

| | | | |
|---------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Sitzung | Gemeinderat | 10.12.2019 | öffentlich Beschlussfassung |
|---------|--------------------|-------------------|-----------------------------|

| | | | | |
|--|--|---|--|------------|
| Amt/Sachgeb.: | Hauptamt | Vorlagen Nr.: | 2019/0122 | TOP |
| Verfasser: | Frau Braun | AZ: | 022.31 110 | |
| Datum: | 25.11.2019 | | 110/Be | |
| HH-Auswirkung <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | überplanmäßig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | außerplanmäßig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | NachtragsHH notwendig <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | |

Neuausrichtung der Gutachterausschüsse

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat stimmt der Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben der Gutachterausschüsse der Städte und Gemeinden Weilheim, Bis-singen, Holzmaden, Ohmden, Lenningen, Owen und Erkenbrechtsweiler auf die Stadt Weilheim an der Teck zu.
2. Der Gemeinderat erlässt nachstehende Erstreckungssatzung auf das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Lenningen mit Wirkung zum 01.03.2020.
3. Der Gemeinderat nimmt den Entwurf der Geschäftsordnung des Gemeinsamen Gutachterausschusses zur Kenntnis.

Johannes Züfle
Bürgermeister

Anlage(n):
Öffentlich-Rechtliche Vereinbarung
Erstreckungssatzung
Entwurf Geschäftsordnung

A Vorgang

GR Sitzung am 17.09.2019 – Vorlagen Nummer 2019/0097

B Sach- und Rechtslage

Das Land Baden-Württemberg hat 2017 durch eine Novellierung der Gutachterausschuss-Verordnung (GuAVO) Regelungen getroffen mit der Absicht, die sehr kleinteilige Struktur von lokalen Gutachterausschüssen zugunsten größerer Einheiten zu verändern. Hierzu hat das Land eine Reihe von Vorgaben bzw. Orientierungswerten definiert: Beispielsweise sollen 1.000 zu bearbeitende Kaufverträge als Maßstab gelten. Die VG Weilheim (ohne Neidlingen) kommt derzeit auf rund 300 Kaufverträge. Folglich ergibt sich die Notwendigkeit, solche gemeinsamen Ausschüsse sowie eine gemeinsame Geschäftsstelle zu Unterstützung der Ausschussarbeit zu schaffen.

Die Novellierung der GuAVO und die zu erwartende Reform des Grundsteuerrechts erzeugen einen hohen Handlungsdruck auf die Gutachterausschüsse, denn diese sollen

- Die gesetzlichen Maßnahmen zügig umsetzen
- Die Rechtssicherheit erhöhen
- Qualitativ und quantitativ belastbare Aussagen liefern
- Zutreffende Bewertungen zu Grundstücksvermögen tätigen und
- Insgesamt eine hohe Professionalität in der Aufgabenwahrnehmung sicherstellen

Bisher übernimmt die Stadt Weilheim an der Teck im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung die Aufgabe der Geschäftsstelle der kommunalen Gutachterausschüsse auch für die Gemeinden Bissingen, Holzmaden und Ohmden. Die benachbarten Kommunen streben an, die Umsetzung der Novellierung der GuAVO durch eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit zu realisieren.

Konkret kann sich der Gemeindeverwaltungsverband Lenningen mit den Kommunen Lenningen, Erkenbrechtsweiler und Owen eine Zusammenarbeit mit der VG Weilheim vorstellen.

Die Firma IMAKA wurde daraufhin beauftragt, eine interkommunale Zusammenarbeit der VG Weilheim und der VG Lenningen zu prüfen und eine damit einhergehende Organisationsuntersuchung durchzuführen. Ziel war, neben der Prüfung der Rechtmäßigkeit, eine neue, gemeinsame Struktur für die gemeinsame Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowie einen Vorschlag zur notwendigen Stellenausstattung dieser Geschäftsstelle vorzulegen und Ideen für die zukünftige Struktur der Gutachterausschüsse zu entwickeln.

Die zentralen Ergebnisse der Organisationsentwicklung sind:

- Die Anzahl der Kaufverträge wird auch in einem gemeinsamen Gutachterausschuss eine Größenordnung von ca. 500-600 Kaufverträgen pro Jahr nicht übersteigen → ein geplanter Zusammenschluss (bei einer Zuständigkeit für 31.660 Einwohnern) dürfte gleichwohl als Signal des Handelns trotz Unterschreiten des Sollwerts von 1.000 Kauffällen seitens der Aufsichtsbehörden toleriert werden (Das Landratsamt Esslingen hat bezüglich der Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung bereits seine Zustimmung signalisiert).

Organisation:

Die Analyse zeigt unterschiedliche Strukturen in den beiden Verwaltungsverbänden auf; während die Geschäftsstelle in Weilheim faktisch gebündelt ist, liegt in den Geschäftsstellen des GVV Lenningen eine durchgängige Dezentralität vor, die aufgrund der Kleinteiligkeit an ihre Grenzen stößt; die Zerfaserung der Aufgaben der Geschäftsstellen auf Stellenanteile mehrerer Mitarbeitenden sorgt nicht für eine wünschenswerte durchgängige und professionelle Unterstützungsstruktur in den Geschäftsstellen → die Schaffung einer gemeinsamen Geschäftsstelle bei der Stadt Weilheim an einem zentralen Ort ist zwingend.

Personal:

Die notwendige Stellenausstattung für eine gemeinsame Geschäftsstelle ergibt einen Stellenbedarf von 2,5 Vollzeitäquivalenten. Qualifikatorisch wird eine Besetzung zum einen mit einer technischen Expertise, eine verwaltungsbezogene Ausbildung sowie ein Sekretariat gefordert.

Aus dem Personalkörper der Stadt Weilheim haben sich Herr Völlm, als zukünftiger Leiter der Geschäftsstelle, Frau Mittelstädt als Sachbearbeiterin in der Geschäftsstelle und Frau Kerler als Assistenz bereit erklärt, das Team der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses zu bilden.

Räumliche Ansiedlung:

Nachdem eine zusammenhängende Einheit von drei Büroarbeitsplätzen in den beteiligten Städten und Gemeinden nicht zur Verfügung steht, wird eine externe Anmietung von Räumlichkeiten für die gemeinsame Geschäftsstelle forciert. Das geplante Mietobjekt der Kreisbaugenossenschaft in der Bahnhofstraße 6 bietet diese Möglichkeiten. Mietkosten hierfür sind in den an die KGST angelehnten Abrechnungssätzen bereits enthalten und werden den Beteiligten nicht gesondert in Rechnung gestellt.

Geplant ist eine Umsetzung zum 01. März 2020. Die jeweiligen Städte/Gemeinden müssen der organisatorischen Neuausrichtung der Gutachterausschüsse noch zustimmen. Gemäß § 25 GKZ muss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durch die Rechtsaufsicht des LRA Esslingen noch zugestimmt werden.

C Finanzielle AuswirkungenFinanzierung:

Der Aufwand und die Kosten der gemeinsamen Geschäftsstelle sind so zu regeln, dass ein transparentes und faires System der Umlagefinanzierung durch die mitwirkenden Gemeinden erreicht werden kann. Hierfür wurden der Kalkulation Personalkosten, Gemeinkosten und Sachkosten zugrunde gelegt. Gemindert um die Erträge aus den Gutachten ergibt sich eine anhand der Einwohnerzahl umzulegende Gesamtsumme.

Kalkulation

| | | | |
|-----------------------|-----------------|------|--------------|
| <u>Personalkosten</u> | Leitung | 100% | 94.900,00 € |
| | Sachbearbeitung | 100% | 61.300,00 € |
| | Sachbearbeitung | 50% | 27.550,00 € |
| | Summe | | 183.750,00 € |

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <u>Gemeinkosten</u> | 20% der Personalkosten | 36.750,00 € |
| <u>Sachkosten</u> | 9.700 € je Arbeitsplatz | 29.100,00 € |
| Gesamtaufwand | | 249.600,00 € |
| ./ Erträge durch Gutachten | | 50.000,00 € |
| Differenz | | 199.600,00 € |

Gesamtergebnis je Einwohner 6,30 €

| | Einwohner: | |
|------------------------|---------------|----------------------------|
| Weilheim | 10.307 | 64.980,33 € |
| Lenningen | 8.308 | 52.377,66 € |
| Owen | 3.397 | 21.416,34 € |
| Bissingen | 3.394 | 21.397,42 € |
| Holzmaden | 2.331 | 14.695,75 € |
| Erkenbrechtsweiler | 2.197 | 13.850,95 € |
| Ohmden | 1.726 | 10.881,54 € |
| Summe Einwohner | 31.660 | <u>199.600,00 €</u> |

Die Abrechnung mit den beteiligten Städten/Gemeinden erfolgt am Jahresende nach den tatsächlich angefallenen Aufwendungen. Die KGST-Sätze können zur Kalkulation der vermutlich anstehenden Gesamtaufwendungen herangezogen werden.