



Themenschwerpunkte der vergangenen Gemeinderatsitzung waren der aktualisierte Mietspiegel, die Festlegung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer für das Jahr 2025, ein Vereinsförderantrag und verschiedene Sachstandsinformationen.

Totengedenken

Zu Beginn der Sitzung wurde der verstorbenen, ehemaligen Mitarbeiterin Theresia Waidmann gedacht, die am 25. Oktober im Alter von 88 Jahren verstorben ist. Sie war nach dem damaligen Neubau der Gemeindehalle von 1974 bis Juli 1991 für die Reinigung der zentralen öffentlichen Liegenschaft verantwortlich. Die Gemeinde wird Frau Waidmann ein ehrendes Andenken bewahren.

Einwohnerfragestunde

Auf eine kritische Nachfrage eines Einwohners, hinsichtlich „der Höhen der Erschließungsstraße und der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen im Neubaugebiet „Lindenbrunnen“, erklärte Bürgermeister Lang, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Lindenbrunnen, 1. Änderung“ bei einzelnen Grundstücken die Erdgeschossfußbodenhöhe angepasst wurde, um durchgängig die Rückstauenebene der Kanalhausanschlüsse zu gewährleisten. Bezüglich der Straßenplanung wurde erläutert, dass hier vom Ingenieurbüro verschiedene Faktoren bei der Planung berücksichtigt werden mussten.

Qualifizierter Mietspiegel für die Gemeinde Heuchlingen und Umgebung für den Zeitraum 2024-2026 wird zum 01.12.2024 fortgeschrieben

Im Juni 2022 hatte der Gemeinderat den gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel für die Städte Schwäbisch Gmünd und Lorch, die Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe für die Jahre 2022–2024 beschlossen. Der qualifizierte Mietspiegel ist gemäß der Bundesregierung das zuverlässigste Instrument zur Feststellung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“. Nach zwei Jahren sieht der Gesetzgeber eine Fortschreibung vor. Diese erfolgt in der Regel auf Basis der Indexierung des Verbraucherpreises (VPI). Durch die hohe Inflation und der damit verbundene starke Anstieg der Verbraucherpreise in den letzten beiden Jahren wurde die Fortschreibung 2024 durch eine reduzierte Stichprobenerhebung durchgeführt. Diese Datenerhebung in den Kommunen erfolgte in der Zeit von März bis Juni 2024. Ab Juli 2024 erfolgte dann die statistische Auswertung auf Grundlage der Datenerhebung und den wissenschaftlichen Auswertungsmethoden.

Der Gemeinderat stimmte dem Entwurf der Fortschreibung zum gemeinsamen Mietspiegel, welcher zum 01. Dezember 2024 in Kraft treten wird und die durchschnittlichen Nettomieten in den beteiligten Städten und Gemeinden, also auch in der Gemeinde Heuchlingen, darstellt. Nach Beschlussfassung in allen Gemeinden wird der aktualisierte Mietspiegel 2024 dann auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

Neue Hebesätze bei den Grundsteuern und Gewerbesteuer ab 2025

Mit Datum vom 4. November 2020 verabschiedete der Landtag das neue Landesgrundsteuergesetz (LGrStG), welches am 1. Januar 2025 die neue rechtliche Grundlage für die Grundsteuer bildet. Die Grundsteuerreform wirkt sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden für 2025 aus, erklärte Kämmerer Fabien Streicher. Die künftige Grundsteuerlast berechnet sich aus dem Bodenrichtwert und der Grundstücksgröße; es ist dann anders wie bisher nicht mehr entscheidend „Wie“ das Grundstück bebaut ist. Herr Streicher erklärte anschließend anschaulich, welche Faktoren und Schritte zur Berechnung der Grundsteuer maßgebend sind.

So wurde in einem **ersten Schritt** durch die Gutachterausschüsse zum Stichtag 1.1.2022 die **Bodenrichtwerte ermittelt** und für alle Flurstücke verbindliche Bodenrichtwertzonen festgelegt. Diese reichen in Heuchlingen im Bereich der Grundsteuer B (bebaubare Flächen) von 30 €/qm in den Sonderbauflächen, über 50 €/qm in den Gewerbe- und Industriegebieten bis hin zu 140-170 €/qm für Wohnbauflächen. Im digitalen Bodenrichtwertsystem BORIS-BW (<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw>) können die Bodenrichtwerte recherchiert werden.

Im **nächsten Schritt** wurden alle Grundbesitzer aufgefordert eine **Erklärung zur Feststellung des**

Grundsteuerwerts an das zuständige Finanzamt zu übermitteln. Inhalt der Erklärung war hauptsächlich die Grundstücksgröße, der zugrundeliegende Bodenwert sowie die Nutzungsart des Grundstückes.

Anhand dieser Angaben berechnete das Finanzamt einen **Steuermessbetrag**, der den Kommunen als Grundlage zur Erhebung der Grundsteuer dient. Die Berechnung des Steuermessbetrags des Finanzamtes ist recht einfach nachzuvollziehen. Zuerst wird die Grundstücksfläche mit dem gültigen Bodenrichtwert multipliziert (=Grundsteuerwert). Gemäß Landesgrundsteuergesetz wird der Grundsteuerwert mit der Messzahl von 0,13 % multipliziert. Für Grundstücke die bebaut und zu Wohnzwecken genutzt werden, wird die Messzahl gem. § 40 Abs. 3 LGrStG um 30 % auf 0,091 % gemindert. Das Ergebnis dieser Berechnung ist der vom Finanzamt festgesetzte **Steuermessbetrag**. Eine entsprechende Mitteilung über den Grundsteuermessbetrag hat zwischenzeitlich jeder Grundstückseigentümer, der die Erklärung gegenüber dem Finanzamt abgegeben hat, erhalten. Aufgrund der Reform haben sich die vom Finanzamt ermittelten Messbeträge grundlegend geändert und in den meisten Fällen erhöht. Mit dem Bodenwertmodell legt das Land Baden-Württemberg bewusst den Fokus auf den Flächenverbrauch, während bisher die jeweilige Bebauung maßgebend war. Pauschal formuliert wird die Grundsteuerreform zu (deutlichen) Verschiebungen führen, aus der zahlreiche „Verlierer“, aber auch „Gewinner“ hervorgehen werden.

Der Gesetzgeber hat in seiner Argumentation zur Grundsteuerreform immer hervorgehoben, dass es das erklärte Ziel sein soll, dass sich die **Umsetzung der Grundsteuerreform „aufkommensneutral“** auf die Haushalte der Gemeinden auswirke. Der Grundsteuerhebesatz ist die einzige Stellschraube, mit der die Gemeinde Heuchlingen die Grundsteuerhöhe beeinflussen kann.

Aufkommensneutral heißt dabei aber nicht, dass jede/r Eigentümer/in die gleiche Steuer zu tragen hat, wie bisher, sondern dass sich die insgesamten Grundsteuererträge (Grundsteuer A + B) der Gemeinde auf gleichem Niveau bewegen sollen. Gleichzeitig ist aber zu berücksichtigen, dass die Grundsteuer im Gemeindehaushalt eine der wenigen von der Kommune selbst beeinflussbaren Finanzierungsinstrumente darstellt. **Gerade in Zeiten wachsender Aufgaben & Ausgaben & steigender Umlagezahlungen (z.B. Kreisumlage) der Gemeinden kann eine Erhöhung der Hebesätze und damit des tatsächlichen Gesamtaufkommens jedoch geboten sein.**

Für die Gemeinde Heuchlingen gilt es daher, den ab 2025 geltenden **Hebesatz** so zu wählen, dass die Grundsteuererträge sich im Vergleich zu den Vorjahren auf konstantem Niveau bewegen, wenn man dieser Argumentation bzw. dem Willen des Gesetzgebers folgen will.

Der vom Finanzamt festgesetzte **Steuermessbetrag multipliziert mit** dem von der Gemeinde festgesetzten **Hebesatz ergibt die Steuerschuld**, die der jeweilige Grundstückseigentümer zu entrichten hat.

Der Kämmerer wies darauf hin, dass der derzeit gültige Hebesatz der Grundsteuer B (405 %) deutlich fallen wird.

Die Wohnhäuser der Landwirte unterfallen künftig nicht mehr der Grundsteuer A, sondern zwingend wie alle anderen Wohngebäude der Grundsteuer B. Deshalb müssen Landwirte für ihre Wohnhäuser (privat/gewerblich genutzten Teile der Hofstelle) eine Feststellungserklärung abgeben. Der private Wohnteil inkl. Zufahrt und Hausgarten etc. soll abgegrenzt (bei vielen ist eine amtlich-sachverständige Abgrenzung in der Steuerakte vorhanden) und mit Bodenrichtwerten unterlegt werden.

Von Seiten der Verwaltung wird ein prognostizierter Hebesatz bei der **Grundsteuer A** (landwirtschaftliche Grundstücke) von **420 %** empfohlen und bei der **Grundsteuer B 325 %**.

Das Gesamtaufkommen der Grundsteuern A und B soll damit in der Gemeinde in Summe im Jahr 2025 dem des Vorjahres 2024 entsprechen. Diesem Vorschlag stimmte der Gemeinderat einstimmig zu. Von der Einführung einer „zusätzlichen“ Grundsteuer C wurde abgesehen.

Bezüglich der **Gewerbsteuer** erklärte der Kämmerer, dass die Gemeinde Heuchlingen als finanzschwache Kommune des ländlichen Raums darauf angewiesen, die eigenen Möglichkeiten zur Stärkung der Ertragskraft zu nutzen. Hierfür ist neben der Grundsteuer die Gewerbsteuer eine der wenigen eigenen Steuerquellen. Der Hebesatz für die Gewerbsteuer wurde im letzten Jahr erhöht. Eine erneute Erhöhung für 2025 ist nicht geplant. Der Gemeinderat stimmte zu, dass der Hebesatz für die Gewerbsteuer bei **380 v.H.** belassen wird.

Reit- und Fahrverein erhält Investitionszuschuss

Der Reit- und Fahrverein Heuchlingen plant auf seinem Gelände den Einbau eines Erdtanks für Niederschlagswasser mit einem Speichervolumen von 100.000 Litern. Das hier gesammelte Wasser soll vorwiegend Beregnungszwecken auf dem Vereinsgelände (u.a. Ebbe-Flut-Reitplatz) dienen. Ergänzend kann durch die Integration eines Löschwasser-Sauganschlusses und damit Nutzbarkeit als Löschwasserbehälter für die Feuerwehr auch die Löschwassersituation im Bereich Galgenberg verbessert werden (Reitanlage und SAV-Anlage; Flächenbrände).

Die Materialkosten für den Behälter betragen laut Angebot netto ca. 22.000 €. Zusätzlich hat der

Verein den Aufwand für den Einbau des Behälters zu schultern.

Um den Behälter gut als Löschwasserentnahmestelle nutzen zu können, wären ein zusätzlicher Sauganschluss und eine Einstiegsleiter sinnvoll (Kosten ca. 3.000 €).

Der Gemeinderat lobte das ökologische Ansinnen des Reitvereins und beschloss, gemäß den geltenden Vereinsförderrichtlinien den Verein mit einem Investitionszuschuss von 70 % der Materialkosten (maximal 6000 €) zu unterstützen. Die Kosten für den von der Feuerwehr nutzbaren Sauganschluss und die Einstiegsleiter werden von der Gemeinde übernommen.

Bausachen

Im Neubaugebiet Lindenbrunnen soll - beschränkt auf die talseitig gelegene Grundstücksecke - auf einer Länge von ca. 4 m bzw. 4,5 m die erlaubte Mauerhöhe von 1,0 m überschritten werden; geplant sind hier dem Geländeverlauf folgend bis max. 1,4 m Höhe. Der Gemeinderat stimmte dem Antrag auf Befreiung mehrheitlich zu.

Spendenannahme

Die Raiffeisenbank Rosenstein hat der Feuerwehr Heuchlingen eine Geldspende in Höhe von 500 € zukommen lassen. Der Spendenannahme stimmt der Gemeinderat einstimmig zu.

Sonstiges

Anschließend informierte Bürgermeister Lang über folgende Sachverhalte:

- Das Forstamt hat den **Betriebsplan** für den Gemeindewald für das **Forstwirtschaftsjahr 2025** vorgelegt. Diesem wurde vom Gemeinderat zugestimmt.
- In der **Zehntscheuer** wurde von Seiten der Denkmalschutzbehörde eine Baustoffuntersuchung in Bezug auf Salze, Pilzsporen, Schwamm, o.ä. empfohlen. Diese Beprobungen wurden im Bereich des Kellers von der Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik (IgU) aus Lorch durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass teilweise ein Befall mit Sporen und Pilzen vorliegt. Mit der Behandlung der betroffenen Bereiche wird die Firma abw-Schadenservice aus Iggingen beauftragt.
- Die **Sanierung der Landesstraße 1158 Heuchlingen-Schechingen** wurde fertiggestellt und die Straße ist seit 11. November wieder befahrbar. Die Fahrbahn wurde dabei auf 5,8 m zzgl. Bankette verbreitert.
- Zum Projekt „**Gut älter werden in Heuchlingen**“ hat eine Schlussbesprechung stattgefunden. Dabei wurde festgelegt, dass die Information über bereits bestehende Hilfsmöglichkeiten breiter gestreut werden sollten. Auch wird versucht, in regelmäßigen Abständen ein gemeinsames warmes Mittagessen in der Gemeinde anzubieten.
- Die **Flüchtlingsunterkunft „Bergle 2“** soll in den nächsten Wochen wieder belegt werden.
- Bürgermeister Lang informierte, dass aktuell das Vergabeverfahren für die kommunale **Wärmeplanung** läuft. Die gemeinsam mit anderen Gemeinden „im Konvoi“ durchgeführte Untersuchung soll nach der Vergabe dann vom beauftragten Büro erstellt werden.

Anfragen des Gemeinderats

Ein Gemeinderat regte im Falle der Schließung der Raiffeisenbank an, darauf hinzuwirken, dass der Bankautomat erhalten bleibt.

Ebenso wurde von einem Gremiumsmitglied auf das Volksbegehren „Landtag verkleinern“ hingewiesen. Unterstützungsunterschriften können noch bis 10.12.2024 im Rathaus geleistet werden.

Eine nichtöffentliche Sitzung schloss sich an.