

Liegenschaftsamt der Stadt Nürnberg - Zahlen, Daten, Fakten zum städtischen Liegenschaftswesen aus dem Jahr 2022

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 159 ha Flächen erworben, während im gleichen Zeitraum rund 96 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 1.759 Grundstücksgeschäften stehen oft kleinteilige Gesprächsanbahnungen, Wertprüfungen bzw. -ermittlungen, Erstellung bzw. Prüfung von Angeboten, komplexe Vertragsverhandlungen, Erstellung bzw. Prüfung von Vertragsentwürfen sowie Notariats- und Grundbuchangelegenheiten, ggf. ergänzt um Bestellungen oder Beendigungen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für die Stadt Nürnberg. Die beiden Tabellen nachfolgend zeigen die An- und Verkäufe der letzten 10 Jahre.

Ankäufe der letzten 10 Jahre

Jahr	Fläche	Grundstücke	Kaufpreis-Summe
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. €
2022	251.379 m ²	83	42 Mio. €
	1.596.136 m²	1.081	117 Mio. €

Verkäufe der letzten 10 Jahre

Jahr	Fläche	Grundstücke	Kaufpreis-Summe
2013	62.120 m²	79	8 Mio. €
2014	75.824 m²	104	5 Mio. €
2015	28.548 m²	64	13 Mio. €
2016	87.382 m²	58	17 Mio. €
2017	63.988 m²	58	28 Mio. €
2018	99.547 m²	58	12 Mio. €
2019	325.202 m²	79	9 Mio. €
2020	84.011 m²	90	12 Mio. €
2021	18.707 m²	35	15 Mio. €
2022	116.333 m²	53	18 Mio. €
	961.662 m²	678	137 Mio. €

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:

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

4. Erbbaurechte

In Nürnberg wurden und werden Erbbaurechte vergeben und grundsätzlich als Alternative zum Verkauf von Grundstücken genutzt (vgl. RWA vom 18.09.2019). Beispiele aus jüngerer Zeit sind das ehemalige Dehner-Areal an der Gustav-Adolf-Straße oder der Marientorzwinger.

Derzeit werden beim Liegenschaftsamt 230 Erbbaurechte im Bestand verwaltet, die sich auf folgende Nutzungen aufteilen:

- Wohnen: 107
- Gewerbe: 36
- Sport und Vereine: 35
- soziale Einrichtungen: 36
- sonstige Erbbaurechte: 16

5. Immobilienverwaltung

Im Rahmen der Immobilienverwaltung sorgt das Liegenschaftsamt durch Anmietungen für die Deckung der Bedarfe der Stadtverwaltung an Büroflächen (z.B. Anmietungen in „The

Q“), Schulgebäuden, Lagerflächen (z.B. Anmietungen im ehem. Prinovis-Areal) und Baustelleneinrichtungsflächen.

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 Visitenkarte und Tor zur Altstadt sowie der erste Berührungspunkt mit der Altstadt.

Neben der Flächen- und Gebäudeverwaltung ist die Abteilung Immobilienverwaltung beim Liegenschaftsamt zentraler Dienstleister für den Abschluss von Mietverträgen (d.h. Anmietungen für städtische Dienststellen bzw. für Aufgabenerfüllung der Stadt und Vermietung städtischer Flächen) und für das Vertrags-Management. Die ca. 2.400 Nutzungsverhältnisse sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Unbeauteter städtischer Besitz (Grundstücke)	Anzahl der Nutzungsverhältnisse ca. 1985	Fläche in m² ca. 6.758.082
davon:		
Industrie- und Gewerbeflächen	380	1.162.664
Landwirtschaftliche Flächen	200	1.436.630
Sportplätze	40	463.219
Kleingarten u. sonstige Gartenflächen	643	568.094
Kfz.-Stellplätze	33	79.206
Sonstige Flächen	593	3.048.269

Bebauter städtischer Besitz (Gebäude)	Anzahl der Nutzungsverhältnisse ca. 867	Fläche in m² ca. 294.596
davon:		
Wohneinheiten insgesamt	109	23.873
Gewerbereinheiten insgesamt	354	106.666
Garagen und Stellplätze	147	823
Kioske und Gaststätten	42	15.146
Sonstige Nutzungen	215	148.088

Anmietungen	ca. Anzahl Nutzungsverhältnisse 831	ca. Fläche in m² 2.045.947
davon:		
Unbebaut	426	1.840.405
Bebaut (Büro, Kitaflächen, Schulflächen, Wohnungen, Sonstiges)	405	205.542

Beispiele aus der Tätigkeit der Abteilung Immobilienverwaltung:

- Im Zuge der Bewirtschaftung der 78 Stadtmauertürme sorgt das Liegenschaftsamt dafür, dass im Bedarfsfall die brandschutzrechtliche Ertüchtigung der Türme umgesetzt wird. Es nimmt somit die Steuerungsfunktion zwischen Mietern und bauausführenden Stellen wahr und sucht bei Problemstellungen nach Lösungsmöglichkeiten.
- Bunkeranlagen werden Vereinen zur Abhaltung von Führungen für Geschichtsinteressierte im Wege einer mietvertraglichen Überlassung zur Verfügung gestellt. Die Auseinandersetzung mit der Vergangenheit insbesondere für Jüngere wird dadurch bildlich vertiefend ermöglicht.
- Über das gesamte Stadtgebiet werden Flächen und Räume zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt wie z. B.: Betriebs- und Lagerflächen im sog. „Gewerbehof-West“, Laden-, Büro- und Lagerflächen in der Mauthalle sowie gastronomische Einrichtungen oder Kioske in städtischen Anwesen.
- Das Liegenschaftsamt revitalisiert Altlastensanierungen städtischer Fiskalgrundstücke, um auf diesen die unterschiedlichen Nachfolgenutzungen ermöglichen zu können. Dabei prüft das Liegenschaftsamt im Zuge der Projektsteuerung Fördermöglichkeiten und akquiriert aus den verfügbaren Programmen Fördermittel für die Maßnahmenumsetzung, um den städtischen Finanzbedarf zu reduzieren.
- In der Rolle als Grundstückseigentümer übernimmt die Abteilung Immobilienverwaltung die umfassenden Verkehrssicherungsverpflichtungen (z. B. Wintersicherung, Baumsicherheit, Gewährleistung Trittsicherheit) und ist als Nachbar Beteiligter an Baugenehmigungsverfahren Dritter. Des Weiteren unterbindet das Liegenschaftsamt im eigenen Handlungsbereich widerrechtliche Nutzungen.

6. Sondernutzungen und Veranstaltungen

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, Stadtteilkirchweihen, Altstadtfest, etc.) sowie Außengastronomie (im Stadtgebiet haben etwa 800 Gastronomiebetriebe Außenbestuhlungsflächen auf öffentlichem Grund), Warenauslagen, Infostände, Plakatständer, Imbissstände, Werbeaktionen, Kundenstopper, usw., soweit diese auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf städtischen Privatflächen erfolgen.

Für die Genehmigung von 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 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. Kundenstoppern 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 wurde auch in den Jahren 2022

und 2023 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).

Die Funktion geht über die reine Zurverfügungstellung von Flächen weit hinaus. Letztlich wird hier ein Management des öffentlichen Raums betrieben. Zwischen Antragstellern, Nachbarn, Bürgerinnen und Bürgern, zwischen Fachämtern und der Politik bzw. öffentlichen Interessen wird hier – unter Beachtung der Rechtslage – kommuniziert, ermittelt, vermittelt, erklärt und ein sachgerechter Ausgleich der Interessen gesucht. Argumente werden hier analysiert und es wird versucht, durch eine klare Sprache und Transparenz in der Argumentation eine pragmatische Lösung zu finden – die zwar nicht immer alle Interessen befriedigen kann, die aber nachvollziehbar ist und im Regelfall auch akzeptiert wird.

In Zusammenarbeit mit dem Außendienst Nürnberg (ADN) geht das Liegenschaftsamt seit Juli 2017 verstärkt gegen im Stadtgebiet unzulässig aufgestellte Werbefahrzeuge und Werbeanhänger vor. Der Bearbeitungsaufwand ist hoch, allerdings zeigt das konsequente Verwaltungshandeln auch Erfolg.

Aufgriffe, die im Stadtgebiet festgestellt werden, werden durch die Mitarbeitenden des ADN dokumentiert. Das Liegenschaftsamt hört die Betroffenen an, erstellt Leistungsbescheide und gibt den Vorgang ggf. parallel hierzu an das Rechtsamt zur Einleitung eines Bußgeldverfahrens. Bei erstmaligen Aufgriffen erfolgt eine eingehende Beratung der Betroffenen über die Sach- und Rechtslage. In vielen Fällen führt dies dazu, dass die unzulässig aufgestellten Fahrzeuge entfernt werden. Insbesondere die Ahndung von Verstößen mittels Leistungsbescheiden, in denen eine erhöhte Sondernutzungsgebühr von derzeit 57,20 Euro pro Tag (Pos. Nr. 38 der Anlage 1 zum Sondernutzungsgebührenverzeichnis) erhoben wird, zeigt die gewünschte Wirkung. Allerdings ist auch die Neigung der Betroffenen groß, gegen die vom Liegenschaftsamt veranlassten Bescheide zu klagen. In diesen Fällen führt das Liegenschaftsamt im Vorfeld die Korrespondenz mit Anwälten und gewährt Akteneinsicht. Vor Gericht wird das Liegenschaftsamt vom Rechtsamt vertreten. Auf Grund der eingespielten Zusammenarbeit aller am Verfahren beteiligten Dienststellen, wurde bisher kein Klageverfahren (seit Juli 2017: 18 Klageverfahren) zu Lasten der Stadt entschieden. Die Klageverfahren erstrecken sich vielfach über mehrere Instanzen und Jahre. Derzeit sind 10 Klageverfahren bei Gericht anhängig.

Jahr	Feststellungen	Leistungsbescheide
2017 (ab Juli)	72	12
2018	83	13
2019	135	30
2020	189	40
2021	184	19
2022	126	15
2023 (bis Mai)	58	13

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.