

Arbeitsprogramm 2024

Fachausschuss

UVPA

14.11.2023



Stadt
Erlangen

Amt

23 / Liegenschaftsamt

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

Arbeitsprogramm 2024

Liegenschaftsamt

Zuständiger Fachausschuss: UVPA

Einbringung am: 14.11.2023

Datum: 10. August 2023

_____gez. Auer_____

Unterschrift Amtsleitung

Datum: 10. August 2023

_____gez. Beugel_____

Unterschrift Referent*in

Arbeitsprogramm 2024

Fachausschuss

UVPA

14.11.2023



Stadt
Erlangen

Amt

23 / Liegenschaftsamt

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

Allgemeine Angaben ¹	
Verantwortlich	Birgit Auer
Beschreibung	<p>Das Liegenschaftsamt besteht aus den Abteilungen</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundstücksverkehr- Grundstücksverwaltung und Wohnungsbauförderung- Märkte, Kirchweihen sowie der Stabsstelle- „Projektleitung Gesamtkonzept Bergkirchweihgelände“ <p>Die Aufgaben in Kurzfassung:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verkauf von Grundstücken, insbesondere Bauplätze im Entwicklungsgebiet Erlangen-West II und Flächen oder Gebäuden, die von der Stadt zur Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden.- 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.- Bestellung von Erbbaurechten- 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.- Wohnungsbauförderung: Beratung über Fördermöglichkeiten beim Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung sowie beim Umbau in behindertengerechten Wohnraum.- Märkte, Kirchweihen: Planung, Organisation und Durchführung der Erlanger Bergkirchweih, der zehn Erlanger Stadtteilkirchweihen, des Wochenmarktes, des Lichtmess- und Augustmarktes sowie der Erlanger Waldweihnacht.- 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 Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes außerhalb des Festbetriebes.

Arbeitsprogramm 2024

Fachausschuss

UVPA

14.11.2023



Stadt
Erlangen

Amt

23 / Liegenschaftsamt

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

Auftragsgrundlage²	Die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses BV 31/163/2022 „Umsetzung Klimaaufbruch“ wird dem Handeln des Amtes zugrunde gelegt. Darüber hinaus gibt es zahlreiche zivilrechtliche Vorschriften wie BGB, öff.-rechtl. Vorschriften wie z.B. BauGB oder Gremienbeschlüsse.
Zielgruppe	Bürgerinnen und Bürger, Gewerbe, Familien, städt. Ämter, Vereine etc.
Ziele / Aufgaben	<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 der fiskalischen Parkplätze der Stadt, Verwaltung des Hafengeländes (mit Industriegleis) Wahrnehmung der Rechte als Jagdgenosse und als Mitglied in Verbandsversammlungen (Wasserverbände).</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</p>

Arbeitsprogramm 2024

Fachausschuss

UVPA

14.11.2023



Stadt
Erlangen

Amt

23 / Liegenschaftsamt

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

	der Anwohner*innen, Wirten und Schaustellern und den Miteigentümer*innen von privaten Kellern und der beteiligten Dienststellen.
Produktgruppen	
Untergeordnete Produktgruppen in eigener Verantwortung	1113 Finanzmanagement 1117 Zentrales Grundstücks- und Gebäudemanagement
Untergeordnete Produktgruppen mit anteiliger Verantwortung³	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

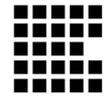
Finanzdaten	2023 Ansatz (€)	2024 Entwurfsansatz (€)	
Budgetdaten⁴			
Summe Erträge (Sachmittel)	3.465.200	3.672.000	
Summe Aufwendungen (Sachmittel)	1.365.200	1.492.200	
Saldo Sachkostenbudget (SKO - Budgetvolumen)	2.100.000	2.179.800	
Personalaufwand	2.104.700	2.402.400	

Arbeitsprogramm 2024

Fachausschuss

UVPA

14.11.2023



Stadt
Erlangen

Amt

23 / Liegenschaftsamt

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

Budgetrücklage			
Stand 30.06.2023 ⁵	200.000	-	
Investitionen			
0300 Auszahlung aus Investitionsstätigkeit	870.000	22.275.000	

Personal ⁶			
Personalausstattung			
	Gesamt	Beamte	Tarifbeschäftigte
IST-Stand lt. Stellenplan 2023	31	11	20
davon derzeit besetzt mit			
- Vollzeitkräften	23	10	13
- Teilzeitkräften	7	1	6
- Davon derzeit nicht besetzt "freiwillig" bzw. "gesperrt"	-	-	-
Anmerkungen zu sonst. Beschäftigungsverhältnissen			
- Stundenkontingente	-	-	-
- Saisonkräfte	1	-	1
- Anzahl der Ausbildungsarbeitsplätze	2		
Verwaltungsbereich:	2		
gewerblicher Bereich			
- Anzahl der bestellten Auszubildenden im Amt	1	-	1

Stellenplan 2024 ⁷		
Beantragte Änderungen (Übersicht ohne Stellenwertänderungen und ohne Begründungstext)	Funktion + Stellenumfang (VZ bzw. TZ-Anteile)	Stellenwert
Folgende neue Planstellen wurden von der Fachdienststelle beantragt	Sachbearbeitung Märkte und Kirchweihen 0,5	EG 9a
Folgende Stelleneinzüge, Stellensperrungen und kw-Vermerke sind vorgesehen	-	-



Arbeitsprogramm 2024

- auf Basis des IST-Personalstandes 2023⁸

Analysen, Fakten, Kennzahlen
Entwicklungstrends und Prognosen⁹

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 zuständig für die Märkte und (Stadtteil-) Kirchweihen (einschl. Bergkirchweih).

Insbesondere bei großen städtebaulichen Projekten wie der Stadt-Umland-Bahn und der Regnitzstadt 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.

Zum 01.01.2023 wurde die Zuständigkeit für das Projekt „Vom Großparkplatz zur Regnitzstadt“ von Ref. VI/PET auf die Ämter 23 und 61 übertragen. Sowohl der Erwerb der hierfür noch benötigten Grundstücke wie auch die spätere Vermarktung der Baufelder lassen ebenfalls eine signifikante Zunahme des Arbeitsvolumens erwarten.

Absehbar ist zudem, dass Dispositionsobjekte künftig vermehrt im Erbbaurecht vergeben werden und die Grundstücke somit im Eigentum der Stadt verbleiben.

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 Spartenträger zusammen.

EDV-Anwendungen/Digitale Neuerungen

Im März dieses Jahres wurde im Amt die neue Buchungssoftware Elektronischer Rechnungsworkflow (eRWF) eingeführt. Es hat sich gezeigt, dass hier noch systembedingte Bedienungsschwierigkeiten bestehen, die einen Mehraufwand bei der AO-Erstellung bedeuten. Verbesserungen sind zu erwarten, sobald auch die wiederkehrenden Buchungen des Amtes über das System mit abgedeckt werden können.

Bei der Einführung des neuen geographischen Informationsportals QGIS sind noch notwendige Arbeiten und Tests durchzuführen, bevor die Fachanwendung in den

Arbeitsprogramm 2024

Fachausschuss

Amt

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

UVPA

23 / Liegenschaftsamt

14.11.2023



Stadt
Erlangen

Echtbetrieb umgestellt werden kann. Bedingt durch die Priorisierung anderer Projekte im Amt (Grundsteuerreform, eRWF) konnte das System aktuell noch nicht im Amt eingeführt werden. Die Migration der liegenschaftlichen Fachschale GC-lis auf QGIS ist nun für den Herbst 2023 geplant. Der entsprechende Bedarf an Benutzerschulungen wird damit auch noch für 2024 relevant.

Herausforderungen

...im Bereich des Grundstückverkehrs:

Anfragen von Gewerbetreibenden nach Gewerbegrundstücken bspw. zur Erweiterung ihres Betriebes können aufgrund des zwischenzeitlich vollständigen Fehlens von entsprechenden Flächen im städtischen Grundstücksportfolio (mangels Ausweisung von Gewerbeflächen) nur negativ beantwortet werden. Eine kurzfristige Änderung dieser Situation ist nicht erkennbar.

Schwierigkeiten beim Ankauf von benötigten Flächen:
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 sonderlich 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. Als Ultima Ratio ist auf die gesetzlichen Möglichkeiten zurückzugreifen (vgl. Art. 14 Abs. 3 GG)

...im Bereich Grundstücksverwaltung & Wohnungsbauförderung:

Die Verwaltung der städtischen Kleingartenanlagen erfordert einen stetig wachsenden zeitlichen Aufwand, da die erforderlichen Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an den vorhandenen (veralteten) Einrichtungen (z.B. Toilettenanlagen, Zäune etc.) weiterhin zunehmen. Entsprechende größere personelle Kapazitäten im Amt mussten geschaffen werden.

Die Prüfung der Förderberechtigung nach dem BayWoFG zum Erwerb von Eigenheimen in neuen Baugebieten stellt weiterhin eine große Herausforderung dar. Aufgrund der für Baugebiete bestehenden Quotenregelung für den förderberechtigten Eigenheimbau - die Quote wird zukünftig von 25% auf 30% angehoben - wird ein hoher Prüfaufwand für die städt. Wohnungsbauförderung bestehen bleiben. Derzeit stehen die Grundstücke in den Baugebieten 464 (Am Klosterholz), 469 (Häusling Nord) und D 265 (Bischofsweiherstraße) zur Vermarktung an.

Im Bereich der Grundstücksverwaltung soll die Nutzung des Hafengeländes perspektivisch bzw. langfristig geklärt werden. Die weitere Hafennutzung wird hier präferiert. Zur Vorbereitung einer entsprechenden neuen Vertragsgrundlage mit dem Hafенbetreiber finden derzeit vielfältige Abstimmungen von

Arbeitsprogramm 2024

Fachausschuss

UVPA

14.11.2023



Stadt
Erlangen

Amt

23 / Liegenschaftsamt

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

beteiligten Fachstellen und Behörden mit dem Ziel der Verbesserung und technischen Aufwertung der Hafeninfrastuktur statt. Insbesondere sollen dafür auch die erforderlichen rechtlichen und technischen Voraussetzungen geschaffen werden, das bestehende Hafengeleis (Kaigleis) wieder in Betrieb zu nehmen.

...im Bereich der Märkte und Kirchweihen:

Die Organisation, Planung und Durchführung der Erlanger Bergkirchweih ist jedes Jahr aufs Neue eine enorm arbeitsintensive Herausforderung. Für das Jahr 2024 sind Herausforderungen in der Anpassung an sicherheitsrechtliche Vorgaben sowie die Weiterentwicklung der Veranstaltung insgesamt zu sehen.

Bei den Stadtteilkirchweihen mehrten sich die Herausforderungen was die Beschickung durch Schausteller*innen, die Suche nach Festwirt*innen sowie die alternde örtliche Infrastruktur betrifft. Entsprechend betreuungsintensiv erweisen sich zunehmend immer mehr Stadtteilkirchweihen im Vergleich zu der Zeit vor der Pandemie.

...im Bereich Gesamtkonzept Bergkirchweihgelände:

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. Aufgrund fehlender Personalressourcen bei Referat VI übernimmt die Projektleitung ausnahmsweise die Bauherrenfunktion für die Sanierung des Steinbach Kellers, um die dafür bestehende Frist (Bergkirchweih 2025) einhalten zu können.

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.

Ankauf einer geeigneten Büroimmobilie für die Unterbringung von Teilen der Stadtverwaltung und damit Vermeidung von weiteren Anmietungen von Büroflächen.

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 Bayerischen Bauernverband und den Grundstückseigentümern

Arbeitsprogramm 2024

Fachausschuss

UVPA

14.11.2023



Stadt
Erlangen

Amt

23 / Liegenschaftsamt

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

„entschärft“ werden um damit die Basis zu schaffen, dass bei Entwicklungen doch wieder ein „Miteinander“ ermöglicht wird.

Erwerb der für das Baugebiet 413 noch benötigten letzten Grundstücke.

Der Berg-Social-Media-Auftritt soll weiter aufgewertet werden, um die Reichweite zu erhöhen. Auch für die Stadtteilkirchweihen ist ein zeitgemäßer Social-Media-Auftritt geplant, um durch die gesteigerte Reichweite mehr Leute auf die Stadtteilkirchweihen aufmerksam zu machen.

Für das Jahr 2024 soll der Wochenmarkt infrastrukturell aufgewertet werden, damit mehr Markthändler*innen mit Starkstrombedarf das Angebot auf dem Wochenmarkt erweitern. So soll das Wochenmarktangebot noch vielfältiger und attraktiver für Besucher*innen werden.

Weitere Abwicklung dringend notwendiger Verkehrssicherungsmaßnahmen am Bergkirchweihgelände

Fortführung der baulichen Maßnahmen am Bergkirchweihgelände nach Priorität.

Sofern Stellenplananträge für 2024 gestellt wurden:

Falls die für 2024 beantragten Stellen durch Beschlussfassung des Stadtrats genehmigt werden, können die im jeweiligen Stellenplanantrag aufgeführten Aufgaben zusätzlich erfüllt werden. Das Arbeitsprogramm 2024 wird dadurch entsprechend ergänzt.

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

DMS-Einführung

Die DMS-Einführung wurde bereits im Jahr 2017 abgeschlossen.