

AKTENVERMERK

Statusbericht Nr. 1-2020 für den Gemeinsamen Gutachterausschuss "Markgräflerland-Breisgau" bei der Stadt Müllheim

1. Personal und Personalentwicklung

a) Personal für den offiziellen Start am 01.01.2021

Auf Basis der Stellenbemessung des Städtetags sowie Erfahrungswerten von bereits operativ tätigen Gemeinsamen Gutachterausschüssen von 0,5 Stellen pro 10.000 Einwohnern, hat der Gemeinderat der Stadt Müllheim die Verwaltung mit Beschluss vom 18.10.2019 ermächtigt, maximal folgende Stellenbesetzungen einzuleiten, so dass das Personal ab frühestens 01.01.2020 verfügbar ist:

- 1 Vollzeitstelle (100%) bis max. EG 12 (bzw. entsprechend im Beamtenverhältnis) als Geschäftsstellenleitung gemeinsamer Gutachterausschuss sowie Auswertung und Wertermittlung besonders schwieriger Sachverhalte;
- 2 Vollzeitstellen (je 100%) bis max. EG 10 (bzw. entsprechend im Beamtenverhältnis) als gehobene Sachbearbeitungen gemeinsamer Gutachterausschuss zur Auswertung und Wertermittlung schwieriger Sachverhalte;
- 1 Vollzeitstelle (100%) bis max. EG 6 als Sachbearbeitung gemeinsamer Gutachterausschuss zur Auswertung und Wertermittlung einfacher Sachverhalte.

Lfd. Nr.	Personal (Soll)	Personal (Ist)	Bemerkungen	Qualifikation, Abschluss
1	100 % Leitung EG 12	100%	Verfügbar ab 1.10.2020.	• Bankkaufmann mit abgeschlossener Weiterbildung zum Bankfachwirt sowie Aufbaustudium zum Financial Consultant (Hochschule für Bankwirtschaft). • Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken für Mieten und Pachten (Deutsche Immobilien-Akademie in Freiburg). • Seit 2013 Teamleiter und Gutachter im Bankenbereich zur Erstellung und

				Plausibilisierung von Gutachten im wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich. Diese Abteilung in ähnlicher Gliederung und mit ähnlichen Aufgaben wie die Geschäftsstelle des Gem. Gutachterausschuss hat die Person in Eigenregie aufgebaut.
2	100 % gehobene Sachbearbeitung EG 10	100%	Verfügbar ab sofort, bisher Leitung Geschäftsstelle Gutachterausschuss Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler.	
3	100 % gehobene Sachbearbeitung EG 9a	50%	Verfügbar ab 1.5.2020, ehrenamtliches Mitglied Gutachterausschuss Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler.	• Bankkauffrau mit abgeschlossener Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin. • Bislang eingesetzt im Immobilienbereich einer Bank.
4	100 % Sachbearbeitung EG 6	28%	Verfügbar ab sofort, Aufstockung für 1 Jahr einer Teilzeitkraft im projektverantwortlichen Haupt- und Ordnungsdezernat.	Verwaltungsfachangestellte
		100%	Verfügbar 13.06.2020 - 14.09.2020: Praktikum und Anfertigung Abschlussarbeit Bachelorstudiengang Public Management, Hochschule für öffentliche Verwaltung Kehl [keine Personalkosten, Bachelorthesis mit Bezug zur Aufstellung Gemeinsamer Gutachterausschuss]	Absolventin Bachelorstudiengang Public Management, Hochschule für öffentliche Verwaltung Kehl
		200%	Verfügbar ab September: Feste Einplanung von zwei Auszubildenden im letzten Ausbildungsjahr nach den Pflichtabschnitten mit dem Ziel, diese für den folgenden Aufwuchs im Gutachterausschuss zu gewinnen.	

Da das Team erst zum 1.10.2020 komplett verfügbar ist, verschiebt sich der offizielle Start auf den 1.1.2021. Die Erfahrungswerte aus der Personalakquise fließen bei den zukünftigen Stellenbesetzungen ein. Bei Personen aus der Bankenbranche sind die

Stellenausschreibungen auf großes Interesse gestoßen. Überdurchschnittlich viele Bewerber*innen kamen aus diesem Bereich. Die Verwaltung geht davon aus, dass ein operativ tätiger Gemeinsamer Gutachterausschuss mehr qualifizierte Bewerber*innen anspricht als ein Planungskonstrukt wie es bislang war. Darüber hinaus wird die Coronakrise mit den damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen aus Sicht der Verwaltung auch Auswirkungen auf die Stellenbesetzungen im öffentlichen Dienst haben. Die Bewerberzahlen werden steigen. Letztlich bringen eingestellte Personen immer auch ein gewisses Netzwerk mit. Es ist davon auszugehen, dass dies auch einen positiven Einfluss auf die Personalgewinnung hat.

Zusammenfassend geht die Verwaltung davon aus, dass die nötigen Stellenbesetzungen zeitgerecht und mit der geforderten fachlichen Expertise erfolgen können.

b) Personalentwicklung

Für das Personal liegen Aufgabenbeschreibungen und Stellenbewertungen vor. Auf Basis einer Auswertung des Anforderungsprofils einer Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss mit Abgleich der individuellen Stärken, Fähigkeiten, Erfahrungen und Potentiale der Mitarbeiter*innen wurde für jede/n Mitarbeiter*in ein Personalentwicklungskonzept erarbeitet. Die identifizierten Aus- und Weiterbildungen wurden allerdings aufgrund der vorherrschenden Bedingungen der „Corona-Krise“ allesamt abgesagt. Die Verwaltung prüft die Verfügbarkeit von Onlinetrainings und die Ausbildung am Arbeitsplatz. Beides erscheint grundsätzlich möglich, verlängert aber die Ausbildungszeiten.

2. Aufbau und Ablauforganisation

Siehe Anlage 1) Entwicklung gemeinsamer Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ (Stand: 24.04.2020).

3. Büroräumlichkeiten und technische Ausstattung

a) Büroräumlichkeiten

Zum 1. April 2020 konnte ein Objekt im Müllheimer Industriegebiet (Hacher Straße 7, 79379 Müllheim, 2. OG) als Dienstort angemietet werden. Das Objekt verfügt zunächst über vier Büroräume mit 96 qm Bürofläche auf einer Etage. Toiletten sind auf der gleichen Etage und werden gemeinsam mit der Anwaltskanzlei auf der gleichen Etage genutzt. Es besteht die Möglichkeit, eine kleine Teeküche nachzurüsten. Zu Beginn haben wir die komfortable Situation von Einzelbüros. Mit Aufwachsen des Gutachterausschusses sind Doppelbelegungen vorgesehen. Für den Endausbau mit bis zu ca. neun Vollzeitstellen reicht der die derzeit angemietete Bürofläche nicht aus. Eine Option für den Ausbau des Dachgeschosses (3. OG) im gleichen Gebäude ist deshalb vorgesehen.

Das Objekt ist von Norden und Süden über die Bundesautobahn 5 - Bundesstraße 378 - Bundesstraße 3 bequem und rasch zu erreichen. Gleiches gilt via Radverkehrswege, die parallel zum Klemmbach vom Bahnhof in die Innenstadt verlaufen.

Der Bahnhof Müllheim mit Zugang zum ÖPNV befindet sich fußläufig 3min entfernt.

Vor dem Objekt sind ausreichend Parkplätze sowie Fahrradabstellplätze für die Mitarbeiter*innen und die Besucher*innen vorhanden.

Im fußläufigen Umfeld befinden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten zum Mittagessen.

b) Technische Ausstattung

Das Objekt ist via Richtfunk an die technische Infrastruktur der Müllheimer Stadtverwaltung angebunden. D.h. die Server-, Hardware- und Softwareumgebung ermöglicht ein Arbeiten wie im Müllheimer Rathaus.

Die Ausstattung mit Fachsoftware (z.B. WIN AKPS, SprengnetterONE MaklerEdition) wird derzeit geprüft.

Die Hardwareausstattung entspricht dem neuesten technischen Stand, wobei eine Ausrüstung mit Laptops sowie vereinzelt mit Mobiltelefonen zur mobilen Arbeit sowie bei Ortsterminen vorgesehen ist. Eine Telekommunikationsanlage wird installiert.

Insgesamt wird die technische Landschaft auf das digitale Arbeiten und das papierarme Büro ausgerichtet.

4. Herstellung der (fachlichen) Arbeitsbereitschaft

- Juli 2019: Vorstellung Projekt in den Bürgermeistersprengeln.
- Herbst 2019: Grundsatzbeschlüsse der Städte Bad Krozingen, Breisach, Staufen und Müllheim sowie GVV Müllheim-Badenweiler zur Aufstellung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses.
- November 2019: Vorstellung Projekt im Kreisverband Breisgau-Hochschwarzwald des Gemeindetags Baden-Württemberg
- Fachliche Auftaktsitzung aller Geschäftsstellen und aller Vorsitzenden und 1. Stellvertreter der Gutachterausschüsse von Bad Krozingen, Breisach, Staufen und des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler erfolgte am 3.12.2019 in Müllheim.
- Die Finanzämter Müllheim und Freiburg-Land haben fachliche Ansprechpartner für den Aufbau des Gemeinsamen Gutachterausschusses benannt.
- Januar 2020: Fachlicher Austausch mit dem Projektverantwortlichen des geplanten Gemeinsamen Gutachterausschusses „Breisgau Nord- Hochschwarzwald“ (für den östlichen Landkreis) bei der Gemeinde Kirchzarten.
- Abschluss Personalakquise Q1/2020.
- Bezug Dienstort in der Hacher Straße 7 ab 20.04.2020. Beginn Herstellung der operativen Arbeitsbereitschaft. Digitale Prozessarbeit. Digitaler Posteingang.
- Weitere Gremienarbeit s. Punkt 6.

Die fachliche Beteiligung der Mitglieder der Gutachterausschüsse, insbesondere von denen mit einschlägiger gutachterlicher Fachexpertise, ist und bleibt wesentlicher Bestandteil der fachlichen Arbeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses.

Die notwendigen Harmonisierungs- und Nachpflegearbeiten für das gesamte Aufgabengebiet müssen noch abschließend auf der Arbeitsebene geklärt werden. Gleiches gilt für den Zeitpunkt zu denen gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches die jeweiligen kommunalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kommunen die Bodenrichtwerte für unbebaute und voll erschlossene Grundstücke letztmals zum Stichtag 31.12. in eigener Zuständigkeit ermitteln.

5. Versicherungsschutz und Haftungsfragen

Eine gesteigerte Haftung besteht für Kommunen im Vergleich zu anderen Wirtschaftssubjekten bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten nicht. Die Haftung richtet sich allgemein nach § 839a BGB.

Die Aufgabenerfüllung des Gemeinsamen Gutachterausschusses ist über die gesetzliche Haftpflicht der Stadt Müllheim aus der Wahrnehmung der ihr als übernehmende Kommune obliegenden Aufgaben bei der BGV-Versicherung mitversichert.

Ebenfalls vom Versicherungsschutz umfasst gilt dabei die persönliche gesetzliche Haftpflicht der von der Stadt Müllheim bestellten ehrenamtlichen Ausschussmitglieder für Schäden, die sie im Zuge ihrer dienstlichen Verrichtungen Dritten gegenüber verursachen (also auch für den Fall, dass ein fremdes Gebäude/Grundstück falsch eingeschätzt wird).

Die Versicherungssummen sind unbegrenzt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden.

Kein Versicherungsschutz besteht jedoch für vorsätzlich herbeigeführte Schäden, für Haftpflichtansprüche der anderen Mitgliedskommunen des Gutachterausschusses gegen die Stadt Müllheim und umgekehrt, ferner für Haftpflichtansprüche der anderen Mitgliedskommunen untereinander im Rahmen der übertragenden Aufgaben/Gestattung.

6. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung, nächste Schritte in der Gremienarbeit

- Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) der Genehmigung der in § 28 Abs. 2 bestimmten Rechtsaufsichtsbehörden. Danach ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zuständig. Mit Schreiben vom 20.03.2020 hat das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Stabsbereich Rechnungsprüfung und Kommunalaufsicht, mitgeteilt, dass es die vorgesehenen Inhalte der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (s. Anlage 2) mittrage und keine Bedenken habe.
- Gemeinsame Informationsveranstaltungen für die Gemeinderäte zur Aufnahme weiterer Kommunen ab 2021ff sind grundsätzlich noch vor der Sommerpause 2020 geplant. Zwei Informationsveranstaltungen sollen stattfinden, einmal mit den noch nicht aufgenommenen Kommunen der Region Kaiserstuhl/Batzenberg und einmal mit den Kommunen der Regionen Breisgau/Markgräflerland/Hexental. Aktuell stagnieren die Planungen aber auf Grund der aktuellen „Corona-Krise“. Onlineformate mit der Möglichkeit Fragen „live“ zu stellen (z.B. Livesprechstunde über Facebook), werden derzeit erarbeitet.
- Noch vor der Sommerpause 2020 wird eine einheitliche Beratungsvorlage für die Gemeinderäte mit den Beitrittsmodalitäten zur Verfügung gestellt.

gez.

Dominik Fröhlin
Haupt- und Ordnungsdezernent

Anlagen

- 1) Entwicklung gemeinsamer Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“
- 2) Aufnahme Reihenfolge beitrittswilliger Kommunen und Einteilung Regionen (tabellarisch)
- 3) Von der Rechtsaufsicht gebilligte Fassung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung

Verteiler intern

- alle Dezernate Stadtverwaltung Müllheim
- Personalrat

Verteiler extern

- Geschäftsstelle Gutachterausschuss Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler
- Verbandsvorsitzender Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler
- Bürgermeisterämter der 34 Kommunen im westlichen Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
- Finanzamt Müllheim
- Finanzamt Freiburg-Land