Anfrage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2014/12730**
Datum: 09.04.2014
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220

Verfasser: Herr Johannes Krause
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	30.04.2014	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion Halle (Saale) zur Zukunft der Garagengemeinschaften am Standort Halle-Neustadt

Die Antwort der Verwaltung vom 11.02.2014 auf die Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion zu Nutzungsverträgen für Garagengemeinschaften (V/2013/12364) ist nach unserer Auffassung ungenügend und lässt daran zweifeln, ob die Brisanz und Komplexität des Problems tatsächlich erkannt wurde. Dass eine Lösung nicht einfach erscheint, kann keine Begründung dafür sein, das Problem zu ignorieren bzw. aussitzen zu wollen. Die ehrenamtlich arbeitenden Vorstände, oftmals im fortgeschrittenen Alter, haben einen Anspruch darauf, mit ihren berechtigten Anliegen von der Stadtverwaltung ernstgenommen zu werden.

Wir fragen die Stadtverwaltung:

1. Entsprechend dem Beschluss des Amtsgerichtes Halle (Saale) vom 21.03.2012, Geschäfts-Nr.: 97 C 4080/10, wurde der Rechtsstreit über die Höhe der Pacht je Garage auf der Grundlage des geschlossenen Vergleiches beendet. Nur noch wenige Verfahren zur Regenwasserproblematik sind anhängig. Weshalb macht die Stadt Überlegungen zur Zukunft aller betroffenen Garagenstandorte von dem Ausgang dieser Verfahren abhängig, zumal auf Grund der langen Zeitdauer der bisherigen Klageverfahren ungewiss ist, ob vor Ablauf der derzeitigen Nutzungsverträge Urteile vorliegen werden?

2. Die Schwierigkeiten mit dem BGB durch das Auseinanderfallen zwischen Eigentümern der Garagen und dem städtischen Eigentum an Grund und Boden sind hinlänglich bekannt. Wird auf Grund dieser Tatsache eine Änderung der Verträge angestrebt? Wenn ja, wann und zu welchen konkreten Konditionen?

3. In allen Garagengemeinschaften besteht bereits vor Auslaufen der bestehenden Nutzungsverträge Investitionsbedarf z. B. Neueindeckung der Dächer, Erneuerung der Torantriebe einschließlich zugehöriger Elektronik. Da diese mit erheblichen finanziellen Belastungen der Mitglieder verbunden sind, können sie nur auf der Grundlage langfristiger Pachtverträge realisiert werden. Inwieweit ist die Stadtverwaltung bereit, diesen Aspekt zu berücksichtigen und hier zeitnah zu Entscheidungen zu kommen?

4. Die seit Jahrzehnten unveränderte Verwaltungskostenpauschale von 2,56 €/Garage und Jahr deckt den gestiegenen Aufwand schon lange nicht mehr. Gründe dafür sind z. B. die Gebührenerhöhung für Adressauskünfte beim Bürgerbüro; Gebühren für gerichtliche Mahnverfahren bis hin zum Gerichtsvollzieher; zunehmende Beitragsausfälle durch Zahlungsunfähigkeit von Mitgliedern.
Inwieweit ist die Stadtverwaltung bereit, diesen Aspekt zu berücksichtigen und hier zeitnah eine Erhöhung zu gewähren?

5. Mit welchem finanziellen und personellen Aufwand rechnet die Stadtverwaltung für den Fall, dass sie selbst die Verwaltung der Garagenkomplexe übernimmt? Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur Miete zu kassieren ist, sondern auch die Instandhaltung, die Durchführung von Kleinreparaturen, die Torwartung, die Notöffnung bei Havarien bis hin zum Winterdienst zu organisieren ist.

6. Soll es nach Auffassung der Stadtverwaltung zur Aufgabe von Garagenstandorten kommen? Wenn ja, wann sollen hier konkrete Vorschläge mit den Betroffenen besprochen werden?

gez. Johannes Krause
Fraktionsvorsitzender

Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich V

23.04.2014

Sitzung des Stadtrates am 30.04.2014
Betreff: Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion Halle (Saale) zur Zukunft der Garagengemeinschaften am Standort Halle-Neustadt
Vorlagen-Nummer: V/2014/12730
TOP: 9.12

Antwort der Verwaltung:

Zu 1.)

Im gesamten Stadtgebiet von Halle existieren 72 Verträge mit Garagengemeinschaften, die bereits zu DDR-Zeiten geschlossen worden sind und bei denen das Eigentum an der Garage und das städtische Eigentum an Grund und Boden auseinanderfallen.
Eine Besonderheit stellen jedoch die 19 Nutzungsverträge mit Garagengemeinschaften in Halle-Neustadt dar, da diese mit einer Festlaufzeit von 30 Jahren geschlossen worden sind, während die anderen Garagengemeinschaften Verträge mit einer Laufzeit auf unbestimmte Zeit haben.
Die Verwaltung beabsichtigt derzeit nicht, die Standorte aufzugeben. Wie bereits mitgeteilt, sind die Untersuchungen zu den einzelnen Standorten allerdings noch nicht abgeschlossen, so dass noch keine konkreten Vorschläge zur weiteren Verfahrensweise nach 2019 gemacht werden können.

Zu 2.)

Sollten Verträge in Halle-Neustadt, die derzeit eine Festlaufzeit beinhalten, fortgeführt werden, dann nur mit den üblichen Änderungen bzw. Anpassungen, zu denen diese Garagengemeinschaften bisher nicht bereit waren. Hierzu gehören u. a. die Zahlung der Grundsteuer und der Straßenreinigungsgebühr, allesamt Kosten, die derzeit durch die Stadt mitgetragen werden müssen.

Neben der o.g. Verlängerung gibt es jedoch noch andere Möglichkeiten, den Interessenausgleich herbeizuführen, so beispielsweise

- der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen mit den Garagenvereinen,
- die Änderung der Mietverträge in Verträge mit einer kurzen Festlaufzeit, jedoch auch hier mit Anpassungen,
- die Übernahme der Garagen in das Eigentum der Stadt Halle (Saale) nach Ablauf der festen Laufzeit und der Abschluss von Verträgen über Mietgaragen,
- Verkauf von Garagenhöfen.

Diese Möglichkeiten müssen jedoch alle noch eingehend geprüft werden.

Zu 3.)

Ein Zusammenhang zwischen langfristigen Mietverträgen und Investitionen der Garageneigentümer kann so nicht bestätigt werden, da alle anderen Garagengemeinschaften im Stadtgebiet mit Verträgen auf unbestimmte Zeit leben und trotzdem ihre Höfe in Ordnung halten.

Selbstverständlich sollte vor einer großen Investition im Fachbereich Planen und im Fachbereich Immobilien und Bewirtschaftungsmanagement erfragt werden, ob kurzfristig etwas dem Erhalt des Garagenhofes entgegensteht. Bis zum Vertragsende sind jetzt allerdings noch ca. 5 ½ Jahre Zeit, so dass sich anstehende Reparaturen auf jeden Fall noch wirtschaftlich sein dürften.

Zu 4.)

Es besteht keine Absicht, die einigen wenigen Garagengemeinschaften auf Grund einer Vereinbarung in ihren Altverträgen gewährte Verwaltungskostenpauschale von 2,56 € pro Garage, bzw. als Pauschale für die Grünflächenpflege, zu erhöhen und im Hinblick auf die Haushaltslage der Stadt Halle (Saale) auch keine Möglichkeit dazu.
Der Vollständigkeit halber ist auch zu erwähnen, dass es auch in anderen Städten nicht üblich ist, überhaupt eine Verwaltungskostenpauschale an Garagenvereine für deren Selbstverwaltung zu zahlen.

Zu 5.)

Nur die 19 Halle-Neustädter Garagengemeinschaften haben Verträge mit einer Festlaufzeit von 30 Jahren und würden, soweit keine der unter 2. genannten Handlungsalternativen eingeschlagen werden, damit 2019 enden. Nur mit Beendigung dieser Verträge, würden die einzelnen Garagen in das Eigentum der Stadt Halle (Saale) fallen und diese müsste die Garagen dann eventuell einzeln verwalten.

Finanziell könnte die Stadt Halle (Saale) durch die Übernahme der Garagen Mehreinnahmen durch die Vermietung erzielen, aus denen dann anstehende notwendige Reparaturen gezahlt werden können.
Der Winterdienst würde in diesem Fall durch die Stadt Halle (Saale) organisiert und auf die Mieter umgelegt werden, oder es würde vertraglich vereinbart, dass die Mieter den Winterdienst selbst zu organisieren haben.

Zu 6.)

Die Verwaltung beabsichtigt derzeit nicht, wie schon unter Punkt 1 erwähnt, Garagenstandorte in Halle-Neustadt aufzugeben.

Wolfram Neumann
Beigeordneter