

Liegenschaftsamt der Stadt Nürnberg - Zahlen, Daten, Fakten zum städtischen Liegenschaftswesen

Sachverhalt:

1. Aufgaben des Liegenschaftsamtes

Als Dienstleister in Immobilienangelegenheiten steuert das Liegenschaftsamt Grundstücks- und Immobilienvorhaben der Stadtverwaltung und setzt diese federführend um. Es deckt zur Erfüllung der städtischen Aufgaben vielfältige Flächenbedarfe durch An- und Verkauf sowie die An- und Vermietung unbebauter und bebauter Flächen bzw. die Bestellung von Erbbaurechten hieran. Es verwaltet einen Teil der städtischen Immobilien und das Eigentum von Stiftungen. Es führt - auch für andere Geschäftsbereiche der Stadtverwaltung - Vertragsverhandlungen bei Grundstücksgeschäften. Zudem ist das Liegenschaftsamt Genehmigungsbehörde für die Nutzung des öffentlichen Raums (Sondernutzungen) und damit Ansprechpartner für unterschiedliche Kundengruppen bei der Durchführung von Veranstaltungen auf städtischen Flächen. Darüber hinaus generiert und verarbeitet das Liegenschaftsamt eine Vielzahl immobilienbezogener Daten und trägt durch Anwendung liegenschaftspolitischer Instrumente zur Stadtentwicklung bei.

2. Wem gehört die Stadt?

Das Stadtgebiet umfasst ca. 186,4 km² (18.640 ha).

Rund 5.032 ha sind davon im Eigentum der Stadt Nürnberg (= 26,9 %). Das Liegenschaftsamt verwaltet davon ca. 379 ha, die sich auf 1.375 Grundstücke verteilen.

3. Flächenerwerb und -veräußerung zur Verwirklichung städtischer Ziele

a) Übersicht

In den vergangenen zehn Jahren hat das Liegenschaftsamt über 146 ha Flächen erworben, während im gleichen Zeitraum rund 90 ha verkauft wurden. Die Differenz zeigt, dass das Liegenschaftsamt seit Jahren erfolgreich bestrebt ist, den städtischen Grundstücksbestand kontinuierlich zu erhöhen.

Hinter jedem dieser in den letzten 10 Jahren getätigten 1.463 Grundstücksgeschäften stehen kleinteilige Gesprächsanbahnungen, Wertprüfungen bzw. -ermittlungen, Erstellung bzw. Prüfung von Angeboten, Vertragsverhandlungen, Erstellung bzw. Prüfung von Vertragsentwürfen sowie Notariats- und Grundbuchangelegenheiten, ggf. ergänzt um Bestellungen oder Beendigungen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für die Stadt Nürnberg.

Ankäufe der letzten 10 Jahre:

Jahr	Fläche	Grundstücke	Kaufpreis-Summe
2012	123.231 m ²	47	5 Mio. €
2013	175.324 m ²	120	4 Mio. €
2014	118.943 m ²	85	5 Mio. €
2015	83.797 m ²	52	3 Mio. €
2016	99.214 m ²	62	5 Mio. €
2017	166.190 m ²	68	8 Mio. €
2018	205.811 m ²	94	16 Mio. €
2019	185.214 m ²	60	9 Mio. €
2020	143.339 m ²	60	12 Mio. €
2021	166.925 m ²	97	13 Mio. €
	1.467.988 m²	745	81 Mio. €

Verkäufe der letzten 10 Jahre:

Jahr	Fläche	Grundstücke	Kaufpreis-Summe
2012	56.275 m ²	93	9 Mio. €
2013	62.120 m ²	79	8 Mio. €
2014	75.824 m ²	104	5 Mio. €
2015	28.548 m ²	64	13 Mio. €
2016	87.382 m ²	58	17 Mio. €
2017	63.988 m ²	58	28 Mio. €
2018	99.547 m ²	58	12 Mio. €
2019	325.202 m ²	79	9 Mio. €
2020	84.011 m ²	90	12 Mio. €
2021	18.707 m ²	35	15 Mio. €
	901.604 m²	718	127 Mio. €

In den Jahren 2017 bis 2019 erfolgten zahlreiche Verkäufe und Einbringungen von bebauten und unbebauten Immobilien an bzw. in die wbg, vor allem im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen. Damit bleiben die betreffenden Grundstücke im städtischen Konzern.

b) Langfristige Flächenerwerbe zur Verwirklichung von Wohnbauland- und Gewerbeentwicklungen

In langfristiger Vorausschau, oft über Jahrzehnte, erwirbt das Liegenschaftsamt Grundstücke für Wohnbauland- und Gewerbeentwicklungen.

Das zeigt sich am Anteil der Grundstücke, die sich bei den laufenden größeren Flächenentwicklungen in städtischem Eigentum befinden:

- Bielefelder Straße: 70%,
- Marienberg: ca. 30%
- Schmalau-Ost: 76 %
- südliche Kriegsoffsiedlung: 70%,
- Tiefes Feld: 25%,
- Wetzendorf: 48%,
- Züricher Straße: 60%.

3. Wichtige bodenpolitische Instrumente

Konzeptauswahlverfahren

Seit dem Jahr 2013 erfolgt der Verkauf größerer städtischer Wohnbauflächen in sog. Konzeptauswahlverfahren. Hierbei erfolgt die Veräußerung der Grundstücke nicht an den Meistbietenden, sondern zu einem vorher fixierten Festpreis an denjenigen Bieter mit der besten inhaltlichen Konzeption und Projektidee. Ausschlaggebend sind Kriterien u. a. sozialer, wohnungspolitischer, baulicher, stadtplanerischer oder ökologischer Art (vgl. AfS vom 28.04.2016 und RWA vom 18.09.2019). Bei den Flächen zur Bebauung mit Mietwohnungen ist dabei der Anteil geförderter Wohnungen ein gewichtiges Kriterium - hier wird oft mehr als die übliche 30%-Quote realisiert.

Ein Beispiel ist die am 11.03.2022 eingeweihte neue Wohnanlage des St. Gundekar-Werks in der Heinrich-Held-Straße in Katzwang. Das Grundstück, das der Stadt gehörte, wurde im Wege eines Konzeptauswahlverfahrens an das St. Gundekar-Werk veräußert.

Dieses bot in dem Verfahren an, alle Wohnungen dort im geförderten Wohnungsbau zu errichten, und erhielt schließlich den Zuschlag.

Erbbaurechte

In Nürnberg wurden und werden Erbbaurechte vergeben und grundsätzlich als Alternative zum Verkauf von Grundstücken genutzt (vgl. RWA vom 18.09.2019).

Derzeit werden beim Liegenschaftsamt 227 Erbbaurechte im Bestand verwaltet, die sich auf folgende Nutzungen aufteilen:

- | | |
|--------------------------|-----|
| • Wohnen: | 105 |
| • Gewerbe: | 36 |
| • Sport und Vereine: | 35 |
| • soziale Einrichtungen: | 35 |
| • sonstige Erbbaurechte: | 16 |

4. Entwicklungsgebiete

Stadtentwicklung Marienberg

Im September 2019 befanden sich rund 20% der betroffenen Flächen im Stadteigentum. Durch die Akquise von 21 Grundstücken mit ca. 59.000 m² erhöhte sich dieser Wert bis März 2022 auf rund 30%.

Um ins Eigentum der Flächen zu gelangen, wurde ein besonderer Mix von bodenpolitischen Maßnahmen in komplexen Vertragsverhandlungen zur Anwendung gebracht:

- gleichlautende Musterverträge für alle Eigentümer (Herstellung der Transparenz),
- Aufzahlungsklausel für alle Eigentümer im Falle von Abweichungen vom fixierten Gutachterwert,
- Flächentausch von städtischen Flächen außerhalb des Entwicklungsgebietes bei gleichzeitiger Fixierung eines Rückkaufsrechts zu Gunsten der Stadt,
- Nutzungsbeschränkungen zu Gunsten der Stadt zur Erhaltung des Gebietscharakters,
- Aufzahlungsklauseln zu Gunsten der Verkäuferin bzw. des Verkäufers bei Nutzungs- oder Planungsänderungen, die durch die Stadt Nürnberg verursacht werden.

B-Plan 4641 Wetzendorf / Alte Parler Str.

Das Umlegungsgebiet umfasst eine Fläche von 31 ha. Derzeit befinden sich hiervon ca. 15 ha im städtischen Eigentum.

Die komplexe Erwerbsphase ist noch nicht abgeschlossen und bedingt eigentümerspezifische Ankaufsinstrumente:

- Unterstützung der Umlegung mit Geo durch freihändige Erwerbe,
- Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes,
- Grundstückstausch, auch außerhalb des B-Plan-Gebietes, um innerhalb des Areal ins Eigentum von Flächen zu kommen,
- Aufzahlungsklauseln bei Nutzungsänderungen zu Gunsten der Verkäuferin bzw. des Verkäufers.

Prinovis-Areal

Infolge der Geschäftsaufgabe der Prinovis GmbH & Co. KG zum 30.04.2021 entstand eine große Potenzialfläche von ca. 10 ha. Die Stadt Nürnberg erwarb hiervon eine Teilfläche von 5,6 ha für ein neues Schulzentrum.

Durch die abgestimmten Erwerbsverhandlungen sowie eine gemeinsame Projektentwicklung und -koordination zwischen den betroffenen Geschäftsbereichen der Stadtverwaltung hat die Stadt die 5,6 ha für das geplante Schulzentrum von der Prinovis GmbH & Co. KG und der DB Netz AG erworben. Die Übergabe der von allen Gebäuden und Druckanlagen geräumten sowie allen Umweltschäden befreiten Schulgrundstücke erfolgt abschnittsweise ab September 2022 an die wbg-Kommunal zur Bebauung mit dem geplanten Schulzentrum.

Die verbleibenden 4,5 ha des Prinovis-Areals wurden von einem lokalen Investor erworben, der seine Flächen zu einem hochwertigen Gewerbegebiet weiterentwickeln wird. Das Liegenschaftsamt moderierte hierbei den Prozess der Erstellung einer Abwendungsvereinbarung zwischen den städtischen Geschäftsbereichen und dem Investor, um die städtischen Entwicklungsziele zu sichern und eine High-Tech-affine und hochschulnahe Nutzungen (Bezug zur Technischen Universität Nürnberg, die nur ca. fünf U-Bahnminuten entfernt ist) zu ermöglichen.

5. Immobilienverwaltung

Im Rahmen der Immobilienverwaltung sorgt das Liegenschaftsamt durch Anmietungen für die Deckung der Bedarfe der Stadtverwaltung an Büroflächen, Schulgebäuden, Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen. Als ein Meilensteinprojekt konnte die Stadt zur Revitalisierung des ehemaligen Quelle-Versandzentrums durch die Anmietung von ca. 42.000 m² in „The Q“ beitragen.

Das Liegenschaftsamt ist der zentrale Ansprechpartner für die Generalpächter von Kleingartenanlagen (Stadtverband Nürnberg der Kleingärtner und Bahn-Landwirtschaft), sowie für Kleingartenvereine und Privatpersonen, die sich ihre eigene grüne Oase inmitten der Stadt erschaffen wollen.

Ferner ist das Liegenschaftsamt an städtischen Bauprojekten als wichtiger Partner beteiligt. So werden während der Baudurchführung meist zusätzlich nichtstädtische Flächen zur Lagerung von Baumaterial oder als Baustelleneinrichtungsfläche benötigt.

Auch betreibt das Liegenschaftsamt den am Königstor gelegenen Handwerkerhof und entwickelt diesen Ort beständig zu einem "place to be" weiter. Gerade für Touristinnen und Touristen ist der Handwerkerhof das Tor zur Altstadt und auch der erste Berührungspunkt mit der Altstadt.

6. Sondernutzungen

Das Liegenschaftsamt ist Genehmigungsbehörde für die Nutzung des öffentlichen Raums (Sondernutzungen) und vermietet ferner städtische Privatflächen.

Hierzu gehören Veranstaltungen (Rock im Park, Red Bull District Ride, Norisringrennen, Maifest am Aufseßplatz, Kirchweihen etc.) ebenso wie Außengastronomie, Warenauslagen, Infostände, Plakatständer, Imbissstände, Werbeaktionen, Kundenstopper usw., soweit diese auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf städtischen Privatflächen erfolgen.

Im Hinblick auf Veranstaltungen besteht beim Liegenschaftsamt das Dienstleistungsbüro Veranstaltungen (DLB) als besondere Service-Einheit für die Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen (vgl. RWA vom 24.10.2018). Das DLB ist Teil des Bereichs Sondernutzungen und dient als zentraler Ansprechpartner für Fragen zur Genehmigung und Durchführung von Veranstaltungen auf städtischen Flächen.

Zum 01.01.2020 trat die neue Sondernutzungsrichtlinie Altstadt in Kraft. Sie enthält u.a. ein Verbot von sog. Kundenstoppfern in der Altstadt. Die Regelungen der Sondernutzungsrichtlinie werden vom Liegenschaftsamt in Kooperation mit dem Außendienst Nürnberg (ADN) umgesetzt (vgl. RWA vom 16.02.2022).

Das Liegenschaftsamt hat seit Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 Außenbestuhlungsflächen in einem verkürzten, unbürokratischen Genehmigungsverfahren temporär erweitert bzw. zusätzlich geschaffen. Insgesamt wurden in den Jahren 2020 und 2021 jeweils in knapp 300 Fällen zusätzliche oder erweiterte Außenbestuhlungsflächen genehmigt, davon in knapp 140 Fällen auf Parkplätzen. Diese Praxis wird auch im Jahr 2022 fortgesetzt. Seit dem Jahr 2020 erfolgt auch für die Außen-, Nacht- und Szenegastronomie eine großzügige, pragmatische Genehmigungspraxis bei den Freischankflächen (vgl. zuletzt RWA vom 16.02.2022).

Anmerkungen zur Diversity-Relevanz:

Die Arbeit des Liegenschaftsamts dient u.a. der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Dies betrifft Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen, insbesondere von Familien. Was die Sondernutzungen für Außengastronomie betrifft, so sind gerade in der Gastronomie-Branche viele Frauen beschäftigt sind, auch in geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse.