



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Heike Wembsdzio (E-Mail: heike.wembsdzio@luebeck.de Telefon: 122-2303)

Änderung der im Generalpachtvertrag festgesetzten Pachthöhe zum 31.10.2016

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.01.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.02.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- 1a Die Pacht für Kleingärten im Rahmen des Generalpachtvertrages wird festgesetzt auf 0,214 Euro p.a./m².
- b Die für die Aufgabenerledigung des Kreisverbandes und der Kleingärtnervereine entstehenden Kosten werden pauschal in Höhe von 10% der Gesamtpacht weiterhin dauerhaft erstattet. Die Erstattung der Verwaltungskosten ist aus wichtigem Grund gem. § 314 BGB kündbar, insbesondere wenn die Mittel zweckwidrig verwandt werden oder die Bürgerschaft eine Kürzung oder Streichung der Verwaltungskostenerstattung beschließt.
- c Für den Fall der Kürzung oder Streichung ist die Pacht entsprechend anteilig zu reduzieren und der Kreisverband, bzw. die Vereine sind berechtigt, die wegfallende Verwaltungskostenerstattung als Zwischenpächterzuschlag bis zur zulässigen Höchstpacht zu erheben.
- 2 Das Nutzungsentgelt für die geduldeten Dauerbewohner (derzeit 5) wird wie folgt festgesetzt:

vom 01.11.16 bis 31.10.17	262,- Euro/Monat
vom 01.11.17 bis 31.10.18	272,- Euro/Monat
vom 01.11.18 bis 31.10.19	282,- Euro/Monat
vom 01.11.19 bis 31.10.20	292,- Euro/Monat
vom 01.11.20 bis 31.10.21	302,- Euro/Monat
vom 01.11.21 bis 31.10.22	312,- Euro/Monat
- 3 Die Laufzeit für die Erhöhung der Pacht und des Nutzungsentgeltes beträgt 6 Jahre (01.11.2016 bis 31.10.2022). Danach werden die Pacht und das Nutzungsentgelt neu verhandelt.
- 4 Der Beschlussvorschlag gilt für die Kleingärten der Stiftung Heiligen-Geist-Hospital entsprechend

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

1.201 Bereich Haushalt und Steuerung
zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

☐
☒

Ja
Nein

Es sind keine negativen Auswirkungen auf
Kinder und Jugendliche zu befürchten.

Die Maßnahme ist:

☐
☒
☐

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☐
☒

Nein
Ja (siehe Begründung und Anlage 1)

Begründung:

Die bisherige Pacht für Kleingärten in Höhe von 0,18 €/m² war im Generalpachtvertrag vom 09.09.2010 für die Zeit vom 01.11.2010 bis 31.10.2016 fest vereinbart. Die Finanzlage der Hansestadt Lübeck zwingt zu einer Überprüfung der Pachthöhe. Nach § 5 des Bundeskleingartengesetzes darf als Pacht höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Der Gutachterausschuss hat in seinem Gutachten vom 01.06.2015 einen durchschnittlichen Pachtzins von 0,0535 €/m² ermittelt. Multipliziert mit 4 ergibt dies eine zu fordernde Pacht von 0,214 €/m². Die Hansestadt Lübeck hat dieses Limit bisher nicht ausgeschöpft.

Bereits seit August 2015 wurde mit dem geschäftsführenden Vorstand des Gemeinnützigen Kreisverbandes Lübeck der Gartenfreunde e.V. über eine Pachterhöhung verhandelt. Gemeinsam mit dem geschäftsführenden Vorstand des Gemeinnützigen Kreisverbandes Lübeck der Gartenfreunde e.V. wurde folgendes Ergebnis erarbeitet:

1 a Erhöhung der Pacht auf Euro 0,214 p.a./m²

- Die Pachteinnahmen würden dann Euro 775.412,26 betragen. Die Verwaltungskostenerstattung würde dann Euro 77.541,23 betragen und wird dem Kreisverband erstattet. Die bisherige Pacht beträgt Euro 652.214,92, die zu erstattenden Verwaltungskosten betragen Euro 65.221,59.
- Für den einzelnen Kleingartenpächter würde dies bei einer im Durchschnitt 400 m² großen Parzelle eine Erhöhung von bisher Euro 78,00 auf Euro 91,60 jährlich bedeuten. Erhöhung jährlich Euro 13,60, mtl. Euro 1,13.
- Im Zuge der Vertragsverhandlungen erklärte sich der Kreisverband nun bereit, die Höchstpacht von Euro 0,214 zu akzeptieren, sofern die Verwaltungskosten dauerhaft weiter erstattet werden unter Berücksichtigung eines Sonderkündigungsrechtes wie vorgenannt beschrieben.

-

1 b Dauerhafte Erstattung der Verwaltungskosten in Höhe von 10 %.

- Der Landesrechnungshof hatte in seinem Bericht vom 30.01.2008 bemängelt, dass die Hansestadt Lübeck den Kreisverband mit dieser Erstattung praktisch finanziell fördert, was angesichts der angespannten Haushaltslage nicht zu vertreten sei. Der Kreisverband hatte daraufhin bereits signalisiert, dass er ohne diese Erstattung seine Aufgaben nicht mehr in der bisher geleisteten Weise wahrnehmen könnte. Die Verwaltungskostenerstattung geht zu 50% an die Kleingärtnervereine und bleibt zu 50% beim Kreisverband. Der Kreisverband sowie die Vereine führen für die Verpächterin die Verwaltung der Einzelpachtverhältnisse mit Rechnungsführung und hohem Aufwand beim Einzug der Pacht durch. Auch die ständige Beaufsichtigung der Kleingartenanlagen und Kontrolle der sich aus dem Generalpachtvertrag ergebenden Pflichten nimmt der Kreisverband wahr. Bei einer Streichung der Verwaltungskostenerstattung in Höhe von 10 % wäre die Hansestadt Lübeck dann gezwungen, hier entsprechende Stellen auf Dauer zu schaffen. Der Bereich Stadtgrün hat 2001 eine Berechnung durchgeführt, welche Kosten auf die HL zukommen würden, wenn die Verwaltungskostenerstattung gestrichen würde. Für die Verwaltung der knapp 10.000 Einzelpachtverhältnisse mit Rechnungslegung inklusive des regelmäßigen Pächterwechsels werden 2 Vollzeitstellen nach der Entgeltgruppe 8 benötigt. Für weitere Aufgaben (z.B. Schlichtung zwischen Pächtern, zwischen Pächtern und Anliegern, Überwachung des Rückbaus von zu großen Lauben oder kleingartenfremden Einrichtungen, Fachberatung, Kontrolle der Einhaltung der Bestimmungen usw.) werden 3 Vollzeitstellen nach der Entgeltgruppe 5 benötigt. Die Personalkosten würden sich nach Abzug der bereits vorhandenen Teilzeitstelle nach der Entgeltgruppe 8 auf jährlich Euro 218.009,49 belaufen. Hinzu kämen ca. Euro 70.865,06 an Sachkosten für Büromaterial, Fahrtkosten, Telefon, Porto und Büroräume. Es würden der Hansestadt Lübeck Kosten in Höhe von jährlich 288.874,55 entstehen. Demgegenüber steht die Verwaltungskostenerstattung von Euro 77.541,23 (bei einer Erhöhung auf Euro 0,214).
- Die Erstattung der Verwaltungskosten ist aus wichtigem Grund kündbar, wenn die Mittel zweckwidrig verwandt werden. Der Zweck des Kreisverbandes ist in dessen Satzung im § 3 festgehalten:
 - a) die Schaffung von Grünflächen, die der Allgemeinheit zugänglich sind,
 - b) die Heranführung der Jugend zur Naturverbundenheit,
 - c) die Zusammenfassung aller Kleingärtner unter Ausschluss jeglicher parteipolitischer und konfessioneller Ziele,
 - d) die Weiterverpachtung und Beaufsichtigung von Pachtland und Eigenland im Sinne der Kleingärtnergesetze soweit Verträge über Anpachtung von Gelände bestehen,
 - e) die fachliche Beratung der Mitglieder.
- Weiterhin ist in der Satzung geregelt, dass Mittel des Verbandes nur für satzungsgemäße Zwecke verwendet werden dürfen und die Mitglieder keine Gewinnanteile und in ihrer Eigenschaft als Mitglieder auch keine sonstigen Zuwendungen aus Mitteln des Kreisverbandes erhalten.

Die Bürgerschaft könnte eine Kürzung oder Streichung der Verwaltungskostenerstattung beschließen, wenn die Hansestadt Lübeck über keine hinreichenden finanziellen Mittel mehr verfügen kann, um die Verwaltungskosten zu erstatten.

1 c Kürzung oder Streichung der Verwaltungskostenerstattung

Der Zwischenpächter (Kreisverband und Kleingärtnervereine) kann von den einzelnen Kleingärtnern einer Kleingartenanlage einen Verwaltungszuschlag zur Pacht erheben, um seinen Verwaltungsaufwand für die Kleingartenanlagen zu decken. Das Bundeskleingartengesetz enthält hierüber zwar keine Bestimmungen, jedoch sind solche Zuschläge zulässig, wenn die zulässige Höchstpacht dadurch nicht überschritten wird (vgl. hierzu **Mainczyk, Kommentar 11. Auflage, § 5 Abs. Abs. 3, Randnr. 15**).

2 Erhöhung des Nutzungsentgeltes für dauerbewohnte Lauben mit Bestandsschutz (bis 31.10.2016 beträgt es 252,-Euro/Monat):

vom 01.11.16 bis 31.10.17	262,- Euro/Monat
vom 01.11.17 bis 31.10.18	272,- Euro/Monat
vom 01.11.18 bis 31.10.19	282,- Euro/Monat
vom 01.11.19 bis 31.10.20	292,- Euro/Monat
vom 01.11.20 bis 31.10.21	302,- Euro/Monat
vom 01.11.21 bis 31.10.22	312,- Euro/Monat

Ein „Dauerwohnen“ in den Kleingartenanlagen ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Bestandsschutz bezieht sich lediglich auf die 5 namentlich bekannten Dauerbewohner.

3. Laufzeit der Vereinbarung für die Pacht und das Nutzungsentgelt 6 Jahre (01.11.2016 bis 31.10.2022).

Mit der langen Laufzeit erhalten die Vereine und der Kreisverband eine längerfristige Planungssicherheit. In der Vergangenheit wurden Pachterhöhungen grundsätzlich für einen längeren Zeitraum vereinbart.

Finanzielle Auswirkungen:

Bis 31.10.2022 betragen die jährlichen Pachtmehreinnahmen ca. Euro 123.197,34, bei einer Pacht von jährlich Euro 775.412,26 abzüglich der zu erstattenden Verwaltungskosten von Euro 77.541,23.

Anlagen:

1

Senator Sven Schindler

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	2016	2017	2018	2019
Erträge	672.747,81	775.412,26	775.412,26	775.412,26
Aufwendungen	-67.274,87	-77.541,23	-77.541,23	-77.541,23
Saldo Ergebnisplan	605.472,94	697.871,03	697.871,03	697.871,03
Einzahlungen	672.747,81	775.412,26	775.412,26	775.412,26
Auszahlungen	-67.274,87	-77.541,23	-77.541,23	-77.541,23
Saldo Finanzplan	605.472,94	697.871,03	697.871,03	697.871,03

2016	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	X	X	X	X
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2016	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
Erträge:	111020.000.4411000	Mieten und Pachten	672.747,81
(Minder) Aufwendungen:			
Aufwendungen:	111020.000.5458000	Erst.Aufw.v.Dritten übrige Bereiche	-67.274,87
		Saldo Ergebnisplan	605.472,94
	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
Einzahlungen:	111.020.000.6411000	Mieten und Pachten	672.747,81
(Minder) Auszahlungen:			
Auszahlungen:	111.020.000.7458000	Erstattung übrige Bereiche	-67.274,87
		Saldo Finanzplan	605.472,94