

Stuttgart, 21.10.2022

Immobilienmanagement - Verwaltung und Pflege von unbebauten Grundstücken (Grundstücksakquise) und aktive Bodenpolitik

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	26.10.2022

Beschlussantrag

1. Vom Sachstand der Umsetzung des Grundsatzbeschlusses vom 17.02.2022 zur Neuausrichtung der Bodenpolitik (GRDrs. 146/2021 Neufassung) wird Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die aktive Bodenpolitik weiter zu verstärken.
 - Vom folgenden, zusätzlichen unabweisbaren Personalbedarf in Höhe von 1,0 VZÄ für die Abteilung Immobilienmanagement in den Sachgebieten Objektverwaltung und Flächenmanagement zur Erfüllung der notwendigen Aufgaben wird Kenntnis genommen:
 - 0,5 VZÄ unbefristet in EG 10 (Abteilung Immobilienmanagement, SG Flächenmanagement, Team unbebaute Grundstücke)
 - 0,5 VZÄ unbefristet in EG 10 (Abteilung Immobilienmanagement, SG Objektverwaltung, Team bebaute Grundstücke)Die Entscheidung über die Stellenschaffung ist im Vorgriff auf den Stellenplan 2024 zu treffen.

Begründung

Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses der neuen städtischen Bodenpolitik wird verstärkt auf eine aktive Bodenpolitik und damit auf eine Bodenvorratspolitik gesetzt, um die Ziele der Wohnbauentwicklung sowie die Umsetzung von Artenschutz- und Klimaschutzmaßnahmen, Ankauf geeigneter Tauschflächen, Ankauf von Flächen zur Umsetzung städtebaulicher Ziele insgesamt zu erreichen. Hierzu stimmen das Amt für Stadtplanung und Wohnen und das Liegenschaftsamt gemeinsam ab, welche Flächen kurz-, mittel- und langfristig erworben werden sollen. Dies bedeutet insbesondere den freihändigen Erwerb im Rahmen einer aktiven Grundstücksakquise und des Ankaufs von Potentialflächen.

Bereits im DHH 2022/2023 wurde hierfür eine Stelle im Liegenschaftsamt, Abteilung Grundstücksverkehr, für die Bodenakquise geschaffen und besetzt. Die Ausübung der bestehenden Vorkaufsrechte wird hier konsequent geprüft und angewendet, ob sie den Grundsätzen und Zielen der aktiven Bodenpolitik entspricht und es rechtlich begründbar ist.

Die angekauften Flächen müssen bis zur ihrer Inanspruchnahme des vorgesehenen Zwecks, durch Abteilung 23-3 zwischenverwaltet werden. Wie lange und ob im Bereich unbebaute Grundstücke oder bebaute Grundstücke diese Flächen zwischenverwaltet werden müssen, kann im Vorfeld nicht bestimmt werden. Dies kann kurzfristig (vorgesehene Nutzung ist alsbald umsetzbar) oder langfristig (für die vorgesehene Umsetzung sind weitere Bedingungen zu erfüllen, z.B. zusätzliche Ankäufe, Planungsverfahren etc.) notwendig werden.

Dies bedarf auch weiterer konzeptioneller und strategischer Fortschreibung einer Bodenbevorratungspolitik. Verbunden damit ist die Bindung von Personal in der Bodenakquise und der nachfolgenden Betreuung und Verwaltung der Bodenreserven.

Die Umsetzung dieser Bodenvorratspolitik hat zur Folge, dass der Aufwand für die Verwaltung und Betreuung der städtischen Flächen mit der wachsenden Anzahl dieser Flächen zunimmt. Insbesondere bei dem Erwerb von Brachflächen ist eine intensive Betreuung (Stichwort Eidechsen) erforderlich.

Für den Zeitraum der Zwischenverwaltung müssen die Flächen ggf. verpachtet oder vermietet und entsprechend dem vorgesehenen Zweck gepflegt werden. Der Arbeitsanfall entsteht daher bei der Abteilung Immobilienmanagement, Sachgebiet Flächenmanagement (23-3.1) unbebaute Grundstücke und dem Sachgebiet Objektverwaltung (23-3.2) bebauter Grundstücke gleichermaßen. Seit der Grundsatzbeschlussfassung wurden 63 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 86.249 m² erworben deren Betreuung und Verwaltung durch den ohnehin bereits ausgeschöpften Personalstamm übernommen werden mussten und damit an die Kapazitätsgrenzen gebracht hat. Aktuell ist ein Ankauf weiterer Ausgleichsflächen nicht möglich, da eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus hat die Landschafts- und Grünordnungsplanung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen bisher ca. 250 Grundstücke identifiziert, die sich für Natur- und Artenschutzmaßnahmen eignen würden und welche hinsichtlich Erwerb und Pachtverhältnisse liegenschaftlich vertieft geprüft werden müssen. Durch die Prüfung der Flächen und den damit anstehenden Kauf der Grundstücke, kommen zusätzliche Verwaltungsaufgaben für die Abteilung Immobilienmanagement hinzu, welche wie bereits vorstehend an der Kapazitätsgrenze arbeiten. Personalausfälle sind in diesen Bereichen nur schwerlich zu kompensieren. Diese bereits in der Prüfung stehenden Flächen werden nicht ausreichen, den zu erwartenden Kompensationsbedarf S21 Rosenstein abzudecken. Es wird damit gerechnet, dass in den nächsten zwei Jahren mindestens 250 weitere Grundstücke hierfür neu identifiziert werden. Die Anzahl der Grundstücke ist recht hoch, was den der Realteilung geschuldeten Grundstücksverhältnissen in geeigneten Bereichen der Stuttgarter Landschaft geschuldet ist.

Um vor diesem Hintergrund den Erwerb zusätzlicher Grundstücke auch 2023 entsprechend fortführen und diese betreuen zu können, reichen die vorhandenen personellen Kapazitäten nicht aus. Eine zusätzliche Stellenschaffung im Bereich des Immobilienmanagements ist dafür unumgänglich und kann nicht auf den nächsten DHH verschoben werden. Die Stellenschaffung ist bereits jetzt erforderlich da in 2022 bereits Grundstücke zu diesem Zwecke erworben wurden und 2023 perspektivisch fortlaufend weitere hinzukommend werden.

Das Aufgabenprofil entspricht daher dem regulären Profil der Objektverwalter unbebaute Grundstücke (23-3.1 unbebauter Bereich) und dem Objektverwalter bebaute Grundstücke (23-3.2 OV). Die dargestellten zusätzlichen Grundstückserwerbe aufgrund der Beschlussfassung des Gemeinderates zur aktiven Bodenbevorratung führen zu einer Aufgabenvermehrung, für die die vorhandenen Stellenkapazitäten nicht ausreichen.

Die Stellenschaffung ist auf längere Sicht haushaltsneutral zu realisieren, da die erworbenen Flächen insbesondere dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt und zu diesem Zweck an Dritte vergeben werden, was unabhängig von der Vergabe (Verkauf/Erbbau-recht) mit Einnahmen verbunden ist, die die Personalkosten decken.

Seither wurden mögliche Bauflächen und Kompensations- und Ausgleichsflächen im Rahmen von eingehenden Grundstücksangeboten und durch Ausübung von Vor- und Wiederkaufsrechten erworben. Durch eine aktive Boden- und Bodenvorratspolitik werden vermehrt Flächen sowohl freihändig wie auch im Rahmen der Ausübung von Vor-kaufsrechten erworben, die dann in die Verwaltung des Immobilienmanagements gehen. Die Verwaltung zusätzlicher Flächen ist mit dem bestehenden Personal nicht leistbar. Die vorhandenen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter im Bereich der Objektverwaltung und des Teams unbebaute Grundstücke sind mit der Verwaltung und Unterhaltung bereits städtischer Grundstücke und Gebäude vollständig ausgelastet.

Bei Ablehnung der beiden 0,5 Stellen können in nächster Zeit keine Flächen im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik/Bodenvorratspolitik u.a. für einen künftigen Wohnungsbau erworben werden, da deren Verwaltung und Unterhaltung nicht gesichert ist und so Nachteile für die weitere städtebauliche Entwicklung entstehen würden.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Stellenschaffungen ergeben sich Arbeitsplatzkosten ohne Verwaltungsgemeinschaftskosten für die vorgenannten Stellen in Höhe von ca. 83.600 € (EG 10).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat AKR hat der Vorlage zugestimmt

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

<Anlagen>