

AZ: -61.3- / Herr Peters

Drucksache Nr.: 0059/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	13.08.2013	Ö	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	15.08.2013	Ö	Vorberatung
Finanz- und Wirtschaftsförde- rungsausschuss	21.08.2013	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	27.08.2013	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter: OBM

Verhandlungsgegenstand: **Aufgaben- und Qualitätssicherung im
Fachdienst Stadtplanung und -entwick-
lung (FD 61), Abt. Grundstücksverkehr**

A n t r a g : Der Schaffung einer zusätzlichen Planstelle
(Bes. Gr. A 10 bzw. EGr. 9 TVöD) im Fach-
dienst -61-, Abteilung Grundstücksverkehr
wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen: Mehraufwendungen von 62.600,00 € / Jahr

B e g r ü n d u n g :

Im Rahmen einer abgeschlossenen Organisationsberatung durch den Fachdienst Zentrale Verwaltung und Personal in der Abteilung Grundstücksverkehr des Fachdienstes Stadtplanung und -entwicklung wurde die Notwendigkeit der Schaffung einer neuen Planstelle in Vollzeit mit den Arbeitsschwerpunkten Wohnbaugrundstücke sowie Haushalt und Controlling festgestellt.

Die Planstelle ist aufgrund ihrer Tätigkeitsmerkmale im gehobenen Dienst anzusiedeln. Die / der Stelleninhaber/in erhält zu gegebener Zeit die Vertretungsbefugnis vor Notaren und dem Amtsgericht.

Eine Kompensation für die zu schaffende Planstelle aus den zur Verfügung stehenden Planstellen des Stellenplans 2013/2014 ist nicht möglich.

Die nachfolgende Darstellung der gestiegenen Fallzahlen verdeutlicht die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt in den vergangenen Jahren, die sich bei der Abteilung Grundstücksverkehr in einer vermehrten Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken aber auch Grundstücken für den Einfamilienhausbau ausdrückt. Bei der fortschreitenden Einbindung von Neumünster in die Metropolregion sowie weiterer unternehmerischer Standortanforderungen die die Stadt erfolgreich bedient (Fachkräftepotenzial, Ausbildungsstandort, sonstige oberzentrale Funktionen) ist zu erwarten, dass dieser positive Trend auch in mittelbarer Zukunft anhalten wird. Es ist daher davon auszugehen, dass eine finanzielle Kompensation sowohl durch zusätzliche Verkaufserlöse als auch durch ein höheres Steueraufkommen eintritt.

Die Abteilung Grundstücksverkehr besteht aus einem Abteilungsleiter und vier weiteren Mitarbeitern/-innen.

Eine im Jahr 2007 durchgeführte Organisationsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die noch heute gültige personelle Ausstattung ausreichend sei.

Abweichend zur Einschätzung aus dem Jahre 2007 wurde durch nachfolgend dargestellte gestiegene Fallzahlen und höhere Komplexität der Vorhaben nachgewiesen, dass insbesondere im Bereich der Gewerbeansiedlungen deutlich mehr Geschäfte abgewickelt werden als in der Vergangenheit.

Darunter befinden / befanden sich auch Großprojekte wie zum Beispiel:

- 2010/2011 Designer Outlet Center
- 2011/2012 Milchtrocknungswerk
- 2012/2013 ff Entwicklungsfläche Nord
- 2013/2014 ECE, Hotel am Kleinflecken, weitere Projekte in der Innenstadt

Zudem sind die Geschäfte aktuell geprägt durch einen enormen zeitlichen Druck in der Abwicklung. Wurden früher Flächen angekauft, um sie sukzessive zu vermarkten, so gehen heute Ankauf und Vermarktung häufig ineinander über.

Will die Stadt Neumünster die notwendige inhaltliche und zeitliche Qualität der Dienstleistung –auch im Sinne einer „Mittelstandsfreundlichen Kommunalverwaltung“– sowohl im Bereich des Ankaufs von Gewerbegrundstücken als auch der Vermarktung von Einfamilienhausgrundstücken halten und verbessern, bedarf es einer qualifizierten personellen Verstärkung.

Die auf die Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH übertragene Vermarktung von Gewerbegrundstücken wirkt sich im Übrigen kaum entlastend aus, da der Ankauf und die Ausweisung der Flächen sowie die Vorbereitung und Abwicklung der Verträge dem Fachdienst Stadtplanung und –entwicklung weiterhin obliegt.

Zudem ergibt sich durch die Aufgabenverlagerung ein ständig gleichbleibend hoher Abstimmungsbedarf zwischen dem Fachdienst Stadtplanung und –entwicklung sowie der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH.

Die Vermarktung von Einfamilienhausgrundstücken muss auch als ein Instrument bewertet werden, um dem für Neumünster prognostizierten Bevölkerungsrückgang im Rahmen des demografischen Wandels entgegenzuwirken.

Von daher sind zielgruppenorientierte Angebote für junge Familien (mit Kindern) zu machen. Aktuell sind 50 potentielle Bewerber schriftlich dokumentiert. Wöchentlich erkundigen sich darüber hinaus 5-6 Anrufer nach geeigneten Einfamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet Neumünster.

Darüber hinaus ist nach den Beschlüssen der Ratsversammlung ein umfangreiches Controllingssystem aufzubauen, das es ermöglicht, Mindestverkaufspreise aufgrund einer Vollkostenrechnung zu ermitteln.

Insoweit gilt es, im Zusammenhang mit den Beschlüssen zur Änderung des Preissystems für städtische Gewerbegrundstücke eine Transparenz der Grundstücksgeschäfte umzusetzen.

Dies gilt sowohl für gewerbliche Flächen, als auch für Wohnbauflächen.

Nachfolgende Zahlen verdeutlichen die Entwicklung:

Art des Geschäftes	Anzahl	Finanzvolumen
<u>verkaufte Grundstücke (Baugrundstücke)</u>		
2009	3	124.198,23 €
2010	21	1.194.917,64 €
2011	24	962.627,57 €
2012	17	647.651,85 €
2013	1	51.151,85 €
<u>verkaufte Gewerbe- und Industriegrundstücke</u>		
2009	3	1.810.142,94 €
2010	4	1.321.626,20 €
2011	8	15.290.120,88 €
2012	9	3.477.164,69 €
2013 (2 Verträge kurz vor Abschluss)	7	2.101.728,95 €
<u>verkaufte Erbbaugrundstücke</u>		
2009	1	74.700,00 €
2010	0	0,00 €
2011	1	50.443,95 €
2012	3	742.586,55 €
2013 (Verhandlungen über 3 Grundstücke laufen)	1	35.000,00 €
<u>verkaufte sonstige Grundstücke</u>		
2009	2	191.300,00 €
2010	1	380.000,00 €
2011	2	225.800,00 €
2012	3	178.838,00 €
2013 (über 13 Grundstücke wird verhandelt)	3	335.650,00 €
<u>angekaufte Grundstücke</u>		
2009	1	1.000.000,00 €
2010	3	49.571,70 €
2011	4	445.438,50 €
2012	9	5.531.570,36 €
2013 (6 Verträge in Verhandlung)	4	291.733,50 €
Stand: 27. Juni 2013		