Anlage 14 zur GRDrs. 820/2023

**Stellenschaffung**

**zum Stellenplan 2024**

| Org.-Einheit,  Kostenstelle | Amt | BesGr.  oder  EG | Funktions- bezeichnung | Anzahl der Stellen | Stellen- vermerk | durchschnittlicher jährlicher kostenwirksamer Aufwand in Euro |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 23-2  2320 1000 | Liegenschaftsamt | A 11 | Sachbearbeiter/ -in | 1,5 | KW 01/2028 | 156.600 |

# 1 Antrag, Stellenausstattung

Für die Verwaltung von städtischen Erbbaurechtsgrundstücken, insbesondere für die Durchführung von Erbbauzinserhöhungen, wird der Schaffung von 1,5 Stellen in A 11 in der Abteilung Grundstücksverkehr (23-2) des Liegenschaftsamtes zugestimmt.

# 2 Schaffungskriterien

Das Kriterium „vom Gemeinderat beschlossene neue bzw. erweiterte Aufgaben oder Einrichtungen“ wird erfüllt.

# 3 Bedarf

## 3.1 Anlass

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat derzeit rd.1.800 Erbbaurechte auf städtischen Grundstücken an Dritte vergeben. Die Inhalte dieser bestehenden Erbbaurechte   
(= Nutzungen) reichen dabei von Wohnen, über soziale, kulturelle, schulische oder sportliche Zwecke bis hin zu gewerblichen Erbbaurechten wie Tiefgaragen, etc.

Als Gegenleistung für die Grundstücksnutzung ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, einen Erbbauzins an die Landeshauptstadt Stuttgart zu leisten, ähnlich wie die Ver-  
einnahmung von Mietzahlungen bei einem Miet-/Pachtverhältnis. Die Erbbauzinsen werden dabei – je nach vertraglicher Regelung – jährlich, halbjährlich oder quartalsweise fällig.

Der jeweilige Erbbauzins basiert auf dem vom Stadtmessungsamt der Landeshauptstadt Stuttgart ermittelten Verkehrswert für das Erbbaugrundstück und den Beschlüssen des Gemeinderats bezüglich der Höhe der Erbbauzinsen, zuletzt in der Grundsatzvorlage zur Neuausrichtung der Bodenpolitik (GRDrs. 146/2021 Neufassung).

Die vertraglichen Grundlagen in den jeweiligen Erbbaurechtsverträgen sehen eine   
regelmäßige Erhöhung der Erbbauzinsen bei Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse vor.

In Folge der in erheblichem Maße gestiegenen Inflation und des entsprechend veränderten Verbraucherpreisindex des Statischen Landesamts für das Land Baden-  
Württemberg haben sich auch die Rahmenbedingungen für die Erhöhung von Erbbauzinsen im Vergleich zu den vergangenen Jahrzehnten maßgeblich verändert. Der Zeitraum zwischen den durchzuführenden Erbbauzinserhöhungen hat sich von seither   
ca. 6-10 Jahren auf 3 Jahre verkürzt. Durch die Verkürzung hat sich der Bearbeitungsaufwand bis zu verdreifacht. Das bedeutet, dass nunmehr innerhalb der 3-Jahresspanne alle 1.800 Erbbaurechte zur Erhöhung der Erbbauzinsen anstehen. Die Häufigkeit der Erbbauzinserhöhung verdoppelt bis verdreifacht sich damit zum seitherigen Anpassungszeitlauf.

Davon ausgehend, dass eine Erbbauzinserhöhung mit sämtlichen erforderlichen Prüfungen, Versand, Beantwortung von Rückfragen/Einsprüchen, Überwachung und grundbuchrechtlichen Vollzug rund 3 Stunden/Einzelfall benötigt, ergibt sich bei einer angenommenen Anzahl von 600 Fällen/Jahr der dargestellte Stellenmehrbedarf.

## 3.2 Bisherige Aufgabenwahrnehmung

Die regelmäßigen Erbbauzinserhöhungen wurden bislang als Bestandteil der regulären Sachbearbeitung in den insgesamt drei Sachgebieten der Abteilung Grundstücksverkehr geprüft und durchgeführt. Die bereits heute eingetretene Häufung der Erbbauzinserhöhungen aufgrund des verkürzten Erhöhungszeitraums stellt eine erhebliche Aufgabenmehrung dar, die weder mit dem bestehenden Personalumfang noch durch andere Maßnahmen und Aufgabenumverteilung aufgefangen werden kann.

## 3.3 Auswirkungen bei Ablehnung der Stellenschaffungen

Bei Ablehnung der Stellen können die Erbbauzinserhöhungen nicht angemessen durchgeführt werden. Gerade bei den Verträgen, bei denen der Anspruch der Landeshauptstadt Stuttgart auf Erhöhung der Erbbauzinsen aktiv geltend gemacht werden muss,   
damit er überhaupt wirksam und fällig wird, führen Verzögerung dazu, dass der Landeshauptstadt Stuttgart Einnahmen verloren gehen, die auch nachträglich nicht mehr eingefordert werden können (Verjährung).

# 4 Stellenvermerke

Die Stellen werden mit Vermerk KW 01/2028 geschaffen.