

Stadt Heilbronn	Dez. II	Amt: Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung	Datum: 10.08.2016	GR-Drucks. Nr. 242
Az.: 23.35/23.32.35		App: 2474		
Vorberatung		Entscheidung		
V B+U BE Wi J Uml BBR ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐		V B+U BE Wi J Uml GR BMA ☐ ☐ ☐ ☒ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐		
Tag:		Tag: 14.09.2016		
☐ öffentlich ☐ nichtöffentlich		☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich		
Anlage: Pachtpreismfrage für Kleingärten				
Betreff:	Anpassung Pachtsätze für Grabeländer und Einzelkleingärten			

I. Antrag

Der derzeitige Basispachtzins von 10,00 Euro pro Ar und Jahr wird zum Fälligkeitstermin August 2017 auf 15,00 Euro pro Ar und Jahr erhöht. Der Pachtzins für Sonderfälle wird entsprechend der Aufstellung unter Abschnitt II angepasst. Für Pachtflächen mit alten Verträgen, bei denen sich eine Anpassung um mehr als 100 % ergeben würde, wird die Pachtanpassung in Raten vorgenommen.

II. Sachverhalt

Die Stadt Heilbronn verpachtet mit Stand Juli 2016 mehr als 1.100 Grabeland- und Einzelkleingartenparzellen mit einer durchschnittlichen Größe von 3,7 Ar (Zwischen 0,08 Ar bis 29 Ar). Auf der Warteliste für freiwerdende Gärten stehen regelmäßig rund 900 Bewerber.

Der derzeitige Pachtzins liegt für normale Grabeländer bei 10 Euro pro Ar. Bei Gärten mit Wasseranschluss und im geschlossenen Gartengebiet „Obere Wiesen“ beträgt die Pacht 15 Euro pro Ar. In Einzelfällen (z.B. Garten unmittelbar angrenzend an Wohngrundstück) kann die Pacht je nach örtlichen Verhältnissen zwischen 25 Euro und 75 Euro pro Ar liegen.

Der Verwaltungsaufwand für die Verpachtung der Grabeland- und Kleingartenparzellen, die heutzutage überwiegend als Freizeitgrundstücke genutzt werden, ist erheblich. Insbesondere die ordentliche Pflege der Gehölze und die Einhaltung der Vertragsbestimmungen, z.B. bezüglich der vereinbarten Nutzung und erlaubter Geschirrhütten bedürfen regelmäßiger Kontrollen vor Ort.

Eine Pachtpreismfrage unter Städten und Gemeinden vom September 2015 (s. Anlage) zeigt, dass die Pachtpreise für Kleingärten und Grabeland in Heilbronn bisher eher im unteren Bereich liegen.

Die letzte Pachtanpassung für Grabeländer und Einzelkleingärten erfolgte in Heilbronn im Jahr 2011. Angesichts der Vergleichspreise anderer Städte und des hohen Verpachtungsaufwands wird vorgeschlagen, die jährlichen Pachtpreise wie folgt anzupassen:

- Bagatellgrenze: 10,00 Euro je Pachtfläche
- Pachthöhen:
 - o generell: 15,00 Euro/Ar
 - o mit Wasseranschluss: 20,00 Euro/Ar
 - o bzw. Lage im Gebiet „Obere Wiesen“: 20,00 Euro/Ar
 - o Baumwiese > 10 Ar zur Freizeitnutzung (nicht Landwirtschaft): 7,50 Euro/Ar
 - o Garten angrenzend an eigene Wohnung/eigenes Haus: 25,00 bis 75 Euro/Ar (Verhandlungssache im Einzelfall)

Wo sich durch die neuen Pachtpreise eine Erhöhung um mehr als 100% ergibt, soll die Anpassung in zwei oder drei Teilschritten im Abstand von drei Jahren (2017/2020/2023) erfolgen.

Nach der Anpassung wird der durchschnittliche Pachtzins im Jahr 2023 bei 17,32 Euro/Ar liegen (2016: 12,98 Euro/Ar). Die Pachtsumme insgesamt wird im Jahr 2023 nach Durchführung aller Anpassungen rund 64.300 Euro betragen (2016: rund 44.600 Euro).

Übersicht der geplanten Pachtentwicklung:

	Betrag
Mittelwert Euro/Ar 2016	12,98 €
Mittelwert Euro/Ar 2017	17,16 €
Mittelwert Euro/Ar 2023	17,32 €
Summe Pacht 2016	44.595,75 €
Summe Pacht 2017	62.889,49 €
Summe Pacht 2023	64.318,49 €

III. Finanzwirtschaft

Die Pachteinnahmen aus der Verpachtung von Einzelkleingärten und Grabeland auf Kostenstelle 1133 5007 betragen im Jahr 2016 planmäßig 44.813,48 Euro. Durch die geplante Pachtanpassung ergeben sich ab dem Jahr 2017 Pachteinnahmen von rund 62.900 Euro und ab dem Jahr 2023 Pachteinnahmen von rund 64.300 Euro jährlich.

IV. Bürgerbeteiligung

Die Stadt wird nach wie vor Kleingärten und Grabeländer an ihre Bürgerinnen und Bürger verpachten. Die Pachtanpassung betrifft lediglich das privatrechtliche Verhältnis zwischen der Stadt und ihren Pächtern. Eine explizite Bürgerbeteiligung ist daher nicht erforderlich.

Amt für Liegenschaften
und Stadterneuerung

Gesehen:
Dezernat II

gez.
Semenass
Amtsleiter

gez.
Martin Diepgen
Erster Bürgermeister

Anlage 1: Pachtpreisumfrage AG 23 (Stand Sept. 2015, Pachtpreise pro Ar und Jahr)

	Kleingärten	Grabeland
Stadt Albstadt	15,00 €	
Stadt Kirchheim unter Teck	werden durch Vereine verpachtet	20,00 € bis 100 m ² 25,00 € bis 200 m ² usw.
Stadt Heilbronn	10,00 € bis 20,00 €	10,00 € bis 20,00 €
Stadt Leonberg	15,00 € bis 40,00 €	
Stadt Böblingen	1,00 € bis 5,00 €/m ² innerstädtisch 3,00 € bis 30,00 €/ar Außenbereich 7,16 €/ar Kleingartenanlagen	6,14 €
Stadt Weinheim		7,50 € (mind. 50,00 €/Jahr)
Stadt Konstanz	30,00 € / 40,00 € (mit Wasser)	
Stadt Reutlingen		35,00 € bis 200 m ² 40,00 € 200 m ² (bis 300 m ²) Freizeitgrundstücke: 60,00 bis 75,00 € bis 3 ar bis 8 ar 10,00 € Aufschlag /ar ab 8 ar 4,00 € Aufschlag/ar
Stadt Tübingen		50,00 € (bis zu 3 ar) 15,00 € f. jedes weitere Ar
Stadt Fellbach	7,50 €	7,50 €
Stadt Offenburg	10,00 € (mind. 25 €/Garten)	6,00 € (mind. 15,00 €/Garten)
Stadt Karlsruhe	14,32 €	15,00 €
Stadt Ludwigsburg	12,50 € bis 15,00 €	12,50 € bis 15,00 €
Stadt Sindelfingen	5,11 €	5,11 €
Stadt Lahr		15,00 €
Stadt Ulm	20,45 €	12,78 €
Stadt Heidelberg	16,00 €	3,50 € bis 12,00 € (mind. 25,00 €)
Stadt Lörrach	25,00 €	
Stadt Bruchsal	12,00 € (mind. 20,00 €)	12,00 € (mind. 20,00 €)
Stadt Ravensburg	10,00 € bis 20,00 € (Orientierung an Bundeskleingartenges.)	10,00 € bis 20,00 € (Orientierung an Bundeskleingartenges.).
Stadt Pforzheim	15,34 € bis 17,90 €	5,50 € bis 17,90 €