

# Arbeitsprogramm 2023

Fachausschuss

UVPA

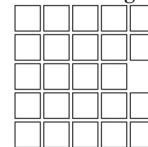
15.11.2022

Amt

23 / Liegenschaftsamt

Ggf. Hinweis auf untergeordnete Organisationseinheit (Abt./SG)/ oder Produktbereich

Stadt Erlangen



## Arbeitsprogramm 2023

### Liegenschaftsamt

Zuständiger Fachausschuss: UVPA

Einbringung am: 15.11.2022

Datum: 12. August 2022

\_\_\_\_\_gez. Auer\_\_\_\_\_

Unterschrift Amtsleitung

Datum: 12. August 2022

\_\_\_\_\_gez. Beugel\_\_\_\_\_

Unterschrift Referent\*in

# Arbeitsprogramm 2023

Stadt Erlangen

Fachausschuss

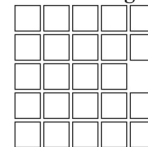
UVPA

15.11.2022

Amt

23 / Liegenschaftsamt

Ggf. Hinweis auf untergeordnete Organisationseinheit (Abt./SG)/ oder Produktbereich



Allgemeine Angaben <sup>1</sup>	
<b>Verantwortlich</b>	Birgit Auer
<b>Beschreibung</b>	<p>Das Liegenschaftsamt besteht aus den Abteilungen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundstücksverkehr</li><li>- Grundstücksverwaltung und Wohnungsbauförderung</li><li>- Märkte, Kirchweihen</li></ul> <p>sowie der Stabstelle</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- „Projektleitung Gesamtkonzept Bergkirchweihgelände“</li></ul> <p>Die Aufgaben in Kurzfassung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verkauf von stadt eigenen Bauplätzen, Gewerbegrundstücken und Flächen oder Gebäuden, die von der Stadt zur Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden.</li><li>- Ankauf von Grundstücken, die für städtische Planungen oder zur Erfüllung von kommunalen Aufgaben erforderlich sind, z.B. Flächen für den Ausbau von Fuß- und Radwegen, Straßen, Gemeinbedarfsflächen wie Kindertagesstätten, Schulen, Grünanlagen, Sportplätze und vieles mehr.</li><li>- Verwaltung der stadt eigenen unbebauten Grundstücke sowie der (unbebauten) Flächen, die von der Stadt für die Erfüllung kommunaler Aufgaben angemietet werden, soweit nicht anderen Fachdienststellen zugewiesen.</li><li>- Wohnungsbauförderung: Beratung über Fördermöglichkeiten beim Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung sowie beim Umbau in behindertengerechten Wohnraum.</li><li>- Märkte, Kirchweihen: Planung, Organisation und Durchführung der Erlanger Bergkirchweih, der zehn Erlanger Stadtteilkirchweihen, des Wochenmarktes, des Lichtmess- und Augustmarktes sowie der Erlanger Waldweihnacht.</li><li>- Gesamtkonzept Bergkirchweihgelände: Entwicklung und Fortschreibung eines Gesamtkonzeptes, wobei die Umsetzung von Einzelmaßnahmen den jeweiligen aktuellen Gegebenheiten und Erfordernissen anzupassen ist, unter Berücksichtigung der baulichen, veranstaltungsrelevanten und sicherheitsrechtlichen Anforderungen, den Belangen des Grünbestandes und der Anwohner*innen / Bürger*innen, sowie die Prüfung bzw. Beauftragung eines Nutzungskonzeptes außerhalb des Festbetriebes.</li></ul>
<b>Auftragsgrundlage<sup>2</sup></b>	Zahlreiche zivilrechtliche Vorschriften wie BGB, öff.-rechtl. Vorschriften wie z.B. BauGB oder Gremienbeschlüsse.

# Arbeitsprogramm 2023

Stadt Erlangen

**Fachausschuss**

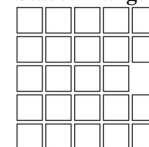
**UVPA**

15.11.2022

**Amt**

23 / Liegenschaftsamt

Ggf. Hinweis auf untergeordnete Organisationseinheit (Abt./SG)/ oder Produktbereich



<b>Zielgruppe</b>	Bürgerinnen und Bürger, Gewerbe, Familien, städt. Ämter, Vereine etc.
<b>Ziele / Aufgaben</b>	<p>An- und Verkauf/Tausch/Ersteigerung von Grundstücken und Immobilien zur Förderung von Wirtschaft und Gewerbe, zur Schaffung von Bauland für bauwillige Bürger – insbesondere für Familien mit Kindern, für ökologische Ausgleichsmaßnahmen, als Vorrats- oder Tauschflächen, für Ziele der Stadtentwicklung, z.B. Straßen, Spielplätze, etc.</p> <p>Erbbaurechts-, Miet- und Pachtverträge über unbebaute Grundstücke für Zwecke der Stadt bzw. des Allgemeinwohls (z.B.: Kita, Schulen, Sport, Vereine, Gewerbe, Ökologie, Landwirtschaft, Weiher, etc.).</p> <p>Verwaltung von Dispositionsobjekten und des unbebauten Grundbesitzes soweit nicht nach dem Nutzungszweck anderen Aufgabengruppen zugewiesen und hier insbesondere Wahrnehmung der Eigentümerfunktion bei (unbebauten) städtischen Grundstücken, u.a. Verkehrssicherungspflichten; Angelegenheiten der Stadt als Steuer- und Abgabenschuldnerin über ihr Grundeigentum, Führen der Bestandsverzeichnisse und der Anlagevermögensdatei/Bilanz über städt. Grundstücke, Wohnungsbauförderung (Beratung über Fördermöglichkeiten), Enteignungsanträge und Wahrnehmung der Interessen der Stadt in Enteignungsverfahren, Bestellung von Rechten der Stadt am Grundeigentum Dritter und von Rechten Dritter am Grundeigentum der Stadt, Rangrücktritten, Ausübung von Vorkaufsrechten, Gestattungen, Verwaltung des Festplatzes, des Hafengeländes, Wahrnehmung der Rechte als Jagdgenosse.</p> <p>Planung, Organisation und Durchführung der Erlanger Bergkirchweih, der zehn Erlanger Stadtteilkirchweihen, des Wochenmarktes, des Lichtmess- und Augustmarktes sowie der Erlanger Waldweihnacht</p> <p>Umsetzung des Gesamtkonzeptes für das Erlanger Bergkirchweihgelände, dies beinhaltet insbesondere die weitere Abwicklung einzelner Baumaßnahmen mit entsprechender Beteiligung der Anwohner*innen, Wirten und Schaustellern und den Miteigentümer*innen von privaten Kellern und der beteiligten Dienststellen.</p>

<b>Produktgruppen</b>	
<b>Untergeordnete Produktgruppen</b>	1113 Finanzmanagement 1117 Zentrales Grundstücks- und Gebäudemanagement

# Arbeitsprogramm 2023

Stadt Erlangen

Fachausschuss

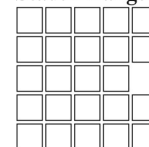
UVPA

15.11.2022

Amt

23 / Liegenschaftsamt

Ggf. Hinweis auf untergeordnete Organisationseinheit (Abt./SG)/ oder Produktbereich



in eigener Verantwortung	
<b>Untergeordnete Produktgruppen mit anteiliger Verantwortung<sup>3</sup></b>	1261 Brandschutz 2111 Grundschulen 2112 Leistungen f. d. Adalbert-Stifter-Schule 2121 Mittelschulen 2151 Realschulen 2171 Gymnasien 3651 Tageseinrichtungen für Kinder (städtische Einrichtungen) 3662 Jugendeinrichtungen (Zuständigkeitsbereich Amt 41) 4211 Sportförderung 4241 Sporteinrichtungen 4242 Bäder 5110 Räumliche Planung und Entwicklungsmaßnahmen 5221 Wohnungsbauförderung 5371 Abfallberatung 5411 Gemeindestraßen 5461 Parkeinrichtungen öffentlich 5462 Parkeinrichtungen (wirtschaftl. Untern.) 5471 Öffentlicher Personennahverkehr ((ÖPNV) 5481 sonst. Personen. u. Güterverkehr (Hafen, Gleisanlage) 5511 Öffentliches Grün, Landschaftspflege 5541 Natur- u. Landschaftsschutz 5731 Märkte, Messen 5733 Kirchweihen 5734 Erlanger Schlachthof GmbH 5735 Sonstige allgemeine öffentliche Einrichtungen 7111 Stiftung Vermächtnis Babette Zielbauer 7112 Auguste-Killinger'sche Waisenstiftung 7114 Krumbeck-Stiftung

Finanzdaten	2022 Ansatz (€)	2023 Entwurfsansatz (€)	
<b>Budgetdaten<sup>4</sup></b>			
<b>Summe Erträge (Sachmittel)</b>	3.298.700	3.465.200	
<b>Summe Aufwendungen (Sachmittel)</b>	1.290.000	1.365.200	
<b>Saldo Sachkostenbudget (SKO - Budgetvolumen)</b>	2.008.700	2.100.000	
<b>Personalaufwand</b>	1.812.300	2.104.700	
<b>Budgetrücklage</b>			
<b>Stand 30.06.2022 <sup>5</sup></b>	250.221,87		
<b>Investitionen</b>			
<b>0300 Auszahlung aus Investitionsstätigkeit</b>	2.040.000	870.000	

# Arbeitsprogramm 2023

Stadt Erlangen

Fachausschuss

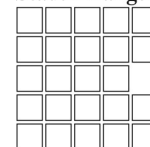
UVPA

15.11.2022

Amt

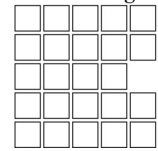
23 / Liegenschaftsamt

Ggf. Hinweis auf untergeordnete Organisationseinheit (Abt./SG)/ oder Produktbereich



<b>Personal<sup>6</sup></b>			
<b>Personalausstattung</b>			
	<b>Gesamt</b>	<b>Beamte</b>	<b>Tarifbeschäftigte</b>
<b>IST-Stand lt. Stellenplan 2022</b>	27	12	15
davon <b>derzeit besetzt</b> mit			
- <b>Vollzeitkräften</b>	20	11	9
- <b>Teilzeitkräften</b>	7	1	6
- Davon <b>derzeit nicht besetzt</b> "freiwillig" bzw. "gesperrt"	1	-	-
<b>Anmerkungen zu sonst. Beschäftigungsverhältnissen</b>			
- Stundenkontingente	-	-	-
- Saisonkräfte / Werkstudenten	1	-	1
- Anzahl der Ausbildungsarbeitsplätze	2		
Verwaltungsbereich:	2		
gewerblicher Bereich			
- Anzahl der bestellten Auszubildenden im Amt	3	2	1

<b>Stellenplan 2023<sup>7</sup></b>		
<b>Beantragte Änderungen</b> (Übersicht <b>ohne Stellenwertänderungen</b> und <b>ohne Begründungstext</b> )	<b>Funktion + Stellenumfang</b> (VZ bzw. TZ-Anteile)	<b>Stellenwert</b>
Folgende <b>neue Planstellen</b> wurden von der Fachdienststelle beantragt	Sachbearbeiter*in Grundstücksverkehr 1,0  Sachbearbeiter*in Grundstücksverwaltung 0,5	A11, EG 10  A 7/8, EG 8
Folgende <b>Stelleneinzüge, Stellensperrungen</b> und <b>kw-Vermerke</b> sind <b>vorgesehen</b>	-	-



## Arbeitsprogramm 2023

- auf Basis des IST-Personalstandes 2022<sup>8</sup>

Analysen, Fakten, Kennzahlen, Entwicklungstrends und Prognosen<sup>9</sup>

Das Liegenschaftsamt hat verschiedene Funktionen bzw. Rollen, zum einen ist es Dienstleister innerhalb der Stadtverwaltung, wie bspw. beim Erwerb bzw. der Zurverfügungstellung von Flächen für städtische Aufgaben, dann nimmt es aber auch die Verwaltung bzw. Eigentümerfunktion für die unbebauten städtischen Grundstücke wahr (insbesondere Miete / Pacht / Verkehrssicherungspflicht). Last but not least ist es aber auch Veranstalter für die Märkte und (Stadtteil-) Kirchweihen (einschl. Bergkirchweih).

Insbesondere bei großen Projekten wie der Stadt-Umland-Bahn ist das Liegenschaftsamt auch stark gefordert.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt erfordert die Stadt-Umland-Bahn diverse Zu-/bzw. Vorarbeiten, wie z.B. Prüfung des Trassenverlaufs auf „Schwierigkeiten“ (Leitungen, Rechte Dritter, WEG-Grundstücke, etc.). Da das Liegenschaftsamt im Auftrag des ZV StUB die für die Realisierung der StUB erforderlichen Grundstücke erwerben soll ist hier zukünftig mit einem deutlichen Anstieg des Aufgabenumfangs zu rechnen.

Weiterhin ist seit geraumer Zeit ein sehr deutlicher Anstieg beim Abschluss von Gestattungsverträgen feststellbar. Dies hängt teilweise mit der hohen Bautätigkeit in Erlangen und teilweise mit der Um- bzw. Neuverlegung von Leitungen diverser Spartenräger zusammen.

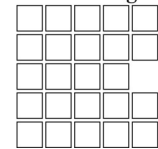
Die Verwaltung der Kleingärten erfordert inzwischen einen deutlich höheren zeitlichen Aufwand, da aufgrund des zwischenzeitlich erreichten Alters der städtischen Kleingartenanlagen (Errichtung in den 1970/80er) zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen anfallen werden. Weitere Kapazitäten werden zukünftig auch im Rahmen des städtischen Projekts „Kleingartenkonzept“ erforderlich.

### EDV-Anwendungen/Digitale Neuerungen

Bei der Migration von GC-Lis sind noch Restarbeiten und Tests durchzuführen, bevor die Fachanwendung in QGIS in den Echtbetrieb umgestellt werden kann. Bedingt durch das Projekt Grundsteuerreform mit gesetzlicher Frist bis zum 31.10.2022 (es sind rd. 700 städtische Grundstücke zu erfassen) waren hier Verzögerungen unvermeidlich. Der entsprechende Bedarf an Benutzerschulungen ist damit auch für 2023 relevant.

Nach den gesetzlichen Grundlagen soll die Erfassung der steuerpflichtigen städtischen Grundstücke zur Grundsteuerreform in 2022 abgeschlossen werden.

Es ist jedoch aufgrund der Vielzahl der Grundstücke auch



noch im Jahre 2023 mit Nachbearbeitungsaufwand zu rechnen

Für das 1. Quartal 2023 ist die Einführung des Elektronischen Rechnungsworkflow vorgesehen. Organisatorische Festlegungen im Amt in Verbindung mit neuem Schulungsbedarf zur zeitgerechten Umsetzung werden erforderlich.

Des Weiteren sind ab 2023 durch die Einführung der neuen gesetzlichen Bestimmungen im Umsatzsteuerrecht (§ 2b UStG) umsatzsteuerpflichtige und -steuerbare Tatbestände in Verträgen zu berücksichtigen und ggf. entsprechend auszuweisen bzw. zu kontieren. Im Einzelnen wird es hier zu erhöhtem Abstimmungsbedarf mit der Stadtkämmerei geben, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

## Herausforderungen

...im Bereich des Grundstückverkehrs:

Bei Grundstückseigentümern steht nicht in jedem Fall der Gemeinwohlgedanke im Vordergrund. Die Bereitschaft eines Verkaufs von Flächen, die bspw. für die Errichtung bzw. Verbreiterung eines Radweges vorgesehen sind, ist nicht immer besonders stark ausgeprägt. Häufig führt dies dazu, dass einzelne Flächen nicht zeitnah erworben werden können. Dies hat dann wiederum Auswirkungen auf den (verzögerten) Ausbau und auch auf die (fristgebundenen) Fördermöglichkeiten. Hierdurch ist auch mit vermehrten Enteignungsverfahren zu rechnen.

...im Bereich Grundstücksverwaltung & Wohnungsbauförderung:

Im Gestattungsbereich steigt der Prüfaufwand über Leitungsrechte sowohl im Zusammenhang mit (Neu-)Anträgen als auch in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen durch die Vielzahl der zu beachtenden Datenquellen (zusätzlich QGIS) immer mehr an.

Die Prüfung der Förderberechtigung nach dem BayWoFG zum Erwerb von Eigenheimen in neuen Baugebieten stellt eine große Herausforderung dar; dies wurde zuletzt in Zusammenhang mit der Vermarktung der (43) Baugrundstücke im Baugebiet 412 deutlich sichtbar. Aufgrund der bestehenden Quotenregelung für neue Baugebiete nehmen Prüfungen auf Förderfähigkeit von Käuferfamilien deutlich zu. Durch die in Kürze zur Vermarktung anstehenden Baugrundstücke in den neuen Baugebieten 464 (Klosterholz), 466 (Herbstwiesenweg), 469 (Häusling Nord) und D 265 (Campingstraße) wird dieser hohe Prüfaufwand weiter bestehen bleiben.

Weichenstellungen werden in 2023 für die weitere Nutzung des Hafengeländes erforderlich, da der bisherige Vertrag mit dem Pächter nach aktueller Laufzeit zum 31.12.2024 endet. Im Falle einer Vertragsverlängerung werden verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der



Infrastruktur des Geländes notwendig (Kaimauer, Hafengleisnutzung).

...im Bereich der Märkte und Kirchweihen:

Nach wie vor sind Veranstaltungen infolge des pandemischen Geschehens auch zukünftig mit einer gewissen Planungsunsicherheit verbunden. Eindrucksvoll hat dies die kurzfristige Absage der Weihnachtsmärkte im Jahr 2021 gezeigt.

Gleichwohl werden die für das Jahr 2023 festgesetzten Veranstaltungen zumindest so angegangen und frühzeitig geplant, als würden sie wie 2022 stattfinden können.

...im Bereich Gesamtkonzept Bergkirchweih:

Die Anforderungen, die die Bergkirchweih selbst an das Festgelände stellt, zusammen mit dem Erhalt und den notwendigen Neupflanzungen der Bäume, den Bedürfnissen von Anwohner\*innen sowie einer nachhaltigen und ganzjährigen Nutzung des Geländes angemessen zu berücksichtigen und letztendlich die verschiedenen Interessen möglichst in Einklang zu bringen.

Langfristig strategische Ziele der Dienststelle

- **Was wollen wir im nächsten Jahr erreichen?**
- **Was wollen wir dafür tun?**
- **Wie wollen wir das anpacken?**
- **Welche Ressourcen stehen dafür zur Verfügung?**

Verringerung der langfristigen Anmietverträge durch Ankauf der dauerhaft benötigten Flächen. Soweit möglich kostendämpfendes Agieren auf dem Erlanger Grundstücksmarkt.

Als strategisches Ziel sollen in der Liegenschaftsfachschale mittelfristig auch die organisatorischen Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung für jedes der ca. 5.500 städtischen Grundstücke ersichtlich sein (Zuständigkeit für Unterhalt, Pflege, Verkehrssicherungspflichten, Budget, etc.). Durch die innerhalb der Verwaltung übergreifend eingesetzte neue GIS-Plattform QGIS können hierfür erforderliche Abstimmungsprozesse der beteiligten Dienststellen ggf. erleichtert werden.

Weiterentwicklung von Konzepten zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken bezüglich Kaufpreis- / Mietpreisdämpfung und Nachhaltigkeit. Insbesondere auch im Hinblick auf Baugruppen und ggf. auch innovativen neuen / weiteren Wohnprojekten

Aufgrund vielfältiger Großprojekte die bereits durchgeführt wurden oder noch anstehen (z.B. Entwicklungsgebiet E-West; BAB – Ausbau; Bahnausbau; Schleusenneubau; StUB) wurden/werden der Landwirtschaft massiv Flächen entzogen. Diese (Ziel-) Konflikte sollten insbesondere durch einen intensiven Kontakt / Dialog mit dem Bayer. Bauernverband und den Grundstückseigentümern „entschärft“ werden um damit die Basis zu schaffen, dass bei Entwicklungen doch wieder ein „Miteinander“ ermöglicht wird.

Vergabekonzept Baugebiet 413; Restgrunderwerb 413



# Arbeitsprogramm 2023

Fachausschuss

UVPA

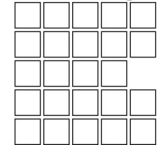
15.11.2022

Amt

23 / Liegenschaftsamt

Ggf. Hinweis auf untergeordnete Organisationseinheit (Abt./SG)/ oder Produktbereich

Stadt Erlangen



Einstieg Entwicklung „Regnitzstadt“ (Großparkplatz). Die bisherige Zuständigkeit von Ref. VI / PET geht ab 01.01.2023 auf die Ämter 23 und 61 über (Projektgruppe).

Grundsätzliche Klärung der Strategie im Hinblick auf Ausgleichsflächen (insbesondere StUB)

Corporate Design aller Veranstaltungen peu à peu an stadtweite Vorgaben angleichen. Für die Bergkirchweih eine eigene Corporate Identity entwickeln.

Weitere Abwicklung dringend notwendiger Verkehrsicherungsmaßnahmen am Bergkirchweihgelände

Fortführung der baulichen Maßnahmen am Bergkirchweihgelände nach Priorität.

## Sofern Stellenplananträge für 2023 gestellt wurden:

Falls die für 2023 beantragten Stellen durch Beschlussfassung des Stadtrats genehmigt werden, können die im jeweiligen Stellenplanantrag aufgeführten Aufgaben zusätzlich erfüllt werden. Das Arbeitsprogramm 2023 wird dadurch entsprechend ergänzt.

Bei Nichtgenehmigung wird auf die im jeweiligen Stellenplanantrag dargestellten Auswirkungen verwiesen.

## DMS-Einführung

Die DMS-Einführung wurde im Jahr 2017 bereits abgeschlossen.