

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/298/2015/VI-66
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Tiefbauamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	27.10.2015				
Ausschuss für Finanzen	öffentlich	11.11.2015				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.11.2015				
Haupt- und Personalausschuss	öffentlich	25.11.2015				
Stadtrat	öffentlich	09.12.2015				

Titel:

Pachteinnahmen von Kleingärten 1. Prüfauftrag zum Haushalt 2015 "Erhöhung Pachterträge aus Kleingärten" 2. Festsetzung Pachtzins

Beschlussvorschlag:

1. Erhöhung des Pachtzinses für bewirtschaftete Parzellen auf kommunalen Flächen in Dauerkleingartenanlagen zum 01.01.2016 für die Stadt Dessau-Roßlau auf 0,12 €/m²/Jahr.
2. Minderung des Pachtzinses für leergefallene Parzellen auf kommunalen Flächen in Dauerkleingartenanlagen zum 01.01.2016 für die Stadt Dessau-Roßlau auf 0,01 €/m²/Jahr.
3. Die Verwaltungsgebühr für den Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e. V. wird unabhängig von der Pachtzinserhöhung/-minderung auf 21.500,00 € festgesetzt.
4. Der Pachtzins wird für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2020 festgeschrieben.
5. Der Differenzbetrag von 0,04 €/m² auf den Erhöhungsbeitrag von 0,12 €/m² wird als Rücklage genutzt, um die Renaturierung und Gestaltungsplanung zu ermöglichen.
6. Die Stadt Dessau-Roßlau wird im Rahmen der arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen darauf hinwirken, dass für diese Zwecke Arbeitsgelegenheiten geschaffen werden.
7. Das Kleingartenkonzept ist im Jahr 2016 fortzuschreiben.

Gesetzliche Grundlagen:	BKleingG
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/350/2010/VI-66 v. 27.10.2010
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	L 08
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Begründung: siehe Anlage 1

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1: Begründung:

Information zum Prüfauftrag

Ausgangssituation

Die Stadt Dessau-Roßlau kann auf eine langjährige historische Tradition des Kleingartenwesens zurückblicken. Die ersten Kleingartenanlagen entstanden um 1900. Seitdem vollzog sich die Entwicklung der Kleingartenanlagen mit Unterstützung der städtischen Verwaltung weiter. Die Bedeutung der Kleingärten geht über die Zweckbestimmung gemäß § 1 Bundeskleingartengesetz hinaus. Die Kleingärten dienen nicht nur zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung, sondern nehmen außerdem wichtige Funktionen im Naturhaushalt wahr und liefern einen wesentlichen Beitrag zur Stadtgliederung. Das Gesicht der Stadt und ihre Individualität wird erheblich durch die Kleingartenanlagen geprägt, und der Grüngürtel bzw. das Grünflächennetz der Stadt wird wesentlich durch die Kleingärtner bestimmt.

Die Kleingartenanlagen sind somit wichtige und unverzichtbare Elemente des kommunalen Grüns. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Garten- und Erholungsflächen. Ihnen kommt eine hohe soziale Bedeutung zu. Einkommensschwache erhalten Zugang zum Garten, verschiedene Generationen stehen miteinander im Dialog, und es findet eine Integration unterschiedlicher sozialer Gruppen und Menschen unterschiedlicher Herkunft statt.

Mit einer Fläche von rund 295 ha (ca. 250 ha Stadtgebiet Dessau und 45 ha Stadtgebiet Roßlau) stellen die Kleingärten somit eine beachtliche Flächennutzung für das Stadtgebiet dar. Das Kleingartenwesen ist in der Stadt Dessau-Roßlau wie folgt organisiert:

Verband	Stadtgebiet	Anzahl Mitglieds-vereine	Anzahl Parzellen gesamt	bewirt-schaftet	leer-gefallen	Leerstands- quote in %
Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e. V.	Dessau	80	6.031	5.998	433	7,17
Regionalverband Mittlere Elbe und Umgebung e. V.	Roßlau	13	974	824	150	15,30
Gesamt:		93	7.005	6.822	583	8,55

Leerstands- und Rückbauproblematik

Die Nachfrageentwicklung von Kleingärten ist stark vom demographischen Wandel und den damit verbundenen Veränderungen in der Altersstruktur abhängig. Auch die Abnahme der Zahl der gartenlosen Wohnungen hat unmittelbaren Einfluss auf die Nachfrage nach Kleingärten.

Weiterhin stellen in der Stadt Dessau-Roßlau die Lage einzelner Kleingartenanlagen

im Überschwemmungsgebiet bzw. in Gewässerschonstreifen sowie der seit Jahren erhöhte Grundwasserstand ein weiteres Konfliktpotential dar, was ein erhöhtes Risiko einer Zerstörung der Gärten und Gartenlauben durch Hochwasser/Grundwasser mit sich bringt. Somit werden in immer mehr Kleingartenanlagen Gärten aufgegeben, insbesondere im Überschwemmungsgebiet der Mulde ist es in den vergangenen Jahren schon zur Aufgabe, Rückbau und anschließender Renaturierung von ganzen Kleingartenanlagen gekommen.

Durch die Dachverbände wurde zum Jahresende 2014 eine Leerstandsquote von ca. 7,17 % im Stadtgebiet Dessau und 15,30 % im Stadtgebiet Roßlau ermittelt. Dies ergibt eine Gesamtleerstandsquote von 8,55 % in der Stadt Dessau-Roßlau.

Der größte Teil der insgesamt 93 organisierten Dauerkleingartenanlagen liegt auf kommunalen Grundstücken. Weitere Grundeigentümer sind das Land Sachsen-Anhalt, Evangelische Kirchengemeinden, Privatpersonen und Erbgemeinschaften sowie in geringen Anteilen die BVVG und Stiftungen.

Von den insgesamt 7.005 Parzellen befinden sich ca. 5.108 Parzellen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.529.436 m² auf kommunalen Grundstücken. Hiervon sind derzeit ca. 396 Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 118.924 m² auf kommunalen Grundstücken leergefallen (Stadtgebiet Dessau: 352 Parzellen mit ca. 105.600 m² und Stadtgebiet Roßlau: 28 Parzellen mit ca. 8.579 m²).

Eine genaue Flächenangabe kann hierbei nicht gemacht werden, da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht alle Parzellen konkret einem Flächeneigentümer zugeordnet werden können. Demzufolge wurden die nachfolgenden Berechnungen anhand von Durchschnittswerten entsprechend der vorliegenden Vertragsdaten vorgenommen.

Die Verantwortung für den Rückbau von aufgegebenen Parzellen tragen grundsätzlich die Einzelpächter, nicht die Stadt bzw. die privaten Verpächter. Sind die vormaligen Pächter nicht mehr greifbar, trägt die Verantwortung für den Rückbau der jeweilige Kleingartenverein als Unterpächter, ersatzweise der Stadt- bzw. Regionalverband.

Aufgrund der in den letzten Jahren veränderten sozialen Struktur in den Kleingärtnervereinen (vermehrt Arbeitslose und ALG II-Empfänger) werden immer mehr Parzellen ohne den vertraglich geforderten Rückbau aufgegeben. Somit steigt für die Kleingärtnervereine und die Dachverbände der Kostenaufwand für die Beräumung der leergefallenen Parzellen.

Die Finanzierung eines Kleingartens wird aufgrund der finanziellen Mehrbelastungen für jeden einzelnen Kleingärtner (Umlage der Pacht für leergefallene Parzellen und Rückbaukosten, anteilige Pacht für Gemeinschaftsflächen, Beträge, ...) immer schwieriger, was wiederum durch die verschlechterte Zahlungsmoral der Pächter verstärkt wird.

Finanzielle Situation

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurden mit Beschluss BV/350/2010/VI-66

vom 27.10.2010 die Pachteinnahmen von Kleingärten für die Stadt Dessau-Roßlau zum 01.01.2011 auf 0,08 €/m²/Jahr erhöht. Gleichzeitig wurde dieser Pachtzins für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2015 festgeschrieben sowie die Verwaltungskostenpauschale für den Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e. V. auf 21.500,00 € festgesetzt.

Die jährlichen Pachteinnahmen aus der Verpachtung von Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz belaufen sich im Jahr 2015 auf insgesamt ca. 120.000 €. Nicht darin enthalten sind die Einnahmen aus der Verpachtung von Kleingärten nach dem BGB, den Landpachtverträgen und sonstigen zu verpachtenden Flächen.

Diese kommunalen Pachteinnahmen in Höhe von 119.261,56 € fließen gänzlich in den allgemeinen städtischen Haushalt ein (Produkt/Konto: 55110/4411010).

Dem Fachamt stehen bislang Mittel zur Unterhaltung in städtischen Kleingartenanlage in Höhe von jährlich 5.000,00 € zur Verfügung (Produkt/Konto: 55110/5221009), wobei diese Mittel immer nur zur Gefahrenabwehr weniger Einzelfälle ausreichend sind.

Ein Vergleich der Pachtpreise mit anderen ausgewählten Städten (Anlage 2) zeigt auf, dass sich der in der Stadt Dessau-Roßlau momentan festgesetzte Pachtzins von 0,08 €/m²/Jahr im unteren Preisniveau gegenüber der anderen Städte befindet. Im direkten Vergleich mit den kreisfreien Städten Halle und Magdeburg wird dort ein um 0,04 €/m²/Jahr bzw ein um 0,06 €/m²/Jahr höherer Pachtzins gezahlt, wobei die anderen Rahmenbedingen wie z. B. Leerstandsquote, kein Pachterlass für leergefallene Parzellen, Rücknahme von leergefallen zusammenhängender Flächen, Zahlung einer Verwaltungsgebühr, annähernd gleich sind.

Es erscheint daher sinnvoll, den Pachtpreis in der Stadt Dessau-Roßlau der allgemeinen Preisentwicklung und dem Niveau vergleichbarer Städte anzupassen. Dabei sollte aber auch gleichzeitig der zuvor dargestellten Leerstands- und Rückbauproblematik Rechnung getragen werden, da die Nachfrage zum Pachterlass für leergefallene Parzellen immer wieder zur Diskussion gestellt wird.

Berechnungsmodell

Die verschiedensten Berechnungsmodelle sind möglich. Ein einfaches wie auch plausibles Beispiel wird entsprechend dem Vorschlag des Finanzausschusses (Sitzung vom 11.11.2015) nachfolgend aufgezeigt:

Geht man davon aus, dass der Pachtzins für

- bewirtschaftete Parzellen von derzeit 0,08 €/m²/Jahr auf 0,12 €/m²/Jahr erhöht

und der Pachtzins für

- leergefallene Parzellen von derzeit 0,08 €/m²/Jahr auf 0,01 €/m²/Jahr gemindert wird,

ergibt sich rein rechnerisch eine **Mehreinnahme von 48.617,80 €/Jahr** im Produkt 55110.

Nachfolgend stellen sich diese Mehreinnahmen für kommunale Flächen in Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet Dessau-Roßlau rein rechnerisch wie folgt dar:

Stadtgebiet Dessau

	Pachtfläche in m ²	2015 Pachtzins 0,08 €/m ² /Jahr	2016 Pachtzins 0,12 €/m ² /Jahr	2016 Pachtzins 0,01 €/m ² /Jahr	Mehreinnahme pro Jahr in €
gesamt	1.473.367	117.869,36			
bewirtschaftet	1.367.767		164.132,04		Σ 47.318,68
leergefallen	105.600			1.056,00	

Stadtgebiet Roßlau

	Pachtfläche in m ²	2015 Pachtzins 0,08 €/m ² /Jahr	2016 Pachtzins 0,12 €/m ² /Jahr	2016 Pachtzins 0,01 €/m ² /Jahr	Mehreinnahme pro Jahr in €
gesamt	56.069	4.485,52			
bewirtschaftet	47.490		5.698,85		Σ 1.299,12
leergefallen	8.579			85,79	

Stadtgebiet Dessau-Roßlau (gesamt)

	Pachtfläche in m ²	2015 Pachtzins 0,08 €/m ² /Jahr	2016 Pachtzins 0,12 €/m ² /Jahr	2016 Pachtzins 0,01 €/m ² /Jahr	Mehreinnahme pro Jahr in €
gesamt	1.529.436	122.354,88			
bewirtschaftet	1.415.257		169.830,89		Σ 48.617,80
leergefallen	114.179			1.141,79	

Bei dieser Berechnung sind die Flächen, die bereits seit Jahren vereinbarungsgemäß von der Gesamtsumme abgesetzt werden können, anderen Berechnungsgrundlagen aufgrund anderweitiger Nutzungsarten unterliegen sowie die anteilig anzusetzende Verwaltungsgebühr unberücksichtigt geblieben. Weiterhin wird bei der Berechnung von einer Durchschnittsgröße eines Kleingartens von 300 m² ausgegangen.

Die konkrete Höhe der Pachtzahlung bzw. Pachtminderung ergibt sich jährlich aus der in Antragstellung der Dachverbände dargestellten Flächengrößen.

Wir empfehlen, die Erhöhung des Pachtzinses für bewirtschaftete Parzellen und die Minderung des Pachtzinses für leergefallene Parzellen auf kommunalen Flächen in den Dauerkleingartenanlagen im Stadtgebiet Dessau-Roßlau entsprechend dem Beschlussvorschlag zu beschließen.

Beschlussvorschlag

Dem Stadtrat wird entsprechend der Festlegung des Finanzausschusses in der Sitzung am 11.11.2015 folgende Beschlussfassung empfohlen:

8. Erhöhung des Pachtzinses für bewirtschaftete Parzellen auf kommunalen Flächen in Dauerkleingartenanlagen zum 01.01.2016 für die Stadt Dessau-Roßlau auf 0,12 €/m²/Jahr.

9. Minderung des Pachtzinses für leergefallene Parzellen auf kommunalen Flächen in Dauerkleingartenanlagen zum 01.01.2016 für die Stadt Dessau-Roßlau auf 0,01 €/m²/Jahr.
10. Die Verwaltungsgebühr für den Stadtverband der Gartenfreunde Dessau e. V. wird unabhängig von der Pachtzinserhöhung/-minderung auf 21.500,00 € festgesetzt.
11. Der Pachtzins wird für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2020 festgeschrieben.

Anlage 2: Gegenüberstellung Pachtzins