

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 17.12.2019
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 625	Beschlussvorlage-Nr. GR-2019-139
<b>Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 Baugesetzbuch -Wertermittlung Gutachterausschuss- auf die Stadt Lahr</b>	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

### Beschlussvorschlag:

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 zu, in der die Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB –Wertermittlung Gutachterausschuss- von benachbarten Gemeinden auf die Stadt Lahr geregelt ist.**
3.  
**Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verhandlungen zu führen.**

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 28.05.2019 den aktuellen Sachstand zur Reform des Gutachterausschusswesens in Baden-Württemberg zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat die Verwaltung ermächtigt, mit den benachbarten Gemeinden im ehemaligen Landkreis Lahr eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Geschäftsstelle in Lahr zu erarbeiten und abzustimmen. Diese soll dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

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, Ethenheim, Mahlberg, Rust, Ringsheim und Meißenheim.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss der Stadt Lahr 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. Sie ist dieser Beratungsvorlage als Anlage beigelegt.

Die beiden wichtigsten Punkte, die in dieser Vereinbarung geregelt werden sollen, sind:

1. die Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses sowie
2. die Finanzierung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

### **1. Zusammensetzung:**

Bei der Zusammensetzung des gemeinsamen 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 Baugesetzbuch (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.

### **2. Finanzierung:**

Für den Fall, dass sich alle benachbarten Gemeinden des ehemaligen Landkreis Lahr zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss zusammenschließen, ist die gemeinsame Geschäftsstelle in Lahr für ein Gebiet von ca. 125.000 Einwohnern zuständig. Nach Rücksprache mit verschiedenen Geschäftsstellen in Baden-Württemberg wurden die Auswertungen des Städtetags (0,3 – 0,5 Stellen je 10.000 Einwohner) bestätigt. Daher legt die Stadt Lahr für die künftige Besetzung der Geschäftsstelle 0,4 Stellenanteile je 10.000 Einwohner zu Grunde und kalkuliert mit einem Gesamtstellenbedarf für die Geschäftsstelle von 4,8 Stellen.

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 mit den Mitgliedsgemeinden 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 nicht durch Gebühren oder sonstige Einnahmen des Gutachterausschusses gedeckt sind, werden sie nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die beteiligten Gemeinden umgelegt und von diesen erstattet.

#### Geschätzte Kosten pro Jahr:

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

- <b>Personalkosten</b>	ca. 322.550 €
- Entschädigungen Gutachter	ca. 35.000 €
- <b>Sachkosten</b> (Kosten des Arbeitsplatzes)	ca. 67.900 €
- <b>Gemeinkosten</b>	<u>ca. 64.510 €</u>
Geschätzte Kosten gesamt	ca. 489.960 €
Geschätzte Gebühreneinnahmen im Jahr	<u>ca. 40.000 €</u>
<b><u>Fehlbetrag</u></b>	<b><u>ca. 449.960 €</u></b>

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

### **3. Weiteres Vorgehen:**

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 zu gewinnen bzw. selbst zu qualifizieren (durch Einarbeitung und Weiterbildung/externe Ausbildungsmaßnahmen).

Deshalb sollen die Aufgaben der Gutachterausschüsse nicht zeitgleich von allen Gemeinden des ehemaligen Landkreises Lahr auf die Stadt Lahr übertragen werden. Der Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung soll mit den betreffenden Gemeinden nach und nach erfolgen.

Die Stadt Lahr möchte daher, beginnend mit der Gemeinde Seelbach, einen Zusammenschluss zum 01.07.2020 anstreben und somit im überschaubaren Rahmen die Strukturen und Prozesse eines zusammengeschlossenen Gutachterausschusses 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.

Daher würden in einem ersten Schritt (Zusammenschluss mit Seelbach) schnellstmöglich 1,3 zusätzliche Vollzeitstellen aufgebaut werden müssen. Um den Zusammenschluss aller Gemeinden des ehemaligen Landkreis Lahr umzusetzen, müssen kontinuierlich weitere Stellenanteile in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Lahr aufgebaut werden.

Die Zeitplanung sieht vor, dass die Gemeinderäte der sich anschließenden Kommunen über den Entwurf dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung beraten und beschließen. 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 vorgelegt.

Im Anschluss daran erfolgt die Unterzeichnung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durch die Oberbürgermeister bzw. Bürgermeister.

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

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 soll dann voraussichtlich zum 01. Juli 2020 seine Aufgaben im erweiterten Zuständigkeitsbereich aufnehmen.

**Nur durch diesen Zusammenschluss wird es zukünftig möglich sein, die Aufgaben des Gutachterausschusses gesetzeskonform zu erfüllen.**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Aufgrund vorstehender Kostenberechnung wird von einem Kostenersatz in Höhe von mindestens ca. 3,60 Euro je Einwohner ausgegangen. Dies wäre für Ringsheim bei aktuell 2.427 Einwohnern jährlich ein Betrag von 8.737,20 EUR.

Im Haushalt der Gemeinde werden für das Jahr 2020 Mittel in Höhe von 3.000 EUR für den Fall eingeplant, dass die Gemeinde noch in 2020 aufgenommen wird.

Ab der tatsächlichen Aufnahme sind dann in den Folgejahren die entsprechenden Haushaltsmittel einzuplanen.

### **Anlage:**

Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen