



Lübeck, 16.05.2022

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Marion Rosteck (E-Mail: marion.rosteck@luebeck.de Telefon: 122-2363)

Änderung der im Generalpachtvertrag festgesetzten Pachthöhe zum 01.11.2022

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.06.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.09.2022	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
13.09.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- 1a Die Pacht für Kleingärten im Rahmen des Generalpachtvertrages wird festgesetzt auf EUR 0,24 / qm p.a.
 - 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 verwendet werden oder die Bürgerschaft eine Kürzung oder Streichung der Verwaltungskostenerstattung beschließt.
 - c Für den Fall der Aufhebung der Kostenerstattung oder deren anteiliger Kürzung 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 1.11.2022 bis 31.10.2023 | EUR 322,00 / Monat |
| vom 1.11.2023 bis 31.10.2024 | EUR 332,00 / Monat |
| vom 1.11.2024 bis 31.10.2025 | EUR 342,00 / Monat |
| vom 1.11.2025 bis 31.10.2026 | EUR 352,00 / Monat |
| vom 1.11.2026 bis 31.10.2027 | EUR 362,00 / Monat |
| vom 1.11.2027 bis 31.10.2028 | EUR 372,00 / Monat |
- 3 Die Laufzeit für die Erhöhung der Pacht und des Nutzungsentgeltes beträgt 6 Jahre (01.11.2022 bis 31.10.2028). Danach werden die Pacht und das Nutzungsentgelt neu verhandelt.
- 4 Der Beschlussvorschlag gilt für die Kleingärten der Stiftung Heiligen-Geist-Hospital entsprechend.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
1.300 Recht	keine rechtlichen Bedenken

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

Ja

Nein- Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da negative Auswirkungen auf Kinder und / oder Jugendliche durch den Beschluss nicht zu erwarten sind.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Der zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Gemeinnützigen Kreisverbandes Lübeck der Kleingärtnervereine e.V. am 1.11.2010 geschlossene Generalpachtvertrag sieht aktuell eine bis 31.10.2022 gültige Pacht in Höhe von EUR 0,214 / qm p.a. vor. Über die im Anschluss zu zahlende Pacht hat der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften mit dem Kreisverband verhandelt.

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 für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck hat in seinem Gutachten vom 01.03.2022 eine durchschnittliche Pacht von EUR 0,06 / qm p.a. ermittelt. Multipliziert mit 4 ergibt dies eine Pacht in Höhe von EUR 0,24 / qm p.a.

Gemeinsam mit dem geschäftsführenden Vorstand des Gemeinnützigen Kreisverbandes Lübeck der Kleingärtnervereine e.V. wurde in den Verhandlungen folgendes Ergebnis erarbeitet:

1. Erhöhung der Pacht auf EUR 0,24 / qm p.a.

Der Kreisverband erklärt sich bereit, die Höchstpacht von EUR 0,24 / qm p.a. zu akzeptieren sofern die Verwaltungskosten unter Berücksichtigung eines Sonderkündigungsrechtes dauerhaft weiter erstattet werden. Die Pachteinnahmen steigen somit von EUR 716.055,00 auf EUR 803.052,00. Die Verwaltungskostenerstattung beträgt statt bisher EUR 71.605,52 nunmehr EUR 80.305,00. Diese ist an den Kreisverband zu zahlen.

Für den einzelnen Kleingarten mit einer im Durchschnitt 400 qm großen Parzelle, wäre eine Erhöhung von bisher EUR 91,60 auf EUR 101,20 p.a. zu zahlen. Dies entspricht einer monatlichen Erhöhung von EUR 0,80.

Jahr	Ohne Pachterhöhung	Mit Pachterhöhung	Mehrertrag
2022	EUR 716.055	EUR 730.554,50	EUR 14.499,50
2023	EUR 716.055	EUR 803.052	EUR 86.997
2024	EUR 716.055	EUR 803.052	EUR 86.997

Es ist anzumerken, dass ein Pachtjahr vom 01. November bis zum 31.10. des nächsten Jahres reicht und damit vom fiskalischen Jahr abweicht. Dies ist bei der Berechnung berücksichtigt.

2. Erhöhung des Nutzungsentgeltes für dauerbewohnte Lauben mit Bestandsschutz (bis 31.10.2022 beträgt es EUR 312,00 / Monat):

vom 1.11.2022 bis 31.10.2023 EUR 322,00 / Monat
vom 1.11.2023 bis 31.10.2024 EUR 332,00 / Monat
vom 1.11.2024 bis 31.10.2025 EUR 342,00 / Monat
vom 1.11.2025 bis 31.10.2026 EUR 352,00 / Monat
vom 1.11.2026 bis 31.10.2027 EUR 362,00 / Monat
vom 1.11.2027 bis 31.10.2028 EUR 372,00 / Monat

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

3. Laufzeit der Vereinbarung für die Pacht und das Nutzungsentgelt 6 Jahre (01.11.2022 bis 31.10.2028).

Mit der sechsjährigen Laufzeit erhalten die Vereine und der Kreisverband eine Planungssicherheit. Dies entspricht der Vorgehensweise in der Vergangenheit.

Anlagen:

Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Pia Steinrücke

Bereich:2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften Anlage zur Vorlage vom 16.05.2022

Produkt:111020 - Grundstücksmanagement VO-Nr.:2022/11133

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	2022	2023	2024	2025
Erträge	749.374,50	822.472,00	823.072,00	823.672,00
Aufwendungen	-72.921,64	-80.305,00	-80.305,00	-80.305,00
Saldo Ergebnisplan	676.452,86	742.167,00	742.767,00	743.367,00
Einzahlungen	749.374,50	822.472,00	823.072,00	823.672,00
Auszahlungen	-72.921,64	-80.305,00	-80.305,00	-80.305,00
Saldo Finanzplan	676.452,86	742.167,00	742.767,00	743.367,00

2022	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	X	X	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. zu ordnen				
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	X	X	X	X
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
2022			
(Minder) Erträge:			
Erträge:	111020.000.4411000	Grundstücksmanagment / Mieten und Pachten	749.374,50
(Minder) Aufwendungen:			
Aufwendungen:	111020.000.5458000	Grundstücksmanagment / Erst.Aufw.v.Dritten übrige	-72.921,64
		Saldo Ergebnisplan	676.452,86
(Minder) Einzahlungen:			
Einzahlungen:	111020.000.6411000	Grundstücksmanagment / Mieten und Pachten	749.374,50
(Minder) Auszahlungen:			
Auszahlungen:	111020.000.7458000	Grundstücksmanagment / Erstattung übrige Bereiche	-72.921,64
		Saldo Finanzplan	676.452,86