V/0348/2024

DER OBERBÜRGERMEISTER

STADT MÜNSTER

Amt für Immobilienmanagement

29.05.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Herr Gärtner
Telefon: 492-2322
GaertnerF@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Pachtzinsanpassung für Kleingartenanlagen

Beratungsfolge

18.06.2024 Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die jährlichen Pachtzinsen für Kleingartenanlagen schrittweise von derzeit 0,42 €/qm auf 0,58 €/qm zu erhöhen:

   ab 01.11.2024 auf 0,47 €/qm
   ab 01.11.2026 auf 0,52 €/qm
   ab 01.11.2028 auf 0,58 €/qm

2. Im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen werden Müll- und Abwassergebühren auf die Kleingärten umgelegt.

3. Eine Überprüfung der Höhe des Pachtzinses erfolgt alle 6 Jahre, die nächste Überprüfung findet im Jahr 2029 für das Pachtjahr 2030/2031 statt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die vorgeschlagene Erhöhung der Pachtzinsen führt zu folgenden zusätzlichen Erträgen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	**Bezeichnung**	**Haush.-jahr**	**Betrag €**	**Bemerkungen**
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	05	Privatrechtliche Leistungsentgelte	2025 + 2026	je 53.200	1. Anpassung
			2027 + 2028	je 106.400	2. Anpassung

			2029 ff	je 170.200	3. Anpassung

Die Mehrerträge werden zum Haushaltsplan-Entwurf 2025 bei der o. g. Produktgruppe veranschlagt.

Begründung:

Gem. § 5 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetztes (BKleingG) darf als Pachtzins für Kleingärten höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, vereinbart werden. Gem. § 5 Abs. 2 BKleingG hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss auf Antrag ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstellen. Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung eines ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für das Stadtgebiet Münster als Bewertungsgrundlage für die Festsetzung eines angemessenen Pachtzinses für Kleingartenanlagen.

Auf Basis des Beschlusses des AFBL zur letzten Pachtzinsanpassung aus dem Jahr 2017 (Vorlage V/0837/2017) wird für die Nutzung als Kleingartenanlagen ein Pachtzins von 0,42 € / qm / Jahr für die Verpachtung von städtischen Grundstücken und Grundstücken der Stiftungen an den Stadt- und Bezirksverband der Kleingärtner Münster e. V. und die Bundesbahn Landwirtschaft Essen erhoben. Die Einnahmen für städtische Kleingartenanlagen betragen auf der Basis des qm-Preises von 0,42 € zurzeit rd. 446.800 € /Jahr. Die Pacht für die Stiftungsflächen (ca. 23.700 €) werden vom Kleingartenverband direkt an die Stiftungen gezahlt und sind nicht im städtischen Haushalt veranschlagt.

Bei der letzten Pachtzinsanpassung (Gutachten vom 01.11.2016) wurde beschlossen, die Anhebung der Pachten sozialverträglich in 3 Stufen durchzuführen (0,32 €/qm seit 2018; 0,36 €/qm seit 2020; 0,42 €/qm seit 2022). Das Gutachten ließ eine sofortige Anhebung von 0,28 €/qm auf 0,44 €/qm zu. Es erfolgte nach Verhandlungen mit dem Stadt- und Bezirksverband der Kleingärtner eine stufenweise Anhebung nur auf 0,42 €/qm. Darüber hinaus wurden 0,02 €/qm von dem möglichen Höchstbetrag von 0,44 €/qm nicht ausgeschöpft, da berücksichtigt wurde, dass die Kleingärtner auch das öffentliche Grün innerhalb der Anlagen pflegen. Der Pachtzins wird für die Bruttoflächen berechnet, also auch für Nebenflächen, wie Wege und Grünflächen.

Zu 1.:

Mit Gutachten vom 05.06.2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster mit Stichtag zum 01.06.2023 einen ortsüblichen Pachtzins von 1.500 €/ha (2017: 1.100 €/ha; Erhöhung um 36,4 %) und Jahr ermittelt. Dies entspricht 0,15 €/qm. Somit beträgt gemäß § 5 Abs. 1 BKleinG der gesetzliche Höchstbetrag für den Pachtzins 0,60 €/qm.

Bei einer direkten Pachtzinsanpassung auf den Höchstbetrag von 0,60 €/qm/Jahr zum Pachtjahr 2025/2026 ergäbe sich eine Gesamteinnahme von rund 638.000 €, somit Mehrreinnahmen ab dem Jahr 2025 von 192.000 €/Jahr gegenüber den jetzigen Einnahmen von 446.000 €. Die Pachtzahlungen werden jeweils erst im Folgejahr fällig und damit kassenwirksam.

Bei einer Ausschöpfung nur eines Betrages von 0,58 €/qm ab 2025/2026 unter Berücksichtigung der Pflege öffentlichen Grünes in den Kleingartenanlagen ergibt sich eine Gesamteinnahme von rund 617.000 €, somit Mehrreinnahmen ab dem Jahr 2025 von 171.000 €/Jahr gegenüber den jetzigen Einnahmen von 446.000 €. Der Einnahmeverzicht beträgt jährlich 21.000 €, für 6 Jahre bis 2031 insgesamt 126.000 €.

Das Gutachten und das damit verbundene Erhöhungsverlangen wurden mit dem Stadtbezirksverband der Kleingärtner Münster erörtert. In Vorverhandlungen konnte eine Einigung auf die folgende gestaffelte Anpassung erzielt werden:

ab 01.11.2024	**0,47 €/qm/Jahr**	**0,05 € Anhebung; + 11,9 %**
ab 01.11.2026	**0,52 €/qm/Jahr**	**0,05 € Anhebung; + 10,6 %**
ab 01.11.2028	**0,58 €/qm/Jahr**	**0,06 € Anhebung; + 11,5 %**

Die gestaffelte Anpassung sowie der Verzicht von 0,02 €/qm auf die Ausschöpfung des Höchstbetrages von 0,60 €/qm erfolgen um die Leistungen der Kleingärtner*innen für das Stadtklima, den Natur- und Umweltschutz, die Begrünung der Stadt, sowie das gesellschaftliche Engagement und die Integrationsleistungen zu würdigen. Bei dem Verzicht von 0,02 €/qm wird darüber hinaus berücksichtigt, dass die Kleingärtner auch das öffentliche Grün innerhalb der Anlagen pflegen (der Pachtzins wird für die Bruttoflächen berechnet, also auch für Nebenflächen, wie Wege und Grünflächen).

Über die Regelungen im Bundeskleingartengesetz zum Umweltschutz, Naturschutz und zur Landespflege hinaus verpflichten sich der Stadt- und Bezirksverband und damit die einzelnen Kleingärtner*innen eine ökologische Bewirtschaftung der Parzellen vorzunehmen. Konkret kommen keine Herbizide und Pestizide zur Anwendung, so dass ein wesentlicher Beitrag zum Biotop- und Artenschutz in den Kleingärten geleistet wird. Darüber hinaus sind die Kleingartenanlagen der Öffentlichkeit zugänglich und stehen damit auch der Erholung der städtischen Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung.

In den Vereinen gibt es laut Stadt- und Bezirksverband viele Familien und einkommensschwache Mitglieder. Ferner werden Leistungen zur Integration von Menschen mit Migrationshintergrund erbracht. Andere Kosten (u. a. Versicherungsbeiträge) haben stark angezogen. Eine sofortige Anpassung um über 36 % auf den gesetzlichen Höchstbetrag ist laut Stadt- und Bezirksverband für viele Kleingärtner*innen daher nur schwer leistbar. Eine Verdrängung einkommensschwacher Mitglieder aus den Vereinen wäre nicht ausgeschlossen.

Die Pacht für eine durchschnittliche Kleingartenparzelle von ca. 300 bis 350 qm beträgt nach Angaben des Stadt- und Bezirksverbandes derzeit ca. 400,00 €/Jahr, somit ungefähr 1,14 € bis 1,33 €/qm/Jahr, zzgl. Kosten für Strom und Wasser. Eine Anpassung um 0,05 €/qm würde für 350 qm Parzellengröße eine Pachterhöhung von ca. 30,00 €/Jahr bedeuten.

Bei Umsetzung der sozialverträglichen Anpassung ergeben sich bis zum Pachtjahr 2029/2030 kumulierte Mehreinnahmen von insgesamt 659.600 € bei Einnahmeverzicht von insgesamt 489.400 €. Die Beträge stellen sich wie folgt dar (kassenwirksam jeweils im Folgejahr).

Pachtjahr (01.11. -31.10.)	Pacht-einnahmen	Änderung in €	Mehreinnahmen kumuliert	Einnahmeverzicht (zu 0,60 €)	Einnahmeverzicht kumuliert (zu 0,60 €)
2023/2024	**446.800 €**				
2024/2025	**500.000 €**	**53.200 €**	**53.200 €**	138.300 €	138.300 €
2025/2026	**500.000 €**	**- €**	**106.400 €**	138.300 €	276.600 €
2026/2027	**553.300 €**	**53.200 €**	**212.800 €**	85.100 €	361.700 €
2027/2028	**553.300 €**	**- €**	**319.200 €**	85.100 €	446.800 €
2028/2029	**617.100 €**	**63.800 €**	**489.400 €**	21.300 €	468.100 €
2029/2030	**617.100 €**	**- €**	**659.600 €**	21.300 €	489.400 €

Zu 2.:
Im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen werden Müll- und Abwassergebühren in Rechnung gestellt. Die Kleingartenanlagen sind verpflichtend öffentlich zugänglich und sind damit wichtiger Bestandteil der Grünanlagen der Stadt. Aus diesem Grund werden auf der Grundlage eines Beschlusses des damaligen Liegenschaftsausschusses aus dem Jahr 1995 die übrigen laufenden öffentlich-

rechtlichen Abgaben (Grundsteuer, Straßenreinigungs- Niederschlagswasser- und Gewässergebühr) mit dem Kleingartenverband vertraglich vereinbart nicht auf die Anlagen umgelegt.

Zu 3.:
Für das Jahr 2029 werden neue Pachtwertgutachten angefordert, um die Pachtzinsen in einem festgelegten regelmäßigen Rhythmus zu überprüfen.

I.V.

gez.
Arno Minas
Stadtrat