

Rf. VI/ LA

Stelle 23 022, Sachbearbeiter Grundstücksverkehr, BGr A11

Antrag auf Stellenhebung nach BGr A12

Stellenbewertung :

Die Stellenbeschreibung vom 03.11.2003 enthält folgende Arbeitsvorgänge:

|      | <b>Arbeitsvorgang</b>  | <b>Anteil</b> |
|------|--|---------------|
| 1.   | <b>Durchführen des Grundstücksverkehrs</b> (Ankauf, Verkauf, Tausch, Rückgaben, Erbbaurechte) im gesamten Stadtgebiet für Baugebiete, Gewerbeflächen, Straßenflächen             | 30 %          |
| 1.1  | Abwicklung des gesamten Schriftverkehrs  |               |
| 1.2  | Führen von Verhandlungen schriftlich, telefonisch oder persönlich in den Büroräumen oder bei Ortsterminen über die Vertragsdetails (Kaufpreis, Nebenleistungen) bis zur Einigung |               |
| 1.3  | Ortsbesichtigungen   |               |
| 1.4  | Anfordern von Unterlagen, z.B. Pläne, Stellungnahmen etc.  |               |
| 1.5  | Prüfung der Eigentumsverhältnisse, Grundbucheinsichten   |               |
| 1.6  | Besprechungen mit Fachdienststellen (z.B. SpA wegen Einstufung der Flächen)  |               |
| 1.7  | Fertigen der Vorlagen sowie Beschlussentwürfe für WGA, StR und Pfleger   |               |
| 1.8  | Prüfen und Ergänzen der Vertragsentwürfe bei den Notaren   |               |
| 1.9  | Ggf. Einholung erforderlicher Genehmigungen (GrdStVG)  |               |
| 1.10 | Abwicklung der haushalts- und kassenmäßigen Maßnahmen (Rechnungen, Kaufpreis anweisen)   |               |
| 1.11 | Grundbucheintragung überwachen, Information der beteiligten Dienststellen  |               |
| 2.   | <b>Erfüllung von Sonderaufgaben</b>  | 17 %          |
| 2.1. | Planung, Überwachung und Durchführung besonderer Projekte (z.B. U-Bahn-Dienstbarkeiten, Erbbaurechte Schwandweg, IKEA)   |               |
| 2.2. | Direkter Ansprechpartner für OB wegen Sprechstunde, Firmen-Grundstücksprobleme etc.  |               |
| 3.   | <b>Verwaltung der Erbbaurechte und Leibrenten</b>  | 30 %          |
| 3.1. | Überwachung der Zahlungseingänge   |               |
| 3.2. | Überprüfung der Anpassungsklauseln und ggf. Neuberechnung der Erbbauzinsen   |               |
| 4.   | <b>Verwaltung der städt. Grundstücke</b>   | 20 %          |
| 4.1. | Verhandlung und Abschluss von Miet- und Pachtverträgen für städt. Grundstücke  |               |
| 4.2. | Überprüfung der Nutzung  |               |
| 4.3. | Verhandlungen mit div. Dienststellen über Unterhalt und Pflege, Entscheidung über Übernahme der Kosten (HhSt. 8800.5000)   |               |
| 5.   | <b>Anmeldungen im Zwangsversteigerungsverfahren</b> beim Vollstreckungsgericht   | 3 %           |

Stellungnahme des HOA:

Eine Veränderung im Stellenprofil der Stelle 23 022 ergibt sich mit der Zuführung von Sonderaufgaben (17 %), der Verwaltung von Erbbaurechten und Leibrenten (30 %) und der Verwaltung von (unbebauten) Grundstücken.

Diese Tätigkeiten sind nicht dazu geeignet eine Anhebung der Bewertungsmerkmale zu rechtfertigen.

So ist anhand des **KGSt-Gutachtens "Stellenbewertung"** (6. Auflage 1982) von einer Dienstpostenbewertung auszugehen, die letztendlich der eines Sachbearbeiters für Grundstücksverkehr entspricht (**410 Wertpunkte = BGr A11**, Größenklasse 3), womit die Arbeitsvorgänge (AV) 1,2 und 3 bewertungsrelevant berücksichtigt wurden.

Die Verwaltung von (unbebauten) städtischen Grundstücken (AV 4 - Sachbearbeitung) wird im Bewertungsschema der KGSt mit BGr A10 (366 Wertpunkte, Sachbearb. Grundstücksverwaltung) geführt.

Insbesondere wird der Antrag zur Stellenhebung damit begründet, dass dem Stelleninhaber die Planung, Überwachung und Durchführung von besonderen Projekten (z. B. Ikea u.ä.) übertragen wurde.

Bei den im AV 2 angesprochenen Sonderaufgaben handelt es sich größtenteils um (Projekt-) Aufgaben, die Tätigkeiten des Grundstücksverkehrs beinhalten. Letztendlich sind es projektbezogene Tätigkeiten in einem eingegrenzten Zeitrahmen und keine dauerhaft übertragenen Aufgaben. Aufgaben vorübergehender Art können nicht zu einer dauerhaften Stellenhebung führen.

Der hierarchische Aufbau und die Abstufung der Aufteilung der Aufgaben (nach Schwierigkeitsgraden) des LA zur Durchführung des Grundstückverkehrs lässt sich bereits jetzt aus nachstehender Tabelle erkennen:

| Stelle | Funktionsbezeichnung   | Stellenwert | Tätigkeit   | Anteil       |
|--------|------------------------|-------------|---|--------------|
| 23 001 | Amtsleitung            | A13 hD      | Sachbearbeitung schwieriger Fälle und von grundsätzlicher Bedeutung | 30 %         |
| 23 011 | SGL Grundstücksverkehr | A12         | Abwicklung des gesamten Grundstücksverkehrs                         | 60 %         |
| 23 022 | Sachbearbeitung        | A11         | - Durchführung des Grundstückverkehrs<br>- Sonderaufgaben           | 30 %<br>17 % |
| 23 012 | Sachbearbeitung        | A10         | Straßengrunderwerb  | k. A.        |

Auch ein Quervergleich von Stellen mit gleichen Aufgabenzuschnitten aus anderen (vergleichbaren) Städten bestätigt die Richtigkeit der Stellenbewertung.

|                  |                                      |                      |
|------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Stadt Regensburg | Grundstückssachbearbeiter            | A11                  |
|                  | SB Grundstücksverwaltung             | A10                  |
| Stadt Ingolstadt | Sachbearbeitung Grundstücksverkehr   | A10/ A 11            |
|                  | Sachbearbeiter Grundstücksverwaltung | A 9 / A 10           |
| Stadt Würzburg   | SB Grundstücksverkehr                | A11 bzw. VGr IVa, 1a |
| Stadt Erlangen   | SB Grundstücksverkehr                | A11                  |

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass eine Hebung der Stelle nicht möglich ist.