



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2019 0988
Datum:	14.01.2020
Federführung:	66.1 Tiefbauverwaltung
Aktenzeichen:	23.031.001

Beschlussvorlage

öffentlich

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

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Haushalt, Finanzen u. Verwaltungsangelegenheiten	17.02.2020	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	18.02.2020	Empfehlung			
Rat	20.02.2020	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro	Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Beschlussvorschlag:

Die Pachtzinsen für die städtischen Kleingartenanlagen „Drei Eichen“ und „Grüne Aue“ werden rückwirkend zum 01.01.2020 um 10 % und zum 01.01.2023 um weitere 10 % angehoben. Dieser Pachtzins wird bis zum 31.12.2025 festgeschrieben.

(Pollehn)

Sachverhalt und Begründung:

Der Rat der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 letztmalig über die Pachtzinsen der städtischen Kleingartenanlagen „Drei Eichen“ und „Grüne Aue“ beraten. Zum damaligen Zeitpunkt wurde beschlossen, die Pachtzinsen zum 01.01.2014 um 10 % und zum 01.01.2017 um weitere 10 % anzuheben. Dieser Pachtzins wurde bis zum 31.12.2019 festgeschrieben. Beginnend ab 01.01.2020 ist daher erneut über die Höhe der Pachtzinsen zu entscheiden.

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

Bisher wurde das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Region Hannover vom 26.09.2002 zur Ermittlung des höchstzulässigen Pachtzinses herangezogen. Das Gutachten ermittelte für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Bereich der Stadt Burgdorf einen ortsüblichen Pachtzins in Höhe von 500 €/ha. Das Statistische Bundesamt hat in seinem Statistischen Jahrbuch 2018 für Niedersachsen ein durchschnittliches Pachtentgelt für Ackerland in Höhe von jährlich 539 €/ha ermittelt. Davon ausgehend beträgt der maximal zulässige Pachtzins je ha somit 2.156 €/Jahr.

Neben dem Pachtzins können die Verpächter gemäß § 5 Abs. 5 BKleinG die Erstattung der öffentlich-rechtlichen Lasten verlangen, die auf dem Grundstück ruhen (Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Straßenausbaubeiträge). Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 20.05.1995 wird jedoch auf dieses Recht verzichtet.

Zurzeit werden folgende Pachtzinsen erhoben:

Kleingartenanlage	„Drei Eichen“	„Grüne Aue“
Grundstücksgröße in ha	2,2069	3,1102
Pachtzins / ha	1.398,35 €	1.536,10 €
Pachtzins gesamt	3.086,02 €	4.777,58 €

Der **maximal zulässige Pachtzins** für die Kleingartenanlagen **einschließlich der öffentlichen Lasten für Grundsteuer A und Straßenreinigung** (Stand 2019) beläuft sich auf:

Kleingartenanlage	„Drei Eichen“ 2,2069 ha	„Grüne Aue“ 3,1102 ha
Max. zulässiger Pachtzins gem. § 5 Abs. 1 BKleinG (2.156 €/ha)	4.758,08 €	6.705,59 €
Grundsteuer A	114,22 €	177,38 €
Straßenreinigungsgebühren	247,00 €	726,51 €
Gesamtsumme Pachtzins und laufende öffentliche Lasten	5.119,30 €	7.609,48 €
Prozentualer Anteil derzeitiger Pachtzins zum max. zulässigen Pachtzins inkl. Öffentlicher Lasten	60,28 %	62,78 %
Gesamtsumme der freiwilligen Leistungen (Einnahmeverzicht)	2.033,28 €	2.831,90 €

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‘ 2,2069 ha	‚Grüne Aue‘ 3,1102 ha
Pachtzins ab 01.01.2020 je ha	1.678,02 € aufgerundet 1.680,00 €	1.843,32 € abgerundet 1.840,00 €
Gesamtpacht ab 01.01.2020	3.707,59 €	5.722,77 €
Die Erhöhung des Pachtzinses entspricht in € gesamt	621,57 €	940,13 €
Die Erhöhung entspricht bei einer durchschnittlichen Parzellengröße von ca. 450 qm einer Mehrbelastung je Pächter um (gerundet)	12,70 € / Jahr 1,05 € / Monat	13,70€ / Jahr 1,15 € / Monat
Prozentualer Anteil Pachtzins ab 01.01.2020 zum max. zulässigen Pachtzins inkl. öffentlicher Lasten	72,4 %	75,2 %

Die jährlichen Gesamteinnahmen würden somit ab 01.01.2020 von 7.863,60 € auf 9.430,36 € steigen.

Dieser Vorschlag wurde den Vorständen der Kleingartenvereine in einem gemeinsamen Gespräch am 18.10.2019 unterbreitet. Die Vorstände machten daraufhin deutlich, dass die seitens der Verwaltung angestrebte Erhöhung in den Vereinen keine Zustimmung finden wird.

Daher wurde als Kompromiss in dem Gespräch vorgeschlagen, den Pachtzins zum 01.01.2020 um 10 % und zum 01.01.2023 um weitere 10% zu erhöhen und diese Pacht bis zum 31.12.2025 festzuschreiben. Mit diesem Vorschlag 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	3,1102
Derzeitiger Pachtzins je ha	1.398,35 €	1.536,10 €
Derzeitige Gesamtpacht	3.086,02 €	4.777,58 €
Erhöhung 2020 um 10%	308,61 €	477,76 €
Pachtzins ab 01.01.2020 je ha	1.538,19 €	1.689,71 €
Gesamtpacht ab 01.01.2020	3.394,63 €	5.255,34 €
Die Erhöhung entspricht bei einer durchschnittlichen Parzellengröße von ca. 450 qm einer Mehrbelastung je Pächter um (gerundet)	6,29 € / Jahr 0,52 € / Monat	6,91 € / Jahr 0,58 € / Monat
Prozentualer Anteil Pachtzins ab 01.01.2020 zum max. zulässigen Pachtzins inkl. öffentlicher Lasten	66,3 %	69,1 %
Erhöhung 2023 um 10%	339,47 €	525,53 €
Pachtzins ab 01.01.2023 je ha	1.692,01 €	1.858,68 €
Gesamtpacht ab 01.01.2023	3.734,10 €	5.780,87 €
Die Erhöhung entspricht bei einer durchschnittlichen Parzellengröße von ca. 450 qm einer Mehrbelastung je Pächter um (gerundet)	6,92 € / Jahr 0,58 € / Monat	7,60 € / Jahr 0,63 € / Monat
Prozentualer Anteil Pachtzins ab 01.01.2020 zum max. zulässigen Pachtzins inkl. öffentlicher Lasten	72,9 %	76,0 %

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. Im Zeitraum von 1988 bis 2004 wurden die Pachtzinsen um rd. 400 % angehoben. Seit 2004 erfolgten lediglich moderate Pachtzinserhöhungen von 10 % alle drei Jahre, so dass auch 16 Jahre nach der Prüfungsbemerkung aus dem Jahr 2003 der damalige Höchstpachtzins von 2.000 € noch nicht erzielt wird.

Zum Vergleich wurde eine Umfrage bei den Kommunen der Region Hannover hinsichtlich der Höhe der Pachtzinsen durchgeführt.

Für vergleichbare Anlagen werden in der Region folgende Pachtzinsen erhoben:

Kirchenkreisamt Burgdorfer Land „Hungerkamp“	1.600 €/ha
Stadt Laatzen Kirchliche Kleingartenanlage	2.200 €/ha (Erhöhung ist geplant) 2.600 €/ha
Stadt Lehrte	2.000 €/ha
Stadt Langenhagen	1.500 €/ha
Stadt Neustadt	1.270 €/ha
Stadt Seelze	Bis 2.600 €/ha (Stand: 2013)
Stadt Sehnde	1.227 €/ha zzgl. Grundsteuer *
Stadt Hannover	3.323 €/ha

Der Mittelwert der Pachtzinsen liegt bei rd. 1.896 €/ha (bzw. ohne Stadt Hannover bei rd. 1.766 €/ha).