

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungsausschuss	<b>öffentlich</b>	am 01.02.2022	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	<b>öffentlich</b>	am 07.02.2022	Anhörung
Ortschaftsrat Ostdorf	<b>öffentlich</b>	am 08.02.2022	Anhörung
Ortschaftsrat Weilstetten	<b>öffentlich</b>	am 08.02.2022	Anhörung
Ortschaftsrat Erzingen	<b>öffentlich</b>	am 09.02.2022	Anhörung
Ortschaftsrat Engslatt	<b>öffentlich</b>	am 10.02.2022	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	<b>öffentlich</b>	am 10.02.2022	Anhörung
Ortschaftsrat Heselwangen	<b>öffentlich</b>	am 10.02.2022	Anhörung
Ortschaftsrat Streichen	<b>öffentlich</b>	am 11.02.2022	Anhörung
Ortschaftsrat Endingen	<b>öffentlich</b>	am 14.02.2022	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 15.02.2022	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

**Gemeinsamer Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen;**  
**- Gründung zum 01.03.2022**  
**- Abberufung des bisherigen Gutachterausschusses zum 28.02.2022**

Anlagen: 5

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt den Beitritt zum neuen „Gemeinsamen Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen“ zum 01.03.2022 und stimmt der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Anlage 1) zur Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Balingen zu. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, diese Vereinbarung zu unterschreiben.
2. Der Gemeinderat beschließt die Erstreckungssatzung (Anlage 2) „Gemeinsamer Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen“.
3. Der bisherige „Gutachterausschuss Balingen“ wird zum 28.02.2022 vorzeitig aufgelöst und seine Gutachter abbestellt.
4. Die in der Aufstellung in Anlage 5 aufgeführten Gutachter werden zum 01.03.2022 für den „Gemeinsamen Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen“ bestellt.
5. Herr Günter Braun wird zum Vorsitzenden des „Gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen“ bestellt. Die in der Anlage 5 aufgeführten Gutachter werden zu dessen Stellvertreter bestellt.

---

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen werden, wie in der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt, auf die beteiligten Städte und Gemeinden umgelegt. Die Verteilung erfolgt nach der jeweiligen Einwohnerzahl der Städte und Gemeinden. Grundlage sind die aktuellen Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, jeweils zum 30.06. eines Jahres. Auf der Grundlage der aktuellen Einwohnerzahlen entfallen derzeit auf die Stadt Balingen 60,42% der Kosten. Eine Kostenschätzung für das Jahr 2022 (Anlage 4) ergibt somit für die Stadt Balingen einen möglichen Abmangel - insbesondere durch die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben - in Höhe von 138.664 € (Kostenstelle 51111100). Die Gründungskosten (Anlage 3) werden gemäß der Vereinbarung ebenfalls auf der Grundlage der Einwohnerzahlen umgelegt. Hier entfallen auf die Stadt Balingen nach dem Verteilungsschlüssel voraussichtlich Kosten in Höhe von 44.107 €. Entsprechende Haushaltsmittel stehen bereit.

### **Besonderer Hinweis:**

Die Namen der einzelnen Gutachter und die vorgeschlagenen Stellvertreter des Vorsitzenden können der Anlage 5 (wird als Tischvorlage zur GR-Sitzung nachgereicht) entnommen werden. Die Meldung der Gutachter aus den beteiligten Städte und Gemeinden erfolgt vertragsgemäß erst zum 15.02.2022. Deshalb kann die namentliche Meldung nur als Tischvorlage zur Gemeinderatssitzung erfolgen.

## **Sachverhalt:**

Mit Beschluss vom 15.12.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Balingen die Verwaltung beauftragt, mit den Städten Geislingen, Rosenfeld und Schömberg sowie den Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg Gespräche zu führen, mit dem Ziel, einen Gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Balingen einzurichten. Alle beteiligten Städte und Gemeinden haben dazu eine Absichtserklärung (Letter of Intent) unterzeichnet.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem prozessbegleitenden Büro Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH die Rahmenbedingungen des Zusammenschlusses definiert und die notwendige Öffentlich-rechtliche Vereinbarung vorbereitet. Diese wurde mit den Vertretern der beteiligten Städte und Gemeinden im November 2021 persönlich besprochen und abgestimmt und der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung von männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

### **1. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Anlage 1), wesentliche Inhalte:**

- Aufgabenübertragung der abgebenden Gemeinden an die Stadt Balingen zum 01.03.2022
- Rechte und Pflichten, die gemäß §§ 192 – 197 BauGB auf die Stadt Balingen übergehen
- Einrichtung und Unterhaltung des Gemeinsamen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle erfolgen bei der Stadt Balingen
- Ab dem 01.03.2022 obliegt der Stadt Balingen das Satzungsrecht für die Erhebung der Gutachterausschuss- und Verwaltungsgebühren. Hierzu ist das entsprechende Satzungsrecht mittels einer Erstreckungssatzung auf das Gemeindegebiet der beteiligten Gemeinden zu erstrecken.
- Der Gemeinsame Gutachterausschuss ist Rechtsnachfolger der bisherigen Gutachterausschüsse, die zum 28.02.2022 aufgelöst werden. Vorsitz und Stellvertretung sowie die ehrenamtlichen Gutachter werden vom Gemeinderat der Stadt Balingen für den Zeitraum vom 01.03.2022 bis zum 28.02.2026 bestellt. Die abgebenden Städte und Gemeinden schlagen geeignete Gutachter in Abhängigkeit der jeweiligen Einwohnerzahl vor. Die bisher bestellten Gutachter werden zum 28.02.2022 aus dem Amt entlassen.
- Die Stadt Balingen und die beteiligten Städte und Gemeinden tragen gemeinsam anteilig die Kosten zur Einrichtung des Gemeinsamen Gutachterausschusses (Gründungskosten wie z.B. Personalkosten, Beratungskosten, Sachkosten) und die Defizite der laufenden Kosten im Verhältnis der Einwohnerzahlen.
- Die Laufzeit der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung beginnt am 01.03.2022 und ist unbefristet, die Kündigungsfrist beträgt 18 Monate.

Ursprünglich war der Zusammenschluss der Gutachterausschüsse zum 01.01.2022 geplant. Aufgrund der vielen Vorarbeiten, der zu erfolgenden Gemeinderatsbeschlüsse und der Prüfung durch die Rechtsaufsichtsbehörde wurde der Termin neu auf den 01.03.2022 gelegt. Die notwendigen Gemeinderatsbeschlüsse der einzelnen Städte und Gemeinden sind im Dezember erfolgt bzw. erfolgen jetzt in den Januarsitzungen. Die Stadt Balingen behandelt das Thema in den Februarsitzungen von Verwaltungsausschuss, den Ortschaftsräten und Gemeinderat.

Die Vereinbarung soll in einem gemeinsamen Termin mit den zuständigen Bürgermeistern Ende Februar unterzeichnet werden, damit der neue Gemeinsame Gutachterausschuss zum 01.03.2022 seine Arbeit aufnehmen kann. Die Laufzeit der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ist unbefristet.

Die neue Geschäftsstelle wird bei der Stadt Balingen eingerichtet. Das notwendige Personal steht bereit. Der Leiter der zukünftigen Geschäftsstelle, Herr Günter Braun ist seit vielen Jahren bei der Stadt Balingen im Gutachterausschuss tätig und besitzt umfangreiche Erfahrungen im Gutachterausschusswesen. Zwei weitere Mitarbeiterinnen ergänzen die Geschäftsstelle im Verwaltungsbereich.

## **2. Erstreckungssatzung (Anlage 2):**

Die Gutachterausschussgebührensatzung und die Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Balingen in ihren jeweils gültigen Fassungen erstrecken sich für das Gutachterausschusswesen zukünftig auf das Gemeindegebiet der Städte Geislingen, Rosenfeld und Schömberg sowie die Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg.

### **Finanzierung und Kosten:**

Die beteiligten Gemeinden tragen die Kosten bzw. die tatsächlich entstehenden Defizite der Stadt Balingen entsprechend dem Kostenverteilungsschlüssel nach Einwohnern. Derzeit auf der Grundlage Stand 30.06.2021:

Stadt Balingen	34.575	Einwohner	(60,42%)
Stadt Geislingen	5.890	Einwohner	(10,29%)
Stadt Rosenfeld	6.414	Einwohner	(11,21%)
Stadt Schömberg	4.687	Einwohner	(8,19%)
Gemeinde Dautmergen	438	Einwohner	(0,77%)
Gemeinde Dormettingen	1.063	Einwohner	(1,86%)
Gemeinde Dotternhausen	1.884	Einwohner	(3,24%)
Gemeinde Hausen am Tann	497	Einwohner	(0,87%)
Gemeinde Ratshausen	744	Einwohner	(1,30%)
Gemeinde Weilen unter den Rinnen	600	Einwohner	(1,05%)
Gemeinde Zimmern unter der Burg	467	Einwohner	(0,82%)

Die Veränderungen der Einwohnerzahlen werden jährlich, jeweils zum 30.06. des abzurechnenden Jahres, berücksichtigt. Grundlage sind die aktuellen Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Die Stadt Balingen hat eine Kostenschätzung zu den Gründungskosten (**Anlage 3**) und den laufenden Kosten des Haushaltsjahres 2022 (**Anlage 4**) vorgenommen. Diese Kostenschätzung entspricht ungefähr den Erfahrungswerten des Büros Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH für Gutachterausschüsse in vergleichbarer Größe.

<u>Gründungskosten (Gesamt)</u>	73.000 €
<u>Laufende Kosten (Gesamt)</u>	229.500 €

Diese Kosten werden nach dem obigen Kostenverteilungsschlüssel auf die beteiligten Gemeinden umgelegt. Für die Stadt Balingen heißt das im Haushaltsjahr 2022 ein Anteil von 138.664 €, der Anteil an den Gründungskosten beträgt 44.107 €. Entsprechende Haushaltsmittel stehen hierfür bereit.

### **3. Auflösung des Gutachterausschusses Balingen:**

Die Amtszeit des bisherigen Gutachterausschusses der Stadt Balingen endet erst zum 30.06.2023. Deshalb muss der Gutachterausschuss formal vorzeitig aufgelöst und die Gutachter abberufen werden. Das erfolgt mit diesem Gemeinderatsbeschluss.

### **4. Bestellung der Gutachter für den Gemeinsamen Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen:**

Mit der Entscheidung, einen neuen „Gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen“ mit Geschäftsstelle bei der Stadt Balingen zu gründen, ist es erforderlich, ein neues Gremium zu bilden. Der Bestellungszeitraum beginnt am 01.03.2022 und endet am 28.02.2026. Zuständig für die Bestellung aller Gutachter ist der Gemeinderat der Stadt Balingen.

Die Anzahl der Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses ist in der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Die maximale Anzahl der Gutachterinnen bzw. Gutachter je Stadt bzw. Gemeinde ist an die jeweilige Einwohnerzahl gekoppelt. Folgende maximale Anzahl an Gutachter in Abhängigkeit der Einwohnerzahl ist maßgeblich:

- bis 2.500 Einwohner = 1 Gutachter
- 2.500 bis 5.000 Einwohner = 2 Gutachter
- je angefangene 5.000 Einwohner über 5.000 Einwohner je ein weiterer Gutachter

Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vereinbarung beträgt damit die maximale Anzahl der Mitglieder des Gemeinsamen Gutachterausschusses je Stadt bzw. Gemeinde:

- Stadt Balingen: 8
- Stadt Geislingen: 3
- Stadt Rosenfeld: 3
- Stadt Schömberg: 2
- Die Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg: jeweils 1

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter des Gemeinsamen Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Balingen nach den Vorschriften der Gutachterausschussverordnung und des BauGB bestellt. Die Mitglieder aus den abgebenden Städten und Gemeinden werden jeweils von diesen bis zum 15.02.2022 vorgeschlagen.

Die Städte und Gemeinden wählen die Gutachter vorrangig nach deren Sachkunde aus. Es sind keine Personen auszuwählen, welche hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sind.

Für Balingen bedeuten die 8 Gutachter deutlich weniger Gutachter als bisher. Am bisherigen System, dass jeder Balingener Ortsteil einen Gutachter stellen darf, kann deshalb folglich nicht festgehalten werden. Die Auswahl soll aber auf jeden Fall so erfolgen, dass es Gutachter aus Balingen-Nord, -West, -Süd, -Ost und -Mitte geben wird, um das ortsteiltypische Wissen zu behalten. Das wichtigste Kriterium ist darüber hinaus allerdings die notwendige fachliche Qualifikation. Dies wurde auch so mit den bisher tätigen Gutachtern abgestimmt.

Folgende 8 Gutachter erklärten sich bereit, weiterhin für die Stadt Balingen und damit für den Gemeinsamen Gutachterausschuss tätig zu sein:

Joachim Schneider  
Sabine Klaiber  
Karin Wahl-Saueressig  
Albrecht Weinmann  
Andreas Jetter  
Ute Hölle  
Adele Widmann-Hauser  
Dieter Schneider

Das Vorschlagsrecht für die als ehrenamtliche Gutachter darüber hinaus zu bestellenden Vertreter des Finanzamtes Balingen obliegt der zuständigen Finanzbehörde.

Die Aufstellung mit den Namen der einzelnen Gutachter des kompletten Gemeinsamen Gutachterausschusses erfolgt mit der Anlage 5 als Tischvorlage zur Beschlussfassung in der Gemeinderatssitzung.

## **5. Bestellung des Vorsitzenden des Gemeinsamen Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen:**

Für den Gemeinsamen Gutachterausschuss ist ein Vorsitzender zu bestellen, der nach der Gutachterausschussverordnung für den Geschäftsbetrieb verantwortlich ist. Es obliegt ihm insbesondere, den Gutachterausschuss nach außen zu vertreten, über die Zusammensetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall zu entscheiden und die Sitzungen zu leiten.

Aufgrund der engen Zusammenarbeit zwischen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses und dem Vorsitzenden des Gemeinsamen Gutachterausschusses wird empfohlen, den Vorsitz des Gemeinsamen Gutachterausschusses mit dem Leiter der Geschäftsstelle

Herrn Günter Braun

zu besetzen.

Es sind außerdem die stellvertretenden ehrenamtlichen Vorsitzenden des Gutachterausschusses zu bestellen, welche den Vorsitzenden im Verhinderungsfall vertreten. Die Namen der Stellvertreter können der Anlage 5 (Tischvorlage zur GR-Sitzung) entnommen werden.

Michael Wagner