

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 091/2023

Federführung:	SG 3.3 - Stadtentwicklung	Datum:	15.08.2023
Verfasser*in:	Birgit Grauer	AZ:	880.63

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Technischer Ausschuss Gemeinderat	27.09.2023 04.10.2023	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§ 2 Hauptsatzung
----------------------------	------------------

Begründung nö Beratung:	Entfällt.
--------------------------------	-----------

Festsetzung der Stellplatzmieten auf städtischen Flächen und an städtischen Gebäuden

Anlagen:
Lagepläne

Antrag zur Beschlussfassung

Die Stellplatzmieten werden ab 01.01.2025 einschließlich der ab 2025 geltenden Mehrwertsteuer mit voraussichtlich 19% wie folgt festgesetzt:

	Städt. Mitarbeiter*innen / Lehrkräfte	Bürger*innen / Anlieger*innen
Überdacht (Tiefgaragen)	30,00 € (seither 17,90 € netto)	55,00 € (seither 30,00 € netto)
Nicht überdacht	15,00 € (seither 12,50 € netto)	27,00 € (seither 17,90 € netto)

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Bereits 2003 und 2005 beschäftigte sich der Verwaltungsausschuss mit der grundsätzlichen Einführung und Anpassung von Stellplatzmietgebühren in erster Linie für Lehrkräfte, Erzieher*innen und weitere städtische Bedienstete an den städtischen Schulen, Kindergärten und weiteren städtischen Einrichtungen.

Mit GRD Nr. 143/2003 und Nr. 110/2005 wurden die **vorgeschlagenen Parkbereiche Zone 1 und 2 zusammengefasst**. Darunter fallen die folgenden Bereiche:

- Kernzone und erweiterter Bereich der Kernzone in der oberen Stadt und Altstadt
- Uhlandschule
- Jugendhaus Maikäferhäusle
- Musikschule
- Tiefgarage Daniel-Straub-Realschule
- Helfensteingymnasium
- Kindergarten Parkstraße und bei Parkstraße 2
- Tiefgarage Pestalozzischule
- Einsteinschule
- Schulzentrum Altstadt

Dort wurde die monatliche Stellplatzmiete auf 12,50 € bzw. 17,90 € in den Tiefgaragen für den oben genannten Personenkreis festgesetzt. Analog wird dieser Beschluss auch auf die an städtische Mitarbeiter*innen vermieteten Stellplätze auf weiteren Stadtflächen angewendet.

Gegenwärtig sind Stellplätze wie folgt vermietet:

Objekt	Stellplätze an Lehrkräfte/städt. Mitarbeiter*innen	Stellplätze an Dritte	Unentgeltliche Überlassung bzw. Ausweise für Springer, Hausmeister, Handwerker..	Gesamtanzahl Stellplätze
Pestalozzischule *	18	26	1	45
Uhlandschule	26		1	27
Daniel-Straub-Realschule *	16	33		49
Helfensteingymnasium	32		22	32
Musikschule			5	5
Einsteinschule + Kiga	10		4	14
Schulzentrum Altstadt	14	8	65 Schubart-RS 83 Michelberg-Gymn. 12 Lindenschule	22
Kindergarten Parkstraße	8	5		13
Stadtschloss	12		1	13
Eberhardstraße Schrägp.	4	32		36
Polizei	9	16		25
Straubstraße	1	1		2
Busbahnhof		37		37
Heidenheimer Straße		15		15
Zillerstall / Platanenweg		5		5
Staffelstraße		5		5
Karl-Benz-Straße		25	24	49
Stuttgarter Straße		3		3
Jugendhaus Maikäferhäusle –davon 3 zu Uhlandschule			3	3
Sonstige * Schiller-, Moltke-, Haupt-, Türkheimer Str., Lange Gasse, Steigstr. Eybach		10		10

* Darin sind auch nicht vollwertige Stellplätze enthalten, die nur von kleinen Fahrzeugen (Smart, Motorrad, kleiner Anhänger ...) genutzt werden können; hier sollte weiterhin ein geringfügigerer Mietbetrag zwischen 15 und 20 € (netto - \pm 17,85 / 23,80 € brutto) mtl. angesetzt werden.

Für die Vermietung an Nicht- Lehrkräfte, Erzieher*innen oder städtische Mitarbeiter*innen wurden seither im nicht überdachten Bereich weiterhin 17,90 € pro Monat und in den Tiefgaragen 30,00 € verlangt.

Die **unentgeltliche Zone 3** umfasst Randbereiche der Stadt, Stadtbezirke, Grundschule Eybach, Kindergarten Eybach, Kindergarten am Lindenhof, Kinderhaus am Tegelberg, Kindergarten Bleichstraße, Karl-Benz-Straße/Bauhof (nur für Bauhofmitarbeiter; die anderen Stellplätze werden dort an Drittinteressierte regulär wie Zone 1 vermietet), und die Lindenschule.

Da der Beschluss nun schon seit rund 20 Jahre praktiziert wird, war eine Preisanpassung zu prüfen.

II Zielvorgabe

Nach der Gemeindeordnung ist eine Gemeinde darangehalten, ihre Grundstücke nicht unter Wert herzugeben, das gilt nicht nur für den Grunderwerb, sondern auch für den Pacht- und genauso für den Mietbereich. Die Stellplatzmietpreise sind daher auf die aktuell übliche Höhe anzupassen.

III Programme - Produkte

Um langfristig einheitliche Mietpreise im Stadtgebiet zu erhalten, sind die Stellplatzmieten in Relation zu den Dauermietpreisen in den beiden Parkhäusern MAG und Sonne-Center festzulegen. Nachdem die Sanierung des MAG-Parkhauses im Herbst abgeschlossen sein wird, fand im Vorfeld eine Abstimmung mit den Stadtwerken Geislingen über künftige Mietpreise statt.

Aufgrund dieser Abstimmung werden für die Stellplätze in den aufgeführten Bereichen folgende Mieterhöhungen pro Monat vorgeschlagen (brutto):

	Städt. Mitarbeiter*innen / Lehrkräfte	Bürger*innen / Anlieger*innen
Überdacht (Tiefgaragen)	30,00 € (netto 25,21 €)	55,00 € (netto 46,22 €)
Nicht überdacht	15,00 € (netto 12,61 €)	27,00 € (netto 22,69 €)

In diesen Beträgen ist die ab 01.01.2025 gesetzlich geschuldete Mehrwertsteuer von voraussichtlich 19% bereits eingerechnet. Die Mehrwertsteuer war bei den städtischen Vermietungen im Gegensatz zur Vermietung durch die Stadtwerke seither nicht notwendig. § 2b Umsatzsteuergesetz verpflichtet vor allem bei den Stellplätzen, die nicht im Zusammenhang mit einer Wohnung vermietet werden, die Mehrwertsteuer zu verlangen. Die Stadt Geislingen an der Steige hat seither von ihrem Optionsrecht Gebrauch gemacht und die Einführung erst zum 01.01.2025 beschlossen.

Eine Stellplatzmiete für die drei dem Jugendhaus Maikäferhäusle zugeordneten Stellplätze wurde für die Nutzung während des Tages seither nicht eingefordert. Da zumindest tagsüber ein Parkdruck in der Oberen Stadt besteht und diese zu diesen Zeiten durch das Maikäferhäusle i.d.R. nicht benötigt werden, sollen diese drei Stellplätze ab 2025, wie die anderen Stellplätze bspw. an der Polizei usw., zu den oben genannten Mietpreisen vermietet werden.

IV Prozesse und Strukturen

Alle Stellplatzmieter werden über den entsprechenden Beschluss vorab schriftlich informiert. Im Laufe des Jahres 2024 erhalten alle Mieter dann einen geänderten Mietvertrag mit gleichzeitiger Aufhebung des seitherigen Vertragsverhältnisses zur Unterzeichnung zugesandt. Jedem Mieter bleibt es frei, das neue Vertragsverhältnis einzugehen.

Aufgrund des in III. dargestellten Umsatzsteuerthemas und der damit verbundenen Unübersichtlichkeit und aus Transparenzgründen soll dieser Vorschlag im Gegensatz zu der Parkgebührenanpassung in den Parkhäusern MAG und Sonne-Center durch die Stadtwerke erst ab 2025 umgesetzt werden.

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand / einmalige Auszahlung

Es ist mit einem außerordentlichen Aufwand für die Ausarbeitung und den Abschluss der neuen Stellplatzmietverträge sowie die einzelnen Eingaben im Finanzsystem zu rechnen.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

--

b) Laufende Erträge

Durch eine Mieterhöhung in oben vorgeschlagener Höhe ist ab 2025 mit einer Mehreinnahme von ca. 22.500 € (netto) zu rechnen.

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

--

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Die Mehreinnahmen werden beim Querbudget 3411 „Mieten und Pachten“ verbucht.

Birgit Grauer
(Liegenschaften)

Joachim Burkert
(Fachbereichsleiter 3)

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen