



## GEMEINDE MÜHLENBACH

### NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATS Nr. 03

---

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 10.03.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20.50 Uhr
Ort:	Gemeindehalle Mühlenbach

---

#### ANWESENHEITSLISTE

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| 1. Bürgermeisterin:       | Helga Wössner   |
| 2. Gemeinderäte:          | Klaus Armbruster<br>Thomas Becherer<br>Evmarie Buick<br>Margarete Brucker-Prinzbach<br>Thomas Keller<br>Stefan Müller<br>Monika Öhler<br>Michaela Paulat<br>Klaus Prinzbach<br>Frank Neumaier |
| 3. Protokollführer:       | Christian Hofstetter, Hauptamtsleiter   |
| 4. Weitere Teilnehmer:    | Bettina Waldmann, Kämmerin<br>Herr Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler, Stadt Offenburg (TOP 2)  |
| 5. Es fehlt entschuldigt: | -----   |

Die Bürgermeisterin eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderats fest. Hierauf wird in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Gegenstände eingetreten.

## **TAGESORDNUNG**

### Öffentliche Sitzung des Gemeinderats Mühlenbach Nr. 03 vom 10.03.2021 (19.00 Uhr)

1. Frageviertelstunde für Einwohner gemäß § 27 der Geschäftsordnung des Gemeinderats
2. Bildung Gemeinsamer Gutachterausschuss „Offenburg-Kinzigtal“  
-Sachstandsbericht
3. Kindergartengebühren im Monat Februar in der Coronakrise  
-Beratung und Beschluss
4. Bauantrag zur Nutzungsänderung der Wohnung im Erdgeschoss zu einer Ferienwohnung im Hofgebäude sowie Neubau eines Leibgedinghauses auf vorhandener Bodenplatte auf Flst.Nr. 326, Fannis 5, Gemarkung Mühlenbach
5. Bekanntgaben / Kenntnisnahmen
6. Anfragen der Gemeinderäte in öffentlicher Sitzung gemäß § 24 Abs. 4 der Gemeindeordnung (GemO)

**TOP 1****Frageviertelstunde für Einwohner gemäß §27 der Geschäftsordnung des Gemeinderates**

Es wurden keine Anfragen gestellt.

**TOP 2****Bildung Gemeinsamer Gutachterausschusses „Offenburg-Kinzigtal“****I. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Offenburg-Kinzigtal“ zur Kenntnis.

**II. Sachverhalt /Begründung:****1. Einleitung und Begründung der Novellierung des Gutachterausschusswesens in Baden-Württemberg**

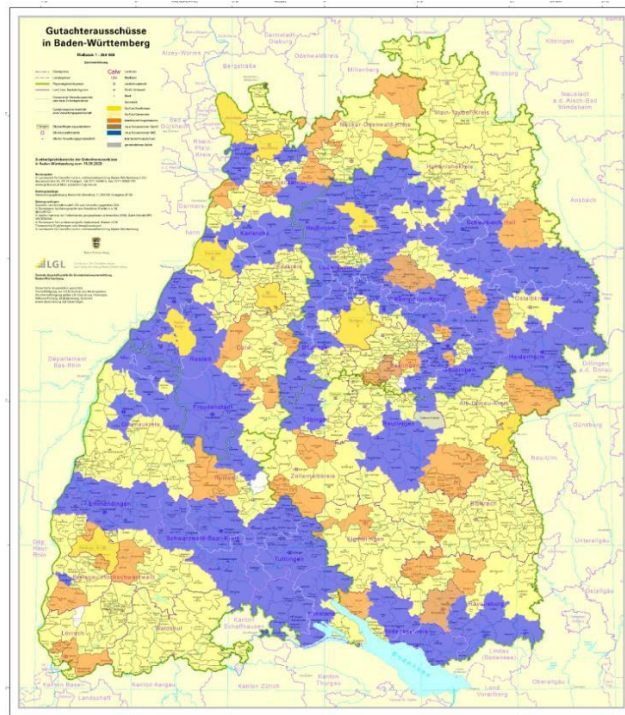
Am 11. Oktober 2017 ist die neue Gutachterausschussverordnung (GuAVO), die das Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg regelt, in Kraft getreten. Das Gutachterausschusswesen bleibt zwar weiterhin eine kommunale Aufgabe; es wird aber zur Erfüllung der Aufgaben nach §§ 192 bis 199 BauGB eine Zusammenführung benachbarter Gutachterausschüsse angeraten.

Die gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse sind bundesweit im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken gehören dazu insbesondere die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für verschiedene Grundstücksarten.

Um diese gesetzlich geforderten Daten verlässlich ableiten zu können, ist eine ausreichende Anzahl von Kauffällen erforderlich, die in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet werden müssen. Die notwendigen Fallzahlen bedingen einen entsprechend großen Zuständigkeitsbereich.

Während die grundsätzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse bundesweit geregelt sind, sind die Einzelheiten bezüglich ihres Zuständigkeitsbereichs und ihrer Zusammensetzung in den Gutachterausschussverordnungen der Länder festgelegt.

In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Kommunen zu bilden, unabhängig davon wie groß diese sind. Damit unterscheiden sich die hiesigen Strukturen gravierend von denen in anderen Bundesländern, die größere Zuständigkeitsbereiche, mindestens auf Kreisebene, festgelegt haben. Von den bundesweit gut 1.200 Gutachterausschüssen sind in 2018 allein auf Baden-Württemberg ca. 900 entfallen. Durch verschiedene Zusammenschlüsse zu gemeinsamen Gutachterausschüssen hat sich die Anzahl der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg bis zum 15. September 2020 auf eine Anzahl von 579 verringert. Dass dabei vielen Gutachterausschüssen in kleinen



Gemeinden nicht genügend Kauffälle zur Verfügung stehen, um die gesetzlich geforderten Daten ableiten zu können, liegt auf der Hand.

Mittlerweile kommt der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten aber eine immer größere Bedeutung zu. Hier sind z.B. das Erbschaftsteuerreformgesetz und das novellierte Grundsteuergesetz zu nennen, die unter anderem die rechtlich und fachlich korrekte Ableitung der Bodenrichtwerte voraussetzen, so dass diesen dadurch eine zentrale Bedeutung für die Bemessung der Steuer zukommt. Darüber hinaus sind auch die Anforderungen gestiegen, die Daten deutschlandweit, aber auch europaweit bereitzustellen.

In Baden-Württemberg bestehen nach wie vor deutliche Mängel bei der Erledigung der gesetzlichen Aufgaben in der amtlichen Grundstückswertermittlung. Auf Grundlage der landesweiten Erhebung wurde vom MLR daher die Novellierung der GuAVO mit dem vorrangigen Ziel der Vergrößerung der Zuständigkeitsbereiche in Angriff genommen. Zunächst wurde dabei auch diskutiert, ob die Zuständigkeit für die Gutachterausschüsse auf die Landkreise übertragen werden soll. Nach intensiver Abstimmung mit den kommunalen Verbänden wurden dann aber folgende Eckpunkte für die Reform des Gutachterausschusswesens erarbeitet:

- Die Gutachterausschüsse sind weiterhin bei den Gemeinden zu bilden, somit bleibt es bei der kommunalen Zuständigkeit.
- Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe zur Bildung eines Gutachterausschusses nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen (z.B. an eine andere Gemeinde, eine Verwaltungsgemeinschaft oder einen Zweckverband). Damit werden die Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stark erweitert.
- Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung werden mindestens 1.000 auswertbare Kauffälle pro Jahr und eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung vorausgesetzt.

Die Eckpunkte wurden auch in die neue GuAVO übernommen, die 2017 in Kraft trat.

## **2. Umsetzung der Reform in der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und im Kinzigtal**

Die Stadt Offenburg verfügt mit einer gut funktionierenden Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über die notwendige Infrastruktur sowie Personal- und Sachmittelausstattung, um alle gesetzlichen Aufgaben in Offenburg erfüllen zu können. Die geforderte Datenbasis von 1.000 Kauffällen pro Jahr wird ebenfalls erfüllt bzw. sogar übertroffen.

Anders sieht es bei den benachbarten Gemeinden aus. Hier können die gesetzlichen Aufgaben und Anforderungen in der amtlichen Grundstückswertermittlung aufgrund der geringen Datenlage nicht oder nur unzureichend erfüllt werden. Von daher haben in der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg die Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg bereits die Aufgaben des Gutachterausschusses mit Wirkung zum 01.07.2019 auf die Stadt Offenburg übertragen. Zu diesem Zweck ist der gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg gebildet worden.

In einer Sprengelsitzung der Bürgermeister/innen in Mühlenbach am 19.10.2020 signalisierten alle 17 Kinzigtal-Kommunen ihr Interesse, dem gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg beizutreten. Bis Ende 2020 konnte von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg die Ist-Situationen in den Kommunen abgefragt werden.

## **3. Kostenregelung**

Bei der Finanzierung der Kosten der Personal- und Sachaufwendungen für die Geschäftsstelle des zukünftigen gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg- Kinzigtal kann aus der heutigen tatsächlichen Kostensituation, die für die Tätigkeit des gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg vorhanden ist, auf die erweiterte Zuständigkeit grob hochgerechnet werden.

Durch die Übernahme der zusätzlichen Aufgaben für die abgebenden 17 Kinzigtal- Kommunen muss die bestehende Geschäftsstelle zwangsläufig personell verstärkt werden. Damit die hierdurch entstehenden Mehrkosten nicht einseitig getragen werden, ist eine möglichst genaue Ermittlung und transparente Verteilung der entstehenden Kosten erforderlich. Als Verteilerschlüssels soll, wie in vielen anderen Kommunen, welche derzeit an einem Zusammenschluss arbeiten, das Verhältnis der Einwohneranzahl herangezogen werden.

Nach Auswertungen aus einer Umfrage des Städtetags bei Städten, bei denen die Aufgaben nach dem BauGB voll erfüllt werden sowie nach Personalbedarfsberechnungen ist eine sachgerechte und vollständige Aufgabenerfüllung bei 0,3 bis 0,5 Stellen je 10.000 Einwohner gegeben. Die Hinzunahme der 17 Kinzigtal-Kommunen mit zusammen rund 70.000 Einwohnern würde nach der Städtetagserhebung einen Stellenmehrbedarf zwischen 2,1 und 3,5 Stellen, im Mittel 2,8 Stellen bedeuten.

Den jährlichen Kosten für Personal, Sach- und Arbeitsplatzaufwand sowie der Entschädigung der ehrenamtlichen Gutachter werden die Gebühreneinnahmen gegenübergestellt. Der resultierende Fehlbetrag wird dann einwohnerproportional von den im gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal vertretenen Kommunen getragen.

Einmalige Aufwendungen, die zur Datenübernahme in das Geoinformationssystem des Gutachterausschusses entstehen, werden individuell mit jeder Kommune verrechnet, da diese Aufwendungen je nach der dortigen Ist-Situation sehr individuell sein können.

#### **4. Weiteres Vorgehen und Zeitplanung**

Es ist vorgesehen, noch in 2021 eine Vereinbarung zur Aufgabenübertragung auf den gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal auszuarbeiten, den jeweiligen Gremien zum Beschluss vorzulegen und vom Regierungspräsidium genehmigen zu lassen.

In einem weiteren Schritt sind die notwendigen Personalressourcen aufzubauen und zu schulen, die Daten der Kinzigtal-Kommunen in das Geoinformationssystem des Gutachterausschusses zu übernehmen sowie die Kaufpreissammlung aufzubauen.

Bei einem optimalen Verlauf können die bestehenden Gutachterausschüsse der Kinzigtal-Kommunen bis zum Juli 2023 aufgelöst werden und die Aufgaben des Gutachterausschusses vom gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg- Kinzigtal wahrgenommen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen: ja**

Die Kosten eines Zusammenschlusses werden im Rahmen einer öffentlich- rechtlichen Vereinbarung ermittelt und festgelegt.

Herr Professor Dr.-Ing. Erwin Drixler, Fachbereichsleiter Bauservice der Stadt Offenburg wird in der Gemeinderatssitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

### **III. Diskussion**

Bürgermeisterin Wössner begrüßt Herrn Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler von der Stadt Offenburg. Er stellt den Zusammenschluss eines gemeinsamen Gutachterausschusses anhand einer Powerpoint-Präsentation vor. Der Gutachterausschuss ist hauptsächlich für vier Aufgabengebiete zuständig:

1. Erstellung von Verkehrswertgutachten
2. Führung der Kaufpreissammlung
3. Ermittlung von Bodenrichtwerten
4. Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten

Er informiert den Gemeinderat, dass bei einem Zusammenschluss eine Vereinbarung mit den teilnehmenden Gemeinden geschlossen werden muss. Diese Vereinbarung wird gerade erarbeitet und geht dann als Entwurf der Bürgermeisterin und dem Gemeinderat zu.

Zusätzlich sind eine Reihe weiterer Regelungen vorzubereiten: Aufnahme weitere Gemeinden, Zusammensetzung des zukünftigen Gutachterausschusses, Bestellung der Mitglieder, Geschäftsstelle mit Personal und Ausstattung, Kostenerstattung, Satzungsbefugnis. Alle anfallenden Kosten werden mit den Gebühren und Einnahmen verrechnet. Kosten werden derzeit noch ermittelt, eine verlässliche Zahl kann noch nicht genannt werden. Eine vorsichtige Prognose liegt bei etwa 3,70 €/EW/Jahr.

Im Oktober 2020 haben die Bürgermeister des Sprengels ihr Interesse bekundet, einen gemeinsamen Gutachterausschuss „Offenburg-Kinzigtal“ zu gründen. Bis 31.12.2020 wurde bei den Städten und Gemeinden der Ist-Zustand abgefragt. Bis zum 3. Quartal 2021 soll ein Beschluss in den kommunalen Gremien erfolgen, ob die Gemeinden einem Beitritt zustimmen. Danach muss geeignetes Personal angestellt und geschult werden. Bis zum 1. Quartal müssen die Dateiübernahmen in die Wege geleitet und Kaufpreissammlungen überführt werden. Dann könnte ab Mitte 2023 der gemeinsame Ausschuss seine Arbeit beginnen.

Gemeinderätin Evmarie Buick will wissen, ob in diesem neuen Konstrukt auch sachkundige Personen aus Mühlenbach im gemeinsamen Ausschuss sitzen. Herr Drixler bejaht dies und führt aus, dass gerade einheimische Personen besonders ortkundig sind und daher eine wertvolle Bereicherung sein können. Er rechnet mit ca. 2 Personen für Mühlenbach. Für die Beantragung eines Gutachtens ist entweder die Gemeinde oder aber direkt die Geschäftsstelle

Offenburg zuständig. Gemeinderätin Michaela Paulat fragt nach der Wartezeit für ein Gutachten. Herr Drixler rechnet mit ca. 6 Wochen.

#### **IV. Beschluss**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Offenburg-Kinzigtal“ zur Kenntnis.

### **TOP 3**

#### **Kindergartengebühren im Monat Februar in der Coronakrise**

##### **I. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat fasst im Hinblick auf die Kindergartengebühren in der Corona-Krise folgenden Beschluss:

Für den Monat Februar 2021 (keine Notbetreuung) wird allen Eltern lediglich ein Viertel des Monatsbeitrags berechnet, da hier der normale Regelbetrieb in Anspruch genommen werden kann.

##### **II. Sachverhalt**

Aufgrund des Infektionsgeschehens war der Kindergarten Mühlenbach bis einschließlich 19. Februar 2021 geschlossen. Seit Montag, 22. Februar 2021 hat der Regelbetrieb wieder begonnen.

Schon im ersten „Lockdown“ im Frühjahr war man sich darüber einig, dass man zur Entlastung der Familien die Gebühren für die Zeit der pandemiebedingten Schließung erstattet bzw. auf die Gebührenerhebung verzichtet. Auch jetzt wurde für den Monat Januar wieder so verfahren mit Ausnahme der Kinder aus der Notbetreuung. Dort richtet sich die Gebühr für die Monate Januar und Februar nach den tatsächlichen Anwesenheitstagen der Kinder. Dies wurde in der letzten öffentlichen Sitzung am 17.02.2021 beschlossen.

Es wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, für den Regelkindergarten den Eltern nur die Woche vom 22.02. bis 26.02.2021 zu berechnen. Dies entspricht exakt einem Viertel des Monatsbeitrags. Hier kommt entgegen, dass der Februar genau 4 Wochen hat. Hintergrund dieses Vorschlags ist, dass alle Kinder ab dem 22.02.2021 wieder in den Kindergarten kommen dürfen und daher die gleichen Regeln wie in Zeiten vor Corona gelten sollten.

##### **III. Beschluss**

Der Gemeinderat fasst im Hinblick auf die Kindergartengebühren in der Corona-Krise folgenden einstimmigen Beschluss:

Für den Monat Februar 2021 (keine Notbetreuung) wird allen Eltern lediglich ein Viertel des Monatsbeitrags berechnet, da hier der normale Regelbetrieb in Anspruch genommen werden kann.

#### **TOP 4**

**Bauantrag zur Nutzungsänderung der Wohnung im EG zu einer Ferienwohnung im Hofgebäude sowie Neubau eines Leibgedinghauses auf vorhandener Bodenplatte auf Flst.Nr. 326, Fannis 5, Gemarkung Mühlenbach  
Bauherren: Andreas und Margret Feger, Fannis 5, Mühlenbach**

#### **I. Beschlussantrag**

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

#### **II. Sachverhalt / Stellungnahme**

Der Bauherren Andreas und Margret Feger planen die Umnutzung der Wohnung im Erdgeschoss zu einer Ferienwohnung im Hofgebäude sowie den Neubau eines Leibgedinghauses auf vorhandener Bodenplatte und Betonwänden auf Flst.Nr. 326, Fannis 5, Mühlenbach. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB.

So wird im Hofgebäude die Erdgeschosswohnung in eine Ferienwohnung umgewandelt. Die Ferienwohnung (ca. 80 qm) beinhaltet 2 Schlafzimmer, Bad und eine Küche mit Wohn-Essbereich. Im Obergeschoss und Dachgeschoss gibt es keine Änderungen. Auch die Außenansicht bleibt unverändert.

Beim bisherigen separat stehenden Schopf werden die Bodenplatte sowie die Betonwände genutzt, um einen Unterstand für landwirtschaftliche Geräte zu erhalten mit nebenstehendem Abstellplatz für KFZ. Darauf wird die Leibgedingwohnung mit Flur, Abstellraum, Schlafzimmer, Bad und einem großen Wohn-/Essbereich mit Küche und Wintergarten geschaffen. Der Aufbau erfolgt mit Holzriegelwänden. Das Pultdach wird mit Trapezblech eingedeckt (Dachneigung 8 Grad). Die Gesamtwohnfläche der Wohnung beträgt ca. 105 qm.

Der Lageplan, Grundrisse, Schnitt sowie die Ansichten sind der Sitzungsvorlage angeschlossen.

Seitens der Verwaltung bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken. Wir bitten, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

#### **III. Beschluss**

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

#### **TOP 5**

**Bekanntgaben/Kenntnisnahmen**

#### **5.1 Radweg Mühlenbach-Haslach**

Die Bauarbeiten zur Radwegbeleuchtung zwischen Mühlenbach und Haslach haben begonnen. Bis Ende Mai sollen die Arbeiten erledigt sein. Dabei wird auch gleich die Datenleitung mitverlegt, um Synergieeffekte zu nutzen.



## 5.2 Corona-Schnelltests

Bürgermeisterin Wössner gibt bekannt, dass mit den von der Landesregierung zur Verfügung gestellten Schnelltests Erzieherinnen und Lehrkräfte getestet werden. Eine Erzieherin, die ausgebildete Krankenschwester ist, führt diese Tests fachgerecht aus.

Am kommenden Samstag, dem 13.03.2021 wird in der Gemeindehalle ein Testzentrum eingerichtet, in welchem sich Mühlenbacher Bürgerinnen und Bürger testen lassen können. Nähere Informationen erscheinen am Freitag, 12.03.2021 im Bürgerblatt.

### TOP 6

#### Anfragen der Gemeinderäte in öffentlicher Sitzung gemäß § 24 Abs. 4 der Gemeindeordnung

Gemeinderätin Evmarie Buick spricht die Verteilung des Bürgerblatts an. Im neuen Vertrag wurde ausgehandelt, dass ab Januar 2021 die Verteilung per Post stattfinden sollte. Nach wie vor sind aber noch Austräger unterwegs. Die Verwaltung wird mit dem ANB-Verlag Kontakt aufnehmen.

Gemeinderat Klaus Armbruster würde gerne die öffentlichen Gemeinderatsprotokolle der letzten Jahre auf der Homepage wiederfinden. Seit der Freischaltung der neuen Homepage wurden nur die letzten drei Protokolle des Jahres 2020 und dann die jeweils neuen Protokolle freigeschaltet. Dies wird durch die Verwaltung geprüft.

Außerdem erscheinen ihm die Gemeinderatskollegen auf der Homepage etwas „farblos“. Er plädiert dafür, dass alle Gemeinderäte mit Bild erscheinen sollten, ebenso die Bediensteten der Verwaltung. Alle Gemeinderäte sind mit der Veröffentlichung der Bilder einverstanden, Bürgermeisterin Wössner wird die Sichtweise bei den Bediensteten abfragen.

Die Vorsitzende:

.....  
Helga Wössner, Bürgermeisterin

Der Protokollführer:

.....  
Christian Hofstetter, Hauptamtsleiter

Die Gemeinderäte:

.....  
Klaus Prinzbach

.....  
Thomas Keller