



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Finanzen und
Beteiligungen -

Tagesordnung Punkt 5 der öffentlichen Sitzung am 15. Dezember 2022

Vorlagen-Nr. 22-V-05-0047

Fonds Aktive Bodenpolitik / Neukonzeption Grundstücksfonds

Beschluss Nr. 0428

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass

1. mit Beschluss der Sitzungsvorlage 21-V-04-0006 „Stabsstelle Aktive Bodenpolitik“ Nr. 0612 vom 16.12.2021 (STVV) die grundlegenden organisatorischen und personellen Maßnahmen für den Aufbau einer Stabsstelle „Aktive Bodenpolitik“ beschlossen wurden.

Es wurden zwei, statt der vier beantragten Stellen zugesetzt. Seit dem 1. März 2022 ist die erste Stelle besetzt, eine weitere Besetzung erfolgte zum 1. Juli 2022 (Teilzeit).

2. die Grundsätze der „Aktiven Bodenpolitik“, also Regelungen zur Baulandentwicklung und Vergabe städtischer Grundstücke (Verkauf / Erbbaurecht) derzeit auch mit externer Fachberatung erarbeitet werden. Hierzu werden weitere Sitzungsvorlagen im Laufe des Jahres 2023 zur Entscheidung vorgelegt.
3. die Stabsstelle „Aktive Bodenpolitik“ für ihre künftige Arbeit mit einem Budget ausgestattet werden muss.

II. Es wird beschlossen:

1. Das Dezernat für Bauen und Verkehr, Stabsstelle „Aktive Bodenpolitik“ wird ermächtigt, künftig Entscheidungen zum An- oder Verkauf bzw. Tausch von Grundstücken, zu der Vergabe, Verlängerung oder Beendigung von Erbbaurechten und zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Vorkaufsrechten im Rahmen der definierten Wertgrenzen gemäß Ziff. 2 zu treffen.

2. Die endgültige Genehmigung über Grundstücksgeschäfte wird wie folgt übertragen:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen delegiert Grundstücksgeschäfte bis zu einer Wertgrenze von 7,5 Mio. € an den Magistrat.

Grundstücksgeschäfte von bis zu 5 Mio. € delegiert der Magistrat an den Dezernenten für Bauen und Verkehr.

Die Entscheidungsbefugnis der Amtsleitung des Liegenschaftsamtes wird aufgehoben.

Die Gremien erhalten Kenntnis durch die Vorlage des halbjährlichen Verzeichnisses der genehmigten Grundstücksgeschäfte. Dezernat III/20 wird beauftragt, die Delegationsregelung (Anlage 1 der Budgetgrundsätze) entsprechend anzupassen. Die Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden (Anlage 3 zur Geschäftsordnung) ist durch Dezernat I/16 entsprechend anzupassen.

3. Zur Durchführung einer langfristigen, aktiven Bodenpolitik ist voraussichtlich ab dem Jahr 2026 jährlich und dauerhaft ein Budget (ohne Refinanzierung durch Verkaufserlöse) von 15 Mio. € notwendig. Für den Haushalt 2024/25 kann, nach aktueller Einschätzung, die Refinanzierung voraussichtlich noch aus Verkaufserlösen der bekannten Grundstücksgeschäfte erwirtschaftet werden. Dezernat V wird beauftragt, im Rahmen künftiger Haushaltsberatungen die erforderlichen Beträge anzumelden.
4. Ab dem Jahr 2023 werden die Grundstücksgeschäfte, vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung durch die Aufsichtsbehörde, über das neue Investitionsprojekt „Aktive Bodenpolitik“ abgebildet. Das bestehende Investitionsprojekt Grundstücksfonds wird geschlossen.
Die Steuerung dieses Investitionsprojektes obliegt der Stabsstelle Aktive Bodenpolitik, die verwaltungstechnische Abwicklung erfolgt durch Amt 23, nach Vorgabe der Stabsstelle.
5. Um die zukünftige Handlungsfähigkeit der Stabsstelle „Aktive Bodenpolitik“ sicherzustellen, wird der Magistrat (Dezernat III/20 in Zusammenarbeit mit Dezernat V) ein neues Konzept für den Grundstücksfonds, künftige Bezeichnung „Fonds Aktive Bodenpolitik“, mit Wirkung ab dem 01.01.2023 umsetzen. Dabei stehen die Mittel dieses Fonds ausschließlich für die aktive Bodenpolitik zur Verfügung.
6. Die Kernelemente der Neukonzeption des künftigen „Fonds Aktive Bodenpolitik“ sind:
 - a. Der bestehende Grundstücksfonds (fiktive Nebenbuchhaltung) bildet das Startkapital für die „Aktive Bodenpolitik“. Die nicht mehr benötigten Projekte des Grundstücksfonds einschließlich Entwicklungsgebiete werden geschlossen.
 - b. Auf die Verrechnung von noch offenen Positionen (Altlasten der Ämter) des bisherigen Grundstücksfonds wird verzichtet.
 - c. Es erfolgt zukünftig (Ziel: mit Jahresabschluss 2022) zusätzlich eine jährliche Bereitstellung von Mitteln mit Finanzierung aus dem außerordentlichen (ao) Ertrag in Höhe von 50% des ao-Ertrages aus Grundstücksgeschäften.
 - d. Der „Fonds Aktive Bodenpolitik“ dient ausschließlich der Finanzierung von Grundstücksgeschäften, insbesondere Ankauf/Tausch inkl. etwaiger Folgekosten (Freiräumung, Abbruch von Aufbauten, Nebenkosten des Erwerbs etc.), die haushaltstechnisch im CO gebucht werden müssen, aber aus dem Fonds zu finanzieren sind.
 - e. Es erfolgt künftig keine Querfinanzierung oder übergangsweise Vorfinanzierung von Bau- oder Infrastrukturprojekten, bereits bestehende Beschlüsse sind hiervon nicht berührt.
 - f. Im Rahmen der Bodenbevorratung erfolgt künftig keine Verrechnung der Kosten für den Ankauf von Grundstücken mit anderen Dezernaten / Ämtern.
 - g. Im Umkehrschluss werden künftig Erlöse aus Grundstücksverkäufen bzw. der Vergabe von Erbbaurechten nicht mehr an andere Dezernate / Ämter ausgeschüttet. Ämter/Dezernate ohne Altschuldenerlass erhalten für einen Zeitraum von 2 Jahren einen Anteil von 50% der Verkaufserlöse, die restlichen 50% gehen an den „Fonds Aktive Bodenpolitik“.

- h. Die laufende Unterhaltung angekaufter Grundstücke erfolgt durch Dezernat V/23, dorthin fließen auch etwaige Erträge aus einer Zwischennutzung (ausgenommen Erträge aus Erbbaurechten) und sollen die Unterhaltungskosten decken.

7. Dezernat V - Stabsstelle Aktive Bodenpolitik wird beauftragt, unter Beteiligung des Amtes 23 jährlich eine Berichterstattung an die Gremien vorzunehmen. Die Berichterstattung beinhaltet eine Vorausschau zu Entwicklung und Finanzierungsbedarf des „Fonds Aktive Bodenpolitik“.

(antragsgemäß Magistrat 06.12.2022 BP 1000)

Tagesordnung I

Wiesbaden, .12.2022

Dr. Reinhard Völker
Vorsitzender