

## Fachbereich 4 Bauservice

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss in Offenburg ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium. Er ist gesetzlich beauftragt, die Verhältnisse auf dem örtlichen Immobilienmarkt transparent darzustellen.

In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden, unabhängig davon wie groß diese sind. Damit unterscheiden sich die Strukturen in Baden-Württemberg gravierend von denen in anderen Bundesländern, die größere Zuständigkeitsbereiche, mindestens auf Kreisebene, festgelegt haben. Von den bundesweit gut 1.200 Gutachterausschüssen entfallen somit allein auf Baden-Württemberg ca. 870. Hier gibt es das Problem, dass lediglich 5 % aller Gutachterausschüsse aufgrund der notwendigen Anzahl von Kauffällen die gesetzlichen Anforderungen erfüllen können. Der Gutachterausschuss Offenburg erfüllt diese Anforderungen.



Durch die Novellierung Gutachterausschussverordnung GuAVO, im Oktober 2017, die das Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg regelt, wird zur Erfüllung der Aufgaben nach §§ 192 bis 199 BauGB eine Zusammenführung benachbarter Gutachterausschüsse angedacht. Zur Verbesserung der gesetzlichen Aufgabenerfüllung übertragen nun die Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg mit einer „Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung“ die Aufgaben nach §§ 192-197 BauGB auf die Stadt Offenburg. Ab Juli 2019 wird der „Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg“ auch für die Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg die Aufgaben im amtlichen Gutachterausschusswesen übernehmen.

Die Bestellung des Vorsitzenden und der ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter nach §§ 192 ff BauGB durch den Gemeinderat erstreckt sich auf den Zeitraum 2018 bis 2022. Die Neubestellung erfolgte am 18.06.2018.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses besitzen besondere Sachkunde in verschiedenen immobilienbezogenen Fachbereichen. Aufgaben des Gutachterausschusses sind die

- Erstellung von Verkehrswertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW)
- Erteilung von Auskünften
- Ableitung von erforderlichen Daten für die Wertermittlung.

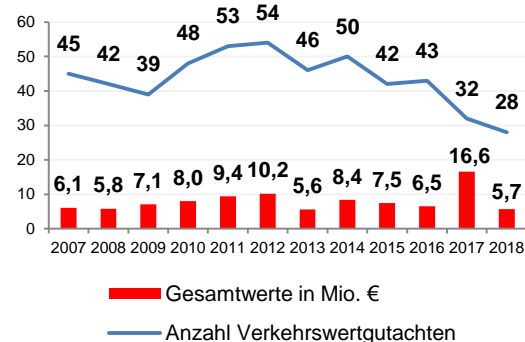
Zur Erledigung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

#### Verkehrswertgutachten

Eine der wesentlichen Aufgabe des Gutachterausschusses liegt in der Erstattung von Gutachten über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

Die Bewertungen des Gutachterausschusses erfahren auf dem örtlichen Immobilienmarkt, nicht zuletzt wegen der großen Fachlichkeit des Gremiums mit seinen interdisziplinären, kollegialen Beschlussfassungen, eine sehr hohe Anerkennung.

Im Berichtsjahr 2018 wurden 28 Verkehrswertgutachten im Gesamtwert von 5,7 Mio. € erstellt.

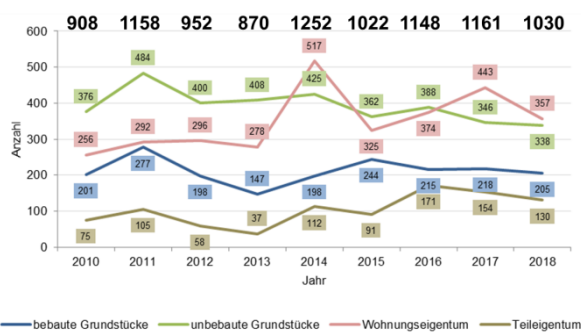


Daneben wurden von der Geschäftsstelle gutachterliche Einschätzungen zu Werten von Grundstücken für stadtinterne Zwecke erbracht. Das Landratsamt Ortenaukreis beantragte zudem gebührenfreie fachliche Äußerungen nach Leistungen SGB XII. Im Berichtsjahr waren dies ca. 30 Gutachten, die als Grundlage für Kaufverhandlungen, Kaufangebote und letztendlich für Kaufverträge dienen.

Im Rahmen der Abrechnung des Sanierungsgebiets „Nordweststadt“ unterstützte die Geschäftsstelle das externe Beratungsbüro durch die Bereitstellung und Auswertung des örtlichen Immobilienmarktes. Im Sanierungsgebiet „Mühlbach“ erstellte die Geschäftsstelle ca. 50 Grundstückspässe für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

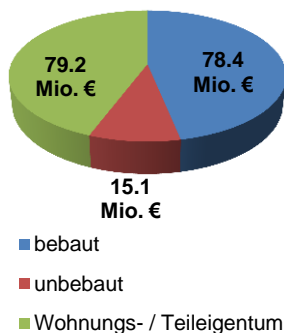
**Führung der Kaufpreissammlung**

Datengrundlage für die Erstattung von Verkehrswertgutachten, für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der wertrelevanten Daten bildet die Kaufpreissammlung. Dazu werden von der Geschäftsstelle sämtliche beurkundeten notariellen Verträge von Offenburg ausgewertet und im Städtischen Geoinformationssystem (GIS) erfasst und dargestellt.



Im Berichtsjahr 2018 wurden 1.030 Eigentumsübergänge ausgewertet. Damit wird der hohe Grundstücksverkehr im langjährigen Mittel fortgesetzt. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt nahm in 2018 einen durchschnittlichen Anteil von 47 % ein. Dies belegt den sehr regen Grundstücksmarkt in Offenburg bei Eigentumswohnungen. Mit dieser Anzahl von Fällen in 2018 ist ein Geldumsatz über Kaufinvestitionen von gut 172,7 Mio. € auf dem Offenburger Immobilienmarkt zu verbuchen.

	Anzahl	Summe Mio. Euro
bebaut	205	78,4
unbebaut	338	15,1
Wohnungs- / Teileigentum	487	79,2
<b>Gesamt</b>	<b>1030</b>	<b>172,7</b>



Der Immobilienmarkt Offenburg ist weiterhin in reger Bewegung, als Investitionsstandort äußerst attraktiv und im Fokus von Investoren.

**Immobilienmarktbericht 2017/2018**

Einen umfassenden anschaulichen Überblick über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in Offenburg liefert der Immobilienmarktbericht, welcher die wichtigsten Kennzahlen beinhaltet und entsprechend des zweijährigen Turnus im Juni 2019 aktualisiert veröffentlicht wird. Damit verbunden ist auch die Beschlussfassung der Bodenrichtwerte.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Offenburg liefert darüber hinaus Zahlen an das statistische Bundesamt. Das Marktgeschehen für Offenburg wird auch bei überregionalen Instituten für Stadt-, Regional- und Wohnforschung veröffentlicht. Die Daten werden regelmäßig angefordert und von der Geschäftsstelle zur Verfügung gestellt.

**STADT-OFFENBURG**  
**IMMOBILIENMARKTBERICHT**  
**2017-/2018**

IMMOBILIENMARKT  
 BODENRICHTWERTE zum Stichtag 31.12.2018  
 DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

GUTACHTERAUSSCHUSS  
 für die Ermittlung von Grundstückswerten in Offenburg

## Brand- und Bevölkerungsschutz

### Ziel D4:

#### Feuerwehr, Brand- und Zivilschutz

**Durch die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Offenburg wird der Brand- und Zivilschutz gewährleistet.**

**K1:** Anteil der in der Hilfsfrist erreichten Einsatzstellen mit den dafür taktisch erforderlichen Einheiten; Zielwert 90 %.

Die stufenweise Dienstaufnahme weiterer hauptamtlicher Kräfte im Tagdienst seit Anfang 2018 wirkt dynamisch und beeinflusst die Parameter für die alarmierten freiwilligen Kräfte. Das Zeitfenster der Hilfsfrist verschiebt sich durch die höhere hauptamtliche Präsenz positiv, ist jedoch nicht mehr mathematisch mit den Vorjahren vergleichbar.

**K2:** Anzahl aktiver Mitglieder / Tsd. Einwohner und bezogen auf Frauen und Männer, auch in dieser Altersstufe; auch absolute Anzahl.

Jahr	Anzahl	M/TEinw.	F/TEinw
2015	393	6,2	0,3
2016	400	6,2	0,4
2017	390	6,1	0,4
2018	390	6,1	0,4

**K3:** Anzahl der Mitglieder der Jugendfeuerwehr pro Tsd. Einwohner in dieser Altersstufe; auch absolute Anzahl.

Jahr	Anzahl	E/TEinw.
2014	55	0,9
2015	47	0,8
2016	45	0,7
2017	47	0,8
2018	61	1,0

**K4:** Anzahl der Feuerwehreinsätze pro aktivem Mitglied.

Jahr	Anzahl	Summe E-Kräfte
2017	645	ca. 30
2018	647	ca. 31

Das Geschäftsjahr 2018 war einsatzmäßig eher unauffällig, strukturell für die Abteilung Brand- und Zivilschutz im Bereich der inneren Organisation jedoch ein sehr intensives Jahr. Galt es doch für das Team, den neuen Herausforderungen des Wachstums und der personellen Erweiterung einen Rahmen und eine Richtung zu geben. Jedoch immer unter dem maßgeblichen Vorzeichen einer ständigen und umfassenden Einsatzbereitschaft bei wachsenden Einsatzzahlen und qualitativen Herausforderungen im Einsatzdienst.

### Personal - hauptamtlich

Im April 2018 traten die ersten drei neuen hauptamtlichen Kräfte nach erfolgreich absolvierter Ausbildung ihren Dienst auf der Feuerwache an. Weitere sechs Kollegen werden derzeit ausgebildet und ihnen folgen.

Das Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz mit dem städtischen Brandschutzbeauftragten führte die Ausbildung städtischer Mitarbeiter kontinuierlich fort und bildete wieder rund 80 Brandschutzhelfer aus.

Zudem wurden im Berichtsjahr wieder brandschutzrechtliche Stellungnahmen zu Bauanfragen und Brandverhütungsschauen in dreistelliger Höhe geleistet.

### Personal – ehrenamtlich

Die Feuerwehr Offenburg setzte sich im Berichtsjahr aus 390 aktiven Einsatzkräften zusammen, davon 18 hauptamtlichen Kollegen. 26 Einsatzkräfte sind weiblich. Die Jugendfeuerwehr umfasst 61 Angehörige.

Die Wehr ist ein attraktiver und professioneller Partner der Bürgerinnen und Bürger. Die Kameradinnen und Kameraden genießen ein hohes Ansehen und versehen ihren Dienst mit großem Engagement. Die Qualität ist richtungsweisend, spricht Interessierte an und vereinfacht die Nachwuchsgewinnung.

### Einsatzdienst



Neun-Jahres-Schnitt der Feuerwehr Offenburg

Im Berichtsjahr 2018 hatte die Feuerwehr Offenburg insgesamt 647 Einsätze zu bewältigen.

Die detaillierten Betrachtungen können nachfolgend entnommen werden.

### Brände

Die Feuerwehr hatte 159 Brandeinsätze zu bearbeiten. Die Einzelaufstellung definiert sich wie folgt:

- 64 Kleinbrände A
- 53 Kleinbrände B,
- 13 Mittelbrände
- 1 Großbrand

(Die Einteilung bestimmt sich nach der Art und Anzahl der eingesetzten Lösch- / Strahlrohre).

Vier anspruchsvolle Schadenfeuer beschäftigte die Feuerwehr im Jahr 2018.

**03. Januar 18**

Gebäudebrand im verwinkelten Ortskern von Zunsweier.



**26. Mai 18**

Unterstützung im Rahmen überörtlicher Hilfe beim Großbrand im Europa-Park



**19. Juni 18**

Ausgedehnter Wohnungsbrand in der Steinstraße



**08. Oktober 18**

Ausgedehnter Brand in einem Geschäftshaus in der Klosterstraße



Alle Aufgaben konnten durch das gemeinsame und entschlossene Wirken aller eingesetzten Einsatzabteilungen erfolgreich bekämpft werden.

**Technische Hilfeleistung**

Die technische Hilfe zur Rettung von Menschen und Tieren aus lebensbedrohlichen Lagen ist eine Pflichtaufgabe der Feuerwehr, (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 FWG-BW).

In diesem Bereich wurde die Feuerwehr insgesamt zu 264 Einsätzen alarmiert.

Tech. Hilfeleistungen	156	207	225	254	246
davon technische Rettung	65	122	76	90	88
davon mit Gefahrstoff	19	14	22	20	10
davon Tierrettungen	13	5	13	8	20
davon Naturereignisse					52
davon sonst. TH					76

Die Feuerwehr Offenburg konnte 20 Menschenleben retten. Für 13 Menschen kam leider jede Hilfe zu spät.

Bei 46 Einsätzen wurden benachbarte Gemeindefeuerwehren bei der Bekämpfung von Schadenfeuern unterstützt.



August 2018: Verkehrsunfall L99 Neu © FOG, BWL-Polizei

**Fehlalarmierungen**

Die Feuerwehr rückte 190 Mal aus, ohne dass ein Schadensereignis vorlag.

133 dieser Alarme wurden durch automatische Brandmeldeanlagen verursacht.

Der Anteil an Einsätzen, die im guten Glauben über das Vorliegen eines Schadensereignisses ausgelöst worden waren, beträgt 54 Alarme. Hierunter fallen falsch gedeutete Auslösungen von häuslichen Rauchwarnmeldern oder Meldungen über unübliche Gerüche oder Rauchentwicklungen.

Hier liegt eine Steigerung von annähernd 40 % gegenüber dem Vorjahr vor.

Dreimal war die Feuerwehr vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig zu einem nicht existenten Schadenereignis alarmiert worden.

## Zentrale Vergabestelle (ZVS)

Kundenservice, Transparenz und Rechtssicherheit sind die obersten Grundsätze, nach denen die Zentrale Vergabestelle als zentraler Dienstleister der Stadt Offenburg seit 1996 erfolgreich Vergaben von Bauleistungen, Liefer- und Dienstleistungen unterschiedlichster Art, Konzessionen und seit dem 01.04.2019 zusätzlich Freiberuflichen Dienstleistungen durchführt.

Sowohl die innerstädtischen Fachabteilungen wie auch die Eigenbetriebe und die Eigengesellschaften nutzen bereits regelmäßig den professionellen Service der ZVS. In Ausnahmefällen werden auch im Rahmen der interkommunalen Unterstützung Vergaben für andere Gemeinden durchgeführt.

Die Kunden nutzen den Service der ZVS gerne. Schließlich basieren alle Vergabetätigkeiten der Stadt auf einer Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen. Für den „Gelegenheitsausschreiber“ ist es äußerst zeitaufwändig und nahezu unmöglich, den Überblick zu behalten und eine Ausschreibung sowohl effizient als auch rechtssicher und nachhaltig durchzuführen. Derartige Sorgen haben die Kunden der ZVS nicht. Denn die ZVS

- setzt sich intensiv mit den Anliegen ihrer Kunden auseinander,
- berät während des gesamten Prozesses in allen Vergabefragen und
- steht für rechtssichere und gleichzeitig zügige Vergabeabwicklung.

Einer der größten Pluspunkte dabei: Die unmittelbare Kommunikation zwischen den Kunden und den erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ZVS. So können Probleme sofort angesprochen und Lösungen erarbeitet werden. Die Verfahren werden damit in der Regel erheblich beschleunigt.

Auch nach inzwischen knapp 2.600 erfolgreich durchgeführten Vergabeverfahren in den letzten 15 Jahren werden die Arbeit und die Prozesse der ZVS kontinuierlich optimiert. So arbeitet die ZVS seit 2013 mit der digitalen elektronischen Vergabe (E-Vergabe) über das Ausschreibungsportal des Staatsanzeigers „Vergabe24“.

Regelmäßige werden interne und externe Schulungsmaßnahmen sowie speziell konzipierte Workshops durchgeführt. Im Berichtsjahr 2018 lag dabei der Fokus auf der Einführung der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO).

Öffentliche Auftraggeber sind gesetzlich verpflichtet, alle Bau- Liefer- und Dienstleistungen durch ein transparentes Verfahren zu beschaffen. So verlangt die UVgO, dass die Leistung

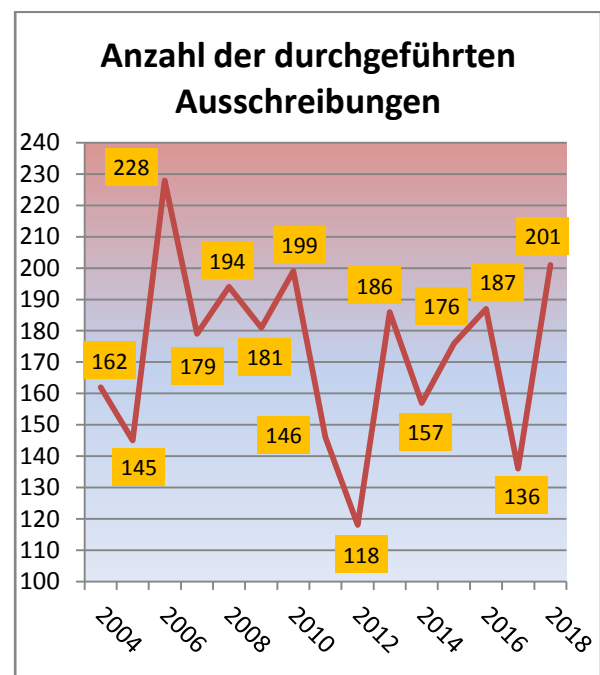
"eindeutig und erschöpfend" beschrieben werden muss. Die erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ZVS unterziehen deshalb alle Leistungsbeschreibungen einer ausgiebigen Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung. Erst wenn sie die beschriebene Leistung klar nachvollziehen können und keine Fragen mehr haben, wird die Ausschreibung veröffentlicht.

Alle Verfahrensschritte (Erstellung der Vergabe- und Vertragsunterlagen einschließlich Bekanntmachung, Submission, formale Prüfung, Preisspiegelerstellung und Wertung sowie Zuschlagserteilung) werden schriftlich dokumentiert. So ist sichergestellt, dass die Verfahren jederzeit nachvollziehbar sind, was u. a. die problemlose Prüfung der Verfahren durch die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) oder die interne Revision sicherstellt.

Die ZVS führt daneben die Vergabeakte mit der Dokumentation der Angebotspreise und der Aufbewahrung der Urkalkulation. Ebenso werden Bürgschaften mit Überwachung der Gewährleistungsfristen durch die ZVS verwahrt.

Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt **201 Ausschreibungen** durchgeführt. Dies liegt deutlich über dem langjährigen Mittel und verdeutlicht die enormen Tätigkeiten der Stadtverwaltung im Bau- und Dienstleistungssektor.

Neben der enormen Anzahl ist auch eine deutliche Steigerung der Komplexität allein aufgrund der Größe der Vorhaben bei den Ausschreibungen festzustellen.



Beispiele von Ausschreibungen in 2018 (teilw. mit Bild):

Sanierung der Halle Weier



Neubau von Mietwohnungen im Baugebiet Seidenfaden



Umbau und energetische Sanierung Schiller-gymnasium



Neubaumaßnahmen im Mühlbachareal



Beschaffung von Feuerwehrfahrzeugen nach Bewertungskriterien

Sowie beispielsweise

- Sanierung des kommunalen Wohngebäudes Fischerstr. 8
- Umbau und energetische Sanierung der Eichendorff-Schule
- Umbau und energetische Sanierung Georg-Monsch-Schule
- Erweiterung des Stadtteil- und Familienzentrums Am Mühlbach
- Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Prinz-Eugen-Straße
- Straßensanierungs- und Umbaumaßnahmen
- Beschaffung von IT-Geräten
- Beschaffung von Hygienematerial für die städtischen Gebäude und Einrichtungen
- Vergabe von Postdienstleistungen

	Ausschreibungen		
	öffent-lich	be-schränkt	EU-weit
Hochbau	22	66	19
Grünplanung	8	0	0
Tiefbau	15	2	0
Informationstechnik	0	2	0
Zentrale Dienste	2	0	1
Stadtentwicklung	0	1	0
Feuerwehr	4	1	1
Stadtplanung	1	0	0
Kultur	1	1	0
Familie, Schulen, Soziales	0	3	0
AZV	2	0	1
TBO	6	9	1
Wohnbau/ Stadtbau	15	1	14
Ohlsbach	1	1	0
<b>Summen</b>	<b>77</b>	<b>87</b>	<b>37</b>