

Neufassung der Wertgrenzen in der „Geschäftsordnung für den Stadtrat Nürnberg“ und in den „Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR)“

Entscheidungsvorlage:

In der Geschäftsordnung des Stadtrates ist u.a. die Zuständigkeitsabgrenzung zwischen dem Stadtrat und den Ausschüssen geregelt. Zum Liegenschaftswesen enthält die Geschäftsordnung des Stadtrates folgende Regelungen:

In § 3 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates in der aktuellen Fassung ist festgelegt, dass der Stadtrat zuständig ist für „Entscheidungen über Erwerb, Veräußerung und Verpfändung von Grundstücken, soweit der Geschäftswert im Einzelfall 800.000,-- € überschreitet.

In § 10 Abs. 1 Nr. 4 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist die Zuständigkeit des Ausschusses für Recht, Wirtschaft und Arbeit (RWA) für das Liegenschaftswesen (soweit nicht der Stadtrat nach § 3 Nr. 14 zuständig ist) begründet.

In § 28 Abs. 1 Nr. 4 ist geregelt, welche Immobilien betreffende Rechtsgeschäfte im Sachausschuss grundsätzlich nicht vom zuständigen Referenten vorgetragen, sondern aufgelegt werden, nämlich

- Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert von mehr als 150.000,-- € bis 300.000,-- €
- Nutzungsverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist mit einem monatlichen Nettonutzungsentgelt über 9.000,-- €,
- Nutzungsverträge mit einer festen Laufzeit bis zu 5 Jahren mit einem monatlichen Nettonutzungsentgelt über 6.000,-- € und
- Nutzungsverträge mit einer festen Laufzeit von bis zu 10 Jahren und einem monatlichen Nettonutzungsentgelt über 1.500,-- €.

In Art. 37 Abs. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) ist geregelt, dass der 1. Bürgermeisters in eigener Zuständigkeit die laufenden Angelegenheiten, die für die Gemeinde keine grundsätzliche Bedeutung haben und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lassen, erledigt. Der Begriff der „laufenden Angelegenheiten“ kann in Richtlinien präzisiert werden (Art. 37 Abs. 1 Satz 2 GO), indem sie den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates und seiner Ausschüsse vom Zuständigkeitsbereich des 1. Bürgermeisters abgrenzen.

Für den Bereich des Liegenschaftswesens hat der Stadtrat erstmals im Jahre 1961 eine derartige Richtlinie, nämlich die Richtlinien über den Verkehr von Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR) erlassen. Die Richtlinie enthält

- allgemeine Anweisungen des Stadtrats an die Verwaltung zur Verwaltung von und zum Verkehr mit Grundstücken
- Grundsatzfestlegungen über die Ermittlung des Kaufpreises, Zahlungsmodalitäten usw. (die damit nicht in jedem Einzelfall beschlossen werden müssen bzw. nur Abweichungen hiervon ausdrücklich beschlossen werden müssen und
- Zuständigkeitsregelungen/Festlegung von Entscheidungsgrenzen.

Die in der Geschäftsordnung festgelegten Wertgrenzen sind deklaratorisch auch noch einmal in der LVVR enthalten. Mit dem Beschluss über die LVVR hat der Stadtrat ergänzend Herrn Ref. VII bzw. Herrn LA/D für bestimmte Geschäfte ermächtigt, bis zur Höhe der dort festgelegten Wertgrenzen, selbstständig Entscheidungen zu treffen.

Die LVVR und die Geschäftsordnung des Stadtrates sehen also ein fünfstufiges Entscheidungsverfahren vor, abgestuft i. d. R. nach Geschäftswert, nämlich

- (1) Entscheidungen durch Herrn LA/D
- (2) Entscheidungen durch Herrn Ref. VII
- (3) Beschluss durch den RWA nach einer Auflage
- (4) Beschluss durch den RWA nach Vortrag des Sachreferenten und
- (5) Gutachten des RWA mit anschließendem Beschluss durch den Stadtrat.

Letztmals wurden die Entscheidungsgrenzen im Jahre 1998 angehoben.

Die LVVR wurden wegen der Euromstellung mit Wirkung ab 01.01.2002 an die neuen Währungsverhältnisse angepasst. Im Wesentlichen wurden hierbei die im Jahre 1998 neu festgelegten DM-Werte in Euro übernommen und gerundet. Eine Abweichung größeren Ausmaßes wurde in der Geschäftsordnung und in der LVVR nur an der Schnittstelle der Wertgrenzen zwischen dem Beschluss des RWA nach Vortrag des Sachreferenten und dem Ausschussgutachten mit anschließendem Stadtratsbeschluss vorgenommen. Diese Wertgrenze belief sich vor der Umstellung auf 1,5 Mio. DM und wurde mit der Euromstellung auf 800.000,-- € angehoben. Der RWA hatte diese Änderungen in seiner Sitzung am 11.07.2001 begutachtet.

Im Zuge der beim Liegenschaftsamt erfolgten Organisationsuntersuchung wurde vorgeschlagen, die seit 1998 bzw. 2002 geltenden Wertgrenzen an die zwischenzeitlich am Grundstücksmarkt stattgefundene Wertentwicklung anzupassen.

Die Wertgrenzen sollen adäquat angehoben werden, um das Geschäft flüssiger, schneller, effizienter und kundenorientierter gestalten zu können. Hierdurch können eine Vielzahl von Grundstücksgeschäften zeitlich schneller abgewickelt werden.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Entscheidungsgrenzen in der derzeitigen Fassung (nach Geschäftsordnung des Stadtrates und der LVVR) der vorgeschlagenen Neufassung gegenübergestellt.

Aktuelle Entscheidungsgrenzen	vorgeschlagene Neufassung
<p>LA/D Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken bis 75.000, -- €</p> <p>Nutzungsverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist und mtl. Nettonutzungsentgelt bis zu 3.000, -- €</p> <p>Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 5 Jahren und mtl. Nettonutzungsentgelt bis zu 1.500, -- €</p>	<p>LA/D Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert von bis zu 112.500, -- €</p> <p>Nutzungsverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist und mtl. Nettonutzungsentgelt bis zu 4.500, -- €</p> <p>Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 5 Jahren und mtl. Nettonutzungsentgelt bis zu 2.250, -- €</p>
<p>Sachreferent: Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken von 75.001, -- € bis 150.000, -- €</p> <p>Nutzungsverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist und mtl. Nettonutzungsentgelt von 3.001, -- € bis 9.000, -- €</p> <p>Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 5 Jahren und mtl. Nettonutzungsentgelt von 1.501, -- bis 6.000, -- €</p> <p>Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 10 Jahren und mtl. Nettonutzungsentgelt bis zu 1.500, -- €</p>	<p>Sachreferent: Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert von mehr als 112.500, -- € bis zu einem Geschäftswert von 225.000, -- €</p> <p>Nutzungsverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist und mtl. Nettonutzungsentgelt von mehr als 4.500, -- € bis zu einem mtl. Nettonutzungsentgelt von 13.500, -- €</p> <p>Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 5 Jahren und mtl. Nettonutzungsentgelt von mehr als 2.250, -- € bis zu einem mtl. Nettonutzungsentgelt von 9.000, -- €</p> <p>Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 10 Jahren und mtl. Nettonutzungsentgelt bis zu 2.250, -- €</p>
<p>RWA – Auflagenbeschluss</p> <p>Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert von 150.001, -- € bis 300.000, -- € (§ 28 Abs. 4 GeschO Stadtrat)</p> <p>Nutzungsverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist und mtl. Nettonutzungsentgelt über 9.000, -- €</p>	<p>RWA – Auflagenbeschluss</p> <p>Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert von mehr als 225.000, -- € bis zu einem Geschäftswert von 450.000, -- €</p> <p>Nutzungsverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist und mtl. Nettonutzungsentgelt von mehr als 13.500, -- €</p>

Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 5 Jahren und mtl. Nettonutzungsentgelt von über 6.000, -- €	Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 5 Jahren und mtl. Nettonutzungsentgelt von mehr als 9.000, -- €
Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 10 Jahren und mtl. Nettonutzungsentgelt von über 1.500, -- €	Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 10 Jahren und mtl. Nettonutzungsentgelt von mehr als 2.250, -- €
RWA – Beschluss nach Sachvortrag des Referenten Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken von 300.001, -- € bis 800.000, -- € (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 der Geschäftsordnung des Stadtrates i.V.m. § 28 Abs. 1 Nr. 4 GeschO Stadtrat i.V.m. § 3 Nr. 14 GeschO Stadtrat) nach Sachvortrag des Referenten	RWA – Beschluss nach Sachvortrag des Referenten Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert von mehr als 450.000, -- € bis zu einem Geschäftswert von 1.200.000, -- € Nutzungsverträge mit fester Laufzeit über 10 Jahren (unabhängig von der Höhe des Nettonutzungsentgelts)
Stadtrat (i.d.R. nach Vorberatung im RWA) Erwerb, Veräußerung und Verpfändung von Grundstücken, soweit der Geschäftswert im Einzelfall 800.000, -- € überschreitet (§ 3 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates)	Stadtrat (i.d.R. nach Vorberatung im RWA) Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken, soweit der Geschäftswert im Einzelfall 1.200.000, -- € überschreitet.

Die bisherigen Zuständigkeiten

- des Herrn LAD

- für nachträgliche Änderungen beschlossener Geschäfte, Rangänderungen oder
- Löschungen sowie der Bestellung und Einräumung von Dienstbarkeiten oder
- sonstigen dinglichen Rechten (mit Ausnahme von Erbbaurechten)

sowie die Zuständigkeiten

- des Stadtrates

- für grundlegende Nutzungsverträge für städtische Grundstücke, Verträge über wichtige Einzelobjekte und
- Verträge von besonderer politischer oder wirtschaftlicher Bedeutung (z.B.: Vertrag mit Stadtreklame Nürnberg GmbH, Vertrag mit Stadtverband der Kleingärtner, Vertrag über langfristige Stadionnutzung)

sollen unverändert bestehen bleiben.

Die in Ziffer 5.0 der LVVR enthaltenen Regelungen über die maßgebenden anzusetzenden Werte für Grundstückskäufe auf Rente, für Tauschgeschäfte, für die Ermächtigung in Zwangsversteigerungsverfahren ein Gebot abzugeben, bei Anträgen auf Enteignungsverfahren oder sonstigen verpflichtenden Erklärungen grundstücksrechtlicher Art, sowie bei Erbbaurechtsbestellungen sollen ebenfalls unverändert bestehen bleiben.