

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0837/2017
Auskunft erteilt:	Herr Schlieper
Ruf:	492-2336
E-Mail:	SchlieperL@stadt-muenster.de
Datum:	10.11.2017

Betrifft	Pachtzinsanpassung für Kleingartenanlagen
----------	---

Beratungsfolge	22.11.2017 Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement Entscheidung
----------------	---

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- Die Verwaltung wird ermächtigt, die jährlichen Pachtzinsen für Kleingartenanlagen schrittweise zu erhöhen:
 - ab 01.11.2018 auf 0,32 €/qm
 - ab 01.11.2020 auf 0,36 €/qm
 - ab 01.11.2022 auf 0,42 €/qm
- Eine Überprüfung der Höhe des Pachtzinses erfolgt alle 6 Jahre, erstmals im Jahr 2023 für das Pachtjahr 2024/2025.

II. Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich Mehreinnahmen in Höhe von insgesamt 586.000 € die sich wie folgt aufteilen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	HH-Jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	05	Privatrechtliche Leistungen	2019+2020	je 45.000 €	1. Anpassung
			2021+2022	je 90.000 €	2. Anpassung
			2023+2024	je 158.000 €	3. Anpassung
				586.000 €	

Die Mehreinnahmen sind im Haushaltsplan-Entwurf 2018 bei der o. g. Produktgruppe über Veränderungsblätter zusätzlich zu veranschlagen.

Begründung:

Gem. § 5 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) darf als Pachtzins für Kleingärten höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, vereinbart werden. Gem. § 5 Abs. 2 BKleingG hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss auf Antrag ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstellen. Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung eines ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für das Stadtgebiet Münster als Bewertungsgrundlage für die Festsetzung eines angemessenen Pachtzinses für Kleingartenanlagen.

Laut Beschluss des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften vom 22.03.2006 (V/0182/2006) im Rahmen der Haushaltskonsolidierung (Vorlage V/1065/2005 Nr. 35) wurden die Pachtzinsen in den Jahren 2006 bis 2010 sozialverträglich gestaffelt erhöht. Mit diesem Beschluss wurde die Verwaltung ermächtigt, ab 2010 den gesetzlichen Höchstbetrag zu erheben. Ein Pachtgutachten im Jahr 2009 ergab einen Höchstbetrag von 0,30 €/qm. Es erfolgte nach Verhandlungen der Verwaltung mit dem Stadt- und Bezirksverband der Kleingärtner Münster e. V. eine gestaffelte Anhebung auf zuletzt 0,28 €/qm/Jahr im Jahr 2014. Der Betrag von 0,02 € wurden nicht ausgeschöpft, da berücksichtigt wurde, dass die Kleingärtner auch das öffentliche Grün innerhalb der Anlagen pflegen. Der Pachtzins wird für die Bruttoflächen berechnet, also auch für Nebenfläche, wie Wege und Grünflächen. Die Einnahmen für alle städtischen Kleingartenanlagen betragen zurzeit rund 321.000 €. Aufgrund von bereits bekannten Flächenreduzierungen wird sich dieser Betrag auf ca. 316.000 € verringern.

Zu 1.:

Laut Gutachterausschuss beträgt der ortsübliche Pachtzins nunmehr 1.100 €/ha im Jahr. Dies entspricht 0,11 €/qm. Somit beträgt gemäß § 5 Abs. 1 BKleingG der gesetzliche Höchstbetrag für den jährlichen Pachtzins **0,44 €/qm**.

Bei einer direkten Pachtzinsanpassung von über 50 % auf den Höchstbetrag von 0,44 €/qm/Jahr zum Pachtjahr 2018/2019 ergäbe sich eine Gesamteinnahme von rund 497.000 €, somit Mehrereinnahmen ab dem Jahr 2019 (Kassenwirksamkeit) von 181.000 €/Jahr gegenüber Einnahmen von 316.000 € auf Grundlage eines Pachtzinses von 0,28 €/qm.

Das Gutachten und das damit verbundene Erhöhungsverlangen wurden mit dem Stadtbezirksverband der Kleingärtner Münster erörtert. In Vorverhandlungen konnte eine Einigung auf die folgende gestaffelte Anpassung erzielt werden:

ab 01.11.2018	+ 0,04 € /qm	0,32 €/qm/Jahr	14,3%
ab 01.11.2020	+ 0,04 € /qm	0,36 €/qm/Jahr	12,5%
ab 01.11.2022	+ 0,06 € /qm	0,42 €/qm/Jahr	16,7%

Die gestaffelte Anpassung sowie der Verzicht von 0,02 € auf die Ausschöpfung des Höchstbetrages von 0,44 € erfolgen, um die Leistungen der Kleingärtner für das Stadtklima, den Natur- und Umweltschutz, die Begrünung der Stadt, sowie für soziale und Integrationsleistungen zu würdigen.

Über die Regelungen im Bundeskleingartengesetz zum Umweltschutz, Naturschutz und zur Landschaftspflege hinaus verpflichten sich der Stadt- und Bezirksverband und damit die einzelnen Kleingärtner eine ökologische Bewirtschaftung der Parzellen vorzunehmen. Konkret kommen keine Herbizide und Pestizide zur Anwendung, so dass ein wesentlicher Beitrag zum Biotop- und Artenschutz in Münster geleistet wird. Darüber hinaus sind die Kleingartenanlagen der Öffentlichkeit zugänglich und stehen damit auch der Erholung der städtischen Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung.

In den Vereinen gibt es laut Stadt- und Bezirksverband viele Familien und einkommensschwache Mitglieder. Ferner werden Leistungen zur Integration von Menschen mit Migrationshintergrund erbracht. Andere Kosten (u. a. Versicherungsbeiträge) haben stark angezogen. Eine sofortige Anpassung um über 50 % auf den gesetzlichen Höchstbetrag ist laut Stadt- und Bezirksverband für viele Kleingärtner daher nur schwer leistbar. Eine Verdrängung einkommensschwacher Mitglieder aus den Vereinen wäre nicht ausgeschlossen.

Die Pacht für eine durchschnittliche Kleingartenparzelle von ca. 300 bis 350 qm beträgt nach Angaben des Stadt- und Bezirksverbandes derzeit ca. 350,00 €/Jahr, somit ungefähr 1,00 € bis 1,17 €/qm/Jahr, zzgl. Kosten für Strom und Wasser. Eine Anpassung um 0,04 €/qm würde für 350 qm Parzellengröße eine Pachterhöhung von 14,00 €/Jahr bedeuten.

Bei Umsetzung der sozialverträglichen Anpassung bis zum Pachtjahr 2023/2024 ergeben sich Mehreinnahmen von insgesamt ca. 556.000 € bei Einnahmeverzichten von insgesamt ca. 500.000 €, die sich wie folgt darstellen (kassenwirksam jeweils im Folgejahr):

Pachtjahr	Pacht*	Mehreinnahme (zu 0,28 €/qm)	Mehreinnahmen kumuliert	Einnahmeverzicht (zu 0,44 €)	Einnahmeverzicht kumuliert (zu 0,44 €)
2017/2018	316.000 €				
2018/2019	361.000 €	45.000 €	45.000 €	136.000 €	136.000 €
2019/2020	361.000 €	45.000 €	90.000 €	136.000 €	272.000 €
2020/2021	406.000 €	90.000 €	180.000 €	91.000 €	363.000 €
2021/2022	406.000 €	90.000 €	270.000 €	91.000 €	454.000 €
2022/2023	474.000 €	158.000 €	428.000 €	23.000 €	477.000 €
2023/2024	474.000 €	158.000 €	586.000 €	23.000 €	500.000 €

(*schon bekannte Flächenveränderungen im Zuge des Ausbaus/Neubaus der B51/B481n wurden bereits berücksichtigt)

Zu 2.:

Für das Jahr 2023 und später alle 6 Jahre werden neue Pachtwertgutachten angefordert, um die Pachtzinsen in einem festgelegten regelmäßigen Rhythmus zu überprüfen.

I. V.

gez.
Peck
Stadtrat