



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2013 0370
Datum:	30.05.2013
Fachbereich/Abteilung:	3.2/66.1
Sachbearbeiter(in):	Anja Piel
Aktenzeichen:	66.1-712

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Pachtzins für die städtischen Kleingartenanlagen "Drei Eichen" und "Grüne Aue"

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen	10.06.2013					
Verwaltungsausschuss	11.06.2013					
Rat	13.06.2013					

Finanz. Auswirkungen in Euro		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		☐	☐
Laufende Kosten:	€		☐	☐
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		☐ ja ☐ nein		

Beschlussvorschlag:

Die Pachtzinsen für die städtischen Kleingartenanlagen „Drei Eichen“ und „Grüne Aue“ werden zum 01.01.2014 um 10 % und zum 01.01.2017 um weitere 10 % angehoben. Dieser Pachtzins wird bis zum 31.12.2019 festgeschrieben.

In Vertretung

(Philipps)

Sachverhalt und Begründung:

Der Rat der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 11.10.2007 letztmalig über die Pachtzinsen der städtischen Kleingartenanlagen „Drei Eichen“ und „Grüne Aue“ beraten. Zum damaligen Zeitpunkt wurde über die Vorlage 2007 0205 beschlossen, die Pachtzinsen um 10 % ab dem 01.01.2008 anzuheben. Dieser Pachtzins wurde für sechs Jahre bis zum 31.12.2013 festgeschrieben. Beginnend ab dem 01.01.2014 ist daher erneut über die Höhe der Pachtzinsen zu entscheiden.

Rechtliche Grundlage für die Erhebung von Pachtzinsen für die städtischen Kleingartenanlagen ist das Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Nach § 5 Abs. 1 BKleingG darf als Pachtzins höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.

Nach einem Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Region Hannover vom 26.09.2002, beträgt der ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für den Bereich der Stadt Burgdorf 500,00 €/ha (Wertermittlungstichtag: 06.09.2002). Der maximal zulässige Pachtzins je ha beträgt somit 2.000,00 €.

Neben dem Pachtzins können die Verpächter gemäß § 5 Abs. 5 BKleingG die Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die auf dem Grundstück ruhen (Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Straßenausbaubeiträge). Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 20.04.1995 wird jedoch auf dieses Recht verzichtet.

Zurzeit werden folgende Pachtzinsen erhoben:

Kleingartenanlage	„Drei Eichen“	„Grüne Aue“
Grundstücksgröße in ha	2,2069	3,1135
Pachtzins / ha	1.155,66 €	1.269,50 €
Pachtzins gesamt	2.550,43 €	3.952,59 €

Der **maximal zulässige Pachtzins** für die Kleingartenanlagen **einschließlich der laufenden öffentlichen Lasten** für Grundsteuer A und Straßenreinigung (Stand 2013) beläuft sich auf:

Kleingartenanlage	„Drei Eichen“	„Grüne Aue“
Max. zulässiger Pachtzins gem. § 5 Abs. 1 BKleingG (2.000 €/ha)	4.413,80 €	6.227,00 €
Grundsteuer A	99,07 €	153,85 €
Straßenreinigung	199,68 €	929,28 €
<u>Gesamtsumme</u> <u>Pachtzins und laufende öffentliche Lasten</u>	<u>4.712,55 €</u>	<u>7.310,13 €</u>
Prozentualer Anteil derzeitiger Pachtzins zum max. zulässigen Pachtzins	54,12 %	54,07 %

Weiterhin wurden in den Jahren 2009/2010 (als *einmalige* öffentliche Lasten) folgende Straßenausbaubeiträge für die Erneuerung der Beleuchtung erhoben bzw. durch die Stadt getragen:

„Drei Eichen“
„Grüne Aue“

ca. 1.400,00 €
ca. 6.100,00 €

In Anbetracht der finanziellen Situation der Stadt Burgdorf und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Haushaltskonsolidierungskonzeptes, in dem alle freiwilligen Leistungen (hier: Verzicht auf höhere Pachteinahmen) zu überprüfen sind, wurde seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Pachtzinsen um rd. 20 % wie folgt zu erhöhen:

Kleingartenanlage	„Drei Eichen“	„Grüne Aue“
Pachtzins ab 01.01.2014 je ha	1.400,00 €	1.600,00 €
Gesamtpacht	3.089,66 €	4.981,60 €
Die Erhöhung entspricht bei einer durchschnittlichen Parzellengröße von ca. 450 qm einer jährlichen Mehrbelastung je Pächter um (aufgerundet)	11,00 €	15,00 €
Die Erhöhung entspricht bei einer durchschnittlichen Parzellengröße von ca. 450 qm einer monatlichen Mehrbelastung je Pächter um (aufgerundet)	0,92 €	1,25 €

Dieser Vorschlag wurde den Vorständen der Kleingartenvereine unterbreitet. Gleichzeitig wurde den Vereinen Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Die Stellungnahmen sind in der Anlage beigefügt.

Weiterhin wurde am 02.05.2013 mit den Vereinsvertretern ein Gespräch geführt. Die Vorstände machten in dem Gespräch deutlich, dass die seitens der Verwaltung angestrebte Erhöhung in den Vereinen keine Zustimmung finden wird. Hinsichtlich der weitergehenden Begründung wird auf die in den Anlagen beigefügten Stellungnahmen verwiesen.

In dem Gespräch wurde der Vorschlag unterbreitet, den Pachtzins zum 01.01.2014 um 10 % und zum 01.01.2017 um weitere 10 % zu erhöhen und diese Pacht bis zum 31.12.2019 festzuschreiben. Mit diesem Kompromissvorschlag erklärten sich die Vereinsvertreter einverstanden.

Die vorgeschlagene schrittweise Erhöhung der Pachtzinsen wirkt sich wie folgt aus:

Kleingartenanlage	„Drei Eichen“	„Grüne Aue“
Größe in ha	2,2069	3,1135
Derzeitiger Pachtzins je ha	1.155,66 €	1.269,50 €
Derzeitige Gesamtpacht	2.550,43 €	3.952,59 €
Erhöhung 2014 um 10 %	255,04 €	395,26 €
Pachtzins je ha ab 01.01.2014	1.271,23 €	1.396,45 €
Gesamtpacht ab 01.01.2014	2.805,47 €	4.347,85 €
Prozentualer Anteil - Pachtzins ab 01.01.2014 zum max. zulässigen Pachtzins	59,53 %	59,48 %
Erhöhung 2017 um 10 %	280,55 €	434,79 €
Pachtzins je ha ab 01.01.2017	1.398,35 €	1.536,10 €
Gesamtpacht ab 01.01.2017	3.086,02 €	4.782,64 €
Prozentualer Anteil - Pachtzins ab 01.01.2017 zum max. zulässigen Pachtzins	65,49 %	65,42 %

Die jährlichen Gesamteinnahmen steigen somit ab 01.01.2014 von 6.503,02 € um 650,30 € auf 7.153,32 € und ab 01.01.2017 um weitere 715,34 € auf 7.868,66 €.

Nachrichtlich:

Das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Burgdorf hatte bereits im Rahmen der Prüfung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2003 angeregt, die Pachtzinsen, entsprechend dem Gutachten des Gutachterausschusses, auf den Höchstpachtzins anzuheben. Da jedoch im Zeitraum von 1988 bis 2004 der Pachtzins bereits um rd. 400 % angehoben wurde, erfolgte in den letzten Jahren (zuletzt zum 01.01.2008) lediglich eine moderate Pachtzinserhöhung um 10 %.

Zum Vergleich wurde eine Umfrage bei den Kommunen in der Region Hannover hinsichtlich der Höhe der Pachtzinsen für kommunale Kleingartenanlagen durchgeführt. Für vergleichbare Anlagen werden in der Region folgende Pachtzinsen erhoben:

„Hungerkamp“ Kirchenkreisamt	1.227,00 € / ha
Stadt Lehrte	1.600,00 € / ha
Stadt Sehnde	1.227,00 € / ha (zzgl. Grundsteuer)
Stadt Hemmingen (je nach Lage und Infrastruktur) bis zu	1.500,00 € / ha
Stadt Laatzen	2.200,00 € / ha
Stadt Langenhagen	1.500,00 € / ha
Stadt Neustadt	1.264,00 € / ha
Stadt Seelze (je nach Lage und Infrastruktur) bis zu	2.600,00 € / ha
Nachrichtlich: Stadt Hannover	3.323,00 € / ha

Die für die städtischen Kleingartenanlagen zurzeit erhobenen Pachtzinsen sind mit den vorliegenden Vergleichswerten aus den regionsangehörigen Gemeinden als *eher unterdurchschnittlich* einzustufen.