



Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: Kennung MR 132/2015

Federführung: Hauptamt	Datum: 07.07.2015
Bearbeiter: Herr Träger	AZ: 0241.2; 0282.2

Beratungsfolge	Termin	Status	Beratungszweck
Marktrat	14.07.2015	öffentlich	Beschlussfassung

TOP 8.2. - Erlass einer Verwaltungsrichtlinie zur Festlegung der Grundsätze zur Nutzung gemeindlicher Grundstücke durch Dritte

Sachverhalt:

Der Markt Thalmässing ist Eigentümer vieler Grundstücke im Gemeindegebiet oder außerhalb. Ein Teil dieser Grundstücke wird von Dritten auf die unterschiedlichsten Arten und Weisen in Anspruch genommen. Die wichtigsten Rechtsformen dieser Inanspruchnahme sind die Pacht, die Miete und der Nießbrauch.

Bislang gab es keine Richtlinien dieser Grundstücksnutzung. Es wurde daher immer von Fall zu Fall entschieden. Eine Konsequenz daraus ist, dass oft vergleichbare Sachverhalte (meist unwissentlich oder unabsichtlich) unterschiedlich geregelt wurden und somit gegen den Grundsatz des Willkürverbots verstoßen wurde. Zudem stellen unterschiedliche Einzelfallregelungen vergleichbarer Sachverhalte die Verwaltung wegen dieser Ungleichbehandlung immer wieder vor Probleme. Hinzu kommt, dass viele, gerade alte Gestattungen nur mündlich getroffen wurden, mit der Folge, dass einige alte Gestattungen – außer in den Köpfen – nicht aktenkundig sind. Dies wirft zum Teil erhebliche rechtliche Probleme auf, da es nicht immer möglich ist, die vor Jahren getroffenen Vereinbarungen noch zu rekonstruieren, insbesondere wenn der damalige Sachbearbeiter bereits aus dem aktiven Dienst ausgeschieden ist. Überdies wurde aus manchen geduldeten Nutzungen, die nie offiziell im Ganzen oder in Teilbereichen gestattet wurden, durch die Nutzung an sich oder die von Gestattungen nicht abgedeckten übermäßigen Nutzung Wohnheitsrecht, was auch in diesen Fällen zu sehr fragwürdigen Rechtsverhältnissen führt.

Alle Formen der Inanspruchnahme gemeindlicher Grundstücke durch Dritte sollen nunmehr in einer einheitlichen Richtlinie zusammengefasst und strukturiert werden. Folgende Ziele werden dabei verfolgt:

1. Leitfaden für die Verwaltung, der als Teil des Qualitätsmanagements standardisierte Grundsätze vorgibt.
2. Festlegung eines gemeindegeweit einheitlichen Standards und damit Gewährleistung eines Mindestmaßes an Gleichbehandlung aller Gemeindegewohner bzw. Grundstücksnutzer.
3. Rechtssicherheit durch Dokumentation und Verschriftlichung aller Arten der Inanspruchnahme gemeindlicher Flächen.
4. Standardisierung der Ahndung von unerlaubter Grundstücksnutzung.
5. Schaffung von größtmöglicher Transparenz durch Veröffentlichung der Richtlinie und der Vertragsmuster bzw. Musterverträge auf die diese Richtlinie Bezug nimmt; jeder

Interessierte kann daher im Kontakt mit der Verwaltung auf die Richtlinie verweisen.

In diesem Zuge sollen alle bestehenden Nutzungsverhältnisse systematisch erfasst und überprüft werden.

Der große Nachteil dieser Standardisierung ist, dass der Markt Thalmässing einen Gutteil seiner Flexibilität verliert, weil er in seinem Verwaltungshandeln an diese Richtlinien gebunden ist.

Ein Paradebeispiel für bereits erfolgreich umgesetzte allgemeine Regelungen ist die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen: hier gab es hinsichtlich der Pachthöhe, der Pachtbedingungen und generell der Pachtverträge oft erhebliche Differenzen, die nicht sachlich gerechtfertigt waren. Die Verpachtungen wurden bereits in einem ersten Schritt hinsichtlich Pachtverträge und Pachtbedingungen, in einem zweiten Schritt hinsichtlich der Pachtpreise in den letzten Jahren schrittweise standardisiert. Bei den Verpachtungen konnte so eine Einheitlichkeit und damit auch eine gerechte Behandlung aller Pächter erzielt werden.

die Verwaltungsrichtlinie „Nutzung gemeindlicher Grundstücke durch Dritte – Grundsätze“ ist ein Teilaspekt des Qualitätsmanagements.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Entwurf der Verwaltungsrichtlinie „Nutzung gemeindlicher Grundstücke durch Dritte – Grundsätze“ wird als Verwaltungsrichtlinie erlassen [ggf. mit folgenden Änderungen: ...].

Anlagenverzeichnis:

- Verwaltungsrichtlinie „Nutzung gemeindlicher Grundstücke durch Dritte – Grundsätze“