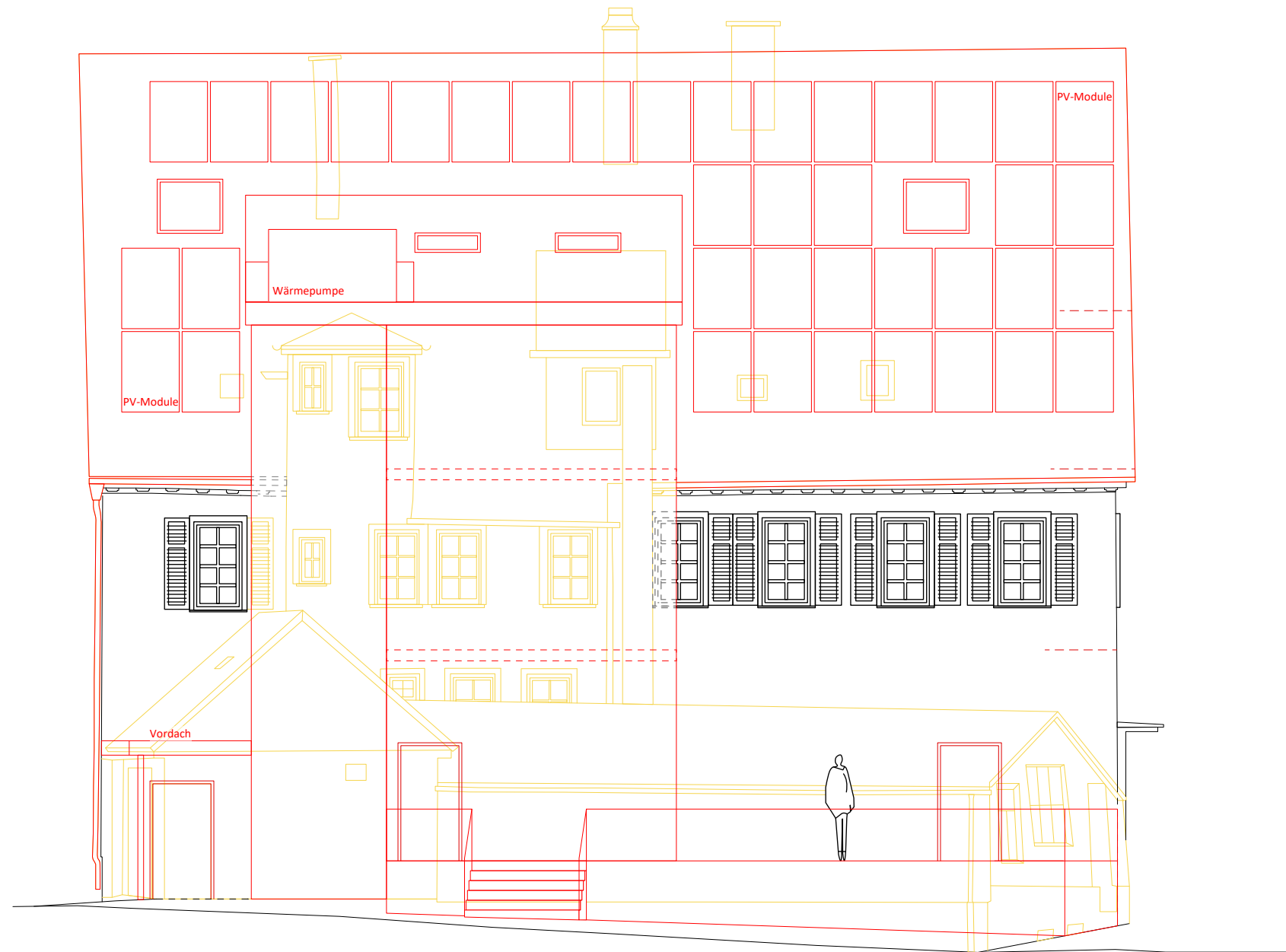
KONZEPTENTWURF

Königstraße 27
71139 Ehningen

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

JaKo Baudenkmalpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
www.jako-baudenkmalpflege.de

E 0.10 | Ansicht Süd
M 1:100 | DIN A3
18.07.2025





KONZEPTENTWURF

Königstraße 27
71139 Ehningen

Gemeinde Ehningen
Königstraße 29
71139 Ehningen

JaKo Baudenkmalpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
www.jako-baudenkmalpflege.de

E 0.11 | Ansicht West
M 1:100 | DIN A3
18.07.2025

Kostenschätzung nach DIN 276 Ehningen, Königstraße 27				
Nr.	Kostengruppe	Teilbetrag	Teilbetrag	Gesamtbetrag inkl. MwSt
100	Grundstück			- €
110	Grundstückswert		- €	
120	Grundstücksnebenkosten		- €	
121	Vermessungsgebühren	- €		
122	Gerichtsgebühren	- €		
123	Notariatsgebühren	- €		
124	Grunderwerbssteuer	- €		
125	Untersuchungen	- €		
126	Wertermittlungen	- €		
127	Genehmigungsgebühren	- €		
128	Bodenordnung, Grenzregulierung	- €		
129	Sonstiges	- €		
130	Rechte Dritter		- €	
131	Abfindungen	- €		
132	Ablösen dinglicher Rechte	- €		
139	Sonstiges	- €		
200	Vorbereitende Maßnahmen			154.710,65 €
210	Herrichten		134.867,40 €	
211	Sicherungsmaßnahmen			
212	Abbruchmaßnahmen	31.682,50 €		
213	Altlastenbeseitigung	103.184,90 €		
214	Herrichten der Geländeoberfläche	- €		
215	Kampfmittelräumung			
216	Kulturhistorische Funde			
219	Sonstiges	- €		
220	Öffentliche Erschließung		- €	
221	Abwasserentsorgung			
222	Wasserversorgung			
223	Gasversorgung			
224	Fernwärmeversorgung			
225	Stromversorgung			
226	Telekommunikation			
227	Verkehrerschließung			
228	Abfallentsorgung			
229	Sonstiges			
230	Nichtöffentliche Erschließung		19.843,25 €	
231	Abwasserentsorgung			
232	Wasserversorgung			
233	Gasversorgung			
234	Fernwärmeversorgung			
235	Stromversorgung			
236	Telekommunikation			
237	Verkehrerschließung			
238	Abfallentsorgung			
239	Sonstiges			
240	Ausgleichsmaßnahmen- und abgaben		- €	
241	Ausgleichsmaßnahmen			
242	Ausgleichsabgaben			
249	Sonstiges			
250	Übergangsmaßnahmen		- €	
251	Bauliche Maßnahmen			
252	Organisatorische Maßnahmen			
259	Sonstiges			
300	Bauwerk - Baukonstruktionen			2.071.882,55 €
310	Baugrube / Erdbau		- €	
311	Herstellung			
312	Umschließung			
313	Wasserhaltung			
314	Vortrieb			
319	Sonstiges			
320	Gründung, Unterbau		50.004,99 €	
321	Baugrundverbesserung			
322	Flachgründungen und Bodenplatten	47.623,80 €		
323	Tiefgründungen			
324	Gründungsbeläge			
325	Abdichtungen und Bekleidungen			
326	Dränagen			
329	Sonstiges	2.381,19 €		
330	Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen		621.694,81 €	
331	Tragende Außenwände	203.988,61 €		
332	Nichttragende Außenwände	89.691,49 €		
333	Außenstützen			
334	Außenwandöffnungen	131.566,53 €		
335	Außenwandbekleidungen außen	92.072,68 €		
336	Außenwandbekleidungen innen	92.072,68 €		
337	Elementierte Außenwandkonstruktionen			
338	Lichtschutz zur KG 330			
339	Sonstiges	12.302,82 €		
340	Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen		430.677,90 €	
341	Tragende Innenwände	188.828,37 €		
342	Nichttragende Innenwände	148.745,00 €		
343	Innenstützen			
344	Innenwandöffnungen	55.878,59 €		
345	Innenwandbekleidungen	24.923,12 €		
346	Elementierte Innenwandkonstruktionen			
347	Lichtschutz zur KG 340			
349	Sonstiges	12.302,82 €		
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen		415.597,03 €	
351	Deckenkonstruktionen	108.344,15 €		
352	Deckenöffnungen			
353	Deckenbeläge	201.289,93 €		
354	Deckenbekleidungen	93.660,14 €		
355	Elementierte Deckenkonstruktionen			
359	Sonstiges	12.302,82 €		
360	Dächer		333.745,30 €	
361	Dachkonstruktionen	100.009,98 €		
362	Dachöffnungen	23.000,00 €		
363	Dachbeläge	104.772,36 €		
364	Dachbekleidungen	93.660,14 €		
365	Elementierte Dachkonstruktionen			
366	Lichtschutz zur KG 360			
369	Sonstiges	12.302,82 €		

370	Infrastrukturanlagen		- €
371	Anlagen für den Straßenverkehr		
372	Anlagen für den Schienenverkehr		
373	Anlagen für den Flugverkehr		
374	Anlagen des Wasserbaus		
375	Anlagen der Abwasserentsorgung		
376	Anlagen der Wasserversorgung		
377	Anlagen der Energie- und Informationsversorgung		
378	Anlagen der Abfallentsorgung		
379	Sonstiges		
380	Baukonstruktive Einbauten		99.533,74 €
381	Allgemeine Einbauten	81.516,07 €	
382	Besondere Einbauten	18.017,67 €	
383	Landschaftsgestalterische Einbauten		
384	Mechanische Einbauten		
385	Einbauten in Konstruktionen des Ingenieurbaus		
386	Orientierungs- und Informationssysteme		
387	Schutzeinbauten		
389	Sonstiges		
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen		120.628,79 €
391	Baustelleneinrichtung	88.085,86 €	
392	Gerüste	32.542,93 €	
393	Sicherungsmaßnahmen		
394	Abbruchmaßnahmen		
395	Instandsetzungen		
396	Materialentsorgung		
397	Zusätzliche Maßnahmen		
398	Provisorische Baukonstruktionen		
399	Sonstiges		
400	Bauwerk - Technische Anlagen		382.929,30 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		95.247,60 €
411	Abwasseranlagen	47.623,80 €	
412	Wasseranlagen	47.623,80 €	
413	Gasanlagen		
419	Sonstiges		
420	Wärmeversorgungsanlagen		119.059,50 €
421	Wärmeerzeugungsanlagen	47.623,80 €	
422	Wärmeverteilnetze	35.717,85 €	
423	Raumheizflächen	35.717,85 €	
424	Verkehrsheizflächen		
429	Sonstiges		
430	Raumluftechnische Anlagen		- €
431	Lüftungsanlagen		
432	Teilklimaanlagen		
433	Klimaanlagen		
434	Kälteanlagen		
439	Sonstiges		
440	Elektrische Anlagen		83.341,65 €
441	Hoch-/Mittelspannung		
442	Eigenstromversorgungsanlagen		
443	Niederspannungsschaltanlagen		
444	Niederspannungsinstallationsanlagen		
445	Beleuchtungsanlagen		
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen		
447	Fahrleitungssysteme		
449	Sonstiges		
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen		27.780,55 €
451	Telekommunikationsanlagen		
452	Such- und Signalanlagen		
453	Zeitdienstanlagen		
454	Elektroakustische Anlagen		
455	Audiovisuelle Medien- und Antennenanlagen		
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen		
457	Datenübertragungsnetze		
458	Verkehrsbeeinflussungsanlagen		
459	Sonstiges		
460	Förderanlagen		57.500,00 €
461	Aufzugsanlagen	57.500,00 €	
462	Fahrtreppen, Fahrsteige		
463	Befahranlagen		
464	Transportanlagen		
465	Krananlagen		
466	Hydraulikanlagen		
469	Sonstiges		
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen		- €
471	Küchentechnische Anlagen		
472	Wäscherei-, Reinigungs- und badetechn. Anlagen		
473	Medienversorgungsanlagen, Medizin- und labortechn. Anlagen		
474	Feuerlöschanlagen	- €	
475	Prozesswärme-, kälte- und -luftanlagen		
476	Weitere nutzungsspezifische Anlagen		
477	Verfahrenstechnische Anlagen, Wasser, Abwasser und Gase		
478	Verfahrenstechnische Anlagen, Feststoffe, Wertstoffe, Abfälle		
479	Sonstiges		
480	Gebäude- und Anlagenautomation		- €
481	Automationseinrichtungen		
482	Schaltanlagen, Automationsschwerpunkte		
483	Automationsmanagement		
484	Kabel, Leitungen und Verlegesysteme		
485	Datenübertragungsnetze		
489	Sonstiges		
490	Sonstige Massnahmen für Technische Anlagen		- €
491	Baustelleneinrichtung		
492	Gerüste		
493	Sicherungsmaßnahmen		
494	Abbruchmaßnahmen		
495	Instandsetzungen		
496	Materialentsorgung		
497	Zusätzliche Maßnahmen		
498	Provisorische technische Anlagen		
499	Sonstiges		
500	Außenanlagen und Freiflächen		44.763,75 €
510	Erdbau		6.714,56 €
511	Herstellung		
512	Umschließung		
513	Wasserhaltung		
514	Vortrieb		
519	Sonstiges		

520 Gründung, Unterbau		4.476,38 €
521	Baugrundverbesserung	
522	Gründungen und Bodenplatten	
523	Gründungsbeläge	
524	Abdichtungen und Bekleidungen	
525	Dränagen	
526	Sonstige	
530 Oberbau, Deckschichten		11.190,94 €
531	Wege	
532	Straßen	
533	Plätze, Höfe, Terrassen	
534	Stellplätze	- €
535	Sportplatzflächen	
536	Spielplatzflächen	
537	Gleisanlagen	
538	Flugplatzflächen	
539	Sonstiges	
540 Technische Anlagen in Aussenanlagen		6.714,56 €
541	Einfriedungen	
542	Schutzkonstruktionen	
543	Wandkonstruktionen	
544	Rampen, Treppen, Tribünen	
545	Überdachungen	
546	Stege	
547	Kanal- und Schachtkonstruktionen	
548	Wasserbecken	
549	Sonstiges	
550 Einbauten in Aussenanlagen		- €
551	Abwasseranlagen	
552	Wasseranlagen	
553	Anlagen für Gase und Flüssigkeiten	
554	Wärmeversorgungsanlagen	
555	Raumlufttechnische Anlagen	
556	Elektrische Anlagen	
557	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen, Automation	
558	Nutzungsspezifische Anlagen	
559	Sonstiges	
560 Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen		- €
561	Allgemeine Einbauten	
562	Besondere Einbauten	
563	Orientierungs- und Informationssysteme	
569	Sonstiges	
570 Vegetationsflächen		15.667,31 €
571	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung	
572	Sicherungsbauweisen	
573	Pflanzenflächen	
574	Rasen- und Saatflächen	
579	Sonstiges	
590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen		- €
591	Baustelleneinrichtung	
592	Gerüste	
593	Sicherungsmaßnahmen	
594	Abbruchmaßnahmen	
595	Instandsetzungen	
596	Materialentsorgung	
597	Zusätzliche Maßnahmen	
598	Provisorische Außenanlagen und Freiflächen	
599	Sonstiges	
600 Ausstattung und Kunstwerke		- €
610 Allgemeine Ausstattung		
620 Besondere Ausstattung		
630 Informationstechnische Ausstattung		
640 Künstlerische Ausstattung		
641	Kunstobjekte	
642	Künstlerische Gestaltung des Bauwerks	
643	Künstlerische Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen	
649	Sonstiges	
690 Sonstige Ausstattung		
700 Baunebenkosten		774.140,62 €
710 Bauherrenaufgaben		62.704,67 €
711	Projektleitung	- €
712	Bedarfsplanung	
713	Projektsteuerung	51.592,45 €
714	Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatio	3.968,65 €
715	Vergabeverfahren	
719	Sonstiges	7.143,57 €
720 Vorbereitung der Objektplanung		- €
721	Untersuchungen	- €
722	Wertermittlungen	
723	Städtebauliche Leistungen	
724	Landschaftsplanerische Leistungen	
725	Wettbewerbe	
729	Sonstiges	
730 Objektplanung		543.019,06 €
731	Gebäude und Innenräume	537.849,86 €
732	Freianlagen	5.169,20 €
733	Ingenieurbauwerke	
734	Verkehrsanlagen	
739	Sonstiges	
740 Fachplanung		137.613,45 €
741	Tragwerksplanung	23.811,90 €
742	Technische Ausrüstung	80.846,00 €
743	Bauphysik	9.723,19 €
744	Geotechnik	
745	Ingenieurvermessung	9.723,19 €
746	Lichttechnik, Tageslichttechnik	
747	Brandschutz	13.509,17 €
748	Alltlasten, Kampfmittel, kulturhistorische Funde	
749	Sonstiges	
750 Künstlerische Leistungen		- €
751	Kunstwettbewerbe	
752	Honorare	
759	Sonstiges	
760 Allgemeine Baunebenkosten		26.834,78 €
761	Gutachten und Beratung	21.705,79 €
762	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	

763	Bewirtschaftungskosten		
764	Bemusterungskosten		
765	Betriebskosten nach der Abnahme		
766	Versicherungen		
769	Sonstiges	5.128,99 €	
790	Sonstige Baunebenkosten		3.968,65 €
791	Bestandsdokumentation	- €	
799	Sonstiges	3.968,65 €	

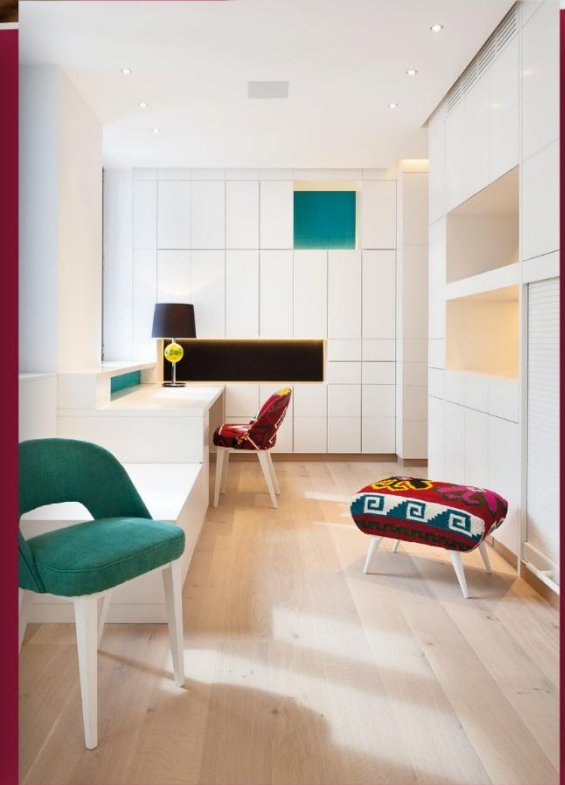
Gesamtkosten netto	2.881.030,98 €
+ 19% MWST (auf alle Positionen außer Grundstück)	547.395,89 €
Gesamtkosten inkl. MwSt	3.428.426,87 €

Rot an der Rot, 18.11.2024

JaKo Baudenkmalpflege GmbH
88430 Rot an der Rot

Silke ABfalg

Träume bewahren.
Großes bewegen.



TRANSLOZIERUNG | RESTAURIERUNG | GESAMTRESTAURIERUNG | DIELENBÖDEN

Träume bewahren.
Großes bewegen.



Königstraße 27, Ehningen Ergebnis Machbarkeitsstudie

Darstellung Nutzungskonzept Königstraße 27, Ehningen

Bestandsaufnahme des Gebäudes

- Erstellung eines verformungsgerechten 3-D Laseraufmaß
- Bestandspläne im Maßstab 1:100
- Grundlage für den folgenden Planungsprozess

Das Gebäude Königstraße 27 ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der Anbau ist nicht mehr zu erhalten und muss abgerissen werden. Ebenso der nachträgliche Anbau für die Sanitäranlagen.

-> Gebäude erhält dadurch wieder ursprüngliche Kubatur und ähnelt wieder seinem historischen Erscheinungsbild.

Der Gewölbekeller befindet sich in einem sehr intakten Zustand und ist wie das Gebäude erhaltenswürdig.

Aktueller Bestand



Historische Vorlage



Konzept Erdgeschoss: (Ankermieter)

Die intensive Nutzersuche insbesondere für die Nutzung im Erdgeschoss im Rahmen der Machbarkeitsstudie durch die JaKo Baudenkmalpflege GmbH zeigt folgendes **Ergebnis**:

Herausforderung war einen Ankermieter zu finden. -> Grundlage für weitere Nutzungen im OG und DG.

Ergebnis: -> 2 Mietinteressenten vorhanden mit gastronomischem Konzept welche beide EG sowie den historischen Gewölbekeller in Ihre Nutzung miteinschließen wollen.

-> Gewölbekeller ist von großem Wert

Schwerpunkt beider Konzepte:

Wein und Kaffee, beides im hochwertigen Bereich

1 Interessent möchte Angebot mit Tagesgastronomie ergänzen: mit regionalem, qualitativ gutem, hochwertigem Essen (Schmeck den Süden) -> will Mittagstisch sowie Abendessen anbieten

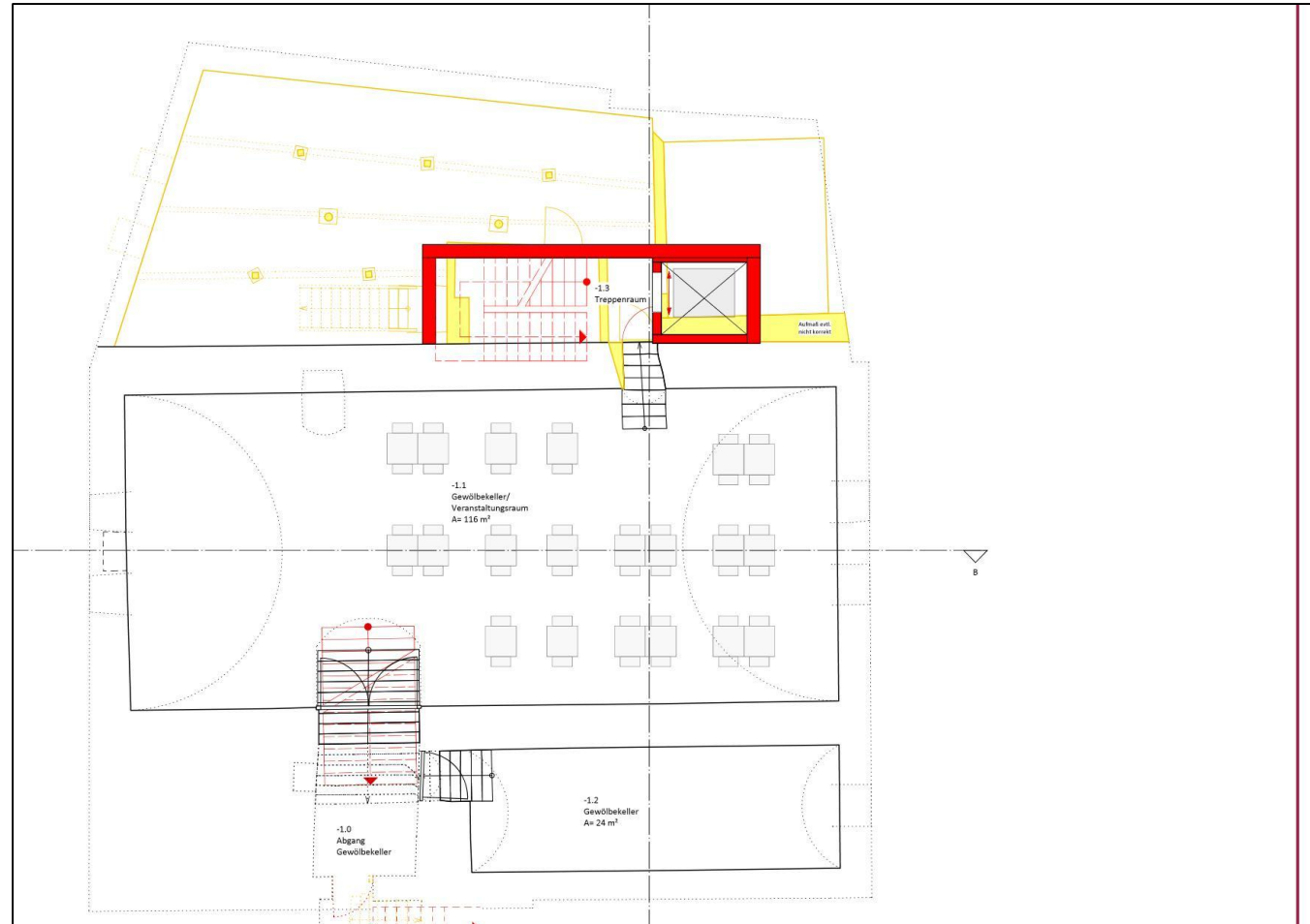
Konzeptidee EG – gastronomisches Konzept

Träume bewahren.
Großes bewegen.

- Grundriss EG
- 90 m² offener lichtdurchfluteter Gastraum
- Küche
- Nebenräume
- Lager
- Lager
- Barrierefreier Zugang
- Terrasse für Außenbewirtung



- Grundriss UG
- Nutzung für Wein-Verköstigungen
- Events
- Vermietungen für Feiern
- Firmenevents
- Kulturelle Veranstaltungen
- Zugang über Aufzug
- Nahezu barrierefrei, wenige Stufen
- 2. Gewölbekeller für Weinlagerung



Konzept Erdgeschoss: (Ankermieter)

Mögliches Sortiment, je nach Mieter:

- Spezialitätenkaffee
- Regionale & internationale Weine
- Feinkost: Spezialitäten
- Zubehör: Bohnen, Mühlen, Geschenkartikel
- Events: Verkostungen, Firmenfeiern, private Kulturabende

Konzept Erdgeschoss: (Ankermieter)

Zielgruppe:

- **Tagsüber:** Genussaffine Menschen, Ehninger Bürger, Verwaltung, Selbstständige, Dienstleister:innen
- **Abends:** Genießer:innen, Weinliebhaber:innen, Eventbesucher:innen, After-Work-Gäste
- **Wochenende:** Ausflügler:innen, örtliche und überörtliche Kund:innen für Feinkost & Geschenke

Konzept Erdgeschoss: (Ankermieter)

Bedarf & Potenzial

- Aktuell kein vergleichbarer Anbieter im Ort, der Tagesgastronomie und Weinbar/Weinhandel in einem kombiniert
- Wachsende Zielgruppe an qualitätsbewussten Konsumenten:innen im Raum Böblingen/ Sindelfingen
- Nachfrage nach regionalen Produkten, persönlichen Einkaufserlebnissen und kulturellen Formaten nimmt zu

Konzept Erdgeschoss: (Ankermieter)

Wettbewerbsumfeld

- Lokale Cafés meist auf klassische Bäckereiprodukte & Vollautomaten beschränkt
- Weinverkauf im Lebensmitteleinzelhandel ohne Beratung oder Verkostung
- Einzelne Weinevents finden punktuell statt (z. B. Vereinsaktionen), jedoch keine dauerhafte Plattform für gehobene Genusskultur

Differenzierung

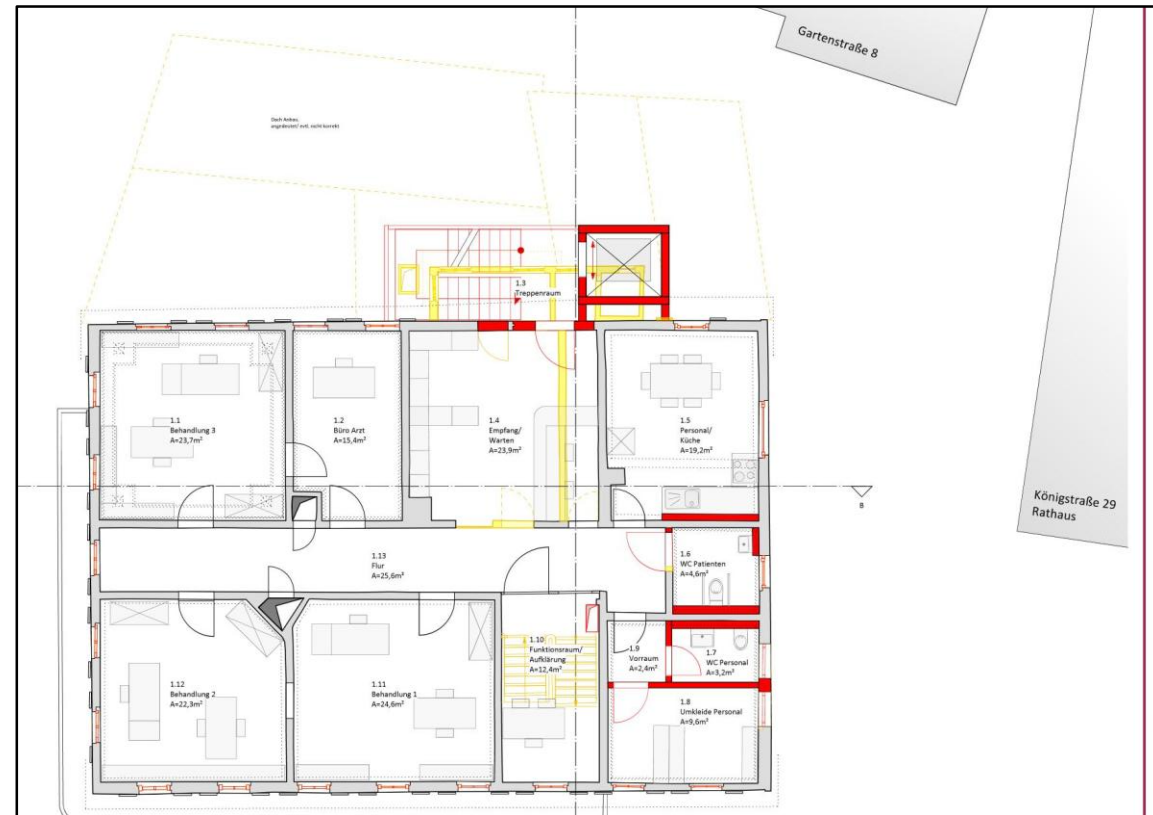
- Kombination von Spezialitätenkaffee, kuratiertem Weinsortiment und Eventlocation ist regional einzigartig
- Gewölbekeller schafft stimmungsvolles Alleinstellungsmerkmal für Events & Lagerung

Konzept OG/DG: (Praxis, Büro)

- Im OG sieht das Planungskonzept aktuell eine Gesundheits-Praxis mit 3 Behandlungsräumen und einer Nutzfläche von 161 m² vor.
- Im DG 1 und DG 2 ist eine Gewerbeeinheit in Form von Büronutzung geplant. Es liefert Raum für 4 Büroräume im DG 1 samt einem Besprechungsraum sowie 2 weitere Büroräume im DG2. Insgesamt umfasst das DG1 und DG2 eine Nutzfläche von rund 183 m².
- Für das OG und DG ist eine barrierefreie Erschließung über den Aufzugsturm gewährleistet und beide Einheiten können getrennt vermietet werden.

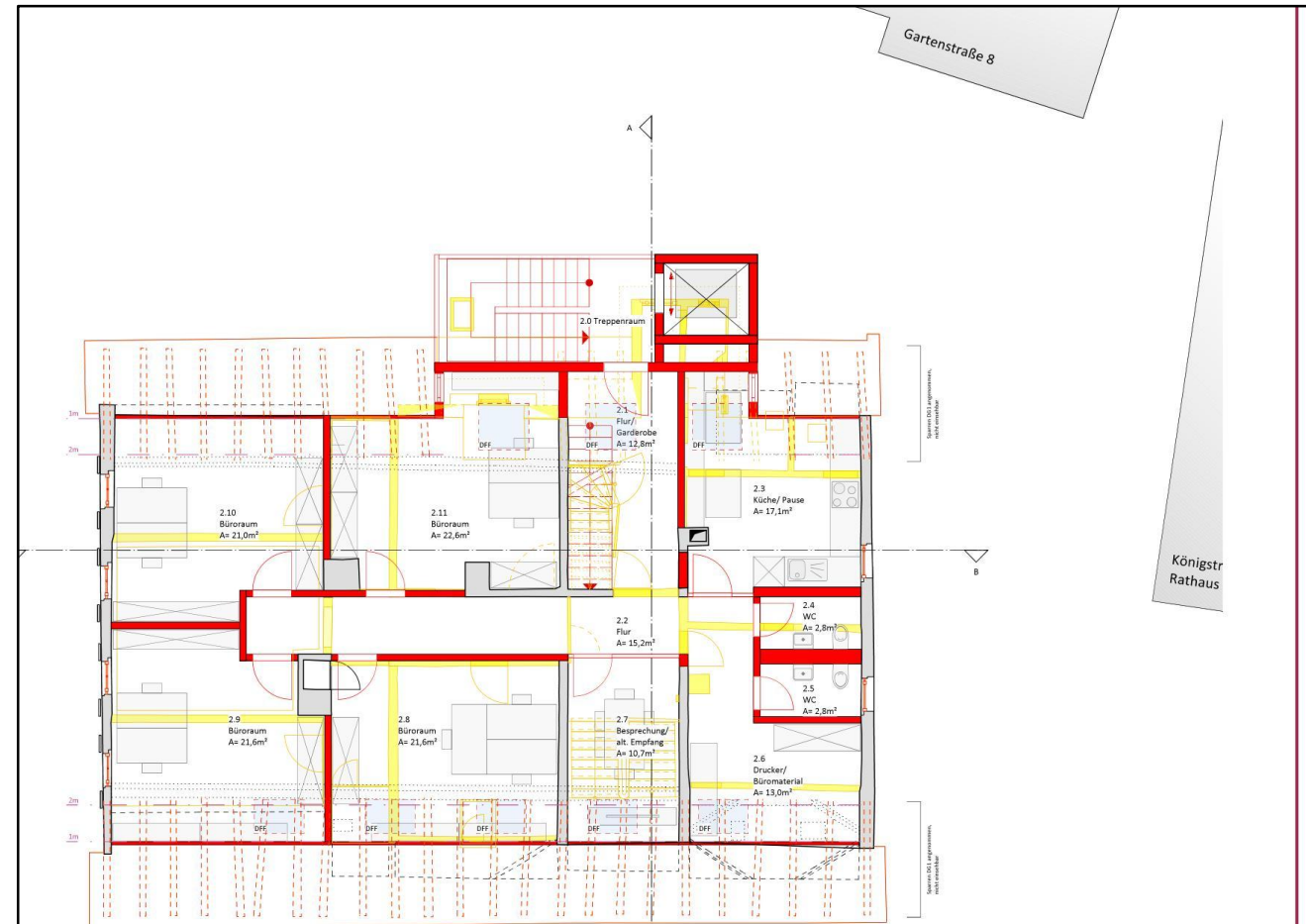
Grundriss OG

- Gewerbliche Nutzfläche 161m²
- Beispiel Praxis
- Historische Struktur dadurch gut zu erhalten
- Hochwertige Räumlichkeiten mit histor. Charme
- Barrierefreie Erschließung durch Aufzugsturm



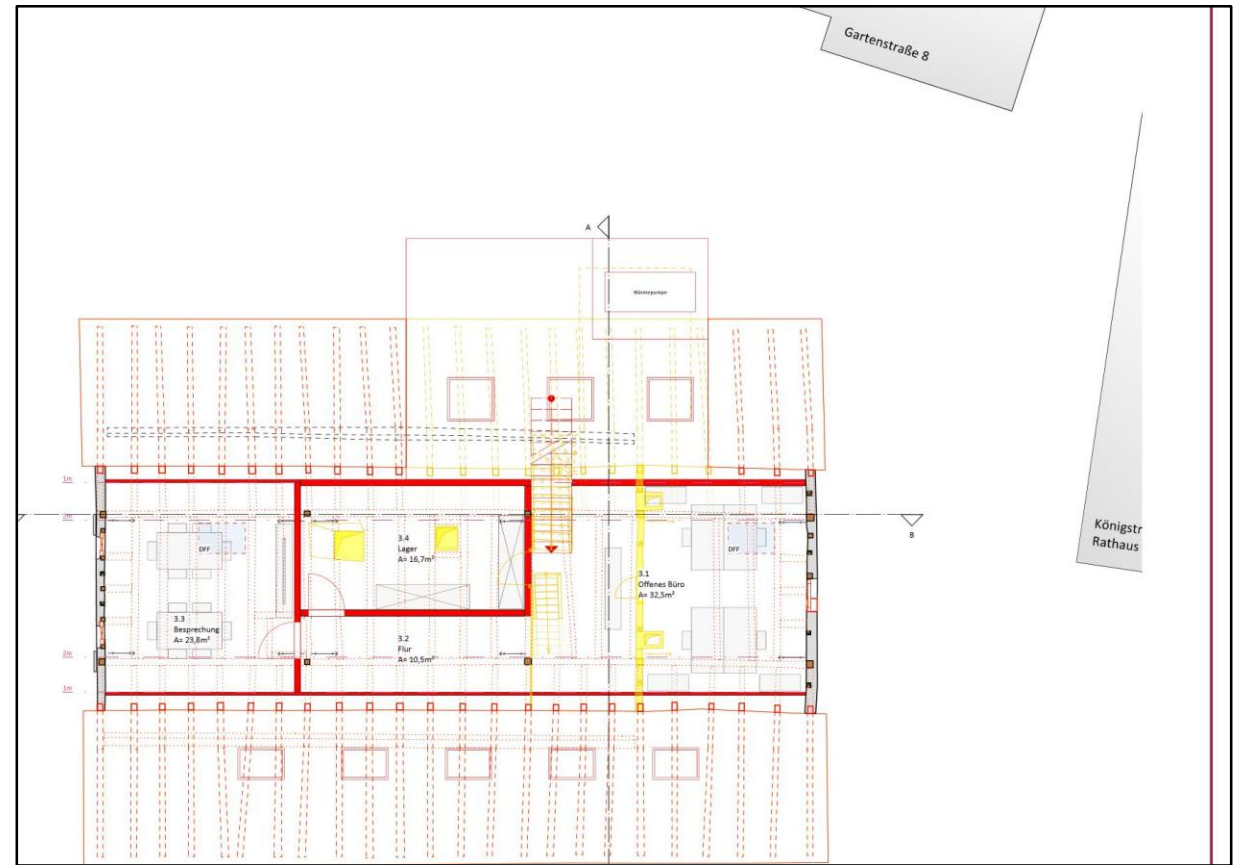
Grundriss DG1

- Gewerbliche Nutzfläche DG1&DG2 183m²
- Beispiel Büronutzung
- Hochwertige Räumlichkeiten mit histor. Charme
- Barrierefreie Erschließung durch Aufzugsturm



Grundriss DG2

- Gewerbliche Nutzfläche DG1&DG2 183m²
- Beispiel Büronutzung
- Hochwertige Räumlichkeiten mit histor. Charme
- Barrierefreie Erschließung durch Aufzugsturm



Konzept OG/DG: (Praxis, Büro)

Der Bedarf nach Büroflächen ist nach Recherchen im Landkreis Böblingen vorhanden.

Dies belegt den Vorschlag im Rahmen unserer Machbarkeitsstudie eine gewerbliche Nutzung für das Gebäude Königstraße 27 zu verfolgen.

Mieteinnahmen:

Für Neubauten bzw. sanierte Bestandsimmobilien sind im Landkreis Böblingen Mieten von 15 – 18 EUR/m² zu erzielen.

(Quelle Immobilienbrief Stuttgart, KSK Böblingen, Ausgabe 22.07.2025).

Kosten

Flächen

Nutzfläche, vermietbare Fläche	in m²
Gewerbe EG + Gewölbekeller	294
Gewerbe OG+DG1	282
Gewerbe DG 2	61
Nutzfläche Gesamt	637

Nettoraumfläche in m²

812 incl. Keller 160m²

Kosten

Baukosten brutto gem. DIN 276						3.428.426,87 €
Zuschüsse						
KfW Effizienzhaus Nichtwohngebäude `264 Programm						61.000,00 €
KfW Heizungstausch Nichtwohngebäude`Programm 422						33.000,00 €
Optierung Ust für EG, gewerbl. Vermietung						295.166,13 €
Baukosten abzgl Zuschuss						3.039.260,74 €
Baukosten je m² vermietbare Fläche						4.771,21 €

-> Ergebnis Planungs- und Restaurierungskonzeption (Machbarkeitsstudie) vom 31.01.2024

- genehmigungsfähige Entwurfspläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) liegen vor
- Kostenschätzung gem. DIN 276
- 2 Interessenten als Ankermieter für das Erdgeschoss incl. Nutzung Gewölbekeller
- Baukosten je m² liegen im Neubaubereich

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN FÜR DEN EHNINGER ORTSKERN



VORBEMERKUNG

Im Oktober 2020 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt – und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag der Gemeinde Ehningen zur Aktualisierung des Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2014. Aufbauend auf den aktuellen Daten zur Einzelhandelssituation im Ehninger Ortskern sowie den bundesweiten Entwicklungstrends im Einzelhandel, sollen Impulse für die kommenden Jahre erarbeitet werden.

Für die Bearbeitung der Studie standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Landesamts Baden – Württemberg und des Auftraggebers zur Verfügung. Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrunde liegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neusten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische Entscheidungen in der Gemeinde Ehningen.

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstr. 14 / 71638 Ludwigsburg
Tel 07141 9360-0 / info@gma.biz

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

INHALT

I.	AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN	04
II.	WESENTLICHE STRUKTURDATEN DER GEMEINDE EHNINGEN	10
III.	ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMS	17
IV.	ZWISCHENFAZIT: PERPEKTIVEN FÜR DIE ORTSMITTE	31
V.	ALTERNATIVE NUTZUNGSSCHWERPUNKTE UND VORSCHLÄGE	34
VI.	ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNGEN	51
VII.	ANHANG	54

A photograph of a street in Ehningen, Germany. The street is paved with asphalt and has a white zebra crossing. On the left side of the street, there are several buildings, including a yellow one with a 'WINTER' sign in the window. On the right side, there is a sidewalk and a large green bush. In the background, a red crane is visible, and a white van is parked on the street. A traffic sign pole on the right side of the street holds several signs: a blue square sign with a white pedestrian symbol, a yellow diamond-shaped warning sign, a circular speed limit sign for 30 km/h, a circular 'no parking' sign, a rectangular '20m' advance warning sign, and a rectangular sign with a white arrow pointing left. The text 'I. AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN' is overlaid in the center of the image.

I. AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

AUFGABENSTELLUNG UND AUSGANGSLAGE

Bereits im Oktober 2014 erarbeitete die GMA das Konzept „Ehningen engagiert sich“. In diesem Entwicklungskonzept – insbesondere für die Ortsmitte von Ehningen – wurden zahlreiche Empfehlungen und Maßnahmen erarbeitet, die u. a. auch aus einem breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozess stammen (u. a. wurde eine repräsentative Bürgerbefragung durchgeführt). Im Anschluss an dieses Konzept wurden mehrere Arbeitsgruppen gebildet, die unterschiedliche Themen (z. B. Verkehr) bis heute weiter aktiv begleiten. Aktuell haben sich jedoch neue Entwicklungen ergeben:

- /// Rückzug des kleinflächigen Einzelhandels aus der Ortsmitte
- /// ggf. Entwicklungsmöglichkeiten in bestehenden Immobilien (z. B. Königstraße 27)
- /// mögliche Aufwertung des Rathausvorplatzes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Die bisherige Vorgehensweise ist zwar keiner grundsätzlichen Revision zu unterziehen, allerdings ist zu prüfen, wo neue Schwerpunkte zu setzen sind. Mit diesem Vorgehen können zentrale Fragen beantwortet werden wie beispielsweise:

- /// Welche Schwerpunkte der Ortskernentwicklung werden in Zukunft gesehen?
- /// In welchen Bereichen sind Verbesserungen weiterhin möglich?

- /// Welche Schritte müssen unternommen werden, um die weitere Ortskernentwicklung zukunftsfähig zu begleiten?
- /// Wie können die Maßnahmen mit anderen Konzepten / Ansätzen verknüpft werden?

Der wesentliche Unterschied zur breit angelegten Entwicklungskonzeption von 2014 ist die stärkere Fokussierung auf konkrete Maßnahmen. Während zum Start des Projekts im Jahr 2014 alle denkbaren Aspekte einbezogen werden mussten, kann nun eine stärkere Fokussierung auf konkrete Standorte erfolgen.



ENTWICKLUNGEN UND HERAUSFORDERUNGEN IM EINZELHANDEL AUF KONSUMENTEN- / ANGEBOSSEITE

Die Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren durch den Gegensatz von „Grüne Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Anfang dieses Jahrzehnts bestimmt die fortgeschrittene Digitalisierung die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels

Entwicklungen der letzten Jahre: 

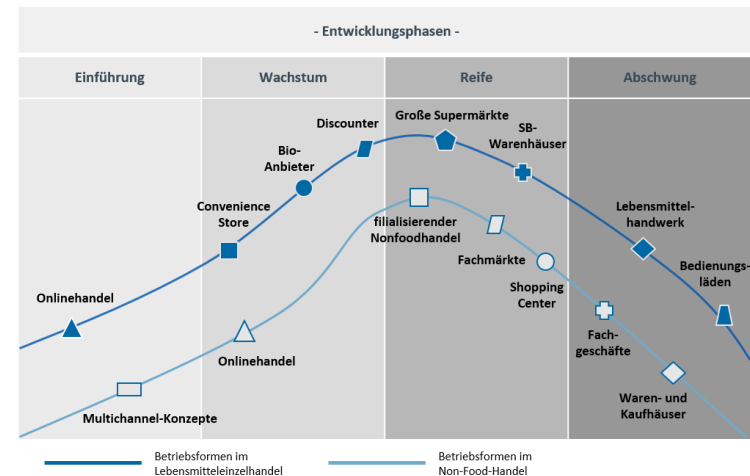
Über den gesamten Handel hinweg war die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland bis 2011 noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, von dem auch Ehningen profitierte (z.B. Lidl). In den letzten Jahren hat sich das Flächenwachstum bundesweit jedoch deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen. Bei einzelnen Branchen (z.B. Buchhandel, Elektrohandel) geht es mittlerweile nicht mehr um Expansion, sondern um die Schließung unrentabler Standorte.

Das gute konjunkturelle Umfeld in Deutschland bis Anfang 2020 insgesamt war – anders als in den Jahren Anfang der letzten Dekade – zuletzt kein Garant mehr für Flächenwachstum im Einzelhandel; ein guter Teil des Umsatzwachstums entfiel auf den Onlinehandel. Viele Handelsunternehmen unterscheiden kaum noch zwischen stationär und online und ermöglichen dem „hybriden“ Kunden, für den „online“ und „offline“ zwei attraktive Absatzkanäle darstellen, den Zugang zur Ware. Die aktuelle Corona-Krise wird die Flächennachfrage im Einzelhandel nochmals stark beeinträchtigen.

Abb. 1: Konsumententrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



Abb. 2: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphase



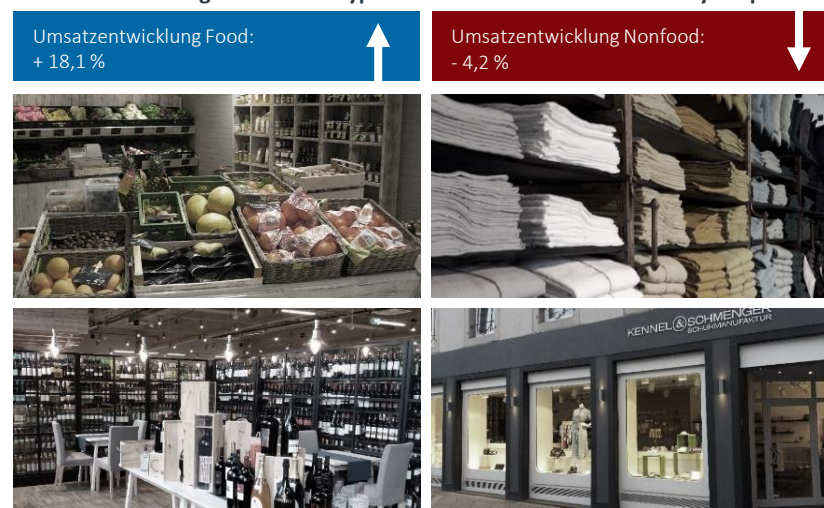
ENTWICKLUNGEN UND HERAUSFORDERUNGEN IM EINZELHANDEL AUF KONSUMENTEN- / ANGEBOSSEITE

Als zentraler Veränderungsfaktor der weiteren Einzelhandelsentwicklung ist die Digitalisierung herauszustellen: Die Folgen sind im Nonfood-segment (v. a. in zentrenprägenden Sortimenten) offensichtlich – Textil- und Schuhanbieter, Elektronik- und Buchhändler zählen zu den innen-stadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile an den Onlinehandel abgegeben haben.

Im Lebensmittelbereich zeigt sich aktuell, dass die (kosten-) intensiven Bemühungen der (Online-) Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben; in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Online – Lebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert i. S. von Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt; Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen. Für Ehningen wird der Onlinehandel mit Lebensmitteln auf absehbare Zeit für den täglichen Einkauf keine größere Rolle spielen. Die Polarisierung zwischen dem sog. „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Späßeinkauf) setzt sich fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die sog. „unprofilierte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind dabei neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach

Sensation bzw. Aufenthaltsqualität bedienen. Davon profitieren v.a. die Großstädte, die unter Überlastungserscheinungen (Verkehr, Wohnen) leiden, während Kleinstädte den Wegfall des Handels nur schlecht kompensieren können. Auch in Gemeinden wie Ehningen muss daher zukünftig mehr in die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte investiert werden.

Abb. 3: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphase



Quelle: Fotos GMA, in Anlehnung an Habona Report 2018, Betrachtungszeitraum 2008 – 2018

KONSEQUENZEN FÜR DIE WEITERE (INNEN-) STADTENTWICKLUNG

Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die sog. zentrenrelevanten Sortimente werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (z. B. Fashion und Accessoires).

Aufgrund der technischen Entwicklungen (City-Logistik, same-hour-delivery etc.) ist ein steigender Flächenbedarf für Lager und Logistik vorhanden, während der Flächenbedarf des Einzelhandels tendenziell sinkt.

Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten (vgl. Abbildung 4):

/// (1) Zentrale Innenstadtlagen und ausreichend große Einkaufszentren von Metropolen und Großstädten können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist auch die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).

/// (2) Eine differenzierte Betrachtung ist für die Mittelstädte vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es schaffen, ähnlich wie in den Großstädten, ein umfassendes, frei-zeitorientiertes Angebot vorzuhalten.

/// (3) Die Handelsbedeutung von Kleinstädten wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur-, Kur- oder Tourismusorte) tendenziell zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a. m.) beschränken.

Abb. 4: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



KONSEQUENZEN FÜR DIE ORTSMITTE VON EHNINGEN



Quelle: GMA Aufnahme 2020 – Ortsmitte Ehningen

Risiken

- /// Rückgang von Verkaufsflächen
- /// Lagequalität wird noch wichtiger (=Rückzug aus Nebenlagen)
- /// Rückzug kleinerer Betriebe (keine Betriebsnachfolge)

Chancen

- /// Funktionsvielfalt kann wieder zunehmen (neue Nutzungen für leerstehende Ladenlokale)
- /// Chancen für Dienstleistungen, Büros, Ärzte in Erdgeschosslage
- /// Aufwertung von Wohnen im Ortskern (z.B. altersgerechte Wohnformen)
- /// Konzentration des Einzelhandels auf Hauptlagen



Mögliche Entwicklungsansätze



- /// Aufwertung der Ortsmitte im Sinne einer optimalen Nutzungsmischung aus Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen



II. WESENTLICHE STRUKTURDATEN DER GEMEINDE EHNINGEN

Karte 1: Lage der Gemeinde Ehningen im Raum



Karte 2: Lage der Gemeinde Ehningen im Raum – Entfernungsangaben per Luftlinie km



WESENTLICHE STRUKTURDATEN DER GEMEINDE EHNINGEN – RAHMENDATEN DER GEMEINDE EHNINGEN



Tabelle 1: Rahmendaten der Gemeinde Ehningen

Standortfaktoren	Daten
Räumliche Lage	Landkreis Böblingen
Zentralörtliche Funktion	keine Funktion
Einwohner (31.12.2019)	9.142
Bevölkerungsentwicklung (2009 -2019)	+ 14,2 %
Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2009 - 2019)	+ 55,0 %
Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2019)	produzierendes Gewerbe: 563 Handel, Verkehr, Gastgewerbe: 558 sonstige Dienstleistungen: 3.795
Arbeitslosenquote Gemeinde Ehningen (September 2020)	2,1 %
Verkehrliche Erschließung	- Autobahn A 81 - Kreisstraßen
Ein-/ Auspendlersaldo (2019)	Auspendler: 3.458 Einpendler: 5.464 = + 2.006

WESENTLICHE STRUKTURDATEN DER GEMEINDE EHNINGEN – RAHMENDATEN DER GEMEINDE EHNINGEN



/// **Standort:** Der Gemeinde Ehningen ist laut Regionalplan Stuttgart keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Ehningen ist vielmehr Teil des Mittelbereichs Böblingen - Sindelfingen. Die Gemeinde liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Stuttgart – Böblingen, Sindelfingen – Herrenberg (Horb am Neckar). Durch die verkehrsgünstige Lage ist Ehningen als attraktiver und dynamisch wachsender Arbeits- und Wohnstandort zu bewerten.



/// **Bevölkerung:** Die Bevölkerungsentwicklung Ehningens verlief zwischen den Jahren 2009 und 2019 sehr positiv. Seit 2009 hat sich die Einwohnerzahl um rd. 1.137 Personen bzw. 14,2 % erhöht. Die Nähe zum Oberzentrum Stuttgart, dem Mittelzentrum Böblingen – Sindelfingen, die gute verkehrliche Erreichbarkeit und nicht zuletzt auch die attraktive naturräumliche Lage tragen zur stetigen Profilierung der Gemeinde als Wohnstandort bei.



/// **Verkehr:** Die überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde Ehningen erfolgt über die Autobahn A 81 (Stuttgart – Singen). Mit einem eigenen Bahnhof ist Ehningen zudem an das S-Bahn-Netz der Region Stuttgart angebunden. Des Weiteren bestehen Busverbindungen nach Böblingen, Aidlingen, Gärtringen und Holzgerlingen.



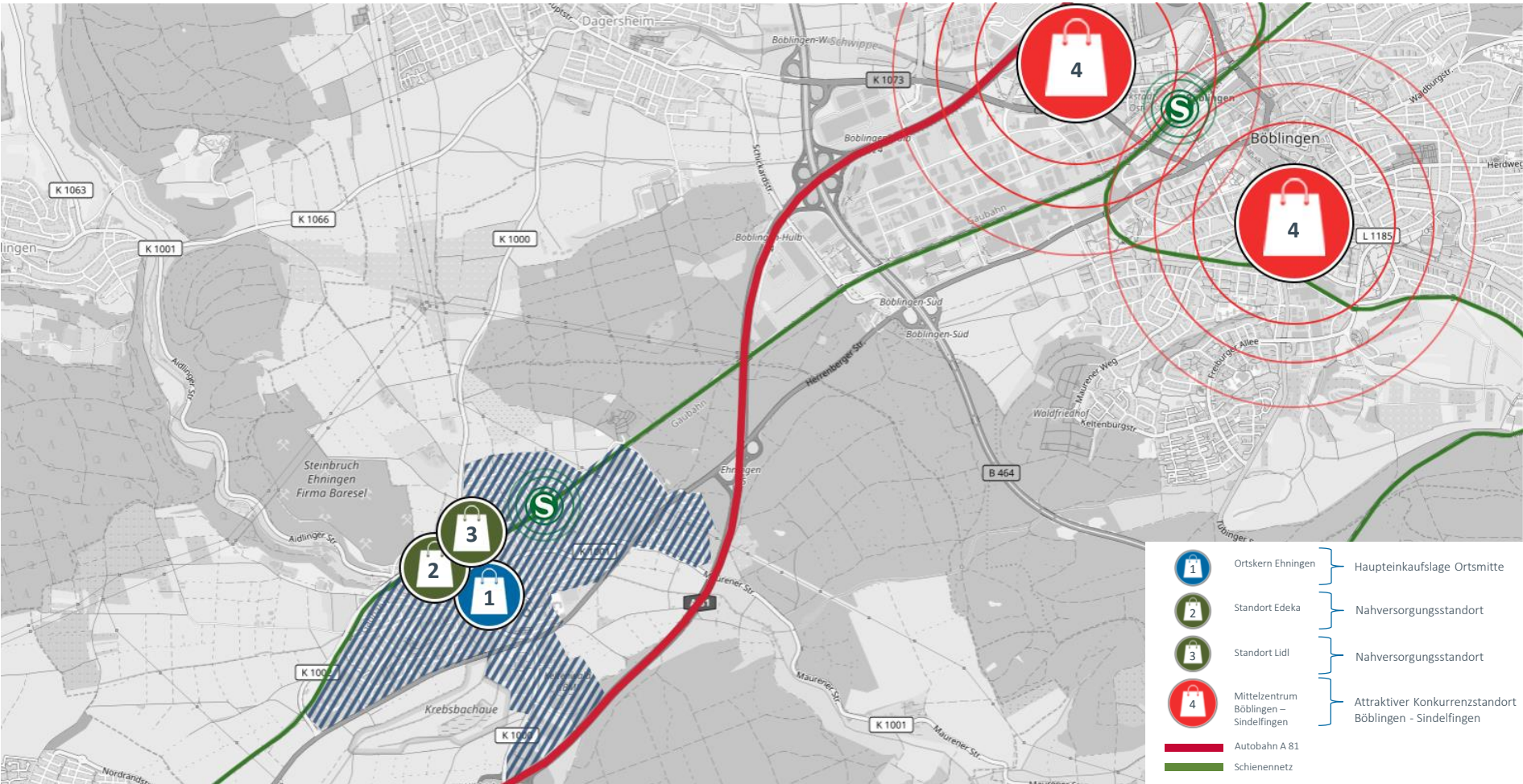
/// **Wirtschaftsstruktur:** Die Wirtschaftsstruktur in Ehningen wird überwiegend durch den Dienstleistungssektor geprägt. Im Vergleich zum Landkreis Böblingen, sind in der Gemeinde überdurchschnittlich viele Beschäftigte im Bereich der Dienstleistungen tätig (Landkreis Böblingen: 41,7 % Produzierendes Gewerbe, 17,0 % Handel, Verkehr und Gastgewerbe und 41,2 % Sonstige Dienstleistungen). Dieser Schwerpunkt ist in erster Linie auf die international agierenden Firmen IBM (Deutschland-Zentrale) und Bertrandt zurückzuführen.



/// **Einzelhandelsfunktion:** Die Einzelhandelsfunktion Ehningens wird zum Großteil in der Ortsmitte erfüllt. Die Hauptgeschäftslage erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Königstraße. In dieser haben sich kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte (u.a. Bäckereien, Spielwarengeschäft, Apotheke, Modeboutique, Sportgeschäft) etabliert, wobei jedoch kein durchgängiger Geschäftsbesatz vorhanden ist. Nördlich des Ortszentrums befindet sich mit Edeka und Lidl ein Versorgungsschwerpunkt, der jedoch durch die Bahnlinie räumlich getrennt wird.

WESENTLICHE STRUKTURDATEN DER GEMEINDE EHNINGEN – EINZELHANDELSSTRUKTUR EHNINGEN

Karte 3: Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Ehningen

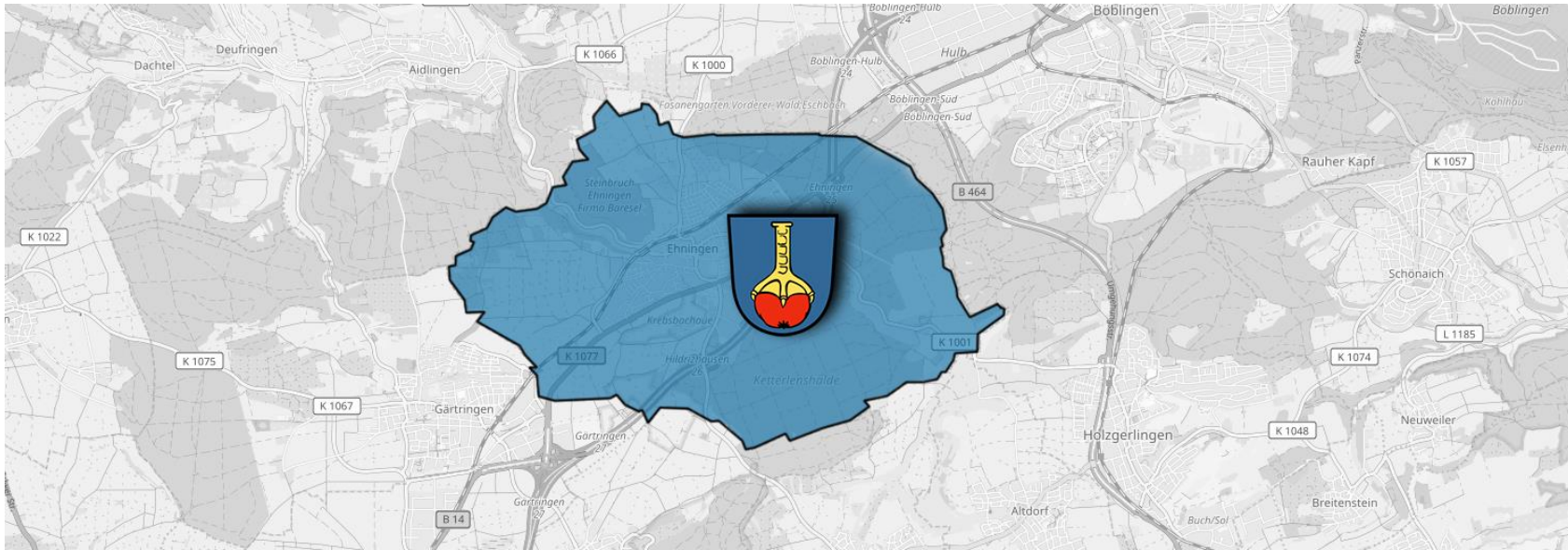


Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

NACHFRAGE- UND ANGEBOTSSITUATION EHNINGEN – EINZUGSGEBIET

- Die Gemeinde Ehningen erschließt kein wesentliches überörtliches Einzugsgebiet
- Insgesamt wird die Ausdehnung des Marktgebietes stark durch die Wettbewerbssituation im Umland beeinflusst. So tragen v.a. der oberzentrale Konkurrenzstandort Stuttgart und das Mittelzentrum Böblingen-Sindelfingen dazu bei, das Einzugsgebiet Ehningens zu begrenzen.
- Nur spezialisierte Betriebe können auch ein darüber hinaus gehendes Einzugsgebiet erschließen (z.B. Spielwarenhandlung).

Karte 4: Markteinzugsgebiet der Gemeinde Ehningen



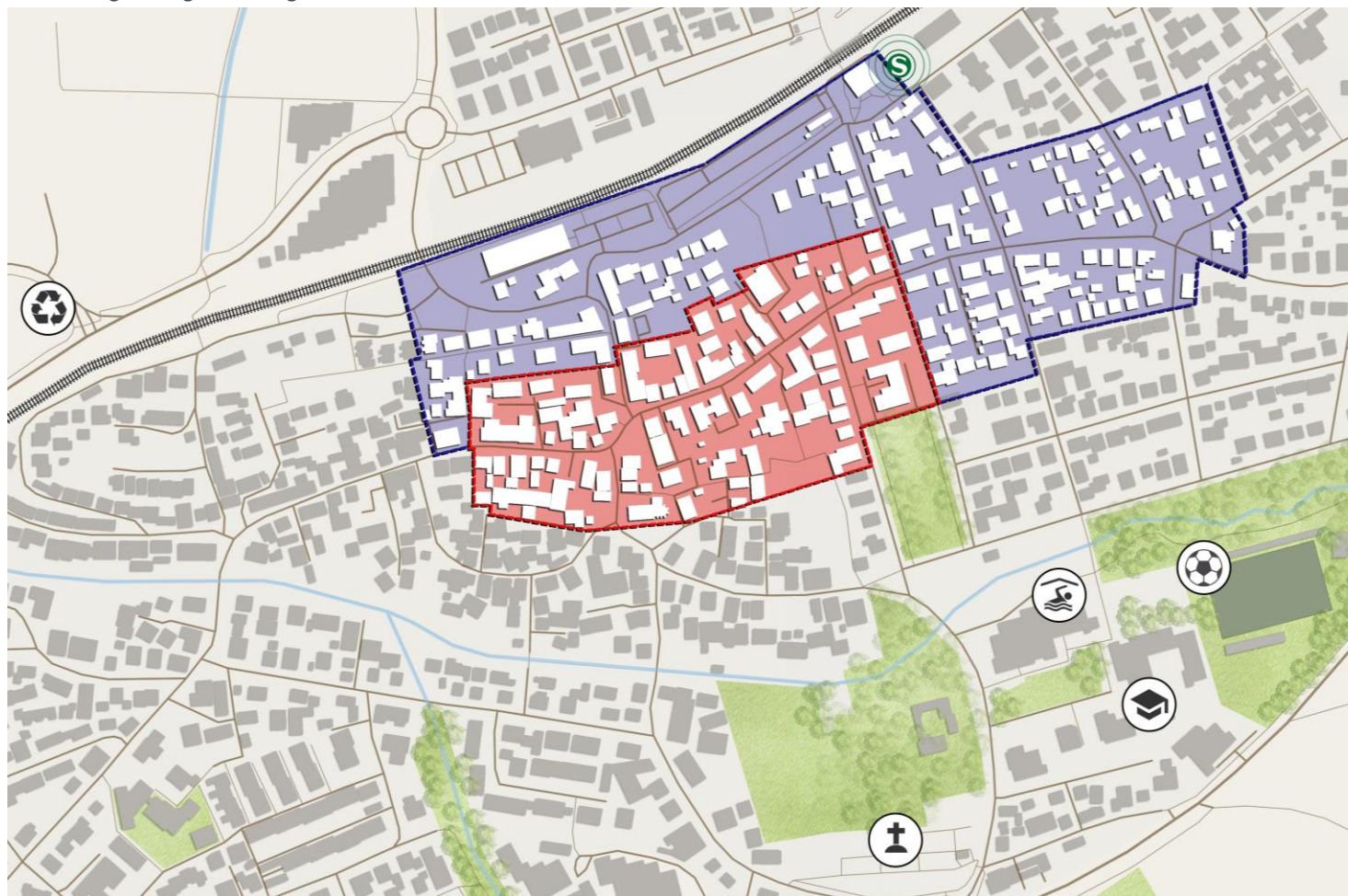
Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung



III. ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS ORTSMITTE EHNINGEN

Karte 5: Abgrenzung der Ehninger Ortsmitte



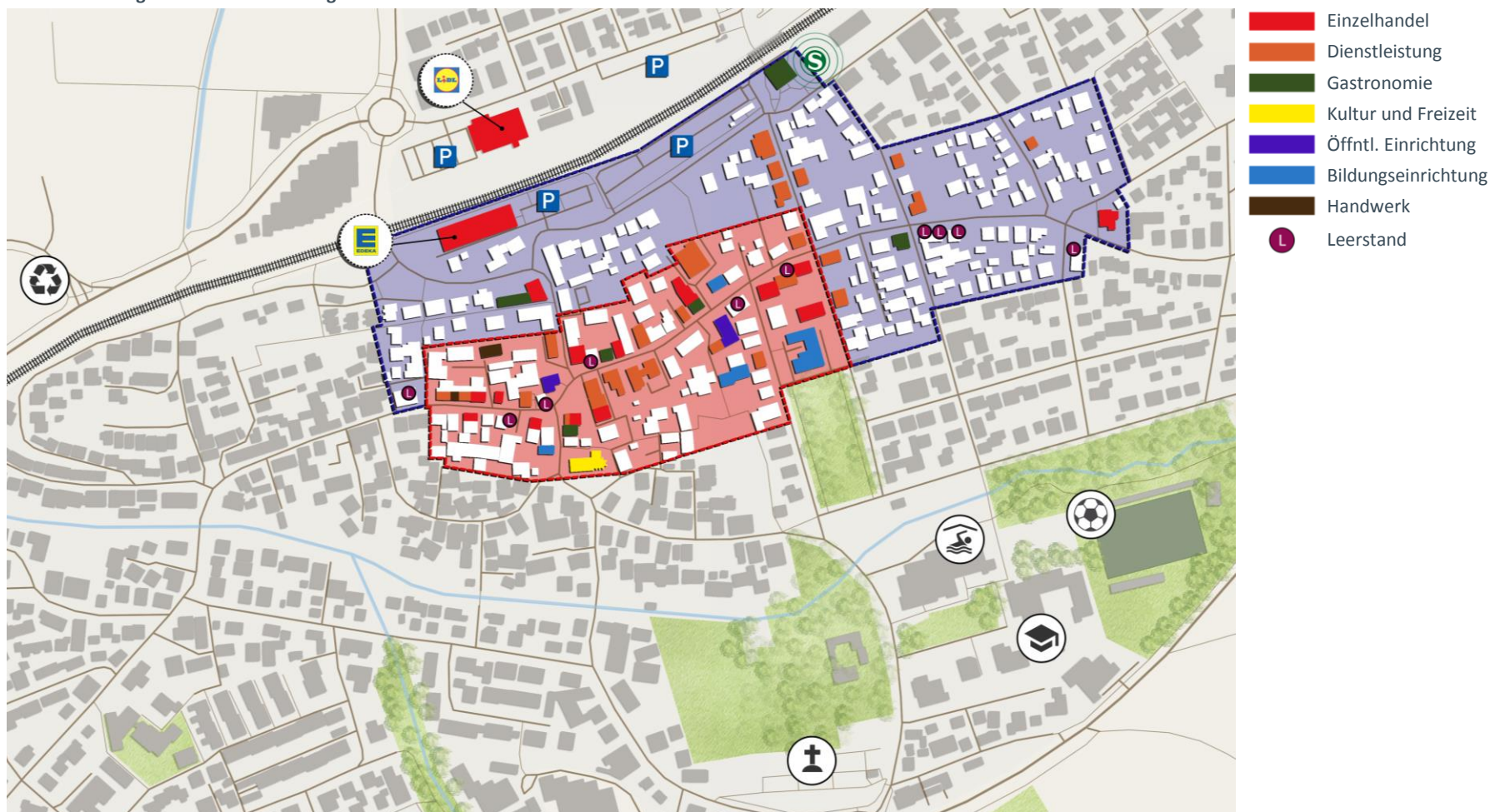
- Ortskern
- Erweiterter Ortskern

- Im Norden begrenzt der Verlauf der Bahntrasse den zentralen Versorgungsbereich „Ehningen Ortsmitte“
- Im Osten bildet der Kreuzungsbereich König- / Bismarck- / Maurener und Böblinger Straße die östliche Grenze
- Im Süden verläuft die Grenze entlang der Schul- bzw. Uhlandstraße bis hin zum Kreuzungsbereich Maurener – und Bismarckstraße
- Der westliche Abschnitt zieht sich bis zum ehemaligen Rathaus (Königstraße 70)

Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

ORTSMITTE EHNINGEN – NUTZUNGSSTRUKTUREN

Karte 6: Nutzungsstrukturen der Ehninger Ortsmitte



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

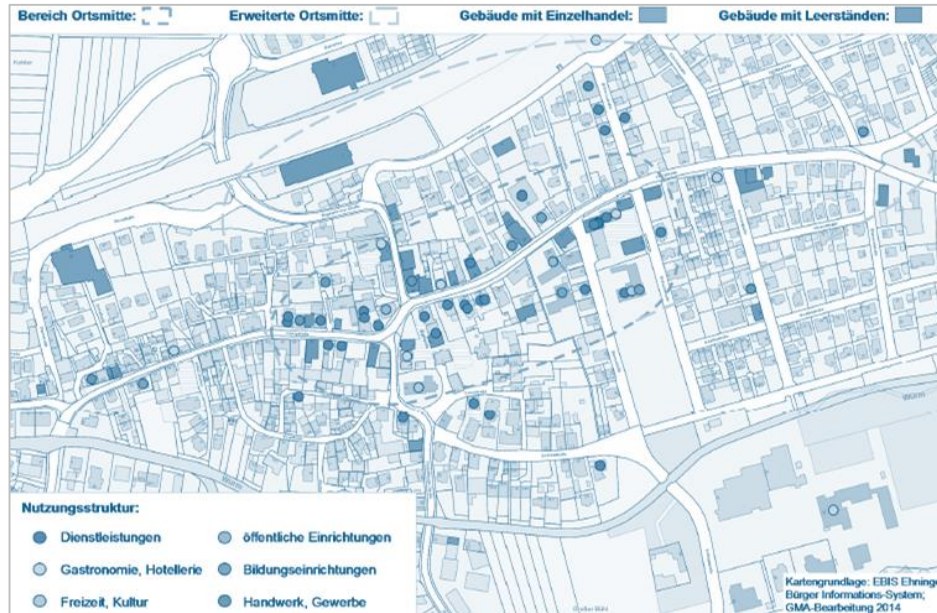
ORTSMITTE EHNINGEN – NUTZUNGSSTRUKTUREN

Nutzungsart	Anzahl an Einrichtungen	Bewertung
	16 Einzelhandelsbetriebe	
	32 Dienstleistungsbetriebe (inkl. Gesundheitssektor)	
	6 Gastronomiebetriebe	
	2 öffentliche Einrichtungen	
	1 Kultur und Freizeit-Einrichtung	
	4 Bildungseinrichtungen	
	10 Leerstände	

In der Ortsmitte von Ehningen und in den daran angrenzenden Bereichen wurden die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Erdgeschoss erfasst. Dabei lag der Fokus auf den Hauptnutzungen Einzelhandel, konsumnahe Dienstleistungen, ärztlichen Einrichtungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen. Ergänzend wurden noch die Leerstände kartiert. Der Einzelhandel als wichtigstes Element der Ehninger Ortsmitte erstreckt sich entlang der Königstraße. Ebenfalls sind in den angrenzenden Straßen vereinzelte Einzelhandelsbetriebe vorzufinden. Das Segment des inhabergeführten Einzelhandels, welches die Ortsmitte stark prägt, wird größtenteils durch kleinflächige Einzelhandelsstrukturen bestimmt. Neben dem Einzelhandel sind auch verschiedene Dienstleistungsbetriebe ansässig, die die Funktionalität der Ortsmitte ergänzen. Hier sind beispielhaft die vorhandenen Friseure, Banken und Fahrschulen aufzuführen. Abgerundet wird das Angebot in der Ortsmitte durch einen relativ gering ausgeprägten Besatz an gastronomischen Einrichtungen. Neben den belegten Ladenlokalen sind in der Ehninger Ortsmitte zudem vereinzelte Leerstände vorhanden. Bei der Nutzungskartierung im Oktober 2020 wurden 10 Leerstände ermittelt. Überwiegend sind dies kleinflächige Ladeneinheiten. In Relation zur Gesamtanzahl der Geschäfte lässt sich eine wachsende Leerstandsproblematik erkennen.

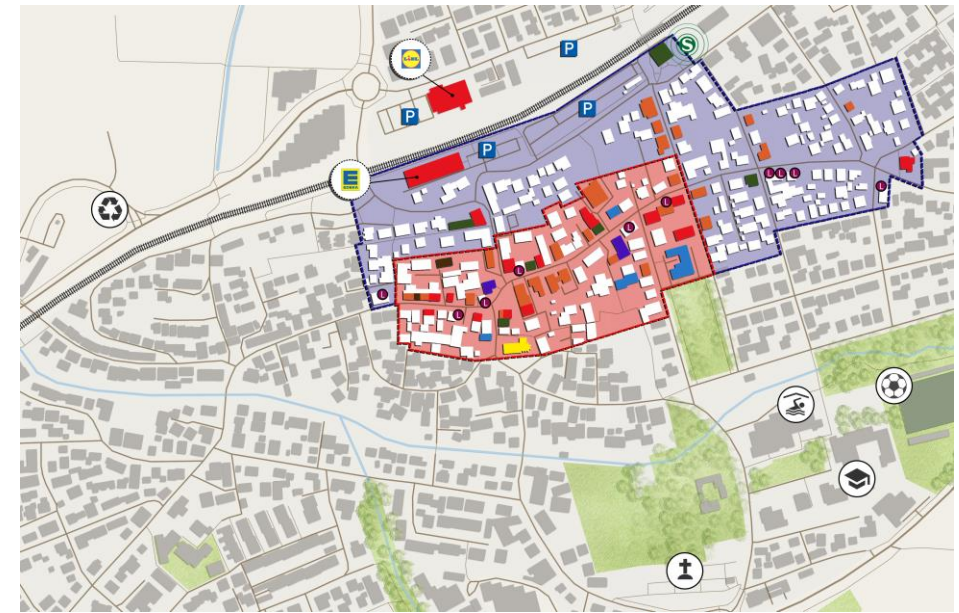
ENTWICKLUNGSVERGLEICH ORTSMITTE EHNINGEN 2014 – 2020

Karte 7: Nutzungsstrukturen Ehninger Ortsmitte 2014



Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Ehningen, GMA Bearbeitung 2014

Karte 8: Nutzungsstrukturen Ehninger Ortsmitte 2020



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

Einzelhandelsbetriebe haben abgenommen!

Die Nutzungsstruktur wird vielfältiger!

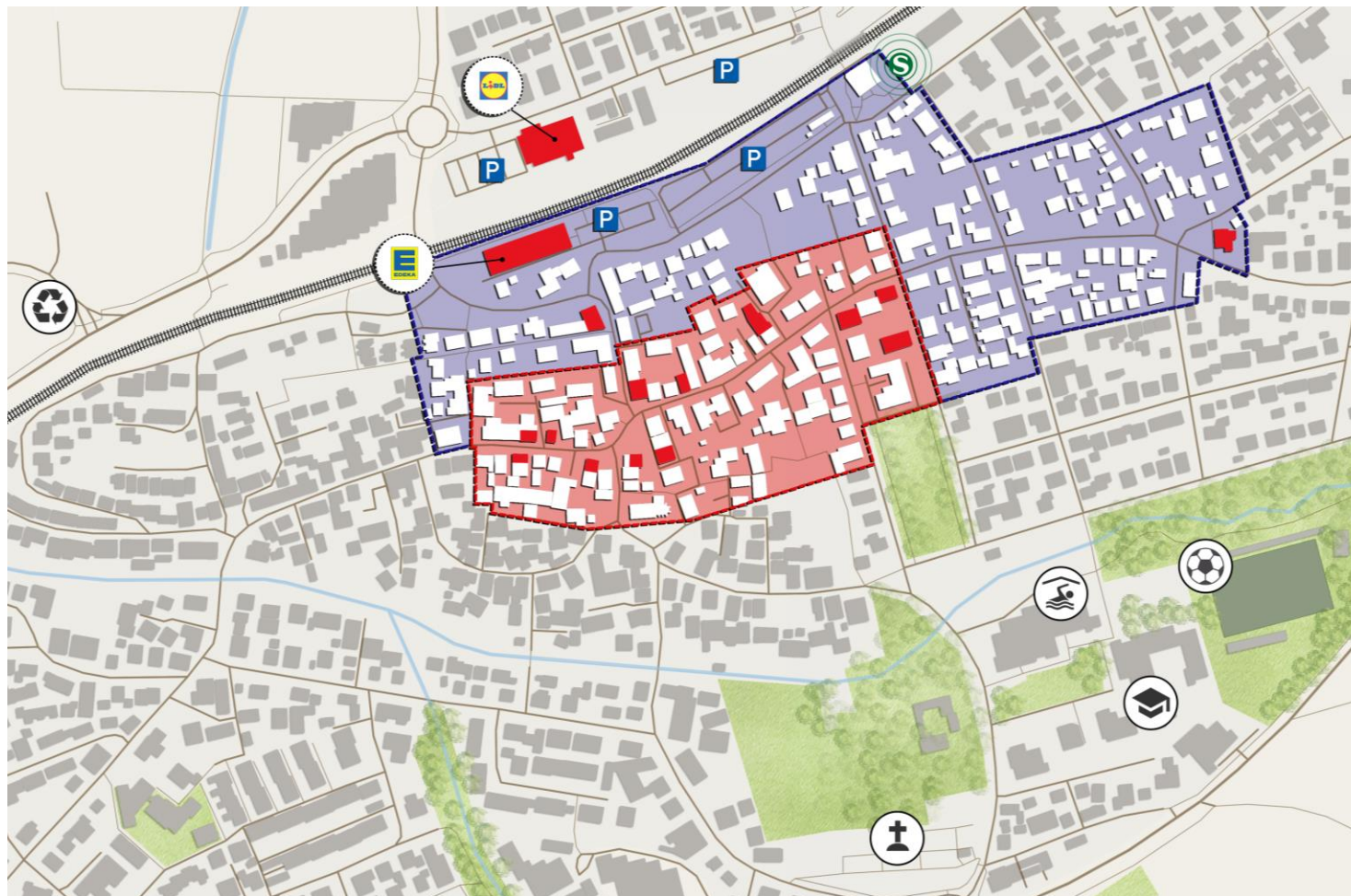
Die Leerstände haben zugenommen!

ORTSMITTE EHNINGEN– NUTZUNGSSTRUKTUREN ENTWICKLUNGSVERGLEICH 2014 – 2020

Daten aus dem Jahr 2014		Daten aus dem Jahr 2020	Entwicklung
 // ca. 23 Einzelhandelsbetriebe	VS. Tendenz = Stabil, aber Bedeutungsverschiebung	 // ca. 16 Einzelhandelsbetriebe	 - 7
 // ca. 28 Dienstleistungsbetriebe		 // ca. 32 Dienstleistungsbetriebe	 + 4
 // ca. 7 Einrichtungen aus dem Gastronomiesektor		 // ca. 6 Einrichtungen aus dem Gastronomiesektor	 - 1
 // ca. 6 Leerstände		 // ca. 10 Leerstände	 + 4
 // ca. 1 Einrichtung aus dem Bereich Kultur und Freizeit		 // ca. 1 Einrichtung aus dem Bereich Kultur und Freizeit	 ---
 // ca. 3 Bildungseinrichtungen // ca. 3 öffentliche Einrichtungen		 // ca. 4 Bildungseinrichtungen // ca. 3 öffentliche Einrichtungen	 + 1 ---

ORTSMITTE EHNINGEN – EINZELHANDELSSTRUKTUREN

Karte 9: Einzelhandelsbestand Ortsmitte Ehningen



Einzelhandel

Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

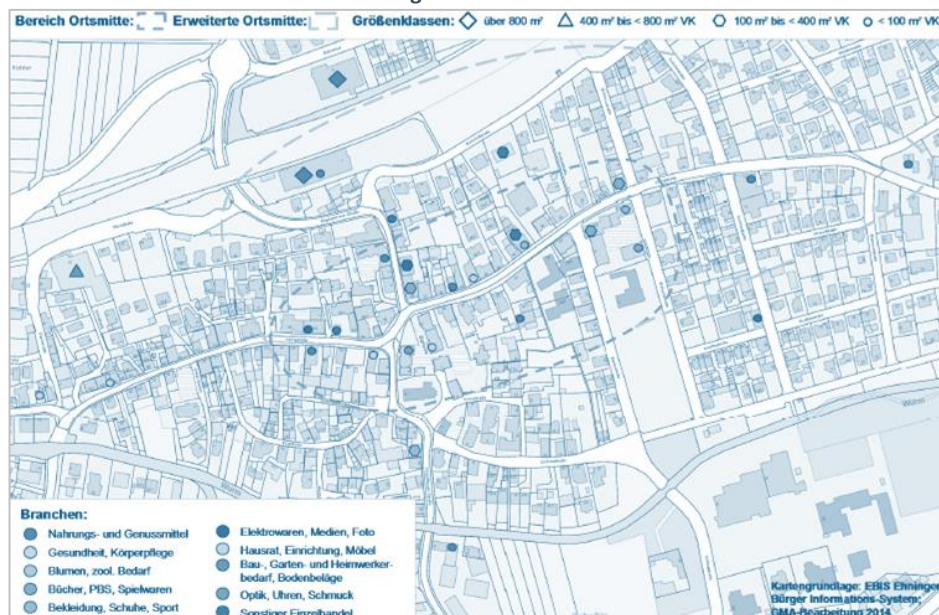
ORTSMITTE EHNINGEN – EINZELHANDELSSTRUKTUREN

Kriterium	Daten in Ehningen	Bewertung
#	/// Anzahl der Betriebe: 16	
	/// Sortimentsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich	
	/// Verkaufsfläche: ca. 2.150 m²	
€	/// Umsätze: ca. 10,5 Mio. €	
	/// Haupteinkaufslage: Königstraße	
	/// Flächenschwerpunkt: Edeka - Markt	

- /// Der Einzelhandelsbesatz in der Ehninger Ortsmitte ist mit rd. 16 Einzelhandelsbetrieben relativ gering ausgeprägt
- /// Konzentrationen an Einzelhandelseinrichtungen sind in der Ehninger Ortsmitte nicht festzustellen
- /// Vielmehr zeichnet sich der Einzelhandelsbesatz durch eine „verstreute“ Struktur aus
- /// Die Mehrzahl an Einzelhandelseinrichtungen ist dem Bereich der Königstraße zuzuordnen, wenngleich der Verkaufsflächenschwerpunkt durch den Vollsortimenter Edeka im nördlichen Bereich der Ortsmitte bestimmt wird

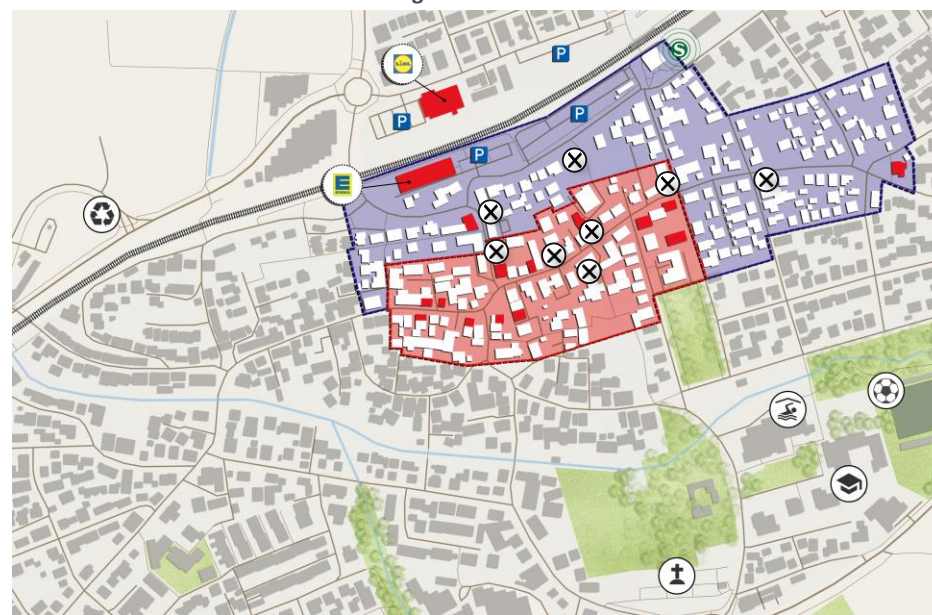
ENTWICKLUNGSVERGLEICH ORTSMITTE EHNINGEN 2014 - 2020

Karte 10: Einzelhandelsstrukturen Ehninger Ortsmitte 2014



Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Ehningen, GMA Bearbeitung 2014

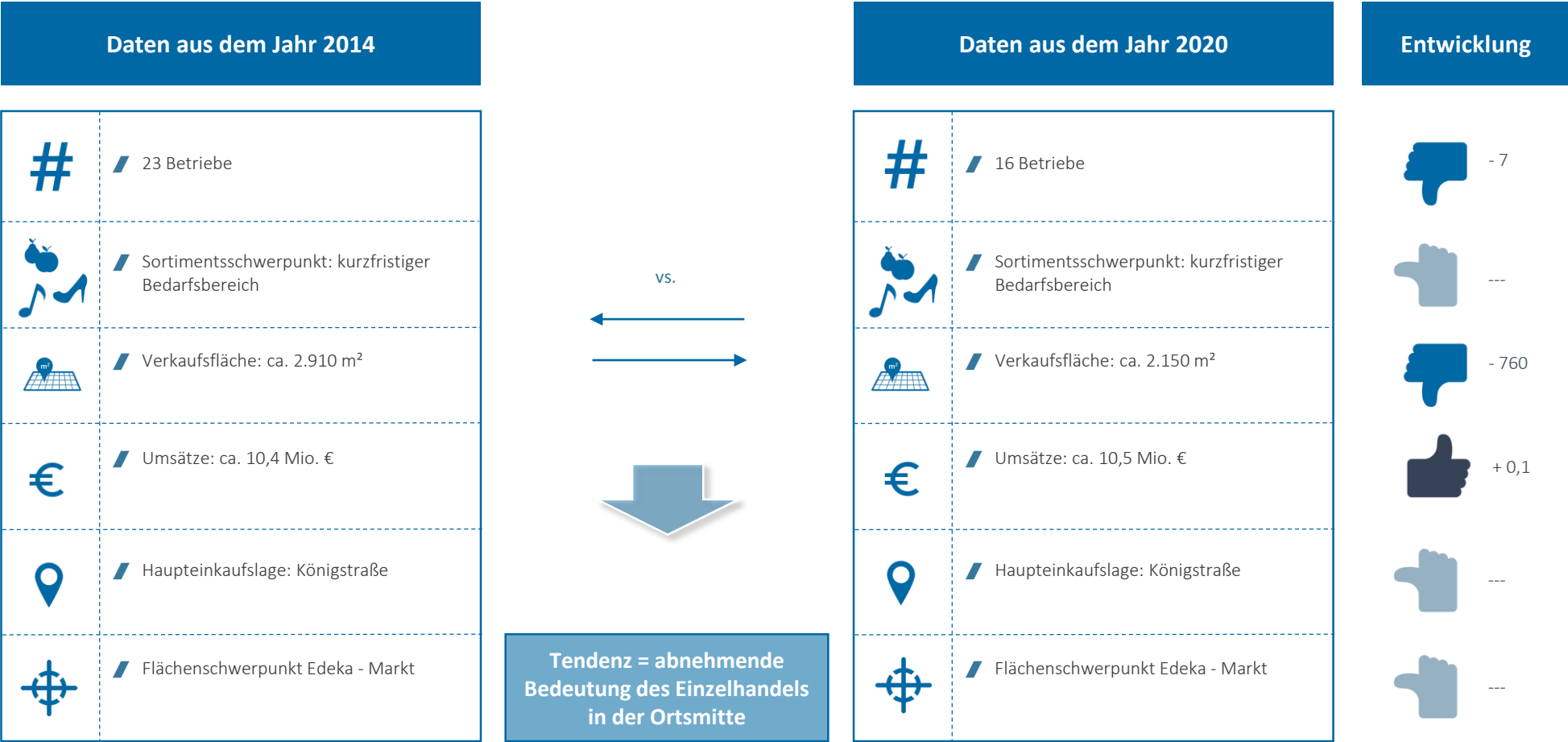
Karte 11: Einzelhandelsstrukturen Ehninger Ortsmitte 2020



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

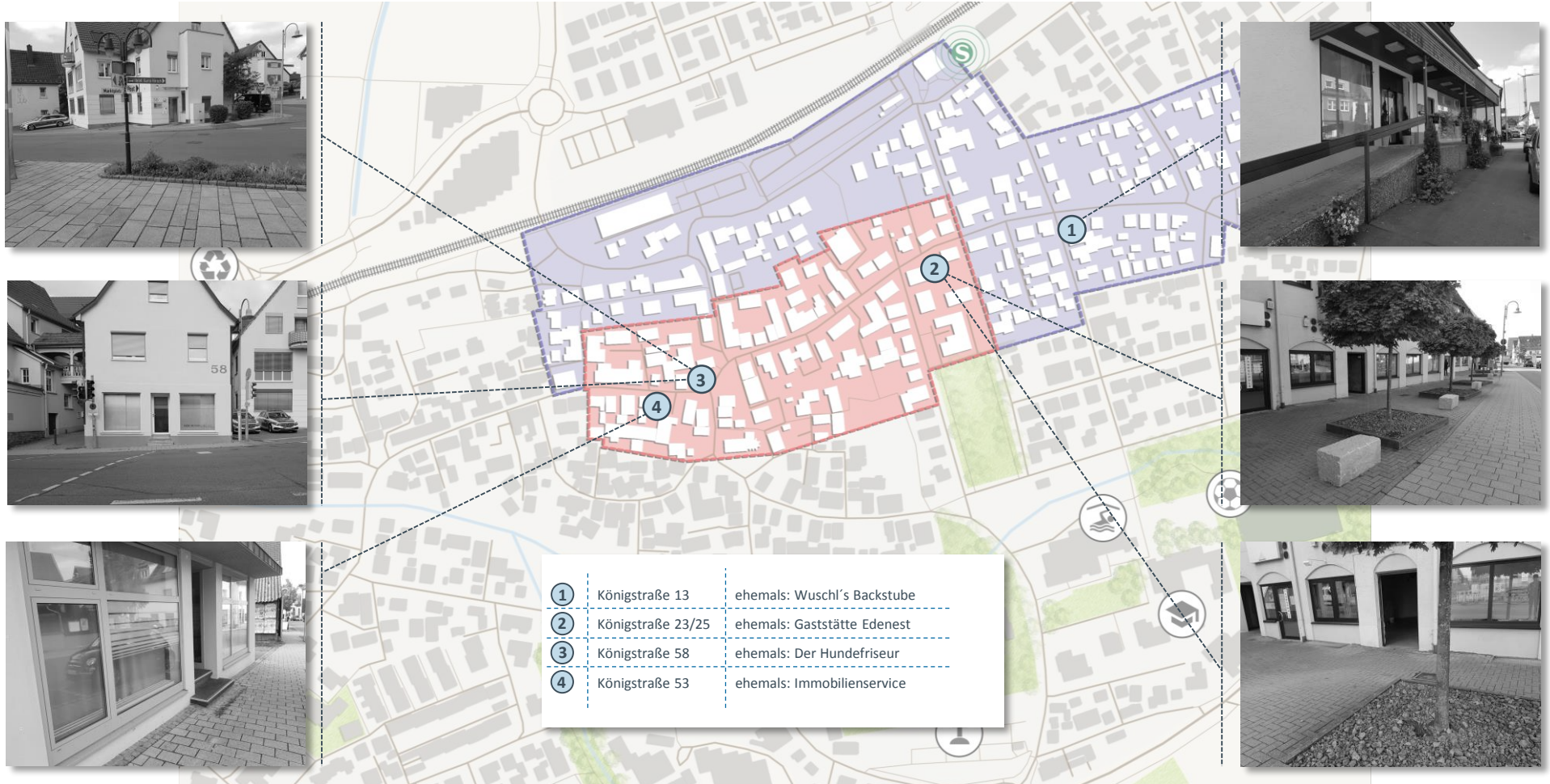
Die Einzelhandelsstrukturen haben sich rückläufig entwickelt!

ORTSMITTE EHNINGEN – EINZELHANDELSSTRUKTUREN ENTWICKLUNGSVERGLEICH 2014 – 2020



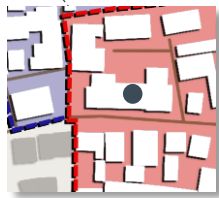
ORTSMITTE EHNINGEN – NEUE LEERSTÄNDE 2020

Karte 12: Neue Leerstände 2020 in der Ehninger Ortsmitte



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

ORTSMITTE EHNINGEN – WIEDERBELEBUNG VON LEERSTÄNDEN SEIT 2014



Königstraße 64



Königstraße 21

Folgende Leerstände aus dem Jahr 2014 konnten zwischenzeitlich wiederbelebt werden:

///	Maurener Straße 2	✗	nicht belegt
///	Königstraße 11	✗	nicht belegt
///	Königstraße 13	✗	nicht belegt
///	Königstraße 21	✓	Taxi Winter
///	Königstraße 27	✗	nicht belegt
///	Königstraße 52	✗	nicht belegt
///	Königstraße 64	✓	Silvia Hairstyling
///	Königstraße 70	✗	nicht belegt

- ▶ Dauerhafte Leerstände sind nicht mehr mit Einzelhandel nutzbar!
- ▶ Alternative Nutzung / Umbau erforderlich

STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE-ANALYSE ORTSKERN – STÄRKEN- UND SCHWÄCHENPROFIL

Stärken

- // Attraktiver Nutzungsmix innerhalb des Ortskerns, der neben Einzelhandel zahlreiche weitere Dienstleister umfasst
- // Magnetbetrieb mit Nahversorgungsfunktion vorhanden (Edeka-Markt)
- // z.T. spezialisierte Betriebe mit regionaler Bekanntheit (Spielwaren)
- // In Teilbereichen hohe städtebauliche Qualität, auch durch bereits durchgeführte Sanierung und stadträumliche Neuordnung (z.B. Neugestaltung Marktplatz)

Chancen

- // Multifunktionalität des Ortskerns als Chance
- // Entwicklung der Ortsmitte als attraktiver und frequenzstarker Platz der Begegnung
- // Gebäude in gemeindlichem Besitz

Schwächen

- // Wenig größere Magnetbetriebe vorhanden
- // Teilweise Modernisierungsbedarf bei bestehenden Läden
- // Wenig innerstädtische Flächenpotenziale im Sinne von Neubauten vorhanden
- // Keine Einzelhandelskonzentrationen, unzusammenhängende Lage der Einzelhandelsbetriebe

Risiken

- // Nachfolgeproblematik wird sich in Ehningen durch den hohen Anteil von inhabergeführten Geschäften perspektivisch zeigen
- // Kleinstrukturierte Ladeneinheiten
- // Wachsende Leerstandsproblematik

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE ORTSMITTE EHNINGEN

Zusammenfassend lassen sich folgende Entwicklungen der Ehninger Ortsmitte festhalten:

Die Einzelhandelsfunktion der Ehninger Ortsmitte verzeichnete in den letzten Jahren eine abnehmende Bedeutung



Die Anzahl der Leerstände hat in den vergangenen Jahren zugenommen



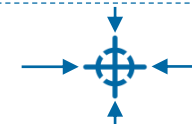
Anderweitige Nutzungsstrukturen verzeichnen eine positive Entwicklung (Dienstleistungsbetriebe)



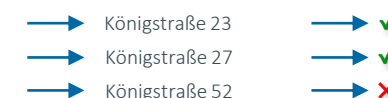
Die Ortsmitte von Ehningen weist aktuell eine räumliche Ausdehnung von rd. 700 m in Ost-West-Richtung auf und überschreitet damit die Grenze eines fußläufig erlebbaren Einkaufsbereichs. Eine Konzentration der Nutzungen (z.B. Höhe Rathaus bis Höhe Marktplatz) im Sinne einer Bündelung von Nutzungen ist zu empfehlen



Eine Konzentration von (Einzelhandels-) Nutzungen auf einen fußläufig erlebbaren Kernbereich wirkt sich positiv auf die Ortsmitte aus und schafft eine klare räumliche Orientierung



Die Untersuchung der Leerstände hat gezeigt, dass im Wesentlichen drei Leerstände dem „neuen“ Kernbereich Ortsmitte zuzuordnen sind. Hiervon sind die Leerstände Königstraße 23 und 27 näher im Hinblick auf eine Belebung zu untersuchen (der Leerstand 3 weist keine geeignete Flächengröße auf)





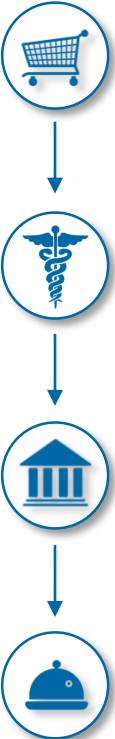
IV. ZWISCHENFAZIT: PERSPEKTIVEN FÜR DIE ORTSMITTE

ZWISCHENFAZIT: PERSPEKTIVEN FÜR DIE ORTSMITTE VON EHNINGEN: SICHERUNG DER GRUNDVERSORGUNG

Bereits in Kapitel III wurde erarbeitet, dass eine Aufwertung der Ortsmitte auch neue Nutzungen erfordert. Die Ortsmitte von Ehningen verfügt im Hinblick auf verschiedene Nutzungsoptionen über folgende Perspektiven:

- /// **Einzelhandel als wesentlicher Frequenzbringer:** Generell ist die Investitionsbereitschaft außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Zahlreiche Insolvenzen im Textilhandel (AWG, Vögele, Gerry Weber usw.) zeigen, dass gerade in kleineren Städten und Gemeinden nur noch wenig Bereitschaft zur Anmietung neuer Flächen besteht. In praktisch allen Branchen (außer Lebensmittel) hat der Online-Handel mittlerweile eine so starke Position, dass der stationäre Handel zunehmend in die Defensive gerät. Aufgrund dessen ist im Hinblick auf die Ortsmitte von Ehningen der Bereich Lebensmittel bzw. spezialisierter Einzelhandel (Alleinstellungsmerkmal) näher zu betrachten.
- /// **Ärzte und Dienstleistungen als wesentlicher Frequenzbringer:** Die ärztliche Versorgungsstruktur in Ehningen kann als gut bewertet werden. Schwerpunktmäßig befinden sich die ärztlichen Einrichtungen im Umfeld der Ehninger Ortsmitte. Gerade im Hinblick auf die Neugestaltung der Ortsmitte mit dem Ziel eines Alleinstellungsmerkmals wäre der Ausbau der ärztlichen Versorgungsstruktur für eine qualitative Aufwertung der Ortsmitte und als frequenzsteigernde Einrichtung von Vorteil.
- /// **Öffentliche Einrichtungen und –Räume als wesentlicher Frequenzbringer:** Im Hinblick auf eine Neustrukturierung der Ehninger Ortsmitte sind nicht nur neue Nutzungsbausteine erforderlich. Gesamtheitlich betrachtet ist auch eine Neugestaltung des öffentlichen Raums erforderlich. Fokussiert werden sollte die Entwicklung einzelner Standortbereiche innerhalb der Ortsmitte (z.B. Rathausvorplatz).
- /// **Gastronomisches Angebot als wesentlicher Frequenzbringer:** Grundsätzlich hat die Gastronomieentwicklung in den vergangenen Jahren als Thema zunehmend an Bedeutung gewonnen. Wo sich Einzelhändlergeschäfte zurückziehen, rückt oft Gastronomie nach. Zwar wird dies oft auch negativ gesehen (Dönerimbiss), allerdings kann der höherwertige Gastronomiesektor auch eine bedeutende Funktion für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität oder zur Verlängerung der Verweildauer in innerörtlichen Lagen übernehmen.

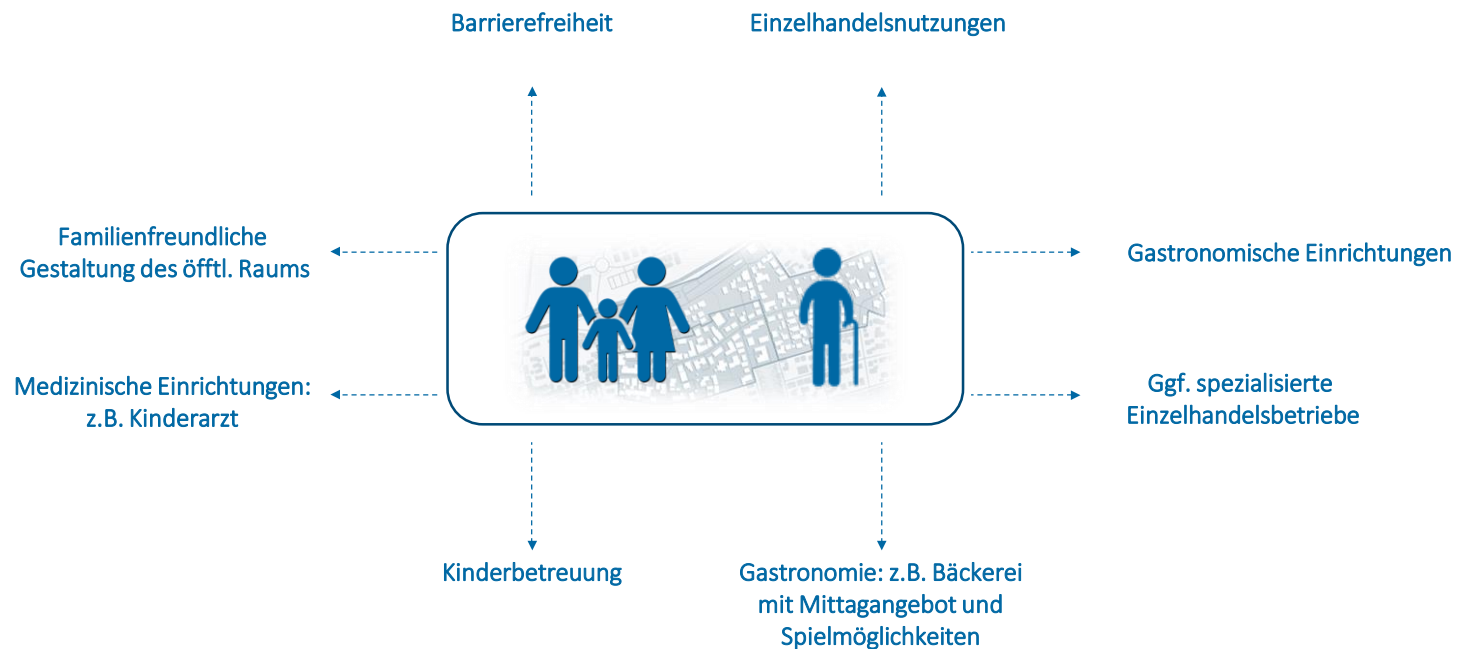
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die o.g. Nutzungsoptionen insgesamt unter einem Leitbild gebündelt werden sollten, um so ein für die Gemeinde wichtiges Alleinstellungsmerkmal zu entwickeln und sich im regionalen Wettbewerb behaupten zu können. Gerade in kleineren Gemeinden ist insbesondere die Nahversorgung zu stärken und im Hinblick auf die durch den demographischen Wandel ausgelösten Veränderungen im Konsumverhalten anzupassen bzw. weiter auszubauen.



ZWISCHENFAZIT: PERSPEKTIVEN FÜR DIE ORTSMITTE VON EHNINGEN: SICHERUNG DER GRUNDVERSORGUNG

Mit Blick auf den demografischen Wandel ergeben sich einige besondere Aspekte und Handlungsbedarfe. Für Ehningen wird es somit in Zukunft darauf ankommen, eine möglichst umfassende wohnungsnahe Grundversorgung zu sichern.

Abb. 5: Mögliche Themenfelder zur Entwicklung eines Leitbildes für die Ehninger Ortsmitte





VI. ALTERNATIVE NUTZUNGSSCHWERPUNKTE UND VORSCHLÄGE

MÖGLICHE NUTZUNGSSCHWERPUNKTE ORTSMITTE EHNINGEN

Tabelle 2: Mögliche Ansiedlungspotenziale für die Ehninger Ortsmitte

Nutzungsschwerpunkt	Bestand Ehningen	Potenziale für die Ortsmitte	Empfehlung
Lebensmittel		Derzeit guter Ausstattungsgrad in Ehningen durch Edeka und Lidl vorhanden. Unterdurchschnittlich ist jedoch das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei nur mit kleiner Filiale) in der Ortsmitte vertreten. Der Ausbau von Betrieben aus dem Bereich des Lebensmittelhandwerks ist erforderlich .	✓
Spielwaren		Derzeit ein prägender Anbieter in Ehningen vorhanden. Zusätzliche Angebote aufgrund geringer Investitionsbereitschaft (Konkurrenz Onlinehandel) derzeit aber nicht absehbar.	X
Bekleidung		Derzeit kein Anbieter in der Ehninger Ortsmitte vorhanden. Geringe Bereitschaft zur Anmietung neuer Flächen, aufgrund geringer Investitionsbereitschaft (Konkurrenz Onlinehandel).	X
Schuhfachgeschäft		Derzeit kein Anbieter in der Ehninger Ortsmitte vorhanden. Geringe Bereitschaft zur Anmietung neuer Flächen, aufgrund geringer Investitionsbereitschaft (Konkurrenz Onlinehandel).	X
Buchhandlung, Schreibwaren etc.		Aktueller unterdurchschnittlicher Ausstattungsgrad. Auch hier sprechen die schlechten Marktpotenziale und die Konkurrenzen gegen eine Ansiedlung in der Ehninger Ortsmitte. Eine Ansiedlung wäre zwar wünschenswert ist jedoch eher unrealistisch .	X
Elektrowaren		Derzeit keine größeren Anbieter in Ehningen vorhanden. Geringe Bereitschaft zur Anmietung neuer Flächen, aufgrund geringer Investitionsbereitschaft (Konkurrenz Onlinehandel).	X

 geeignet  ungeeignet

MÖGLICHE NUTZUNGSSCHWERPUNKTE ORTSMITTE EHNINGEN

Tabelle 3: Mögliche Ansiedlungspotenziale für die Ehninger Ortsmitte

Nutzungsschwerpunkt	Bestand Ehningen	Potenziale für die Ortsmitte	Empfehlung
Gastronomieangebot		Aktueller unterdurchschnittlicher Ausstattungsgrad. Ein gastronomisches Angebot würde einen guten Frequenzbringer darstellen. Zukunftsfähige Gastronomiekonzepte (z.B. Bäckereigastronomie) verbinden Einzelhandel und Gastronomie und erhöhen die Verweildauer in der Ortsmitte.	✓
Dienstleistungsangebot und medizinische Versorgung		Unter dem Aspekt „Sicherung der Grundversorgung“ wäre die Ansiedlung von Dienstleistungsangeboten wünschenswert (z.B. Bündelung von medizinischen Einrichtungen an einem gemeinsamen Standort). Potenziale bestehen ggf. auch in einer Bestandsverlagerung (von Nebenlagen in die Ortsmitte).	✓

 geeignet  ungeeignet

NUTZUNGSSCHWERPUNKT EINZELHANDEL

Im Hinblick auf mögliche Nutzungsbausteine zeigen sich folgende Tendenzen:

- Für den Bereich Lebensmitteleinzelhandel ist festzuhalten, dass derzeit in der Ehninger Ortsmitte keine geeigneten Flächen für großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stehen. Jedoch zeigt sich, dass der Besatz des Lebensmittelhandwerks unterdurchschnittlich ausgeprägt ist (Bäckerei, Metzgerei).
- Attraktiv sind v.a. Konzepte, die die Bereiche Einzelhandel und Gastronomie in einer Einrichtung vereinen. Zielführend wären beispielsweise Nutzungen wie Konzepte der Bäckereigastronomie oder Markthallenkonzepte.
- Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass kleinteilige Fachhandelsnutzungen für eine Belebung der Ehninger Ortsmitte zwar wünschenswert wären, jedoch wenig zukunftsfähiges Marktpotenzial (auch unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstrends wie dem Onlinehandel) für derartige Nutzungen vorhanden ist. Gerade für kleinteilige Einzelhandelsstrukturen (inhabergeführter Einzelhandel wie beispielsweise Schuh- oder Modeläden etc.) sind derzeit nur geringe Entwicklungspotenziale vorhanden.

Leerstände Königstraße 23 und 27



Quelle: GMA Aufnahme 2020 – Ortsmitte Ehningen

Die Integration von kleinteiligen Fachhandelsnutzungen gestaltet sich aufgrund der aktuellen Entwicklungstrends und Konkurrenzen als schwierig.

Kurzcharakteristik Leerstandsobjekte Königstraße 23 und 27	
Lage	Beide Objekte weisen eine gute Verkehrslage und gute Sichtbarkeit auf
Größe	Gut geeignet für mittlere Handelsformate
Umfeld	Nutzungen mit Eigenfrequenz bereits im Umfeld ansässig

NUTZUNGSSCHWERPUNKT EINZELHANDEL UND GASTRONOMIE

Grundsätzlich ist anzuführen, dass die speziellen Standortanforderungen innerhalb des Gastronomiesektors stark variieren. Je nach Art des gastronomischen Betriebs ist eine unterschiedliche Gewichtung der Standortanforderungen festzustellen. Folgende Standortanforderungen sind jedoch für die meisten Angebotsformen in der speisegebundenen Gastronomie von Bedeutung:

Allgemeine Standortanforderungen	Bewertung
// verkehrliche Erreichbarkeit (Pkw, Fuß, Rad und ÖPNV)	
// gute Frequenz am Standort (wobei gastronomische Einrichtungen selbst einen wesentlichen Frequenzbringer darstellen)	  ¹
// Nähe zu anderen Gastronomiebetrieben	
// Nähe zu anderen frequenzstarken Einrichtungen (z.B. Rathaus)	
// Sichtbarkeit und Exposition	  ²
// Städtebauliches Ambiente und Umfeld	
// Individualität, Atmosphäre und Alleinstellungsmerkmale	

Im Hinblick auf diese Standortanforderungen eignen sich die möglichen Entwicklungsstandorte (Königstraße 23 und 27) grundsätzlich.

¹ In Abhängigkeit von weiteren geplanten Nutzungen (z.B. Aufwertung Rathausvorplatz, Integration Bäckerei / Café))

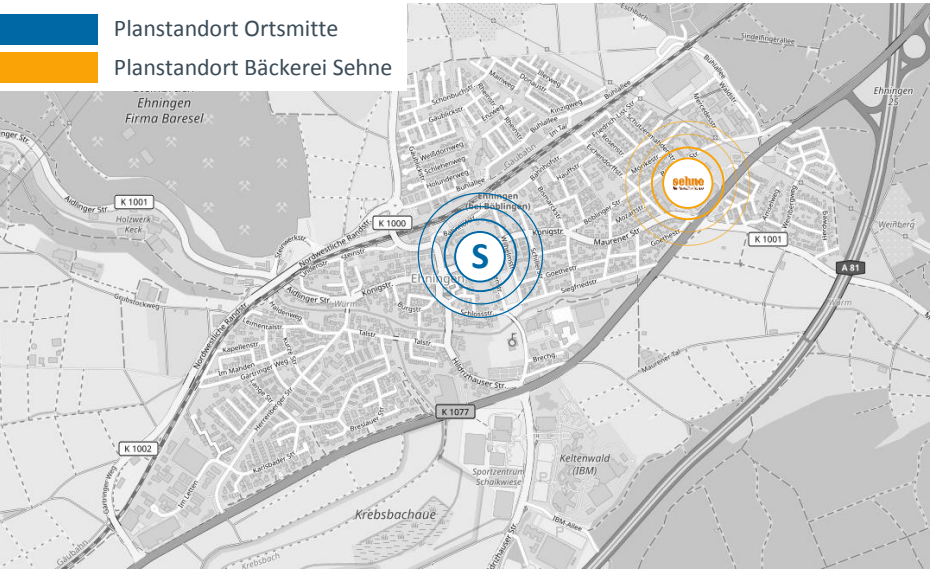
² In Abhängigkeit von der baulichen Konzeption

NUTZUNGSSCHWERPUNKT EINZELHANDEL UND GASTRONOMIE

Öffentliche Straßen- und Platzbilder lassen sich nicht nur durch Möblierung oder Gestaltungselemente aufwerten, sondern beispielsweise auch durch qualitätsvolle Gastronomieeinrichtungen mit attraktiver Außengestaltung. Generell repräsentiert die Außengastronomie eine belebte Atmosphäre und eine hohe Aufenthaltsqualität. So besteht die Möglichkeit, durch gastronomische Außenbewirtung den öffentlichen Raum zu bespielen.

Der Fokus sollte auf eine gastronomische Einrichtung mit Außenbewirtung gelegt werden, welche zudem Mittagsangebote und ggf. als Ergänzung Spielmöglichkeiten für Kinder vorhält und sich gut einfügt.

Karte 13: Planstandorte Firma Sehne und Ortsmitte Ehningen



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

Die Firma Sehne betreibt am Standort Ehningen (östlicher Gemeinderand) eine Produktionsstätte, an die bereits heute eine Verkaufsfiliale anknüpft. Perspektivisch plant die Firma Sehne ein neues Konzept zur Entwicklung einer „größeren Verkaufsfiliale“ mit großzügig dimensionierten Sitzmöglichkeiten / Verkaufsraum. Eine Entwicklung am Ortsrand ist jedoch für die Ortsmitte kontraproduktiv. Vielmehr sollte ein Fokus darauf gelegt werden, die neue Filiale der Firma Sehne in der Ortsmitte zu integrieren.

Kurzcharakteristik Bäckerei / Café – Konzept Ortsmitte Ehningen	
Flächenanforderung	ca. 200 – 300 m²
Angebote	Frühstück – Mittagstisch – Bäckerei – Eventlocation – Spielecke

BEST – PRACTICE BEISPIELE - BÄCKEREI MIT MITTAGSANGEBOTEN (GASTRONOMIE IM CAFÈ)

z.B. Bäckerei Raisch in Rohrdorf



Quelle: abgerufen unter: www.schneider-rohrdorf.de



z.B. Bäckerei Raisch in Rohrdorf



Quelle: abgerufen unter: www.schneider-rohrdorf.de



z.B. Bäckerei Mildenerger in Leutenbach



Quelle: abgerufen unter: www.backhaus-mildenerger.de



Fungierten Bäckereien in den letzten Jahrzehnten als reine Abholstellen für Backwaren, so haben sie sich mittlerweile zu Kommunikations- und Treffpunkten entwickelt. Stehtische und Sitzplätze für den Kaffee sowie für den **Mittagstisch** lassen die Kundschaft nicht nur länger in den Lokalen verweilen, sondern beleben den **Standort und dessen Umfeld**. Durch solch ein Bäckerei- und Gastronomiekonzept würde auch die Ortsmitte von Ehningen profitieren und den eigenen Mittelpunktcharakter deutlich aufwerten.

BEST – PRACTICE BEISPIELE - MARKTHALLENKONZEPTE

Gebäude der „alten Kelter“ in der Gemeinde Ilsfeld



Quelle: abgerufen unter: www.markthalleilsfeld.de



Markthalle in der Stadt Brackenheim



Quelle: abgerufen unter: www.stimme.de



Markthalle in der Stadt Winnenden



Quelle: abgerufen unter: www.restaurantguru.com



Für die Integration eines Markthallenkonzepts in zentraler Ortskernlage kann die Gemeinde Ilsfeld als Best-Practice Beispiel aufgeführt werden. Hierbei gelang es der Gemeinde eines der markantesten Gebäude in Ilsfeld, die alte Kelter, durch ein solches Konzept neu aufzuwerten bzw. es konnte ein langjährig prägender Leerstand reaktiviert werden. Ziel war es, das leerstehende Gebäude durch einen attraktiven Nutzungsmix zu bespielen, der im Wesentlichen aus einer lokalen Bäckerei, Metzgerei und einem spezialisierten Händler für Obst und Gemüse besteht. Zielführend konnten lokale Händler an einem gemeinsamen Standort gebündelt und eine zentrale Anlaufstelle mit qualitativem Ambiente geschaffen werden. Abgerundet wird das Angebot durch eine Reihe von Veranstaltungen und Events. Somit lässt sich zum einen die Versorgungsstruktur im Lebensmittelbereich ausbauen, zum anderen entstehen gewünschte Synergieeffekte in Form einer stärkeren Belebung des Ortskerns.

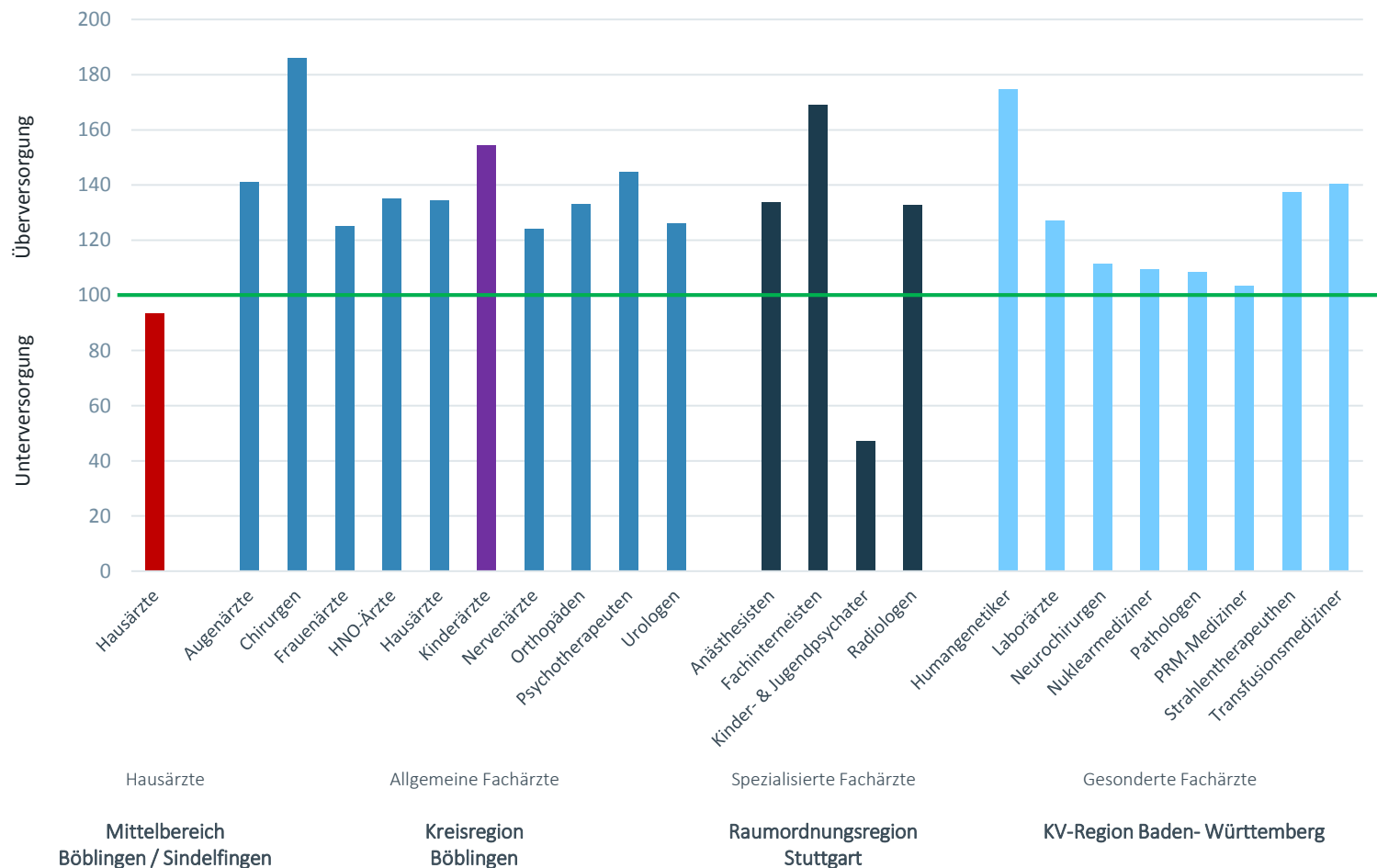
NUTZUNGSSCHWERPUNKT (DIENSTLEISTUNG) ÄRZTEHAUS

Die Entwicklung der ärztlichen Infrastruktur unterliegt zu aller erst der Bedarfsplanung der kassenärztlichen bzw. kassenzahnärztlichen Vereinigung Deutschlands. Demnach sind die Niederlassungsmöglichkeiten von Ärzten den Regelungen durch die kassenärztliche bzw. kassenzahnärztliche Vereinigung unterworfen. Im Allgemeinen gilt, dass ein unterentwickelter Versorgungsgrad in einer Planungsregion je nach Bedarf und Möglichkeit ausgeglichen werden sollte. Aktuell besteht die größte Lücke in Deutschland mit 80 % aller bestehenden Niederlassungsmöglichkeiten im Bereich der Hausärzte. In der allgemeinen fachärztlichen Versorgung konzentrieren sich die Niederlassungs- bzw. die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten auf die Augen-, Haut- und HNO-Ärzte, wobei hier auch die kassenärztliche Vereinigung von Baden-Württemberg großen Nachhol- und Entwicklungsbedarf sieht. In der spezialisierten fachärztlichen Versorgung ist des Weiteren ein hoher Bedarf im Bereich der Kinder- und Jugendpsychiatrie festzuhalten.

Die folgende Übersicht (Abb. 6) gibt den Versorgungsgrad nach Ärzteguppen in den für Ehningen relevanten Planungsbereichen wieder. Dementsprechend sind für die betrachtete Region unterdurchschnittliche Versorgungsgrade festzuhalten. Dies trifft auch auf die Hausarztversorgung zu, wo der Versorgungsgrad bei ca. 93 % liegt. Die Versorgung mit allgemeinen Fachärzten (also Augenärzte, Kinderärzte usw.) ist in der Kreisregion Böblingen insgesamt als sehr gut zu bewerten. Für spezialisierte Fachärzte (Anästhesie, Fachinternist usw.) besteht für die Raumordnungsregion Stuttgart eine insgesamt gute Versorgung. Lediglich für den Bereich der Kinder- & Jugendpsychiater ist ein unterdurchschnittlicher Ausstattungsgrad erkennbar. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass gerade für die spezialisierten und gesonderten Fachärzte aufgrund der zunehmenden Größe der Planungsbereiche regionale Unterschiede in der Verteilung sehr ausgeprägt sein können.

NUTZUNGSSCHWERPUNKT (DIENSTLEISTUNG) ÄRZTEHAUS

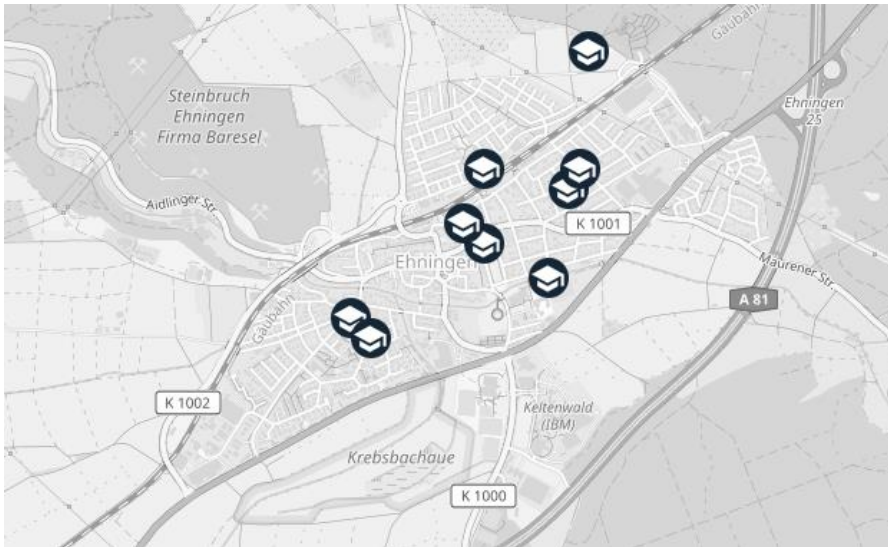
Abb. 6: Versorgungsgrad nach Ärzteguppen in dem für Ehningen relevanten Planungsbereich



Quelle: GMA-Darstellung auf Basis der Angaben der Kassenärztlichen Bundesvereinigung: Gesundheitsdaten; abgerufen unter: <http://gesundheitsdaten.kbv.de/cms/html/17016.php>; Stand: 31.12.2019

NUTZUNGSSCHWERPUNKT (DIENSTLEISTUNG) ÄRZTEHAUS

Karte 14: Kinderorientierte Einrichtungen in Ehningen



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

Karte 15: Ärztestruktur in der Gemeinde Ehningen



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

Die Mehrzahl der ärztlichen Versorgungseinrichtungen in Ehningen weisen Einschränkungen in ihrer Barrierefreiheit auf. Die Situation der jeweiligen Stellplätze ist derzeit als nicht ausreichend zu bewerten. Eine Bündelung von ärztlichen Versorgungseinrichtungen in einem gemeinsamen Ärztehaus wäre mit wesentlichen Vorteilen verbunden (barrierefrei, gemeinsame Stellplätze etc.). Mit den Allgemeinmedizinern, Zahnärzten und Fachärzten ist grundsätzlich ein relativ gutes Angebot in der Gemeinde Ehningen vorhanden. Dennoch ist insbesondere auf die Wachstumspotenziale der Gemeinde und die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Ortsmitte hinzuweisen. Schwerpunktmäßig konzentrieren sich die ärztlichen Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte von Ehningen. Ebenso finden sich weitere Standorte in den nördlichen und westlichen Nebenlagen rund um die Ehninger Ortsmitte. Auch vor dem Hintergrund der steigenden Kosten für Einzelpraxen stehen die Standortbedingungen für ärztliche Versorgungseinrichtungen besonders im Fokus. Generell wird davon ausgegangen, dass weiterhin ein Trend zum Zusammenschluss bzw. zur Kooperation besteht. Gleichzeitig erscheint es jedoch in Ehningen schwierig, tatsächlich zusätzliche Praxen zu gewinnen. Unter diesen Gesichtspunkten empfehlen sich v.a. **Bestandsverlagerungen**, da die Bündelung in einem Ärztehaus eine Vielzahl an Vorteilen (kompakte und konzentrierte Angebotsstrukturen, barrierefreier Zugang) aufweist.

NUTZUNGSSCHWERPUNKT DIENSTLEISTUNG UND ÄRZTE

Tabelle 4: Vor- und Nachteile Nutzung Ärztehaus

Chancen	Risiken
/// Ablaufoptimierte Flächen für effektivere Arbeit /// Vorteile bei neuer Flächenanpassung /// Signifikant geringere Betriebskosten /// Kosteneinsparungen durch Nutzung gemeinsamer Ressourcen /// Synergieeffekte mit anderen Nutzungen führen zu steigenden Patientenzuläufen /// Kompakte und konzentrierte Angebotsstrukturen /// Wertsteigernde Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld /// Frequenzerhöhende Funktion	/// Höhere Mieten im Durchschnitt pro m² als in Bestandsgebäuden /// Kalkulation der Umzug- und Marketingkosten /// Miteinhergehende Kosten bei Neubau / Umzug, z.B. neues Mobiliar

Auch in **kleineren Gemeinden** werden zunehmend lokale Gesundheitszentren, Gemeinschaftspraxen und Ärztehäuser entwickelt, damit Fachärzte, Pflegekräfte und Hausärzte gemeinsam und konzentriert Leistungen anbieten können. Gerade in Bezug auf den demographischen Wandel nimmt die Erreichbarkeit der Ärzte eine immer wichtiger werdende Rolle ein. Es ist notwendig, Mobilität und Erreichbarkeit in die Versorgungsplanung mit einzubeziehen. Die Vorteile von Bündelungen und der Konzentration von Arztpraxen in Ärztehäusern sind vielfältig. Zum einen lässt sich eine Zusammenführung aus dem Blickwinkel der Patienten betrachten, zum anderen aber auch aus dem ökonomischen Blickwinkel der Ärzte. Hierbei besteht die Möglichkeit, medizinisches Gerät, Räumlichkeiten oder gemeinsames Personal zu nutzen. Darüber hinaus kooperieren die Ärzte oft mit Optikern, Physiotherapeuten, Akustikern, Orthopädie-fachgeschäften, Apothekern oder anderweitigen Einrichtungen/ Angeboten des Gesundheitssektors.

Fazit: Generell lässt sich festhalten, dass sich die Neuansiedlung in Form eines Ärztehauses positiv auf die Ehninger Ortsmitte auswirken würde. Sowohl städtebauliche als auch wirtschaftliche Aspekte sprechen für die Entwicklung eines konzentrierten Angebots der ärztlichen Versorgung. Ebenfalls ist nicht nur auf die o.g. Aspekte hinzuweisen, sondern auch auf die positiven Synergieeffekte für das Standortumfeld, beispielsweise den sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Einzelhandel.

NUTZUNGSSCHWERPUNKT DIENSTLEISTUNG UND ÄRZTE

Tabelle 5: Medizinische Versorgung in Ehningen

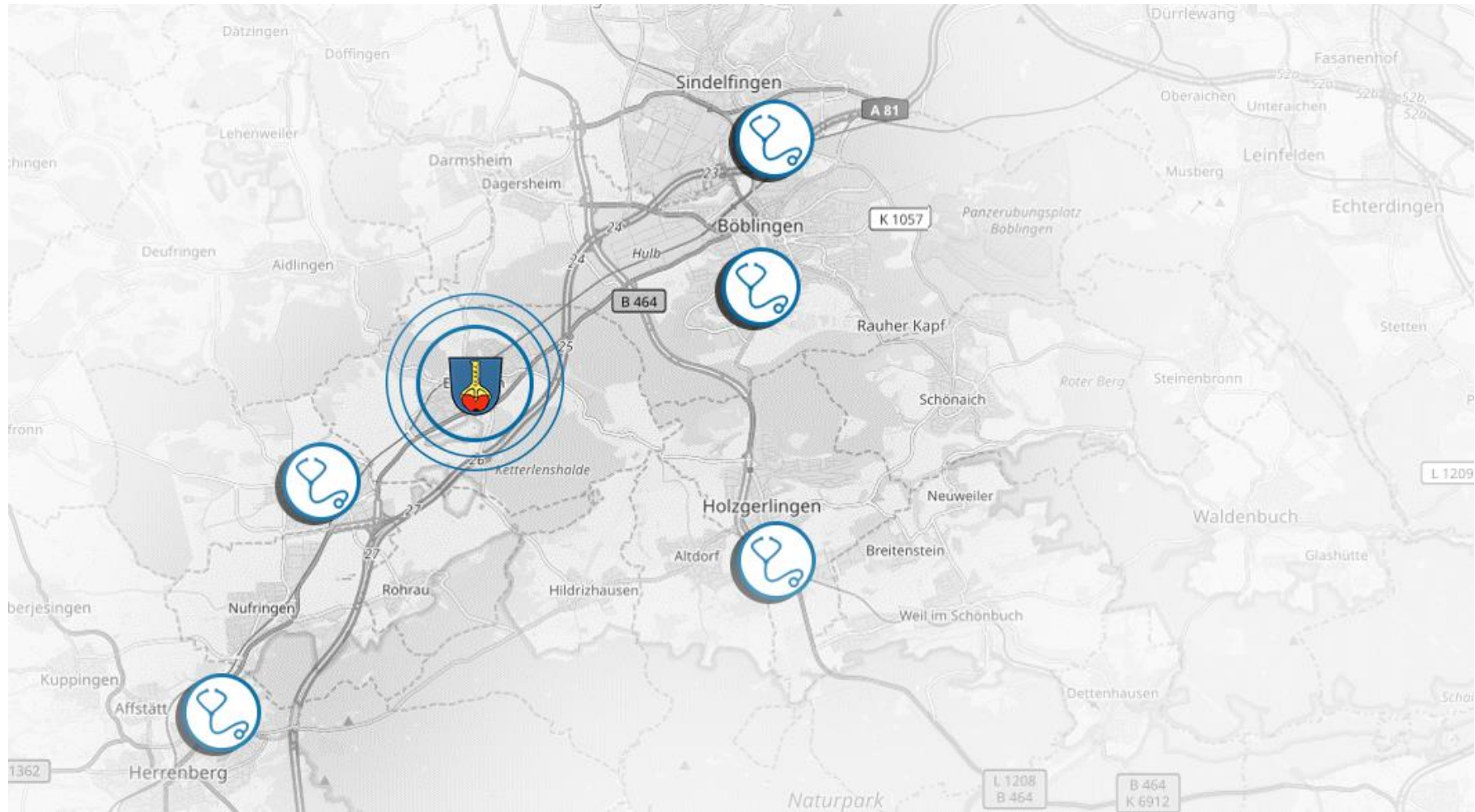
Nutzung	Flächenanforderungen Mietfläche in m ²	Angebot in Ehningen	Verhältniszahl Einwohner je Arzt	Ergänzende Empfehlungen / Anmerkungen
Allgemeinmedizinische Praxis	200 - 300	3 Praxen	> 1.500	Verlagerung im Bestand
Zahnarzt	100 - 200	4 Praxen	> 1.500	Verlagerung im Bestand
Frauenarzt	100 – 200	1 Praxis	> 6.000	Verlagerung im Bestand
Kinderarzt	100 - 200	1 Praxis	> 4.000	-
Dentallabor	100 - 200	kein Angebot	Nähe Zahnarzt	-
Massagepraxis / Ergotherapie / etc.	100 - 200	2 Massagestudios	> 5.000	ggf. Verlagerung im Bestand
Pflegedienst	150 - 200	2 Pflegedienste	> 5.000	-
Sonstiges	100 - 200	Kein Angebot	> 5.000	-
Augenarzt	100 - 200	kein Angebot	> 20.000	-
Physiotherapeut	100 - 300	4 Praxen	> 6.000	ggf. Verlagerung im Bestand
Chirurg	100 - 200	kein Angebot	> 40.000	-
HNO-Arzt	100 - 200	kein Angebot	> 30.000	-
Hautarzt	100 - 200	Kein Angebot	> 40.000	-
Nervenarzt	100 - 300	kein Angebot	> 30.000	-
Orthopäde	200 - 350	kein Angebot	> 20.000	-
Urologe	100 - 300	kein Angebot	> 50.000	-
spezialisierte fachärztliche Versorgung (z. B. Kinder- und Jugendpsychiater)	100 - 300	kein Angebot	> 16.000	-
Mobile Fußpflege	40 - 80	kein Angebot	> 5.000	-

Beispielsweise wäre die Integration eines Kinderarztes für die Entwicklung der Ehninger Ortsmitte zu begrüßen. Jedoch wird es sich schwierig gestalten, diesen für Ehningen zu gewinnen. Für die Kreisregion Böblingen ist derzeit ein guter Ausstattungsgrad im Bereich der Kinderärzte festzuhalten. Fokussiert werden sollten Verlagerungen bestehender Ärzte in Ehningen an einen gemeinsamen Standort.

In Ergänzung zum Versorgungsgrad einer Region bzw. der Gemeinde Ehningen sind die Verhältniszahlen Einwohner je Arzt gemäß Bedarfsplanungsrichtlinie zur Einordnung zugrunde zu legen. Dies ist in Tabelle 5 entsprechend zu entnehmen, woraus sich entsprechende Empfehlungen für die Ortsmitte ergeben.

NUTZUNGSSCHWERPUNKT (DIENSTLEISTUNG) ÄRZTEHAUS

Karte 16: Kinderärzte im Umland von Ehningen



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

BEST – PRACTICE BEISPIELE - ÄRZTEHAUS IN ZENTRALEN ORTSKERNLAGEN

z.B. Ärztehaus „Haus der Gesundheit“ in Gemmrigheim



Quelle: abgerufen unter: www.bopperrmann-architekten.com

Für den Neubau und die Integration von Ärztehäusern in zentralen Ortskernlagen kann die Gemeinde Gemmrigheim als Best-Practice-Beispiel aufgeführt werden. Dort eröffnete das „Haus der Gesundheit“ seine Pforten. Alle Einrichtungen lassen sich barrierefrei direkt von der Tiefgarage oder den angrenzenden Parkplätzen erreichen. Das Ärztehaus in Gemmrigheim erfuhr eine positive Annahme innerhalb der Bürgerschaft. Somit lies sich zum einem die ärztliche Versorgungsstruktur ausbauen, zum anderen entstanden gewünschte Synergieeffekte in Form einer stärkeren Belebung des Ortskerns.

Der erste Mieter ist schon eingezogen

Haus der Gesundheit in der Kirchheimer Straße hat Gestalt angenommen - Zahnarzt im Obergeschoss geht heute an den Start

GEMMRIGHEIM

VON BRITTA SALLGAR

Die Wände sind frisch gestrichen. Es riecht nach Farbe. Auf dem neu verlegten Boden liegt noch ein wenig Baustaub. Das Haus der Gesundheit in der Kirchheimer Straße in Gemmrigheim ist fast fertig. Im April 2014 wurde das Bauvorhaben im Gemeinderat mit sieben Ja- und fünf Gegenstimmen beschlossen, nun liegt sich der dreigeschossige, funktionale Neubau mit seiner quadratischen Grundfläche und dem Flachdach in die Umgebung ein. „Wir sind lange vor den geplanten Termin fertig geworden“, freut sich Bürgermeisterin Monika Chef auf Anfrage unserer Zeitung. Architekt, Bauleiter und Handwerker hätten gut zusammengearbeitet. „Ich bin froh, dass das Projekt so reibungslos gelaufen ist. Das Haus der Gesundheit sieht nicht nur architektonisch hervorragend aus und passt gut in den Ort. Es ist auch energetisch auf dem neuesten Stand.“ Und: Die Gemmrigheimer hätten kurze Wege, wenn es um ihre ärztliche Versorgung gehe.

Mit dem Zahnarzt Sven Herold ist in den vergangenen Tagen auch bereits der erste Mieter ins Obergeschoss eingezogen. Heute geht die Praxis in Echzell an den Start. „Ich bin von der schnellen Truppe. Nicht reden, machen ist meine Devise.“ Die Planung und Anordnung der Räumlichkeiten



Das Haus der Gesundheit hebt sich als Zweckbau von der Umgebungsbebauung ab und fügt sich doch in diese ein.

Foto: Albert Dornier

Quelle: abgerufen unter: www.helpona.de

NUTZUNGSSCHWERPUNKT ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN UND -RÄUME

Für eine Weiterentwicklung der Ehninger Ortsmitte ist auch die Entwicklung des öffentlichen Raums näher zu betrachten. Folgende Tendenzen zeichnen sich ab:

- /// Unter städtebaulichen Gesichtspunkten weist der Rathausvorplatz die größten Defizite auf
- /// Die Neugestaltung des Platzes wäre eine Entwicklungschance für die Ortsmitte und positive Ergänzung für die im Umfeld ansässigen Nutzungen
- /// Neue Strukturen und Gestaltungselemente (z.B. Ausbau der Grünstrukturen, Straßenmöblierung, Spielmöglichkeiten für Kinder) bewirken ein höheres Maß an Freiraum- und Aufenthaltsqualität
- /// Es sollte ein qualitätsvoller Kontext formuliert werden, der neue erlebbare und multifunktionale Freiräume schafft, die der Ortsmitte einen neuen identitätsstiftenden Anziehungspunkt mit Wiedererkennungswert verleihen
- /// Zentrales Ziel sollte es sein, den Bereich Rathausvorplatz und das daran anknüpfende städtebauliche Umfeld zu stärken

Rathausvorplatz Blickrichtung Süden



Quelle: GMA Aufnahme 2020 – Ortsmitte Ehningen

Rathausvorplatz Blickrichtung Norden



Quelle: GMA Aufnahme 2020 – Ortsmitte Ehningen

NUTZUNGSSCHWERPUNKT ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN UND -RÄUME

Karte 17: Gestaltungsvorschläge Rathausvorplatz in Ehningen



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung



VI. ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNGEN

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNGEN

Zusammenfassend wird deutlich, dass für die Ehninger Ortsmitte grundsätzlich Entwicklungspotenzial besteht. Die Rahmenbedingungen in Ehningen sind als gut zu bewerten:

- /// Positive Bevölkerungsentwicklung
- /// Sehr gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen mit außerordentlich niedriger Arbeitslosenquote und deutlich überdurchschnittlichem Kaufkraftniveau
- /// Lage in einer sehr stabilen Wachstumsregion mit herausragender Verkehrsanbindung

Dennoch sind Defizite in der Ortsmitte offensichtlich erkennbar (Leerstände, fehlende Gastronomie, Rückgang Einzelhandel). Vor diesem Hintergrund muss die Nutzungsstruktur in Ehningen weiterentwickelt werden. Allerdings beschränken sich die Entwicklungspotenziale (wie in den meisten Gemeinden dieser Größenordnung) in erster Linie auf die klassische Nahversorgung (Lebensmittelangebote). Dagegen sind in den Gemeinden dieser Größenordnung die Entwicklungsmöglichkeiten für Fachhandelsangebote (Bekleidung, Schuhe etc.) begrenzt. Hier schöpft mittlerweile der Onlinehandel ein erhebliches Potenzial ab. Hinzu kommt in Ehningen die übermächtige Konkurrenzsituation in den Einkaufszentren von Böblingen und Sindelfingen. Vor diesem Hintergrund sollte sich die zukünftige Entwicklung in Ehningen auf einen Ausbau der Nutzungsstrukturen mit folgenden Schwerpunkten in der Ortsmitte konzentrieren:



ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNGEN

Variante I

Leerstandsgebäude – Königstraße 27



Neubau Bäckerei / Café mit
Mittagsangebot und
Spielecke für Kinder
(möglich Bäckerei Sehne?)
/ ggf. „Markthalle“

oder

Leerstandsgebäude – Königstraße 27



Neubau Ärztehaus durch
Verlagerung und
Bündelung ortsansässiger
Ärzte



1. Priorität

Variante II (unter Vorbehalt)

Leerstandsgebäude – Königstraße 23



Möglich wäre eine
Ansiedlung ebenfalls in
dem Gebäude in der
Königsstraße 23 bzw. als
zusätzliche Option denkbar.
Hier steht jedoch nur die
Erdgeschossfläche zur
Verfügung.



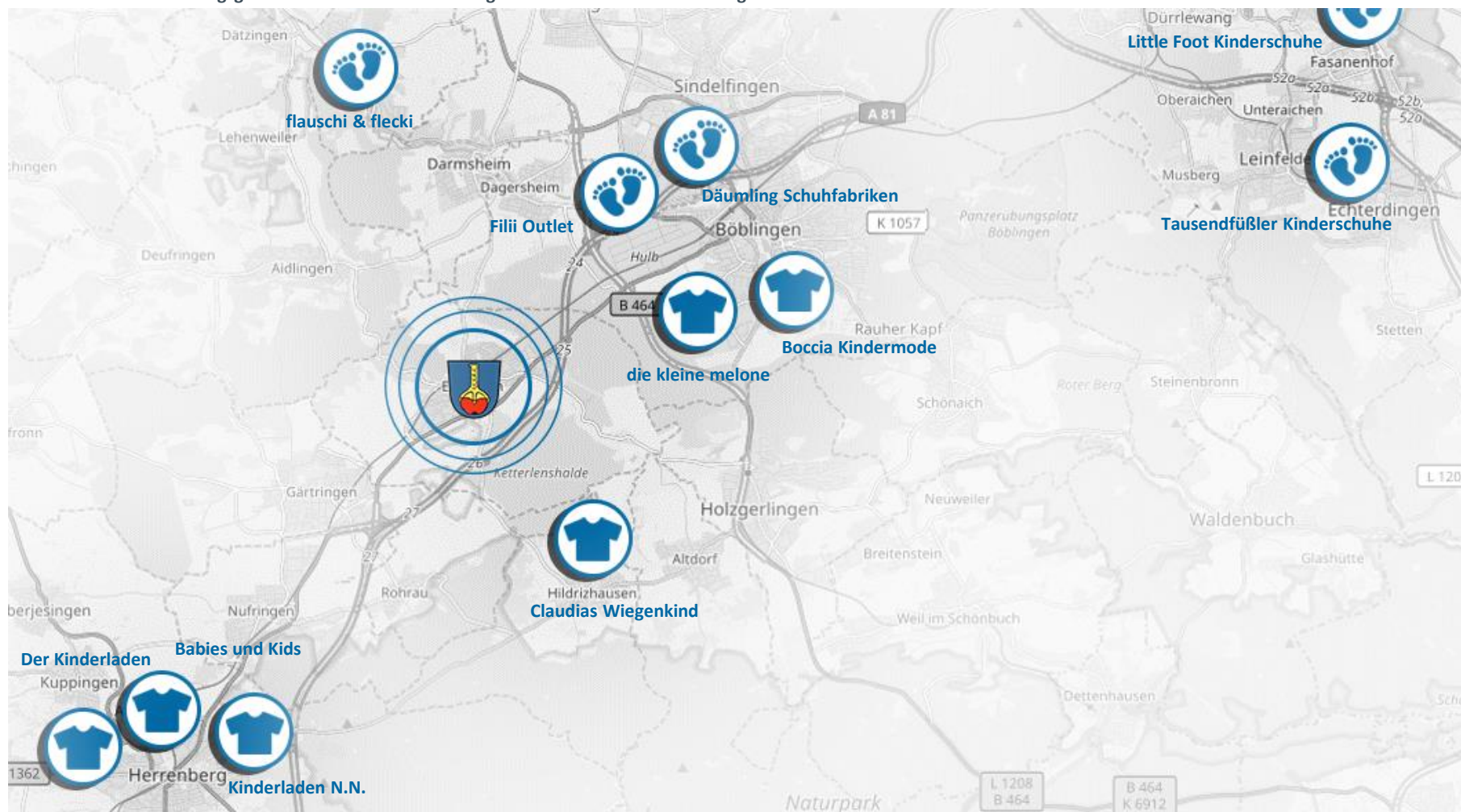
2. Priorität



VII. ANHANG

NUTZUNGSSCHWERPUNKT EINZELHANDEL

Karte 18: Kinderbekleidungsgeschäfte und Kinderschuhfachgeschäfte in Umland von Ehningen



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2020 – eigene Darstellung

Interfraktioneller Antrag von Bündnis 90/Die Grünen und SPD zur Gemeinderatssitzung am 21.10.2025 in Ehningen zum Tagesordnungspunkt Königstraße 27

Sollte der Tagesordnungspunkt „Königstraße 27“ siehe Gemeinderatsitzung vom 30.09.2025 in der Gemeinderatssitzung am 21.10.2025 wieder auf die Tagesordnung kommen, stellen die beiden Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und SPD den folgenden gemeinsamen Antrag.

Antrag

Die Gemeinde Ehningen soll die Umsetzungsmöglichkeiten gemäß der am 30.09.2025 vorgestellten Konzeption der Fa. Jako prüfen.

Begründung des Antrags:

Das Meissner Haus (Königstraße 27) spielt eine zentrale Rolle im beschlossenen Gemeindeentwicklungskonzept und bietet eine einmalige Chance, die Attraktivität und Belebung des Ortskerns von Ehningen nachhaltig zu fördern. Die durch die Machbarkeitsstudie der Firma Jako erarbeiteten Vorschläge greifen die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen der letzten Jahre auf und bieten eine wirtschaftlich umsetzbare Lösung, die sowohl die städtebauliche als auch die soziale Entwicklung der Gemeinde unterstützt.

Die geplante Nutzung des Gebäudes ist vielseitig und zukunftsorientiert:

- **Erdgeschoss und Gewölbekeller:** Hochwertige gastronomische Angebote wie eine Kaffeerösterei mit Ladencafé oder eine Weinhandlung mit Restaurant knüpfen an die historische Nutzung des Gebäudes an und schaffen einen Treffpunkt für Bürger und Besucher.
- **Obergeschoss:** Praxisräume für medizinische und therapeutische Dienstleistungen ergänzen die medizinische Versorgung in Ehningen und stärken die soziale Infrastruktur.
- **1. und 2. Dachgeschoss:** Moderne und flexibel nutzbare Büroräume bieten Raum für wirtschaftliche Aktivitäten und fördern die lokale Wirtschaft.

Besonders hervorzuheben ist die geplante Barrierefreiheit bzw. nahezu Barrierefreiheit des Gebäudes durch einen außenliegenden Aufzug, der allen Bürgern den Zugang ermöglicht. Zudem liegen bereits ernsthafte Mietinteressenten für die gastronomischen Bereiche vor, was die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts unterstreicht.

Die Sanierung des Meissner Hauses würde nicht nur eine ortsbildprägende Bausubstanz erhalten, sondern auch das Gesamtbild der Gemeinde positiv beeinflussen. Die Umsetzung des Projekts ist ein wichtiger Schritt zur Stärkung der Ortsmitte und zur Förderung der Lebensqualität in Ehningen.

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/145	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Häring, Dan
Aktenzeichen:	095.62
Sitzungstermin:	21.10.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Überörtliche Prüfung der Bauausgaben der Gemeinde Ehningen 2018-2022

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von dem Ergebnis und dem Abschluss der überörtlichen Prüfung der Bauausgaben der Gemeinde Ehningen der Haushaltsjahre (Wirtschaftsjahre) 2018-2022.

Einleitung:

Die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg hat im Rahmen einer überörtlichen Prüfung die Bauausgaben der Gemeinde Ehningen im Zeitraum 2018-2022 überprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird im Gemeinderat berichtet.

Frühere Beratungen:

keine

Sachverhalt:

Die Zuständigkeit der Gemeindeprüfungsanstalt für die überörtliche Prüfung bei der Gemeinde ergibt sich aus § 113 der Gemeindeordnung. Die Prüfung erfolgte im Zeitraum vom 06.11. – 08.12.2023.

Gegenstand der Prüfung waren die Bauausgaben in den Haushaltsjahren (Wirtschaftsjahren) 2018-2022.

Mit Schreiben vom 15.08.2025 hat das Landratsamt Böblingen zum Abschluss der überörtlichen Prüfung der Bauausgaben der Gemeinde in den Haushaltsjahren (Wirtschaftsjahren) 2018-2022 die eingeschränkte Bestätigung nach § 114 Abs. 5 Satz 2 Gemeindeordnung erteilt, s. Anlage.

Aufgestellt:
Ehningen, 13.10.2025



Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: Schreiben LRA Abschlussbestätigung



Gemeindeprüfungsanstalt
Baden-Württemberg

Gemeindeprüfungsanstalt BW · Hoffstr. 1a · 76133 Karlsruhe

Bürgermeisteramt Ehningen
Herrn Bürgermeister Rosengrün
Postfach 29
71135 Ehningen

Name: [REDACTED]
Telefon: 0721 / 8 50 05 - 146
Telefax: 0721 / 8 50 05 - 346
[REDACTED]@gpabw.de

Aktenzeichen: 2-143151
Unser Schreiben v.: 24. Oktober 2023

Karlsruhe, 13. November 2024

Prüfung der Bauausgaben
Gemeinde Ehningen 2018 bis 2022
hier: Prüfungsbericht gemäß § 114 Abs. 4 GemO, § 5 Abs. 2, Satz 1 GemPro

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die GPA hat aufgrund ihrer gesetzlichen Zuständigkeit die Bauausgaben in den Haushaltsjahren (Wirtschaftsjahren) 2018 bis 2022 in der Zeit vom 6. November 2023 bis 8. Dezember 2023 geprüft.

Prüfer war [REDACTED].

Die Verwaltung wurde am 1. Februar 2024 mündlich über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung unterrichtet.

Bei der auf einzelne Schwerpunkte und auf Stichproben beschränkten Prüfung (§ 3 GemPro) wurde Folgendes festgestellt:

Vereinbarung einer Vertragsstrafe für den Fall von Verstößen gegen die Verpflichtungen des Landestariftreue- und Mindestlohngesetzes Baden-Württemberg (LTMG)

A 1 Zum Erstellen der Vergabeunterlagen wurden die Vordrucke des Kommunalen Vergabebehandlungsbuchs (KVHB-Bau) verwendet. Im Vordruck „Besondere Vertragsbedingungen“ (KEV 116.1 (B) BVB) finden sich unter Nr. 4 Regelungen zu Vertragsstrafen.

Eine Vertragsstrafe für den Fall, dass gegen das LTMG verstoßen wird, wurde nicht immer vereinbart, wie z. B. in folgenden Fällen:

(1) Kanalsanierung 2020

- Renovierungsarbeiten an Entwässerungskanälen

(2) Neubau des Kinderhauses in der Herrenberger Straße

- Rohbau-, Dachabdichtungs- und Außenputzarbeiten

(3) Sanierung der Eichendorffer Straße

- Tief- und Verkehrswegebauarbeiten

Öffentliche Auftraggeber haben seit dem 1. Juli 2013 bei Auftragswerten über 20.000 Euro ohne Umsatzsteuer das LTMG anzuwenden. Ist dieses Gesetz anzuwenden, ist für den Fall schuldhafter Verstöße nach § 8 Abs. 1 LTMG eine Vertragsstrafe zu vereinbaren, auch wenn keine Vertragsstrafe wegen Verzugs vereinbart wird. Hierzu ist die Regelung unter Nr. 4.2 im Vordruck „Besondere Vertragsbedingungen“ (KEV 116.1 (B) BVB) anzukreuzen.¹

Neubau des Kinderhauses in der Herrenberger Straße

Architektenleistungen, Honorarschlussrechnungen vom 6. Dezember 2021, Anordnungsnummer 200000036826

Für die Baumaßnahme wurden Zuwendungen gewährt (Investitionsprogramm des Bundes 2017 bis 2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung).

¹ Im Vordruck „Besondere Vertragsbedingungen zum LTMG-BW“ (KEV 117.3 (B) BVB - Tariftreue / Mindestlohn) wird auf diese Vertragsstrafenvereinbarung hingewiesen.

Unterlassene EU-weite Ausschreibung der Architektenleistungen

A 2

Die Architektenleistungen wurden mit dem Honorarvertrag vom 11. Dezember 2018 / 14. Dezember 2018 an einen Architekten vergeben. Vereinbart wurde ein Honorar unter dem Ansatz der Honorarzone III, Dreiviertelsatz. Die übertragenen Leistungsphasen 1 bis 8 wurden mit 97 % des Grundhonorars bewertet. Vertraglich vereinbart war zudem eine Nebenkostenerstattung in Höhe von 4 % des Honorars ohne Umsatzsteuer.

Das vergütete Honorar beläuft sich auf insgesamt rd. 285.449 Euro ohne Umsatzsteuer.

Die vom Auftragnehmer im Rahmen einer Voruntersuchung erstellte Kostenschätzung vom November 2018 belief sich auf 2.942.485 Euro und enthielt honorarfähige Baukosten in Höhe von 2.636.455 Euro jeweils ohne Umsatzsteuer. Daraus errechnete sich ein voraussichtlicher Auftragswert für die Architektenleistungen in Höhe von rd. 319.000 Euro ohne Umsatzsteuer (s. hierzu auch das Angebot des Architekten vom 5. November 2018).

Dazu ist festzustellen:

Die Beauftragung des Architekten, ohne dass ein EU-weites Vergabeverfahren durchgeführt wurde, verstieß gegen die Vorgaben der Vergabeverordnung (VgV).

Der vom Architekten selbst ermittelte Auftragswert lag deutlich über dem seinerzeit geltenden EU-Schwellenwert im Jahr 2018 von 221.000 Euro ohne Umsatzsteuer. Zwar gründet dieses Ergebnis auf einer oberhalb der üblichen Mindesthonorare angesetzten Berechnungsgrundlage (hier der Dreiviertelsatz ¹), aber eine von der GPA durchgeführte Vergleichsberechnung mit dem Mindestsatz ergibt ein Honorar in Höhe von rd. 265.000 Euro ohne Umsatzsteuer, was ebenfalls deutlich oberhalb des EU-Schwellenwerts liegt.

Somit hätten die Architektenleistungen im Wege eines EU-weiten Vergabeverfahrens nach Abschnitt 6 der VgV vergeben werden müssen.

Im Hinblick auf das richtige Vorgehen bei der Auftragswertermittlung ist insbesondere auf die folgenden Punkte hinzuweisen:

- (1) Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 VgV sind alle Optionen bei der Auftragswertermittlung einzubeziehen. Es ist vom größtmöglichen Auftragswert auszugehen.

¹ Der Leistungsumfang von 97 % und die Höhe der Nebenkostenpauschale kann als üblich angesehen werden.

- (2) Zu den Optionen gehören auch die einzelnen Stufen einer sogenannten stufenweisen Beauftragung oder übliche Zuschläge für Umbau- oder Instandsetzungsleistungen.

Das Einhalten der VgV und insbesondere das Durchführen europaweiter Verfahren sind von erheblicher Relevanz, da bei deren Nichteinhalten die Gefahr besteht, dass die Verträge im Nachprüfungsverfahren (§§ 155 ff. GWB) für unwirksam erklärt werden oder sogar nach § 138 BGB nichtig sind, mit der Folge, dass wechselseitige Ansprüche ausgeschlossen werden.¹ Bei Baumaßnahmen, für die öffentliche Fördermittel beantragt werden, ist außerdem zu bedenken, dass das Nichteinhalten von Vergabevorschriften die Bewilligungsstellen grundsätzlich zur Rückforderung von Zuschüssen berechtigt. Dies gilt in besonderem Maße bei pflichtwidrig unterlassenen EU-weiten Vergabeverfahren.

Anmerkung zur Auftragswertermittlung nach der Vergabeverordnung:

Seit dem Inkrafttreten der in Teilen novellierten Fassung der VgV im August 2023² sind zur Bestimmung des Auftragswerts von Architekten- und Ingenieurleistungen für die Prüfung, ob der EU-Schwellenwert überschritten wird, die Honorare der einzelnen Fachdisziplinen aufzuaddieren, sofern diese in einer Abhängigkeit voneinander stehen. Die vorherige Regelung des § 3 Abs. 7 Satz 2 VgV a. F., wonach nur Lose über gleichartige Leistungen aufzuaddieren seien (und somit z. B. die Honorare von Architekten und Tragwerksplanern getrennt betrachtet werden konnten) ist ersatzlos gestrichen worden, da diese der übergeordneten EU-Richtlinie widersprach.

Nach herrschender Meinung stehen Architekten- und Ingenieurleistungen, die bei einer Baumaßnahme anfallen, in einem Abhängigkeitsverhältnis, da die entsprechenden Planungs- und Überwachungsleistungen nur in enger Abstimmung erbracht werden können. Dies betrifft im Regelfall die Gebäudeplanung des Architekten, die Tragwerksplanung und die Fachplanung der Technischen Ausrüstung. Sofern Freianlagen, Verkehrsanlagen oder Ingenieurbauwerke ebenfalls einen direkten Bezug zum Gebäude aufweisen, werden auch diese Leistungen zu berücksichtigen sein (beispielsweise Freianlage bei Kindergärten, Schulen und dgl. oder isolierte Zufahrten und Parkplätze für Sporthallen, Schwimmbäder oder dgl.). Voruntersuchende Leistungen wie Bestandsaufnahmen, Machbarkeitsstudien oder Schadstoffuntersuchungen dürften davon aber ausgenommen sein.

¹ OLG Saarbrücken, Urteil vom 17. August 2016 - 1 U 159/14 - IBR 2017, 45.

² Vergabeverordnung vom 12. April 2016 (BGBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 222).

Hinweis:

Die Gemeinde Ehningen hat für die Maßnahme staatliche Zuschüsse erhalten (Zuwendung im Rahmen des Investitionsprogramm Kinderbetreuungsfinanzierung). Die festgestellte Vergaberechtswidrigkeit kann sich auf das Bewilligungsverfahren auswirken. Sofern und soweit die vergaberechtliche Bewertung im Stellungnahmeverfahren nicht ausgeräumt werden kann, beabsichtigt die GPA die Bewilligungsstelle über den Prüfungssachverhalt durch Übersenden einer Mehrfertigung dieser Feststellung zu informieren.

Es wird gebeten, zu den mit „A“ gekennzeichneten Prüfungsfeststellungen Rdnrn. 1 und 2 nach § 114 Abs. 5 Satz 1 GemO innerhalb von drei Monaten Stellung zu nehmen.

Sind Maßnahmen zur Erledigung von Anständen angegeben, handelt es sich um Vorschläge im Rahmen der prüfungsbegleitenden Beratung und nicht etwa um aufsichtsrechtliche Anordnungen i. S. v. §§ 121 und 122 GemO.

Auf die Verpflichtung zur Unterrichtung des Gemeinderats nach § 114 Abs. 4 Satz 2 GemO wird hingewiesen.

Der Prüfungsbericht enthält ausschließlich pseudonymisierte persönliche Daten. Davon ausgenommen ist die namentliche Benennung des Prüfenden gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 GemPrO. Die Einhaltung der **Geheimhaltungsvorschriften und des Datenschutzes** in Bezug auf den Inhalt des Prüfungsberichts ist im weiteren Verfahren von der Verwaltung sicherzustellen. Dies gilt insbesondere im Stellungnahmeverfahren und im Falle der Veröffentlichung des Prüfungsberichts durch die die Verwaltung und erfordert insoweit insbesondere die Unkenntlichmachung des Namens des Prüfenden.

Beigefügt ist der Gebührenbescheid für die durchgeführte Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 
Abteilungsleiter

Anlage

Gebührenbescheid

Landratsamt Böblingen
- Kommunalaufsicht -
Postfach 1640
71006 Böblingen

mit der Bitte um Kenntnisnahme gemäß § 114 Abs. 4 Satz 1 GemO.

Karlsruhe, 13. November 2024

Gemeindeprüfungsanstalt
Baden-Württemberg

gez. 
Abteilungsleiter

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Landratsamt

Bürgermeisteramt Ehningen
Herrn Bürgermeister
Lukas Rosengrün
Königstraße 29
71139 Ehningen

**Prüfung und
Kommunalaufsicht**
Christine Czaja-Kalnik
Telefon 07031-663 1236
Telefax 07031-663 4008
c.czaja-kalnik@lrabb.de
Zimmer A 058a

15. August 2025

Abschlussbestätigung der Prüfung der Bauausgaben 2018-2022 durch die Gemeindeprüfungsanstalt BW (GPA)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Rosengrün,

die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) hat die Bauausgaben der Haushaltsjahre 2018 bis 2022 der Gemeinde Ehningen geprüft. Die Prüfungsfeststellungen sind nach der Stellungnahme der GPA zum Großteil erledigt oder können aufgrund der Zusagen der Verwaltung als erledigt gelten.

Folgende Prüfungsfeststellung konnte jedoch trotz Stellungnahmen der Gemeindeverwaltung Ehningen nicht vollständig ausgeräumt werden:

A 2

Die von der Verwaltung angeführten Gründe für die Direktvergabe der Planungsleistungen – wie z.B. im Vorfeld durchgeführte umfassende Untersuchungen zur Sanierung und Erweiterung des bestehenden Kindergartens, fristgerechte Umsetzung im Hinblick auf die Förderzusage oder Eilbedürftigkeit um die Betreuung der Kinder zu gewährleisten – können die unterlassene EU-weite Vergabe der Architektenleistungen nicht rechtfertigen.

Ein Ausräumen der Vergaberechtswidrigkeit im Stimmnahmeverfahren war somit nicht möglich.



Kreissparkasse Böblingen
BIC BBKRDE6BXXX
IBAN DE72 6035 0130 0000 0000 17

Öffnungszeiten allgemein
Mo-Fr 8.30 - 12.00 Uhr
Do 13.30 - 18.00 Uhr

Hausanschrift
Parkstraße 16
71034 Böblingen
www.landkreis-boeblingen.de

Vor diesem Hintergrund bestätigen wir hiermit den **Abschluss der Prüfung eingeschränkt** nach § 114 Abs. 5 Satz 2 GemO.

Bitte unterrichten Sie den Gemeinderat lt. VwV GemO Nr. 1 zu § 114 GemO- über den Abschluss der Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen



Christine Czaja-Kalnik

Nachrichtlich: GPA, Herr Zimmer, Hoffstr. 1a, 76133 Karlsruhe, AZ 2-143151

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/152	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Häring, Dan
Aktenzeichen:	023.22
Sitzungstermin:	21.10.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



**Vorkaufsrecht Schlossstraße 12/1,
Flst. Nr. 188/4 und Schlossstraße,
Flst. Nr. 188/7 (2/12 Miteigentumsanteil
zur Größe von 129 m²),
Beratung und Beschlussfassung
über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts**

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Ehningen verzichtet auf die Ausübung des ihr nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) zustehenden Vorkaufsrechts an den Grundstücken Schlossstraße 12/1, Flst. Nr. 188/4 und Schlossstraße, Flst. Nr. 188/7 (2/12 Miteigentumsanteil zur Größe von 129 m²) in Ehningen.

Einleitung:

Die Grundstücke Schlossstraße 12/1, Flst. Nr. 188/4 und Schlossstraße, Flst. Nr. 188/7 (2/12 Miteigentumsanteil zur Größe von 129 m²) in Ehningen wurden veräußert. Der Gemeinde Ehningen steht ein Vorkaufsrecht zu. Über die Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

Sachverhalt:

Die Grundstücke Schlossstraße 12/1, Flst. Nr. 188/4 und Schlossstraße Flst. Nr. 188/7 (2/12 Miteigentumsanteil zur Größe von 129 m²) wurden mit Kaufvertrag vom 05.09.2025, eingegangen im Rathaus am 01.10.2025, veräußert. Aufgrund der Vorkaufsrechtssatzung „Ortskern“ steht der Gemeinde Ehningen ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB zu.

Das Vorkaufsrecht darf jedoch nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Verwendungszweck anzugeben.

Für das betroffene Grundstück sieht die Gemeindeverwaltung keinen öffentlichen Bedarf, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen würde. Der Beschlussvorschlag ergibt sich hieraus. Über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Aufgestellt:
Ehningen, 13.10.2025

A handwritten signature in black ink, reading 'Lukas Rosengrün'.

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: Lageplan Schlossstraße

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/143	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Widenmaier, Jochen
Aktenzeichen:	644.10
Sitzungstermin:	21.10.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH **Bericht über den Jahresabschluss 2024**

Beschlussvorschlag:

In der Gesellschafterversammlung der KWE Kommunale Wohnbau GmbH sollen folgende Beschlüsse gefasst werden:

1. Der Jahresabschluss 2024 wird, wie von der Geschäftsführung vorgeschlagen, festgestellt.
2. Der Jahresgewinn 2024 wird dem bestehenden Gewinnvortrag hinzugerechnet. Der entstehende Gewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Von dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers, der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Vom Bericht des Aufsichtsrates wird zustimmend Kenntnis genommen.
5. Die Geschäftsführung wird entlastet.
6. Der Aufsichtsrat wird entlastet.

Einleitung:

Über den Jahresabschluss 2024 der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH wird berichtet und Beschlussempfehlungen an die Gesellschafterversammlung sollen beschlossen werden.

Sachverhalt:

Entsprechend dem Gesellschaftervertrag ist alleinige Gesellschafterin der KWE Kommunale Wohnbau GmbH – die Gemeinde Ehningen. Gesetzlicher Vertreter der Gemeinde Ehningen ist der Bürgermeister. Er vertritt die Gemeinde in der Gesellschafterversammlung.

Der Gemeinderat als Gremium kann nicht Gesellschafterversammlung sein.

Der Beschlussantrag stellt insofern einen Abstimmungsauftrag an den Bürgermeister in der Gesellschafterversammlung dar.

Entsprechend § 11 Ziff. 3 des Gesellschaftervertrages der KWE i.V.m. § 171 Aktiengesetz hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Lagebericht sowie den Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns oder der Behandlung des Bilanzverlustes und das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses zu beraten. Mit dem Bericht des Aufsichtsrates wird der geprüfte Jahresabschluss und der Lagebericht der Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses vorgelegt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde von der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH und der Ladinig + Bukowski Steuerberatungsgesellschaft mbH Gärtringen erstellt und von dem durch den Aufsichtsrat bestimmten Abschlussprüfer der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auf das Rechnungswesen, den Jahresabschluss, den Lagebericht, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens und wurde mit Unterbrechungen vom 14.04. bis 25.04.2025 durchgeführt.

Ferner erfolgte die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Das Ergebnis ist im schriftlichen Bericht der HABITAT zusammengefasst und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers versehen.

Als Anlage sind der Lagebericht, die Bilanz und die G + V Rechnung für das Geschäftsjahr 2024 sowie der Bestätigungsvermerk und der Bericht des Aufsichtsrates beigelegt.

Aufgestellt:
Ehningen, 13.10.2025



Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: Anlage 1_Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
Anlage 2_Bericht des Aufsichtsrates
Anlage 3_Bestätigungsvermerk

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

I. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH ist eine Gesellschaft in 100 %igem Eigentum der Gemeinde Ehningen. Die KWE wurde am 08.12.1992 gegründet.

Von Beginn an war der Bauträgerbereich die Säule des Unternehmens insbesondere zur Mitfinanzierung des Mietwohnungsbestandes. Zum 01.01.1996 wurde von der Gemeinde Ehningen der Großteil des Mietwohnungsbestandes übernommen. Die Sanierung dieses Bereiches sowie die Substanz- und Werterhaltung ist eine wesentliche Aufgabe. Darüber hinaus soll der Mietwohnungsbestand in Ehningen sukzessive vergrößert werden.

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftet die Gesellschaft 96 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit.

Die Wohnungsverwaltung wird extern abgewickelt. Leerstände sind - mit Ausnahme im Verlauf von Modernisierungsmaßnahmen - kaum bzw. bei einem Mieterwechsel vereinzelt und nur sehr kurzfristig vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen übernimmt die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH eine weitere Aufgabe in unterschiedlicher Art und Weise.

Die Gesellschaft beteiligt sich aktuell im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen.

Infrastrukturelle Maßnahmen wie die Entwicklung des Bahnhofareals werden bei Bedarf ebenfalls durchgeführt.

II. Wirtschaftsbericht

1. Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

2. Geschäftsverlauf

Insgesamt wurden 2024 4 Wohnungen, die ergebniswirksam wurden, übergeben. (Vorjahr 6).

1 Wohnung in einem fertiggestellten Objekt ist verkauft, aber noch nicht übergeben.

Die Umsatzerlöse aus der Bautätigkeit lagen bei € 2,2 Mio. (Vorjahr € 2,4 Mio.)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind etwas höher wie im Vorjahr und liegen bei T€ 940 (Vorjahr T€ 903). Die Aufwendungen in diesem Bereich lagen bei T€ 430 (Vorjahr T€ 345).

Die Mehrausgaben resultieren aus der Umsetzung der Heizungsanalyse.

3. Lage

a) Vermögenslage

Das Anlagevermögen insgesamt beträgt € 5,8 Mio. (Vorjahr € 5,9 Mio.).

Die Veränderung beinhaltet die planmäßigen Abschreibungen.

Das Anlagevermögen hat einen Anteil an der Bilanzsumme von 30,6 %.

Das Umlaufvermögen beträgt € 13,0 Mio. (VJ € 13,4 Mio.).

Grundstücke mit unfertigen Bauten mit T€ 2,0 Mio. sind deutlich zurückgegangen.

Der Wert der Grundstücke ohne Bauten beträgt T€ 3,9 Mio.

Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke waren keine vorhanden.

Für eine noch nicht übergebene Wohnung erfolgt die Zahlung im Folgejahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich von € 10,5 Mio. auf € 10,0 Mio. und beinhaltet die ordentlichen Tilgungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter blieben auf dem Vorjahresniveau (€ 2,4 Mio.).

Auch das gezeichnete Kapital mit € 0,1 Mio. und die Kapitalrücklage mit € 3,3 Mio. haben keine Änderung erfahren.

Die Eigenkapitalquote hat sich leicht erhöht und liegt aktuell bei 30,5 %.

Durch den Jahresüberschuss beträgt der neue Bilanzgewinn € 2,27 Mio. (Vorjahr € 2,25 Mio.).

b) Finanzlage

Der Bestand an flüssigen Mitteln beträgt € 3,2 Mio. (Vorjahr € 3,6 Mio.).

Die Liquidität der Gesellschaft war im Jahr 2024 jederzeit gegeben.

Die Bankverbindlichkeiten lagen zum Jahresende bei € 10,0 Mio. (Vorjahr € 10,5 Mio.) und die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter wie im Vorjahr bei € 2,4 Mio.

Die Bankverbindlichkeiten beinhalteten auch die im Zusammenhang mit dem Bau der Flüchtlingsunterkünfte Herdweg 22 (Bestandsimmobilie) und Bahnhofstraße 23 (Bauprojekt für die Gemeinde Ehningen) zu finanzierenden Objekte bzw. Forderungen.

Ertragslage

Mit 4 übergebenen Wohnungen, war die Anzahl erfolgswirksamer Einheiten um 2 Einheiten geringer als im Vorjahr. Schwankungen sind hier durch die unterschiedlichen Fertigstellungszeitpunkte und durch die derzeit marktbedingte Zurückhaltung von Bauträgermaßnahmen möglich.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gingen dementsprechend um T€ 228 zurück.

Im Jahr 2025 wird mit 1 Übergabe gerechnet; 2026 mit keiner.

c) Finanzielle Leistungsindikatoren

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote	30,5 %	29,4 %
Umsatzerlöse	T€ 3.127,7	T€ 3.319,3
Jahresüberschuss	T€ 20,0	T€ - 185,6

III. Prognosebericht

Der Gewinnvortrag erhöhte sich geringfügig auf nunmehr € 2,27 Mio.

Durch die nachhaltigen strukturellen Veränderungen ist eine stabile Basis gegeben. Dies betrifft insbesondere den personellen Bereich und die Planung von Baumaßnahmen.

Ggf. eintretende Schwankungen in Volumen des Bauträgerbereichs können aufgefangen werden und der Mietwohnungsbestand als unverändert stabile Größe soll gestärkt werden.

Die gebauten Bauträgermaßnahmen sind abverkauft.

Das Hauptaugenmerk der Bauprojekte ist unverändert am Standort Ehningen mit einem stabilen Preis- und Mietniveau. Durch die günstigen Standortbedingungen wird die Nachfrage weiterhin vorhanden sein. Angebote aus anderen umliegenden Kommunen werden sorgfältig geprüft, ob sie für eine Umsetzung in Frage kommen.

Für 2 Bauträgergrundstücke in Aidlingen und Hildrizhausen liegen die Baugenehmigungen vor.

Für ein Bauträgergrundstück in Ehningen wird mit der Baugenehmigung im 1. Halbjahr 2025 gerechnet.

Mit der Entwicklung des Bahnhofareals konnte eine bedeutsame Maßnahme mit dem Erwerb eines Grundstückes zum Jahresende 2024 flächenmäßig finalisiert werden, so dass weitere Überlegungen zur Umsetzung nunmehr erfolgen können.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir in Abhängigkeit der Veräußerung der Bauträgermaßnahmen Umsatzerlöse von € 0,5 Mio. und einen Verlust in Höhe von € 290.000. Die Eigenkapitalquote wird sich dadurch geringfügig verändern.

Quantitative Angaben zum Einfluss der weltpolitischen Spannungen, der Entwicklung der Baukosten und des Zinsniveaus auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts weiterhin nicht verlässlich möglich.

Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Krisen und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer geringfügig negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren haben die Krisen Auswirkungen auf Umsatzziele. Neue Bauträgerprojekte werden erst begonnen, wenn die Marktlage dies hergibt. Der bestehende Gewinnvortrag lässt diese Herangehensweise zu und mindert die Risiken.

IV. Chancen und Risikobericht

1. Chancenbericht

Auch wenn die Rahmenbedingungen aktuell weiterhin schlecht sind, besteht weiterhin Bedarf an Wohnraum.

Zu dem Zeitpunkt, an dem die Nachfrage wieder anzieht, ist es wichtig, ein Angebot zu haben. Diese Chancen werden vorbereitet.

Durch ein konsequentes Kostenmanagement und die enge Überwachung der einzelnen Baumaßnahmen besteht die Chance das Jahresergebnis leicht positiv zu beeinflussen.

Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Die Grundstücks- und Baukosten bewegen sich auf einem sehr hohen Niveau.

Hier ist aktuell auch keine größere Trendwende erkennbar.

Auch bei den Baukosten sind signifikante Reduzierungen nicht zu erwarten. Insbesondere höhere Löhne und höhere Energiekosten lassen wenig Spielraum nach unten.

Als kommunales Wohnungsunternehmen wird die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH auch weiterhin eine wichtige Rolle in der Gemeindeentwicklung einnehmen.

Ertragsorientierte Risiken

Die Auswahl der Grundstücke und eine sorgfältige Planung, insbesondere der Baukosten, sind elementar für den Erfolg einer Baumaßnahme.

Darüber hinaus ist die Überwachung der kalkulierten Baukosten ein laufender Prozess, dem sehr große Bedeutung zukommt.

Zu nennen sind Risiken bei der Nachfrage.

Die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH hat noch verschiedene Grundstücke zur Bebauung anstehen. Eine Umsetzung erfolgt in Abhängigkeit der Marktgegebenheiten.

Insgesamt wirkt sich ein derzeit geringeres Bauvolumen aus aktueller Sicht nicht entwicklungsbeeinträchtigend aus.

Die Geschwindigkeit der vorgenannten Entwicklungen (weltpolitische Spannungen, Zinsniveau), aber auch Entwicklungen am Arbeitsmarkt macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken aus der Pandemie für den zukünftigen Geschäftsverlauf sind nicht mehr erkennbar.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Für die Bestandsgebäude wurde u.a. eine Heizungsanlagenanalyse durchgeführt, aus der Empfehlungen zur Anlagenoptimierung hervorgehen.

Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Die Umsetzung der Maßnahmen in den Gebäuden sind abgeschlossen.

Auch Fenstersanierungen an den denkmalgeschützten Gebäuden Schulstraße 1 und Schulstraße 3 sind in der Planung.

Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Darüber hinaus ist von verschlechterten Finanzierungsbedingungen auszugehen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die breite Streuung der Finanzierungen hat sich bewährt und wird fortgesetzt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Finanzierung der Baumaßnahmen voll umfänglich gegeben.

Finanzierungsrisiken sind insofern derzeit nicht erkennbar.

2. Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen und der entsprechenden Position am Markt, sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Forderungsausfälle bewegen sich im marktüblichen Rahmen.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Finanzierung der Bauträgerobjekte wird über Rahmenfinanzierungen bei verschiedenen Banken gewährleistet. Die Finanzierungen verfügen über unterschiedliche Laufzeiten.

Ehningen, 5. Mai 2025


Jochen Widenmaier
Geschäftsführer

BILANZ zum 31. Dezember 2024

KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

AKTIVA

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			0,50	0,00	0,50	0,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.580.645,58	29,75			5.725.083,58	29,55
2. Grundstücke m. Geschäftsbauten	95.387,69	0,51			113.079,19	0,58
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.731,50	0,41			90.762,50	0,47
III. Finanzanlagen						
1. Genossenschaftsanteile	<u>2.500,00</u>	0,01	5.756.265,27	30,68	2.500,00	0,01
B. Umlaufvermögen						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.918.192,53	20,89			3.918.192,53	20,22
2. Bauvorbereitungskosten	195.211,31	1,04			72.032,27	0,37
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.035.251,65	10,85			3.527.727,51	18,21
4. Grundstücke m. fertigen Bauten	1.605.658,20	8,56			1.601.855,00	8,27
5. Unfertige Leistungen	257.732,92	1,37			266.140,92	1,37
6. Andere Vorräte	10.420,66	0,06			4.087,60	0,02
7. geleistete Anzahlungen	5.149,47	0,03			0,00	0,00
8. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	<u>0,00</u>	0,00	8.027.616,74	42,80	1.434.191,30-	7,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Vermietung	17.608,28	0,09			23.921,59	0,12
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen - davon gegen Gesellschafter EUR 1.463.825,09 (EUR 1.596.891,45)	1.457.525,09	7,77			1.615.196,45	8,34
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>255.283,14</u>	1,36	1.730.416,51	9,23	227.567,89	1,17
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			3.236.215,18	17,25	3.619.884,35	18,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten			6.664,00	0,04	0,00	0,00
			<u>18.757.177,70</u>	100,00	<u>19.373.834,58</u>	100,00

BILANZ zum 31. Dezember 2024

KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

PASSIVA

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital			127.822,97	0,68	127.822,97	0,66
II. Kapitalrücklage			3.319.107,98	17,70	3.319.107,98	17,13
III. Gewinnvortrag			2.250.945,80	12,00	2.436.500,54	12,58
IV. Jahresüberschuss			20.011,30	0,11	185.554,74	0,96
B. Rückstellungen						
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00			0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>109.600,00</u>	0,58	109.600,00	0,58	169.800,00	0,88
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.017.010,58	53,40			10.540.330,76	54,40
2. erhaltene Anzahlungen	260.716,92	1,39			265.528,92	1,37
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr						
EUR 260.716,92						
(EUR 265.528,92)						
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.947,59	0,27			89.862,78	0,46
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr						
EUR 50.947,59						
(EUR 89.862,78)						
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.380.382,46	12,69			2.381.881,74	12,29
5. sonstige Verbindlichkeiten	27.701,43	0,15	13.283.147,78	68,56	5.543,58	0,03
- davon aus Steuern						
EUR 8.077,85 (EUR 2.792,48)						
D. Rechnungsabgrenzungsposten						
			87.248,67	0,47	116.331,55	0,60
E. Passive latente Steuern						
			105.682,00	0,56	106.678,00	0,55
			<u>18.757.177,70</u>	100,00	<u>19.373.834,58</u>	100,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	939.989,46	53,60	903.322,81	52,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.187.700,88	124,74	2.415.959,23	141,49
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen				
	<u>1.373.901,62</u>	78,34	<u>1.611.799,78</u>	94,40
3. Gesamtleistung				
	1.753.788,72	100,00	1.707.482,26	100,00
4. sonstige betriebliche Erträge				
	62.092,81	3,54	74.563,51	4,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	430.111,76	24,52	344.559,21	20,18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	367.172,42	20,94	688.287,33	40,31
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	249.893,26	14,25	226.659,06	13,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>85.610,25</u>	4,88	<u>82.664,03</u>	4,84
- davon für Altersversorgung EUR 23,40 (EUR 68,40)				
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	178.943,51	10,20	171.030,26	10,02
8. sonstige betriebliche Aufwendungen				
	236.990,38-	13,51	291.943,04-	17,10
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens				
	530,18	0,03	444,94	0,03
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
	26.729,30	1,52	29.414,37	1,72
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
	265.886,67	15,16	222.826,31	13,05
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
	<u>5.562,63-</u>	0,32	<u>33.076,29-</u>	1,94
13. Ergebnis nach Steuern				
	22.970,13	1,31	182.987,37-	10,72
14. sonstige Steuern				
	<u>2.958,83</u>	0,17	<u>2.566,87</u>	0,15
15. Jahresüberschuss				
	<u>20.011,30</u>	1,14	<u>185.554,24</u>	10,87



Anlage 2 zur Vorlage Nr. 2025 / 143
GR 21.10.2025

**Der Aufsichtsrat der
KWE Kommunale Wohnbau
Ehningen GmbH**

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat in 6 Sitzungen über die Lage der Gesellschaft, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie die wesentlichen wirtschaftlichen, organisatorischen und finanziellen Fragen berichten lassen und hat die erforderlichen Beschlüsse hierzu gefasst.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugt.

Im Jahr 2024 erfolgte nach der Kommunalwahl die Konstituierung des neuen Aufsichtsrates.

5 von 9 Aufsichtsratssitzen wurden neu besetzt.

Es wurden auch gleich zu Beginn der neuen Amtsperiode richtungsweisende Beschlüsse gefasst.

Zum Jahresende 2024 konnte das noch fehlende Grundstück in der Bahnhofstraße erworben werden.

Mit der nun erneuten Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes ist der Entwicklungsprozess des Bahnhofareals nunmehr gestartet.

Der Wohnungsbau hat sich seit dem Einbruch 2022 noch nicht erholt.

Die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH hat daher 2024 keine neuen Bauträgermaßnahmen begonnen.

Von den bebauten Grundstücken stehen keine Einheiten mehr zum Verkauf.

Im Mietwohnungsbereich wurde die Fenstersanierung an den denkmalgeschützten Gebäuden Schulstraße 1 und 3 angegangen und sind zwischenzeitlich in Bearbeitung.

Die Bestandserhaltung ist unverändert eine Hauptaufgabe.

In der Sitzung vom 22. September 2025 hat sich der Aufsichtsrat der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH ausführlich mit dem Jahresabschluss 2024, dem dazugehörigen Lagebericht, sowie dem Vorschlag der Geschäftsführung für die Behandlung des Jahresüberschusses, der dem bestehenden Gewinnvortrag hinzugerechnet wird, befasst. Des Weiteren beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -. Herr Wirtschaftsprüfer Shala hat für die HABITAT an der Sitzung teilgenommen und Erläuterungen gegeben. Er stand für alle Fragen der Aufsichtsräte zur Verfügung.

Das Ergebnis und die Prüfung der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – ist zutreffend. Einwände gegen das Ergebnis der Prüfung werden nicht erhoben. Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss wird vom Aufsichtsrat gebilligt.

Der Aufsichtsrat der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH hat daher am 22. September 2025 beschlossen, der Gesellschafterversammlung folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

1. Der Jahresabschluss 2024 wird, wie von der Geschäftsführung vorgeschlagen, festgestellt.
2. Der Jahresgewinn 2024 wird dem bestehenden Gewinnvortrag hinzugerechnet. Der entstehende Gewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Von dem Bericht des Abschlussprüfers, der HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Die Geschäftsführung wird entlastet.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen sowie der Geschäftsführung für die bei schwierigen Rahmenbedingungen intensive und sehr gute Arbeit.

Die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH ist auch im Jahr 2024 ihren Aufgaben voll umfänglich gerecht geworden.

Ehningen, 29.09.2025



Lukas Rosengrün
Aufsichtsratsvorsitzender

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 29. August 2025

vbw

Verband baden-württembergischer

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Digital unterschrieben von Henrik
MICHAEL THOMAS Bauer
Datum: 2025-09-15
15:46:17+02:00

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/144	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Widenmaier, Jochen
Aktenzeichen:	921.5
Sitzungstermin:	21.10.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Beteiligungsbericht

Beschlussvorschlag:

Von dem Beteiligungsbericht wird Kenntnis genommen.

Einleitung:

Die Gemeinde hat zur Information des Gemeinderates und Ihrer Einwohner jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen sie unmittelbar oder mit mehr als 50 vom Hundert mittelbar beteiligt ist, zu erstellen (§ 105 Gemeindeordnung).

Sachverhalt:

Das Gesetz zur Änderung gemeindewirtschaftlicher Vorschriften und anderer Gesetze vom 19. Juli 1999 schreibt einen Beteiligungsbericht vor.

Der Sachverhalt ergibt sich aus dem beiliegenden Beteiligungsbericht.
Anlage zur Vorlage

Aufgestellt:
Ehningen, 13.10.2025

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: Anlage 1_Beteiligungsbericht

Gemeinde Ehningen

Landkreis Böblingen

Beteiligungsb e r i c h t

Die Gemeinde hat zur Information des Gemeinderates und ihrer Einwohner jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen sie unmittelbar oder mit mehr als 50 vom Hundert mittelbar beteiligt ist, zu erstellen, § 105 Gemeindeordnung.

Die Gemeinde Ehningen ist unmittelbar an folgenden Unternehmen des privaten Rechts beteiligt:

- I. **KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH**
- II. **VR-Bank Ehningen-Nufringen eG**
- III. **Vereinigte Volksbank eG**

I. KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH

A Gegenstand des Unternehmens

1. Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung
 - a) vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
 - b) die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
 - c) städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
2. Soweit es zur Erfüllung der in Absatz 1 genannten Zwecke erforderlich ist, kann die Gesellschaft
 - a) Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben,
 - b) Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen,
 - c) sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind,
 - d) andere Unternehmen erwerben, sich an solchen beteiligen oder Zweigniederlassungen errichten.

B Beteiligungsverhältnisse

Alleinige Gesellschafterin ist die Gemeinde Ehningen.

C Besetzung der Organe

Die Organe der Gesellschaft sind

- die Gesellschafterversammlung
- der Aufsichtsrat
- die Geschäftsführung

a) Gesellschafterversammlung

Entsprechend dem Gesellschaftervertrag ist alleinige Gesellschafterin der KWE Kommunale Wohnbau GmbH - die Gemeinde Ehningen. Gesetzlicher Vertreter der Gemeinde Ehningen ist der Bürgermeister. Er vertritt die Gemeinde in der Gesellschafterversammlung.

Der Gemeinderat als Gremium kann nicht Gesellschafterversammlung sein. Der Gemeinderat fasst insofern einen Abstimmungsauftrag an den Bürgermeister in der Gesellschafterversammlung.

b) Mitglieder des Aufsichtsrats der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH

Rosengrün, Lukas, Bürgermeister
- Aufsichtsratsvorsitzender –

Stachon, Uta,
- stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende -

Benda, Manuel

Fichtner, Gisa bis 23.07.2024

Jäger, Alexander bis 23.07.2024

Reiter, Jürgen bis 23.07.2024

Sichler, Roland bis 23.07.2024

Tessel, Uli bis 23.07.2024

Toscano, Daniela

Finster, Edith ab 23.07.2024

Werner, Christine ab 23.07.2024

Baldinus, Mark ab 23.07.2024

Benzinger, Micheal ab 23.07.2024

Gorhan, Jochen ab 23.07.2024

c) Geschäftsführung

Es ist ein einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer bestellt

Jochen Widenmaier, Dipl. Verwaltungswirt (FH)
geschäftsansässig Schulstr. 6, 71139 Ehningen

d) Beteiligungen des Unternehmens K W E

- Beteiligungen bei der VR-Bank Ehningen-Nufringen eG

Geschäftsanteil	2.500,00 €
-----------------	------------

D Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens (KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH)

Der KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH obliegt die Aufgabe der Wohnraumversorgung der Bevölkerung.

96 Wohnungen und 1 Gewerbeinheit (Polizeiposten) bewirtschaftet die KWE mit Stand 31.12.2024.

Eine Hauptaufgabe ist die Bestandserhaltung. Als neue größere Unterhaltungsmaßnahme steht die Fenstersanierung der beiden denkmalgeschützten Häuser Schulstraße 1 und 3 an.

Bei einer durchschnittlichen Sollmiete von 8,24 €/qm wird deutlich, dass hier bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist.

Weiterhin stellt die KWE in enger Abstimmung mit der Gemeinde Wohnraum zu Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung.

Als Basis für ein gutes Mietwohnungssegment ist der Bauträgerbereich von Bedeutung.

Hier hat sich durch den Anstieg der Zinsen und Baukosten sowie vielfach Unsicherheiten über den eigenen Arbeitsplatz eine erhebliche Marktveränderung ergeben.

Insgesamt wirkt sich ein in diesem Bereich derzeit geringeres Bauvolumen aktuell nicht entwicklungsbeeinträchtigend aus. Der Jahresgewinn (20.011,30 €) wird dem bestehenden Gewinnvortrag hinzugerechnet.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 30,5 %.

Auch wenn die Rahmenbedingungen schlechter geworden sind, besteht weiterhin großer Bedarf an Wohnraum.

Infrastrukturelle Maßnahmen wie die Entwicklung des Bahnhofareals werden bei Bedarf ebenfalls durchgeführt.

Die zeitintensiven Grundstücksverhandlungen konnten zum Jahresende 2024 abgeschlossen werden.

Nach der erneuten Änderung des Allgemeinen Eisenbahngesetzes ist der Entwicklungsprozess gestartet.

Bzgl. des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 wird auf den Bestätigungsvermerk durch die HABITAT, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, verwiesen, die mit Datum vom 29.08.2025 hierzu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat.

E Geschäftsjahr 2024

Blatt 1

BILANZ zum 31. Dezember 2024

KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

AKTIVA

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			0,50	0,00	0,50	0,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	5.580.645,58	29,75			5.725.083,58	29,55
2. Grundstücke m. Geschäftsbauten	95.387,69	0,51			113.079,19	0,58
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.731,50	0,41			90.762,50	0,47
III. Finanzanlagen						
1. Genossenschaftsanteile	<u>2.500,00</u>	0,01	5.756.265,27	30,68	2.500,00	0,01
B. Umlaufvermögen						
I. Zum Verkauf bestimmte Grund- stücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	3.918.192,53	20,89			3.918.192,53	20,22
2. Bauvorbereitungskosten	195.211,31	1,04			72.032,27	0,37
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.035.251,65	10,85			3.527.727,51	18,21
4. Grundstücke m. fertigen Bauten	1.605.658,20	8,56			1.601.855,00	8,27
5. Unfertige Leistungen	257.732,92	1,37			266.140,92	1,37
6. Andere Vorräte	10.420,66	0,06			4.067,60	0,02
7. geleistete Anzahlungen	5.149,47	0,03			0,00	0,00
8. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	<u>0,00</u>	0,00	8.027.616,74	42,80	1.434.191,30	7,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Vermietung	17.606,28	0,09			23.921,59	0,12
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen - davon gegen Gesellschafter EUR 1.463.825,09 (EUR 1.596.891,45)	1.457.525,09	7,77			1.615.196,45	8,34
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>255.283,14</u>	1,36	1.730.416,51	9,23	227.567,89	1,17
III. Flüssige Mittel und Bauspar- guthaben			3.236.215,18	17,25	3.619.684,35	18,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten			6.664,00	0,04	0,00	0,00
			<u>18.757.177,70</u>	100,00	<u>19.373.834,58</u>	100,00

BILANZ zum 31. Dezember 2024

KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

PASSIVA

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital			127.822,97	0,68	127.822,97	0,66
II. Kapitalrücklage			3.319.107,98	17,70	3.319.107,98	17,13
III. Gewinnvortrag			2.250.945,80	12,00	2.436.500,54	12,58
IV. Jahresüberschuss			20.011,30	0,11	185.554,74-	0,96
B. Rückstellungen						
1. Steuerrückstellungen	0,00	0,00			0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>109.600,00</u>	0,58	109.600,00	0,58	169.800,00	0,88
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.017.010,58	53,40			10.540.330,76	54,40
2. erhaltene Anzahlungen	260.716,92	1,39			265.528,92	1,37
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr						
EUR 260.716,92						
(EUR 265.528,92)						
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.947,59	0,27			89.862,78	0,46
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr						
EUR 50.947,59						
(EUR 89.862,78)						
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.380.382,46	12,69			2.381.881,74	12,29
5. sonstige Verbindlichkeiten	27.701,43	0,15	13.283.147,78	68,56	5.543,58	0,03
- davon aus Steuern						
EUR 8.077,85 (EUR 2.792,48)						
D. Rechnungsabgrenzungsposten			87.248,67	0,47	116.331,55	0,60
E. Passive latente Steuern			106.682,00	0,56	106.678,00	0,55
			<u>18.757.177,70</u>	100,00	<u>19.373.834,58</u>	100,00

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH, Ehningen

	EUR	%	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Umsatzerlöse						
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	939.989,46	53,60			903.322,81	52,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.187.700,88	124,74			2.415.959,23	141,49
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	3.127.690,34	178,34	0,00	0,00
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			<u>1.373.901,62</u>	78,34	<u>1.611.799,78</u>	94,40
3. Gesamtleistung			1.753.788,72	100,00	1.707.482,26	100,00
4. sonstige betriebliche Erträge			62.092,81	3,54	74.563,51	4,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	430.111,76	24,52			344.559,21	20,18
b) Aufwendungen für Verkaufs- grundstücke	367.172,42	20,94			688.287,33	40,31
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	797.284,18	45,46	0,00	0,00
6. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	249.893,26	14,25			226.659,06	13,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 23,40 (EUR 68,40)	<u>85.610,25</u>	4,88	335.503,51	19,13	<u>82.664,03</u>	4,84
7. Abschreibungen						
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen			178.943,51	10,20	171.030,26	10,02
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			238.990,38-	13,51	291.943,04-	17,10
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			530,18	0,03	444,94	0,03
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			26.729,30	1,52	29.414,37	1,72
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			265.886,67	15,16	222.826,31	13,05
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			<u>5.562,63-</u>	0,32	<u>33.076,29-</u>	1,94
13. Ergebnis nach Steuern			22.970,13	1,31	182.987,37-	10,72
14. sonstige Steuern			2.958,83	0,17	2.566,87	0,15
15. Jahresüberschuss			<u>20.011,30</u>	1,14	<u>185.554,24</u>	10,87

KWE Kommunale Wohnbau
Ehningen GmbH

F Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

I. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH ist eine Gesellschaft in 100 %igem Eigentum der Gemeinde Ehningen. Die KWE wurde am 08.12.1992 gegründet.

Von Beginn an war der Bauträgerbereich die Säule des Unternehmens insbesondere zur Mitfinanzierung des Mietwohnungsbestandes. Zum 01.01.1996 wurde von der Gemeinde Ehningen der Großteil des Mietwohnungsbestandes übernommen. Die Sanierung dieses Bereiches sowie die Substanz- und Werterhaltung ist eine wesentliche Aufgabe. Darüber hinaus soll der Mietwohnungsbestand in Ehningen sukzessive vergrößert werden.

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftet die Gesellschaft 96 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit.

Die Wohnungsverwaltung wird extern abgewickelt. Leerstände sind - mit Ausnahme im Verlauf von Modernisierungsmaßnahmen - kaum bzw. bei einem Mieterwechsel vereinzelt und nur sehr kurzfristig vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen übernimmt die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH eine weitere Aufgabe in unterschiedlicher Art und Weise.

Die Gesellschaft beteiligt sich aktuell im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen.

Infrastrukturelle Maßnahmen wie die Entwicklung des Bahnhofareals werden bei Bedarf ebenfalls durchgeführt.

II. Wirtschaftsbericht

1. Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

2. Geschäftsverlauf

Insgesamt wurden 2024 4 Wohnungen, die ergebniswirksam wurden, übergeben. (Vorjahr 6).

1 Wohnung in einem fertiggestellten Objekt ist verkauft, aber noch nicht übergeben.

Die Umsatzerlöse aus der Bautätigkeit lagen bei € 2,2 Mio. (Vorjahr € 2,4 Mio.)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind etwas höher wie im Vorjahr und liegen bei T€ 940 (Vorjahr T€ 903). Die Aufwendungen in diesem Bereich lagen bei T€ 430 (Vorjahr T€ 345).

Die Mehrausgaben resultieren aus der Umsetzung der Heizungsanalyse.

3. Lage

a) Vermögenslage

Das Anlagevermögen insgesamt beträgt € 5,8 Mio. (Vorjahr € 5,9 Mio.).

Die Veränderung beinhaltet die planmäßigen Abschreibungen.

Das Anlagevermögen hat einen Anteil an der Bilanzsumme von 30,6 %.

Das Umlaufvermögen beträgt € 13,0 Mio. (VJ € 13,4 Mio.).

Grundstücke mit unfertigen Bauten mit T€ 2,0 Mio. sind deutlich zurückgegangen.

Der Wert der Grundstücke ohne Bauten beträgt T€ 3,9 Mio.

Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke waren keine vorhanden.
Für eine noch nicht übergebene Wohnung erfolgt die Zahlung im Folgejahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich von € 10,5 Mio. auf € 10,0 Mio. und beinhaltet die ordentlichen Tilgungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter blieben auf dem Vorjahresniveau (€ 2,4 Mio.).

Auch das gezeichnete Kapital mit € 0,1 Mio. und die Kapitalrücklage mit € 3,3 Mio. haben keine Änderung erfahren.

Die Eigenkapitalquote hat sich leicht erhöht und liegt aktuell bei 30,5 %.

Durch den Jahresüberschuss beträgt der neue Bilanzgewinn € 2,27 Mio. (Vorjahr € 2,25 Mio.).

b) Finanzlage

Der Bestand an flüssigen Mitteln beträgt € 3,2 Mio. (Vorjahr € 3,6 Mio.).

Die Liquidität der Gesellschaft war im Jahr 2024 jederzeit gegeben.

Die Bankverbindlichkeiten lagen zum Jahresende bei € 10,0 Mio. (Vorjahr € 10,5 Mio.) und die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter wie im Vorjahr bei € 2,4 Mio.

Die Bankverbindlichkeiten beinhalteten auch die im Zusammenhang mit dem Bau der Flüchtlingsunterkünfte Herdweg 22 (Bestandsimmobilie) und Bahnhofstraße 23 (Bauprojekt für die Gemeinde Ehningen) zu finanzierenden Objekte bzw. Forderungen.

Ertragslage

Mit 4 übergebenen Wohnungen, war die Anzahl erfolgswirksamer Einheiten um 2 Einheiten geringer als im Vorjahr. Schwankungen sind hier durch die unterschiedlichen Fertigstellungszeitpunkte und durch die derzeit marktbedingte Zurückhaltung von Bauträgermaßnahmen möglich.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gingen dementsprechend um T€ 228 zurück.

Im Jahr 2025 wird mit 1 Übergabe gerechnet; 2026 mit keiner.

c) Finanzielle Leistungsindikatoren

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapitalquote	30,5 %	29,4 %
Umsatzerlöse	T€ 3.127,7	T€ 3.319,3
Jahresüberschuss	T€ 20,0	T€ - 185,6

III. Prognosebericht

Der Gewinnvortrag erhöhte sich geringfügig auf nunmehr € 2,27 Mio.

Durch die nachhaltigen strukturellen Veränderungen ist eine stabile Basis gegeben. Dies betrifft insbesondere den personellen Bereich und die Planung von Baumaßnahmen.

Ggf. eintretende Schwankungen in Volumen des Bauträgerbereichs können aufgefangen werden und der Mietwohnungsbestand als unverändert stabile Größe soll gestärkt werden.

Die gebauten Bauträgermaßnahmen sind abverkauft.

Das Hauptaugenmerk der Bauprojekte ist unverändert am Standort Ehningen mit einem stabilen Preis- und Mietniveau. Durch die günstigen Standortbedingungen wird die Nachfrage weiterhin vorhanden sein. Angebote aus anderen umliegenden Kommunen werden sorgfältig geprüft, ob sie für eine Umsetzung in Frage kommen.

Für 2 Bauträgergrundstücke in Aidlingen und Hildrizhausen liegen die Baugenehmigungen vor.

Für ein Bauträgergrundstück in Ehningen wird mit der Baugenehmigung im 1. Halbjahr 2025 gerechnet.

Mit der Entwicklung des Bahnhofareals konnte eine bedeutsame Maßnahme mit dem Erwerb eines Grundstückes zum Jahresende 2024 flächenmäßig finalisiert werden, so dass weitere Überlegungen zur Umsetzung nunmehr erfolgen können.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir in Abhängigkeit der Veräußerung der Bauträgermaßnahmen Umsatzerlöse von € 0,5 Mio. und einen Verlust in Höhe von € 290.000. Die Eigenkapitalquote wird sich dadurch geringfügig verändern.

Quantitative Angaben zum Einfluss der weltpolitischen Spannungen, der Entwicklung der Baukosten und des Zinsniveaus auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts weiterhin nicht verlässlich möglich.

Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Krisen und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer geringfügig negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren haben die Krisen Auswirkungen auf Umsatzziele. Neue Bauträgerprojekte werden erst begonnen, wenn die Marktlage dies hergibt. Der bestehende Gewinnvortrag lässt diese Herangehensweise zu und mindert die Risiken.

IV. Chancen und Risikobericht

1. Chancenbericht

Auch wenn die Rahmenbedingungen aktuell weiterhin schlecht sind, besteht weiterhin Bedarf an Wohnraum.

Zu dem Zeitpunkt, an dem die Nachfrage wieder anzieht, ist es wichtig, ein Angebot zu haben. Diese Chancen werden vorbereitet.

Durch ein konsequentes Kostenmanagement und die enge Überwachung der einzelnen Baumaßnahmen besteht die Chance das Jahresergebnis leicht positiv zu beeinflussen.

Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Die Grundstücks- und Baukosten bewegen sich auf einem sehr hohen Niveau. Hier ist aktuell auch keine größere Trendwende erkennbar.

Auch bei den Baukosten sind signifikante Reduzierungen nicht zu erwarten.

Insbesondere höhere Löhne und höhere Energiekosten lassen wenig Spielraum nach unten.

Als kommunales Wohnungsunternehmen wird die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH auch weiterhin eine wichtige Rolle in der Gemeindeentwicklung einnehmen.

Ertragsorientierte Risiken

Die Auswahl der Grundstücke und eine sorgfältige Planung, insbesondere der Baukosten, sind elementar für den Erfolg einer Baumaßnahme.

Darüber hinaus ist die Überwachung der kalkulierten Baukosten ein laufender Prozess, dem sehr große Bedeutung zukommt.

Zu nennen sind Risiken bei der Nachfrage.

Die KWE Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH hat noch verschiedene Grundstücke zur Bebauung anstehen. Eine Umsetzung erfolgt in Abhängigkeit der Marktgegebenheiten.

Insgesamt wirkt sich ein derzeit geringeres Bauvolumen aus aktueller Sicht nicht entwicklungsbeeinträchtigend aus.

Die Geschwindigkeit der vorgenannten Entwicklungen (weltpolitische Spannungen, Zinsniveau), aber auch Entwicklungen am Arbeitsmarkt macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken aus der Pandemie für den zukünftigen Geschäftsverlauf sind nicht mehr erkennbar.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Für die Bestandsgebäude wurde u.a. eine Heizungsanlagenanalyse durchgeführt, aus der Empfehlungen zur Anlagenoptimierung hervorgehen.

Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Die Umsetzung der Maßnahmen in den Gebäuden sind abgeschlossen.

Auch Fenstersanierungen an den denkmalgeschützten Gebäuden Schulstraße 1 und Schulstraße 3 sind in der Planung.

Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Darüber hinaus ist von verschlechterten Finanzierungsbedingungen auszugehen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die breite Streuung der Finanzierungen hat sich bewährt und wird fortgesetzt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Finanzierung der Baumaßnahmen vollumfänglich gegeben.

Finanzierungsrisiken sind insofern derzeit nicht erkennbar.

3. Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen und der entsprechenden Position am Markt, sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Forderungsausfälle bewegen sich im marktüblichen Rahmen.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Finanzierung der Bauträgerobjekte wird über Rahmenfinanzierungen bei verschiedenen Banken gewährleistet. Die Finanzierungen verfügen über unterschiedliche Laufzeiten.

Ehningen, 5. Mai 2025

Jochen Widenmaier
Geschäftsführer

G Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde

Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde erfolgten im Geschäftsjahr 2024 nicht.

H Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Unternehmen war im Geschäftsjahr 2024 Herr Jochen Widenmaier als Geschäftsführer tätig.

Des Weiteren waren 3 Angestellte beschäftigt.

Ein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis ist vorhanden.

II. VR-Bank Ehningen-Nufringen eG

Die Gemeinde Ehningen hat einen Geschäftsanteil in Höhe von 1.000 € bei der VR-Bank Ehningen-Nufringen eG.

In der Satzung der VR-Bank Ehningen-Nufringen eG ist der Zweck und Gegenstand des Unternehmens wie folgt beschrieben:

- (1) Zweck der Genossenschaft ist die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder.
- (2) Gegenstand des Unternehmens ist die Durchführung von banküblichen und ergänzenden Geschäften, insbesondere
 - a) die Pflege des Spargedankens, vor allem durch Annahme von Spareinlagen;
 - b) die Annahme von sonstigen Einlagen;
 - c) die Gewährung von Krediten aller Art;
 - d) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie die Durchführung von Treuhandgeschäften;
 - e) die Durchführung des Zahlungsverkehrs;
 - f) die Durchführung des Auslandsgeschäfts einschließlich des An- und Verkaufs von Devisen und Sorten;
 - g) die Vermögensberatung, Vermögensvermittlung und Vermögensverwaltung;
 - h) der Erwerb und die Veräußerung sowie die Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren und anderen Vermögenswerten;
 - i) die Vermittlung oder der Verkauf von Bausparverträgen, die Vermittlung von Versicherungen, Reisen und Immobilien.
- (3) Die Genossenschaft kann Zweigniederlassungen errichten und sich an Unternehmen beteiligen.
- (4) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

III. Vereinigte Volksbank eG

Die Gemeinde Ehningen ist mit 750,00 € an der Vereinigten Volksbank eG beteiligt.

In der Satzung der Vereinigten Volksbank eG ist der Zweck und Gegenstand des Unternehmens wie folgt beschrieben:

- (1) Zweck der Genossenschaft ist die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder.
- (2) Gegenstand des Unternehmens ist
 - a) der Betrieb von Bankgeschäften aller Art,
 - b) die Durchführung von ergänzenden Geschäften, insbesondere von Dienstleistungsgeschäften,
 - c) die Pflege des gemeinschaftlichen Warenverkehrs.
- (3) Die Genossenschaft ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen, die mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängen oder ihn unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind; dazu gehören auch der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken. Die Genossenschaft ist ferner berechtigt, andere Gesellschaften zu gründen oder zu erwerben, sowie sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen zu errichten.
- (4) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Aufgestellt

Ehningen, 21.10.2025

Jochen Widenmaier

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/148	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Weth, Oliver
Aktenzeichen:	968.11
Sitzungstermin:	21.10.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Neufassung der Hundesteuersatzung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 1 zu dieser Drucksache beiliegende Satzung über die Erhebung der Hundesteuer.

Sachverhalt:

Die Gemeinden erheben gemäß § 9 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg (KAG) eine Hundesteuer als Pflichtsteuer. Die Hundesteuer wird nicht nur zu Einnahmeerzielungszwecken, sondern auch zur Regulierung der Hundehaltung im Gemeindegebiet erhoben. Aus diesem Grund hat der Landesgesetzgeber die Kommunen zur Steuererhebung verpflichtet. Sie zählt zu den sogenannten Aufwands- und Verbrauchssteuern.

Die Hundesteuersatzung der Gemeinde Ehningen wurde zuletzt zum Jahr 2018 angepasst. Der Steuersatz für den im Gemeindegebiet gehaltenen Ersthund beträgt seit 2019 jährlich 100 €. Für jeden weiteren Hund fallen weitere 200 € pro Jahr an. Eine gesonderte Steuer für Kampfhunde wird gegenwärtig nicht erhoben.

Damit liegen die derzeitigen Steuersätze im interkommunalen Vergleich weit unter Durchschnitt (vgl. Anlage 3). Auch zählt die Gemeinde Ehningen zu den sehr wenigen Kommunen, die keinen gesonderten Steuersatz für Kampfhunde erheben.

Seit der letzten Anpassung der Steuersätze hat sich der allgemeine Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg um rund 22 Prozent erhöht. Gleichzeitig sind die gemeindlichen Personal- & Sachaufwendungen in analoger Weise gestiegen.

Um die Hundesteuer an die Preisentwicklung der letzten Jahre anzupassen, das Niveau der Steuersätze dem interkommunalen Durchschnitt anzunähern und die finanzielle Belastung der Allgemeinheit durch Hundehaltung angemessen zu berücksichtigen, hält die Verwaltung eine moderate Erhöhung der Steuersätze für sachgerecht und haushaltsrechtlich geboten. Im Zuge dessen schlägt die Verwaltung auch die Einführung eines gesonderten Hebesatzes für die Haltung von Kampfhunden vor.

Mit den von der Verwaltung vorgeschlagenen Steuersätzen bewegt sich die Gemeinde Ehningen immer noch leicht unter dem interkommunalen Durchschnitt.

Die einzelnen Satzungsneuerungen sind in der Änderungssynopse in Anlage 2 zu dieser Drucksache aufgeführt. Die zentralen Punkte werden nachfolgend zusätzlich erläutert.

1. Allgemeiner Hundesteuersatz

Aufgrund der o.g. Gründe schlägt die Verwaltung eine Anpassung der Steuersätze zum 01.01.2026 wie folgt vor:

	Steuer pro Jahr ab 01.01.2026	Steuer pro Jahr bisher
Ersthund	120 €	100 €
Jeder weitere Hund	240 €	200 €

2. Einführung eines gesonderten Steuersatzes für Kampfhunde

Die Verwaltung schlägt die Einführung eines gesonderten Steuersatzes für Kampfhunde zum 01.01.2026 wie folgt vor:

	Steuer pro Jahr ab 01.01.2026	Steuer pro Jahr bisher
Kampfhund	600 €	
Jeder weitere Kampfhund	600 €	

Das Erheben eines gesonderten Steuersatzes für das Halten von sog. Kampfhunden wird von den meisten Kommunen in Baden-Württemberg praktiziert und verstößt nach ständiger Rechtsprechung nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz. Voraussetzung ist, dass die Differenzierung von Hunden aufgrund sachlicher Gründe erfolgt.

Bei Kampfhunderassen wird aufgrund von fachwissenschaftlichen Untersuchungen ein generell höheres Gefährdungspotenzial angenommen, welches historisch betrachtet das Ziel der Zuchtauswahl gewesen ist.

Die in der Satzung aufgeführten Kampfhunderassen wurden aus der Mustersatzung des Gemeindetages übernommen, welche sich an der Kampfhundeverordnung des Innenministeriums Baden-Württemberg orientiert.

Ziel der deutlich höheren Besteuerung ist es, die Haltung solcher Hunde im Gemeindegebiet im Interesse von Leben und Gesundheit von Menschen und anderen Tieren einzudämmen. Aktuell sind im Gemeindegebiet keine Kampfhunde gemeldet. Die Steuerungswirkung des erhöhten Steuersatzes ist demnach vornehmlich präventiver Natur.

Der erhöhte Steuersatz für Kampfhunde darf keine „erdrosselnde Wirkung“ entfalten. Das ist der Fall, wenn er so hoch ist, dass es in aller Regel wirtschaftlich nicht mehr möglich ist, im Gemeindegebiet Kampfhunde zu halten. Davon kann im vorliegenden Vorschlag nicht ausgegangen werden.

3. Anpassung der Gebühren für den Verlust von Hundesteuermarken

Die Kosten für den Verlust einer Hundesteuermarke liegen ebenfalls deutlich unter dem Durchschnitt der benachbarten Kommunen. Daher empfiehlt die Verwaltung die Anpassung der Kosten für den Verlust einer Hundesteuermarke wie folgt:

	Gebühr ab 01.01.2026	Gebühr bisher
Verlust Hundesteuermarke	10,00 €	2,00 €

Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind rund 330 Hunde im Gemeindegebiet gemeldet. Davon sind 56 Hunde ermäßigt und 56 Hunde steuerbefreit. Das jährliche Aufkommen an Hundesteuer liegt bei rund 30.800 €. Durch die vorgeschlagene Anpassung werden jährliche Mehreinnahmen von rund 6.200 € erzielt.

Aufgestellt:
Ehningen, 13.10.2025



Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: Anlage 1 - Hundesteuersatzung ab 01.01.2026
Anlage 2 - Änderungssynopse zur Hundesteuersatzung vom 01.01.2026
Anlage 3 - Interkommunaler Vergleich Hundesteuersätze

Gemeinde Ehningen
Kreis Böblingen

Az.: 968.11

S a t z u n g

über die Erhebung der Hundesteuer in Ehningen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehningen hat aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) sowie §§ 2, 8 Abs. 2 und 9 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG), jeweils in den geltenden Fassungen, am 21.10.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Steuergegenstand

- (1) Die Gemeinde erhebt die Hundesteuer nach dieser Satzung.
- (2) Der Steuer unterliegt das Halten von Hunden durch natürliche Personen im Gemeindegebiet, soweit es nicht ausschließlich der Erzielung von Einnahmen dient.
- (3) Wird ein Hund gleichzeitig in mehreren Gemeinden gehalten, so ist die Gemeinde Ehningen steuerberechtigt, wenn der Hundehalter seine Hauptwohnung in Ehningen hat.

§ 2

Steuerschuldner und Haftung, Steuerpflichtiger

- (1) Steuerschuldner und Steuerpflichtiger ist der Halter eines Hundes.
- (2) Halter eines Hundes ist, wer einen Hund in seinem Haushalt oder seinem Wirtschaftsbetrieb für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgenommen hat. Kann der Halter eines Hundes nicht ermittelt werden, so gilt als Halter, wer den Hund wenigstens drei Monate lang gepflegt, untergebracht oder auf Probe oder zum Anlernen gehalten hat.
- (3) Alle in einem Haushalt gehaltenen Hunde gelten als von den Haushaltsmitgliedern gemeinsam gehalten.
- (4) Halten mehrere Personen gemeinschaftlich einen oder mehrere Hunde, so sind sie Gesamtschuldner.
- (5) Ist der Hundehalter nicht zugleich Eigentümer des Hundes, so haftet der Eigentümer neben dem Steuerschuldner als Gesamtschuldner.

§ 3

Steuerpflicht

- (1) Die Steuerpflicht beginnt am ersten Tag des auf den Beginn des Haltens folgenden Kalendermonats, frühestens mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Hund drei Monate alt wird. Beginnt die Hundehaltung bereits am 1. Tag eines Kalendermonats, so beginnt auch die Steuerpflicht mit diesem Tag.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Hundehaltung beendet wird. § 10 Abs.2 und § 11 Abs. 5 bleiben unberührt.

§ 4

Erhebungszeitraum, Entstehung der Steuer

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerschuld für das Kalenderjahr entsteht am 1. Januar für jeden an diesem Tag im Gemeindegebiet gehaltenen über drei Monate alten Hund.
- (3) Beginnt die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, so entsteht die Steuerschuld für dieses Kalenderjahr mit dem Beginn der Steuerpflicht.

§ 5

Steuersatz

- (1) Der Steuersatz beträgt im Kalenderjahr für jeden Hund 120€. Für das Halten eines Kampfhundes gem. Abs. 3 beträgt der Steuersatz abweichend von Satz 1 600 €. Beginnt oder endet die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, beträgt die Steuer den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Bruchteil der Jahressteuer.
- (2) Hält ein Hundehalter im Gemeindegebiet mehrere Hunde, so erhöht sich der nach Abs.1 geltende Steuersatz für den zweiten und jeden weiteren Hund auf 240€, für den zweiten und jeden weiteren Kampfhund auf 600 €. Werden neben Kampfhunden noch andere Hunde gehalten, so gelten diese als „weitere Hunde“. Steuerbefreite Hunde (§ 6) sowie Hunde in einem Zwinger (§ 7) bleiben hierbei außer Betracht.
- (3) Kampfhunde sind solche Hunde, die aufgrund ihres Verhaltens die Annahme rechtfertigen, dass durch sie eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren besteht. Kampfhunde im

Sinne dieser Vorschrift sind insbesondere Bullterrier, Pit Bull Terrier, American Staffordshire Terrier sowie deren Kreuzungen untereinander oder mit anderen Hunden sowie Bullmastiff, Mastino Napolitano, Fila Brasileiro, Bordeaux-Dogge, Mastin Espanol, Staffordshire Bullterrier, Dogo Argentino, Mastiff und Tosa Inu.

- (4) Die Zwingersteuer für Zwinger im Sinne von § 7 Abs.1 beträgt das 3-fache des Steuersatzes nach Abs.1 Satz 1. Werden in dem Zwinger mehr als 5 Hunde gehalten, so erhöht sich die Steuer für jeweils bis zu 5 weitere Hunde um die Zwingersteuer nach Satz 1.

§ 6 Steuerbefreiungen

Steuerbefreiung ist auf Antrag zu gewähren für das Halten von

1. Hunden, die ausschließlich dem Schutz und der Hilfe blinder, tauber oder sonst hilfsbedürftiger Personen dienen. Sonst hilfsbedürftig nach Satz 1 sind Personen, die einen Schwerbehindertenausweis mit den Merkzeichen „B“, „BL“, „aG“ oder „H“ besitzen.
2. Hunden, die die Prüfung für Rettungshunde oder die Wiederholungsprüfung mit Erfolg abgelegt haben und für den Schutz der Zivilbevölkerung zur Verfügung stehen.
3. Hunde, die ausschließlich dem Schutz von Epileptikern oder Diabetikern dienen, wenn nachgewiesen wird, dass sie hierzu geeignet sind.
4. Hunde, die zur Bewachung von Gebäuden gehalten werden, die vom nächsten bewohnten Gebäude mehr als 200 m entfernt oder im Außenbereich liegen, dienen,
5. Hunde, die aus dem Tiersyl (Tierheim) übernommen werden. Diese sind für ein Jahr von der Hundesteuer befreit ab der Übernahme des Tieres.

Der Antrag ist mindestens zwei Wochen vor Beginn des Monats zu stellen, in dem die Steuerbefreiung wirksam werden soll.

§ 6 a Steuerermäßigung

- (1) Die Steuer nach § 5 ermäßigt sich auf Antrag um die Hälfte für
- a) Hundehalter, die mit ihrem Hund eine Begleithundeprüfung, eine Therapiehundeproofung, einen Teamtest oder die Schutzhundeprüfung I, II oder III nach der Prüfungsverordnung des Verbandes für das Deutsche Hundewesen erfolgreich absolviert haben.
 - b) Jagdhunde mit Brauchbarkeitsprüfung von Jagdpächtern und bestätigten Jagdaufsehern, sofern diese Hunde für den Jagdschutz erforderlich sind.
- (2) Der Antrag ist mindestens zwei Wochen vor Beginn des Monats zu stellen, in dem die Steuerbefreiung wirksam werden soll.
- (3) Für Kampfhunde im Sinne des § 5 Abs. 3 werden Steuervergünstigungen nicht gewährt.

§ 7 Zwingersteuer

- (1) Von Hundezüchtern, die mindestens zwei rassereine Hunde der gleichen Rasse, darunter eine Hündin im zuchtfähigen Alter zu Zuchtzwecken halten, wird die Steuer auf Antrag für die Hunde dieser Rasse nach § 5 Abs.4 erhoben, wenn der Zwinger, die Zuchttiere und die gezüchteten Hunde in das Zuchtbuch einer von der Gemeinde anerkannten Hundezüchtervereinigung eingetragen sind.
- (2) Die Ermäßigung ist nicht zu gewähren, wenn in den letzten drei Kalenderjahren keine Hunde gezüchtet worden sind sowie für die Zucht von Kampfhunden im Sinne von § 5 Abs. 3.

§ 8

Allgemeine Bestimmungen über Steuervergünstigungen

- (1) Für die Gewährung einer Steuerbefreiung oder Steuerermäßigung (Steuervergünstigung) sind die Verhältnisse bei Beginn eines Kalenderjahres, in den Fällen des § 3 Abs. 1 diejenigen bei Beginn der Steuerpflicht maßgebend.
- (2) Die Steuervergünstigung ist zu versagen, wenn
 1. die Hunde, für die eine Steuervergünstigung in Anspruch genommen wird, für den angegebenen Verwendungszweck nicht geeignet sind,
 2. in den Fällen des § 7 keine ordnungsmäßigen Bücher über den Bestand, den Erwerb oder die Veräußerung der Hunde geführt werden oder wenn solche Bücher der Gemeinde nicht bis zum 31. März des jeweiligen Kalenderjahres vorgelegt werden. Wird der Zwinger erstmals nach dem Beginn des Kalenderjahres betrieben, so sind die Bücher bei Antragstellung der jeweiligen Ermäßigung vorzulegen.
 3. in den Fällen des § 6 Nr.2 die geforderte Prüfung nicht innerhalb von zwölf Monaten vor dem in Abs.1 bezeichneten Zeitpunkt von den Hunden mit Erfolg abgelegt wurde.
- (3) Für Kampfhunde im Sinne des § 5 Abs. 3 werden Steuervergünstigungen nicht gewährt.

§ 9

Festsetzung und Fälligkeit

- (1) Die Steuer wird durch Steuerbescheid festgesetzt und ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu entrichten.
- (2) In den Fällen der §§ 3 und 4 Abs.3 ist die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag festzusetzen.
- (3) Endet die Steuerpflicht im Laufe des Jahres (§ 3 Abs.2) und war die Steuer bereits festgesetzt, ergeht ein Änderungsbescheid.

§ 10

Anzeigepflicht

- (1) Wer im Gemeindegebiet einen über drei Monate alten Hund hält, hat dies innerhalb eines Monats nach dem Beginn der Haltung oder nachdem der Hund das steuerbare Alter erreicht hat, der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Bei Kampfhunden gem. § 5 Abs. 3 ist auch die Rasse (bei Kreuzungen die Rasse des Vater- und Muttertieres) anzuzeigen.
- (2) Endet die Hundehaltung oder entfallen die Voraussetzungen für eine gewährte Steuervergünstigung, so ist dies der Gemeinde innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen.
- (3) Eine Verpflichtung nach Abs.1 und 2 besteht nicht, wenn feststeht, dass die Hundehaltung vor dem Zeitpunkt an dem die Steuerpflicht beginnt, beendet wird.
- (4) Wird ein Hund veräußert, so ist in der Anzeige nach Abs.2 der Name und die Anschrift des Erwerbers anzugeben.

§ 11

Hundesteuermarken

- (1) Für jeden Hund, dessen Haltung im Gemeindegebiet angezeigt wurde, wird eine Hundesteuermarke, die Eigentum der Gemeinde bleibt, ausgegeben.
- (2) Die Hundesteuermarken bleiben für die Dauer der Hundehaltung gültig. Die Gemeinde Ehningen kann durch öffentliche Bekanntmachung Hundesteuermarken für ungültig erklären und neue Hundesteuermarken ausgeben.
- (3) Hundezüchter, die zur Zwingersteuer nach § 7 herangezogen werden, erhalten zwei Hundesteuermarken.
- (4) Der Hundehalter hat die von ihm gehaltenen, außerhalb des von ihm bewohnten Hauses oder des umfriedeten Grundbesitzes laufende anzeigepflichtige Hunde mit einer gültigen und sichtbar befestigten Hundesteuermarke zu versehen.
- (5) Endet eine Hundehaltung, so ist die Steuermarke mit der Anzeige über die Beendigung der Hundehaltung innerhalb eines Monats an die Gemeinde zurückzugeben.
- (6) Bei Verlust einer Hundesteuermarke wird dem Halter eine Ersatzmarke gegen eine Gebühr von 10,00 € ausgehändigt. Dasselbe gilt für den Ersatz einer unbrauchbar gewordenen Steuermarke; die

unbrauchbar gewordene Steuermarke ist zurückzugeben. Wird eine in Verlust geratene Steuermarke wieder aufgefunden, ist die wiedergefundene Marke unverzüglich an die Gemeinde zurückzugeben.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 Nr.2 Kommunalabgabengesetz handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig einer Verpflichtung nach §§ 10 oder 11 zuwiderhandelt.

§ 13 Übergangsbestimmung

Wer zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung einen Kampfhund i. S. des § 5 Abs. 3 im Gemeindegebiet hält, hat dies innerhalb eines Monats nach In-Kraft-Treten dieser Satzung der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. § 10 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Hundesteuer vom 12. Dezember 2017 außer Kraft.

Ausgefertigt,
Ehningen, 22.10.2025

Lukas Rosengrün
-Bürgermeister-

Anlage 2 – Änderungssynopse zur Hundesteuersatzung

Bisherige Satzung	Neufassung der Satzung (Änderungen grün markiert)
§ 1 Steuergegenstand (1) Die Gemeinde erhebt die Hundesteuer nach dieser Satzung. (2) Der Steuer unterliegt das Halten von Hunden durch natürliche Personen im Gemeindegebiet, soweit es nichtausschließlich der Erzielung von Einnahmen dient. (3) Wird ein Hund gleichzeitig in mehreren Gemeinden gehalten, so ist die Gemeinde Ehningen steuerberechtigt, wenn der Hundehalter seine Hauptwohnung in Ehningen hat.	§ 1 Steuergegenstand (1) Die Gemeinde erhebt die Hundesteuer nach dieser Satzung. (2) Der Steuer unterliegt das Halten von Hunden durch natürliche Personen im Gemeindegebiet, soweit es nicht ausschließlich der Erzielung von Einnahmen dient. (3) Wird ein Hund gleichzeitig in mehreren Gemeinden gehalten, so ist die Gemeinde Ehningen steuerberechtigt, wenn der Hundehalter seine Hauptwohnung in Ehningen hat.
§ 2 Steuerschuldner und Haftung, Steuerpflichtiger (1) Steuerschuldner und Steuerpflichtiger ist der Halter eines Hundes. (2) Halter eines Hundes ist, wer einen Hund in seinem Haushalt oder seinem Wirtschaftsbetrieb für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgenommen hat. Kann der Halter eines Hundes nicht ermittelt werden, so gilt als Halter, wer den Hund wenigstens drei Monate lang gepflegt, untergebracht oder auf Probe oder zum Anlernen gehalten hat. (3) Alle in einem Haushalt gehaltenen Hunde gelten als von den Haushaltsmitgliedern gemeinsam gehalten. (4) Halten mehrere Personen gemeinschaftlich einen oder mehrere Hunde, so sind sie Gesamtschuldner. (5) Ist der Hundehalter nicht zugleich Eigentümer des Hundes, so haftet der Eigentümer neben dem Steuerschuldner als Gesamtschuldner.	§ 2 Steuerschuldner und Haftung, Steuerpflichtiger (1) Steuerschuldner und Steuerpflichtiger ist der Halter eines Hundes. (2) Halter eines Hundes ist, wer einen Hund in seinem Haushalt oder seinem Wirtschaftsbetrieb für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgenommen hat. Kann der Halter eines Hundes nicht ermittelt werden, so gilt als Halter, wer den Hund wenigstens drei Monate lang gepflegt, untergebracht oder auf Probe oder zum Anlernen gehalten hat. (3) Alle in einem Haushalt gehaltenen Hunde gelten als von den Haushaltsmitgliedern gemeinsam gehalten. (4) Halten mehrere Personen gemeinschaftlich einen oder mehrere Hunde, so sind sie Gesamtschuldner. (5) Ist der Hundehalter nicht zugleich Eigentümer des Hundes, so haftet der Eigentümer neben dem Steuerschuldner als Gesamtschuldner.

§ 3 Steuerpflicht (1) Die Steuerpflicht beginnt am ersten Tag des auf den Beginn des Haltens folgenden Kalendermonats, frühestens mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Hund drei Monate alt wird. Beginnt die Hundehaltung bereits am 1. Tag eines Kalendermonats, so beginnt auch die Steuerpflicht mit diesem Tag. (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Hundehaltung beendet wird. § 10 Abs.2 und § 11 Abs. 5 bleiben unberührt.	§ 3 Steuerpflicht (1) Die Steuerpflicht beginnt am ersten Tag des auf den Beginn des Haltens folgenden Kalendermonats, frühestens mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Hund drei Monate alt wird. Beginnt die Hundehaltung bereits am 1. Tag eines Kalendermonats, so beginnt auch die Steuerpflicht mit diesem Tag. (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Hundehaltung beendet wird. § 10 Abs.2 und § 11 Abs. 5 bleiben unberührt.
§ 4 Erhebungszeitraum, Entstehung der Steuer (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr. (2) Die Steuerschuld für das Kalenderjahr entsteht am 1. Januar für jeden an diesem Tag im Gemeindegebiet gehaltenen über drei Monate alten Hund. (3) Beginnt die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, so entsteht die Steuerschuld für dieses Kalenderjahr mit dem Beginn der Steuerpflicht.	§ 4 Erhebungszeitraum, Entstehung der Steuer (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr. (2) Die Steuerschuld für das Kalenderjahr entsteht am 1. Januar für jeden an diesem Tag im Gemeindegebiet gehaltenen über drei Monate alten Hund. (3) Beginnt die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, so entsteht die Steuerschuld für dieses Kalenderjahr mit dem Beginn der Steuerpflicht.
§ 5 Steuersatz (1) Der Steuersatz beträgt im Kalenderjahr 2018 für jeden Hund 92 € und ab dem Kalenderjahr 2019 100€. Beginnt oder endet die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, beträgt die Steuer den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Bruchteil der Jahressteuer.	§ 5 Steuersatz (1) Der Steuersatz beträgt im Kalenderjahr 2018 für jeden Hund 92 € und ab dem Kalenderjahr 2019 120€. Für das Halten eines Kampfhundes gem. Abs. 3 beträgt der Steuersatz abweichend von Satz 1 600€. Beginnt oder endet die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, beträgt die Steuer den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Bruchteil der Jahressteuer.

(2) Hält ein Hundehalter im Gemeindegebiet mehrere Hunde, so erhöht sich der nach Abs.1 geltende Steuersatz für den zweiten und jeden weiteren Hund im Kalenderjahr 2018 auf 184€ und ab dem Kalenderjahr 2019 auf 200€. Hierbei bleiben nach § 6 steuerbefreite Hunde außer Betracht. (3) Die Zwingersteuer für Zwinger im Sinne von § 7 Abs.1 beträgt das 3-fache des Steuersatzes nach Abs.1. Werden in dem Zwinger mehr als 5 Hunde gehalten, so erhöht sich die Steuer für jeweils bis zu 5 weitere Hunde um die Zwingersteuer nach Satz 1.	(2) Hält ein Hundehalter im Gemeindegebiet mehrere Hunde, so erhöht sich der nach Abs.1 geltende Steuersatz für den zweiten und jeden weiteren Hund im Kalenderjahr 2018 auf 184€ und ab dem Kalenderjahr 2019 auf 240€, für den zweiten und jeden weiteren Kampfhund auf 600€. Werden neben Kampfhunden noch andere Hunde gehalten, so gelten diese als „weitere Hunde“. Steuerbefreite Hunde (§ 6) sowie Hunde in einem Zwinger (§ 7) bleiben hierbei außer Betracht. (3) Kampfhunde sind solche Hunde, die aufgrund ihres Verhaltens die Annahme rechtfertigen, dass durch sie eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren besteht. Kampfhunde im Sinne dieser Vorschrift sind insbesondere Bullterrier, Pit Bull Terrier, American Staffordshire Terrier sowie deren Kreuzungen untereinander oder mit anderen Hunden sowie Bullmastiff, Mastino Napolitano, Fila Brasileiro, Bordeaux-Dogge, Mastin Espanol, Staffordshire Bullterrier, Dogo Argentino, Mastiff und Tosa Inu. (4) Die Zwingersteuer für Zwinger im Sinne von § 7 Abs.1 beträgt das 3-fache des Steuersatzes nach Abs.1 Satz 1. Werden in dem Zwinger mehr als 5 Hunde gehalten, so erhöht sich die Steuer für jeweils bis zu 5 weitere Hunde um die Zwingersteuer nach Satz 1.
§ 6 Steuerbefreiungen Steuerbefreiung ist auf Antrag zu gewähren für das Halten von 1. Hunden, die ausschließlich dem Schutz und der Hilfe blinder, tauber oder sonst hilfsbedürftiger Personen dienen. Sonst hilfsbedürftig nach Satz 1 sind Personen, die einen	§ 6 Steuerbefreiungen Steuerbefreiung ist auf Antrag zu gewähren für das Halten von 1. Hunden, die ausschließlich dem Schutz und der Hilfe blinder, tauber oder sonst hilfsbedürftiger Personen dienen. Sonst hilfsbedürftig nach Satz 1 sind Personen, die einen

Schwerbehindertenausweis mit den Merkzeichen „B“, „BL“, „aG“ oder „H“ besitzen. 2. Hunden, die die Prüfung für Rettungshunde oder die Wiederholungsprüfung mit Erfolg abgelegt haben und für den Schutz der Zivilbevölkerung zur Verfügung stehen. 3. Hunde, die ausschließlich dem Schutz von Epileptikern oder Diabetikern dienen, wenn nachgewiesen wird, dass sie hierzu geeignet sind. 4. Hunde, die zur Bewachung von Gebäuden gehalten werden, die vom nächsten bewohnten Gebäude mehr als 200 m entfernt oder im Außenbereich liegen, dienen, 5. Hunde, die aus dem Tiersyl (Tierheim) übernommen werden. Diese sind für ein Jahr von der Hundesteuer befreit ab der Übernahme des Tieres. Der Antrag ist mindestens zwei Wochen vor Beginn des Monats zu stellen, in dem die Steuerbefreiung wirksam werden soll.	Schwerbehindertenausweis mit den Merkzeichen „B“, „BL“, „aG“ oder „H“ besitzen. 2. Hunden, die die Prüfung für Rettungshunde oder die Wiederholungsprüfung mit Erfolg abgelegt haben und für den Schutz der Zivilbevölkerung zur Verfügung stehen. 3. Hunde, die ausschließlich dem Schutz von Epileptikern oder Diabetikern dienen, wenn nachgewiesen wird, dass sie hierzu geeignet sind. 4. Hunde, die zur Bewachung von Gebäuden gehalten werden, die vom nächsten bewohnten Gebäude mehr als 200 m entfernt oder im Außenbereich liegen, dienen, 5. Hunde, die aus dem Tiersyl (Tierheim) übernommen werden. Diese sind für ein Jahr von der Hundesteuer befreit ab der Übernahme des Tieres. Der Antrag ist mindestens zwei Wochen vor Beginn des Monats zu stellen, in dem die Steuerbefreiung wirksam werden soll.
§ 6a Steuerermäßigung (1) Die Steuer nach § 5 ermäßigt sich auf Antrag um die Hälfte für a) Hundehalter, die mit ihrem Hund eine Begleithundeprüfung, eine Therapiehundeprüfung, einen Teamtest oder die Schutzhundeprüfung I, II oder III nach der Prüfungsverordnung des Verbandes für das Deutsche Hundewesen erfolgreich absolviert haben. b) Jagdhunde mit Brauchbarkeitsprüfung von Jagdpächtern und bestätigten Jagdaufsehern, sofern diese Hunde für den Jagdschutz erforderlich sind. (2) Der Antrag ist mindestens zwei Wochen vor Beginn des Monats zu stellen, in dem die Steuerbefreiung wirksam werden soll.	§ 6a Steuerermäßigung (1) Die Steuer nach § 5 ermäßigt sich auf Antrag um die Hälfte für a) Hundehalter, die mit ihrem Hund eine Begleithundeprüfung, eine Therapiehundeprüfung, einen Teamtest oder die Schutzhundeprüfung I, II oder III nach der Prüfungsverordnung des Verbandes für das Deutsche Hundewesen erfolgreich absolviert haben. b) Jagdhunde mit Brauchbarkeitsprüfung von Jagdpächtern und bestätigten Jagdaufsehern, sofern diese Hunde für den Jagdschutz erforderlich sind. (2) Der Antrag ist mindestens zwei Wochen vor Beginn des Monats zu stellen, in dem die Steuerbefreiung wirksam werden soll.

	(3) Für Kampfhunde im Sinne des § 5 Abs. 3 werden Steuervergünstigungen nicht gewährt.
§ 7 Zwingersteuer (1) Von Hundezüchtern, die mindestens zwei rassereine Hunde der gleichen Rasse, darunter eine Hündin im zuchtfähigen Alter zu Zuchtzwecken halten, wird die Steuer auf Antrag für die Hunde dieser Rasse nach § 5 Abs.3 erhoben, wenn der Zwinger, die Zuchttiere und die gezüchteten Hunde in das Zuchtbuch einer von der Gemeinde anerkannten Hundezüchtervereinigung eingetragen sind. (2) Die Ermäßigung ist nicht zu gewähren, wenn in den letzten drei Kalenderjahren keine Hunde gezüchtet worden sind.	§ 7 Zwingersteuer (1) Von Hundezüchtern, die mindestens zwei rassereine Hunde der gleichen Rasse, darunter eine Hündin im zuchtfähigen Alter zu Zuchtzwecken halten, wird die Steuer auf Antrag für die Hunde dieser Rasse nach § 5 Abs. 4 erhoben, wenn der Zwinger, die Zuchttiere und die gezüchteten Hunde in das Zuchtbuch einer von der Gemeinde anerkannten Hundezüchtervereinigung eingetragen sind. (2) Die Ermäßigung ist nicht zu gewähren, wenn in den letzten drei Kalenderjahren keine Hunde gezüchtet worden sind sowie für die Zucht von Kampfhunden im Sinne von § 5 Abs. 3.
§ 8 Allgemeine Bestimmungen über Steuervergünstigungen (1) Die Steuervergünstigung ist zu versagen, wenn 1. die Hunde, für die eine Steuervergünstigung in Anspruch genommen wird, für den angegebenen Verwendungszweck nicht geeignet sind, 2. in den Fällen des § 7 keine ordnungsmäßigen Bücher über den Bestand, den Erwerb oder die Veräußerung der Hunde geführt werden oder wenn solche Bücher der Gemeinde nicht bis zum 31. März des jeweiligen	§ 8 Allgemeine Bestimmungen über Steuervergünstigungen (1) Für die Gewährung einer Steuerbefreiung oder Steuerermäßigung (Steuervergünstigung) sind die Verhältnisse bei Beginn eines Kalenderjahres, in den Fällen des § 3 Abs. 1 diejenigen bei Beginn der Steuerpflicht maßgebend. (2) Die Steuervergünstigung ist zu versagen, wenn 1. die Hunde, für die eine Steuervergünstigung in Anspruch genommen wird, für den angegebenen Verwendungszweck nicht geeignet sind, 2. in den Fällen des § 7 keine ordnungsmäßigen Bücher über den Bestand, den Erwerb oder die Veräußerung der Hunde geführt werden oder wenn solche Bücher der Gemeinde nicht bis zum 31. März des jeweiligen

Kalenderjahres vorgelegt werden. Wird der Zwinger erstmals nach dem Beginn des Kalenderjahres betrieben, so sind die Bücher bei Antragstellung der jeweiligen Ermäßigung vorzulegen. 3. in den Fällen des § 6 Nr.2 die geforderte Prüfung nicht innerhalb von zwölf Monaten vor dem in Abs.1 bezeichneten Zeitpunkt von den Hunden mit Erfolg abgelegt wurde.	Kalenderjahres vorgelegt werden. Wird der Zwinger erstmals nach dem Beginn des Kalenderjahres betrieben, so sind die Bücher bei Antragstellung der jeweiligen Ermäßigung vorzulegen. 3. in den Fällen des § 6 Nr.2 die geforderte Prüfung nicht innerhalb von zwölf Monaten vor dem in Abs.1 bezeichneten Zeitpunkt von den Hunden mit Erfolg abgelegt wurde. (3) Für Kampfhunde im Sinne des § 5 Abs. 3 werden Steuervergünstigungen nicht gewährt.
§ 9 Festsetzung und Fälligkeit (1) Die Steuer wird durch Steuerbescheid festgesetzt und ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu entrichten. (2) In den Fällen der §§ 3 und 4 Abs.3 ist die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag festzusetzen. (3) Endet die Steuerpflicht im Laufe des Jahres (§ 3 Abs.2) und war die Steuer bereits festgesetzt, ergeht ein Änderungsbescheid.	§ 9 Festsetzung und Fälligkeit (1) Die Steuer wird durch Steuerbescheid festgesetzt und ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu entrichten. (2) In den Fällen der §§ 3 und 4 Abs.3 ist die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag festzusetzen. (3) Endet die Steuerpflicht im Laufe des Jahres (§ 3 Abs.2) und war die Steuer bereits festgesetzt, ergeht ein Änderungsbescheid.
§ 10 Anzeigepflicht Wer im Gemeindegebiet einen über drei Monate alten Hund hält, hat dies innerhalb eines Monats nach dem Beginn der Haltung oder nachdem der Hund das steuerbare Alter erreicht hat, der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.	§ 10 Anzeigepflicht (1) Wer im Gemeindegebiet einen über drei Monate alten Hund hält, hat dies innerhalb eines Monats nach dem Beginn der Haltung oder nachdem der Hund das steuerbare Alter erreicht hat, der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Bei Kampfhunden gem. § 5 Abs. 3 ist auch die Rasse (bei Kreuzungen die Rasse des Vater- und Muttertieres) anzuzeigen.

Endet die Hundehaltung oder entfallen die Voraussetzungen für eine gewährte Steuervergünstigung, so ist dies der Gemeinde innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Eine Verpflichtung nach Abs.1 und 2 besteht nicht, wenn feststeht, dass die Hundehaltung vor dem Zeitpunkt an dem die Steuerpflicht beginnt, beendet wird. Wird ein Hund veräußert, so ist in der Anzeige nach Abs.2 der Name und die Anschrift des Erwerbers anzugeben.	(2) Endet die Hundehaltung oder entfallen die Voraussetzungen für eine gewährte Steuervergünstigung, so ist dies der Gemeinde innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. (3) Eine Verpflichtung nach Abs.1 und 2 besteht nicht, wenn feststeht, dass die Hundehaltung vor dem Zeitpunkt an dem die Steuerpflicht beginnt, beendet wird. (4) Wird ein Hund veräußert, so ist in der Anzeige nach Abs.2 der Name und die Anschrift des Erwerbers anzugeben.
§ 11 Hundesteuermarken (1) Für jeden Hund, dessen Haltung im Gemeindegebiet angezeigt wurde, wird eine Hundesteuermarke, die Eigentum der Gemeinde bleibt, ausgegeben. (2) Die Hundesteuermarken bleiben für die Dauer der Hundehaltung gültig. Die Gemeinde Ehningen kann durch öffentliche Bekanntmachung Hundesteuermarken für ungültig erklären und neue Hundesteuermarken ausgeben. (3) Hundezüchter, die zur Zwingersteuer nach § 7 herangezogen werden, erhalten zwei Hundesteuermarken. (4) Der Hundehalter hat die von ihm gehaltenen, außerhalb des von ihm bewohnten Hauses oder des umfriedeten Grundbesitzes laufende anzeigepflichtige Hunde mit einer gültigen und sichtbar befestigten Hundesteuermarke zu versehen. (5) Endet eine Hundehaltung, so ist die Steuermarke mit der Anzeige über die Beendigung der Hundehaltung innerhalb eines Monats an die Gemeinde zurückzugeben. (6) Bei Verlust einer Hundesteuermarke wird dem Halter eine Ersatzmarke gegen eine Gebühr von 2,00 € ausgehändigt. Dasselbe gilt für den Ersatz einer unbrauchbar gewordenen	§ 11 Hundesteuermarken (1) Für jeden Hund, dessen Haltung im Gemeindegebiet angezeigt wurde, wird eine Hundesteuermarke, die Eigentum der Gemeinde bleibt, ausgegeben. (2) Die Hundesteuermarken bleiben für die Dauer der Hundehaltung gültig. Die Gemeinde Ehningen kann durch öffentliche Bekanntmachung Hundesteuermarken für ungültig erklären und neue Hundesteuermarken ausgeben. (3) Hundezüchter, die zur Zwingersteuer nach § 7 herangezogen werden, erhalten zwei Hundesteuermarken. (4) Der Hundehalter hat die von ihm gehaltenen, außerhalb des von ihm bewohnten Hauses oder des umfriedeten Grundbesitzes laufende anzeigepflichtige Hunde mit einer gültigen und sichtbar befestigten Hundesteuermarke zu versehen. (5) Endet eine Hundehaltung, so ist die Steuermarke mit der Anzeige über die Beendigung der Hundehaltung innerhalb eines Monats an die Gemeinde zurückzugeben. (6) Bei Verlust einer Hundesteuermarke wird dem Halter eine Ersatzmarke gegen eine Gebühr von 10,00 € ausgehändigt. Dasselbe gilt für den Ersatz einer unbrauchbar gewordenen

Steuermarke; die unbrauchbar gewordene Steuermarke ist zurückzugeben. Wird eine in Verlust geratene Steuermarke wieder aufgefunden, ist die wiedergefundene Marke unverzüglich an die Gemeinde zurückzugeben.	Steuermarke; die unbrauchbar gewordene Steuermarke ist zurückzugeben. Wird eine in Verlust geratene Steuermarke wieder aufgefunden, ist die wiedergefundene Marke unverzüglich an die Gemeinde zurückzugeben.
§ 12 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 Nr.2 Kommunalabgabengesetz handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig einer Verpflichtung nach §§ 10 oder 11 zuwiderhandelt.	§ 12 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 Nr.2 Kommunalabgabengesetz handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig einer Verpflichtung nach §§ 10 oder 11 zuwiderhandelt.
	§ 13 Übergangsbestimmung Wer zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung einen Kampfhund i. S. des § 5 Abs. 3 im Gemeindegebiet hält, hat dies innerhalb eines Monats nach In-Kraft-Treten dieser Satzung der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. § 10 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.
§ 13 Inkrafttreten Diese Satzung tritt am 1.Januar 2018 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Hundesteuer vom 26.November 1996 in der Fassung vom 18. Dezember 2007 außer Kraft.	§ 14 Inkrafttreten Diese Satzung tritt am 1.Januar 2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einer Hundesteuer vom 26.November 1996 in der Fassung vom 13. Dezember 2017 außer Kraft.

Anlage 3 – Vergleich über die Höhe der Hundesteuer mit ausgewählten Nachbarkommunen:

Kommune	Ersthund	Jeder weitere Hund	Kampfhund	Jeder weitere Kampfhund
Aidlingen	156 €	312 €	720 €	1.440 €
Altdorf	120 €	240 €	600 €	1.080 €
Ammerbuch	144 €	288 €	1.320 €	1.320 €
Böblingen	120 €	240 €	360 €	720 €
Bondorf	132 €	264 €	-	-
Gärtringen	144 €	288 €	864 €	1.728 €
Gäufelden	120 €	240 €	600 €	1.200 €
Grafenau	144 €	288 €	720 €	1.440 €
Heimsheim	70 €	140 €	210 €	210 €
Hildrizhausen	144 €	288 €	720 €	1.440 €
Holzgerlingen	120 €	240 €	360 €	720 €
Sindelfingen	120 €	240 €	660 €	240 €
Waldenbuch	156 €	312 €	970 €	970 €
Weil im Schönbuch	120 €	240 €	600 €	-
Weissach	120 €		840 €	1680 €
Durchschnitt	129 €	259 €	682 €	1.091 €
Ehningen alt	100 €	200 €	-	-
Ehningen neu	120 €	240 €	600 €	600 €

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/150	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Weth, Oliver
Aktenzeichen:	963.11, 965.20, 966.20
Sitzungstermin:	21.10.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Satzung zur Änderung der Hebesatzsatzung - Anpassung des Hebesatzes für die Grundsteuer A

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 1 zu dieser Beratungsunterlage beiliegende Satzung zur Änderung der Hebesatzsatzung.

Sachverhalt:

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil aus dem Jahr 2018 die bisherige Einheitsbewertung von Grundstücken für verfassungswidrig erklärt. Es urteilte u.a., dass das Bewertungsverfahren, welches die Grundlage für die Grundsteuererhebung der Kommunen darstellt, gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoße.

In der Folge haben Bundes- und Landesgesetzgeber das Bewertungsverfahren von Flurstücken gesetzlich neugeregelt (sog. Grundsteuerreform). Die Neuregelungen sind zum 01.01.2025 in Kraft getreten.

Aufgrund der neuen Bewertungssystematik haben sich die Grundsteuerwertbescheide und – darauf aufbauend – die Grundsteuermessbescheide der einzelnen Flurstücke in ihrer Höhe teilweise gravierend im Vergleich zur Zeit vor der Reform verändert.

In der Konsequenz haben alle Kommunen in Baden-Württemberg ihre Hebesätze neu kalkulieren und beschließen müssen. Die Gemeinde Ehningen hat dies in der Sitzung vom 19.11.2024 mit Drucksachennummer 2024/156 getan. Auf die Drucksache wird verwiesen.

Der Hebesatz für die Grundsteuer B (Wohn- & Gewerbeflächen) wurde auf 165 v.H. festgesetzt. Damit wurde die Grundsteuerreform im Bereich der Grundsteuer B aufkommensneutral umgesetzt. Aufkommensneutral bedeutet, dass die Gemeinde im Zuge der Grundsteuerreform keine Mehreinnahmen gegenüber des bisherigen Grundsteueraufkommens anstrebt.

Dies bedeutet aber explizit nicht, dass für jeden einzelnen Steuerpflichtigen künftig die gleiche Höhe der zu zahlenden Grundsteuer anfällt, wie vor der Reform. Stattdessen kommt es im Zuge der Reform unweigerlich zu Belastungsverschiebungen zwischen den Steuerpflichtigen; verkürzt gesagt: einige Grundstückseigentümer müssen künftig mehr zahlen und andere wiederum weniger.

Diese Verschiebungen sind Willensausdruck des Landesgesetzgebers sowie Konsequenz des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes und entziehen sich der Einflussnahme der Gemeinde.

Der Hebesatz für die Grundsteuer A (Land- & forstwirtschaftliche Grundstücke) wurde in Ehningen hingegen nicht angepasst. Grund war unter anderem, dass der Verwaltung zum Zeitpunkt des Beschlusses nicht ausreichend Daten für eine verlässliche Hochrechnung eines aufkommensneutralen Hebesatzes zur Verfügung standen.

Finanzielle Auswirkungen:

In der Folge rechnet die Verwaltung nun mit deutlich niedrigerem Aufkommen der Grundsteuer A für das Jahr 2025ff.. Da nun eine verlässlichere Datengrundlage vorhanden ist, schlägt die Verwaltung eine Anpassung des Hebesatzes für die Grundsteuer A vor, um analog zur Grundsteuer B das Niveau vor der Grundsteuerreform zu erreichen. Hierfür wäre ein Hebesatz von rd. 580 v.H. notwendig:

	Hebesatz	Ertrag	Messbeträge	Minderertrag
Vor der Reform	310 v.H.	rd. 17.800 €	5.741 €	
Nach der Reform	310 v.H.	rd. 9.400 €	3.048 €	
Aufkommensneutral	(584 v.H.) ~ 580 v.H.	ca. 17.700 €	3.048 €	- 100 €

Durch die Anpassung des Hebesatzes auf 580 v.H. wird das Vor-Reform-Niveau erreicht und Aufkommensneutralität hergestellt werden. Im Vergleich zum Haushaltsjahr 2025 werden Mehrerträge rd. 8.300 € erzielt.

Aufgestellt:
Ehningen, 13.10.2025



Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: Anlage 1 - Erste Änderungssatzung zur Hebesatzsatzung
Anlage 2 - Änderungssynopse zur Hebesatzsatzung

Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) vom 17.11.2024

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung und §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 1, 50 und 52 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg und §§ 1, 4 und 16 des Gewerbesteuergesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Ehningen am 21.10.2025 folgende Änderungssatzung beschlossen:

Artikel 1

§ 2 (Steuerhebesätze) wird wie folgt neu gefasst:

Die Hebesätze werden festgesetzt

1. Für die Grundsteuer
 - a. für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 580 v.H.
 - b. [unverändert]
2. [unverändert]

der Steuermessbeträge.

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Ausgefertigt:

Ehningen, den 22.10.2025

gez.

Lukas Rosengrün
- Bürgermeister -

Hinweis zur Veröffentlichung:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Gemeinde Ehningen geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat

Anlage 2: Änderungssynopse zur Hebesatzsatzung vom 21.10.2025

Bisherige Satzung	Neufassung der Satzung (grün markiert)
§1 Steuererhebung (1) Die Gemeinde Ehningen erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg. (2) Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Gemeinde Ehningen und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde Ehningen.	§ 1 Steuererhebung (1) Die Gemeinde Ehningen erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg. (2) Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Gemeinde Ehningen und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde Ehningen.
§ 2 Steuerhebesätze Die Hebesätze werden festgesetzt 1. Für die Grundsteuer a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 310 v.H., b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 165 v.H 2. für die Gewerbesteuer auf 350 v.H. der Steuermessbeträge.	§ 2 Steuerhebesätze Die Hebesätze werden festgesetzt 1. Für die Grundsteuer a. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 580 v.H., b. für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 165 v.H 2. für die Gewerbesteuer auf 350 v.H. der Steuermessbeträge.
§ 3 Geltungsdauer Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten erstmals für das Kalenderjahr 2025.	§ 3 Geltungsdauer Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten erstmals für das Kalenderjahr 2025.
§ 4 Grundsteuerkleinbeträge Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 52 Abs. 2 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg werden fällig a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt; b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.	§ 4 Grundsteuerkleinbeträge Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 52 Abs. 2 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg werden fällig a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt; b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die
Steuersatzung vom 13. Dezember 2017 außer Kraft.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt in dieser Fassung am **01.01.2026** in Kraft.

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2025/141	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Weth, Oliver
Aktenzeichen:	700.95; 923.02
Sitzungstermin:	21.10.2025 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



Aufnahme von Darlehen
- Eigenbetrieb Wasserversorgung
- Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Darlehensaufnahme für den Eigenbetrieb Wasserversorgung in Höhe von 500.000 Euro mit einer Zinsbindung von zehn Jahren bei der zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der Darlehensaufnahme für den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung in Höhe von 1.000.000 Euro mit einer Zinsbindung von zehn Jahren bei der zu.

Sachverhalt:

Eigenbetrieb Wasserversorgung:

Zur Finanzierung der laufenden Investitionen des Eigenbetriebs Wasserversorgung ist eine Kreditaufnahme i.H.v. 500.000 € notwendig.

Im Wirtschaftsplan 2025 sind Kreditaufnahmen i.H.v. 770.000 € vorgesehen. Diese müssen nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden. Nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigungen können in kommende Haushaltsjahre übertragen werden. Das Landratsamt Böblingen hat die Kreditaufnahme im Haushaltserlass genehmigt.

Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung:

Zur Finanzierung der laufenden Investitionen des Eigenbetriebs Wasserversorgung ist eine Kreditaufnahme i.H.v. 1.000.000 € notwendig.

Im Wirtschaftsplan 2025 sind Kreditaufnahmen i.H.v. 1.221.012 € vorgesehen. Diese müssen nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden. Nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigungen können in kommende Haushaltsjahre übertragen werden. Das Landratsamt Böblingen hat die Kreditaufnahme im Haushaltserlass genehmigt.

Angefragt wurde eine Zinsbindung von zehn Jahren bei einer Tilgungsrate von 5 % (20 Jahre) und einer quartalsweisen Abrechnung.

Die tagesaktuellen Zinssätze werden in der Gemeinderatssatzung bekanntgegeben.

Aufgestellt:
Ehningen, 13.10.2025

A handwritten signature in black ink, reading 'Lukas Rosengrün'.

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: