

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	19.03.2018	öffentlich - Beschluss

Fortschreibung der Bearbeitungsrichtlinien für das Liegenschaftsamt - Sachgebiet Immobilienmanagement - (BRL LA/IM)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: BRL LA/IM vom 23.03.2015 in der überarbeiteten Fassung vom 19.03.2018 (Synopsis)	

Beschlussvorschlag:

Das Liegenschaftsamt (Sachgebiet Immobilienmanagement) wird beauftragt, die Sachbearbeitung im Bereich des Grundstücksverkehrs und der Grundstücksverwaltung ab 01.04.2018 auf Basis der beigefügten „Bearbeitungsrichtlinien für das Liegenschaftsamt – Sachgebiet Immobilienmanagement – (BRL LA/IM)“ vom 23.03.2015 in der überarbeiteten Fassung vom 19.03.2018 durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.03.2015 (SP-Nr. 453) die BRL LA/IM beschlossen und die Verwaltung beauftragt, diese ab 01.07.2015 beim Grundstücksverkehr und der Grundstücksverwaltung zu beachten.

Nach knapp drei Jahren Praxiserfahrungen sind einige Anpassungen angezeigt:

zu 1.2 Rechtsgrundlagen

Als einschlägige Rechtsgrundlage wurde das Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden ergänzt, das die Verwendung von Wertsicherungsklauseln regelt.

zu 3.1.2 Entscheidungsbefugnisse

Ein quantitativer Großteil der abzuschließenden Verträge im Bereich der Grundstücksverwaltung betrifft die Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen (Äcker, Wiesen) und von Kleingärten, wobei regelmäßig eine Gegenleistung von deutlich unter 2.500,00 Euro pro Jahr anfällt. Diese Verträge werden überwiegend von der Stelleninhaberin Grundstücksverwaltung ausverhandelt.

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und des Gebotes der Delegation von Verantwortung ist es angebracht, wenn auch die Entscheidungsbefugnis über derartige

Verträge auf die Stelle übertragen wird, sofern keine längere Kündigungsfrist als die gesetzliche vereinbart wird.

zu 3.4.2 Nutzungsentgelt

Klarstellend wird aufgenommen, dass es sich bei Nutzungsentgelten um Mieten, Pachten und sonstige Nutzungsentschädigungen handelt.

Bei Verträgen mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren und länger ist die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel zulässig und wird von LA/IM bereits jetzt in allen betroffenen Fällen angestrebt. Dies wird nun durch Aufnahme in die BRL LA/IM verdeutlicht.

Preisliste

Im Sachverhalt zum Beschluss der BRL LA/IM vom 23.03.2015 wurde angekündigt, dass LA alle zwei Jahre überprüfen wird, ob die Preise aufgrund der Marktentwicklung anzupassen sind. Die Prüfung für das Jahr 2017 ergab Folgendes:

zu 1.1 der Preisliste: Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Mit Einführung der BRL LA/IM wurden die neuen Pachten zunächst für alle neu abzuschließenden Verträge verwendet. Die Bestandsverträge werden nach und nach angepasst.

Eine zweijährige Anpassung von Pachten ist im landwirtschaftlichen Bereich nicht üblich. Außerdem ist eine Pachterhöhung mit einem enormen Verwaltungsaufwand verbunden, da eine schriftliche Zustimmung des jeweiligen Pächters einzuholen ist. Da bei der Stadt Fürth die meisten Flurstücke deutlich kleiner sind als 1 ha, sind die Mehreinnahmen pro Pachtvertrag überschaubar und stehen damit in einem Missverhältnis zum Personalkosten- und Portoaufwand.

Aus diesem Grund soll eine – dann aber relativ deutliche - Pachtanpassung im landwirtschaftlichen Bereich erst wieder zum Pachtjahr 2021/2022 erfolgen und dabei die Preisentwicklung seit der letzten Erhöhung berücksichtigt werden.

zu 1.2 der Preisliste: Kleingarten und sonstige Gartennutzung

Derzeit werden städtische Gartenflächen für 0,41 Euro pro m² und Jahr verpachtet, wobei die Pächter sämtliche ermittelbaren Nebenkosten (i.d.R. allenfalls die Grundsteuer) zu entrichten haben.

Eine Überprüfung hat ergeben, dass die Anpassung der Pachten nach oben derzeit nicht angezeigt ist, da die Pachten der Stadt Fürth im Vergleich zu anderen bayerischen kreisfreien Städten bereits auf einem relativ hohen, aber dennoch angemessenem Niveau liegen.

Da aber die Nachfrage nach Gartengrundstücken zum bisherigen Pachtpreis das Angebot bei Weitem übersteigt, ist auch eine Anpassung nach unten nicht erforderlich.

zu 1.3 der Preisliste: Sport, Schule, Kindertagesstätten

Seit 2015 wurden mehrere Flächen als Außenbereiche an Betreiber von privaten Schulen und Kindertagesstätten verpachtet. Bei einer Miethöhe von 1,75 Euro pro m² und Jahr konnte jeweils eine Einigung erzielt werden, sodass dieser Preis marktgerecht erscheint.

zu 1.4 der Preisliste: Kfz- und Wohnwagenstellplätze

Stellplätze in Mehrfach- oder Einzelgaragen werden von LA/IM derzeit nicht angeboten. Bei der Erhöhung der Miete für Wohnwagenstellplätze im Freien auf 30,00 Euro (Untergrenze des Preisrahmens) kam es zu zahlreichen Kündigungen der Mietverträge. Der Rahmen ist daher nicht weiter nach oben anzupassen.

zu 1.5 der Preisliste: Kirchweihplätze (Unterfarnbach oder Stadeln) sowie Sportboothafen
Diese Flächen werden naturgemäß nur kurzfristig vermietet, sodass eine regelmäßige Anpassung der Miete ohne großen Verwaltungsaufwand erfolgen kann. Bei Berücksichtigung der Tarifsteigerungen für die Jahre 2016 (2,4 %), 2017 (2,35 %) und 2018 (2,5 %) und Aufrundung auf volle 0,50 Euro ergibt sich künftig eine Miete in Höhe von 38,00 Euro/Tag für gemeinnützige juristische Personen und 75,50 Euro/Tag für andere Personen.

zu 1.6.1 der Preisliste: Baustelleneinrichtung / Baulagerflächen

Bei der Ausarbeitung der BRL LA/IM wurde in Anlehnung an die Sondernutzungssatzung der Stadt Fürth ein Preis von 0,10 Euro pro m² und Tag angesetzt. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass die angemieteten Flächen auf Privatflächen größer sind als auf Straßen im Geltungsbereich der Sondernutzungssatzung, sodass sich zum Teil übermäßig hohe Preise bei der Baustelleneinrichtung errechnet haben, die teilweise über dem Bodenwert lagen.

Deshalb soll an dieser Stelle ein realistischerer Preis von 0,04 Euro pro m² und Tag angesetzt werden.

zu 1.6.2 der Preisliste: gewerbliche Nutzung

Die Nachfrage nach einer (kurzfristigen) gewerblichen Nutzung von Grundstücken in Verwaltung von LA/IM ist sehr gering. Unter Berücksichtigung der unter 1.5 genannten Tarifsteigerungen ergibt sich eine Erhöhung des Entgeltes von 3,00 Euro/m²/Tag auf 3,20 Euro/m²/Tag.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr. im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Liegenschaftsamt**

Fürth, 09.03.2018

gez. Müller

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Liegenschaftsamt
Beusch, Stefan

Telefon:
(0911) 974-1275

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Wirtschafts- und Grundstücksausschuss am 19.03.2018

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: