

Beschlussvorlage

2014-2019/SR-045

Status: öffentlich

FB FB Finanzen/Immobilien
 SB Frau Ahland

Erstellungsdatum: 03.11.2014
 Aktenzeichen 23.31.00

Betreff:

Neuregelung der Pachtpreise für Grundstück der Stadt Genthin einschließlich Ortsteile

Beratungsfolge:			Abstimmung			
			Ja	Nein	Ent	Bef
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit				
18.11.2014	Rechnungsprüfungs- und Finanzausschuss	Vorberatung				
20.11.2014	Hauptausschuss	Vorberatung				
27.11.2014	Stadtrat der Stadt Genthin	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung: **beschlossen** **abgelehnt**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Genthin beschließt folgende Pachtpreise

- 1. Kleingärten i.S.d. BKleinG unverändert 0,09 €/m² jährlich
- 2. Freizeit- u. Erholungsgrundstücke
- 2.1 Genthin „Insel“, schrittweise Erhöhung
 - ab 01.01.2015 auf 0,15 €/m² jährlich
 - ab 01.01.2016 auf 0,30 €/m² jährlich
 - ab 01.01.2017 auf 0,60 €/m² jährlich
- 2.2 Freizeit- u. Erholungsgrundstücke Ortsteile 0,40 €/m² jährlich
- 3. Grundstücke an Wohngrundstücken und Vorgärten
 Pachtpreis wird individuell unter Berücksichtigung des jeweiligen Bodenrichtwertes ermittelt
- 4. Sonstige Gartengrundstücke
- 4.1 Genthin, schrittweise Erhöhung
 - ab 01.01.2015 auf 0,18 €/m²
 - ab 01.01.2018 auf 0,25 €/m²
- 4.2 Ortsteile 0,15 €/m²

Die Umsetzung der festgelegten Pachtpreise erfolgt unter Berücksichtigung der rechtlichen und vertraglichen Möglichkeiten. Neuverträge werden entsprechend der Festlegungen des Stadtrates abgeschlossen.

(Janett Zaumseil)
 Fachbereichsleiter/in

(Thomas Barz)
 Bürgermeister

Sachverhalt:

In der Stadtverwaltung Genthin werden derzeit 96 Verträge bewirtschaftet, die verschiedene gärtnerische Nutzungen in Genthin und den Ortsteilen mit unterschiedlichen Tarifen zum Inhalt haben. Davon sind 5 Verträge nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleinG) zu bewerten.

Auf Grundlage eines Beschlusses aus dem Jahr 1997 beträgt die Pacht für Genthin einheitlich 0,18 DM/m², ab Zeitpunkt der Währungsunion 0,09 €/m². Als Rechtsgrundlage wurde das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 01.05.1994 angegeben und somit die schrittweise Erhöhung der Pacht vollzogen.

Diese Pacht gilt für alle Gärten und Erholungsgrundstücke, auch wenn sie nicht als Kleingarten i.S.d. Bundeskleingartengesetzes zu bewerten sind.

In den Ortsteilen sind ausschließlich Gärten, die nicht Kleingärten i.S.d. BKleinG sind, verpachtet. Die Pacht liegt zwischen 0,08 – 0,10 €/m².

Im Rahmen der Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung sind auch Miet- und Pachthöhen zu überprüfen.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Möglichkeiten wird empfohlen, die Verträge nach Lage der Grundstücke und Art der Nutzungen zu differenzieren.

1. Kleingärten i.S.d. BKleinG

Die Höhe des Kleingartenpachtpreises wird aus der Höhe der ortsüblichen Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau in einer Gemeinde abgeleitet und darf den vierfachen Betrag des ortsüblichen Pachtzinses für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht überschreiten. Auf dieser Grundlage wäre eine Erhöhung der Pacht für Kleingärten auf 0,12 €/m² möglich.

Derzeit bestehen 5 Verträge mit Kleingartenvereinen mit einer Gesamtfläche von 21,2 ha.

Die Kleingartenvereine tragen darüber hinaus die wiederkehrenden, öffentlichen Lasten wie Grundsteuer A und Beiträge für den Boden- und Wasserverband. Aufgrund weitergehender Verpflichtungen dem Gartenverein gegenüber (Mitgliedsbeiträge, Beiträge für Versicherungen und Kontoführungsgebühren) bezahlt ein Kleingärtner an seinen Verein durchschnittlich 0,21 €/m² für seinen Kleingarten.

Weil die Kleingartenvereine die wachsenden Kosten durch den hohen Leerstand nicht mehr über die verbleibenden Mitglieder ausgleichen können, wurde ab 2012 den Vereinen die Pacht für leer stehende Gärten einschließlich der Anteile an den Gemeinschaftsflächen erlassen.

Derzeit sind in den erfassten Kleingartenanlagen 55 Parzellen mit rund 36.000 m² nicht verpachtet.

Dies ergibt eine Minderung von Pachteinahmen in Höhe von 3.240,00 € jährlich (Tendenz steigend).

Um dem wachsenden Leerstand in den vereinsgebundenen Anlagen entgegen zu wirken, wird empfohlen, die Pacht für Kleingärten i.S.d. BKleinG nicht zu erhöhen.

2. Freizeit- und Erholungsgrundstücke

Hier sollen Grundstücke erfasst werden, die überwiegend der Erholung dienen, wie zum Beispiel Grundstücke in Altenplathow „Insel“ und Sitzecken, die in unmittelbarer Umgebung von Mehrfamilienhäusern angelegt sind.

Die Bungalowsiedlung „Insel“ umfasst 9 Parzellen. Die Pacht beträgt derzeit 0,09 €/m². Im Jahr 2011 wurde ein Gutachten zum ortsüblichen Nutzungsentgelt für bebaute Freizeit- und Erholungsgrundstücke in den Naherholungsgebieten der Ortslage Genthin beauftragt. Zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.11.2011 wurde dieser mit 0,65 €/m²/Jahr ermittelt.

Bei Erhöhung der Pacht besteht gem. Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG) ein Sonderkündigungsrecht des Nutzers. Im Falle der Inanspruchnahme dieses Rechtes kann der Nutzer eine Entschädigung für bauliche Anlagen geltend machen.

Es wird empfohlen, für die relevanten Verträge eine schrittweise Erhöhung des Nutzungsentgeltes gem. Nutzungsentgeltverordnung einzuleiten.

ab 01.01.2015 auf 0,15 €/m²

ab 01.01.2016 auf 0,30 €/m²

ab 01.01.2017 auf 0,60 €/m²

Desweiteren ist, soweit möglich, die Erstattung regelmäßig wiederkehrender öffentlicher Lasten durchzusetzen.

Bei Abschluss von neuen Verträgen gilt der Endbetrag von 0,60 €/m² sofort.

Desweiteren bestehen 5 Verträge in Genthin und 1 im OT Dretzel, die eine Größe zwischen 20 und 75 m² haben, unmittelbar an Mehrfamilienhäusern liegen und die Ihrer Gestaltung nach der reinen Erholung dienen (Sitzecken). Die Pacht beträgt zwischen 0,09 und 0,40 €/m² jährlich. Es wird empfohlen, die Pacht auf einheitlich 0,40 €/m² festzulegen.

3. Grundstücke an Wohngrundstücken und Vorgärten

Gärtnerisch genutzte Teilflächen, die an das Grundstück des Pächters grenzen, teilweise bebaut, und Vorgartenbereiche sind in der Regel als Arrondierungsflächen zu betrachten. Die Pacht beträgt auch hier derzeit 0,09 €/m² jährlich.

Es wird empfohlen, solche Flächen vorrangig zum Verkauf anzubieten.

Ähnlich verhält es sich bei „Gartenflächen“ die an Wohngrundstücken angrenzen von denen der Nutzer Eigentümer ist. Dies betrifft sowohl Grundstück in der Kernstadt Genthin als auch in verschiedenen Ortschaften.

Es wird empfohlen, diese Grundstücke individuell zu bewerten, zum Kauf anzubieten. Ein Nutzungsentgelt sollte sich an der Spezifik des Grundstücks und dem jeweiligen Bodenwert orientieren.

4. Sonstige Gartengrundstücke in Genthin

Derzeit bestehen 33 Verträge mit einer Gesamtfläche von ca. 15.500 m², welche die gärtnerische Nutzung außerhalb von Kleingartenanlagen im Stadtgebiet Genthin zum Inhalt haben. Sie sind keine Kleingärten i.S.d. BKleinG. Rechtsgrundlage ist das BGB. Die Pacht beträgt derzeit 0,09 €/m² jährlich. Eine Beteiligung an wiederkehrenden, öffentlichen Lasten ist nicht möglich.

Diese Nutzer sind in Abgrenzung zu den Kleingärtnern nach dem BKleinG nicht an die Einhaltung der Bedingungen der Kleingärtner und deren Statuten gebunden.

Es wird empfohlen, die Pacht (schrittweise) auf 0,25 €/m² jährlich anzuheben.

ab 01.01.2015 auf 0,18 €/m²

ab 01.01.2018 auf 0,25 €/m²

5. sonstige Gartengrundstücke in den Ortsteilen

Es bestehen derzeit 9 Verträge, alle Ortschaften zusammengenommen, in denen Grundstücke zur gärtnerischen Nutzung gepachtet werden, die nicht an das eigene Grundstück grenzen. Die Pacht liegt derzeit zwischen 0,08-0,10 €/m² jährlich.

Es wird empfohlen, die Pacht auf 0,15 €/m² jährlich anzuheben.

Mit der empfohlenen Neuordnung der Verträge und Anhebung der Pachtpreise wird das Konsolidierungsziel erreicht.

Aufgrund der unterschiedlichen Verträge kann nicht gewährleistet werden, dass alle Verträge zu einem Stichtag umgestellt werden.

Anlagen:

2014_2019_SR_045 Anlage Pachtentwicklung

Finanzielle Auswirkungen: