

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Elena Graß +49 202 563 6819 +49 202 563 786819 elena.grass@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.05.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0464/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.07.2025	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
07.07.2025	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
08.07.2025	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Entgeltordnung der Stadt Wuppertal für die Nutzung von städtischem unbebauten Grundbesitz		

Grund der Vorlage

Neufassung der Entgeltordnung der Stadt Wuppertal für die Nutzung von städtischem unbebauten Grundbesitz vom 17.12.2012

Beschlussvorschlag

Die Entgeltordnung wird in der als Anlage 01 beigefügten Fassung beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Thorsten Bunte

Begründung

Die Mieten, die Pachten und die Entschädigungen für die Nutzung von städtischem unbebauten Grundbesitz sind zuletzt im Jahr 2013 erhöht worden. Aufgrund der Preisentwicklung ist eine Anpassung der Entgeltordnung erforderlich. Unter anderem führen die geänderte Marktlage seit 2013 und die gestiegenen Kosten für die bauliche bzw. verkehrssicherungspflichtige Unterhaltung der Flächen zu einer Erhöhung der Entgelte.

Des Weiteren wurden Entgelte für die Nutzung von Grund und Boden für die technische Infrastruktur neu in die Entgeltordnung aufgenommen, wie z.B. „Point of Presence“-Stationen (POP-Technikgaragen) für den Glasfaserausbau. Weiterhin umfasst diese Nutzungssparte Einrichtungen für die öffentliche Ladeinfrastruktur, Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen. Für diese Nutzungsentgelte liegen bislang keine ausreichenden Vergleichswerte vor, sodass jeweils eine Einzelbewertung durch den Gutachterausschuss erforderlich wird.

Die Entgelte wurden orientierend an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst. Der Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes ist im maßgeblichen Zeitraum von 92,1 Punkte (Januar 2013) auf 121,7 Punkte (April 2025) gestiegen. Dies entspricht einer Preissteigerung von ca. 30 % und wird in dieser Höhe auf die Entgelte übertragen. Zudem wurden bei der Entgeltgestaltung der wirtschaftliche Nutzen für die Begünstigten, die Lage und der Befestigungszustand der Flächen sowie das Interesse der Öffentlichkeit und das private wirtschaftliche Interesse des Begünstigten berücksichtigt.

Davon abweichend wurde für landwirtschaftlich genutzte Flächen nach Rücksprache mit dem Ressort Umweltschutz (R 106) die Entwicklung der Pachtentgelte für landwirtschaftliche Flächen in NRW zugrunde gelegt. Diese beträgt laut dem Statistischen Landesamt IT.NRW in den letzten 10 Jahren 45,5 % je Hektar. Demnach werden die Nutzungsentgelte für Grünland je ha/Jahr neu auf 182,00 € und für Ackerland je ha/Jahr neu auf 290,00 € festgelegt. Zusätzlich müssen die Auflagen von R. 106 bezüglich der Zuschläge/Abschläge je nach Art und Güte des Bodens und der Nutzungsdauer bei der Festlegung des Entgeltes individuell berücksichtigt werden.

Die Mieten, Pachten und Entschädigungen der laufenden Verträge werden, soweit rechtlich und vertraglich möglich, sukzessive ab dem 01.09.2025 auf die in der Entgeltordnung neu festgesetzten Tarife angepasst mit dem Ziel, dass die Anpassung zum 01.01.2026 abgeschlossen ist. Im Rahmen der Umsetzung der neuen Entgelte müssen alle bestehenden Mietverhältnisse einzeln bearbeitet werden. Da es sich um Privatrecht handelt, muss bei allen bestehenden laufenden Verträgen im Einzelfall geprüft werden, ob und in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt eine Erhöhung durchgeführt werden kann. Je nach Vertragsfassung kann eine Anpassung der neuen Entgelte erst nach Vertragsneufertigung erfolgen. Ebenso ist nicht genau abzuschätzen, ob die neuen Entgelte zu Kündigungen bestehender Verträge führen. Im Regelfall wird erwartet, dass sich dann neue Mieter bzw. Pächter finden werden.

Beim Abschluss von Neuverträgen werden die neuen Tarife ab dem 01.08.2025 direkt angewandt.

Mit der Anlage 02 wird eine Gegenüberstellung der alten und neuen Entgelte beigefügt.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Neutral / keine Auswirkung

Begründung: Es handelt sich um eine Entgeltanpassung, die keine klimatische Auswirkung hat.

Kosten und Finanzierung

Mit der sukzessiven Umsetzung der Neufassung der Entgeltordnung werden Mehreinnahmen generiert.

Zeitplan

Mit Inkrafttreten der Entgeltordnung erfolgt die Umsetzung.

Anlagen

Anlage 01 - Neufassung der Entgeltordnung für die Nutzung von städtischem unbebauten Grundbesitz

Anlage 02 - Vergleich der Entgelte alt/neu