

Sitzungsunterlagen

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente	4
TOP Ö 1 Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 25.06.2014	4
Vorlage BMPA/210/2014	4
TOP Ö 2 Gleichstellungskommission	6
Vorlage GST/023/2014	6
TOP Ö 3 Personelle Verstärkung der Ganztags- und Mittagsbetreuung aufgrund gestiegener Betreuungszahlen im Schuljahr 2014-2105	9
Vorlage SchvA/112/2014	9
Gtb-Mtb Vergleich Einnahmen - Ausgaben 14-15 SchvA/112/2014	12
TOP Ö 4 Bericht zur Jahresrechnung 2013	13
Vorlage Käm/203/2014	13
TOP Ö 5 infra fürth verkehr gmbh; Durchbindung der VAG-Linie 33 zum Rathaus Fürth	16
Vorlage Rf. II/074/2014	16
TOP Ö 6 Kodex "Gute Arbeit" - Arbeit bei der Stadt Fürth zukunftsfähig, menschenwürdig und gemeinsam gestalten	19
Vorlage PA/243/2014	19
Kodex - Gute Arbeit PA/243/2014	22
TOP Ö 7 Stellenplan Rf. III/ SVA/VÜD - Personalbedarf für den Außendienst zur Überwachung des ruhenden Verkehrs und Überprüfung der Stellenwertigkeit	28
Vorlage OrgA/050/2014	28
TOP Ö 8 Stellenplan 2014 - Rf. V/ GWF/NG-BU und GWF/HtE	32
Vorlage OrgA/051/2014	32
Anlage_1 OrgA/051/2014	36
Anlage_2 OrgA/051/2014	38
TOP Ö 9 Änderung der Satzung für das Jugendamt der Stadt Fürth	40
Vorlage JgA/159/2014	40
Antrag des HVD vom 14.03.2014 JgA/159/2014	44
Stellungnahme des Rechtsamts vom 08.04.2014 JgA/159/2014	46
TOP Ö 10 Vergütung für ambulante Hilfen des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien: Preis für Fachleistungsstunden und Therapiestunden	47
Vorlage JgA/161/2014	47
Kopie von 2014 Kalkulation Erhöhungsantrag JgA/161/2014	51
TOP Ö 11 Zweckentfremdungssatzung gem. Art 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)	52
Vorlage SpA/252/2014	52
Verwaltungsrichtlinie ZwEWS-R SpA/252/2014	56
Wohnraumzweckentfremdungssatzung ZwEWS SpA/252/2014	74
ZwEWG SpA/252/2014	81
TOP Ö 12 Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur Digitalisierung und Aktualisierung der analogen Planfassung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch, Änderungsnummer 2014.13	83
Vorlage SpA/244/2014	83
TOP Ö 13 Einstellung der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Nrn. 2009.06 und 2012.10 sowie Einstellung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XX	87
Vorlage SpA/247/2014	87

TOP Ö 14 Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (EBS)	91
Vorlage TfA/120/2014	91
Änderungssatzung EBS TfA/120/2014	94
TOP Ö 15 BW 049 - Brücke über die Straße Am Europakanal; Instandsetzung des südlichen Teilbauwerkes	100
Vorlage TfA/121/2014	100
Stellungnahme Kämmerei TfA/121/2014	105
Anlage 1-Maßnahmenübersicht TfA/121/2014	106
TOP Ö 16 Gehwegprogramm 2014	107
Vorlage TfA/119/2014	107
Badstraße TfA/119/2014	110
Kornstraße TfA/119/2014	111
Mondstraße TfA/119/2014	112
TOP Ö 17 Jahresabschluss eigenbetriebsähnliche Einrichtung "Servicebetrieb für die Gebäudewirtschaft der Stadt Fürth" (GWF) 2006	113
Vorlage GWF/110/2014	113
Anhang GWF/110/2014	116
Bilanz 2006 GWF/110/2014	119
G+V 2006 GWF/110/2014	120
Lagebericht 2006 GWF/110/2014	121
Stellungnahme Kämmerei 2006 GWF/110/2014	125
TOP Ö 18 Änderung der Fürther Sortimentsliste 2010	127
Vorlage StE/028/2014	127
aktuelle Fürther Liste 2010 StE/028/2014	130
Entwurf Fürther-Sortimentsliste 2014 StE/028/2014	131

Beschlussvorlage

BMPA/210/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 25.06.2014

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen:	

Beschlussvorschlag:

Das Protokoll der Stadtratssitzung vom 25.06.2014 hat in der Sitzung vom 23.07.2014 aufgelegt. Einwendungen wurden nicht erhoben.
Die Niederschrift wird somit genehmigt.

Sachverhalt:

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Bürgermeister- und Presseamt**

Fürth, 03.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Bürgermeister- und Presseamt
Herr Harald Holmer

Telefon:
(0911) 974-1096

Beschlussvorlage

GST/023/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Stadtrat	Termin 23.07.2014	Status öffentlich - Beschluss	Ergebnis
---	-----------------------------	--	-----------------

Gleichstellungskommission

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

Für die Stadtratsperiode 2014 bis 2020 werden entsprechend dem Vorschlag des Frauenforums Fürth vom 8.07.2014 folgende stimmberechtigte Mitglieder und deren Stellvertretungen in die Gleichstellungskommission berufen:

Stimmberechtigte Mitglieder	Stellvertretungen
Dilek Westphal Türkisches Islamisches Kulturzentrum Ditib	Hanne Rügheimer AWO-Kulturbrücke
Marianne Ecker Bayerisches Rotes Kreuz	Doris Bittner Bayerisches Rotes Kreuz und VHS
Elke Efstratiou Gewerkschaft ver.di	Elisabeth Walter Gewerkschaft ver.di
Birgit Schönknecht Frauenhaus Fürth	Anneliese Dühorn Ökumenische Frauenarbeit
Edeltraut Scheurer Evangelisches Bildungswerk Fürth	Sabine Thumer Evangelisches Bildungswerk Fürth
Heidemarie Eichler-Schilling Kinderarche Fürth	Messeret Kasu Integrationsbeirat
Uschi Osel Sicherheitsbeirat	Ute Klauk Museum Frauenkultur Regional - International
Ute Böhm Caritasverband	Alexandra Paschalidis ELAN/Mathilde 17

Die Berufung der Stadratsmitglieder und deren Stellvertretungen erfolgte in der konstituierenden Stadtratssitzung am 7.05.2014.

Sachverhalt:

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
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 **Gleichstellungsstelle, Frauenbeauftragte**

Fürth, 15.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Gleichstellungsstelle, Frauenbeauftragte Frau Hildegard Langfeld	Telefon: (0911) 974-1235
--	-----------------------------

Beschlussvorlage

SchvA/112/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Personelle Verstärkung der Ganztags- und Mittagsbetreuung aufgrund gestiegener Betreuungszahlen im Schuljahr 2014-2105

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Personalverstärkung im Bereich der Ganztags- und Mittagsbetreuungen aufgrund gestiegener Betreuungszahlen im Schuljahr 2014-2015 an Fürther Grundschulen. Die erhöhte Betreuungsarbeit wird von bereits vorhandenem Personal durch Stundenaufstockungen und durch neues, befristet eingestelltes Personal geleistet werden. Insgesamt sind 257 Betreuungsstunden zusätzlich zu besetzen.

Sachverhalt:

Der Bedarf an Betreuung nach Schulschluss in den Ganztags- und Mittagsbetreuungen der Fürther Grundschulen wird im kommenden Schuljahr 2014-2015 um derzeit 90 Schülerinnen und Schüler steigen. Hauptsächlich betroffen sind folgende Schulen:

- GS Friedrich-Ebert-Straße
- GS Maistraße
- GS Pestalozzistraße
- GS Seeackerstraße
- GS Soldnerstraße.

An der GS Friedrich-Ebert-Straße und an der GS Seeackerstraße werden fehlende Hortkapazitäten aufgefangen. An den anderen Schulen haben Eltern verstärkt Betreuungsbedarf angemeldet.

Mit dem vorhandenen Personal ist die gestiegene Betreuungsarbeit nicht zu leisten. Um eine solide, pädagogisch sinnvolle Betreuung der Schülerinnen und Schüler für das nächste Schuljahr zu gewährleisten, müssen pro Woche 257 Stunden zusätzlich betreut werden. Diese Stunden sollen durch Stundenaufstockungen von bereits vorhandenem Personal oder wenn organisatorisch notwendig, durch neu eingestelltes Personal (befristet auf vorerst ein Jahr) geleistet werden. Die zusätzlich entstehenden Personalkosten in Höhe von ca. 300.000 € werden durch erhöhte Zuschüsse der Regierung von Mittelfranken in Höhe von 90.000 € und

Beschlussvorlage

über Elternbeiträge (ca. 90.000 €) pro Schuljahr teilweise gedeckt. Das übrig bleibende Personalkostendefizit von ca. 120.000 € muss aus dem Budget finanziert werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten 120.000 €	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja 120.000 €
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr. 40090 im	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Hst.	<input checked="" type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Schulverwaltungsamt**

Fürth, 16.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Schulverwaltungsamt Frau Gerda Grillenberger	Telefon: (0911) 974-1663
---	-----------------------------

Beschlussvorlage

Käm/203/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Stadtrat	Termin 23.07.2014	Status öffentlich - Kenntnisnahme	Ergebnis
---	-----------------------------	--	-----------------

Bericht zur Jahresrechnung 2013

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom mündlichen Vortrag der Finanzreferentin zum Bericht zur Jahresrechnung 2013.

Sachverhalt:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom mündlichen Vortrag der Finanzreferentin zum Bericht zur Jahresrechnung 2013.

Finanzierung:

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

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Kämmerei**

Beschlussvorlage

Fürth, 16.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Kämmerei
Herr Dr. Bernhard Röhrs

Telefon:
(0911) 974-1370

Beschlussvorlage

Rf. II/074/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Finanz- und Verwaltungsausschuss	23.07.2014	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

infra fürth verkehr gmbh; Durchbindung der VAG-Linie 33 zum Rathaus Fürth

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

Auf der Basis der infra-Prognose zur kostendeckenden Durchbindung der VAG-Linie 33 ermächtigt der Stadtrat den städtischen Vertreter, in der Gesellschafterversammlung der infra fürth holding gmbh deren Geschäftsführer zur Beschlussfassung in der infra fürth verkehr gmbh wie folgt zu ermächtigen:

Der Verlängerung der VAG-Linie 33 zum Rathaus Fürth mit zu erwartenden Mehrkosten von ca. 190 Tsd. € p.a., die jedoch voraussichtlich durch die entstehenden Mehreinnahmen dieser Linie kompensiert werden, wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Der Aufsichtsrat der Verkehrs-GmbH hat in seiner Sitzung am 10.07.2014 die Durchbindung der VAG-Linie 33 zum Rathaus Fürth beraten. Die infra teilt hierzu Folgendes mit:

Mit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2014 ist es möglich, auch die bisher nur auf Nürnberger Stadtgebiet zwischen dem Flughafen und Buch (Höfles) verkehrende Linie 33 zum Rathaus Fürth durchzubinden. Hierfür ist der Einsatz eines zusätzlichen Busses notwendig, der mit jährlichen Kosten von ca. 190 Tsd. € zu veranschlagen ist. Auf Fürther Stadtgebiet würden dabei alle bereits im Linienverlauf existierenden Haltestellen bedient werden. Im Einzelnen wären dies: Rathaus Fürth, Poppenreuther Straße, Poppenreuther Brücke, Hans-Vogel-Straße, Dieselstraße, Steingartenweg und Im Stöckig.

Vorteile der Verlängerung der Linie 33 nach Fürth Rathaus:

- Umsteigefreie und schnelle Direktverbindung von Fürth/Rathaus zum Flughafen Nürnberg
- Schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Nordstadt/Thon
- Attraktive Fahrtbeziehungen erstmals aus dem Bereich Fürth nach Erlangen/Tennenlohe

Beschlussvorlage

- Künftige Anbindung an die Stadtumlandbahn von/nach Erlangen an der Haltestelle Am Wegfeld
- Schnelle Erreichbarkeit des Uni-Zentrums im Erlanger Süden. Die S-Bahn ist hierzu keine attraktive Alternative.

Alle genannten Vorteile stellen einen deutlichen Qualitätssprung gegenüber den bestehenden Angeboten dar.

Fahrgastpotenziale (Daten aus dem Nahverkehrsentwicklungsplan 2025 (NVEP 2025) der Stadt Nürnberg):

- Durchbindung Rathaus Fürth – Flughafen mit Bedienung aller Unterwegshaltestellen: 330.000 werktägliche Fahrgäste pro Jahr
- In Gegenüberstellung zu den genannten Mehrkosten von 190 Tsd. € p.a. lassen sich bei den genannten werktäglichen Fahrgastzahlen zum Flughafen Einnahmen von 165 Tsd. € erwarten. Da die Linie 33 aufgrund der Anbindung an den Flughafen auch an den übrigen Verkehrstagen (Wochenende, Ferien, Spätverkehr) eine höhere Nachfrage generieren wird als andere Buslinien, kann davon ausgegangen werden, dass diese Linienverlängerung unter Zugrundelegung der prognostizierten Fahrgastzahlen kostendeckend betrieben werden kann.

infra-Fazit:

Der für die Fahrgäste zu erwartende Nutzen und die prognostizierten Fahrgastzahlen und Einnahmen sprechen deutlich für eine Verlängerung der Linie 33 zum Fürther Rathaus, zumal damit zu rechnen ist, dass die jährlichen Mehrkosten von 190 Tsd. € durch die zu erwartenden Fahrgeldeinnahmen gedeckt werden können. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass der sich hier ergebende Kostendeckungsgrad insgesamt zu einer Effizienzsteigerung aller Fürther Buslinien führen wird.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen	jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten ca. 190 Tsd. € p.a.	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja
Veranschlagung im Haushalt		
<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr. im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag: Die infra geht davon aus, dass den jährlichen Mehrkosten entsprechende Mehreinnahmen gegenüberstehen.		

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Referat II**

Fürth, 16.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Referat II
Herr Wolf (-1025)

Beschlussvorlage

PA/243/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Personal- und Organisationsausschuss Stadtrat	18.07.2014	öffentlich - Vorberatung	
	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Kodex "Gute Arbeit" - Arbeit bei der Stadt Fürth zukunftsfähig, menschenwürdig und gemeinsam gestalten

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Kodex - Gute Arbeit

Beschlussvorschlag:

Mit dem Abschluss der Vereinbarung Kodex „Gute Arbeit“ besteht Einverständnis.

Sachverhalt:

Auf Initiative der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft ver.di und der KOMBA –Gewerkschaft Bayern wurde die als Anlage beigefügte Vereinbarung „Gute Arbeit- Arbeit bei der Stadt Fürth zukunftsfähig, menschenwürdig und gemeinsam gestalten“ mit dem Referat II erarbeitet. Motivierte, engagierte und gut qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für die Leistungsfähigkeit der Stadtverwaltung von unschätzbarem Wert. Die Vereinbarung dokumentiert den bereits erreichten hohen Standard und bekennt sich zu dem Ziel, dies auch zukünftig und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Beschlussvorlage

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
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 **Personalamt**

Fürth, 07.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Personalamt
Herr Klaus Schönweiß

Telefon:
(0911) 974-1300

Kodex "Gute Arbeit" - Arbeit bei der Stadt Fürth zukunftsfähig, menschenwürdig und gemeinsam gestalten

Der Mensch hat ein Recht auf gute Arbeit. Zukunftsfähig ist eine Arbeit, in der Wertschätzung und Respekt sowie Partizipation die Grundlage für den Erhalt der Gesundheit und die Entwicklung der Persönlichkeit sind.

Dazu steht der öffentliche Sektor in einer besonderen Verantwortung.

Erfolg und Ansehen der Stadtverwaltung Fürth beruhen auf der Arbeit aller Beschäftigten. Gute Arbeitsbedingungen sind dafür unverzichtbar. Der Kodex Gute Arbeit ist eine Selbstverpflichtung und gibt Orientierung, um auf der Grundlage der kommunalen Selbstverwaltung sowie von Gesetzen, Tarifverträgen und Dienstvereinbarungen Arbeit so zu gestalten, dass die Ziele der Stadt und die Ansprüche der Beschäftigten an guter Arbeit gleichermaßen erreicht werden können. Der Kodex verpflichtet alle Leitungsebenen der Verwaltung sowie alle Beschäftigte, das Ihre zu seiner Verwirklichung beizutragen. Besondere Verantwortung tragen der Oberbürgermeister und die Führungskräfte sowie im Rahmen ihrer Aufgaben die Personalratsgremien.

Gute Arbeit ermöglicht allen Beschäftigten, Rahmen und Inhalt ihres Arbeitsplatzes mit zu gestalten, Arbeitszeiten sollen, unter Berücksichtigung der dienstlichen Belange, flexibel auf die unterschiedlichen Lebensverhältnisse reagieren können.

Gute Arbeit ist geprägt von gegenseitigem Respekt. Ein wertschätzender Umgang und kollegiales Miteinander bestimmen die Verwaltungskultur. Dies gilt insbesondere für die Führungskultur. Alle Beschäftigten werden kontinuierlich über die Ziele der Stadtverwaltung, über aktuelle, sie betreffende Vorhaben und Planungen informiert. Anregungen und Kritik werden ernst genommen, innovative Ideen sind erwünscht.

Gute Arbeit ist eine Arbeit, die Menschen ausfüllt, die sie fordert, die ihrer Tätigkeit einen Sinn gibt. Gute Arbeit fördert die Gesundheit und wahrt die Persönlichkeitsrechte. Sie entspricht dem Leistungsvermögen, den Fähigkeiten und den Fertigkeiten der Beschäftigten.

Arbeit muss angemessen entgolten werden. Jeder Mensch hat das Recht auf ein Einkommen durch Arbeit, das ein Leben in Würde ermöglicht. Das Entgelt der Beschäftigten muss den Anforderungen ihrer Arbeit Rechnung tragen.

Öffentliche Verwaltungen und Betriebe als kommunale Arbeitgeber erfüllen, gerade in Krisenzeiten, durch gute Arbeits- und Einkommensbedingungen eine Vorbildfunktion. Die kommunale Aufgabenerfüllung ist die „Urform“ städtischen Handelns.

Die Rahmenvereinbarung zur Haushaltskonsolidierung und Weiterentwicklung der Stadtverwaltung hat sich seit 20 Jahren bewährt. Der Ausschluss betriebsbedingter Kündigungen sowie eine Einkommensbestandsgarantie hat bei den Beschäftigten nicht nur einen sehr hohen Stellenwert, sondern leistete auch in den vielen Jahren der Haushaltskonsolidierung einen ganz wesentlichen Beitrag zum sozialen Klima in der Stadtverwaltung.

Dies wird auch in Zukunft wichtige Voraussetzung dafür sein, die notwendigen Weiterentwicklungen der öffentlichen Verwaltung im Schulterschluss mit den Beschäftigten zu verwirklichen. Die Stadt Fürth bekennt sich ausdrücklich zu dieser Vorbildfunktion. Die Stadt Fürth ist sich ihrer Verantwortung vor Ort, als größte öffentliche Arbeitgeberin, bewusst.

Vor diesem Hintergrund haben die vorgehaltenen Ausbildungsplätze für junge Menschen und deren unbefristete Übernahme nach der Ausbildung, entsprechend den Übernahmekriterien der Stadt Fürth, Vorrang in der städtischen Personalpolitik.

Hiermit erklären die unterzeichnenden Parteien übereinstimmend, in ihrer jeweiligen Funktion und Aufgabenstellung für die Einhaltung und Umsetzung nachfolgender Ziele nachhaltig und im gegenseitigen Zusammenwirken einzutreten:

1. Entgelte

Durch die Regelungen der Rahmenvereinbarung genießen die Beschäftigten der Stadt Sicherheit im Job und ein auskömmliches Einkommen. Grundsätzlich strebt die Stadt Dauerarbeitsverhältnisse an, die sozial abgesichert sind. Gleichwertige Arbeit wird, unter sonstigen gleichen Voraussetzungen, gleich entgolten. Der Einsatz von Leiharbeitern ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Nutzung der gesetzlichen Spielräume, wie z. B. Leistungsprämien und der tariflichen Spielräume, wie z. B. Leistungsentgelt, sind entsprechend den konkreten Erfordernissen der Stadt Bestandteile einer konsequenten Personalentwicklung und ebenso Bestandteil einer gemeinsamen Demografiestrategie.

Der tarifgemäße Vollzug der Stellenbewertungen ist selbstverständlich. In diesem Zusammenhang sind die Verhandlungsdelegationen der Tarifvertragsparteien wegen der Entwicklung der ausstehenden Entgeltordnung gefordert.

2. Ausbildungsplätze für junge Menschen

Die Stadt ist sich der Verantwortung für die berufliche Ausbildung bewusst und wird Qualität, Quantität und Diversität im eigenen Bereich aufrechterhalten und steigern.

Ausbildungsplätze und anschließende unbefristete Übernahme, entsprechend den Übernahmekriterien der Stadt Fürth, sind eine zentrale Zukunftsfrage in der Stadtverwaltung.

3. Arbeitsklima

Wertschätzung, Respekt und Partizipation gehören zu den Grundlagen der städtischen Personalpolitik. Anregungen und Kritik werden von allen Beteiligten ernst genommen, innovative Ideen sind ausdrücklich erwünscht.

4. Flexible Arbeitszeiten (Work-Life-Balance)

Die Stadt Fürth ist eine familienfreundliche Arbeitgeberin. Gleichwohl können die Anstrengungen für familiengerechte und altersgerechte Arbeitszeit und Arbeitsbedingungen noch weiter intensiviert werden. Dabei ist insbesondere auf eine alters- und altersgerechte Gestaltung der Arbeitsplätze zu achten. Flexible Arbeitszeiten sollen den unterschiedlichen Lebensverhältnissen gerecht werden. Ausgehend vom Tarifvertrag zu flexiblen Arbeitszeitregelungen für ältere Beschäftigte (TVFlexAZ) sind städtische Lösungen zu entwickeln. Ziel ist es, das Erfahrungswissen älterer Beschäftigter zu erhalten.

Nicht der Ausstieg, sondern altersgerechte und die mögliche Leistungsminderung berücksichtigende Arbeitsplätze sind das Ziel. Die Qualifikation und Erfahrung älterer Beschäftigter sollte durch neue Arbeitszeitmodelle erhalten bleiben.

5. Demografische Entwicklung

Das zunehmende Älterwerden der Gesellschaft und somit auch der Altersaufbau der Stadtverwaltung stellt eine große Herausforderung an die nachhaltige Bereitstellung der öffentlichen Dienstleistungen -insbesondere im Kindertagesstätten- und Pflegebereich - dar. Sich abzeichnende und künftige Personalengpässe können durch eine berufsgruppenbezogene Strategie zur Bewältigung des demografischen Wandels vermieden oder zumindest verringert werden.

Dazu dienen entsprechende Altersstrukturanalysen, eine vorausschauende Planung des Personalbedarfs, eine an der Demografie orientierte Personalentwicklung und der Wissenstransfer von erfahrenen zu neuen Beschäftigten.

6. Menschengerechte Arbeitsplatzgestaltung

Der Ausbau der Gesundheitsförderung ist ein wichtiger Aspekt, um die Mitarbeiter bei längerer Lebensarbeitszeit gesund zu erhalten. Gesundheit und Arbeitsschutz sowie eine Arbeitsgestaltung, die allen eine gute Leistung ermöglicht und zugleich psychische und physische Überforderung vermeidet, sind auch weiterhin anzustreben.

Die Vermeidung und Verringerung von Krankheits- und damit Ausfallzeiten wird angestrebt, Arbeits- und Gesundheitsschutz stehen deshalb weit vorne auf der Arbeits-Agenda. Gesundheitsmanagement, Gesundheitszirkel im Zusammenwirken mit den Krankenkassen sind weiter auszubauen. Dazu gehören auch Gefährdungsbeurteilungen im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses zur Arbeitsgestaltung. Die Einrichtung der Arbeitsplätze erfolgt nach dem neuesten Stand des Arbeits- und Gesundheitsschutzes und der Arbeitswissenschaft.

Die Stadt hat eine besondere Verantwortung gegenüber Beschäftigten, die aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen leider teilweise oder vollständig nicht mehr in der Lage sind, ihre ursprüngliche Tätigkeit auszuüben. Die Stadt bemüht sich zusammen mit ihren Beschäftigten, durch Ermittlung der persönlichen Fähigkeiten und Qualifizierungen bei reduzierter Leistungsfähigkeit zu erreichen, dass sinnvolle Einsatz- und Beschäftigungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.

Im Rahmen der arbeitgeberseitigen Fürsorgepflicht werden den Beschäftigten im Rahmen des Möglichen alternative Tätigkeiten angeboten werden, die deren Leistungsfähigkeit, Kenntnissen und Qualifikationen entsprechen. Im Bedarfsfall werden den Betroffenen auch entsprechende Qualifizierungsmaßnahmen angeboten.

Die Beschäftigung Schwerbehinderter und die Zurverfügungstellung entsprechender Arbeitsplätze ist gängige Praxis und für die Stadt als soziale Arbeitgeberin selbstverständlich, die sich in der aktuell hohen Schwerbehindertenquote widerspiegelt.

7. Vergaben

Die Einhaltung sozialer Standards bei Beauftragungen und Vergaben ist durch die Vergabestellen der Stadtverwaltung zu gewährleisten. Ohne Nachweis von Mindestlohnbezahlung bzw. Tariflohnbezahlung werden keine Aufträge an Fremdfirmen vergeben. Dies gilt selbstverständlich auch für ausgegliederte Gesellschaften innerhalb des Konzerns Stadt Fürth.

8. Privatisierungen

Privatisierungen und Ausgliederungen öffentlicher Einrichtungen sind grundsätzlich auszuschließen.

9. Gendergerechtigkeit und Diversity

Diversity und gendergerechte Personalarbeit werden seit vielen Jahren angestrebt. Die Bemühungen, mehr Frauen in Führungspositionen zu bringen, sind zu intensivieren.

In Zusammenarbeit mit dem Integrationsbeirat ist es das Ziel, den Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Stadtverwaltung weiter zu erhöhen. Unterschiedliche Qualifikationen und Fähigkeiten werden die Arbeit der Stadtverwaltung bereichern und die Qualität weiter erhöhen.

10. Fortbildung und Personalentwicklung

Das hohe Niveau der Fortbildungsangebote im Großraum wird weiterentwickelt und ausgeweitet, u.a. auch im Rahmen der Städteakademie.

Ein Konzept zur Personalentwicklung für Führungskräfte wird auch vor dem Hintergrund der Konkurrenzfähigkeit des öffentlichen Dienstes entwickelt, umgesetzt und evaluiert.

Über die Weiterentwicklung und praktische Umsetzung dieser Vereinbarung wird in gemeinsamen Arbeitsgruppen regelmäßig berichtet.

Fürth, den
Stadt Fürth

Gesamtpersonalrat

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Heidi Flory
Vorsitzende

ver.di Bezirk Mittelfranken

KOMBA-Gewerkschaft Bayern
Kreisverband Nürnberg-Fürth

Jürgen Göppner
Geschäftsführer

Gerhard Sixt
Vorsitzender

Beschlussvorlage

OrgA/050/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Personal- und Organisationsausschuss Stadtrat	18.07.2014	öffentlich - Beschluss	
	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Stellenplan Rf. III/ SVA/VÜD - Personalbedarf für den Außendienst zur Überwachung des ruhenden Verkehrs und Überprüfung der Stellenwertigkeit

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Anlage 1 - Berechnung
Anlage 2 - Überprüfung der Stellenwertigkeit

Beschlussvorschlag:

1. Die kw-Vermerke (kw-30.06.2014) an den Stellen 33033 bis 33036 „Zuarb. Außendienst“ entfallen.
2. Die Stellen „Zuarb. Außendienst“ sind mit VGr VIII,1b²VII (EGr 3) tarifgerecht bewertet.

Sachverhalt:

Personalbedarf

Mit StR-Beschluss vom 25.07.2012 wurden zur Überwachung des ruhenden Verkehrs vier (Vollzeit-) Stellen „Zuarb. Außendienst“, VGr VIII,1b²VII / EGr 3, neu geschaffen. Mit der verstärkten Ausweisung von Bewohnerparkgebieten ist der Bedarf für zusätzliche Überwachungsleistungen gestiegen und machte die Stellenschaffungen erforderlich. Aufgrund der zeitlich befristeten Aussetzung des Vollzugsdienstes und einer gewissen Unsicherheit bei der zukünftigen Entwicklung der Verwarnungszahlen im ruhenden Verkehr, wurde an den Stellen ein „kw-Vermerk“ (30.06.2014) im Sinne eines Überprüfungsvermerks angebracht.

Das SVA beantragt nun den Wegfall dieser kw-Vermerke mit folgender Begründung:

„...Die personelle Verstärkung des Außendienstes im ruhenden Verkehr ist zur Erfüllung der Auftragslage aufgrund der steten Zunahme an Bewohnerparkgebieten im Stadtgebiet Fürth zwingend erforderlich. Die Einhaltung und ggf. Durchsetzung von Verkehrsverboten ist ohne sichtbare Präsenz im öffentlichen Raum nicht zu gewährleisten. Gerade in der Innenstadt leistet die Kommunale Verkehrsüberwachung einen wichtigen Beitrag zur Sicherheit und damit zur Daseinsvorsorge. ... Die mit Beschluss vom 25.07.2012 geschaffenen Stellen werden dauerhaft benötigt.“

Stellungnahme OrgA

Ziel der Verkehrsüberwachung im ruhenden Verkehr ist die Sicherstellung einer geordneten Nutzung des öffentlichen Parkraums. Gerade in Zeiten steigender Kraftfahrzeugzulassungszahlen, einer vermehrten Ausweisung von Bewohnerparkbereichen und eines immer knapper werdenden Parkraums kommt der Verkehrsüberwachung eine bedeutende Rolle zu.

Die Hauptaufgabe der Überwachung des ruhenden Verkehrs ist es, Verstöße im ruhenden Straßenverkehr zu ahnden. Darunter fallen insbesondere Verstöße gegen Halt- und Parkverbote sowie gegen zeitlich begrenztes gebührenpflichtiges Parken.

Im Stellenplan sind aktuell für den Außendienst der Verkehrsüberwachung im ruhenden Verkehr insgesamt 14,00 Stellen ausgewiesen. Darin sind drei Mitarbeiter/innen des (zeitlich ausgesetzten) Vollzugsdienstes enthalten, die aktuell auch im Außendienst VÜD eingesetzt sind.

Selbst wenn die Ordnungsfunktion des VÜD absolut im Vordergrund stehen muss, so gilt es, mit Blick auf die angespannte Haushaltssituation der Stadt, die Wirtschaftlichkeit und die Kostendeckung der mit den kw-Vermerken versehen Stellen 33033 bis 33036 zu überprüfen.

Die Berechnung (vgl. Anlage 1) führt zu dem Ergebnis, dass die Personalkosten der Stellen im Außendienst des VÜD (Überwachung des ruhenden Verkehrs) durch Einnahmen gedeckt werden.

Es wird deshalb empfohlen, dass die kw-Vermerke der Stellen 33033 bis 33036 wegfallen.

Überprüfung der Stellenwertigkeit

Für die Stellen 33021, 33022, 33024, 33025, 33026, 33027, 33031 und 33032 „Zuarb. Außendienst“, VGr VIII,1b²VII / EGr 3, wurden (bereits zum Stellenplan 2013) persönliche Hebungsanträge nach VGr VIb,1a (EGr 6) gestellt und damals zurückgestellt.

Die Überprüfung der Stellenwertigkeit (vgl. Anlage 2) ergibt, dass die o.g. Stellen mit VGr VIII,1b²VII / EGr 3 tarifgerecht bewertet sind.

Für die Antragsteller ergeben sich daraus keine Nachteile, da sie aufgrund der Überleitung in den TVöD bereits der EGr 5 zugeordnet sind.

Ob sich für die Tätigkeiten der Verkehrsüberwachung in der neuen Entgeltordnung eine Änderung der Bewertung ergibt, ist offen und bleibt abzuwarten.

Finanzierung:

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

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Organisationsamt**

Fürth, 07.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Organisationsamt

Beschlussvorlage

OrgA/051/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Finanz- und Verwaltungsausschuss	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Stellenplan 2014 - Rf. V/ GWF/NG-BU und GWF/HtE

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Anlage 1 – Begründungen des Rf. V
Anlage 2 – OrgA-Vfg. vom 11.04.2014

Beschlussvorschlag:

1. Bei GWF/NG-BU werden ab 01.01.2015 eine (Vollzeit-)Stelle, Dipl.-Ingenieur/in, EG 11 und eine (Vollzeit-)Stelle, Techniker/in, EG09 geschaffen. Im Gegenzug erhalten die Stellen 65712 und 65713 einen kw-Vermerk „Austritt“.

zusätzlich

2. Bei GWF/NG-BU werden zwei (Vollzeit-)Stellen, Techniker/in, VGr Vb,16⁶+Z, EGr 9 geschaffen. Die Stellen erhalten einen Überprüfungsvermerk mit „kw-31.12.2017“.
3. Bei GWF/HtE werden zwei (Vollzeit-)Stellen, Sachb.-Bauunterhalt, VGr Vb,16⁶+Z, EGr 9 nur geschaffen, wenn über die qualifizierte Personalbemessung der Bedarf hierzu festgestellt wird, gleichzeitig erhalten die Stellen einen Überprüfungsvermerk mit „kw-31.12.2017“.
4. Die Verwaltung vereinbart mit dem Baureferat zur Umsetzung der Abtragung des Arbeitsstaus Bearbeitungs-Prioritäten und Zielvorgaben für Fertigstellungstermine, deren Einhaltung geprüft wird (als erster Zielerreichungstermin wird der Juli 2015 festgelegt).

Sachverhalt:

Zur Bewältigung eines enormen „Bearbeitungsstau“ im technischen Bereich der GWF – speziell im Bauunterhalt und der Haustechnik, beantragt das Rf. V zusätzliche Techniker-Stellen und begründet dies insbesondere mit

Beschlussvorlage

- Vermeidung von Folgeschäden und dadurch Verhinderung von Mehrkosten bei unterlassenem Bauunterhalt,
- Erhaltung der Bausubstanz.

Gleichzeitig hat sich – auch aufgrund der personalwirtschaftlichen Situation – eine Verzögerung bei der Abarbeitung der bereits projektierten Sanierungsmaßnahmen ergeben.

Diese Maßnahmen werden zwischen der Verwaltungsspitze und dem Baureferat abgestimmt, mit Bearbeitungs-Prioritäten versehen und Zielvorgaben bis zu welchem Termin die Fertigstellung erfolgen soll vereinbart.

Die Antragsbegründungen zu den Stellen-Neuschaffungen ergeben sich aus der Anlage 1.

Stellungnahme OrgA

Im Einzelnen ergeben sich folgende Anträge zum Stellenplan:

Lfd. Nr.	Amt	Funktion	Antrag zum Stellenplan
1	GWF/ NG-BU	Techniker für den Hochbau	Neuschaffung von 2 (Vollzeit-) Stellen „Techniker/in“, EGr 9
2	GWF/HtE	Techniker für Heizung, Lüftung, Sanitär	Neuschaffung einer (Vollzeit-) Stelle „Sachb.-Bauunterhalt“, EGr 9
3	GWF/HtE	Techniker für Elektrotechnik	Neuschaffung einer (Vollzeit-) Stelle „Sachb.-Bauunterhalt“, EGr 9

Zum Gesamtpersonalbedarf und über die Auslastung von GWF/T (einschl. GWF/NG-BU und GWF/HtE) wurde ein zwischen GWF, OrgA und BKPV gemeinsames Projekt (Projektbeginn war der 31.01.2014) vereinbart. Für diese qualifizierte Personalbemessung nach der Honorarmethode, kann auf vorliegende projektbezogene Kostenberechnungen (HU-Bau) bzw. auf die Honorarrechnungen der GWF zurückgegriffen werden. Dabei werden die vergangenen (Jahr 2013) und als auch die zukünftigen Berechnungen (2014 bis 2017) betrachtet.

Die Grundlagen hierfür konnten von GWF noch nicht vollständig erfasst werden, so dass noch keine Ergebnisse vorliegen.

Wie aus den Antragsbegründungen hervorgeht, häufen sich die Probleme in Bezug auf die Abarbeitung von Bauunterhaltsmaßnahmen und (kleineren) Hochbaumaßnahmen. Zu nennen wären

- Langzeiterkrankung von Stelleninhabern,
- zusätzliche aber sinnvolle Anforderungen seitens der Nutzer der Gebäude.

Um eine zügige Abwicklung der Bauunterhalts-Projekte – die Bauvolumen liegen im mittleren 1-stelligen Millionenbereich - gewährleisten zu können und damit das Risiko der Stadt Fürth bei

- der Erfüllung von Brandschutz- und Sicherheitsauflagen,
- notwendiger Bauwerkserhaltung,

zu minimieren, muss der Personalaufstockung zugestimmt werden.

Letztendlich muss die Notwendigkeit der vier Stellenschaffungen mit einer belastbaren Personalbemessung belegt werden (siehe oben). Dennoch können die beiden (vorerst befristeten) Stellenschaffungen im Bereich von GWF/ NG-BU bereits jetzt ohne Vorbehalt empfohlen werden.

Beschlussvorlage

Für den Bereich der Haustechnik (GWF/HtE) müssen die Ergebnisse der Personalbemessung jedoch noch abgewartet werden, da erst auf dieser Grundlage eine notwendige Neustrukturierung innerhalb der Haustechnik, insbesondere im Hinblick auf die Umverteilung von technischen Aufgaben sowie die Neuordnung künftig zu erbringender zusätzlicher technischer Aufgaben, vorgenommen werden kann.

Sollte sich aufgrund der qualifizierten Personalbemessung ein Personalbedarf ergeben, so wird empfohlen, die Verwaltung zu ermächtigen, die beantragten Stellen (lfd. Nr. 2 und 3) im Stellenplan abzubilden.

Die Verwaltungsspitze (Referentenrunde vom 01.07.2014) hat den akuten Personalbedarf in GWF/T (BU und HtE) gesehen und grundsätzlich der Neuschaffung der Stellen zugestimmt.

Mit der OrgA-Vfg. vom 11.04.2014 (vgl. Anlage 2) wurde verwaltungsmäßig auf die Personalsituation bei GWF/NG-BU bereits reagiert und die Einstellung eines Dipl.-Ingenieur/in und eines Technikers befürwortet. Die für 2014 festgelegte Vorgehensweise soll ab 01.01.2015 in Stellenschaffungen umgewandelt werden, bei gleichzeitiger Anbringung eines Stellenwegfallvermerkes (Kw-Austritt) bei den Stellen 65712 und 65713.

Diese Stellenschaffungen erfolgen zusätzlich zu den vier Techniker-Stellen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input 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 **Organisationsamt**

Fürth, 15.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Organisationsamt

Begründungen des Baureferats

2 Hochbautechniker für GWF/NG/BU (EGr 09)

„Bei GWF häufen sich die Probleme in Bezug auf die Abarbeitung von Bauunterhaltsmaßnahmen und (kleineren) Hochbaumaßnahmen: Einerseits konnten durch überdurchschnittliche hohe Krankheitsausfälle viele angedachte und zum großen Teil finanzierte Maßnahmen nicht erledigt werden mit der Folge einer erheblichen Rückstaubildung, andererseits kommen immer wieder neue nachvollziehbare bzw. sinnvolle Anforderungen von Nutzerseite auf die GWF zu. Mittlerweile droht ein vollständiger Arbeitsstau. Dankenswerter Weise waren bereits 2 Technikerstellen für GWF/Ng/BU zum Ausgleich der krankheitsbedingten Ausfälle genehmigt worden. Für die Stellen hat ein Stellenbesetzungsverfahren stattgefunden. Um nunmehr die aufgelaufenen, unerledigten Arbeiten abarbeiten zu können, ist die Schaffung von 2 weiteren Technikerstellen für GWF/NG/BU erforderlich. Diese Stellen können womöglich aus dem Bewerberkreis des o.g. Stellenbesetzungsverfahrens kurzfristig besetzt werden. Unter der Voraussetzung, dass alle beantragten Stellen zum 01.01.2015 besetzt sind und keine weiteren Ausfälle zu befürchten sind, könnte das..... aufgestaute Arbeitsvolumen bis Ende 2017 abgearbeitet werden.

.....

Da in den letzten Jahren diese Pauschale in den Haushalten der Stadt Fürth deutlich zu gering angesetzt wurde, ist nicht zu befürchten, dass die beantragten Stellen zu überzogenen, nicht zu rechtfertigenden Ausgaben führen werden. Dennoch ist für die GWF selbstverständlich, dass laufend die Angemessenheit des Personaleinsatzes in Bezug zu den notwendigen „bestellten“ Maßnahmen überprüft werden muss. Von daher bestehen keine Bedenken, Stellen bei GWF/T mit einem KW-Vermerk in Abhängigkeit von den Ergebnissen der laufenden Personalbemessung zu versehen. Die personelle Bemessungsdiskussion ist für die Bereich der GWF/T unabhängig von diesem Antrag zum Stellenplan zu führen.

11.07.2014 gez. Krauß“.

1 Techniker Heizung Lüftung Sanitär für GWF/HtE (EGr 09)

1 Techniker Elektrotechnik für GWF/HtE (EGr 09)

„Es wird auf die Begründung zum Stellenantrag für die 2 Techniker Stellen GWF/NG/BU verwiesen. Fast alle Arbeiten im Bereich des Gebäudeunterhaltes ziehen entsprechende Beteiligung der Haustechnik nach sich. Durch die beantragte personelle Aufstockung im Bereich GWF/NG/BU fällt kurz- bis mittelfristig in der Haustechnik ein deutlich erhöhter Bedarf an durchzuführenden haustechnischen Leistungen an. Die dann hierfür erforderlichen Personalkapazitäten im Bereich der Haustechnik stehen jedoch nicht zur Verfügung, wenn nicht zeitgleich mit der Aufstockung im Gebäudeunterhalt auch eine personelle Aufstockung im Bereich der Haustechnik stattfindet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Haustechnik gegenüber dem Baubereich, wo eine striktere Trennung zwischen Gebäudeunterhalt und Neubau stattfindet, eine enge Vernetzung vorliegt. Das heißt in der Praxis, dass z.B. Fachingenieure größere Maßnahmen in Eigenplanung (Neubau StEF, Sanierung Rosenschule) durchführen, sowie auch Maßnahmen im technischen Unterhalt (z.B. Heizungserneuerungen, Toilettensanierungen, umfangreiche Datenverkabelungen, Einbau sicherheitstechnischer Anlagen, etc.). Umgekehrt erbringen aber auch Techniker bei Sanierungsmaßnahmen umfangreiche Planungsleistungen.

Konkret bedeutet dies, dass auch durch aktuelle umfangreiche Eigenplanungen im Bereich der Haustechnik auch Personalkapazitäten des reinen haustechnischen Unterhalts bei großen Maßnahmen in Eigenplanung gebunden sind und diese nicht kurzfristig für zusätzliche Maßnahmen im technischen Unterhalt (bei personeller Aufstockung des Gebäudeunterhalts) zur Verfügung stehen werden.

Für die beantragten Technikerstellen müssen Stellenbesetzungsverfahren durchgeführt werden, deren Ausschreibungstext im Lichte der derzeit innerhalb der Haustechnik stattfindenden Personalbemessung sorgfältig vorbereitet werden muss. Eine konkrete Stellenbeschreibung für die zusätzlichen Techniker im Bereich der Haustechnik und daraus folgend eine Besetzung dieser Stellen wird daher frühestens im Frühjahr 2015 erfolgen können.

Fürth, 09.07.2014, gez. Krauß“.

Stellenplan 2014

Rf. V / GWF/NG-BU

Einstellung eines Dipl.-Ingenieur/in und eines Hochbautechniker/in

- I. GWF/T beantragt zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben und Projekte im Bereich des Bauunterhalts die Einstellung
- eines Dipl.-Ingenieur/in im Hochbau,
 - eines Hochbau-Techniker.

In der Begründung zur Anmeldung des Personalbedarfs führt GWF/T an:

- im Bauunterhalt der Abteilung Neubau (Hochbau) sind aktuell 4 Mitarbeiter beschäftigt; die Ausfallzeiten der vier Mitarbeiter sind sehr hoch (vom Oktober 2013 bis März 2014 sind es 26,4 %),
- die Vielzahl der laufenden und anstehenden Projekte im Bauunterhalt können vor dem Hintergrund der derzeitigen und zu erwartenden Ausfallzeiten nicht zeitnah begonnen und durchgeführt werden,
- Aufgaben zur Sicherstellung der Betreiberverantwortung (u. a. Standsicherheit, Brandschutz, Verkehrssicherheit, Hygiene, Wartungen) können wegen der Personalsituation nicht abgearbeitet werden,
- große Maßnahmen im besonderen Bauunterhalt (z.B. die Dachsanierung der Frauenschule (400.000,00 €), die Sanierung der Jahnturnhalle (670.000,00 €), Sanierung der Turnhalle am Helmplatz (zwischen 200.000,00 und 340.000,00€) erfordern umfangreiche Planungen und Ausschreibungen und können nicht abgearbeitet werden,
- Zusatzaufgaben – wie die Erstellung von Verwendungsnachweisen für fertig gestellte Bauprojekte oder Begehungen von neu zu erwerbenden Objekten für Neuanmietung oder Kauf durch die Stadt Fürth belasten die Abteilung Bauunterhalt zusätzlich.

Stellungnahme OrgA:

Bei einer realistischen Betrachtungsweise der von GWF/T für den Bauunterhalt aufgeführten Aufgabenvielfalt und einem Szenario, wie sich ein „Bearbeitungsstau“ auswirken könnte, ist eine Aufstockung bzw. eine Bewilligung eines „vorgezogenen“ Personalbedarfs in der Tat – auch zu diesem Zeitpunkt - sachgerecht.

Zum Gesamtpersonalbedarf und über die Auslastung von GWF/T wurde ein zwischen GWF, OrgA und BKPV gemeinsames Projekt (Projektbeginn war der 31.01.2014) vereinbart; erste Erkenntnisse wird es hierbei aber erst Ende Mai 2014 geben.

Um eine zügige Abwicklung der Bauunterhalts-Projekte (dafür sind im Sonderbudget 10650 Gebäudewirtschaft für 2014 immerhin 1,7 Mio. EUR eingesetzt und 2013 wurden für ca. 2,26 Mio. EUR Instandhaltungs-Aufträge abgewickelt) gewährleisten zu können und damit das Risiko der Stadt Fürth bei

- der Erfüllung von Brandschutz- und Sicherheitsauflagen,
- notwendiger Bauwerkserhaltung,

zu minimieren, muss der (vorübergehenden) Personalaufstockung zugestimmt werden.

Dies wurde auch von der Verwaltungsspitze (Referentenrunde vom 18.03.2014) so gesehen. Unter TOP 19 „Personalsituation GWF/NG“ wurde hierzu protokolliert:

„Rf. V schildert zum wiederholten Male die sehr angespannte Personalsituation in GWF/NG durch den zusätzlichen Ausfall der Kollegen BB und GT.

Sehr viele wichtige finanzierte Projekte können aufgrund der Personalproblematik nicht bzw. nicht rechtzeitig umgesetzt werden. Dabei handelt es sich weitestgehend um Projekte, die ganz besonders im Blickpunkt der Bürgerinnen und Bürger stehen.

Der Vorschlag von Rf. V, die beiden oben erwähnten Stellen mit kw-Vermerken zu versehen und dafür zwei Vz-Stellen sehr rasch auszuschreiben wird in der Referentenrunde zugestimmt. Die entsprechenden Ausschreibungstexte wird Kollegin CL sehr rasch an Rf. II weiterleiten.“

Finanzielle Auswirkungen und Kompensation:

Die Kosten für die Einstellung eines Dipl.-Ingenieur/in und eines Technikers belaufen sich:

		Personalkosten 06 – 12/2014	Personal- kosten 2015	Personal- kosten 2016	Personal- kosten 2017	Gesamt
Techniker/in	EG09	36.050	61.800	61.800	61.800	221.450
Dipl.-Ingenieur/in	EG11	41.475	71.100	71.100	71.100	254.775
Gesamtkosten		77.525	132.900	132.900	132.900	476.225

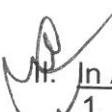
Als Kompensation kann der Wegfall der Stellen 65713 (BB) und 65712 (GT) mit Ausscheiden der Stelleninhaber (BB = 10/2015 und GT = 01/2017) herangezogen werden – es ergibt sich dadurch folgende finanzielle Betrachtungsweise:

		Personalkosten 06 – 12/2014	Personal- kosten 2015	Personal- kosten 2016	Personal- kosten 2017	Gesamt
Techniker/in, 65713	EG09	36.050	51.500			87.550
Dipl.-Ingenieur/in, 65712	EG11	41.475	71.100	71.100	5.925	189.600
Gesamtkosten		77.525	132.600	71.100	5.925	277.150

Insofern ergibt sich für den Zeitraum vom 06/2014 bis 01/2017 eine Aufstockung des GWF-Personalkostenbudget um 277.150 EUR.

Weitere Vorgehensweise:

1. Das Stellen-Ausschreibungsverfahren einschl. der Bewerbergespräche können durchgeführt werden, wobei die Dipl.-Ingenieur/in-Ausschreibung auf EGr 11 lauten muss.
2. Die neuen Mitarbeiter/innen werden (einstweilen) in der Stellenübersicht unter der StellenNr. 6500100 (Dipl.-Ingenieur/in, EG 11) und 6500101 (Techniker/in, EG09) geführt.
3. Zum Stellenplan 2015 werden die unter Ziff. 2 angeführten Stellen in den Stellenplan überführt und die Stellen 65712 und 65713 erhalten im Gegenzug einen kw-Vermerk „Austritt“; dies wird als Teilbereich in der Darstellung des Projekts „Gesamtpersonalbedarf und Auslastung von GWF/T“ für die Sondersitzung des Personal- und Organisationsausschusses am 14.11.2014 vermerkt und zur Beschlussfassung vorgelegt.


 In Abdruck

- ✓ 1. Rf. II
- ✓ 2. Rf. V
- ✓ 3. GWF/T
- ✓ 4. PR-Rf. V
- ✓ 5. PA
- ✓ 6. Käm/1-PersKo

III. OrgA/1

11.04.2014

OrgA



1140

Beschlussvorlage

JgA/159/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Ausschuss für Jugendhilfe und Jugendangelegenheiten Stadtrat	02.07.2014	öffentlich - Vorberatung	
	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Änderung der Satzung für das Jugendamt der Stadt Fürth

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

1. Antrag/Schreiben Humanistischer Verband Deutschland/Bayern vom 14.03.2014
2. Stellungnahme des Rechtsamts vom 08.04.2014

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nach Anhörung des Ausschusses für Jugendhilfe und Jugendangelegenheiten folgende Änderung der Satzung für das Jugendamt der Stadt Fürth:

Satzung

zur Änderung der Satzung für das Jugendamt der Stadt Fürth vom

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund von Art. 16 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) vom 08. Dezember 2006 (GVBl. S. 942), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2013 (GVBl. S. 454) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) folgende

Satzung zur Änderung der Satzung für das Jugendamt der Stadt Fürth vom 30. April 2009 (Stadtzeitung Nr. 9 vom 13. Mai 2009):

Art. 1

1. § 1 Abs. 1 erhält folgende Fassung:
„Das Jugendamt führt die Bezeichnung Amt für Kinder, Jugendliche und Familien“.
2. § 3 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 1 Satz 1 wird die Zahl „12“ durch die Zahl „13“ ersetzt.
 - b) In Abs. 3 wird nach der Nr. 4 folgende Nr. 5 eingefügt:
„5. Des Humanistischen Verbands Deutschland/Bayern (HVD)“

Art. 2

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung im Amtlichen Teil der Stadtzeitung der Stadt Fürth in Kraft.

Sachverhalt:

Zu Art. 1 Nr.1 (Namensänderung)

Das Stadtjugendamt Fürth trägt verwaltungsintern bereits seit November 2013 die neue Bezeichnung „Amt für Kinder, Jugendliche und Familien“ (Beschluss des Stadtrats vom 23.10.2013). Mit dem jetzt vorgelegten Satzungsentwurf, der mit Art. 1 Nr. 2 auch eine weitere Änderung zum Inhalt hat, wird die Namensbezeichnung auch in der Satzung festgeschrieben.

Zu Art. 1 Nr. 2 (Antrag des HVD zur Aufnahme als beratendes Mitglied)

Der HVD hat mit Schreiben vom 14.03.2014 die Aufnahme als beratendes Mitglied in den Ausschuss für Jugendhilfe und Jugendangelegenheiten (AJJ) beantragt (mit der entsprechenden Änderung der Satzung für das Jugendamt der Stadt Fürth). Die Aufnahme beratender Mitglieder regelt Art. 19 Abs. 1 Nr. 9 des Ausführungsgesetzes zum Sozialgesetzbuch (AGSG). Demnach gehören als beratende Mitglieder dem Jugendhilfeausschuss Mitglieder aus dem Bereich der Kirchen und sonstigen Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts an. Ihre Zahl und Zusammensetzung wird entsprechend ihrer Bedeutung im Jugendamtsbezirk in der Satzung festgelegt. Nach der eingeholten Stellungnahme des Rechtsamts vom 08.04.2014 werden nach Art. 137 Abs. 7 Weimarer Reichsverfassung (WRV), der über Art. 140 GG gilt, den Religionsgemeinschaften die Vereinigungen gleichgestellt, die sich die gemeinschaftliche Pflege einer Weltanschauung zur Aufgabe gemacht haben. Um eine solche Vereinigung handelt es sich beim HVD. Dem HVD ist – bezogen auf Fürth – eine entsprechende Bedeutung in der Stadt zuzuerkennen. Der Träger unterhält aktuell 6 Kindertagesstätten und eine private Grundschule und ist damit als bedeutender Träger der Kinder- und Jugendhilfe einzuordnen. Wenn auch der HVD über das stimmberechtigte Mitglied des Paritätischen Verbandes bereits (mittelbar) vertreten wird, ist ihm ein Platz neben den bereits unter der lfd. Nr. 1 – 4 im Art. 3 der Satzung aufgeführten Kirchen- und Glaubensgemeinschaften zuzuerkennen (neue Nr. 5 des Art. 3 Abs. 3).

Finanzierung:

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

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Amt für Kinder, Jugendliche und Familien**

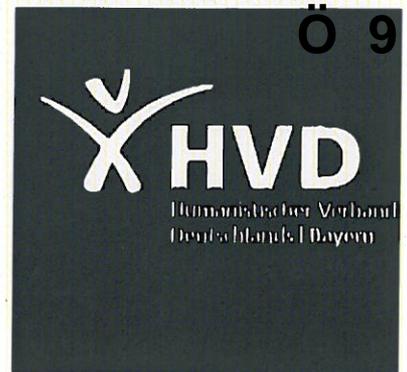
Beschlussvorlage

Fürth, 20.06.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Kinder, Jugendliche und
Familien
Herr Hermann Schnitzer

Telefon:
(0911) 974-1510



Soll 1040 für Menschlichkeit und Vernunft.

OBERBÜRGERMEISTER		
17. MRZ. 2014		
D/PM	D/VE	
BMPA	(M)	
Ref. I	Ref. II	ngasthma/ADUpp.
Ref. II	Ref. III	Wahrscheinlich zur Unterschrift vorlegen
Ref. IV	Ref. V	Bitte Antwort vor Abendung vorlegen
Ref. VI	Infra	Termin

Herrn
Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung
Rathaus
90744 Fürth

14.03.2014

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Jung,

Dr. Th.

hiermit möchte ich darum bitten, mit dem Zusammentreten des neugewählten Stadtrates und der Benennung der Mitglieder der Ausschüsse eine Vertreterin bzw. einen Vertreter des HVD Bayern K.d.ö.R. als beratendes Mitglied in den Ausschuss für Jugendhilfe und Jugendangelegenheiten (AJJ) der Stadt Fürth aufzunehmen. Wir bitten daher die Satzung für das Jugendamt entsprechend zu ergänzen.

Nach Art. 19, Absatz 1 Nr. 9 des AGSG sind Mitglieder aus dem Bereich der Kirchen und sonstigen Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts entsprechend ihrer Bedeutung im Jugendamtsbezirk zu berufen. Der HVD Bayern ist durch Verfassungsrecht den Kirchen und Religionsgemeinschaften auch in dieser Frage gleichzustellen (Art. 140 GG/Art. 137 Abs. 7 WRV). Doch nicht nur formal, sondern auch inhaltlich sind wir der Überzeugung, dass der HVD Bayern den im Gesetz genannten Kriterien entspricht und würden uns freuen, wenn nach den Angehörigen der christlichen, jüdischen und moslemischen Glaubensgemeinschaften auch die Angehörigen einer säkularen humanistischen Weltanschauung im AJJ berücksichtigt werden würden. Dies würde den für Fürth schon immer prägenden Geist der kulturellen Offenheit und Vielfalt unterstreichen und dem wachsenden Anteil der nicht-religiösen Bürgerinnen und Bürger Fürths Rechnung tragen.

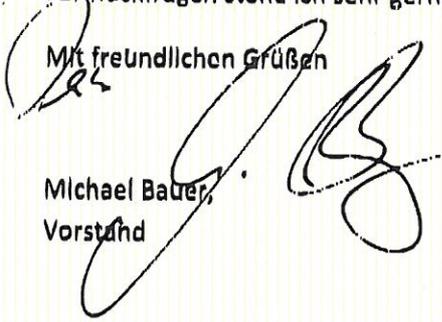
Zudem ist der HVD Bayern im Jugendamtsbezirk ein relevanter Träger der Kinder- und Jugendhilfe. Er unterhält in Fürth derzeit sechs Kindertagesstätten mit 381 Betreuungsplätzen sowie eine private Grundschule. Er selbst und seine Jugendorganisation, die Jungen Humanistinnen, betreiben seit vielen Jahren eine engagierte Jugendarbeit, die mit Freizeiten und Ferienangeboten viele Kinder und Jugendliche aus Fürth erreicht. Mit der Jugendfeier begehen wir jährlich mit etlichen Fürther Jugendlichen ein würdiges Fest zum Ende der Kindheit und zum Übergang zum Erwachsenwerden. Auch der in Nürnberg ansässige Turm der Sinne, der von einer gGmbH des HVD Bayern getragen wird, verfolgt Bildungsziele im Rahmen der Kinder- und Jugendarbeit. Unter seinen jährlich rund 30.000 Besuchern sind auch etliche Schulklassen aus Fürth. Das Symposium des Turms der Sinne zählt zwar nicht unmittelbar zu den Tätigkeiten des Turms der Sinne im Bereich der Jugendarbeit, findet aber mit großer Resonanz in der Fürther Stadthalle statt.

Gerne möchten wir diesen vielfältigen Tätigkeiten in Fürth auch durch die Mitarbeit in den Gremien der Stadt Fürth, konkret mit einer beratenden Stimme im AJJ, Rechnung tragen, wie es bereits auch im Jugendhilfeausschuss der Stadt Nürnberg der Fall ist.

Für Rückfragen stehe ich sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bauer,
Vorstand

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'Michael Bauer', written over the printed name and title.

Aufnahme eines Mitgliedes des Humanistischen Verbandes als beratendes Mitglied des Jugendhilfeausschusses

- I. Nach derzeitiger Satzungslage kann ein Mitglied des Humanistischen Verbandes nicht als beratendes Mitglied aufgenommen werden.

Nach § 3 der Satzung für das Jugendamt Fürth gehören dem Ausschuss für Jugendhilfe und Jugendangelegenheiten 15 stimmberechtigte und 12 beratende Mitglieder an. Gem. § 3 Abs. 3 gehören als beratende Mitglieder neben den in Art. 19 Abs. 1 Nr. 1 – 8 AGSG genannten Mitgliedern nach Art. 19 Abs. 1 Nr. 9 AGSG je ein Vertreter oder eine Vertreterin der Katholischen Kirche, der Evangelisch-Lutherischen Kirche, der Israelitischen Kultusgemeinde und der moslemischen Glaubensgemeinschaft an. Der Humanistische Verband ist insoweit nicht aufgeführt und vertreten.

Aufgrund der gesetzlichen Lage könnte der Humanistische Verband grundsätzlich als beratendes Mitglied bei einer Satzungsänderung benannt werden, wenn er im Jugendamtsbezirk über eine ausreichende Bedeutung verfügt (Nr. 9 Satz 2 – **Zahl und Zusammensetzung entsprechend ihrer Bedeutung im Jugendamtsbezirk**).

Denn nach Art. 19 Abs. 1 Nr. 9 AGSG gehören als beratende Mitglieder dem Jugendhilfeausschuss an: Mitglieder aus dem Bereich der Kirchen und sonstigen Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts.

Nach Art. 137 Abs. 7 WRV, der über Art. 140 GG gilt, werden den Religionsgemeinschaften die Vereinigungen gleichgestellt, die sich die gemeinschaftliche Pflege einer Weltanschauung zur Aufgabe gemacht haben. Um eine solche Vereinigung handelt es sich beim HVB. Nach der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Unterricht und Kultus handelt es sich beim Humanistischen Verband Deutschlands – Nürnberg um eine weltanschauliche Gemeinschaft, die als Körperschaft öffentlichen Rechts anerkannt ist (Nr. 2.1 lit. n) der genannten Bekanntmachung).

Eine Satzungsänderung wird aber nur für erforderlich gehalten, wenn der HVB eine den aufgeführten Kirchen und Religionsgemeinschaften entsprechende Bedeutung hat. Ein Anspruch auf Aufnahme als beratendes Mitglied des HVB besteht damit nicht per se, sondern nur bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nr. 9 Satz 2

Im Übrigen dürfte der HVB bereits bei den stimmberechtigten Mitgliedern vertreten sein.

II. JgA m.d.B. um w.V.

Stadt Fürth
Jugendamt

10. April 2014

Fürth, 08.04.2014
Rechtsamt

z. w. V. / Bitte R.



Beschlussvorlage

JgA/161/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Ausschuss für Jugendhilfe und Jugendangelegenheiten Stadtrat	02.07.2014	öffentlich - Vorberatung	
	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Vergütung für ambulante Hilfen des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien: Preis für Fachleistungsstunden und Therapiestunden

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: 1	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stimmt der angestrebten Neuvereinbarung des Preises für die Fachleistungsstunde über 56,70 € und für die Therapiestunde über 53,20 € mit Wirkung vom 1.1.2015 zu. Dem Stadtrat wird empfohlen, die Erhöhung zu beschließen und entsprechende Mittel in den Haushalt aufzunehmen.

Sachverhalt:

Es wird empfohlen den Stundensatz für Fachleistungsstunden antragsgemäß von 52,20 € auf 56,70 € und für Therapiestunden von 50,58 € auf 53,20 € ab 1. Januar 2015 aus folgenden Gründen zu erhöhen.

Fachleistungsstunde:

Ambulante erzieherische Hilfen werden über Fachleistungsstunden mit lokal einheitlich vereinbarten Standards von freien Jugendhilfeträgern erbracht.

Die beauftragten Träger rechnen ihre Leistungen nach erbrachten Stunden ab. Die Abrechnungsumfange umfasst 60 Minuten. Darin werden zeitgenau die Kontakte mit dem Klienten, mit Eltern und anderen Personen abgerechnet, die notwendig sind, um die Ziele der Jugendhilfemaßnahme zu erreichen. Daneben können auch Zeiteinheiten abgerechnet werden, die für Bereitstellung der Infrastruktur und Administration notwendig sind (z.B. Vorgespräche, Hilfeplangespräche, Wegezeiten, Berichterstellung, Dokumentation und Abrechnung).

Beschlussvorlage

Die Entwicklung des Fachleistungsstundensatzes wird in der Anlage dargestellt. Die Preisfeststellung basiert auf einer Personal- und Sachkostenkalkulation, die an den Tarifvertrag für den Öffentlichen Dienst angelehnt ist. Der vorliegende Änderungsantrag bildet die Tarifierhöhungen seit der letzten Änderung 2009 ab.

Im regionalen Vergleich der Jugendämter liegt der angestrebte neue Stundensatz im mittleren Bereich. Würde die Dienstleistung mit eigenen Kräften erbracht werden, würden höhere Kosten entstehen, da alle Kostenfaktoren des öffentlichen Dienstes einzurechnen wären. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass noch Betreuungsstunden der freien Träger zusätzlich kostenfrei erbracht werden und die Preissteigerungen der letzten fünf Jahre alleine durch die Träger aufgefangen wurden.

Die Preissteigerung resultiert im Wesentlichen aus den erhöhten Tariflöhnen, ist schlüssig nachvollziehbar und angemessen.

Therapiestunde:

Die Stundensätze fallen bei der ambulanten Legasthenie- und Dyskalkulietherapie an. Sie wurden zuletzt 2012 angepasst. Die Therapieleistungen werden nach landesweit definierten Standards in der Regel von niedergelassenen Fachkräften erbracht. Der Preis orientiert sich an den Vereinbarungen der Landeskommission Kinder- und Jugendhilfe und den Vertragsparteien des Rahmenvertrages gem. § 78 f SGB VIII in den Anhängen F und G. Die Sätze wiederum beziehen sich auf die Positionen der einzelnen Entgeltgruppen des TVöD. Die Stundenpauschalen werden insoweit vorgegeben und durch den Landkreistag und Städtetag als Empfehlung ausgesprochen und regelmäßig fortgeschrieben.

In der Sitzung des Städtetages vom 7.5.2014 wurde festgestellt, dass dort keine einheitliche Empfehlung zu den neuen Sätzen herausgegeben werden soll. Der Landkreistag hat jedoch die neuen Tabellenwerte des Rahmenvertrages § 78 f SGB VIII übernommen. Der Erhöhungsantrag der Therapeuten bezieht sich auf die Empfehlung des Landkreistages.

Das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien arbeitet mit qualifizierten Therapeuten (z.B. Psychologen) zusammen, die ihre fachlich qualifizierte Arbeit angemessen honoriert sehen wollen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Fürther Kinder bei unzureichender Bezahlung nicht angenommen und therapiert werden. Die Kostensteigerung beläuft sich dadurch auf jährlich ca. 10.000 €. Ein Blick auf Stundenlöhne in Industrie und Handwerk lässt diese Forderung vor dem Hintergrund einer wissenschaftlichen Ausbildung durchaus gerechtfertigt erscheinen. Auch der Fachdienst des JgA befürwortet die Erhöhung als leistungsangemessen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Preissteigerung alleine wirkt sich in der Gesamtsicht im Sonderbudget 51500 des städtischen Haushalts mit einem jährlichen Mehraufwand von ca. 230.000 € aus.

Ergänzender Hinweis:

Aufgrund des zusätzlich gestiegenen Fallzahlenaufkommens ist aber noch mit einer weiteren Ausgabensteigerung in diesen Bereichen mit ca. 52.000 € zu rechnen. Die Haushaltsansätze erhöhen sich damit insgesamt auf 282.000 €, wie dies in Anlage 1 aufgelistet ist.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	230.000 €	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	dto. €
Veranschlagung im Haushalt						
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr. 51500	im	<input checked="" type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag: im Rahmen des Sonderbudgets						

Beschlussvorlage

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Amt für Kinder, Jugendliche und Familien**

Fürth, 20.06.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Kinder, Jugendliche und Familien Herr Peter Modschiedler	Telefon: (0911) 974-1535
--	-----------------------------

Preisgestaltung der Fachleistungsstunde und Therapiestunde

Die Fachleistungsstunde und Therapiestunde wird auf der Basis der vereinbarten Standards bezahlt.

Der Preis für die Fachleistungsstunde hat sich wie folgt entwickelt:		
Gemeinsame Festlegung	01.01.2004	48,33 €
Erhöhung um 8 %	01.07.2009	52,20 €
Die Arbeitsgemeinschaft der ambulanten Jugendhilfeträger nach § 78 SGB VIII bittet nun um Abbildung der Lohntariferhöhungen mit 8,60%		
Dies entspricht einer Steigerung pro Stunde von		4,49 €
und ergibt einen neuen Fachleistungsstundensatz mit		56,69 €
aufgerundet		56,70 €
ab Zeitpunkt:		01.01.2015

Der Preis für die Psychologen-Therapiestunde bei Eingliederungshilfen hat sich wie folgt entwickelt:		
Basis aus dem Rahmenvertrag § 78f SGB VIII	01.01.2002	43,46 €
Erhöhung	01.07.2009	48,62 €
Erhöhung	01.01.2012	50,58 €
Die niedergelassenen Therapeuten beantragen eine Erhöhung in Anlehnung an die Empfehlung des Landkreistages. Der Städtetag gibt dazu keine Empfehlung ab.		
beantragte Erhöhung mit 5,2 % (2,62 €)	01.03.2014	53,20 €
Vom Jugendamt empfohlener Änderungszeitpunkt:		01.01.2015

Auswirkung im Haushalt, Sonderbudget Erzieherische Hilfen Nr. 51500 pro Jahr:				
Anmeldung zum Haushalt 2015 an Käm	RE 2013	Ansatz 2014	neuer Ansatz 2015	Anmerkung:
§ 27 Unterabschnitt 4550.7600	87.443 €	150.000 €	155.000 €	lineare Anpassung
EzB Unterabschnitt 4553.7612	667.200 €	701.000 €	762.000 €	lineare Anpassung bei steigenden Fallzahlen
SPFH Unterabschnitt 4554.7612	1.792.013 €	1.649.000 €	1.800.000 €	lineare Anpassung bei steigenden Fallzahlen
ISE Unterabschnitt 4558.7612	90.705 €	25.560 €	27.800 €	nur lineare Anpassung, 2013 Sondereffekt
junge Volljährige Unterabschnitt 4561.7612.1000	54.730 €	30.000 €	33.000 €	nur lineare Anpassung
Eingliederungshilfe Unterabschnitt 4566.7602	252.743 €	200.000 €	260.000 €	progressive Steigerung wg. Fallzahlen
Summierung:	2.944.834 €	2.755.560 €	3.037.800 €	In die Summe wird auch eine Erhöhung aus einer Fallzahlensteigerung eingerechnet
Summe der Erhöhung mit allen Effekten:			282.240 €	
Erhöhungsanteil aus Tarifsteigerung			ca. 230.000 €	

Beschlussvorlage

SpA/252/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	16.07.2014	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Zweckentfremdungssatzung gem. Art 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	Folgende Referenzvorlage vorhanden: SpA/236/2013
Anlagen: ZwEWG Wohnraumzweckentfremdungssatzung (ZwEWS) Verwaltungsrichtlinie (ZwEWS-R)	

Beschlussvorschlag:

- Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen. Der BWA empfiehlt / der Stadtrat beschließt beiliegende Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung (Wohnraumzweckentfremdungssatzung ZwEWS) sowie die beiliegende Verwaltungsrichtlinie zum Vollzug der Wohnraumzweckentfremdungssatzung (ZwEWS-R)
- Der BWA empfiehlt / der Stadtrat beschließt, die Kommunale Kostensatzung um folgende Tarife zu ergänzen:

Zweckentfremdung von Wohnraum

- Gebühr für alle positiven und belastenden Bescheide in Zweckentfremdungsangelegenheiten: 1,50 € pro m² Wohnfläche
- Gebühren bei erhöhten Verwaltungsaufwand, zusätzlich zu den errechneten Gebühren: 45 € pro Stunde
- Gebühren für die Rücknahme oder Erledigung eines Antrags, bei Änderung oder Verlängerung eines Antrags je Wohnung - Ermäßigung der berechneten Gebühr: 1/10 bis 2/3
- Gebühren für Gutachten städtischer Dienststellen: 250 € - 1.500 €, jedoch nicht mehr, als von diesen in Rechnung gestellt wird

Die Mindestgebühr in Zweckentfremdungsangelegenheiten beträgt: 220 €.

Die Höchstgebühr in Zweckentfremdungsangelegenheiten beträgt: 2.500 €

- Der BWA empfiehlt / der Stadtrat beschließt die beiliegende Richtlinie zum Vollzug der Zweckentfremdungssatzung

Sachverhalt:

Beschlussvorlage

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Bau- und Werkausschuss vom 22.01.2014 beauftragt, den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung näher zu prüfen, um dem weiteren Verlust von preiswertem Bestandswohnraum bzw. dem Wohnungsleerstand entgegenzuwirken.

Seitens der Verwaltung wird – unter Bezug auf die **Referenzvorlage SpA/236/2013** – wie folgt ergänzend Stellung genommen:

Zweckentfremdungssatzung / „Leerstandsverbotssatzung“

Zweckentfremdungssatzungen stellen keine Satzungen zum ausschließlichen Verbot eines Leerstandes dar; vielmehr unterliegt eine Vielzahl von Maßnahmen der – im Ermessen gebundenen – Genehmigungspflicht. Art. 2 Satz 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung (ZwEWG) definiert den Begriff der Zweckentfremdung, diese liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird;
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für die Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;
3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst ist für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird;
4. länger als drei Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

Hierbei ist zu beachten, dass bereits genehmigungsfrei herbeigeführte oder genehmigte Zweckentfremdungen nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterliegen. Ebenso wenig kann über das Zweckentfremdungsverbot die Aufwertung (Umbau etc.) bzw. die Aufteilung in Wohneigentum unterbunden werden.

Da die Zweckentfremdungssatzung die Sicherung des Wohnungsbestandes zum Ziel hat, sind die dargestellten Genehmigungspflichten jeweils in ihrer Gesamtheit anzuwenden.

Genehmigungsfähigkeit, Ausgleichszahlung

Erfolgt eine Zweckentfremdung i. S. d. Art 2 Abs. 2 ZwEWG, so ist diese grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen bilden lediglich vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen, die das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen.

Darüber hinaus darf eine Genehmigung einer Zweckentfremdung nur erfolgen, wenn entweder – neu geschaffener! – Wohnraum mit vergleichbaren Anforderungen und Konditionen bereitgestellt wird oder aber eine Ausgleichszahlung erfolgt.

Ausgleichszahlungen müssen zweckgebunden zur Schaffung neuen Wohnraums verwendet werden.

Außerkräfttreten der Satzung

Die Satzung ist durch Art 7 ZwEWG (Wegfall der Ermächtigungsnorm) bis zum 30.06.2017 befristet.

Beschlussvorlage

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
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 **Stadtplanungsamt**

Fürth, 08.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt



**Richtlinien
zum Vollzug der
Satzung der Stadt Fürth
über das
Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Wohnraumzweckentfremdungssatzung ZwEWS)
ZwEWS -R**

- Stand Mai 2014 -

Der Satzungstext ist in Fettdruck dargestellt, Erläuterungen und Vollzugsrichtlinien in Normaldruck.



Satzung der Stadt Fürth über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Wohnraumzweckentfremdungssatzung ZwEWS)

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund von Art. 1 und 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), geändert durch Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 22.03.2013 (GVBl. S. 77, BayRS 2330-11-I) folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

(1) In der Stadt Fürth ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage).

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet der Stadt Fürth.

Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange für den Verfügungsberechtigten eine Genehmigungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) besteht.

Die von der ZwEWS nicht betroffenen Anwesen sind im Zweifelsfall beim Referat für Soziales, Jugend und Kultur, Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten (Sozialamt SzA) zu erfragen.

§ 2 Zuständigkeit

(1) Vollzugsbehörde ist das Baureferat, Stadtplanungsamt (Sachgebiet Wohnungsbau-förderung) der Stadt Fürth.

(2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativtests. Die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten obliegt dem Referat für Recht, Umwelt und Ordnung, Rechtsamt.

§ 3 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen.

Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

Der Bauherr hat bis zur Bezugsfertigkeit die Option der Umwidmungsmöglichkeit. Ausnahme: aus bauplanungsrechtlichen Gründen ist nur eine bestimmte Nutzung zulässig, deshalb steht keine Wahlmöglichkeit. Grundsätzlich ist auf die behördlichen genehmigten Tatbestände abzustellen.

(3) Wohnraum liegt nicht vor, wenn

- 1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude).**

Werks- und Dienstwohnungen unterliegen dann nicht dem Zweckentfremdungsrecht, wenn sich der Wohnraum auf einem Betriebsgrundstück befindet und der Zutritt zu dem Wohnraum nur über das private Betriebsgrundstück möglich ist.

Sofern die Dienst- und Werkswohnungen einen gesonderten Zugang zur öffentlichen Straße haben und von dort aus auch unmittelbar betreten werden können, können sie Wohnräume im Sinne der Zweckentfremdungssatzung sein, wenn sie auch für eine Nutzung durch sonstige Wohnungssuchende in Betracht kommen.

Wohnraum im Sinne der Zweckentfremdungssatzung liegt nicht vor, wenn keine strikte räumliche und funktionelle Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnbereich erfolgt, z. B. der Sanitärraum / WC gemeinsam von beiden Parteien genutzt wird (insbesondere bei Ladenwohnungen) oder ein anderweitiger enger betrieblicher und räumlich notwendiger Zusammenhang besteht (Betriebsleiterwohnung bzw. derartig Vergleichbares).

Bei Hausmeisterwohnungen, die baurechtlich als solche genehmigt und die einzige Wohnung in einem ansonsten rein gewerblichen Umfeld sind (oft in den oberen Stockwerken) ist vorab die Fachberatung einzuschalten.

- 2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten des Verbots mit Veröffentlichung der Zweckentfremdungssatzung (ZwEWS) im Amtsblatt der Stadt Fürth und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,**

Haben die Ermittlungen des Stadtplanungsamtes keine hinreichende Anhaltspunkte dafür erbracht, dass die verfahrensgegenständlichen Räume zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungssatzung (ZwEWS) und bis heute unterbrochen zu anderen als Wohnzwecken genutzt worden sind, muss der Antragsteller / Betroffene den zu einer Umwidmung führenden Nutzungsablauf darlegen und nachweisen.

Die Beweislast für eine andere Nutzung als für Wohnzwecke hat der Antragsteller / Betroffene zu tragen, das Stadtplanungsamt muss nicht nachweisen, dass eine ununterbrochene Wohnnutzung stattgefunden hat. Die zweckentfremdungsrechtliche Zulässigkeit der weiteren Nutzung auch nach Inkrafttreten der zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften – unabhängig von einer daneben noch erforderlichen baurechtlichen Nutzungsänderungsgenehmigung – ist vergleichbar mit dem baurechtlichen Bestandsschutz. Die hierzu entwickelten Grundsätze können deshalb herangezogen werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung vom 23.02.1979

(BayVBl 1979, 504f.) dargelegt, dass stets der von einer Untersagungsverfügung Betroffene die Beweislast zu tragen hat, ob er Bestandsschutz genießt.

Falls die Ungewissheit nicht aufgeklärt werden kann, so muss der jeweilige Beteiligte die Folgen der Ungewissheit hinsichtlich einer anspruchsbegründeten Tatsache gegen sich gelten lassen (BVerwG, Beschluss vom 03.08.1988, BayVBl. 1989,24). Dies gilt auch bei einem langen Zeitablauf. Von einem unverschuldeten Beweisnotstand kann nur in ganz besonders gelagerten Ausnahmefällen, etwa im Bereich des Vertriebenen-, des Asyl- oder Häftlingsrechts, ausgegangen werden (BVerwG, Beschluss vom 03.08.1988, BayVBl 1989, 24).

Bei leerstehendem Wohnraum bleibt die Wohneigenschaft erhalten.

3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,

Fehlende Bodenbeläge und Fliesen werden als Mängel betrachtet und würden zu einer Kauf- oder Mietpreisminderung führen. Sie rechtfertigen die fehlende Bezugsfertigkeit einer Wohnung.

4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,

In diesen Fällen ist eine Stellungnahme der Bauaufsicht sowie des Stadtplanungsamtes erforderlich.

5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann.

Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel

- nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
- die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen.

In diesen Fällen ist bei der Bauaufsicht sowie des Stadtplanungsamtes eine baufachliche Stellungnahme anzufordern.

6. der Wohnraum nicht mehr erhaltungswürdig ist

Dies kann der Fall sein, wenn Umstände vorliegen, die nach § 3 Abs. 3 Ziffer 5 ZwEWS absehbar zum Wegfall der Bewohnbarkeit führen, insbesondere wenn seine Instandsetzung oder Instandhaltung schon innerhalb der nächsten zehn Jahre einen Aufwand erfordern würde, der nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbaren Neubaus zurückbleibt. Bei dieser Berechnung bleiben jedoch vom Verfügungsberechtigten oder seinen Rechtsvorgängern ab dem Inkrafttreten des Verbots begangene Zerstörungen oder unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen unberücksichtigt.

7. der Raum auf Grund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

Vom Antragsteller muss der Nachweis erbracht werden, dass eine Unvermietbarkeit vorliegt und die Wohnung vom Wohnungsmarkt nicht mehr angenommen wird. Dabei kann ein vom Fachbereich Technik erstelltes Mietpreisgutachten bzw. Gutachten über den zu erzielenden Verkaufspreis herangezogen werden.

In Zweifelsfällen z.B. bei Ein-oder Zweifamilienhäusern aus der Jahrhundertwende, deren großzügige Raumaufteilung und Raumgestaltung den Bedürfnissen der damaligen, dem gehobenen Bürgertum angehörenden Eigentümer Rechnung getragen wurde, ist vorab die Fachberatung einzuschalten.

§ 4 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten und die Mieterin / der Mieter anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

- 1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,**
- 2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.**
- 3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,**

Mit dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 22. März 2013 wurde mit der neuen Nr. 3 des Art. 2 Satz 2 eindeutig klargestellt, dass die „nicht nur vorübergehende gewerbliche oder gewerblich veranlasste Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung“ ein Fall der Zweckentfremdung von Wohnraum ist. Die Formulierung orientiert sich an Art. 6 § 1 Abs.1 Satz 2 MRVerbG. Durch die Überlassung an wechselnde Nutzer, die in der Regel ihren Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort haben und nur vorübergehend in den Räumen leben, geht der Wohnraum für eine dauerhafte Vermietung verloren. Daher sollen als Zweckentfremdung insbesondere solche Fälle erfasst werden, bei denen die Wohnungen ausschließlich oder zumindest überwiegend hotelähnlich genutzt oder als Ferienwohnung vermietet werden.

Typische Fallgruppen sind hierbei:

- dauernde Fremdenbeherbergung (Indizien: Bereitstellung von Bettwäsche und/oder Verpflegung, Reinigung des Raumes, Entgelt wird jeweils nach Tagen oder Wochen berechnet);
- gewerbliche Zimmervermietung (Indizien: Vermietung wird haupt- oder nebenberuflich betrieben oder ist auf Gewinnerzielung ausgerichtet);
- Einrichtung von Schlafstätten (Indizien: Nutzer, z.B. Handwerker oder Arbeiter, sind nicht berechtigt, sich außerhalb der üblichen Ruhezeiten in den Räumen aufzuhalten, Belegung mit mehr als zwei Personen).

Als Abgrenzungskriterien können insbesondere die Dauer der Vermietung, die Häufigkeit von wechselnden Mietverhältnissen, die Berechnung des Mietzinses (tageweise, wochenweise), das Angebot zusätzlicher Serviceleistungen und die Vermarktung der Wohnung herangezogen werden.

Ferienwohnungsangebote in einzelnen Räumen der eigenen Wohnung

Fallbeispiel:

In einer dauerhaft bewohnten Wohnung wird ein Raum (z.B. das ehemalige, freigewordene Kinderzimmer) zu Ferienzwecken zeitweise an Gäste vermietet.

Hier ist grundsätzlich von einer nicht genehmigungspflichtigen, untergeordneten Mitbenutzung der Wohnung zu anderen als Wohnzwecken auszugehen. Dem Wohnungsmarkt wird hier nichts entzogen, vielmehr schränkt sich die/der Wohnende hinsichtlich des ihr/ihm zur Verfügung stehenden Wohnraumes selbst ein. Diese Konstellation ist dem typischen Fall vergleichbar, in dem eine Wohnungsbesitzerin/ ein Wohnungsbesitzer in einem ihrer/seiner Zimmer zu Hause etwa einer freiberuflichen Tätigkeit nachgeht.

Nur zeitweise Nutzung als Ferienwohnung

Fallbeispiele: Häuser-/Wohnungstausch zur Ferienzeit, Angebot der „eigenen „ Wohnung als Ferienwohnung.

Dies ist zweckentfremdungsrechtlich dann nicht zu beanstanden, wenn sich eine solche Überlassung in einem engen zeitlichen Rahmen hält (übliche Urlaubsdauern) und die Wohnung in der weit überwiegenden Zeit des Jahres im üblichen Sinn bewohnt wird.

Ferienwohnungen in gewerblich gewidmeten Räumen bzw. bei beachtlicher Änderung der Zweckbestimmung vor Bezugsfertigkeit.

Die zweckentfremdungsrechtlichen Vorschriften sind nur anwendbar auf Wohnraum. Wohnraum im Sinne der Vorschriften liegt vor, wenn die Räumlichkeiten baurechtlich als Wohnraum genehmigt wurden. Sollte die Baugenehmigung andere als Wohnräume ausweisen, unterliegen sie nicht dem Zweckentfremdungsrecht.

Gleiches gilt nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (Urteile 24 B 95.3612 vom 01.12.1997 und 24 B 97.2158 vom 26.11.1998) für Räume, deren Zweckbestimmung vor Bezugsfertigkeit durch eine privatrechtliche Parteivereinbarung mit Außenwirkung (z.B. gewerblicher Mietvertrag) geändert wurde.

„Wohnen auf Zeit“

„Wohnen auf Zeit“ existiert in der Stadt Fürth in den unterschiedlichsten Ausprägungen und nicht jede ist zweckentfremdungsrechtlich relevant.

Studierende, Praktikantinnen und Praktikanten, Projektmanagerinnen und -manager, Künstlerinnen und Künstler und viele weitere Berufsgruppen, die sich nur vorübergehend im Großraum Fürth, Nürnberg, Erlangen aufhalten, suchen entsprechende Wohnangebote als Alternative zu Hotels. Die Aufenthaltszeiten variieren ebenso wie die übrigen Bedarfe dieser äußerst heterogenen Nachfragegruppe.

Aufgrund dieser Nachfrage entwickelte sich ein sehr differenziertes Angebot moderner Wohnformen in der Nische zwischen „klassischem Wohnen“ und Hotelbetrieben.

Aus der bisher ergangenen Rechtsprechung haben sich unter anderem folgende Unterscheidungsmerkmale bzw. Indizien herauskristallisiert, die in jedem Einzelfall abgewogen werden müssen:

Aufenthalte von mehr als drei Monaten oder Abschlüsse von Wohnraummietverträgen im Rechtssinne sprechen für das Vorliegen von Wohnnutzung. Tageweise Abrechnungen, hotelähnliche Serviceleistungen wie Wäscheservice, Reinigungsdienste oder eine Concierge sprechen hingegen für eine gewerbliche bzw. Gastronomische Nutzung.

Einen Teil dieser Nachfrage decken auch Angebote aus der Gruppe der Ferienwohnungen ab. Sollte nun aber beispielsweise eine Ferienwohnung sieben Monate von einer Studentin und fünf Monate von einer Mitarbeiterin einer Consulting-Firma bewohnt werden, so ist hier jeweils von einer Wohnnutzung auszugehen. Ein zweckentfremdungsrechtliches Einschreiten ist weder möglich noch geboten.

Ferienwohnungen, die ganzjährig als Ferienwohnung angeboten werden.

Hier handelt es sich in der Regel um eine Zweckentfremdung im Sinne der Vorschriften, die grundsätzlich verfolgt, beendet und geahndet werden kann.

Aufgrund der äußerst unterschiedlichen möglichen Fallkonstellationen muss in jedem Einzelfall der jeweilige Sachverhalt ermittelt werden und im Rahmen der pflichtgemäßen Ermessensausübung eine Abwägung getroffen werden.

4. länger als drei Monate leer steht oder

5. beseitigt wird (Abbruch).

Der Begriff „insbesondere“ betont die vom Gesetzgeber vorgesehene, beispielhafte Aufzählung. Es fallen insbesondere auch Tätigkeiten ohne gewerblichen oder beruflichen Hintergrund unter den Begriff der Zweckentfremdung (z. B. Nutzung als Begegnungszentrum, Meditationsraum etc., aber auch Ferienwohnungen).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,

Hier bedarf es der konkreten Darlegung und Glaubhaftmachung konkreter Vermietungsbemühungen über einen längeren Zeitraum, insbesondere welche Zeitungsinserate aufgegeben wurden und welche Aufträge der/die Antragsteller/in welchen Maklern erteilt hat und welche Bemühungen diese zur Vermietung der Wohnung im Einzelnen unternommen haben.

2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,

Bei längerem Leerstand auf Grund von erforderlichen Renovierungsmaßnahmen ist durch ein baufachliches Gutachten des Fachbereichs Technik der Umfang und der erforderliche Zeitrahmen der Renovierungsmaßnahmen festzustellen.

Falls der Eigentümer/die Eigentümerin eine Renovierung hauptsächlich durch Eigenleistung verwirklichen will, ist ein längerer Zeitraum für die Durchführung und damit für den Leerstand zuzubilligen, als wenn die Renovierung durch Handwerker durchgeführt wird. Dies gilt aber nur, wenn es sich um einen vertretbaren Zeitraum handelt, d.h. die Instand-setzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten müssen ernsthaft in Angriff genommen und angemessen zügig durchgeführt werden. Ein konkreter Zeitraum, wann bei einer Renovierung oder Modernisierung von Wohnungen durch Eigenleistung der angemessene Zeitrahmen überschritten ist, kann nach der vorliegenden Rechtsprechung nicht angegeben werden. Es ist der konkrete Einzelfall zu betrachten.

3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin / der Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Abs. 1 Nr. 2 baulich verändert wurden,

Eine dem Zweckentfremdungsverbot nicht zuwiderlaufende gewerbliche/berufliche Mitbenutzung setzt voraus, dass der Wohnraum tatsächlich vollumfänglich als Wohnraum genutzt wird und lediglich eine Einschränkung der Wohnnutzung stattfindet. Wohnen umfasst die Gesamtheit der mit der Führung des häuslichen Lebens und des Haushalts verbundenen Tätigkeiten. Der Wohnraum soll dem Inhaber/der Inhaberin ein Heim bieten und der Mittelpunkt seines persönlichen Lebens sein (vgl. Urteil des VG München vom 10.01.2005, Az. M 8 K 04.5545 unter Verweis auf BayObLG vom 10.09.1981, BayVBl. S. 761).

Ein gelegentlichen Übernachten oder ein gelegentlicher Aufenthalt z.B. auch der Tochter oder des Sohnes genügt nicht für die Annahme einer Wohnnutzung.

Bei der Berechnung der gewerblichen/beruflichen Mitbenutzung ist nicht nur allein der Arbeitsraum, sondern auch die Nebenräume (Flur, Küche, Bad/WC) anteilig zu berücksichtigen.

Es darf grundsätzlich kein weiterer Wohnsitz in Fürth vorhanden sein.

4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der / dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,

Hier ist Wohnraum gemeint, der durch den/die Verfügungsberechtigten selbst für eigene Ferienzwecke genutzt wird.

Im Umkehrschluss ist daher eine Ferien-oder Zweitwohnung, die nicht durch den Verfügungsberechtigten selbst genutzt, sondern als Ferienwohnung fremd vermietet wird, als zweckentfremdeter Wohnraum zu werten und zu verfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung als fremd vermietete Wohnung eindeutig nachgewiesen werden muss.

5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

Hier ist zu beachten, dass die Zusammenlegung bzw. Teilung baurechtlich zu genehmigen ist.

§ 5 Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

Das Zweckentfremdungsverbot ist ein repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt. Da im Gebiet der Stadt Fürth die Zweckentfremdung von Wohnraum grundsätzlich verhindert werden soll, ist das Verbot der Zweckentfremdung der Regelfall.

Eine Ausnahme (Genehmigung) ist jedoch im Einzelfall zu erteilen, wenn sich andernfalls ein Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit oder gegen das Übermaßverbot ergeben würde.

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(3) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung, Rechnung getragen wird.

Die behördliche Prüfung ist – auch zur Vermeidung unnötiger Kosten – verwaltungsökonomisch zu gestalten, z. B. muss bei ausreichenden Ausgleichsmaßnahmen (§ 7 und § 8) der bauliche Zustand des zweckentfremdeten Wohnraums nicht mehr aufwändig bewertet werden.

(4) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31.05.1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.

Diese Regelung gilt nur für baurechtlich zu gewerblichen Zwecken genehmigte Räume, nicht für Speicher etc.

Hintergrund dieser Regelung, die zum 01.06.1990 durch das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 (BGBl I S. 926) in die Zweckentfremdungsverordnung eingefügt und in die Zweckentfremdungssatzung übernommen wurde, ist die Sorge, insbesondere leerstehende gewerbliche Räume, die – wenn auch nur vorübergehend – den Wohnungsmarkt entlasten könnten, würden häufig nur deshalb nicht zu Wohnzwecken nutzbar gemacht, weil Vermieter/innen befürchten, dass die spätere Rückführung in die gewerbliche Nutzung durch ein Zweckentfremdungsverbot behindert werden könnte. Die Ausnahmeregelung soll solchen Befürchtungen entgegenwirken und bestimmt, dass insbesondere auch die Wiederverwendung zu gewerblichen Zwecken uneingeschränkt zulässig sei, wenn der Wohnraum nach Inkraft-Treten der Gesetzesänderung durch bauliche Umbaumaßnahmen geschaffen wurde. Als „wesentlicher Bauaufwand“ ist z. B. der Einbau von Bädern anzusehen.

In den Fällen, in denen für die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum kein wesentlicher Bauaufwand erforderlich ist, ist es ausreichend, dass die Vermieter/innen von Anfang an gegenüber dem Stadtplanungsamt klar stellen, dass die Räumlichkeiten nicht zu Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsrechtes umgewidmet werden sollen.

(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin / den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

Bei Bescheiden im Vollzug der Zweckentfremdungssatzung handelt es sich um grundstücksbezogene Verwaltungsakte.

Der „Grundstücksbezug“ ist beim Vollzug der Zweckentfremdungssatzung nicht nur bei Genehmigungen und Negativattesten, sondern im Rahmen der Handlungs- und Zustandshaftung auch bei Nutzungsuntersagungen und Wiederbelegungsanordnungen wegen Leerstand oder zweckfremder Nutzung gegeben. In diesen Fällen steht nicht das persönliche Verhalten oder die Verantwortung des Verursachers im Vordergrund, sondern der Umstand, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung bzw. das Anwesen leer steht oder zweckfremd genutzt wird. Der wesentliche Aspekt in diesem Zusammenhang ist grundstücksbezogen und situationsgebunden.

Im Übrigen sind die zweckentfremdungsrechtlichen Nutzungsuntersagungen und Wiederbelegungsanordnungen mit den baurechtlichen Beseitigungsverfügungen und Nutzungsuntersagungen vergleichbar, die als „sonstige Maßnahmen“ nach Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO auch gegen die Rechtsnachfolger gelten.

Die sich aus zweckentfremdungsrechtlichen Bescheiden ergebenden Rechte und Verpflichtungen gehen daher mit dem Eigentum an dem Grundstück auf den neuen Eigentümer über und wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger.

(6) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdung nach Abs. 1 bis 4 entscheidet die Gemeinde nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Bayerischen Pressegesetzes und anderer Gesetze vom 22.12.2009 (GVBl S. 630) wurden die Vorgaben der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (Abl. L 376 S. 36)(EG-Dienstleistungsrichtlinie-DLRL) unter anderem im Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum im Freistaat Bayern umgesetzt (siehe Anlage 1).

Art. 3 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) wurde dahingehend formuliert, dass bei Vorliegen eines Antrages auf Erteilung einer Genehmigung die Genehmigung als erteilt gilt, wenn nicht innerhalb von drei Monaten darüber entschieden wurde. Da die Gemeinden das Zweckentfremdungsverbot jedoch als eigene Angelegenheit vollziehen, bleibt es ihnen überlassen, abweichende angemessene Entscheidungsfristen festzusetzen.

Im Zweckentfremdungsvollzug handelt es sich um sehr individuelle Verfahren mit unterschiedlichsten Sachlagen, die stark von der Mitwirkung der Beteiligten und verschiedener Fachdienststellen abhängen und damit langwierig sein können. Außerdem sind in vielen

Fällen politische Gremien, wie der Stadtrat zu beteiligen. In diesen Fällen ist eine Entscheidung innerhalb der vorgegebenen drei Monate nicht möglich.

Bei Aufdeckung einer ungenehmigten Zweckentfremdung werden die Betroffenen im Laufe des Verfahrens voraussichtlich ein Antrag auf Genehmigung dieser Zweckentfremdung stellen, der intensive behördliche Ermittlungen erfordert.

Um einen sachgemäßen Rechtsvollzug zu gewährleisten, der auch einer gerichtlichen Überprüfung Stand hält, ist das Baureferat der Ansicht, dass die Stadt Fürth hier von der Möglichkeit der Fristverlängerung Gebrauch machen sollte.

§ 6 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebens-wichtige Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

In der Vollzugspraxis bedeutet dies, dass von den Antragstellern die kumulative Erfüllung von drei Voraussetzungen gefordert wird. Neben der Begründung des öffentlichen Interesses an der Tätigkeit und der ortsspezifischen Mangellage (d.h. die Zweckentfremdung muss genau an dem vorgesehenen Ort stattfinden), die geprüft werden, bedarf es eines umfassenden Nachweises von Seiten der Antragsteller, dass geeignete Gewerberäume für die Ausübung der Tätigkeit nicht zur Verfügung stehen bzw. zeitgerecht nicht beschafft werden können (Inserate, Bestätigung von Maklern, Begründung der Ablehnung konkreter Räume).

Der Stadtrat behält sich die Genehmigung der Zweckentfremdung auf Grund überwiegender öffentlicher Interessen vor. In diesen Fällen ist daher eine Beschlussvorlage für den Sozialausschuss zu fertigen.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere

- **bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz und**
- **bei nicht mehr erhaltungswürdigen Wohnraum**

gegeben.

Schutzwürdige private Interessen liegen vor allem vor, wenn ohne die zweckfremde Nutzung der betreffenden Räume der Mieter oder Verfügungsberechtigte in seiner bestehenden wirtschaftlichen Existenz unausweichlich bedroht ist. Vom Verfügungsberechtigten oder Mieter muss nachgewiesen sein, dass ohne Nutzung der betreffenden Räume zu ganz bestimmten Zwecken seine bestehende wirtschaftliche Existenz unausweichlich gefährdet würde. Ernstliche Zweifel an einem entsprechenden Kausalverlauf dürfen nicht bestehen. Die Existenzgefährdung darf nicht durch Unterlassen möglicher und gebotener Abwendungsmaßnahmen selbst herbeigeführt sein.

Durch die Formulierung „insbesondere“ hat die Verwaltung die Möglichkeit in Situationen in denen einerseits Wohnraummangel und andererseits ein Überangebot an Gewerbeflächen herrscht, eine – auch nur vorübergehende – Nutzung von Gewerbe- oder Büroflächen als Wohnraum zu erleichtern und eine Rückumwandlung (sofern sie nicht unter § 5 Abs. 4 ZWEWS fällt) als schutzwürdiges privates Interesse zu werten.

§ 7 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

(1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird.

Etwas anderes gilt, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird. Das ist z. B. bei einer besonderen Lage (Altstadt) oder kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.

Im Fall von Satz 2 ist eine Stellungnahme des Baureferates unbedingt erforderlich.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Stadt Fürth geschaffen.

Ausnahme: Liegt der zweckzuentfremdende Wohnraum im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, ist der Ersatzwohnraum grundsätzlich im gleichen Erhaltungssatzungsgebiet zu schaffen.

2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin / vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.

Die Verfügungsberechtigung muss grundsätzlich für den künftig zweckzuentfremdenden Wohnraum und für den angebotenen Ersatzwohnraum übereinstimmen.

Ist der Ersatzwohnraum bei Antragstellung noch nicht bezugsfertig erstellt, muss die Verfügungsberechtigung darüber bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bestehen. Maßgebend für die Verfügungsberechtigung ist die Eintragung im Grundbuch als Eigentümer. Bei der Auflassungsvormerkung handelt es sich nicht um eine Eintragung als Eigentümer im Grundbuch.

Gesellschaften:

Hier wird nicht nur auf die formale Identität, sondern auch auf die wirtschaftliche Verfügungsberechtigung abgestellt.

Beispiel: auf Grund von Stammanteilen von zwei Gesellschaftern, die sowohl in Gesellschaft A als auch in Gesellschaft B als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind, besteht eine so starke wirtschaftliche Position der selben Gesellschafter auf beiden Seiten, dass die Identität der Verfügungsberechtigung bejaht werden kann.

Die Position als Geschäftsführer allein ist jedoch grundsätzlich nicht so gesichert, dass sie als dauerhaft angesehen und damit auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für eine Personenidentität als ausreichend angesehen werden kann.

Erbbaurecht:

Ein im Zusammenhang mit einem Erbbaurecht errichtetes Bauwerk steht im Eigentum des Erbbauberechtigten und nicht des Grundstückseigentümers, solange das Erbbaurecht Bestand hat.

3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“).

Ist der Ersatzwohnraum bereits bezugsfertig erstellt, ist der Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend; d.h. ein bereits erstellter Wohnraum kann bis zu 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit als Ersatzwohnraum verwendet werden.

4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).

Das Verbot der flächenmäßigen Unterschreitung umfasst bei familiengerechtem Wohnraum auch das Gebot des zahlenmäßigen Ausgleichs, d. h. die Zahl der Ersatzwohnungen darf nicht geringer sein als die der zur Zweckentfremdung vorgesehenen Wohnungen. Die bloße Erweiterung von vorhandenen Wohneinheiten stellt demnach kein beachtliches Ersatzwohnraumangebot für eine verlorene Wohneinheit dar. Die Rechtsprechung hat ausdrücklich festgestellt, dass es sich bei einem angebotenen Ersatzwohnraum in jedem Fall um eine eigenständige Wohnung handeln muss (BVerwG, Buchholz 454.51 Nr. 13; OVG Münster DWW 1988, 290).

5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch eben-solchen Wohnraum ersetzt werden.

Als familiengerecht ist Wohnraum dann anzusehen, wenn er eine Wohnfläche von mindestens 70 m² und mindestens 3 Zimmer hat, wobei jedes Zimmer mindestens 10 m² aufzuweisen hat.

(3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin / der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

Der/die Verfügungsberechtigte hat in der Regel den Finanzierungsnachweis zu erbringen, indem er eine Bestätigung der finanzierenden Bank/en vorlegt, aus der das zu finanzierende Anwesen hervorgeht.

Bei Erstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit ein oder zwei Einliegerwohnungen als Ersatzwohnraum ist von der Vorlage eines Finanzierungsnachweises abzusehen, da hier zugunsten der Verfügungsberechtigten eine gesicherte Finanzierung angenommen werden kann.

§ 8 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

Die eingehenden Ausgleichszahlungen werden derzeit als Gegenfinanzierung für die Schaffung von Wohnraum verwendet.

Liegt der zweckzuentfremdende Wohnraum im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, ist der Ausgleich durch Entrichtung von Ausgleichsbeträgen nicht möglich. Hier ist zwingend Ersatzwohnraum im gleichen Erhaltungssatzungsgebiet zur Verfügung zu stellen.

(2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Näheres wird in den Verwaltungsrichtlinien geregelt.

Bei einem unwiederbringlichen Verlust von Wohnraum wird pro Quadratmeter Grundfläche ein Betrag angesetzt, der den Gesamtgestehungskosten für eine EOF-geförderte (Einkommensorientierte Förderung) Wohnung im Gebiet der Stadt Fürth entspricht. Maßgeblich mehr sind die von der Regierung von Mittelfranken aktuell angesetzten Kostenobergrenzen in der EOF für die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276.

Die Gesamtgestehungskosten errechnen sich wie folgt:

<i>Kostengruppe</i>	<i>Bezeichnung</i>	
100	Grundstück	Kein Ansatz
200	Herrichten, Erschließen	Kein Ansatz
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	Kostenobergrenze (KGr. 300/400) in der EOF gem. Regierung von Mittelfranken
400	Bauwerk – technische Anlagen	Kostenobergrenze (KGr. 300/400) in der EOF gem. Regierung von Mittelfranken
500	Außenanlagen	1 % aus Kostengruppe 300, 400
600	Ausstattungen und Kunstwerke	Kein Ansatz
700	Baunebenkosten (Architekten- und Ingenieurleistungen)	18 % aus Kostengruppen 300, 400
	Aufschlag für städtische Baulage (aus KGR. 300, 400, 500,700)	15 %
	SUMME (Gesamtgestehungskosten)€/m ² Wohnfläche

Beispiel: Wohnung mit 70 m² Wohnfläche:

<i>Kostengruppe</i>	<i>Bezeichnung</i>	
100	Grundstück	Kein Ansatz
200	Herrichten, Erschließen	Kein Ansatz
300/400	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.800 €
	Bauwerk – technische Anlagen	
500	Außenanlagen	18 €
600	Ausstattungen und Kunstwerke	Kein Ansatz
700	Baunebenkosten (Architekten- und Ingenieurleistungen)	324 €
	Aufschlag für städtische Baulage (aus KGR. 300, 400, 500,700)	321 €
	SUMME, gerundet	2.463 €/m ² Wohnfläche

70 m² x 2.463 €/m² = 172.410 € Ausgleichszahlung

Eine Minderung dieser Summe für eine fiktive Restnutzungsdauer wird nicht vorgenommen.

Grund: Die Stadt Fürth muss für den verlorengehenden Wohnraum neuen Wohnraum z. B. in Form von EOF-Wohnungen schaffen.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der bisher erzielten Bruttokaltmiete, hilfsweise der durchschnittlichen Fürther Bruttokaltmiete für Wohnraum in Betracht.

Als „vorübergehend“ gilt ein Verlust über einen Zeitraum von bis zu höchstens drei Jahren.

Um eine annähernde Kompensation des Wohnraumverlustes zu erreichen, wird für den Ausgleichsbetrag die die bisher erzielte Bruttokaltmiete, hilfsweise die durchschnittliche Fürther Bruttokaltmiete mit den Quadratmetern Wohnfläche multipliziert.

Die sich errechnenden Ausgleichsbeträge sind auf volle 10,-- € auf- bzw. abzurunden.
Die obigen Ausführungen gelten auch für familiengerechten Wohnraum.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.

(5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

Nach Antragseingang ist der/die Antragsteller/in schriftlich davon zu informieren, dass die Genehmigung nur erteilt werden kann, wenn eine schriftliche Einverständniserklärung abgegeben wird, dass während der Dauer der befristeten Nutzungsänderung eine sog. Ausgleichszahlung entrichtet wird. Nach Eingang der Einverständniserklärung ist die Zweckentfremdungsgenehmigung zu erteilen.

§ 9 Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

Die Nebenbestimmungen sind in den Bescheid aufzunehmen, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall vorliegenden Interessenausgleich rechtlich zu sichern.

(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

Wird Wohnraum anderen Zwecken zugeführt, ohne dass seine Eignung als Wohnraum durch bauliche Maßnahmen auf die Dauer verloren geht, so ist die auflösende Bedingung vorzusehen, dass die Genehmigung erlischt, wenn die genehmigte zweckfremde Nutzung beendet wird. Kann ein Endzeitpunkt für die zweckfremde Nutzung vorher bestimmt werden, so ist eine Befristung anzuordnen.

Liegt ein beachtliches und verlässliches Angebot des Antragstellers zur Errichtung von Ersatzwohnraum vor (§ 7 Abs. 2 und 3 ZwEWS), so ist die Bedingung vorzusehen, dass die Genehmigung erst wirksam wird, wenn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit der

Errichtung begonnen werden darf. Durch Auflagen ist sicher zu stellen, dass der Ersatzwohnraum in bestimmter Frist errichtet wird und die Einzelheiten des Angebots durchgesetzt werden können.

Darf nach dem Inhalt der Zweckentfremdungsgenehmigung Wohnraum vernichtet oder sonst dem Wohnungsmarkt unwiederbringlich entzogen werden, so ist durch eine aufschiebende Bedingung sicher zu stellen, dass von der Genehmigung nicht vor dem Zeitpunkt ihrer Bestandskraft Gebrauch gemacht werden kann.

Ausgleichsbeträge (§ 8 ZwEWS) werden in Form der Auflage festgesetzt. Höhe und Zahlungsweise sind in vollziehbarer (vollstreckbarer) Weise genau zu bestimmen. Ausgleichsbeträge sind keine öffentlichen Abgaben und Kosten i. S. v. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwGO.

§ 10 Negativtest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 3 Abs. 3) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 4 Abs. 2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Abs. 3), ist auf Antrag ein Negativtest auszustellen.

Negativatteste werden grundsätzlich nur für komplette Wohneinheiten erstellt. Im Zweifelsfall ist die Fachberatung einzuschalten.

§ 11 Anhörung der Mieterinnen und Mieter

Die Genehmigungsbehörde hat vor der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum die Mieterinnen und Mieter anzuhören. Über eine erteilte Genehmigung sind sie zu unterrichten.

§ 12 Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer haben der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes und dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Stadt beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten (Art. 4 Satz 1 ZW EWG).

(2) Auf der Grundlage des Art. 4 Satz 2 ZW EWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV).

Art. 4 Satz 1 ZW EWG enthält die für die Überwachung des Zweckentfremdungsverbots erforderlichen Mitwirkungs- und Duldungspflichten der dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer.

Bei hinreichendem Verdacht auf eine ohne Genehmigung durchgeführte Zweckentfremdung ist ein Betretungsrecht eingeräumt, soweit der Sachverhalt nicht auf eine andere Weise aufgeklärt werden kann. Hierzu muss gegebenenfalls eine Anordnung mit Bestimmung der konkreten Mitwirkungs- und Duldungshandlungen erlassen und bei weiterer Weigerung mit den Mitteln des Verwaltungszwangs nach dem BayVwZVG durchgesetzt werden.

§ 13 Anordnungen

(1) Befugnisnorm für Anordnungen ist Art. 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LStVG in Verbindung mit Art. 5 ZwEWG

In einer Anordnung ist als Rechtsgrundlage Art. 7 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 LStVG anzugeben.

(2) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, ist der / dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin / bzw. dem Nutzer aufzugeben, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(3) Ist Wohnraum unbewohnbar geworden, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn die Instandsetzung und / oder Instandhaltung innerhalb der nächsten 10 Jahre einen Aufwand erfordern würde, der nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbar großen Neubaus zurückbleibt.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € kann nach Art. 5 ZwEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

(2) Eine nach Art. 5 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

Die Verfolgung und Ahndung einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 5 ZwEWG liegt gemäß § 47 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) im pflichtgemäßen behördlichen Ermessen. Wird bekannt, dass Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet wird, so ist grundsätzlich ein Bußgeldverfahren einzuleiten.

Kommen mehrere Personen als Beteiligte an einer Ordnungswidrigkeit in Betracht (Verfügungsberechtigte, Mieter, Makler, Hausverwalter, Architekten, Bauleiter), so sind grundsätzlich alle in das Verfahren einzubeziehen.

Der Erlass eines Bußgeldbescheides ist nur bei vorsätzlichem Handeln zulässig (§ 10 OWiG). Es genügt bedingter Vorsatz, also wenn der Täter billigend in Kauf nimmt, dass Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlassen wird.

Kannte der Täter das Bestehen oder die Anwendbarkeit des Zweckentfremdungsverbots nicht, so trifft ihn kein Schuldvorwurf, wenn er diesen Irrtum nicht vermeiden konnte (§ 11 Abs. 2 OWiG). Es gehört allerdings zu den Pflichten der Eigentümer von Wohnraum oder sonstiger Berechtigter, sich über die maßgeblichen wohnungsrechtlichen Vorschriften zu unterrichten.

Die Zweckentfremdung stellt eine Dauerordnungswidrigkeit dar. Wird sie vom Täter nicht beendet, so ist die wiederholte Verhängung eines Bußgeldes möglich. Auch können Zwangsgeld und Bußgeld nebeneinander verhängt werden. Die dreijährige Frist für die Verfolgungsverjährung beginnt erst mit der Beendigung der ungenehmigten Verwendung oder Überlassung des Wohnraums (§ 31 OWiG).

Eine gemäß Art. 5 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche

Genehmigung nicht geheilt.

Die Geldbuße für jeden Verstoß kann bis zu 50.000.- € betragen (Art. 5 ZwEWG). Bei ihrer Bemessung ist grundsätzlich der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, zu berücksichtigen. Die Geldbuße soll diesen Vorteil übersteigen. Reicht das gesetzliche Höchstmaß hierzu nicht aus, so kann es überschritten werden (§ 17 Abs. 4 OWiG).

§ 15 Kosten

Für Amtshandlungen im Vollzug dieser Satzung werden Kosten erhoben. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen im eigenen Wirkungskreis der Stadt Fürth (Kostensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 16 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth in Kraft.

(2) Diese Satzung tritt mit Ablauf des 30.06.2017 außer Kraft.

Satzung der Stadt Fürth über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Wohnraumzweckentfremdungssatzung ZwEWS) vom

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund von Art. 1 und 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), geändert durch Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 22.03.2013 (GVBl. S. 77, BayRS 2330-11-I) folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

(1) In der Stadt Fürth ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage).

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet der Stadt Fürth.

Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange für den Verfügungsberechtigten eine Genehmigungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) besteht.

§ 2 Zuständigkeit

(1) Vollzugsbehörde ist das Baureferat, Stadtplanungsamt Abt. Städtebauförderung (Sachgebiet Wohnungsbauförderung) der Stadt Fürth. Die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten obliegt dem Rechtsamt der Stadt Fürth.

(2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativtests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten (Art. 1, 2, 3, 4 und 5 ZwEWG; § 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Ordnungswidrigkeitenrecht).

§ 3 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen.

Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

(3) Wohnraum liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude).
2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,
4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann.

Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel

- nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
 - die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen.
6. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

§ 4 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten und die Mieterin / der Mieter anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.
3. länger als drei Monate leer steht,
4. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin / der Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Abs. 1 Nr. 2 baulich verändert wurden,
4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der / dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 5 Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung, Rechnung getragen wird.

(3) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31.05.1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.

(4) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin / den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(5) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdung nach Abs. 1 bis 4 entscheidet die Gemeinde nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 6 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtige Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere

- bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz und
- bei nicht mehr erhaltungswürdigen Wohnraum

gegeben.

§ 7 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

(1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird.

Etwas anderes gilt, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird. Das ist z. B. bei einer besonderen Lage (Altstadt) oder kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Stadt Fürth geschaffen.
2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin / vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“).
4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch eben-solchen Wohnraum ersetzt werden.

(3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin / der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 8 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich-gefördertem Wohnraum. Näheres wird in den Verwaltungsrichtlinien geregelt.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der bisher erzielten Bruttokaltmiete, hilfsweise die durchschnittliche Fürther Bruttokaltmiete für Wohnraum in Betracht.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.

(5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

§ 9 Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

Die Nebenbestimmungen sind in den Bescheid aufzunehmen, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall vorliegenden Interessenausgleich rechtlich zu sichern.

(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

§ 10 Negativtest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 3 Abs. 3) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 4 Abs. 2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Abs. 3), ist auf Antrag ein Negativtest auszustellen.

§ 11 Anhörung der Mieterinnen und Mieter

Die Genehmigungsbehörde hat vor der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum die Mieterinnen und Mieter anzuhören. Über eine erteilte Genehmigung sind sie zu unterrichten.

§ 12 Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer haben der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes und dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Stadt beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten (Art. 4 Satz 1 ZWEWG).

(2) Auf der Grundlage des Art. 4 Satz 2 ZWEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV).

§ 13 Anordnungen

(1) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, ist der / dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin / bzw. dem Nutzer aufzugeben, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(2) Ist Wohnraum unbewohnbar geworden, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn die Instandsetzung und / oder Instandhaltung innerhalb der nächsten 10 Jahre einen Aufwand erfordern würde, der nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbar großen Neubaus zurückbleibt.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer Geldbuße bis zu **50.000 €** kann nach Art. 5 ZWEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

(2) Eine nach Art. 5 ZWEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 15 Kosten

Für Amtshandlungen im Vollzug dieser Satzung werden Kosten erhoben. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen im eigenen Wirkungskreis der Stadt Fürth (Kostensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 16 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth in Kraft.

Sie tritt mit Ablauf des **30.06.2017** außer Kraft.

Fürth, den

Stadt Fürth

Dr. Jung
Oberbürgermeister

Amtliche Abkürzung:	ZwEWG	Quelle:	
Ausfertigungsdatum:	10.12.2007	Fundstelle:	GVBI 2007, 864
Gültig ab:	01.01.2009	Gliede-	2330-11-I
Gültig bis:	30.06.2017	rungs-Nr:	
Dokumenttyp:	Gesetz		

**Gesetz über das Verbot der
Zweckentfremdung von Wohnraum
(ZwEWG)
Vom 10. Dezember 2007**

Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 30.06.2013 bis 30.06.2017

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Art. 2, 3 und 7 geänd. (G v. 22.3.2013, 77)

Der Landtag des Freistaates Bayern hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit bekannt gemacht wird:

**Art. 1
Anwendungsbereich des Gesetzes**

Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), können Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.

**Art. 2
Befugnis der Gemeinden**

¹ Gemeinden mit Wohnraummangel können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). ² Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als drei Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

³ Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.

**Art. 3
Genehmigung**

(1) ¹ Die Genehmigung

1. ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen,
2. kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

² Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(2) ¹ Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Abs. 1 entscheidet die Gemeinde innerhalb einer Frist von drei Monaten; abweichende Entscheidungsfristen kann die Gemeinde in einer vorab öffentlich bekannt zu machenden Fristenregelung (behördlicher Fristenplan) festsetzen. ² Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt. ³ Das Verfahren nach Abs. 1 kann über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden.

Art. 4 Recht auf Auskunft und Betretung, Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

¹ Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer haben der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. ² Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der dazu ergangenen Satzungen wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung).

Art. 5 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

Art. 6 Geltung anderer Rechtsvorschriften

Art. 16 Abs. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) und Art. 6 Abs. 3 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1, 4 und 6 BayWoFG bleiben unberührt.

Art. 7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹ Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2009 in Kraft. ² Es tritt mit Ablauf des 30. Juni 2017 außer Kraft.

München, den 10. Dezember 2007

Der Bayerische Ministerpräsident

Dr. Günther Beckstein

Beschlussvorlage

SpA/244/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	16.07.2014	öffentlich - Beschluss	
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur Digitalisierung und Aktualisierung der analogen Planfassung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch, Änderungsnummer 2014.13

Aktenzeichen / Geschäftszeichen
V-61-PIF-Si

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferenten zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zur Digitalisierung und Aktualisierung der analogen Planfassung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich einzuleiten.

Sachverhalt:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Fürth stammt aus dem Jahre 2006 und wurde mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Mitteln zwar digital, aber mit einer analogen Kartengrundlage erstellt. Aus heutiger Sicht entspricht diese Arbeitsgrundlage nicht mehr dem Stand der Technik, wie sie für die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) erforderlich wäre.

Daher soll der Flächennutzungsplan seitens des Stadtplanungsamtes Fürth auf eine komplett digitale und aktuelle Datengrundlage gestellt und alle zwischenzeitlich durchgeführten und genehmigten Änderungsverfahren in diesen Plan eingearbeitet werden, um eine aktuelle und lesbare Neufassung zu erhalten.

Die Vorteile bestehen vor allem in der Nachführbarkeit der Vermessungsdaten sowie der Qualität der Plandarstellung. Zudem sind künftige Änderungen des Flächennutzungsplanes erheblich effektiver umsetzbar und der Datenaustausch wird wesentlich erleichtert.

In den digitalen Flächennutzungsplan sollen darüber hinaus nach anderen Gesetzen festgesetzte Fachplanungen in ihrer aktuellen Fassung nachrichtlich übernommen werden.

Beschlussvorlage

Hierzu zählen u. a. Überschwemmungsgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Versorgungsleitungen und Richtfunktrassen. Insbesondere im Bereich der Überschwemmungsgebiete hat es in Folge des Hochwasserschutzgesetzes 2005 wesentliche Neuerungen gegeben, die in einem Flächennutzungsplan darzustellen sind. Daher werden die vorzunehmenden Planänderungen im Flächennutzungsplan hauptsächlich redaktioneller Art sein.

Neuausweisungen von Bauflächen oder sonstigen Nutzungsänderungen sollen im Rahmen der Digitalisierung und Aktualisierung in den Flächennutzungsplan **nicht** aufgenommen werden. Änderungen können sich allenfalls durch Abgleich mit den vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ergeben. Sofern abweichende Flächendarstellungen vorliegen, sollen sie in der Planzeichnung denen der jeweiligen rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst werden. Ebenso sollen Korrekturen auf Grund anderer Rechtsverbindlichkeiten (wie z. B. Planfeststellungen zu Straßen) vorgenommen werden.

Ein Neuaufbau des zeichnerischen Teils führt zwangsläufig zu inhaltlichen digitalen Veränderungen (Bestandsabgleich), daher muss die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplanes zur Erlangung der Rechtskraft ein förmliches Bauleitplanverfahren durchlaufen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt, UVP-pflichtige Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet und relevante Umweltschutzgüter nicht beeinträchtigt werden sollen, ist die Durchführung der Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB – ohne Umweltprüfung und Umweltbericht - geplant.

Die Begründung für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung Nr. 2014.13 soll relativ knapp gefasst werden, so dass bei Bedarf nach wie vor der Erläuterungsbericht zum Originalplan von 2006 sowie die Begründungen zu den bisherigen Änderungsverfahren heranzuziehen sind. Mit Durchlaufen eines Änderungsverfahrens soll diese FNP-Änderung Rechtskraft erlangen und somit die bisher gültige Planzeichnung ablösen.

Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung soll zunächst den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden, um weitere erforderliche Korrekturen und Ergänzungen vorzunehmen.

Das Baureferat empfiehlt das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan Nr. 2014.13 zur Digitalisierung und Aktualisierung der analogen Planfassung im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)** förmlich einzuleiten.

Anmerkung: Erst nachdem der Flächennutzungsplan digitalisiert und aktualisiert wurde, kann dann zu einem späteren Zeitpunkt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die mittel- und langfristige städtebauliche Entwicklung erfolgen.

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:			

Beschlussvorlage

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 08.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt Herr Thomas Siegle
--

Telefon: (0911) 974-3327

Beschlussvorlage

SpA/247/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	16.07.2014	öffentlich - Beschluss	
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Einstellung der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Nrn. 2009.06 und 2012.10 sowie Einstellung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XX

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PIF-Si	
Anlagen:	

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferenten zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Einleitungsbeschlüsse zu den Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nrn. **2009.06** und **2012.10** sowie zu dem Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan **V+E Nr. XX** aufzuheben und die entsprechenden Verfahren einzustellen.

Sachverhalt:

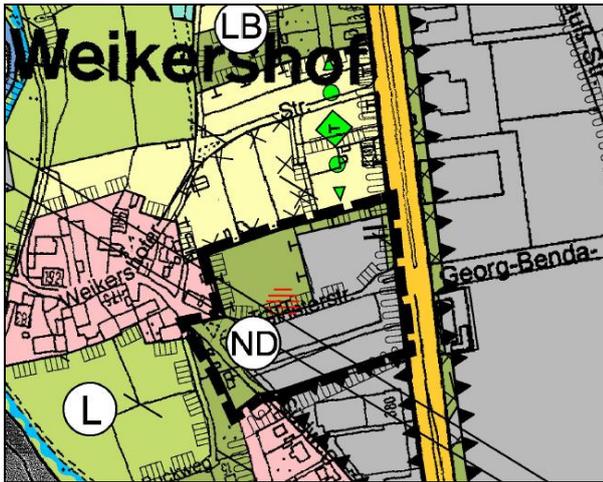
1. Einstellung des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 2009.06 zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche sowie einer Grünfläche im Bereich „Ginsterstraße/Schwabacher Straße“

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat am 16.12.2009 beschlossen, für den Bereich nördlich des Ginsterweges den wirksamen Flächennutzungsplan im Rahmen eines sogenannten Parallelverfahrens zu ändern und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E Nr. XIX für die Errichtung eines LKW- und PKW-Stellplatzes für das bestehende Autohaus Graf zu ändern.

Der Antragsteller hat inzwischen gegenüber dem Stadtplanungsamt mitgeteilt, dass er seine Mercedes-Niederlassung an Mercedes verkauft hat und somit kein Bedarf mehr für einen LKW- und PKW-Stellplatz nördlich der Ginsterstraße besteht. Das eingeleitete Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XIX wurde bereits mit Beschluss des BWA vom 17.07.2013 eingestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, das eingeleitete Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2009.06 (siehe Abb. 1) ebenfalls einzustellen.

Abb. 1: FNP-Ä. Nr. 2009.06



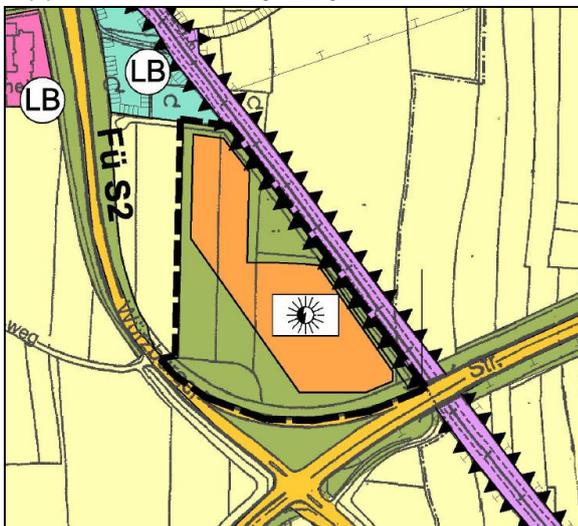
2. Einstellung des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 2012.10 zur Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ im Bereich der Bahnlinie Nähe Würzburger Straße sowie Einstellung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XX

Auf Antrag der infra fürth gmbh hat der Stadtrat am 28.03.2012 zur Schaffung der planungs- und förderrechtlichen Voraussetzungen der beantragten Freiflächen-Photovoltaikanlage im Rahmen eines sogenannten Parallelverfahrens das o. g. FNP-Änderungsverfahren zur Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ sowie ein Satzungsverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (V+E Nr. XX) für den o. g. Bereich eingeleitet.

Die infra fürth gmbh hat mit Schreiben vom 04.02.2014 gegenüber dem Stadtplanungsamt mitgeteilt, dass sie nicht weiter an der Verfolgung der o. g. Verfahren interessiert ist. Die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse können laut dieser Stellungnahme aufgehoben werden.

Von der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, sowohl das eingeleitete Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2012.10 (siehe Abb. 2) als auch das Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XX einzustellen. Damit würden für das Grünflächenamt die Voraussetzungen geschaffen, dort eine bereits seit 2011 geplante Streuobstwiese für das Ökokonto anzulegen.

Abb. 2: FNP-Ä. Nr. 2012.10



Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
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 **Stadtplanungsamt**

Fürth, 08.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt Herr Thomas Siegle	Telefon: (0911) 974-3327
--	-----------------------------

Beschlussvorlage

TfA/120/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	16.07.2014	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (EBS)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

V-TfA/StrN-Wa

Anlagen:

Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung (Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (EBS))

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Vorlage der Verwaltung und des Entwurfes der Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung und empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Die Änderungssatzung wird gemäß der Vorlage der Verwaltung beschlossen. Die Änderungssatzung ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

1988 wurden erstmals für die Erhebung des Erschließungsbeitrages Einheitssätze eingeführt. Die Stadt Fürth hat diese in der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (EBS) in der „Anlage zu § 4 Abs. 2 EBS“ definiert.

Diese Beträge müssen seither der Preisentwicklung angeglichen, die Satzung dementsprechend ergänzt und fortgeschrieben werden. Die Änderungen für 2013 werden hiermit als Ergänzung vorgelegt.

Bei den Sätzen „A. Herstellung von Erschließungsanlagen“ hat sich mit dem Jahr 2013 der Begriff von Bauklasse zu Belastungsklasse gewandelt, was sich auch in dessen Ermittlung niederschlägt. So wechselt die Bauklasse III (Standard für Anliegerstraßen) nicht nur zur Belastungsklasse Bk 3,2, sondern es wird auch die Einbringung eines Asphaltbinders mit eingeführt, was zur Preissteigerung der Einheitssätze führt. Die Bauklasse IV wird zur Belastungsklasse 1,0, die bisherige Bauklasse V zur Belastungsklasse 0,3.

Gehwege und Radwege wurden 2013 keine in den Ausführungen „Asphaltbeton“ oder „wassergebunden“ hergestellt, weshalb hier auch keine Einheitssätze fortzuschreiben sind.

Beschlussvorlage

Bei den Einheitssätzen für die Entwässerung ist das statistische Bezugsjahr neu festgelegt worden. Das Jahr 2010 ist demzufolge der Basiswert 100%, alle prozentualen Steigerungen sind nunmehr auf dieses Jahr abzustellen. Somit sind die Jahre 2012 und 2011 anzupassen und neben dem Einheitssatz für 2013 rückwirkend neu zu beschließen.

Innerhalb der einzelnen Bauleistungen sind, neben den oben angeführten Steigerungen, unterschiedlichste Tendenzen im Preisgefüge festzustellen. Überwiegend fallen sie aber annähernd aus wie die allgemeine Preissteigerung, bleiben also um die 3%. Dies ist aber auch darauf mit zurückzuführen, dass für 2013 keine Kreditfinanzierung mit einzurechnen ist, weil 2013 keine entsprechende Neuaufnahme erfolgte.

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 checked="" 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 **Tiefbauamt**

Fürth, 28.05.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Tiefbauamt

Satzung
zur Änderung der
Satzung
über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (EBS)

vom

Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 04, 2414), zuletzt geändert durch Art.1 i.V.m. Art.3 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl I 13,1548) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl S. 366), und Art. 5 a des Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. März 2014 (GVBl S. 70) erlässt die Stadt Fürth folgende Satzung:

Artikel 1

Die Anlage zu § 4 Abs. 2 der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (EBS) wird fortgeschrieben mit nachfolgenden Einheitssätzen für das Jahr 2013. Die bisherige Bauklasse III wird fortgeführt als Belastungsklasse 3,2, die Bauklasse IV als Belastungsklasse 1,0 und die Bauklasse V als Belastungsklasse 0,3. Das Bezugsjahr für Ortskanäle, Grundlage bei der Berechnung für Misch- und Regenwasserkanäle, wurde vom Statistischen Bundesamt bei den Baupreisindizes auf das Jahr 2010 festgeschrieben. Die Folgejahre sind daher auf dieses Jahr anzupassen.

Anlage zu § 4 Abs. 2 EBS

A. Einheitssätze für die Herstellung von Erschließungsanlagen

1. Fahrbahnbefestigungen

1.1	Bei Vollausbau			
Baujahr	Belastungsklasse 3,2 gem. RstO 2012 *) €/ m ²	Belastungsklasse 1,0 gem. RstO 2012 €/ m ²	Belastungsklasse 0,3 gem. RstO 2012 €/ m ²	Plattenbelag €/ m ²
2013	84,94	83,22	76,62	89,37

*) mit Einrechnung der Binderschicht

1.2 Bei zeitlich versetztem Ausbau

1.2.1 Teilausbau ohne Rinne

Baujahr	Belastungsklasse 3,2		Belastungsklasse 1,0		Belastungsklasse 0,3	
	gem. RstO 2012		gem. RstO 2012		gem. RstO 2012	
	Teilausbau	Fertigstellung *)	Teilausbau	Fertigstellung	Teilausbau	Fertigstellung
	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/m ²
2013	52,83	32,11	57,38	25,84	48,21	28,41

*) mit Einrechnung der Binderschicht

1.2.2 Teilausbau mit Rinne

Baujahr	Belastungsklasse 3,2		Belastungsklasse 1,0		Belastungsklasse 0,3	
	gem. RstO 2012		gem. RstO 2012		gem. RstO 2012	
	Teilausbau	Fertigstellung *)	Teilausbau	Fertigstellung	Teilausbau	Fertigstellung
	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/ m ²	€/m ²
2013	60,72	24,22	68,85	14,37	59,68	16,94

*) mit Einrechnung der Binderschicht

1.2.3 Teilausbau bei Plattenbelag

Baujahr	Teilausbau	Fertigstellung
	€/ m ²	€/ m ²
2013	47,12	42,22

2. Parkflächen

Baujahr	Ausführung	Ausführung
	Betonverbundpflastersteine	Granitgroßsteinpflaster
	€/ m ²	€/ m ²
2013	80,83	160,64

3. Gehwege / Radwege

Baujahr	Ausführung Betonplatten *) €/ m ²	Ausführung Asphaltbeton €/ m ²	Ausführung wassergebundene Decke €/ m ²
2013	53,16	--	--

4. Verkehrsberuhigte Bereiche

Baujahr	Ausführung Plattenbelag €/ m ²	Ausführung Natursteinpflaster €/ m ²	Pflaster in Beton oder Betonverbund €/ m ²
2013	89,37	--	92,71

5. Randsteine

Baujahr	Ausführung Granit €/ lfd m	Ausführung Beton €/ lfd m
2013	48,32	--

6. Betoneinfassungen

Baujahr	€/ lfd m
2013	22,61

7. Begrünung

Baujahr	Flächenbepflanzung- Bodendecker €/ m ²	Baumbepflanzungen €/ Stück	Flächenbepflanzung- Raseneinsaat €/ m ²
2013	47,00	1.023,00	19,00

B. Einheitssätze für die Entwässerungseinrichtungen von Erschließungsanlagen

Baujahr	Mischwasserkanal (anteilig) €/ lfd m Kanallänge	Regenwasserkanal (anteilig) €/ lfd m Kanallänge
2011	219,55	216,76
2012	224,90	222,04
2013	228,76	225,85

C. Einheitssätze für die Beleuchtungseinrichtungen von Erschließungsanlagen

Type1	Fußwegleuchten	4,5 m LpH	Lichtpunkthöhe	
Type 2	Auslegerleuchten	6,0 m LpH	Lichtpunkthöhe	
Type3	Auslegerleuchten	9,0 m LpH	Lichtpunkthöhe	+ Überspannungen
Type 4	Auslegerleuchten	9,0 m LpH	Lichtpunkthöhe	2- armig
Type 5	Großflächenleuchten	11,0 m LpH	Lichtpunkthöhe	
Type 6	Dekorative Leuchten		Fabr. Decker 2 fl.	für Fußwege
Type 7	Dekorative Leuchten		Fabr. Decker 2 fl.	für Verkehrswege
Type 8	Kofferleuchte	9,0 m LpH	Lichtpunkthöhe	NAV
Type 9	Kofferleuchte	6,0 m LpH	Lichtpunkthöhe	NAV

Baujahr	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	Type 7	Type 8	Type 9
	€/ lfdm								
2013	109,48	121,38	111,86	138,04	136,85	185,64	328,44	109,48	102,34

Artikel 2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Fürth in Kraft.

Beschlussvorlage

TfA/121/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	16.07.2014	öffentlich - Beschluss	
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

BW 049 - Brücke über die Straße Am Europakanal; Instandsetzung des südlichen Teilbauwerkes

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Anlage 1: Maßnahmenübersicht

Beschlussvorschlag:

Für BWA am 16.07.2014:

Die Vorlage des Baureferats wird zur Kenntnis genommen.

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Erteilung der Projektgenehmigung für die Instandsetzung des südlichen Teilbauwerkes.
Die Gesamtkosten der Instandsetzung belaufen sich auf 600.000,-- €.

Für StR am 23.07.2014:

Die Vorlage des Baureferats wird zur Kenntnis genommen.

Die Gesamtkosten der Instandsetzung belaufen sich auf 600.000,--€.

Der Stadtrat erteilt die Projektgenehmigung für die Instandsetzung des südlichen Teilbauwerkes.

Sachverhalt:

1.1. Einleitung

Die geplante Maßnahme umfasst die Gesamtinstandsetzung des südlichen Teilbauwerkes der Brücke über die Straße Am Europakanal. Diese befindet sich im Zuge der Südwesttangente im direkten Anschluss westlich der Theodor-Heuss-Brücke.

Das nördliche Bauwerk wurde bereits 2013 saniert.

Im Rahmen der regelmäßigen Bauwerksprüfungen wurden erhebliche Mängel am Bauwerk festgestellt. Die vorgefundenen Schäden beeinträchtigen die Dauerhaftigkeit und Verkehrssicherheit des Bauwerkes.

Beschlussvorlage

Zeitgleich zu den geplanten Instandsetzungsarbeiten, wird durch das Staatliche Bauamt Nürnberg die Fahrbahn in Richtung Fürth, zwischen den Anschlussstellen Seukendorf und Fürth/West, erneuert.

Somit sollen die Maßnahmen am südlichen Teilbauwerk ebenso wie bereits 2013, im Schatten der Maßnahme des Staatlichen Bauamtes stattfinden, um so die Verkehrsbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer so gering wie möglich zu gestalten.

Nachfolgend die wesentlichen Schäden:

- Fortgeschrittene Korrosion an den Fahrbahnübergängen, hier besteht die Gefahr, dass sich die Dichtprofile der Fahrbahnübergänge ausknüpfen und so anfallendes Niederschlagswasser direkt in den Bereich der Spanngliedverankerungen der Längsvorspannung eindringen kann oder die Übergangskonstruktion aus den Verankerungen gerissen wird. Dies hätte eine sofortige Sperrung des Teilbauwerkes zur Folge.
- Der Fahrbahnbelag und die Abdichtung auf dem Teilbauwerk weisen umfangreiche Schädigungen im Fahrbahnbereich und im Bereich der Kappen auf, wobei hier die Funktion der Abdichtung nur noch z.T. gegeben ist. Folglich kann ungehindert Niederschlagswasser in den Konstruktionsbeton eindringen. Das nördliche Teilbauwerk zeigte die gleichen Schadensbilder auf. Nach dem Entfernen der Abdichtung stellte sich hier heraus, dass schon in einem beträchtlichen Umfang Chloride in den Konstruktionsbeton eingedrungen waren.
- Aufgrund der Korrosion an den Schutzplankenkonstruktionen ist die Verkehrssicherheit dieser stark beeinträchtigt.

Basierend auf den Erkenntnissen aus den Bauwerksprüfungen und der vorangegangenen Sanierung des nördlichen Teilbauwerkes sind folgende Arbeiten auszuführen:

- Auswechslung der Fahrbahnübergänge an den Widerlagern
- Austausch von geschädigten Beton in Bereichen der defekten Abdichtung
- Erneuerung der Gesimskappen inkl. Abdichtung
- Erneuerung des Fahrbahnbelages inkl. Abdichtung
- Erneuerung des Schutzplankensystems sowie des Geländers
- Betoninstandsetzungsarbeiten an der Brückendrauf- und -untersicht (Verpressen von Rissen, Beseitigung von Durchfeuchtungs- und Hohlstellen, etc.)

Zur Umsetzung der Maßnahme am südlichen Teilbauwerk müssen Vorleistungen zur Verkehrsführung bzw. Verkehrssicherung, wie z.B. Öffnen der bereits für die Arbeiten am nördlichen Teilbauwerk hergestellten Mittelstreifenüberfahrt, verkehrslenkende Maßnahmen, usw. erbracht werden.

Bauwerksdaten:

Das Bauwerk wurde in den Jahren 1977 bis 1979 neu erstellt.

Konstruktion:

- Einfeldrig, 2 x einsteiger Plattenbalken, längs und quer vorgespannt

Brückenklasse:

- DIN 1072, 60t

Stützweite:

- 23,80m

Beschlussvorlage

Breite des Bauwerks:

- $2 \times 11,50\text{m} = 23,00\text{m}$

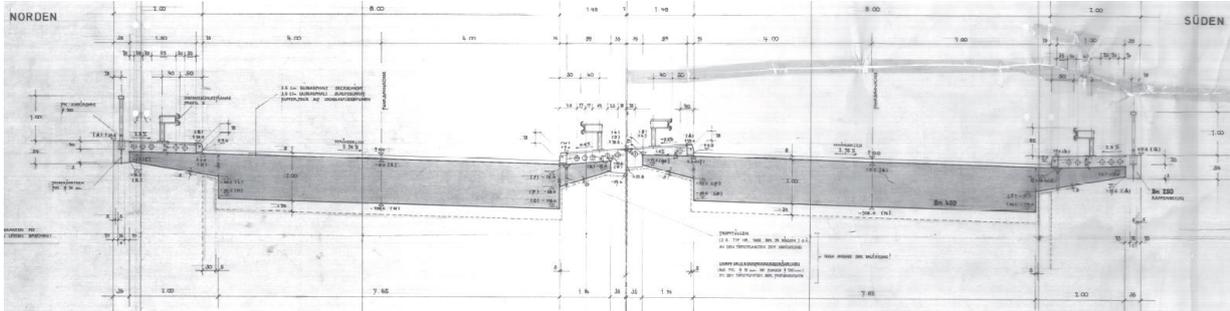
Brückenfläche:

- $591,00\text{m}^2 \rightarrow$ beide Teilbauwerke

Luftbildübersicht:



Querschnitt durch bestehendes Bauwerk, nicht maßstäblich:



1.2. Verkehrsführung während der Bauzeit:

Phase 1, Vorbereitende Maßnahmen; Gerüstbau

Vorauss. Dauer: 27.04.2015 bis 13.05.2015

Um den Verkehr während den vorbereitenden Maßnahmen und zur Montage des Schutz- und Arbeitsgerüsts aufrecht zu erhalten, soll der Verkehr während dieser Arbeiten wechselseitig auf jeweils einer Fahrspur in Richtung Fürth am Baufeld vorbeifließen. In Fahrtrichtung Langenzenn kommt es noch zu keinen Beeinträchtigungen.

Phase 2, Instandsetzung des südlichen Teilbauwerkes

Vorauss. Dauer: 14.05.2015 bis 11.09.2015

Nach dem Öffnen der Mittelstreifenüberfahrt soll der Verkehr im 1+1 Verkehr auf der nördlichen Richtungsfahrbahn an der Maßnahme vorbeigeführt werden.

Beschlussvorlage

Da im weiteren Verlauf der Südwesttangente etwa von der Anschlussstelle Seukendorf bis Fürth/West durch das Staatliche Bauamt Nürnberg die südliche Richtungsfahrbahn ebenfalls saniert wird, soll die Verkehrsführung der Maßnahme "Instandsetzung des südlichen Teilbauwerkes der Brücke über die Straße Am Europakanal" an die Verkehrsführung der Maßnahme "Sanierung südliche Richtungsfahrbahn zwischen Seukendorf und Fürth/West" auf Höhe der Anschlussstelle Fürth/West angegliedert werden.

Die vorangehende Verkehrsführung von Langenzenn kommend erfolgt durch das Staatliche Bauamt Nürnberg.

In Fahrtrichtung Fürth wird die 2+2 Verkehrsführung nach der Mittelstreifenüberfahrt auf Höhe der Anschlussstelle Fürth/Hafen wieder erfolgen.

1.3. Zeitliche Abwicklung:

Die öffentliche Ausschreibung nach VOB soll am 17.10.2014 im bayerischen Staatsanzeiger und auf der Web-Seite der Stadt Fürth, sowie am 22.10.2014 in der Stadtzeitung veröffentlicht werden.

Die Submission soll am 25.11.2014 stattfinden.

Der vertragliche Baubeginn für die Instandsetzung der Brücke über die Straße Am Europakanal ist für den 02.02.2015 vorgesehen (Vorbereitende Maßnahmen, Planungsleistungen), wobei die Arbeiten vor Ort am 27.04.2015 beginnen sollen.

Die Fertigstellung der Arbeiten ist für spätestens den 11.09.2015 (Ende der Sommerferien) geplant.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten 600.000,00 €		€	
Veranschlagung im Haushalt Mittelumsetzung wird beantragt			
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" 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 **Tiefbauamt**

Fürth, 24.06.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Tiefbauamt

Stellungnahme Kämmerei

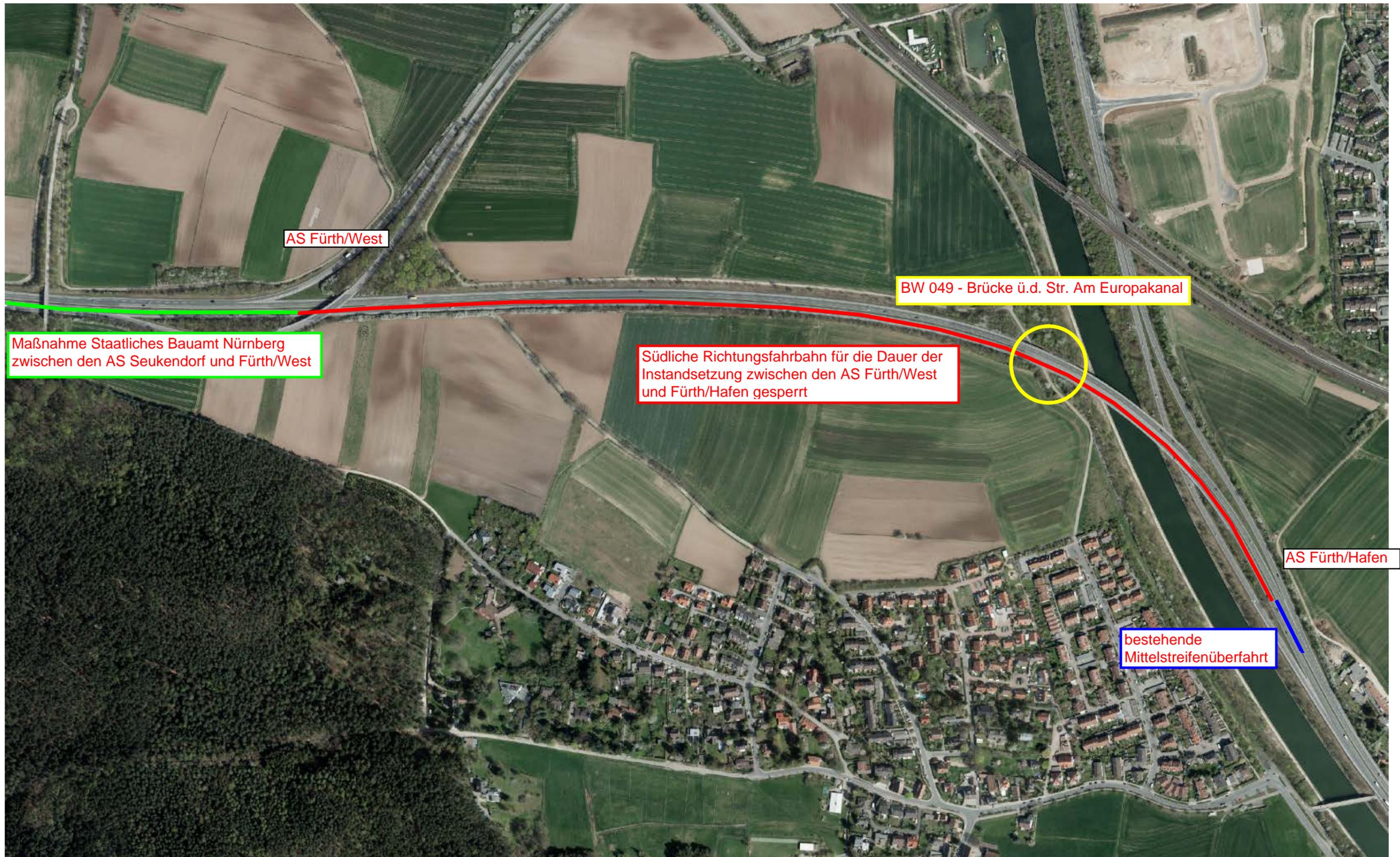
BW 049 - Brücke über die Straße Am Europakanal; Instandsetzung des südlichen Teilbauwerkes. Projektgenehmigung gem. Ziffer 2.5. der Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben.

I. Stellungnahme der Kämmerei

II. BMPA/SD als Anlage zur Vorlage Nr.: **TfA/121/2014**

12. Juni 2014
Käm

Unterschrift



Beschlussvorlage

TfA/119/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	16.07.2014	öffentlich - Beschluss	
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Gehwegprogramm 2014

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:
Lagepläne

Beschlussvorschlag:

Beschluss für den Bau – und Werkausschuss am 16.07.2014:

Die Vorlage des Baureferates wurde zur Kenntnis genommen.

Der Bau – und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Erteilung der Projektgenehmigung für das Programm zur Erneuerung von Gehwegen 2014.

Beschluss für den Stadtrat am 23.07.2014:

Die Vorlage des Baureferates wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat erteilt die Projektgenehmigung für das Programm zur Erneuerung von Gehwegen 2014.

Sachverhalt:

In Vollzug der Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen 2006 / 2008 werden seitens des Stadtrates auf der Haushaltsstelle 6300.9540.0000 200.000,00 € für die Erneuerung von Gehwegen zur Verfügung gestellt.

Auf Grund des baulichen Zustandes sind nachfolgende Gehwegbereiche zur Erneuerung 2014 vorgesehen:

**Kornstraße zwischen Simonstraße und Ludwigstraße
(beidseitig):**

94.000,00 €

**Badstraße zwischen Mondstraße und Hirschenstraße
(beidseitig / einseitig):**

70.000,00 €

**Mondstraße zwischen Badstraße und Theresienstraße
(beidseitig):**

50.000,00 €

Gesamt: 214.000,00 €

Eine gesonderte Bürgerbeteiligung ist nicht vorgesehen, da der Straßenquerschnitt nicht verändert wird, d.h. dass die vorhandenen schadhafte Gehwege lediglich entsprechend den derzeitigen technischen Anforderungen erneuert werden. Das Tiefbauamt wird die Anlieger mit „Wurfzettel“ rechtzeitig vor Baubeginn über die vorgesehenen Maßnahmen informieren und darauf hinweisen, dass die Maßnahmen gegenüber den bevorteilten Grundstückseigentümern nach KAG abgerechnet werden. Weiterhin soll, nach Zustimmung des Bau – und Werkausschusses, in der Stadtzeitung auf die beabsichtigten Maßnahmen und die Beitragserhebung hingewiesen werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten		jährliche Folgekosten							
<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Gesamtkosten	214.000,00 €	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja	€	
Veranschlagung im Haushalt											
<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Hst. 6300.9540.0000	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/>	Vwhh	<input type="checkbox"/>	Vmhh	
				200.000 €							
				Hst. 6300.9540.0000 HR							
				50.000 €							
wenn nein, Deckungsvorschlag:											

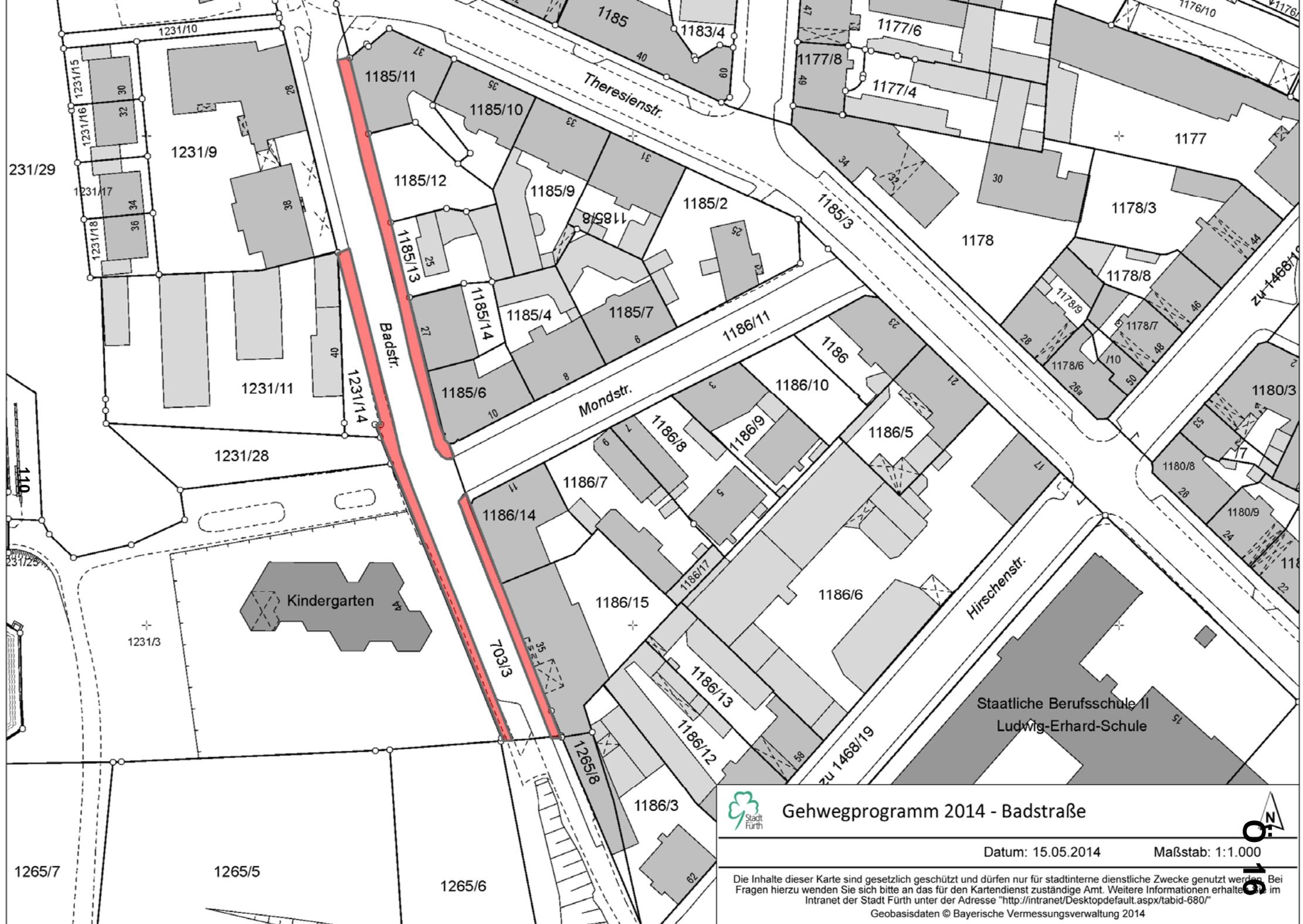
Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Tiefbauamt**

Fürth, 27.05.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Tiefbauamt



Gehwegprogramm 2014 - Badstraße

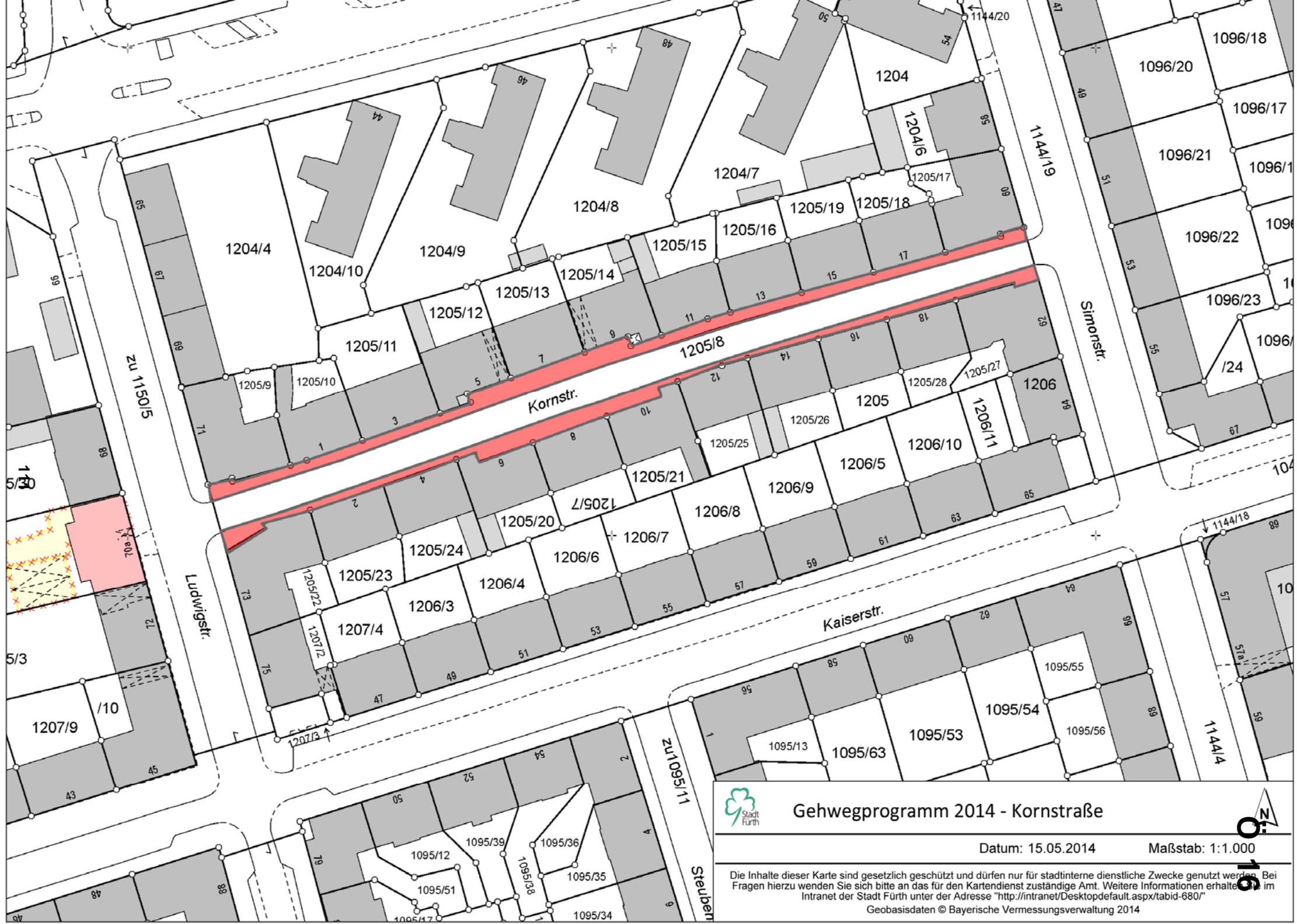
Datum: 15.05.2014

Maßstab: 1:1.000

Die Inhalte dieser Karte sind gesetzlich geschützt und dürfen nur für stadtinterne dienstliche Zwecke genutzt werden. Bei Fragen hierzu wenden Sie sich bitte an das für den Kartendienst zuständige Amt. Weitere Informationen erhalten Sie im Intranet der Stadt Fürth unter der Adresse "<http://intranet/Desktopdefault.aspx?tabid=680/>"

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014



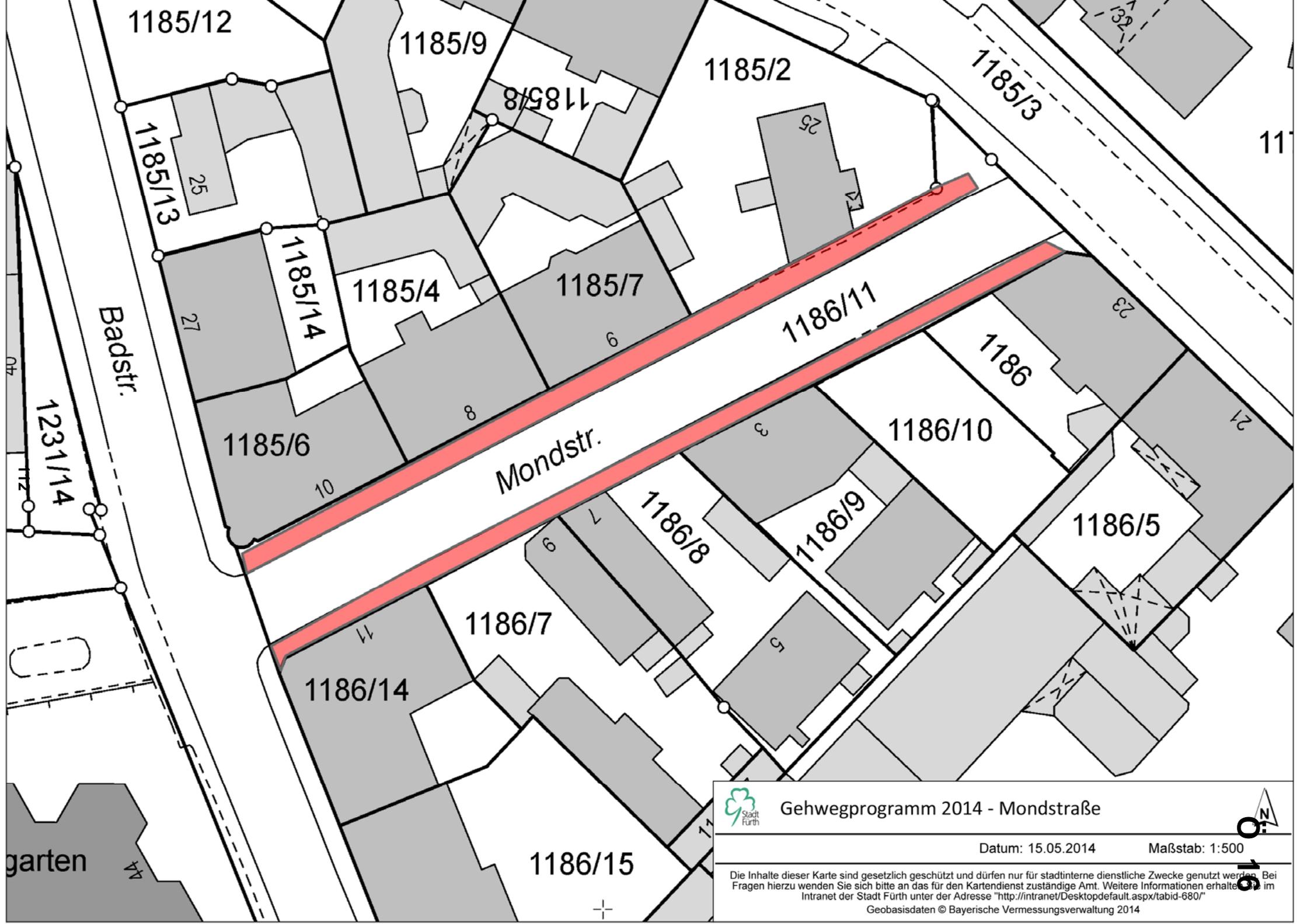


Gehwegprogramm 2014 - Kornstraße

Datum: 15.05.2014 Maßstab: 1:1.000

Die Inhalte dieser Karte sind gesetzlich geschützt und dürfen nur für stadtinterne dienstliche Zwecke genutzt werden. Bei Fragen hierzu wenden Sie sich bitte an das für den Kartendienst zuständige Amt. Weitere Informationen erhalten Sie im Intranet der Stadt Fürth unter der Adresse "<http://intranet/Desktopdefault.aspx?tabid-680/>"
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014





Gehwegprogramm 2014 - Mondstraße

Datum: 15.05.2014

Maßstab: 1:500

Die Inhalte dieser Karte sind gesetzlich geschützt und dürfen nur für stadtinterne dienstliche Zwecke genutzt werden. Bei Fragen hierzu wenden Sie sich bitte an das für den Kartendienst zuständige Amt. Weitere Informationen erhalten Sie im Intranet der Stadt Fürth unter der Adresse "<http://intranet/Desktopdefault.aspx/tabid-680/>"
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014



Beschlussvorlage

GW/110/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Finanz- und Verwaltungsausschuss	23.07.2014	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Jahresabschluss eigenbetriebsähnliche Einrichtung "Servicebetrieb für die Gebäudewirtschaft der Stadt Fürth" (GW) 2006

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Bilanz 2006, Gewinn- und Verlustrechnung 2006, Anhang, Lagebericht, Stellungnahme Kämmerei

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Jahresabschluss 2006 der GW und verweist ihn gemäß § 10, Abs. 1 Betriebsführungsrichtlinie für die Gebäudewirtschaft an die örtliche Rechnungsprüfung.

Sachverhalt:

Gemäß § 9 Abs. 3 Betriebsführungsrichtlinie für die Gebäudewirtschaft ist ein Jahresabschluss aufzustellen.

Der Jahresabschluss 2006 (Bilanz, GuV, Anhang und Lagebericht) weist eine Bilanzsumme von 19.978.833,49 € aus und schließt mit einem Verlust von 140.139,08 € ab. Der Verlust setzt sich zusammen aus bislang nicht finanzwirksamen Kosten aus Personalarückstellungen (Urlaub, Altersteilzeit) und Abschreibungen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	140.139,08	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.				

Beschlussvorlage

wenn nein, Deckungsvorschlag:

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 16.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Gebäudewirtschaft Fürth
Herr Albert Ruhhammer

Telefon:
(0911) 974-3450

Anhang zur Schlussbilanz zum 31. Dezember 2006

Allgemeines

1) Vorbemerkung und Rechtsgrundlagen

In der Ratssitzung vom 03. März 2004 wurde vom Rat der Stadt Fürth beschlossen, dass die Ämter Zentrale Gebäudewirtschaft und Hochbauamt zur eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Servicebetrieb für die Gebäudewirtschaft der Stadt Fürth“ zusammengefasst werden.

Maßgabe war die Weiterentwicklung einer ganzheitlichen Lösung für die Gebäudewirtschaft der Stadt Fürth im Hinblick auf die Verfolgung von der Verwaltungsspitze vorgegebener normativer Ziele, Kostentransparenz durch die Einführung einer kaufmännischen Buchführung und eine neue Aufbauorganisation, wobei eine kaufmännische Abteilung erst eingerichtet werden musste.

Mit der Verabschiedung einer Betriebsführungsrichtlinie für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Servicebetrieb für die Gebäudewirtschaft der Stadt Fürth“ (BetriebsführungsRL-GWF) am 27. Januar 2010 schuf der Fürther Stadtrat die Grundlage für die Erstellung einer Eröffnungsbilanz.

Laut § 9 BetriebsführungsRL-GWF hat die Gebäudewirtschaft der Stadt Fürth für jedes Haushaltsjahr einen Jahresabschluss nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung klar und übersichtlich aufzustellen. Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Erträge, Aufwendungen, Einzahlungen und Auszahlungen sowie die tatsächliche Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gebäudewirtschaft der Stadt Fürth darzustellen. Der Jahresabschluss besteht aus

1. einer Ergebnisrechnung,
2. einer Finanzrechnung,
3. einer Bilanz sowie
4. einem Anhang.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Steuerliche Verhältnisse

Der Betrieb gewerblicher Art „Tiefgarage Königsplatz“ der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung wird beim Finanzamt Fürth unter der Steuernummer 218/114/70063 bezüglich Umsatzsteuer geführt.

Umsatzsteuerlich wird der BgA „Tiefgarage Königsplatz“ der GWF zusammen mit den anderen Betrieben gewerblicher Art bei der Stadt Fürth erfasst.

Die Veranlagungen bis zum Jahr 2006 sind im Rahmen einer Betriebsprüfung im Zeitpunkt der Bilanzerstellung durch das Finanzamt Fürth für Körperschaften des öffentlichen Rechts abschließend geprüft. Einspruchsverfahren sind beim Finanzamt derzeit nicht anhängig.

2) Gliederung

Der Jahresabschluss 2006 wurde auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 BetriebsführungsRL-GWF und der §§ 70ff Verordnung über das Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen der Gemeinden, Landkreise und der Bezirke nach den Grundsätzen der doppelten kommunalen Buchführung (KommHV-Doppik) des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 05.10.2007, sowie der Ziffern 6 und 7 der Bewertungsrichtlinie (BewertRL) des Bayerischen Innenministerium vom 29.09.2008 erstellt und gegliedert.

Es gelten die Vorschriften der §§ 242, 243 Abs. 1 und 2, die §§ 244 bis 256, die § 264 Abs. 2, § 266 Abs. 1, 2 und 3, § 268 Abs. 1 und 3, § 275 Abs. 2 und 4, § 277 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4, § 279, § 284 Abs. 2 Nr. 1 und 3 des Handelsgesetzbuches.

3) Bilanzierung und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte nach dem Vorsichtsprinzip, d. h. Vermögensgegenstände wurden im Zweifel mit dem niedrigeren Ansatz, Schulden im Zweifel mit dem höheren Ansatz bewertet.

Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt ab dem **01.01.2005** grundsätzlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Wertansätze zum 01.01.2005 wurden detailliert im Anhang zur Eröffnungsbilanz erläutert. Die in der Eröffnungsbilanz festgestellten Werte wurden fortgeführt und in den Erläuterungen zum 31.12.2006 ausführlich beschrieben.

Die Abschreibungen werden grundsätzlich linear vorgenommen. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände basierend auf der Grundlage der amtlichen AfA-Tabelle der Stadt Fürth abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für die Software und Lizenzen wird anhand der KGSt veröffentlichten Abschreibungstabelle festgelegt.

Software / Lizenzen

wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Anlagen, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Wirtschaftsgüter im Geschäftsjahr linear vorgenommen. Bewegliche Gegenstände des Sachanlagevermögens bis zu einem Wert von 410 EUR (bis 2007) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen (Darlehen und Kasseneinnahmereste) sind mit den Nennwerten angesetzt. Wertberichtigungen auf die Forderungen waren nicht erforderlich.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen nach dem Grundsatz vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert und berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und erkennbaren Risiken.

Eine Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Orientierung an dem IDW- Rechnungslegungsstandard IDW RS

HFA 3 gebildet. Ein Gutachten der Mercer Human Resource Consulting GmbH liegt vor.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

4) Anmerkung

Die doppelte Buchführung wird im Rechnungswesen der Gebäudewirtschaft der Stadt Fürth mit dem EDV-Programm "New System kommunal" geführt.

Die Bilanz wurde auf der Grundlage der Summen- und Saldenliste erstellt. Für den ersten Jahresabschluss zum 31.12.2006 ist zudem eine Kapitalflussrechnung in Form einer Finanzrechnung analog dem kamerale System vorgesehen.

Fürth, 16.07.2014



Albert Ruhhammer
Kfm. Amtsleiter



Christine Lippert
Techn. Amtsleiterin

Gebäudewirtschaft - Furth
Bilanz zum 31. Dezember 2006

	31.12.2006 €	31.12.2005 €	Passivseite	31.12.2006 €	31.12.2005 €
Aktivseite					
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Stammkapital	0,00	0,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	23.463,00	31.393,00	II. Allgemeine Rücklage	204.130,90	204.130,90
II. Sachanlagen			III. Verlustvortrag	-326.405,13	0,00
1. Technische Anlagen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	537.123,00	607.542,34	IV. Jahresfehlbetrag	-486.544,21	-326.405,13
				-262.413,31	-122.274,23
			B. Rückstellungen		
			1. Sonstige Rückstellungen	1.201.609,40	1.197.672,00
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	427.891,50	467.878,02
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	101.097,29	147.959,95	2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen Sondervermögen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	18.581.135,80	15.115.810,01
2. Forderungen an die Stadt/andere Sondervermögen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	18.784.717,88	15.370.351,34	3. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr davon aus Steuern: EUR 3.266,46	3.698,49	2.970,04
II. Flüssige Mittel			D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.040,70	3.329,20		26.911,61	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
	26.911,61	0,00			
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag					
	501.480,01	501.480,01			
	19.978.833,49	16.662.055,84		19.978.833,49	16.662.055,84

Gebäudewirtschaft - Fürth
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2006

	2006		2005
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.324.849,04		9.634.460,90
b) aus Betreuungstätigkeit	694.911,43		491.063,45
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.550,16</u>		<u>0,00</u>
		10.025.310,63	10.125.524,35
2. Sonstige betriebliche Erträge		148.559,60	82.446,52
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	664.619,80		626.463,93
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
		664.619,80	626.463,93
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.760.472,78		6.928.105,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>2.139.402,99</u>		<u>2.296.721,51</u>
<i>davon für Altersversorgung: EUR 528.381,86</i>		8.899.875,77	9.224.827,37
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		130.678,08	101.274,13
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		377.796,58	504.875,46
7. Ordentliches Betriebsergebnis (Zwischensumme 1 - 6)		100.900,00	-249.470,02
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-240.407,34	-76.303,37
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-139.507,34	-325.773,39
10. Sonstige Steuern		-631,74	-631,74
11. Jahresfehlbetrag		-140.139,08	-326.405,13

Lagebericht zum Jahresabschluss 2006

Servicebetrieb für die Gebäudewirtschaft der Stadt Fürth

Erläuterung:

Die Einführung der Betriebsführungsrichtlinie im Jahr 2010 hat Auswirkungen auf die Erstellung der Bilanzen seit Einführung der Gebäudewirtschaft Fürth im Jahr 2005.

Gemäß Betriebsführungsrichtlinie ist zwingend zu unterscheiden zwischen Treuhänderischen und Gemeinkosten.

Bei den Treuhänderischen Kosten handelt es sich um sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung eines Gebäudes entstehen, wie z.B. Energie-, Bauunterhalts-, Wartungskosten etc. Hier handelt die GWF im fremden Namen auf fremde Rechnung. Diese Kosten und auch Erträge werden im Rahmen der Leistungsverrechnung immer im darauffolgenden Jahr an die Stadt verrechnet. In der Bilanz erscheinen diese Kosten und Erträge als Forderungen bzw. Verbindlichkeiten an die Stadt Fürth.

Die Gemeinkosten, wie z.B. die Personalkosten, die in eigenem Namen auf eigene Rechnung erbracht werden, werden ebenfalls über die Leistungsverrechnung mit der Stadt abgerechnet. Allerdings verbleiben diese Kosten in der Gewinn- und Verlustrechnung und auch die von der Stadt vorgenommene Erstattung der Kosten erscheint auf einem Ertragskonto in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Nicht in der Leistungsverrechnung enthalten sind vor allem die Abschreibungen und die Rückstellungen. Da diese bei der Bilanzerstellung noch nicht im Rahmen der Leistungsverrechnung ausgeglichen wurden, verbleiben sie als Jahresfehlbetrag in der Bilanz.

Wichtigste Umsetzung während des Jahres 2006

Nach der organisatorischen Umsetzung der Gebäudewirtschaft in 2005 wurde in 2006 das Projekt „Neuorganisation des Hausmeisterbereichs“ abgeschlossen. Diese Neuorganisation war mit einem Einsparziel von 200.000 € verbunden.

Die Eckpunkte des Konzepts sind:

- Festlegung eines Anforderungsprofils
- Bildung von Objektbereichen
- Einsatz von Objektbereichsleitern
- Anpassung der Arbeitszeit nach TVöD
- Abbau von Überstunden
- Ausbau der Schlüsselgewalt
- Verkürzung des Zeitraums für die Heizungspauschale
- Neuregelung der Winterdienstpauschale
- Einbindung in den Bauunterhalt
- Verbesserung der Erreichbarkeit

- Optimierung der Ausstattung und Ausrüstung
- Förderung der Weiterbildung
- Anpassung der Dienstanweisung

Mit der Neukonzeption wird mehr Entscheidungsfreiheit aber auch eine größere Verantwortung übertragen. Es soll ein effizienter, transparenter und die örtlichen Besonderheiten berücksichtigender Hausmeistereinsatz ermöglicht werden.

Bei den Personalkosten konnte im Jahr 2006 eine Einsparung von ca. 324.000 € erzielt werden.

Wirtschaftsplan:

Im Wirtschaftsplan 2006 war ein Verlust von 393.733 € geplant.
Der tatsächliche Verlust in 2006 beträgt **140.139 €**.

Die von GWF beeinflussbaren Ausgaben und Einnahmen wurden insgesamt gemäß genehmigtem Wirtschaftsplan umgesetzt.

Bilanz:

Alle treuhänderischen Kosten, die sich finanzwirksam auswirken, werden im Rahmen der Leistungsverrechnung mit der Stadt abgerechnet und in der Bilanz als Forderung an die Stadt ausgewiesen.

Das Anlagevermögen hat sich durch Abschreibungsbeträge im Vergleich zu 2005 verringert.

Im Umlaufvermögen sind die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen durch bessere Zahlungsüberwachung zurückgegangen.

In der Forderung an die Stadt im Jahr 2006 ist ein Betrag in Höhe von 2.490.931,75 € enthalten, der sich aus einer Forderung der Stadt an die GWF aus der Endabrechnung des kameralen Haushalts im Jahr 2004 ergeben hat. Diese Verbindlichkeit an die Stadt wurde im Jahr 2005 mit der Leistungsverrechnung 2005 verrechnet. Im Jahr 2010 wurde von der Stadt festgestellt, dass diese Forderung für den kameralen Haushalt durch die Stadt nicht hätte erhoben werden dürfen. Deshalb findet sich in der Abrechnung des Jahres 2006 eine Forderung an die Stadt über diesen Betrag.

Aufgrund der Verrechnung der treuhänderischen Kosten an die Stadt ergibt sich eine Forderung aus der Leistungsverrechnung in Höhe von 15.915.823,46 € zum 31.12.2006.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten steht auf der Aktiva- und auf der Passivseite jeweils ein Betrag in Höhe von 26.911,61 €, die ihren Ursprung in der Überlassung eines Reinigungsfahrzeuges von 2006 bis 2011 haben. Es handelt sich um eine unentgeltliche Überlassung.

Auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Jahr 2005 aufgrund verbesserter Zahlungszieleinhaltung weniger geworden.

In den Verbindlichkeiten an die Stadt wurden die Kassenkredite um 6.401.000 € aufgestockt.

Gewinn- und Verlustrechnung:

In der Gewinn- und Verlustrechnung liegt mit einem Verlust ist Höhe von 140.139 € ein wesentlich besseres Ergebnis vor als im Jahr 2005.

Dies liegt vor allem an der vorgenommenen Auflösung von Rückstellungen für Überstunden und Urlaub, sowie an der im Vergleich zum Vorjahr geringeren Aufstockung von Rückstellungen für Altersteilzeit.

Bei den Umsatzerlösen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur wenige Änderungen ergeben. Die Zahlen sind nahezu identisch.

Auch bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ergeben sich keine großen Änderungen.

Beim Personalaufwand allerdings konnten vor allem aufgrund der Neuorganisation des Hausmeisterbereichs (siehe oben) ca. 324.000 € eingespart werden.

Auch bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen treten erstmals Einsparungen in Höhe von ca. 135.000 € auf.

Durch die Aufstockung der Kassenkredite ergibt sich bei den Zinsaufwendungen eine Kostenerhöhung von ca. 164.000 €.

Konkret setzt sich der Verlust im Jahr 2006 wie folgt zusammen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Überstunden)	15.424
Erträge Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub	49.527
Aufwendungen Rückstellungen Altersteilzeit	-74.412
Abschreibungen	-130.678
Verlust	-140.139

Der Urlaubsüberhang konnte 2006 verringert werden und führte folglich zur Auflösung von Rückstellungen. Die Rückstellungsnotwendigkeit für Altersteilzeit geht in 2006 zurück. Diese beiden Effekte führen zu einer Verlustreduzierung von ca. 58 %.

Da GWF keine eigenen zusätzlichen Erträge hat, ist dieser Verlust von der Stadt auszugleichen.

Ausblick:

Für 2007 gelten dieselben Rahmenbedingungen. Die dargestellten nicht finanzwirksamen Positionen aus 2006 werden deshalb auch für den zu erwartenden Verlust in 2007 verantwortlich sein. Rückstellungen und Abschreibungen werden nicht über die Leistungsverrechnung ausgeglichen. Deshalb bleiben diese Kosten in der Bilanz stehen und können erst im Rahmen des Verlustausgleichs durch die Stadt erstattet werden.

Da die Erträge über die Leistungsverrechnung nur die tatsächlich entstandenen Aufwendungen ersetzen und Ertragssteigerungen nur in geringem Umfang anfallen, gehen wir davon aus, dass sich in 2007 ein Verlust in ähnlicher Größenordnung ergeben wird.

Fürth, 16.07.2014



Albert Ruhhammer
Kfm. Amtsleiter



Christine Lippert
Tech. Amtsleiterin

Stellungnahme der Finanzverwaltung zum Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft Fürth (GWF) zum 31.12.2006 samt Anlagen

- I. Gemäß § 9 Abs. 3 der Betriebsführungsrichtlinie für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Servicebetrieb für die Gebäudewirtschaft der Stadt Fürth“ nimmt die Finanzverwaltung Stellung zur wirtschaftlichen Lage der GWF. Dabei wird besonders auf den Fortbestand und die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung des Betriebs eingegangen, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben. Die Stellungnahme wird durch die Finanzverwaltung aufgrund der Beurteilung der Lage des Betriebs abgegeben, die im Rahmen der Durchsicht des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen wurde.

Folgende Aspekte der Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

Die Betriebsleitung erläutert zunächst die Einführung der Betriebsführungsrichtlinie im Jahr 2010 auf den, im Jahr 2014, erstellten Jahresabschluss 2005. Die im Jahr 2010 beschlossene Betriebsführungsrichtlinie tritt rückwirkend zum 01.01.2005 in Kraft und hat deshalb Gültigkeit für die Jahresabschlüsse 2005 ff.

Bei den Erläuterungen der wichtigsten Umsetzungen im Jahr 2006 stellt die Betriebsleitung das Projekt der „Neuorganisation des Hausmeisterbereichs“ heraus. Hierbei wurde der GWF mehr Entscheidungsfreiheit und auch mehr Verantwortung übertragen, was zu einer Einsparung bei Personalkosten in Höhe von 324.000,- Euro führte.

Sie erläuterte ferner, dass der im Wirtschaftsplan veranschlagte Verlust im Jahr 2006 um mehr als die Hälfte unterschritten werden konnte.

Im Lagebericht wird auf die Schlussbilanz 2006 eingegangen. Der geringer Forderungsbestand bei Lieferungen und Leistungen durch bessere Zahlungseingangsüberwachung sowie geringerer Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aufgrund gesteigerter Zahlungszieleinhaltungen wird hervorgehoben.

Die Forderung über 2,49 Mio. aus den kameralen Jahresabschlüssen 2003 und 2004 ist in der Bilanz 2006 der GWF ausgewiesen. Der Ausgleich der Forderung durch die Stadt erfolgt im Jahr 2010.

Im Jahr 2006 wurde ein Jahresverlust in Höhe von 140.139,- Euro erwirtschaftet. Der Verlust resultiert aus den nicht finanzwirksamen Kosten (Abschreibungen und Rückstellungen). Der Verlust verringert sich gegenüber 2005 um 58%.

Bei der zukünftigen Entwicklung des Betriebs sind folgende Ausführungen der Betriebsleitung hervorzuheben:

Für das Wirtschaftsjahr 2007 schätzt die Betriebsleitung einen Jahresverlust in der Größenordnung des Verlusts 2006.

Fazit:

Nach dem Ergebnis der Durchsicht und den dabei gewonnen Erkenntnissen vermittelt diese Beurteilung durch die Betriebsleitung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Lage und der zukünftigen Entwicklung des Betriebs.

Kenntnis genommen

Fürth, 15.7.14

REFERAT II

ll Rf. II z.K.
III. GWF z.w.V.

llg. a.

14.07.2014
Kämmerei

BR-llg

Beschlussvorlage

StE/028/2014

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	21.07.2014	öffentlich - Beschluss	
Stadtrat	23.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Änderung der Fürther Sortimentsliste 2010

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Fürther Liste 2010 Entwurf Fürther Sortimentsliste 2014	

Beschlussvorschlag:

Der WGA nimmt den Vortrag des Wirtschaftsreferenten zur Kenntnis und empfiehlt dem StR der Änderung der Fürther Sortimentsliste zuzustimmen.
Als „Fürther Sortimentsliste 2014“ soll sie den Handlungsrahmen bei Einzelhandelsgroßprojekten bestimmen.

Sachverhalt:

Die Sortimentsliste aus dem LEP – Bayern 2006 wurde im LEP – Bayern 2013 neu gefasst. Neu ist das Sortiment des Nahversorgungsbedarfs.
Aus der Liste innenstadtrelevanter Waren wurden Sortimente des Innenstadtbedarfs.
Aus der Liste nicht innenstadtrelevanter Sortimente wurden Sortimente des sonstigen Bedarfs. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke waren im LEP 2006 vorher in der Liste innenstadtrelevanter Waren und befinden sich jetzt im Sortiment des Nahversorgungsbedarfs.
Aus der Liste innenstadtrelevanter Waren fielen Leuchten, Fahrräder und Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und Pflegemittel heraus und befinden sich jetzt im Sortiment des sonstigen Bedarfs.
Diese Änderungen wurden in den Entwurf der Fürther Sortimentsliste 2014 eingearbeitet.

Finanzierung:

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

Beschlussvorlage

wenn nein, Deckungsvorschlag:

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtentwicklung**

Fürth, 14.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtentwicklung
Herr Armin Röser

Telefon:
(0911) 974-1895

Tabelle 15: Fürther Liste 2010

Sortimente	Nahversorgung	Zentren-relevant	Nicht-zentren-relevant	Sortimente	Nahversorgung	Zentren-relevant	Nicht-zentren-relevant	Sortimente	Nahversorgung	Zentren-relevant	Nicht-zentren-relevant
Badeinrichtung			x	Hausrat		x		Pharmazeutika	x	x	
Bastelartikel		x		Herde und Öfen			x	Porzellan		x	
Bauelemente			x	Hohl- und Stahlwaren		x		Rasenmäher			x
Baustoffe			x	Holz, Holzmaterialien			x	Reformwaren	x	x	
Bekleidung, Textilien		x		Installationsmaterial			x	Rolläden			x
Beleuchtungskörper		x		Jagdbedarf		x		Rollos			x
Beschläge			x	Keramik		x		Sanitärerzeugnisse			x
Blumen	x	x		Kfz und Zubehör			x	Schmuck		x	
Bodenbeläge			x	Kinder- u. Babybedarf		x		Schuhe		x	
Boote und Zubehör			x	Kohle			x	Schulbedarf, Schreibwaren	x	x	
Brennstoffe			x	Kosmetika	x	x		Silberwaren		x	
Briefmarken		x		Küchen			x	Spielwaren		x	
Bücher		x		Kunstgewerbe		x		Sportartikel (kleinteilige)		x	
Büromöbel			x	Kürschnerwaren		x		Sportbekleidung		x	
Campingartikel			x	Kurzwaren und Handarbeiten		x		Sportgeräte (großteilige)		x	
Computer		x		Lebensmittelhandwerk	x	x		Stoffe und sonstige Artikel		x	
Devotionalien		x		Leder- und Galanteriewaren		x		Tabakwaren	x		
Drogeriewaren	x	x		Lederbekleidung		x		Teppiche			x
Düngemittel			x	Markisen			x	Teppiche - Auslegware			x
Eisenwaren			x	Mineralölerzeugnisse			x	Tiere und Tiernahrung		x	
Elektrogroßgeräte			x	Möbel			x	Tierpflegemittel		x	
Elektrowaren (kleinteilige)		x		Modewaren		x		Tonträger		x	
Erde			x	Motorräder			x	Türen			x
Fahrräder		x		Musikalienhandel		x		Uhren		x	
Feinmechanische Erzeugnisse		x		Nähmaschinen		x		Unterhaltungselektronik		x	
Fenster			x	Nahrungs- und Genussmittel	x	x		Videogeräte		x	
Fliesen			x	Nähzubehör		x		Waffen		x	
Fotogeräte und Fotowaren		x		Naturhölzer			x	Wasch- und Putzmittel	x	x	
Gardinen und Zubehör		x		Oberbekleidung		x		Wäsche		x	
Gartenhäuser			x	Optische Erzeugnisse		x		Werkzeuge			x
Geschenkartikel		x		Orthopädie		x		Wolle		x	
Gitter			x	Papier- und Schreibwaren	x	x		Zäune			x
Glas		x		Pflanzen			x	Zeitschriften	x	x	
Haus- und Heimtextilien		x		Pflanzengefäße			x	Zooartikel		x	

Sortimente	Nahversorgung	Innenstadtbedarf	Sonstiger Bedarf	Sortimente
Antiquitäten, (Kunstgegenstände)		X		Antiquitäten, (Kunstgegenstände)
Arzneimittel, orthopädische + medizinische Produkte		X		Arzneimittel, orthopädische + medizinische Produkte
Autozubehör, -teile, -reifen			X	Autozubehör, -teile, -reifen
Baby- und Kinderartikel		X		Baby- und Kinderartikel
Badeinrichtung			X	Badeinrichtung
Bastelartikel		X		Bastelartikel
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren			X	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Bauelemente			X	Bauelemente
Baustoffe			X	Baustoffe
Bekleidung, Textilien		X		Bekleidung, Textilien
Beleuchtungskörper			X	Beleuchtungskörper
Beschläge			X	Beschläge
Blumen			X	Blumen
Bodenbeläge			X	Bodenbeläge
Boote und Zubehör			X	Boote und Zubehör
Brennstoffe			X	Brennstoffe
Briefmarken		X		Briefmarken
Brillen + -zubehör, optische Erzeugnisse		X		Brillen + -zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen		X		Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
Büromöbel			X	Büromöbel
Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer		X		Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
Campingartikel		X		Campingartikel
Computer		X		Computer
Devotionalien		X		Devotionalien
Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika				Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
Düngemittel		X	X	Düngemittel
Eisenwaren			X	Eisenwaren
Elektrogroßgeräte ("weiße Ware") Nähmaschinen, Leuchten		X		Elektrogroßgeräte ("weiße Ware") Nähmaschinen, Leuchten
Elektrowaren (kleinteilige)		X		Elektrowaren (kleinteilige)
Erde			X	Erde
Fahrräder			X	Fahrräder
Farben + Lacke			X	Farben + Lacke
Feinmechanische Erzeugnisse		X		Feinmechanische Erzeugnisse
Fenster			X	Fenster
Fliesen			X	Fliesen
Fotogeräte und Fotozubehör		X		Fotogeräte und Fotozubehör
Gardinen und Zubehör		X		Gardinen und Zubehör
Gartenhäuser			X	Gartenhäuser
Geschenkartikel		X		Geschenkartikel
Getränke	X			Getränke
Gitter			X	Gitter
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren		X		Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
Haus- und Heimtextilien		X		Haus- und Heimtextilien
Hausrat		X		Hausrat
Herde und Öfen			X	Herde und Öfen
Hohl- und Stahlwaren			X	Hohl- und Stahlwaren
Holz, Holzmaterialien			X	Holz, Holzmaterialien
Installationsmaterial			X	Installationsmaterial
Jagdbedarf		X		Jagdbedarf
Keramik				Keramik
Kfz und Zubehör			X	Kfz und Zubehör
Kinder- u. Babybedarf		X		Kinder- u. Babybedarf
Kohle			X	Kohle
Sortimente	Nahversorgung	Innenstadtbedarf	Sonstiger Bedarf	Sortimente

Sortimente	Nahversorgung	Innenstadtbedarf	Sonstiger Bedarf	Sortimente
Kosmetika		X		Kosmetika
Kuchen			X	Kuchen
Kunstgewerbe		X		Kunstgewerbe
Kürschnerwaren		X		Kürschnerwaren
Kurzwaren und Handarbeiten	X	X		Kurzwaren und Handarbeiten
Lebensmittelhandwerk	X	X		Lebensmittelhandwerk
Leder- und Galanteriewaren		X		Leder- und Galanteriewaren
Lederbekleidung		X		Lederbekleidung
Markisen			X	Markisen
Mineralölerzeugnisse			X	Mineralölerzeugnisse
Möbel			X	Möbel
Modewaren		X		Modewaren
Motorräder			X	Motorräder
Musikalienhandel		X		Musikalienhandel
Nähmaschinen		X		Nähmaschinen
Nahrungs- und Genussmittel	X			Nahrungs- und Genussmittel
Nähzubehör		X		Nähzubehör
Naturholzer			X	Naturholzer
Oberbekleidung		X		Oberbekleidung
Optische Erzeugnisse		X		Optische Erzeugnisse
Orthopädie		X		Orthopädie
Papier- und Schreibwaren		X		Papier- und Schreibwaren
Pflanzen			X	Pflanzen
Pflanzengefäße			X	Pflanzengefäße
Pharmazeutika		X		Pharmazeutika
Porzellan		X		Porzellan
Rasenmäher			X	Rasenmäher
Reformwaren		X		Reformwaren
Rollläden			X	Rollläden
Rollos			X	Rollos
Sanitärerzeugnisse			X	Sanitärerzeugnisse
Schmuck		X		Schmuck
Schuhe		X		Schuhe
Schulbedarf, Schreibwaren		X		Schulbedarf, Schreibwaren
Silberwaren		X		Silberwaren
Spielwaren		X		Spielwaren
Sportartikel (kleinteilige)		X		Sportartikel (kleinteilige)
Sportbekleidung		X		Sportbekleidung
Sportgeräte (großteilige)		X		Sportgeräte (großteilige)
Stoffe und sonstige Artikel		X		Stoffe und sonstige Artikel
Tabakwaren		X		Tabakwaren
Teppiche			X	Teppiche
Teppiche - Auslegware			X	Teppiche - Auslegware
Tiere und Tiernahrung			X	Tiere und Tiernahrung
Tierpflegemittel			X	Tierpflegemittel
Tonträger		X		Tonträger
Türen			X	Türen
Uhren		X		Uhren
Unterhaltungselektronik		X		Unterhaltungselektronik
Videogeräte		X		Videogeräte
Waffen		X		Waffen
Wasch- und Putzmittel		X		Wasch- und Putzmittel
Wasche		X		Wasche
Werkzeuge			X	Werkzeuge
Wolle		X		Wolle
Zäune			X	Zäune
Zeitschriften		X		Zeitschriften
Zooartikel			X	Zooartikel
Sortimente	Nahversorgung	Innenstadtbedarf	Sonstiger Bedarf	Sortimente