

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Sonja Widmann	Datum: 11.10.2019 AZ: 625.20:Neue GAA-VO
---	---

Beratungsfolge	Termin	Öffentlich	Beschluss
Gemeinderat	05.11.2019	öffentlich	Beschluss

**Gegenstand der Vorlage**

**Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit den  
Nachbarkommunen Ditzingen, Markgröningen, Korntal-Münchingen und  
Schwieberdingen mit Sitz in Ditzingen**

**Sachverhalt:**

Die gemeinderätlichen Gremien wurden in der Vergangenheit bereits über die geänderte Gutachterausschuss-Verordnung und die Auswirkungen für den örtlichen Gutachterausschuss informiert. Die Gemeinde Hemmingen zeigt sich deshalb einer interkommunalen Zusammenarbeit sehr aufgeschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf dieser Grundlage mit den anderen Kommunen in Verhandlungen zu treten

Nun liegt eine unterschriftsreife Vereinbarung vor (Anlage 1). Die Verwaltung der Stadt Ditzingen wird voraussichtlich in der November-Sitzung 2019, die Beschlussfassung zur Einrichtung einer Geschäftsstelle für einen gemeinsamen Gutachterausschuss herbeiführen. Dies setzt jedoch voraus, dass die Zustimmungserklärungen der beteiligten Kommunen (Korntal-Münchingen, Markgröningen, Hemmingen und Schwieberdingen) bereits vorliegen.

Zur Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses hat die Stadt Ditzingen die renommierte Kanzlei iuscomm mit der Ausarbeitung eines Entwurfs einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung beauftragt. Der Entwurf wurde zwischen den Vertretern der beteiligten Kommunen konkretisiert und abgestimmt. Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen, die eine Kooperation verschiedener Kommunen zum Gegenstand haben, bedürfen der Zustimmung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Aus diesem Grund wurde der Vereinbarungsentwurf vom Regierungspräsidium Stuttgart geprüft.

Im Wesentlichen sind in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung folgende Punkte geregelt:

- Die Große Kreisstadt Ditzingen wird ‚erfüllende Gemeinde‘ sein. Das heißt, dass die Kooperationspartner (Hemmingen, Korntal-Münchingen, Markgröningen und Schwieberdingen) die Aufgaben, Führung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle, sowie Führung der Kaufpreissammlung, auf Ditzingen übertragen. Diese Form der Zusammenarbeit kann um andere Gemeinden erweitert werden, wenn diese im selben Landkreis liegen und benachbart sind.

- Das Recht und die Pflicht zur Erfüllung der Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB gehen auf die Große Kreisstadt Ditzingen als ‚übernehmende Körperschaft‘ über. Die Kooperationspartner bleiben jeweils ‚beteiligte Körperschaften‘.
- Die Große Kreisstadt Ditzingen hat zur Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben einen gemeinsamen Gutachterausschuss und eine gemeinsame Geschäftsstelle einzurichten und geeignete Büroräume, entsprechende Sachmittel und das geeignete Personal, mit Ausnahme der ehrenamtlichen Gutachter, zu stellen. Die entstehenden Kosten werden entsprechend der Regelung des § 9 der Vereinbarung über einen Kostenschlüssel nach der Einwohnerzahl aufgeteilt.
- Die Große Kreisstadt Ditzingen kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen (z.B. Gutachtergebührensatzung, Verwaltungsgebührensatzung) – somit gilt für alle Kooperationspartner eine einheitliche Satzung.
- Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übergibt die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach Beschlussfassung unverzüglich an die Kooperationspartner.
- Die Kooperationspartner stellen der Großen Kreisstadt Ditzingen sämtliche Daten für die Erfüllung ihrer Aufgaben zur Verfügung (Geodatenbestand, Flächennutzungspläne, Straßenschlüssel, Bodenrichtwertkarten der letzten Jahre, Bauakten, Baulasten, Denkmallisten, Daten zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Grundbuchzugang...). Außerdem benennen die Kooperationspartner jeweils einen Ansprechpartner, für alle Fragestellungen, die sich aus der Vereinbarung ergeben.
- Der gemeinsame Gutachterausschuss wird folgende Bezeichnung erhalten: ‚Gemeinsamer Gutachterausschuss Strohgäu‘. Dieser gemeinsame Gutachterausschuss ist Rechtsnachfolger aller Gutachterausschüsse der Kooperationspartner. Die Anzahl der Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses ergibt sich aus dem in § 5 Absatz 2 der Vereinbarung festgelegten Schlüssel
- Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Ditzingen bestellt. Sie werden von der Geschäftsstelle in Abstimmung mit den Kooperationspartnern vorgeschlagen. Aus jeder Gemeinde wird ein stellvertretender Vorsitzender gewählt.
- Die Große Kreisstadt Ditzingen ist verpflichtet, eine erforderliche Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten. Die entsprechenden Personalentscheidungen obliegen der Großen Kreisstadt Ditzingen.

Ditzingen hat von fachlicher Seite auch den Stellenbedarf für die gemeinsame Geschäftsstelle errechnen lassen. Dieser liegt bei ca. 0,5 Stellen je 10.000 Einwohnern. Die Einwohnerzahl aller beteiligten Kommunen beträgt 79.527, dies entspricht einem Bedarf von 4 Stellen. Diese sollen daher auch entsprechend in den Eingruppierungen Leitung EG 12, 2 Sachbearbeiter EG 11 und 1 Sekretariatsstelle EG 8 geschaffen werden (Anlage 2). Der Stellenbedarf wird im Schreiben des Büros Koch vom 11.09.2019 nochmals deutlich ausgeführt (Anlage 3).

Hierzu das Beispiel des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Vaihingen (insgesamt 40.000 EW unter Beteiligung der Kommunen Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim), dort wurden 3 Stellen (Leitung EG 12, Sachbearbeitung EG 11 und Sekretariat in Teilzeit) geschaffen.

Für Ditzingen als erfüllende Kommune werden sich durch die Änderung der bestehenden Struktur die Kosten deutlich erhöhen. Um diese Kosten aufzufangen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Neukalkulation der Leistungen und Erhöhung der Gebühren im Rahmen der Gebührensatzung.
- Angleichung der Kosten für die Erstellung von Wertgutachten an die Gebühren privater Sachverständiger

Den ermittelten Personalkosten von insgesamt ca. 403.220 € steht eine Einwohnerzahl aller beteiligten Kommunen von 79.527 gegenüber. Für Hemmingen bedeutet dies, gemessen an der Einwohnerzahl von 8.155, einen Anteil von 10 % = 41.348 €. Den ermittelten Personalkosten wurde ein Gemeinkostenzuschlag von 20 % zugeschlagen.

Für die zeitliche Umsetzung der Kooperation und für die Einrichtung einer gemeinsamen Geschäftsstelle ist der 01. April 2020 vorgesehen. Zur Synchronisierung der jeweiligen Amtsperioden der amtierenden Gutachter in den einzelnen Kommunen werden teilweise Nachbenennungen oder Abberufungen notwendig. In Hemmingen sind die derzeit tätigen 7 Gutachter und der Vorsitzende abuberufen. Diese wurden zuletzt am 14.11.2017 (weiter-) bestellt bis zum 13.11.2021, längstens jedoch bis zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses. Die in den einzelnen Kommunen bestellten Gutachter sollen dann für einen Übergangszeitraum bis zum 31.12.2020 vom Gemeinderat der Stadt Ditzingen für ihre Tätigkeit im gemeinsamen Gutachterausschuss nachbestellt werden.

Ab dem 01.01.2021 soll dann ein erster neu gewählter gemeinsamer Gutachterausschuss eingerichtet werden. Die Neuwahl der Mitglieder erfolgt für eine Amtsperiode von 5 Jahren. Die beteiligten Kommunen zwischen 10.000 und 20.000 Einwohner stellen 5 Gutachter. Dies trifft auf die Gemeinden Schwieberdingen sowie auf die Stadt Markgröningen zu. Hemmingen stellt 4 Gutachter und Ditzingen und Korntal-Münchingen stellen jeweils 6 Gutachter. Inklusiv der 3 vom Finanzamt zu bestellenden Vertreter wird sich der neue gemeinsame Gutachterausschuss damit aus insgesamt 26 Mitgliedern zusammensetzen (Anlage 4). Für den Fall eines späteren Beitritts der Stadt Gerlingen würde sich die Zahl der Gutachter um 6 erhöhen. Den Vorsitz stellt die Stadt Ditzingen, gleichzeitig werden aus den beteiligten Kommunen jeweils stellvertretende Vorsitzende gewählt.

Nach Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung durch alle beteiligten Kommunen wird die Stadt Ditzingen als erfüllende Kommune jeweils eine sog. Erstreckungssatzung erlassen (Anlage 5). Diese hat zum Inhalt, dass sich die künftigen Tätigkeiten des gemeinsamen Gutachterausschusses auf die Gebiete der beteiligten Kommunen erstreckt. Gleichzeitig werden die beteiligten Kommunen ihre bestehenden Satzungen (Gutachtergebührensatzung, Entschädigung für ehrenamtlich tätige Gutachter sowie die Gebührentatbestände im Gebührenverzeichnis) aufheben. Hierzu wird die Verwaltung in einer gesonderten Vorlage die Beschlussfassung herbeiführen.

Der neue gemeinsame Gutachterausschuss wird in eigenen Diensträumen bei der Stadt Ditzingen die ‚gemeinsame Geschäftsstelle‘ einrichten. Dieser Geschäftsstelle obliegen künftig die Aufgaben der bisherigen Geschäftsstellen bei den einzelnen Gemeinden, aber auch weiterer, aufgrund entsprechender gesetzlicher Anforderungen darüberhinausgehenden Aufgaben.

Die Stadt Ditzingen als erfüllende Kommune trägt dafür Sorge, dass die Geschäftsstelle ausreichend mit Personal- und Sachmitteln ausgestattet ist.

Die am gemeinsamen Gutachterausschuss beteiligten Kommunen unterhalten keine eigene Geschäftsstelle und auch keine entsprechende Außenstelle. Mit der Kooperation verbunden fallen für die beteiligten Kommunen sowohl einmalige als auch wiederkehrende Aufgaben an. Für die regelmäßig wiederkehrenden Aufgaben muss bei den jeweiligen Kooperationspartnern auch weiterhin eine Ansprechperson zur Verfügung stehen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses, zusammen mit den Nachbarkommunen Ditzingen, Korntal-Münchingen, Markgröningen und Schwieberdingen und der Einrichtung einer gemeinsamen Geschäftsstelle mit künftigem Sitz in Ditzingen zu. Die Verwaltung wird ermächtigt, den für eine Kooperationsvereinbarung zur Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses vorliegenden Vereinbarungsentwurf zu unterzeichnen.

**Finanzierung:**

Die jährlich erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 50.000 € werden eingestellt.

**Letzte Beratung:**

Vorlage 166/2019 am 22.10.2019 im Verwaltungsausschuss.

**Anlagenverzeichnis:**

1. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
2. Darstellung der Kosten für die gemeinsame Geschäftsstelle
3. Schreiben Dr. Koch
4. Zusammensetzung für „gemeinsamen Gutachterausschuss Strohgäu“
5. Erstreckungssatzung