

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 115/2019

Federführung:	SG 3.4 - Gutachterausschuss	Datum:	23.08.2019
Verfasser:	Joachim Burkert	AZ:	625.21

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Verwaltungsausschuss Gemeinderat	11.09.2019 25.09.2019	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§2, Abs. 1 der Hauptsatzung
----------------------------	-----------------------------

Zusammenschluss der Gutachterausschüsse - Schaffung von Planstellen im Bereich des Stadtbauamtes, Gutachterausschuss

Anlagen:

Anlage 1 – Übersichtsplan Gebietsreform, VERTRAULICH!

Anlage 2 – Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, VERTRAULICH!

Antrag zur Beschlussfassung

1. Der Gemeinderat ermächtigt die Stadtverwaltung die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Geislingen neu zu strukturieren und die öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit den Umlandgemeinden zu schließen.
2. Die Stadtverwaltung schreibt folgende Stellen aus:
 - Ingenieur/-in aus dem Bereich der Immobilienbewertung, der Architektur/Bauingenieurwesens oder der Vermessungstechnik (1 VZ)
 - Technische Angestellte aus dem Bereich der Immobilienbewertung, des Hochbaus oder der Vermessungstechnik (1 VZ)
 - Verwaltungsfachangestellte oder Fachkraft für Büromanagement (0,5 VZ)

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Die Gebietsreform für die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg resultiert aus dem Zusammenschluss derselben. Durch die angestrebte Mindestzahl von rund 1.000 Kaufverträgen pro Jahr sollen Synergien und bessere Vergleichsebenen geschaffen werden. Hierdurch sollen die neu gebildeten Gutachterausschüsse in die Lage versetzt werden, alle gesetzlich geforderten Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Der in der Anlage beigefügte Gebietsplan des Landkreises Göppingen beschreibt den angestrebten Zusammenschluss mit den umliegenden Gemeinden. Abgeschlossen soll diese Strukturveränderung zum 01.07.2020 sein. Die gesetzlichen Voraussetzungen für diese Zusammenschlüsse der Gemeinden ermöglicht die zum 10.10.2017 in Kraft getretene Novellierung der Gutachterausschussverordnung.

II Zielvorgabe

Ab dem 01.07.2020 sollen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Geislingen 13 Gemeinden zusätzlich betreut werden. Zukünftig werden somit in dieser Geschäftsstelle alle Kaufverträge der teilnehmenden Gemeinden erfasst und ausgewertet. Damit werden in Zukunft die rechtlich verbindlichen Bodenrichtwerte, die Durchschnittspreise für Wohnungseigentum und Faktoren für die Richtwertermittlung vorgegeben.

Um diesen Pflichtaufgaben nachkommen zu können, muss bereits heute personelle Vorsorge betrieben werden! Aufgrund der landesweiten Umsetzungsbemühungen der Gebietsreform ist nicht davon auszugehen, dass die Personalakquise leicht wird. Einige Städte sind in ihren Bemühungen Geislingen bereits voraus, was die Suche nicht vereinfacht.

III Programme - Produkte

Im Frühjahr 2019 wurden von dem Vorsitzenden des Geislinger Gutachterausschusses, Herrn Karl Vogelmann, drei Personalmodelle aufgestellt, die es ermöglichen müssten, die gesetzlich erforderlichen Aufgaben zu erfüllen.

Anmerkung:

Als Berechnungsbasis dienten die von den umliegenden Gemeinden angegebenen Kaufvertragszahlen von 2018, die durchaus variieren können.

Grundlage der Berechnung ist die Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Berücksichtigung der Verwaltungskosten insbesondere bei der Festsetzung von Gebühren und sonstigen Entgelten für die Inanspruchnahme der Landesverwaltung vom 02.11.2018, Aktenzeichen 2-0541.8/40.

Um die personellen Ziele nicht nur auf der Basis von Stellenanteilen zu diskutieren, sollten kurz die dahinterstehenden Aufgaben betrachtet werden:

Ein Teil der gutachterlichen Tätigkeit der Geschäftsstelle lebt von der Erfahrung und der Ausbildung der neu einzustellenden Personen. Die Voraussetzungen sind die Fachlehrgänge, aufgesetzt auf einen adäquaten technischen Beruf. Der andere Teil basiert auf einer korrekten Umsetzung der Methodik (z.B. NHK 2010).

Kosten nach Einstufung des Personals nach TVöD entnommen aus:

„Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Berücksichtigung der Verwaltungskosten bei der Festlegung von Gebühren sowie sonstigen Entgelten für die Inanspruchnahme der Landesverwaltung – VwV-Kostenfestlegung; Fortschreibung 2019“

EG 9/10 = 56 €
EG 11/12 = 68 €
EG 14 = 85 €

Gesamtkostenberechnungsvorschläge für den Zusammenschluss der Gutachterausschüsse:

Variante 1:

Personeller Aufwand insgesamt 4 Personen (1 Techniker, 3 Ingenieure)

Personalkosten:

1 x 1.648 Std. x 56,- € = 92.288,- €
3 x 1.648 Std. x 68,- € = 336.192,- €

428.480,- €

Gebühren Gutachten:

70 GA/Jahr à 1.200,- € = - 84.000,- €

344.480,- €

Daraus folgt **344.480,- €/76.705 Einwohner = 4,49 €/Einwohner**
oder **327,- €/Kaufvertrag**

(bei der Annahme von durchschnittlich 1.200 Kaufverträgen pro Jahr).

Variante 2:

Personalkosten bei 3,5 Personen (1,5 Techniker, 2 Ingenieure)

Personalkosten:

0,5 x 1.648 Std. x 56,- € = 46.144,- €
1 x 1.648 Std. x 56,- € = 92.288,- €
2 x 1.648 Std. x 68,- € = 224.128,- €

362.560,- €

Gebühren Gutachten:

70 GA/Jahr à 1.200,- € = - 84.000,- €

278.560,- €

Daraus folgt **278.560,- €/76.705 Einwohner = 3,63 €/Einwohner**,
oder **265,- €/Kaufvertrag**

(bei der Annahme von durchschnittlich 1.200 Kaufverträgen pro Jahr).

Variante 3:

Personalkosten bei 3,6 Personen

(2 Techniker, 0,5 Verwaltungskraft, 1 Ingenieur, 10% Leiter)

Personalkosten:	
2,5 x 1.648 Std. x 56,- € =	230.720,- €
1 x 1.648 Std. x 68,- € =	112.064,- €
0,1 x 1.648 Std. x 85,- € =	14.008,- €

356.792,- €

Gebühren Gutachten:	
70 GA/Jahr à 1.200,- € =	- 84.000,- €

272.792,- €

Daraus folgt **272.292,- € / 76.705 Einwohner = 3,56 €/Einwohner**,
oder **259,- €/Kaufvertrag**
(bei der Annahme von durchschnittlich 1.200 Kaufverträgen pro Jahr).

Hinweis: Die Empfehlung des Städtetags liegt bei 0,3 bis 0,5 VZ pro 10.000 EW.

IV Prozesse und Strukturen

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Geislingen favorisierte Variante wäre die Dritte. Diese besteht aus einem Ingenieur, zwei Technikern und einer Verwaltungskraft mit ca. 50%.

Durch Frau Brühl könnte bereits eine Technikerstelle abgedeckt werden. Folglich müssen in der HH-Planberatung für das kommende HH-Jahr 2,5 Stellen neu aufgenommen werden, die allerdings aufgrund der o.g. Situation am Arbeitsmarkt bereits heute zu beschließen sind. Gesucht wird Fachpersonal aus dem bautechnischen und vermessungstechnischen Bereich, möglichst zum 01.06.2020 oder früher, um die Einarbeitung zu gewährleisten.

Wie in den Bereichen des Hoch- und Tiefbaus sind auch die Räumlichkeiten des Gutachterausschusses äußerst beengt. Eine Unterbringung des gemeinsamen neu formierten Gutachterausschusses in der Nähe der Bauakten wird als zwingend angesehen. Somit kommt als maximale Entfernung die Karlstraße 1 in Betracht.

Die Gemeinde Gruibingen, die primär mit landwirtschaftlichen Flächen handelt, erhob gegen eine Gleichbehandlung der unterschiedlichen Kauffälle Einspruch. Dieser berechtigte Einwand wird nun in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit einer Faktorunterscheidung berücksichtigt. Die Kauffälle werden daher künftig in Wohnbau und landwirtschaftliche Fälle unterteilt. Der Faktor für den landwirtschaftlichen Ansatz wird auf 0,7 festgesetzt, alle anderen auf den 1,0.

Die Berechnungsanpassung wird sich auf die nachfolgende Tabelle auswirken, die bisher durchweg mit dem Faktor 1,0, aufgrund der fehlenden Unterscheidung, berechnet wurde.

Der Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wird derzeit um Rechnungsprüfungsamt der Stadt geprüft. Nachfolgend muss die Vereinbarung zur nochmaligen Zustimmung an die teilnehmenden Gemeinden versandt werden, bevor diese dann dem Regierungspräsidium in Stuttgart zur endgültigen Prüfung vorgelegt wird.

Gesamtkostenberechnungsvorschläge für den Zusammenschluss der Gutachterausschüsse nach Einwohner und Kaufverträge

Gemeinde	EW	Stand vom	Kosten/ Einwohner Variante 1	Kosten/ Einwohner Variante 2	Kosten/ Einwohner Variante 3	Kaufverträge	Kosten/ Kaufvertrag Variante 1	Kosten/ Kaufvertrag Variante 2	Kosten/ Kaufvertrag Variante 3
Bad Ditzenbach	3770	30.09.2018	16.931 €	13.985 €	13.408 €	65	21.284 €	17.211 €	16.855 €
Bad Überkingen	3851	30.09.2018	17.295 €	13.985 €	13.696 €	73	23.904 €	19.330 €	18.929 €
Böhmenkirch	5550	30.09.2018	24.925 €	20.155 €	19.738 €	75	24.559 €	19.859 €	19.448 €
Deggingen	5333	30.09.2018	23.950 €	19.367 €	18.966 €	70	22.922 €	18.535 €	18.152 €
Donzdorf	10720	30.09.2018	48.143 €	38.930 €	38.124 €	108	35.365 €	28.597 €	28.005 €
Drackenstein	441	30.09.2018	1.981 €	1.602 €	1.568 €	10	3.275 €	2.648 €	2.593 €
Geislingen an der Steige	28139	30.09.2018	126.371 €	102.189 €	100.073 €	350	114.608 €	92.677 €	90.758 €
Gingen an der Fils	4493	30.09.2018	20.178 €	16.317 €	15.979 €	77	25.214 €	20.389 €	19.967 €
Gruibingen	2254	30.09.2018	10.123 €	8.186 €	8.016 €	54	17.682 €	14.299 €	14.003 €
Hohenstadt	764	30.09.2018	3.431 €	2.775 €	2.717 €	10	3.275 €	2.648 €	2.593 €
Kuchen	5645	30.09.2018	25.352 €	20.500 €	20.076 €	70	22.922 €	18.535 €	18.152 €
Lauterstein	2580	30.09.2018	11.587 €	9.369 €	9.175 €	30	9.824 €	7.944 €	7.779 €
Mühlhausen im Täle	1065	30.09.2018	4.783 €	3.868 €	3.788 €	15	4.912 €	3.972 €	3.890 €
Wiesensteig	2100	30.09.2018	9.431 €	7.626 €	7.468 €	45	14.735 €	11.916 €	11.669 €
SUMME	76705				SUMME	1052			

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand / einmalige Auszahlung

Einmaliger Ertrag / Einmalige Einzahlung - (nicht zutreffendes bitte löschen)

Entfällt!

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Die Miet- und Raumkosten sind in den Vollkostenansätzen der Stundenabrechnung enthalten. Für Geislingen, sollten daher diese Mehraufwendungen durch die abzurechnenden Gebühren weitgehend ausgeglichen werden.

b) Laufende Erträge

Die Einnahmen durch Gutachten und Gebühren.

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Siehe o.g. Ausführungen.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Die Personalkosten sind im Haushaltsplanansatz der kommenden Jahre zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um Pflichtaufgaben.

gez.
Joachim Burkert

gez.
Bernd Pawlak

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen