



13.07.2020

Tagesordnungspunkt

**Gründung Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern:
- Zustimmung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung**

Beratungsfolge

☒ Gemeinderat

23.07.2020

zur Beratung / Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt den Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss „Hohenzollern“ mit den Städten und Gemeinden Bisingen, Burladingen, Grosselfingen, Haigerloch, Jungingen und Rangendingen mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Hechingen. Hierzu stimmt der Gemeinderat der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Hechingen (siehe Anlage) zu. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Vereinbarung abzuschließen.
2. Der Gemeinderat beschließt die Rückübertragung der Aufgabe gem. §§ 192 – 197 BauGB von der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen, Jungingen und Rangendingen, auf die Stadt Hechingen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51111100

Betrag:

HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung ☐ ja ☐ nein
- (wenn nein) Einsparung i.H.v. bei:

Es fallen Folgekosten an ☒ ja ☐ nein
- (wenn ja) konkret folgende: ca. 70.000 € p/a für GGA

Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich ☒ ja ☐ nein
- (wenn ja) Zuschüsse/Einnahmen in Höhe von €/Kontierung:
diese fallen ☐ einmalig ☒ dauerhaft/jährlich an.

Mögliche Einnahmen sind bereits mit Folgekosten verrechnet

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Weitergehende Kooperationen mit Nachbarkommunen

D. Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 24.10.2019 hat die Stadt Hechingen die Absicht zur Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Geschäftsstelle bei der Stadt Hechingen erklärt. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, in Abstimmung mit den interessierten Städten und Gemeinden die Rechtsform sowie die nötigen Personal- und Sachmittel zu klären. Bezüglich der Handlungserfordernis und der rechtlichen Hintergründe wird auf die Drucksache Nr. 125/2019 verwiesen.

Im Anschluss hat das mit der Prozessbegleitung beauftragte Büro Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH in Abstimmung mit einer interkommunalen Arbeitsgruppe (Bürgermeister der Städte und Gemeinden, Stadtverwaltung Hechingen, Büro Dr. Koch) die Rahmenbedingungen des Zusammenschlusses definiert und die nötige Vereinbarung und Satzung vorbereitet.

Auf Grundlage des Beschlusses vom 24.10.2019 wird die Stadtverwaltung Hechingen die für die Besetzung der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern bei der Stadt Hechingen notwendigen Stellen schaffen. Ab Herbst 2020 wird die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Geschäftsstellenleitung, Sachbearbeitung und Verwaltung (insgesamt 2,75 Stellen) besetzt sein. Die entsprechenden Stellenausschreibungen sind erfolgt und es liegen für alle genannten Funktionen Zusagen von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor.

Ursprünglich war der Zusammenschluss der Gutachterausschüsse zum 01.07.2020 geplant. Nachdem absehbar war, dass aufgrund der Corona-Pandemie dieser Zeitpunkt nicht gewährleistet sein würde, hat sich die interkommunale Arbeitsgruppe auf einen Zusammenschluss zum 01.01.2021 verständigt. Dieser Zeitpunkt hat darüber hinaus den Vorteil, dass in fünf der insgesamt sieben beteiligten Gemeinden die Beststellungszeiträume des Gutachterausschusses zum 31.12.2020 enden und eine Übergabe der Kaufvertragsdaten zum Jahreswechsel stattfinden kann.

Auf diesen Termin ist nun der vorliegende Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung abgestimmt. Dieser regelt die Gründung des „Gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern“, kurz „GGA Hohenzollern“ genannt, mit der Stadt Hechingen und den Gemeinden Bisingen, Burladingen, Grosselfingen, Haigerloch, Jungingen und Rangendingen zum 01.01.2021.

Der Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ist in der Anlage beigelegt, er enthält insbesondere folgende Regelungen:

- Aufgabenübertragung der abgebenden Gemeinden an die erfüllende zuständige Stelle bei der Stadt Hechingen.
- Rechte und Pflichten gemäß §§ 192-197 BauGB (Wertermittlung) gehen auf die Stadt Hechingen über.
- Einrichtung und Unterhaltung des GGA Hohenzollern und seiner Geschäftsstelle erfolgen bei der Stadt Hechingen.
- Ab dem 01.01.2021 obliegt der Stadt Hechingen das Satzungsrecht für die Erhebung der Gutachterausschuss- und Verwaltungsgebühren aus den Leistungen die sich aus §§ 192-197 BauGB ergeben. Hierfür ist das entsprechende Satzungsrecht mittels einer Erstreckungssatzung auf das Gemeindegebiet der beteiligten Gemeinden zu erstrecken. Die entsprechenden Beschlussfassungen in Hechingen und den beteiligten Gemeinden erfolgen im ersten Quartal 2021.
- Der GGA Hohenzollern ist Rechtsnachfolger der bisherigen Gutachterausschüsse die zum 31.12.2020 aufgelöst werden. Vorsitz und Stellvertretung sowie die ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter werden vom Gemeinderat der Stadt Hechingen für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2024 bestellt. Die abgebenden Gemeinden schlagen geeignete Gutachterinnen und Gutachter in Abhängigkeit der jeweiligen Einwohneranzahl vor. Bisher bestellte Gutachterinnen und Gutachter werden zum 31.12.2020 aus dem Amt entlassen.
- Erstattung von Gutachten erfolgt mit dem Vorsitz und mindestens zwei Gutachterinnen bzw. Gutachtern. Es ist geregelt, dass bei der Erstattung von Gutachten immer mindestens eine Gutachterin bzw. ein Gutachter aus der Gemeinde, in der das Gutachten zu erstatten ist, sowie eine Gutachterin bzw. ein Gutachter aus einer anderen Gemeinde beteiligt ist. Dadurch soll dem Verdacht der Befangenheit bei Wertermittlungen entgegengewirkt werden.
- Die bisher beauftragten Gutachten gehen zum 01.01.2021 auf den Gutachterausschuss bzw. die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses über.
- Die Stadt Hechingen und die beteiligten Gemeinden beteiligen sich an den Kosten zur Einrichtung des GGA Hohenzollern (Gründungskosten wie z. B. Personalkosten für die gemeinsame Geschäftsstelle, Beratungs- und Anwaltskosten etc.) und am Defizit der laufenden Kosten nach Einwohnerzahl mit jährlicher Anpassung.

- Die Laufzeit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung beginnt am 01.01.2021 und endet am 31.12.2028. Sie verlängert sich um weitere 4 Jahre sofern keine Kündigung erfolgt.
- Kündigungsfrist ist 18 Monate zum Ende der Amtszeit.

Der Entwurf zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ist innerhalb der kommunalen Arbeitsgruppe sowie mit der Rechtsaufsichtsbehörde abgestimmt.

Umsetzung:

Durch Unterzeichnung tritt die öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit Wirkung zum 01.01.2021 in Kraft.

Die Beschlussfassungen erfolgen im dritten Quartal 2020 über

- Die Rückübertragung der Aufgabe von den Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaften Stadt Hechingen sowie Gemeinde Bisingen auf die jeweiligen Gemeinden
- Die Auflösung der bisherigen Gutachterausschüsse und Abberufung der bisherigen Gutachterinnen und Gutachter
- die Neubestellung der Gutachterinnen und Gutachter für den GGA Hohenzollern zum 01.01.2021
- die erforderliche Erstreckungssatzung in Hechingen bzw. die Aufhebung des entsprechenden Satzungsrechts in den abgebenden Gemeinden

Finanzierung und Kosten:

Kostenverteilungsschlüssel auf Grundlage der Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg zum 31.12.2019:

	Einwohner	Faktor Kostenverteilung	Prozentualer Anteil
Hechingen	19.259	0,3184	31,84%
Jungingen	1.350	0,0223	2,23%
Rangendingen	5.242	0,0867	8,67%
Bisingen	9.467	0,1565	15,65%
Burladingen	12.206	0,2018	20,18%
Grosselfingen	2.230	0,0369	3,69%
Haigerloch	10.735	0,1775	17,75%

Gründungskosten bis zum 31.12.2020: 50.600 €, Anteil Stadt Hechingen: 16.187 €
Beratungs- und Anwaltskosten (Angaben ohne Gewähr)

	Betrag gesamt	Anteil Hechingen
Beratungs- und Anwaltskosten	12.000 €	3.821 €
Personalkosten Geschäftsstelle (ab 1.11.2020)	10.300 €	3.279 €
Miete Geschäftsstelle	700 €	223 €
Verwaltungskosten Hechingen (Stellenanzeigen, Personalauswahl)	4.000 €	1.274 €
Raumausstattung Geschäftsstelle	4.000 €	1.274 €
Kaufpreiserfassung Anschaffung	5.100 €	1.624 €
Hardware Anschaffung	5.000 €	1.592 €
Übernahme Daten Kommunen	7.000 €	2.229 €
Seminare Weiterbildung 2020	2.500 €	796 €
Summe	50.600 €	16.110 €

Die jährlichen Kosten für den laufenden Betrieb der Geschäftsstelle in der Anfangsphase werden geschätzt mit:

Position		2,75 Stellen
Hoheitsbetrieb	1.1 Personal	194.366,36 € (E12/6; 0,5xE10/5; 0,5x E 6, 0,5 x A10/3; 0,25 x 9b/3)
	1.2 Raumkosten (inkl. NK)	-10.000 €
	1.3 Raumausstattung (Abschreibung)	-1.000 €
	2 Software	
	2.1 Kaufpreiserfassung Anschaffung	0 €
	2.2 Kaufpreiserfassung Support	-3.625 €
	2.4 MS Office, sonst. Software	-6.000 €
	2.5 GIS (Hosting)	-2.500 €
	2.6 IT-Betreuung, Internet	-10.000 €
	2.7 Hardware (Abschreibung)	-1.000 €
	3 Sonstige Aufwendungen	
	3.1 Fachberatung	-5.000 €
	3.2 anwaltliche Beratung	-5.000 €
	4 Entschädigung Gutachter	-7.000 €
	Kosten pro EW	-245.491,36 € -4,06 €
gewerbl. Betrieb	5 Einnahmen Gutachten	30.000 €
	6 Einnahmen Auskünfte	2.500 €
	Einnahmen	32.500 €
BILANZ pro EW		212.991,36 € 3,53 €

Kosten je Gemeinde	
	Hechingen -67.814 €
	Jungingen -4.754 €
	Rangendingen -18.458 €
	Bisingen -33.335 €
	Burladingen -42.979 €
	Grosselfingen -7.852 €
	Haigerloch -37.800 €
	-212.991 €

Die Gesamtkosten pro Einwohner betragen geschätzt 3,53 €. Die üblichen Kosten für Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse liegen zwischen 2,50 € und 3,50 €.

E. Anlagen:

Anlage: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses

