

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Personal und Organisation Beteiligte Dienststelle/n: Immobilienmanagement	Vorlage-Nr: FB 11/0118/WP16 Status: öffentlich AZ: FB 11/3.2 Datum: 03.05.2012 Verfasser: Frau Schorn/Frau Offermanns						
<b>Einrichtung einer Vollzeitstelle im Fachbereich          Immobilienmanagement zur Bearbeitung der          Erbbauzinserhöhungen in der Abteilung FB 23/10          (Grundstücksverträge)</b>							
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>23.05.2012</td> <td>PVA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	23.05.2012	PVA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz					
23.05.2012	PVA	Anhörung/Empfehlung					

**Beschlussvorschlag:**

Der Personal- und Verwaltungsausschuss nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt auf Vorschlag des Oberbürgermeisters dem Rat der Stadt Aachen im Rahmen des Stellenplanes 2013 die Einrichtung einer Vollzeitstelle im Fachbereich Immobilienmanagement zur Bearbeitung des Aufgabengebietes Erbbauzinserhöhung sowie Aufgaben aus dem Kleingartenwesen.

## Finanzielle Auswirkungen:

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 2012	fortgeschriebener Ansatz 2012	Ansatz 2013 ff	fortgeschriebener Ansatz 2013 ff	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	4.378.000 €	4.378.000 €	13.134.000 €	13.380.000 €	0 €	0 €
Personal- /Sachaufwand	0 €	39.110 € (*)	0 €	234.660 €	0 €	0 €
Abschreibungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ergebnis	4.378.000 €	4.338.890 €	13.134.000 €	13.145.340 €	0 €	0 €
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	- 39.110 €		+ 11.340 €			

keine ausreichende Deckung  
vorhanden

Durch die Einrichtung und Besetzung von einer Vollzeitstelle entstehen ab dem Datum der Stellenbesetzung jährliche Personalkosten gemäß beigefügter Übersicht:

<b>Beschäftigter/ Beamter</b>	<b>EG 9 Stufe 3 TVöD</b>	<b>BesGr. A 9 g.D. Stufe 3</b>	<b>BesGr. A 10 Stufe 6</b>
Personalkosten (inkl. Pensions- u. Beihilferückstellungen, Kosten Beihilfe)	46.400 €	44.400 €	57.100 €
Sachkostenpauschale	9.700 €	9.700 €	9.700 €
Gemeinkosten (20% der P.- Kosten)	9.280 €	8.880 €	11.420 €
<b>Gesamtkosten (jährlich)</b>	<b>65.380 €</b>	<b>62.980 €</b>	<b>78.220 €</b>

Die maximal anfallenden jährlichen Personalkosten in Höhe von 78.220 Euro sind den zu erwartenden Mehreinnahmen in Höhe von rund 82.000 Euro (analog dem Jahreswert 2011: 81.700 Euro) gegenüberzustellen.

(\*)

Für den fortgeschriebenen Ansatz 2012 wurden die anteiligen maximalen Personalkosten in Höhe von 39.110 Euro angesetzt, da mit einer Besetzung der Planstelle - vorbehaltlich deren Einrichtung - erst im 2. Halbjahr 2012 zu rechnen ist.



## **Erläuterungen:**

Das Erbbaurecht beinhaltet das Recht, ein fremdes Grundstück baulich zu nutzen. Damit wird der Grundsatz durchbrochen, dass das Eigentum an einem Gebäude und an einem Grundstück stets zusammen gehören. Als Gegenleistung für die Inanspruchnahme des Grundstücks erhält die Stadt als Grundstückseigentümerin vom Erbbauberechtigten den Erbbauzins. Angesichts der langen Laufzeiten von Erbbaurechten ergibt sich die Notwendigkeit der Erhöhungen des Erbbauzinses. Entscheidend hierfür sind die vertraglich festgelegten Verfahren, d.h. eine Erhöhung der Erbbauzinsen kommt dann in Betracht, wenn bereits bei Bestellung des Erbbaurechts eine Anpassungsklausel vereinbart wurde. Die Verjährung sowohl des dinglichen als auch eines möglichen schuldrechtlichen Anspruchs auf Zahlung von Erbbauzinsen richtet sich nach § 195 BGB und beträgt damit drei Jahre.

Der Fachbereich Immobilienmanagement verwaltet derzeit 1.150 Erbbaurechte, von denen sich etwa 2/3 im Stiftungsbesitz der Stadt Aachen befinden. Bereits im letzten veröffentlichten Immobilienbericht 2009 wurde darauf hingewiesen, dass für die seinerzeit bestehenden 1.186 Erbbaurechte Erbbauzinseinnahmen in Höhe von rund 3,6 Millionen Euro erzielt wurden. Auf den Stiftungsgrundbesitz entfiel hierbei ein Betrag von rund 2,5 Millionen Euro.

Da die aus den festgesetzten Erbbauzinsen realisierten Einnahmen laut FB 23 die Verzinsung des Stiftungsvermögens darstellen sowie unter Verweis auf die o.g. Verjährungsfristen, besteht die Notwendigkeit, die Erhöhung der Erbbauzinsen zeitnah vorzunehmen. Entsprechend der derzeitigen vertraglichen Regelungen ist die Erhöhung der Erbbauzinsen erstmals nach zehn Jahren, dann jeweils nach Ablauf von fünf Jahren und ab dem zwanzigsten Jahr seit Vertragsabschluss alle drei Jahre möglich.

Die Bearbeitung der Erbbauzinserhöhungen ist organisatorisch in Abteilung FB 23/100 „Grundstücksverträge“ angesiedelt. Nach im Jahr 2008 erfolgter Aufgabenkritik wurden sie zentral der Planstelle FB 23/102 zugewiesen. Zwischenzeitlich wurden dieser Planstelle in der Praxis jedoch weitere umfangreiche Zusatzaufgaben zugewiesen. Neben der Bearbeitung von Erbbauzinserhöhungen stellt insb. die Vorbereitung und Abwicklung von Kaufverträgen für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser den Schwerpunkt der Tätigkeit dar. Hierbei hat die Praxis gezeigt, dass der Bearbeitungsaufwand für Neubaugebiete (z.B. Grauenhofer Weg, Brander Feld, Umlegungsgebiet Lontzenweg oder Bobenden) den Umfang einer Vollzeitstelle übersteigt. Die Vorbereitung von Vertragsentwürfen erfordert inzwischen mehr Zeit und Fachwissen. Dies ist insb. auf die Änderung gesetzlicher Bestimmungen zurückzuführen, z.B. die Schuldrechtsreform, die eine Erweiterung des Haftungsrahmens zufolge gehabt hat und zudem eine Differenzierung in Verbraucher- und Unternehmerverträge vorsieht. So wurden im Baugebiet Grauenhofer Weg bergbauliche Hinterlassenschaften aufgefunden, welche eine aufwendige Formulierung der späteren Kaufverträge erforderlich gemacht hat, damit gegen die Stadt Aachen als Verkäuferin keine Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden können.

Zwingend erforderlich ist es gleichzeitig, die Erbbauzinserhöhungen möglichst zeitnah vorzunehmen.

Der aus der v.g. Aufgabenerweiterung resultierende personelle Mehrbedarf konnte bis Ende 2011 durch den Einsatz eines überplanmäßig eingesetzten Mitarbeiters kompensiert werden. Diesem Mitarbeiter wurden außerdem Aufgaben aus dem Bereich des Kleingartenwesens übertragen, da auch in diesem Bereich personeller Mehrbedarf bestand. Das Kleingartenwesen für die Betreuung von derzeit 42 Kleingartenanlagen ist in Abteilung FB 23/200 „Grunderwerb, Mieten, Pachten und Marktwesen“ angesiedelt. Die personelle Ausstattung hat sich in der Praxis jedoch ebenfalls als nicht auskömmlich erwiesen.

Der bislang überplanmäßig zugewiesene Mitarbeiter steht dem FB 23 seit dem 22.12.2011 nicht mehr zur Verfügung. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Arbeitszeitreduzierung eines weiteren Mitarbeiters in der Abteilung 23/100 um 6 Std./ Woche ab 01.01.2012 eine Kompensation durch das vorhandene Personal zusätzlich erschwert ist.

Eine zeitnahe Bearbeitung der Erbbauzinserhöhungen ist derzeit nicht gewährleistet. FB 23 beantragt daher die Einrichtung einer neuen Vollzeitplanstelle, angesiedelt in Abteilung FB 23/100 „Grundstücksverträge“. Diesem Mischarbeitsplatz sollen mit einem Zeitanteil von 70% Aufgaben zur Umsetzung der Erbbauzinserhöhungen und mit einem Zeitanteil von 30% Aufgaben aus dem Bereich des Kleingartenwesens zugewiesen werden. Es ist beabsichtigt, die Planstelle nach BesGr. A 9 g.D./ A 10 BBesG bzw. Entgeltgruppe 9 TVöD auszuweisen.

Hinsichtlich der Kostendeckung weist FB 23 darauf hin, dass die mit Einrichtung der neuen Planstelle entstehenden Personalkosten durch die Mehreinnahmen, die aufgrund der Erbbauzinserhöhung erwartet werden, abgedeckt werden können. Ausweislich der vorliegenden Unterlagen betragen die Mehreinnahmen aufgrund der Aufgabenwahrnehmung durch den v.g. überplanmäßig eingesetzten Mitarbeiter - mit steigender Tendenz -

in 2009 ca. 32.100 Euro

in 2010 ca. 36.600 Euro

in 2011 ca. 81.700 Euro

Insbesondere die Steigerung in 2011 ist auf die o.g. überplanmäßige Unterstützung zurückzuführen (der Stelleninhaber stand dem FB 23 seit Anfang 2011 für diese spezielle Aufgabe zur Verfügung).

FB 23 geht davon aus, dass durch die Einrichtung der Vollzeitplanstelle zeitnah und fristgerecht die Erbbauzinserhöhungen durchgeführt und somit entsprechende Mehreinnahmen erzielt werden können. Der Personalrat wird im Rahmen seines prozessbegleitenden Informationsrechtes gemäß § 65 Abs. 1 LPVG NW beteiligt.

Der formelle Beschluss für die Einrichtung der neuen Planstelle erfolgt durch den Rat über den Entwurf des Stellenplans 2013. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass die Personalkosten des überplanmäßig eingesetzten Mitarbeiters im Personalkostenansatz bis Ende 2011 bereits eingerechnet waren.