



Beschlussvorlage

Amt: 622 Köchel	Datum: 20.08.2019	Az.: 0710/MK	Drucksache Nr.: 223/2019
--------------------	-------------------	--------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	16.09.2019	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	30.09.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	Abt. 10/102				
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von den benachbarten Gemeinden auf die Stadt Lahr

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Personalausschuss der Stadt Lahr empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Sachstandsbericht zur Entwicklung des gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Entwurf des Musters einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, in der die Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB (Wertermittlung) von benachbarten Gemeinden auf die Stadt Lahr geregelt sind, zu.
3. Die zur Aufgabenerledigung notwendigen Stellen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden im Stellenplan 2020 berücksichtigt. Sowohl die Stelle in der bestehenden Geschäftsstelle als auch die zusätzlichen Stellenanteile für die sich anschließenden Gemeinden werden unverzüglich nach Beschluss des Stellenplans 2020 und nach der Unterzeichnung der Vereinbarung ausgeschrieben.

Anlage(n):

2019 08 19 Entwurf Öffentlich Rechtliche Vereinbarung nach Überarbeitung RPF

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Sachdarstellung:

1. Einleitung

In der Vorlage zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Geschäftsstelle in Lahr mit den benachbarten Gemeinden im ehemaligen Landkreis Lahr (Drucksache-Nr. 41/2019) hat die Verwaltung bereits auf die Entwicklungen im Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg hingewiesen.

Hintergrund ist die Novellierung der Gutachterausschussverordnung GuAVO, die das Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg regelt, zum 11. Oktober 2017:

Das Gutachterausschusswesen bleibt weiterhin eine kommunale Aufgabe, es wird aber zur Erfüllung der Aufgaben nach §§ 192 bis 199 BauGB eine Zusammenführung benachbarter Gutachterausschüsse notwendig, d.h. 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.

2. Sachstandsbericht zur Umsetzung des Zusammenschlusses des Gutachterausschusses Lahr mit benachbarten Gemeinden

Im Anschluss an die Fassung des Grundsatzbeschlusses zum Zusammenschluss der Gutachterausschüsse im Gemeinderat der Stadt Lahr im Februar dieses Jahres wurden die betreffenden Gemeinden (Gemeinden des Ehemaligen Landkreises Lahr) von Seiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über den Grundsatzbeschluss informiert. Daraufhin wurde in den betreffenden Gemeinden die Frage eines Zusammenschlusses ebenfalls in den Gemeinderatsgremien beraten. Nach heutigem Kenntnisstand haben sich die Gemeinderatsgremien der nachstehenden Gemeinden bereits für einen Zusammenschluss mit der Stadt Lahr ausgesprochen: Seelbach, Friesenheim, Schuttertal, Kippenheim, Schwanau, Neuried, Ettenheim, Mahlberg, Rust, Ringsheim und Meißenheim. Eine Beschlussfassung in der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, steht noch aus bzw. wurde uns noch nicht mitgeteilt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat nun auf Grundlage von bereits abgeschlossenen und vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigten bestehenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen einen Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben im amtlichen Gutachterausschusswesen auf die Stadt Lahr erarbeitet (Anlage 1).

Zwei wichtige Punkte, die in der Vereinbarung geregelt werden sollen, sind die **Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses** sowie die **Finanzierung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**.

3. Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses

Bei der Zusammensetzung des Gutachterausschusses werden die abgebenden Gemeinden Gutachterinnen und Gutachter benennen können, die dann vom Lahrer Gemeinderat zu bestellen sind. Jede beteiligte Gemeinde stellt mindestens zwei Gutachterinnen und Gutachter. Darüber hinaus greift ein Verteilungsschlüssel, der sich an der Einwohnerzahl der beteiligten Gemeinden orientiert. Bei der Auswahl wird auf die nach § 192 BauGB geforderte Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung besonders Wert gelegt. Hier hat sich gerade auch in größeren Städten bewährt, dass die Verwaltung dem Gemeinderat fachlich geeignete und in der Wertermittlung erfahrene Personen zur Bestellung vorschlägt.

4. Finanzierung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Bereits in der vorangegangenen Vorlage vom Februar 2019 wurde aufgezeigt, dass die Geschäftsstelle, unabhängig vom Zustandekommen des Zusammenschluss personell unterbesetzt ist. Wie bereits erläutert wäre die Geschäftsstelle im Fall, dass sich alle benachbarten Gemeinden des Ehemaligen Landkreis Lahr zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss zusammenschließen würden, für ein Gebiet mit ca. 125.000 Einwohnern zuständig. Nochmalige Rücksprachen mit verschiedenen Geschäftsstellen in Baden-Württemberg haben ebenfalls die Auswertungen des Städtetags (0,3 – 0,5 Stellen je 10.000 Einwohner) bestätigt. Daher schlägt die Verwaltung weiterhin vor, die künftige Besetzung der Geschäftsstelle mit 0,4 Stellenanteilen je 10.000 Einwohner zu besetzen und somit mit einem Gesamtstellenbedarf für die Geschäftsstelle von 4,8 Stellen zu kalkulieren.

Sämtliche bei der Stadt Lahr anfallenden Kosten, die unmittelbar mit der Erfüllung der übertragenen Aufgabe verbunden sind (insbesondere Personalkosten, Sachkosten, Kosten für Softwarelizenzen sowie den Entschädigungen der Gutachter), werden mit den Gebühren oder sonstigen Einnahmen, die der Gutachterausschuss generiert, verrechnet. Die Kosten bemessen sich nach den tatsächlich entstandenen Personalkosten zuzüglich der Sach- und Gemeinkosten und werden jeweils zum 30.06. des Folgejahres spitz abgerechnet. Die Abrechnungen werden jährlich von der Geschäftsstelle erstellt.

Die nachfolgend aufgeführte Kostenzusammenstellung dient daher lediglich der Kalkulation und Haushaltsplanung. Grundlage dieser Kalkulation ist der jeweils aktuelle Bericht der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) über die Kosten eines Arbeitsplatzes, wobei ein Gemeinkostenzuschlag in Höhe von 20 % angesetzt wird.

Soweit die Kosten nach Absatz 1 nicht durch Gebühren oder sonstige Einnahmen des Gutachterausschusses gedeckt sind, werden sie nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die Beteiligten umgelegt und von diesen erstattet.

Geschätzte Kosten im Jahr (in Klammern die Zahlen der heutigen Geschäftsstelle)

Kalkuliert werden die Personalkosten (gem. KGSt-Bericht 9/2018 –Kosten eines Arbeitsplatzes-) bei einer Übernahme aller Gemeinden des Ehemaligen Landkreises für 4,8 Stellen:

- Personalkosten	ca. 322.550 €	(57.880 €)
- Entschädigungen Gutachter	ca. 35.000 €	(13.000 €)
- Sachkosten (Kosten des Arbeitsplatzes)	ca. 67.900 €	(19.400 €)
- Gemeinkosten	<u>ca. 64.510 €</u>	<u>(11.576 €)</u>
Geschätzte Kosten gesamt	ca. 489.960 €	(101.856 €)
Geschätzte Gebühreneinnahmen im Jahr	<u>ca. 40.000 €</u>	<u>(15.000 €)</u>
Fehlbetrag	ca. 449.960 €	(86.586 €)

Der ermittelte Fehlbetrag von ca. 449.960 € würde bei insgesamt ca. 125.000 Einwohnern einen Kostensatz von rd. 3,60 € jährlich pro Einwohner ergeben.

5. Weiteres Vorgehen

Gespräche mit verschiedenen Geschäftsstellen von Gutachterausschüssen in Baden-Württemberg, die sich bereits zusammengeschlossen haben, haben aufgezeigt, dass der Stellenmarkt in Baden-Württemberg kaum geeignetes Personal für Stellenbesetzungen in den Geschäftsstellen bietet. Die Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse wurden in den kleinen Gemeinden in der Regel von Mitarbeitern der Kommunen mit einem prozentualen Anteil von ca. 5% bis 10 % wahrgenommen.

Es ist absehbar, dass der Personalaufbau in der Geschäftsstelle in Lahr mit qualifiziertem Personal nur schrittweise erfolgen kann, da das qualifizierte Personal auf dem Stellenmarkt fehlt und die Geschäftsstelle in Lahr daher Zeit benötigt, Personal selbst zu qualifizieren (durch Einarbeitung und Weiterbildung/ externen Ausbildungsmaßnahmen).

Es ist daher sinnvoll, die Aufgaben der Gutachterausschüsse nicht zeitgleich von allen Gemeinden des Ehemaligen Landkreises Lahr auf die Stadt Lahr zu übertragen. Der Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wäre mit den beteiligten Gemeinden nach und nach möglich.

Denkbar ist daher, beginnend mit der Gemeinde Seelbach einen Zusammenschluss zum 01.07.2020 anzustreben und somit im überschaubaren Rahmen die Strukturen und Prozesse eines zusammengeschlossenen Gutachterausschusses zu erarbeiten. Die weiteren Gemeinden können sich der Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung nach und nach anschließen, abhängig davon, wie die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr fachlich und personell ausgestattet ist.

Der Personalaufbau in der Geschäftsstelle in Lahr wäre wie nachfolgend beschrieben umzusetzen bzw. anzustreben:

- Derzeitige Stellenbesetzung ohne Zusammenschluss:

0,9 Vollzeitstellen

- Erforderliche Stellenbesetzung ohne Zusammenschluss (0,4 Stellen bei 47.000 Einwohner):

1,9 Vollzeitstellen

- Erforderliche Stellenbesetzung aufgrund Zusammenschluss mit der Gemeinde Seelbach ab dem 01.01.2020 oder 01.03.2020 (0,4 Stellen bei 52.000 Einwohner):

2,1 Vollzeitstellen

Daher würden in einem ersten Schritt schnellstmöglich 1,0 sowie 0,2 zusätzliche Vollzeitstellen aufgebaut werden müssen. Um den Zusammenschluss aller Gemeinden des Ehemaligen Landkreis Lahr umzusetzen wären kontinuierlich weitere Stellenanteile in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aufzubauen.

Die Zeitplanung sieht vor, dass in den kommenden Monaten neben dem Lahrer Gemeinderat auch die Gemeinderäte der sich anschließenden Kommunen über den Entwurf dieser Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung beraten und jeweils gegebenenfalls einen positiven Beschluss hierüber fassen. Der beigefügte Entwurf wurde bereits auf Sachbearbeiter-Ebene mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen der beteiligten Gemeinden wird der Entwurf der Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung unmittelbar dem Regierungspräsidium Freiburg zur endgültigen Genehmigung vorgelegt. Im Anschluss daran erfolgt eine Unterzeichnung der Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung durch die Oberbürgermeister bzw. Bürgermeister.

Ein unterschriebenes Original wird dann gemeinsam mit sämtlichen Gemeinderatsbeschlüssen dem Regierungspräsidium zur endgültigen Genehmigung vorgelegt.

Sollten die am Verfahren Beteiligten (wider Erwarten) doch noch Änderungen für erforderlich halten, wird die Verwaltung ermächtigt, diese ohne nochmalige Befassung des Gemeinderates vorzunehmen, soweit die Änderungen nicht wesentlich sind.

Die Vereinbarung und die Genehmigung werden dann in den Mitgliedsgemeinden öffentlich bekannt gemacht. Am Tag nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung tritt die Vereinbarung in Kraft.

Der Gutachterausschuss kann dann voraussichtlich zum 1. Juli 2020 seine Aufgaben im erweiterten Zuständigkeitsbereich aufnehmen.

Bürgermeister

Bernd Haller

Miriam Köchel

Tilman Petters