

03.08.2020

**Vorlage Nr. 223/20 für den
Gemeinderat**

Ansprechpartner/in:

Guido Karsten

07851 88-3150

g.karsten@stadt-kehl.de

Anpassung Pachtzinsen für

- städtische Kleingartenanlagen

- Güterpachten (Landpacht)

- Streuobstwiesen/
Obstbaumgrundstücke

- Wildäcker

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeinderat	23.09.2020	öffentlich Einbringung
Ortschaftsrat Auenheim	15.10.2020	öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Bodersweier	08.10.2020	öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Goldscheuer	08.10.2020	öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Hohnhurst	19.10.2020	öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Kork	19.10.2020	öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Leutesheim	19.10.2020	öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Neumühl	15.10.2020	öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Odelshofen		öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Querbach		öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Zierolshofen	13.10.2020	öffentlich Anhörung
Gemeinderat	21.10.2020	öffentlich Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach Anhörung in den Ortschaftsräten:

- a) Die zuletzt mit dem Pachtjahr 2015/2016 festgesetzten Pachtzinsen für städtische Kleingärten, Streuobstwiesen/Obstbaumgrundstücke und die Güterpachten (Landpacht) werden mit Wirkung ab dem Pachtjahr 2020/2021 (fällig 11.11.2021) wie folgt neu festgesetzt:

- 1.1 Für die städtischen Kleingartenanlagen "Kommandantenfeld", "Dorfsmatt" und "Gerstenfeld" wird der Pachtzins auf 19,50 €/ar/Jahr inklusive einem pauschalem Aufwendungsersatz für die Unterhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen (Brunnen, Wege, u.a.) festgesetzt.

Unterhaltungsmaßnahmen ab einem Gesamtvolumen von 15.000 € sind gemäß den gesetzlichen Grundlagen zusätzlich zum pauschalen Aufwendungsersatz abzurechnen.

- 1.2 Für städt. Kleingärten in den Ortschaften, sind als Pachtzins mindestens 10,28 €/ar/Jahr, bei Unterhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen durch die Stadt zuzüglich 3,50 €/ar/Jahr zu erheben.
2. Bei den städtischen Güterpachten (Landpacht) wird die Pacht für Ackerland künftig auf 1,83 €/ar/Jahr, für Grünland auf 1,36 €/ar/Jahr festgesetzt.
3. Für die städtischen Obstbaumgrundstücke wird der Pachtzins auf 3,45 €/ar/Jahr festgesetzt.
4. Für Wildäcker bleibt der Pachtzins in Höhe von bisher 1,00 €/ar/Jahr festgesetzt.

b) Künftige Pachtzins-Anpassungen sollen weiterhin in 5-jährigen Abständen erfolgen.

Zusammenfassung:

Die Pachtzinsen für städtische Kleingärten, Güterpachten (Landpacht), Streuobstwiesen/Obstbaumgrundstücke wurden letztmals zum 11.11.2016 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 26.10.2015 erhöht. Turnusmäßig steht die Pachtzinsanpassung im 5-Jahres Rhythmus an. Die Anpassung wird ab dem Pachtjahr 2020/2021 (fällig am 11.11.2021) erfolgen.

Die Verwaltung schlägt analog der Anpassung zum 11.11.2016 eine Anpassung der Pachten (mit Ausnahme der Landpacht und Kleingärten in der Kernstadt) auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex für Deutschland vor. Die letzte Anpassung erfolgte aufgrund des Indexstands (neues Basisjahr 2015) August 2015 = 100,6. Der Index Juni 2020 beträgt 106,6.

Die Veränderung im zurückliegenden Zeitraum der Festsetzung des Verbraucherpreisindex ergab eine Erhöhung von 6 %.

Städtische Kleingartenanlagen

In den drei städtischen Kleingartenanlagen (Kernstadt) geht die Unterhaltung der Wege, Brunnen, Zäune u.a. auf Kosten der Stadt.

Der bisherige Pachtzins für die Kleingärten liegt bei 18,00 €/ar/Jahr inkl. einem pauschalen Aufwendungsersatz für die Unterhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen (Brunnen, Wege, u.a.). Durch ständig ansteigenden Verwaltungsaufwand (Kontrollen, Abmahnungen, Kündigungsandrohungen wegen Bewirtschaftungsmängel, Begutachtungen bei Pächterwechsel, Vororttermine mit Unternehmern u.a.) und unter anderem Kosten für Entsorgung/Entrümpelung (Container), Rückschnitt von Bepflanzung schlägt die Verwaltung eine Erhöhung um 1,50 € auf 19,50 € vor. Nach dem Bundeskleingartengesetz darf die Pacht höchstens den vierfachen Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau betragen. Eine Statistik hierüber liegt weder beim Gutachterausschuss noch beim Landwirtschaftsamt vor. Laut Auskunft des Landwirtschaftsamtes liegt jedoch der Pachtpreis je nach Qualität des Bodens, der Lage u. a. bei 8 – 10 €/ar/Jahr. Somit liegt der vorgeschlagene Pachtzins noch weit unter dem gesetzlich zugelassenen Betrag.

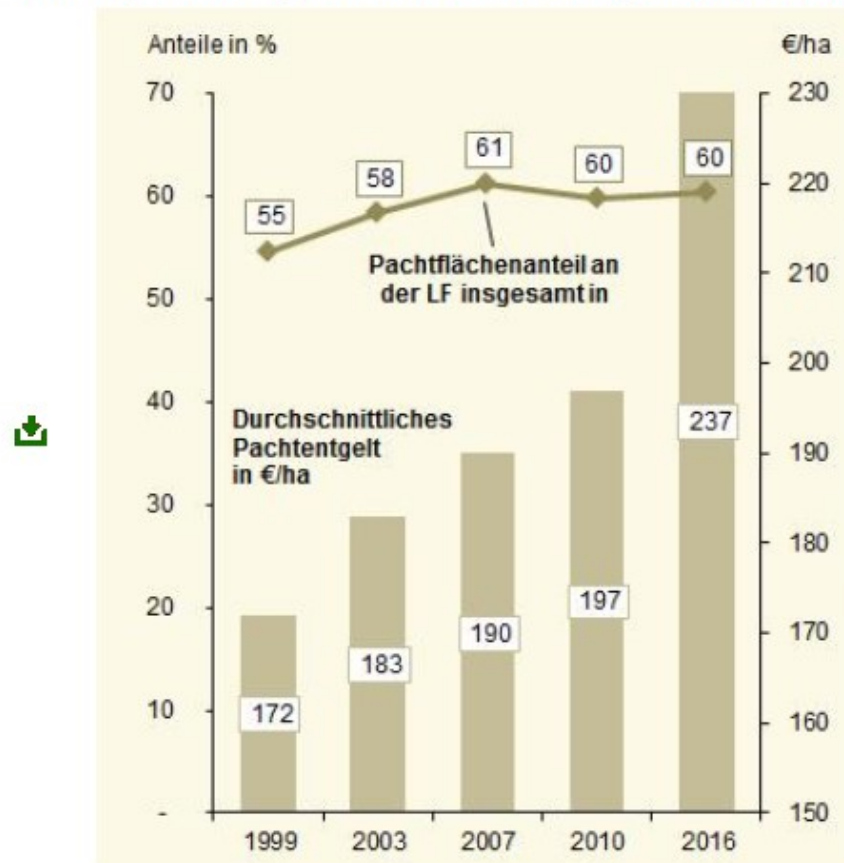
Für städtische Kleingärten in den Ortschaften sind als Pachtzins derzeit mindestens 9,70 €/ar/Jahr, bei Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen durch die Stadt zuzüglich 3,30 €/ar/Jahr zu erheben.

Demnach wären künftig mindestens 10,28 €/ar/Jahr, bei Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen durch die Stadt zuzüglich 3,50 €/ar/Jahr zu erheben.

Güterpachten (Landpacht)

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg ermittelte die durchschnittliche Entwicklung für Pachtentgelte je Hektar landwirtschaftlich genutzter Flächen in Baden-Württemberg. Das Pachtentgelt beträgt im Jahr 2016 im Mittel aller Nutzungsarten 237 Euro/ha und liegt 9,7 % über dem Niveau des Jahres 2013. Für Ackerland wird im Durchschnitt 270 Euro/ha (+ 9,8 %) und für Grünland im Mittel 141 Euro/ha (+ 9,3 %) entrichtet.

Abbildung: Entwicklung der Pachtflächen und Pachtpreise 1999 bis 2016



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Stand 11.2018

Tabelle 1

Besitz- und Pachtverhältnisse landwirtschaftlicher Betriebe*) in Baden-Württemberg seit 1991						
Merkmal	Einheit	1991	1999	2010	2013	2016
Pachtflächenanteil an der LF insgesamt	%	45,3	54,6	59,7	60,1	60,3
Jahrespachtentgelt für gepachtete LF insgesamt	EUR/ha	167	172	197	216	237

*) Seit 1991 gab es mehrfach Anhebungen der Erfassungsgrenzen sowie Änderungen in der Methodik. Die Vergleichbarkeit der Angaben ist daher eingeschränkt.
Ab 2010: Landwirtschaftliche Betriebe ab 5 ha LF oder mit Mindesterzeugungseinheiten .
Datenquelle: Agrarstrukturerhebung.

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017

Die Verwaltung schlägt eine analog der durchschnittlichen Entwicklung der Pachtentgelte festzusetzende Anpassung des Pachtzinses für Ackerland mit 9,8 % und für Grünland mit 9,3 % vor (bisher Ackerland 1,67 €/ar/Jahr und Grünland 1,24 €/ar/Jahr, neu Ackerland 1,83 €/ar/Jahr und Grünland 1,36 €/ar/Jahr).

Streuobstwiesen/Obstbaumgrundstücke

Auch die Berechnung der Pachtzinsen für die Streuobstwiesen/ Obstbaumgrundstücke auf der Grundlage einer Erhöhung um 6 % wird als gerechtfertigt angesehen. Somit erhöht sich der bisherige Pachtzins von 3,25 €/ar/Jahr auf 3,45 €/ar/Jahr.

Wildäcker

Die Verwaltung spricht sich weiterhin unter Bezugnahme auf § 33 Abs. 1 Jagd- und Wildtiermanagementgesetz (JWMG), wonach die Inhaber des Jagdrechts und die jagdausübungsberechtigten Personen die natürlichen Lebensgrundlagen der Wildtiere zu schützen, zu erhalten und ggf. zu verbessern, insbesondere durch Maßnahmen der Reviergestaltung und Äsungsverbesserung den Wildtieren eine natürliche Äsung zu sichern haben, gegen die Anhebung der Pachtzinsen für Wildäcker aus.

OB