

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>7887/2025/1</b> Vorgänger-Vorlage: 7887/2025	<b>Fachbereich 1</b> Herr Hoffmann
<b>Neuberechnung Standgelder Lukasmarkt ab 2026</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Ausschuss für Kultur und Märkte</b> <b>Haupt- und Finanzausschuss</b> <b>Stadtrat</b>	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt

1. Die Einführung einer neuen Berechnungsgrundlage für Grundstandgelder zum Lukasmarkt ab 2026 2027.
2. Die Einführung einer privatrechtlichen Gebührentabelle A für spartenabhängige Grundgebühren zum Lukasmarkt.
3. Die Übertragung der Zuständigkeit zur Beschlussfassung über die Festsetzung der Entgelte innerhalb der Gebührentabelle A auf den Kultur- und Marktausschuss.

<u><b>Gremium</b></u>	<u><b>Ja</b></u>	<u><b>Nein</b></u>	<u><b>Enthaltung</b></u>	<u><b>wie Vorlage</b></u>	<u><b>TOP</b></u>
<u><b>Ausschuss für Kultur und Märkte</b></u>					
<u><b>Haupt- und Finanzausschuss</b></u>					
<u><b>Stadtrat</b></u>					

### **Sachverhalt:**

1. Auf Grundlage der defizitären Haushaltslage 2025 wurde die Verwaltung durch den Stadtrat im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes grundsätzlich beauftragt konkrete Maßnahmen zur Haushaltssicherung vorzulegen. Für das Produkt „Durchführung von Märkten“ (Lfd-Nr. 30 Maßnahmenplan Haushaltssicherungskonzept) wurde festgehalten, dieses, aufgrund des ersten, defizitären Ergebnisses von 45.336 € mindestens auszugleichen.
2. Nach einer erfolgten Analyse der aktuell erhobenen Standgelder ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass ein neues System zur Berechnung der Lukasmarktstandgelder entwickelt werden muss (siehe Ziff. I).
3. In der Sitzung des Ausschusses für Kultur und Märkte am 05.12.2024 wurde festgelegt, dass die Entwicklung einer neuen Berechnungsgrundlage für Standgelder zum Lukasmarkt in einem Arbeitskreis mit Fraktionsvertretern stattfinden soll.
4. Eine weitere Nachprüfung des Haushaltsplans, in enger Kooperation mit der Kämmerei führte zu einer ersten internen Reduzierung des Defizites auf 21.436 € für den Haushalt 2025. Dieser Betrag ist Grundlage der weiteren Berechnungen.
5. Im Rahmen von drei durchgeführten Sitzungen mit dem Arbeitskreis wurden dabei folgende Ergebnisse erarbeitet:
  - a. Festlegung, dass der Ausgleich des defizitären Ergebnisses über drei Spielzeiten des Lukasmarktes bis zum Lukasmarkt 2028 erfolgen soll.
  - b. Entwicklung einer neuen Berechnungsgrundlage (siehe Ziff. II).
  - c. Die Nebenkosten sind unverändert Geschäft der laufenden Verwaltung.
  - d. Entwicklung einer Gebührentabelle A für Standgelder zum Lukasmarkt ab 2026 zur Berechnung eines neuen Grundstandgeldes (siehe **Anlage 1**).

- e. Festlegung, dass Grundstandgelder, die aufgrund der Anwendung der neuen Gebührentabelle um mehr als 20 % vom bisher erhobenen Grundstandgeld abweichen über drei Spielzeiten gleichmäßig angeglichen werden sollen.
6. Die gesammelten Ergebnisse wurden dem Arbeitskreis mit Mail vom 04.06.2025 mit Rückmeldefrist zum 01.07.2025 übersandt. Es wurden bis zu diesem Datum keine Einwände gegen die nachfolgenden Ergebnisse erhoben.

**7. Im Zuge des vergangenen Sitzungslaufes wurden im HFA vom 24.09.2025 folgende Anpassungen der Vorgehensweise getroffen:**

- a. Die Anpassung der Standgelder soll für alle Vertragspartner zu einem einheitlichen Zeitpunkt ohne Staffelung über mehrere Spielzeiten und zur Spielzeit 2027 erfolgen.
- b. Die Anpassung der Standgelder soll einheitlich über die Anwendung der neuen Gebührentabelle A erfolgen. Eine Übernahme alter Standgelder erfolgt nicht.
- c. Die Gebührentabelle A wurde aufgrund einer Überprüfung der Berechnungsgrundlage angepasst. Die Berechnung des Standgeldes erfolgt über eine gleitende Staffelung. Jede Fläche wird demnach anteilig mit dem passenden Preis der jeweiligen Größenstufe berechnet. Dadurch entstehen keine sprunghaften Unterschiede, sondern ein immer steigender Gesamtpreis in Abhängigkeit von der Geschäftsgröße. Die Grundgebühr der Reihengeschäfte (Imbiss, Crepes, Süßwaren, Ausschank, Ausspielung etc.) wird über die Frontmeter des Geschäftes berechnet. Die Grundgebühr der Fahrgeschäfte über den Quadratmeterpreis.
- d. Die Zone DII wird von einer Randlage in eine Standardlage umgewandelt.
- e. Da eine transparente Kommunikation der neuen Berechnungsgrundlage auch im Rahmen der Ausschreibung zum Lukasmarkt gewünscht wurde, ist eine Umsetzung erst mit der Spielzeit 2027 möglich. Der Beschluss über die Ausschreibung 2027 erfolgt in der Sitzung des Kultur- und Marktausschusses im Dezember 2025.
- f. Um bereits in der Spielzeit 2026 auf die Preiserhöhungen zu reagieren erfolgt für den Lukasmarkt 2026 eine regelhafte Standgeldanpassung von 5 %.

Im Nachfolgenden wird die Erarbeitung der neuen Berechnungsgrundlage dargelegt.

**I. Analyse aktuelles System zur Standgelderhebung bis einschließlich Lukasmarkt 2025:**

Aktuell werden die Standgelder privatrechtlich frei und ohne Hinzunahme einer Berechnungsformel festgelegt. Die Festlegung des Standgeldes für ein Geschäft erfolgt anhand des Vergleichs „ähnlicher“ Geschäfte (Sparte, Größe, Standort), die bereits auf dem Gelände vorhanden sind. Die Grundstandgelder der Stammbesitzer werden jährlich unter Berücksichtigung der prozentualen Erhöhungen übernommen. Im Durchschnitt wurden die Standgelder in den letzten 10 Jahren jährlich um 5,78 % angehoben.

Der Haushaltsausgleich wurde in der Vergangenheit durch eine prozentuale Erhöhung für alle Geschäfte gleichmäßig vorgenommen.

Der Überblick über die aktuellen Standgelder zeichnet demnach folgendes Bild:

- **Heterogenität:** Die Standgelder sind teilweise historisch über viele Jahre „gewachsen“
- **Keine Transparenz:** Keine einheitliche Darstellung von qm-Preisen möglich

- **Hohe Variabilität der Standgelder:** Standgelder variieren innerhalb der einzelnen Sparten

## II. Neue Berechnungsgrundlage der Standgelder ab Lukasmarkt-2026 2027

### 1. Entwicklung des Berechnungssystems:

Im Nachgang zur Analyse der Standgelder wurde gemeinsam mit dem Arbeitskreis ein neues Berechnungsverfahren entwickelt. Anhand der bereits erhobenen Standgelder wurden Mittelwerte für die qm-Preise berechnet. Dabei wurde sich an der Gebührenhöhe und auch an dem Verfahren anderer Städte orientiert (z.B. Stadt Ortenberg, Stadt Düren, Bad Hersfeld).

Folgende Faktoren sollen anhand des neuen Systems bei der Festlegung des Standgeldes in der Berechnungsgrundlage berücksichtigt werden:

- a. Sparte und Grundfläche** des Geschäfts (z.B. Imbiss, 30 qm)
- b. Festlegung von Zonen** innerhalb des Marktgeländes zur Definition verschiedener Bereiche (Toplage, Standardlage, Randlage)

Das Standgeld soll sich demnach wie folgt zusammensetzen:

- a. Grundgebühr:** Abhängig von Sparte und Grundfläche des Geschäfts
- b. Standortzuschlag:** Abhängig von Lage des Geschäfts
- c. Nebenkosten**

**Grundstandgeld**

Die Grundgebühr, der Standortzuschlag sowie die Nebenkosten ergibt das neue Standgeld.

Die zu beschließende Berechnungsgrundlage dient ausschließlich der Ermittlung eines sparten-, größen- und lageabhängigen Grundstandgeldes.

Alle Nebenkosten bleiben Gegenstand der laufenden Verwaltung. Die Höhe der erhobenen Nebenkosten richtet sich anhand der tatsächlich zu erwartenden und zu deckenden Ausgaben für die Veranstaltung.

### 2. Darstellung der Berechnungsgrundlage für das neue Grundstandgeld

Die **Grundgebühr** wird in einer spartenabhängigen *Gebührentabelle A (Anlage 1)* mit einem Frontmeter bzw. Quadratmeter- qm-Preis festgelegt. Dabei wird zum einen in Sparten unterschieden (Imbiss, Crêpes, Fahrgeschäft etc.) und zum anderen in der Grundfläche. Die Größe der Reihengeschäfte wird grundsätzlich anhand von drei Größenbereichen unterschieden (z.B. Klein < 10 qm, Mittel 10 – 30 qm, Groß > 30 qm). (Klein < 5 m, Mittel 5 bis 8 m, Groß > 8 m Front). Die Fahrgeschäfte werden anhand ihrer Sparte unterschieden. Die Berechnung erfolgt hier über den qm-Preis.

Der **Standortzuschlag** wird über die Lage des Geschäfts innerhalb des Geländes ermittelt. Dabei wird zwischen Toplage, Standardlage und Randlage unterschieden (*siehe Anlage 2*).

Berechnungsformel zur Ermittlung des neuen Grundstandgeldes:  
**(Grundgebühr \* 9 Tage) \* Standortzuschlag = Neues Grundstandgeld ab 2026**

### 3. Umsetzung der Standgeldanpassung bis 2028

~~Durch das neue System käme es teilweise zu starken Erhöhungen der Standgelder.~~

~~Damit die Anwendung der neuen Gebührentabelle im Rahmen der Standgelder keine unbillige Härte darstellt, ist folgende Vorgehensweise mit dem Arbeitskreis entwickelt worden:-~~

- ~~- Standgelder **die mehr als 20 %** im Vergleich zum bisherigen Grundstandgeld erhöht werden, werden über drei Spielzeiten gleichmäßig angeglichen~~
- ~~- Geschäfte die aufgrund der neuen Berechnungsgrundlage weniger Grundstandgeld zahlen müssten behalten ihr ursprüngliches Grundstandgeld. Ziel ist die schrittweise Angleichung aller Grundstandgelder an die bereits erhobenen höheren Grundstandgelder.~~

Die Umsetzung erfolgt einheitlich zur Spielzeit 2027.

### 4. Jährliche Überprüfung der Gebührentabelle und Nebenkosten

Innerhalb der Arbeitsergebnisse wurde festgelegt, dass sowohl die Grundgebühren, als auch die Nebenkosten jährlich durch die Verwaltung überprüft werden, damit auch zukünftig ein Haushaltsausgleich gewährleistet ist.

#### Finanzielle Auswirkungen:

~~Durch die Anwendung der neuen Berechnungsgrundlage unter Hinzunahme der Gebührentabelle A kommt es bis 2028 zu folgenden Haushaltsveränderungen:~~

~~2026: ca. 17.750 € — **2027: ca. 7.500 € — 2028: ca. 7.500 €**~~

~~Bis zum Haushaltsjahr 2028 kann das Produkt Märkte 32.500 € generieren.~~

~~In der **Anlage 3** – Übersicht der finanziellen Auswirkungen sind diese auf jedes Haushaltsjahr detailliert dargestellt.~~

~~**2027: Mehreinnahmen in Höhe von ca. 30.000 €**~~

#### Anlagen:

Anlage 1 – Entwurf Gebührentabelle A

Anlage 2 – Karte Standortzuschläge