

Produktbeschreibung



DINSLAKEN

Produkt:	01 11 02	Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement
Produktgruppe:	01 11	Grundstücks- und Gebäudemanagement
Produktbereich:	01	Innere Verwaltung
Leistungen:	01	Parkgaragen
	02	Kathrin-Türks-Halle
	03	Sonst. Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement
	04	Flächenentwicklung
Zuständigkeit:	Geschäftsbereich 4 Fachdienst 4.2	
Verantwortlich:	Belinda Winkler	

1 Produktdefinition

Lagebericht: Im Bereich Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement werden die Grundstücke und Gebäude der Stadt Dinslaken bewirtschaftet und verwaltet. Hierzu gehören alle Grundstücke und Gebäude mit Ausnahme der Schulen, Kindertagesstätten, Sportstätten und Verwaltungsgebäude.

Das Aufgabenspektrum umfasst die gesamte Palette einer Immobilienverwaltung vom An- und Verkauf von Grundstücken, Vergabe im Erbbaurecht, Vermietung von Wohnraum sowie Verpachtung von landwirtschaftlichen oder Gartenlandflächen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei auch der Entwicklung von Gewerbeflächen zu. Hier ist aktuell die künftige Gewerbefläche im Bereich B8/A59 zu nennen. Aufgrund der notwendigen planerischen Vorarbeiten ist mit einem Baubeginn erster Investoren aber erst Anfang 2019 zu rechnen.

Bei Sonderprojekten ist das Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement gefordert, die grundstücksrechtlichen Voraussetzungen für künftige Nutzungen zu schaffen. Hier sind insbesondere die Innenstadtentwicklung, das ehemaligen Zechengelände, aber auch die Trabrennbahn und das Grundstück der bereits abgerissenen Glückauf-Schule zu nennen. Diese Projekte sind auf dem Wege der Realisierung. Im Rahmen der Flächenpool-Initiative sollen brachliegende oder mindergenutzte Flächen, wie z. B. die Trabrennbahn - einschließlich umliegender Flächen - in eine höherwertige Nutzung gebracht werden. Dies soll unter anderem auch der Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum dienen.

Als neues Instrument der zielgerichteten Schaffung von Bauflächen soll eine Dinslakener Flächenentwicklungsgesellschaft (DIN FLEG) gegründet werden. Ziel dieser Gesellschaft ist es, in enger Kooperation mit der Verwaltung den Planungsprozess mit allen beteiligten Eigentümern zu begleiten und gleichzeitig ein noch zu entwickelndes Baulandmodell zu konkretisieren.

Ein besonderes Problem stellen die ertragslosen bzw. wirtschaftlich und/oder baulich minderwertig genutzten Liegenschaften dar. Gebäude wie die Tiefgarage Platz d'Agens und die Kathrin-Türks-Halle sind stark sanierungsbedürftig. Mit den Sanierungsarbeiten an der Tiefgarage wurde im Herbst 2016 begonnen; am 01.12.2017 konnte sie wieder eröffnet werden. An der Kathrin-Türks-Halle werden die Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich Anfang 2018 beginnen.

Die Vermarktung des ehemaligen Kindergartens an der Katharinenstraße wird so lange zurückgestellt werden, bis die Zwischennutzungen abgeschlossen sind.

Weitere Themenfelder sind der geplante Ankauf des Bahnhofsgebäudes und dessen Sanierung sowie die Entwicklung des Geländes im Bereich der alten Feuer- und Rettungswache. Ebenso wird die weitere Verwendung der Jeanette-Wolff-Realschule nach den geplanten Zwischennutzungen für die Gartenschule und Averbuchschule zu klären sein. Hier werden insbesondere die Gespräche mit dem Kreis Wesel zur Zusammenlegung der Dinslakener Standorte des Berufskollegs eine Rolle spielen.

Auftragsgrundlage: Grundsatzbeschlüsse des Rates und der Ausschüsse, Ortsrecht

Zielgruppen: Interessentinnen für die Nutzung städtischer Flächen, Eigentümerinnen, Einwohnerinnen

- Ziele:**
- Beibehaltung bzw. Steigerung des Ertrages aus der Bewirtschaftung des städtischen Immobilienvermögens
 - Abbau der Anzahl nicht oder minderwertig genutzter Immobilien durch Umnutzung oder Verkauf
 - Sanierung der Wohngebäude, die sich im Bestand der Stadt Dinslaken befinden

2 Finanzen

Ergebnisübersicht

	Ist 2016	Ansatz 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
Summe der ordentlichen Erträge	1.248.292	1.107.781	1.445.653	1.477.230	1.614.034	1.635.053
Summe der ordentlichen Aufwendungen	1.357.843	2.116.230	2.462.086	2.483.297	2.650.103	3.058.582
ORDENTLICHES ERGEBNIS	-108.897	-1.008.449	-1.016.434	-1.006.067	-1.036.070	-1.423.529

3 Personaldaten

Mitarbeiterverteilung	Gesamt	davon Beamte	davon tariflich Beschäftigte
Stellenanteile des Produkts	5,46	2,37	3,09

4 Besonderheiten im Planjahr; Erläuterungen

Produktbeschreibung



DINSLAKEN

Produkt:	09 03 01	Vermessungen, Stadttopographie und Baubetreuung
Produktgruppe:	09 03	Vermessung, Erhebung, Führung von Geobasisdaten
Produktbereich:	09	Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen
Zuständigkeit:	Geschäftsbereich 4 Fachdienst 4.2	
Verantwortlich:	Hermann Schroer	

1 Produktdefinition

Lagebericht: Im Bereich „Vermessungen, Stadttopographie, Baubetreuungen“ werden geplante und bestehende topographische Objekte erfasst, abgesteckt und berechnet. Darüber hinaus erfolgt die Erfassung der Bodennutzung und des Oberflächenreliefs als Basis für Planungs- und Bauzwecke sowie zur Bestandsdokumentation, und es werden grundstücksbezogene Daten ermittelt. Vermessungstechnische Ingenieurleistungen im Bereich Entwurfs- und Bauvermessung können zeitnah und sehr flexibel durchgeführt werden. Hierzu gehören z. B. Absteckungsarbeiten bei Straßenbau, Tiefbau- und Grünflächenmaßnahmen, der Erweiterung von Schulen und Kindertagesstätten, aber auch Beweissicherungsmessungen.

Im Rahmen der Entwicklungen im strategischen Management fand von 2003 bis 2009 ein Projekt zum Kontraktmanagement für die vermessungstechnischen Leistungen statt. Aus dem Abschlussbericht zur Pilotphase bis Ende 2005 geht hervor, dass „das untersuchte Produkt gegenüber externen Anbietern in diesem Bereich als preiswürdig zu bezeichnen ist. Für die Vertragspartner ist eine hohe Kostentransparenz gegeben sowie eine Sensibilität für den Preis einer Dienstleistung. Gute Qualität der Leistungen, fachliche und soziale Kompetenz sowie eine große Flexibilität bei kurzfristigen Anfragen sind weitere Pluspunkte. Besonders wichtig ist die teilweise Refinanzierung der Arbeitsplatzkosten über Abrechnung bei der Beitragserhebung.“ (Zitat aus dem Bericht).

Im Rahmen der NKf-Umstellungen wurde das Kontraktmanagement ausgesetzt, sollte aber insbesondere hinsichtlich der Refinanzierung über die Beitragsabrechnung (Kanalbau und Erschließung) wieder bedacht werden.

Auftragsgrundlage: Aufträge interner Organisationseinheiten

Zielgruppen: Interne Organisationseinheiten
Behörden
Ingenieur- und Architekturbüros
Baufirmen
Versorgungsunternehmen

Ziele: Erfüllung der terminlichen Vorgaben der Auftraggeber zu mindestens 90%.

2 Finanzen

Ergebnisübersicht

	Ist 2016	Ansatz 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
Summe der ordentlichen Erträge		2.487	2.281	2.322	2.189	2.178
Summe der ordentlichen Aufwendungen	64.737	72.646	80.797	81.939	76.749	77.947
ORDENTLICHES ERGEBNIS	-64.737	-70.160	-78.516	-79.617	-74.559	-75.769

3 Personaldaten

Mitarbeiterverteilung	Gesamt	davon Beamte	davon tariflich Beschäftigte
Stellenanteile des Produkts	1,89	0,10	1,79

4 Besonderheiten im Planjahr; Erläuterungen

Produktbeschreibung



Produkt:	09 04 01	Geoinformationsdienste
Produktgruppe:	09 04	Geoinformationsdienste
Produktbereich:	09	Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen
Zuständigkeit:	Geschäftsbereich 4 Fachdienst 4.2	
Verantwortlich:	Hermann Schroer	

1 Produktdefinition

Lagebericht: Eine **Einheitliche** Raumbezugsbasis wird innerhalb einer Geodatenbank bereitgestellt, Geodaten in analoger und digitaler Form werden aufbereitet und integriert. Ein GIS-Auskunftssystem steht an über 200 Arbeitsplätzen zur Verfügung. Die Geodatenbank beinhaltet neben den tagesaktuellen Grunddaten des Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS den aktuellen Stadtplan, alle Landeskartenwerke und im zweijährigen Rhythmus hochauflösende Luftbilder.

Über 40 kommunale Themen wie Straßenkataster, Entwässerung, statistische Bezirke, Denkmale, Widmung von Straßen usw. werden abgebildet und sind weitestgehend verknüpft mit Sachdaten wie z.B. Kanaldaten, Einwohnerdaten, Gebühren und Abgaben, Grundstücksbewertung, Baulasten u.v.a.

Zweikataster wird als Dienstleistung für Externe bereitgestellt. Es werden amtliche Auskünfte und Auszüge aus dem Liegenschaftskataster erteilt.

Kartografische Produkte in Form verschiedenster Grundlagenkarten und thematischer Karten werden erstellt, laufend gehalten und kartographisch bearbeitet und vervielfältigt

Geoinformation - Die herkömmlichen statischen Karten haben sich zu dynamischen Produkten entwickelt und ermöglichen in Verknüpfung mit alphanumerischen Daten aus anderen Fachbereichen der Verwaltung vielfältige Auswertungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Entwicklung zeigt, dass der Bereitstellung kommunaler Geodaten eine zentrale Rolle zukommt. Diese Rolle kommt in den unterschiedlichsten fachlichen und politischen Entscheidungsprozessen zum Tragen. Neben der Optimierung von bestehenden Verwaltungsprozessen - z.B. schnelle Bereitstellung von raumbezogenen Informationen und Verknüpfung mit Sachinformationen, Gefahrenabwehr, Bestandsverwaltung, Planungsaufgaben usw. - werden dies auch finanzwirtschaftliche Aspekte, wie z.B. Vermögensverwaltung, Personalbewirtschaftung usw. sein.

Im Hinblick auf die anstehenden demografischen Veränderungen wird der Verknüpfung von statistischen Daten und räumlichen Informationen eine wachsende Bedeutung zukommen. Diese Tätigkeiten im Produktbereich „Geoinformationsdienste“ sind eine **Querschnittsaufgabe** und werden beratend und dienstleistend für die verschiedensten Geschäftsbereiche bzw. Fachdienste erbracht. Sie erfordern in der Ausführung ein hohes Maß an Expertenwissen.

Die Verwaltung hat die Querschnittsbedeutung der „Geoinformationsdienste“ mit der „Dienstanzweisung (DA) 609 - Geoinformationsverarbeitung“ unterstrichen. Als GIS-Beauftragter für die Stadt Dinslaken ist Herr Hermann Schroer benannt.

Auftragsgrundlage:

- > Vermessungs- und Katastergesetz
- > Aufträge von internen Organisationseinheiten, Fachausschüssen, Bürgerinnen, Fachfirmen, Banken und sonstigen Nutzerinnen

Zielgruppen:

- > Interne Organisationseinheiten
- > Fachausschüsse
- > Antragstellerinnen mit berechtigtem Interesse

Ziele:

- > Aktuelle und kurzfristige Bereitstellung der beantragten Daten/Auszüge/Medien innerhalb von sieben Arbeitstagen nach Auftragseingang
- > Sicherung einer einheitlichen Nutzung kommunaler, raumbezogener Daten
- > Erfüllung der Vorgaben der Auftraggeber bezüglich der Herstellung, Lieferung und Reproduktion von sämtlichen aktuellen kartografischen Produkten zu mindestens 90 %

2 Finanzen

Ergebnisübersicht

	Ist 2016	Ansatz 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
Summe der ordentlichen Erträge	8.087	15.867	15.277	15.398	15.009	14.975
Summe der ordentlichen Aufwendungen	141.526	157.911	162.170	165.224	168.290	171.508
ORDENTLICHES ERGEBNIS	-133.438	-142.043	-146.893	-149.826	-153.281	-156.533

3 Personaldaten

Mitarbeiterverteilung	Gesamt	davon Beamte	davon tariflich Beschäftigte
Stellenanteile des Produkts	2,22	0,08	2,14

4 Besonderheiten im Planjahr; Erläuterungen

Produktbeschreibung



Produkt:	09 05 01	Grundstücksneuordnung und grundstücksbezogene Ordnungsmaßnahmen
Produktgruppe:	09 05	Grundstücksneuordnung und grundstücksbezogene Ordnungsmaßnahmen
Produktbereich:	09	Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen
	01	Bodenordnungsverfahren
	02	Bodenverkehrsgenehmigungen
	03	Vorkaufsrechte
	04	Baulasten
	05	Straßenbenennungen, Hausnummernvergabe
Zuständigkeit:	Geschäftsbereich 4 Fachdienst 4.2	
Verantwortlich:	Hermann Schroer	

1 Produktdefinition

Lagebericht: **Umlegungsverfahren** sind gesetzlich geregelte förmliche Grundstückstauschverfahren auf der Grundlage der §§ 45 ff. Baugesetzbuch. Es werden bebaute und unbebaute Grundstücke nach Lage, Form und Größe so geschaffen, dass sie für eine bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind. Außerdem werden die benötigten öffentlichen Flächen (Straßen, Gemeinbedarfs- und Grünflächen) der Stadt Dinslaken zugewiesen.

Die Verfahren führen meist zu sehr schnellen Ergebnissen und sind wesentlich kostengünstiger als konventionelle Grunderwerbe, die immer nur auf freiwilliger Basis erfolgen können. Die Vorteile liegen vor allem darin, dass keine notariellen Verträge erforderlich sind, da sie durch Umlegungsbeschlüsse ersetzt werden, und dass keine Grunderwerbsteuer anfällt. Hochaktuell wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens das komplette Gelände der ehemaligen Zeche Lohberg neu geordnet. Neue Möglichkeiten ergeben sich durch sogenannte vereinfachte Umlegungsverfahren, bei denen auch einzelne Grundstücke neuen Eigentümern zugeordnet werden können.

Bodenverkehrsgenehmigungen und Vorkaufsrechte - es erfolgen Prüfungen und Entscheidungen über Grundstücksteilungsanträge und Vorkaufsrechte.

Baulasten - es werden zur Sicherung baurechtlicher Vorschriften Baulasten begründet und das Baulastenverzeichnis geführt. Die Baulasten sind komplett in die Geodatenbank überführt und werden dort tagesaktuell gepflegt. Damit wird eine schnelle sofortige Auskunft ermöglicht.

Straßenbenennungen und Hausnummernvergabe - es erfolgt die Benennung von Straßen, Wegen und Plätzen, es werden die Hausnummern vergeben und der Bestand gepflegt. Neu vergebene Hausnummern werden sofort georeferenziert und geplante Gebäude in das Geoinformationssystem eingetragen. Für die redundanzfreie Führung der Hausnummerdaten erfolgen Abgleiche zwischen Einwohnermeldedaten und Liegenschaftsdaten. Die eindeutige Hausnummer ist ein Hauptmerkmal für eine Georeferenzierung von Einwohnerdaten, und nur eine intensive Pflege kann eine optimale und rechtssichere Nutzung dieser Daten ermöglichen (Meldewesen, Wahlverfahren, Gebührenabrechnung usw.)

Auftragsgrundlage:

- > Baugesetzbuch
- > Umlegungsanordnung des Rates
- > Bauordnung NRW
- > Anträge von Grundstückseigentümerinnen bzw. deren Bevollmächtigten

Zielgruppen:

- > Interne Organisationseinheiten
- > Behörden
- > Grundstückseigentümerinnen
- > Bauherrinnen

Ziele:

- > Verwirklichung planungsrechtlicher Vorgaben durch beschleunigte Bereitstellung von Bauland und öffentlichen Flächen im Einvernehmen mit den Beteiligten
- > Ausstellung von Bescheinigungen über Vorkaufsrechte innerhalb von zwei Wochen
- > Unterschriftsreife Bearbeitung von Baulasten innerhalb von drei Wochen
- > Vorprüfung von Bodenverkehrsgenehmigungen innerhalb von sieben Arbeitstagen

2 Finanzen

Ergebnisübersicht

	Ist 2016	Ansatz 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
Summe der ordentlichen Erträge	58.745	41.892	39.388	39.540	39.052	39.010
Summe der ordentlichen Aufwendungen	243.998	253.807	221.143	224.970	228.811	232.843
ORDENTLICHES ERGEBNIS	-185.254	-211.915	-181.755	-185.430	-189.759	-193.833

3 Personaldaten

Mitarbeiterverteilung	Gesamt	davon Beamte	davon tariflich Beschäftigte
Stellenanteile des Produkts	2,19	0,17	2,02

4 Besonderheiten im Planjahr; Erläuterungen

--

Produktbeschreibung



DINSLAKEN

Produkt:	09 06 01	Grundstückswertermittlung
Produktgruppe:	09 06	Grundstückswertermittlung
Produktbereich:	09	Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen
Leistungen:	01	Wertermittlung für kommunale Zwecke
	02	Erstellung von Wertgutachten
	03	Markt- und Preisanalysen
Zuständigkeit:	Geschäftsbereich 4 Fachdienst 4.2	
Verantwortlich:	Reinhold Beith	

1 Produktdefinition

Lagebericht: Im Bereich Grundstückswertermittlung werden Verkehrswertgutachten für Grundstücke und Rechte an Grundstücken für kommunale Zwecke und im Zuge der Tätigkeiten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erstellt. Ebenso erfolgt hier die Führung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren etc.), die Erstellung der Bodenrichtwertkarte sowie des Grundstücksmarktberichtes durch den Gutachterausschuss.

Die Bodenrichtwerte und die erforderlichen Daten für die Wertermittlung, die im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden, sind Ausgangsgrößen für die steuerliche Bemessungsgrundlage, z. B. im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer, der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer sowie von Gewinn- und Überschussermittlungen.

Die Tätigkeit der Gutachterausschüsse hat in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung und Umfang zugenommen, da die Auswertung der Kaufpreise durch die vom Land vorgegebene Ermittlung von sogenannten zonalen Bodenrichtwerten zum 01.01.2011 sehr stark verfeinert werden musste. Hier werden personelle Grenzen erreicht. Zusätzlich wurden die zugrunde liegenden gesetzlichen Vorschriften in den letzten Jahren sukzessive angepasst und auf neue Anforderungen, z. B. die NHK 2010 umgestellt. Hierdurch bedingt hat sich ein erheblicher Mehraufwand ergeben.

Inzwischen ist die Einführung von Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen verbindlich vorgeschrieben. Neben der Ermittlung dieser Werte stellt sich die Frage, wie diese Informationsfülle noch übersichtlich in der Bodenrichtwertkarte dargestellt werden kann. Eine weitere Aufgabe besteht in der Umsetzung der EU-Richtlinie Nr. 2494/95 zur Ermittlung von harmonisierten Preisindizes für Wohnimmobilien, die quartalsweise an das Statistische Bundesamt zu melden sind. Weiterhin hat das Land die Einführung einer Zentralen Kaufpreissammlung zum 01.01.2018 verbindlich vorgeschrieben.

Auftragsgrundlage:

- > Immobilienwertermittlungsverordnung
- > Baugesetzbuch
- > Gutachterausschussverordnung NRW
- > Anträge und Aufträge von Bürgerinnen, GrundstückseigentümerInnen, Behörden und internen Organisationseinheiten

Zielgruppen:

- > Gerichte
- > Behörden, z.B. Finanzamt und Fachdienst Soziale Leistungen
- > Grundstückseigentümerinnen
- > Inhaberinnen von Rechten
- > Kreditinstitute
- > Interne Organisationseinheiten

Ziele:

- > Kurzfristige gutachterliche Stellungnahmen für dienstliche Zwecke innerhalb von sechs Wochen nach Auftragseingang - Bearbeitungszeit zur Zeit 6-9 Monate
- > Erstellung von Gutachten nach Vorgabe der Antragsteller innerhalb von drei Monaten - Bearbeitungszeit derzeit 6-9 Monate
- > Bereitstellung von Daten und Übersicht über den örtlichen Grundstücksmarkt

2 Finanzen

Ergebnisübersicht

	Ist 2016	Ansatz 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
Summe der ordentlichen Erträge	10.574	62.370	52.276	53.235	52.952	53.556
Summe der ordentlichen Aufwendungen	212.166	362.897	371.781	371.432	378.264	380.371
ORDENTLICHES ERGEBNIS	-201.592	-300.527	-319.505	-318.197	-325.312	-326.814

3 Personaldaten

Mitarbeiterverteilung	Gesamt	davon Beamte	davon tariflich Beschäftigte
Stellenanteile des Produkts	3,98	2,08	1,90

4 Besonderheiten im Planjahr; Erläuterungen