

Aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.03.2024:

TOP 1: Frageviertelstunde

Es wurde keine Fragen gestellt.

TOP 2: Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses Nördliche Ortenau zum 01.01.2026

Die Gutachterausschüsse nehmen als selbstständige und unabhängige Kollegialgremien hoheitliche Aufgaben wahr. Sie haben den gesetzlichen Auftrag, auf der Grundlage der tatsächlichen Kaufvorgänge objektive Informationen über das Marktgeschehen zur Verfügung zu stellen und damit Markttransparenz zu schaffen. Die wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:

- Führung einer Kaufpreissammlung und deren Auswertung
- Ermittlung von flächendeckenden Bodenrichtwerten mit Angaben „wertbeeinflussender Merkmale“
- Ermittlung sonstiger, zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z. B. Kapitalisierungszinssätze, Faktoren zur Anpassung der Sachwerte, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren etc.)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken

Insbesondere Gutachterausschüsse mit einem kleinen Zuständigkeitsbereich können die gesetzlichen Aufgaben nicht vollständig und vor allem nicht in der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Des Weiteren verfügen nicht alle Gemeinden über eine Fachsoftware zur automatisierten Kaufpreissammlung und es können auch nicht in allen Geschäftsstellen des Gutachterausschusses die notwendigen Stellenanteile für Personal mit dem dafür erforderlichen Fachwissen bereitgestellt werden. Für eine den rechtlichen Bestimmungen entsprechende und den fachlichen Herausforderungen genügende Aufgabenerledigung ist in Baden-Württemberg eine Veränderung des Gutachterausschusswesens erforderlich. Um dies zu ermöglichen, sind verstärkt interkommunale Kooperationen in Form von Gemeinsamen Gutachterausschüssen anzustreben. Derzeit gibt es im Ortenaukreis den Gemeinsamen Gutachterausschuss Achern, Renchtal, den Kehl-Appenweiler-Willstätt, Offenburg-Kinzigtal und Lahr.

Die Kooperation innerhalb des Gemeinsamen Gutachterausschuss Achern wurde erfolgreich im Jahr 2020 gestartet. Dieser war bisher zuständig für Achern, Rheinau, Kappelrodeck, Lauf, Sasbach, Sasbachwalden, Ottenhöfen und Seebach. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Renchtal, dem die Kommunen Oberkirch, Oppenau, Renchen, Bad Peterstal-Griesbach und Lautenbach angehören, besteht ebenfalls seit dem Jahr 2020. Aufgrund von personellen und strukturellen Veränderungen beim Gutachterausschuss Renchtal wurden Gespräche geführt, mit dem Ziel einer Neugründung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses nördliche Ortenau. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses Achern hat seit Beginn des Jahres 2024 bereits den Vorsitz des Gutachterausschusses Renchtal im Rahmen einer interkommunalen Vereinbarung übernommen. Für die Übertragung der Aufgaben wird die Rechtsform einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nach § 25 GKZ vorgeschlagen. Wesentliche Inhalte des Vereinbarungsentwurfs sind:

1. Übertragung der Aufgaben der Gutachterausschüsse der Kommunen Oberkirch, Bad-Peterstal-Griesbach, Kappelrodeck, Lauf, Lautenbach, Oppenau, Ottenhöfen, Renchen, Rheinau, Sasbach, Sasbachwalden und Seebach auf die Große Kreisstadt Achern. Der Gutachterausschuss trägt den Namen „Gemeinsamer Gutachterausschuss nördliche Ortenau“ (§ 1 Abs. 1 und 2 der Vereinbarung).
2. Jede Mitgliedskommune kann ein ehrenamtliches Mitglied pro angefangenen 3.000 Einwohner, mindestens jedoch zwei Mitglieder in den Gutachterausschuss entsenden.
3. Der Gemeinsame Gutachterausschuss nördliche Ortenau und seine Geschäftsstelle sollen bei der Stadt Achern (als zuständige Stelle) eingerichtet werden (§ 3 Abs. 1 und 2 der Vereinbarung).
4. In Oberkirch soll eine Servicestelle für zwei Tage die Woche eingerichtet werden. Die Räumlichkeiten werden von der Stadt Oberkirch kostenlos zur Verfügung gestellt. Nach zwei Jahren

wird von Seiten des Vorsitzenden evaluiert und entschieden, ob die Servicestelle unter ökonomischen und personellen Gesichtspunkten weitergeführt wird (§ 3 Abs. 4 der Vereinbarung).
5. Finanzierung durch die Beteiligten nach einem einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssel (§ 5 Abs. 2 der Vereinbarung).

6. Auflösung der bisherigen Gemeinamen Gutachterausschüsse Renchtal und Achern zum 31.12.2025 (§ 7 Abs. 1 der Vereinbarung).

7. Dauer und Kündigungsmöglichkeit der Vereinbarung (§ 9 der Vereinbarung).

Durch einen Zusammenschluss der Gutachterausschüsse zu einem Gemeinsamen Gutachterausschuss nördliche Ortenau stehen pro Jahr mehr Kaufverträge zur Auswertung zur Verfügung. Dies führt zu einer verbesserten Basis für die dringend notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten und damit zu einer Qualitätssteigerung, verbunden mit einer höheren Rechtssicherheit. Der größere Gutachterausschuss ist zudem auch attraktiver, wenn es um die Neugewinnung von Personal geht und es werden langfristig Effizienz- und Qualitätssteigerungen erwartet. Als Anhaltspunkt für die ab dem Jahr 2026 vom Gutachterausschuss nördliche Ortenau zu erhebende Kostenbeteiligung können die aktuellen Umlagen des Gutachterausschusses Achern für die letzten Jahre herangezogen werden. Diese betragen zwischen 5,00 und 6,00 € je Einwohner.

Nach Beratung wird einstimmig beschlossen: Der Gemeinderat stimmt der Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „nördliche Ortenau“ zu.

TOP 3: Umbau des Gebäudes „Badischer Hof“ als Kindertagesstätte; Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Betreuungsleistungen hinsichtlich der Ausschreibung/Vergabe der zu erbringenden Architekten-/Planungsleistungen in den Bereichen der Objekt- und Freianlagenplanung sowie der Fachplanungen (Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung)

Bauamtsleiter Markus Waidele nimmt Bezug auf die Beratungsunterlage und trägt vor, dass die Architekten-/Planungsleistungen zum Umbau des Gebäudes „Badischer Hof“ als Kindertagesstätte aufgrund der Vergabebestimmungen/Wertgrenzen EU-weit ausgeschrieben werden müssen. Bei der Vergabe handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren, bestehend aus einem Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Die KommunalKonzept BW GmbH, Freiburg, bietet die hierfür erforderlichen Betreuungsleistungen entsprechend an. Gem. einem zwischenzeitlich ausgearbeiteten Zeitplan könnte die EU-weite Auftragsbekanntmachung am 22.04.2025 erfolgen. Teilnahmeanträge wären seitens der Architekturbüros dann bis zum 23.05.2025 einzureichen. Die Angebotsaufforderung für die Erstangebote könnte dann am 10.06.2025 erfolgen. Nach der Angebotsaufforderung hinsichtlich der Endangebote am 22.08.2025 bei Einreichungsschluss zum 26.09.2025, könnte dann die Zuschlagserteilung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 10.11.2025 erfolgen. Die Ausschreibung soll entsprechend in die Bereiche „Objekt- und Freianlagenplanung“ sowie „Fachplanungen“ aufgeteilt werden. Bei den Fachplanungen handelt es sich insbesondere um die Gewerke Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung. Die KommunalKonzept BW GmbH bietet die Betreuungsleistungen wie folgt an:

- Vorbereitung der Vergaben: Abrechnung auf Nachweis (Projektleitung Stundensatz 98 € netto, Projektmitarbeit Stundensatz 79 € netto) mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 9.900 € netto zzgl. 3 % Nebenkosten, zzgl. ges. MwSt.
- Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren Objekt- und Freianlagenplanung: Pauschalhonorar in Höhe von 14.900 € netto, zzgl. 3 % Nebenkosten, zzgl. ges. MwSt.
- Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren Fachplanungen (Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung HLS und ELT): Pauschalhonorar in Höhe von 17.900 € netto, zzgl. 3 % Nebenkosten, zzgl. ges. MwSt.

Im Gemeindehaushalt 2025 sind 50.000 € brutto für Planungsleistungen zum Umbau des Gebäudes „Badischer Hof“ als Kindertagesstätte eingestellt.

Nach Beratung wird einstimmig beschlossen: Die KommunalKonzept BW GmbH, Freiburg, wird mit der Erbringung der Betreuungsleistungen hinsichtlich der Ausschreibung/Vergabe der zu

erbringenden Architekten-/Planungsleistungen zum Umbau des Gebäudes Badischer Hof als Kindertagesstätte beauftragt.

TOP 4: Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss eines Pachtvertrags mit Herrn Maikel Bischler, Oberharmersbach, hinsichtlich der Verpachtung des Freibadkiosk ab der Freibadsaison 2025

Der Bürgermeister informiert, dass die Verpachtung des Freibadkiosk ab der Freibadsaison 2025 in verschiedenen Medien bekannt gemacht worden ist. Bis zum Ende der Bewerbungsfrist ist ein Angebot eingegangen. Es handelt sich hierbei um das Angebot von Herrn Maikel Bischler, Oberharmersbach, der bereits in der Freibadsaison 2024 den Freibadkiosk im Freibad Bad Peterstal betrieben hatte. Herr Bischler ist hierbei an einem möglichst langfristigen Pachtverhältnis von ca. 5 Jahren interessiert. Er würde ein für einen Kiosk übliches Speise- und Getränkeangebot offerieren. Denkbar wäre, dass der Freibadkiosk ggf. auch außerhalb der Freibadsaison durch ihn betrieben würde, z.B. für Wanderer, etc. Über die Pachthöhe und die Laufzeit des Pachtvertrags wäre mit Herrn Bischler noch zu verhandeln.

Nach Beratung wird einstimmig beschlossen: Der Freibadkiosk wird ab der Saison 2025 an Herrn Maikel Bischler, Oberharmersbach, verpachtet. Die Verwaltung wird beauftragt, mit Herrn Bischler einen entsprechenden Pachtvertrag abzuschließen und hierbei mit ihm die Pachthöhe und die Laufzeit des Pachtvertrags zu verhandeln.

TOP 5: Beratung und Beschlussfassung über die Ausübung/Nichtausübung des Vorkaufsrechts gem. § 25 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg am Waldteil des Flurstücks Nr. 85, Gemarkung Griesbach, Rohrenbach 1

Der Bürgermeister nimmt Bezug auf TOP 1 der heutigen nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung und trägt vor, dass das Grundstück Flurstück Nr. 85, Gemarkung Griesbach, Rohrenbach 1, mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 24.01.2025 verkauft worden ist. Zum Grundstück gehört eine ca. 58.000 qm große Waldfläche, für welche der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach, gem. § 25 des Landeswaldgesetzes ein Vorkaufsrecht zusteht. Im Vorfeld hatte die Verwaltung Vorteile für die Gemeinde erkannt, welche für die Ausübung des Vorkaufsrechts sprechen würden. Der Verkäufer bittet jedoch ausdrücklich darum, dass die Gemeinde von dem ihr zustehenden Recht auf Ausübung des Vorkaufsrechts keinen Gebrach macht. Er begründet dies ausführlich in mehreren Punkten. Die Verwaltung schlägt daher vor, aufgrund der vorgetragenen Bedenken des Verkäufers, das Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

Nach Beratung wird einstimmig beschlossen: Die Gemeinde übt das Vorkaufsrecht nach § 25 des Landeswaldgesetzes für den Waldanteil auf dem Flurstück Nr. 85, Gemarkung Griesbach, Rohrenbach 1, nicht aus.

TOP 6: Bau- und Grundstücksangelegenheiten; Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens;

a) Bauantrag auf Anbau an das vorhandene Zweifamilienwohnhaus, auf dem Grundstück Flurstück Nr. 127/2, Gemarkung Peterstal, Im Löchle 1

Nach Beratung wird einstimmig beschlossen: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

b) Bauantrag auf Erstellung von überdachten Abstellplätzen, auf dem Grundstück Flurstück Nr. 183/6, Gemarkung Griesbach, Döttelbach

Nach Beratung wird einstimmig beschlossen: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt. Mitglied Pascal Herrmann regt ergänzend hierzu an, den Bereich des Bahnhofes Bad Griesbach städtebaulich zu entwickeln.

TOP 7: Beratung und Beschlussfassung über die Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen im Bereich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach vom 10.03.2025

Rechnungsamtsleiterin Simone Spinner nimmt Bezug auf die Beratungsunterlage und führt aus, dass die Gemeinde mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.10.2024 die Einführung von digitalen Wasserzählern im Gemeindegebiet beschlossen hat. Hintergrund für die Umstellung waren der technische Fortschritt, die Erleichterungen beim Ablesen des Zählerstandes durch Funkübermittlung und genauere Ergebnisse hinsichtlich des Wasserverbrauchs. Bei den Wasserzählern, deren Funkmodul deaktiviert wurde, entstehen zusätzliche Kosten, weil im Vergleich zu einem Zähler mit einem aktiven Funkmodul der Gemeinde durch die aufwändigere Form der Zählerstandsermittlung zusätzliche Kosten entstehen, die nicht notwendig wären, jedoch durch einen Kunden beantragt und verursacht werden. Zielsetzung der Gemeinde ist es, solche Kosten nicht auf alle Gebührenzahler zu verteilen, sondern an den bevorteilten Verursacher weiter zu berechnen. Sie erläutert die Gebührenkalkulation, die Gebührensatzung einschließlich des dazugehörigen Gebührenverzeichnisses mit den einzelnen Gebührentatbeständen. Mit in das Gebührenverzeichnis aufgenommen sollen weitere Gebührentatbestände, wie der Auszug und Übersendung von Leitungsbestandsplänen, die Befundprüfung von Wasserzählern, sowie die Erteilung von Genehmigungen zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation bzw. öffentliche Trinkwasserversorgung.

Nach Beratung wird einstimmig beschlossen: Der Entwurf der Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen im Bereich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach vom 10.03.2025 wird als Satzung beschlossen.

TOP 8: Bekanntgaben aus der Arbeit der Gemeindeverwaltung sowie Beantwortung von Anfragen aus der letzten Gemeinderatssitzung

Keine.

TOP 9: Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.02.2025

Der Bürgermeister informiert, dass sich der Gemeinderat in dessen nichtöffentlicher Sitzung vom 10.02.2025 mit folgendem Tagesordnungspunkt befasst hat:

„Anfrage von Herrn Hans Schmelzle, Lenzhalde 11, 72280 Dornstetten, auf Repowering der bestehenden Windkraftanlage auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurstück Nr. 180, Gemarkung Griesbach, sowie auf Errichtung von zwei weiteren Windkraftanlagen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurstück Nr. 180/4, Gemarkung Griesbach, Bereich Alexanderschanze“

Die Fragestellung zielte hierbei auf die Entscheidung ab, ob die Gemeinde diesbezüglich mit Herrn Schmelzle in Pachtvertragsverhandlungen eintreten soll.

Der Gemeinderat ist nach eingehender Diskussion einhellig der Auffassung, einem Repowering der bestehenden Windkraftanlage mit gleichzeitiger Errichtung von zwei weiteren Windkraftanlagen nicht zuzustimmen.

Einem Repowering in Kombination mit einem weiteren Windrad bei einer Nabenhöhe von maximal 120 m Höhe würden 4 Mitglieder des Gemeinderates zustimmen.

Einem Repowering ohne den Bau von weiteren Windrädern bei einer Nabenhöhe von maximal 120 m Höhe würden 5 Mitglieder des Gemeinderates zustimmen.

Der Ortschaftsrat lehnt sowohl ein Repowering, als auch die Errichtung zusätzlicher Windräder ab. Im Ergebnis gibt es für keinen vorgeschlagenen Fall eine Mehrheit, mit Herrn Schmelzle in Pachtvertragsverhandlungen einzutreten.

TOP 10: Anträge, Fragen und Anregungen aus der Mitte des Gemeinderates

Keine.

gez. Meinrad Baumann
Bürgermeister