

Federführende Stelle: 622 Sachbearbeitung: Brucker	Drucksache Nr.: 18/2025 Az.: 622 BK
---	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

20 / ZS02

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	10.03.2025	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	24.03.2025	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Anpassung der Pachtverträge für die Kleingärten der Stadt Lahr und des Hospital- und Armenfonds (HAF).

Beschlussvorschlag:

1. Der Basisjahrespachtbetrag für die Kleingartenflächen der Stadt Lahr und des Hospital und Armenfonds wird zum 11.11.2025 auf 23,96 € pro Ar festgelegt.
2. Die Kleingartenpachtverhältnisse werden in Bezug auf die Pachthöhe zukünftig dynamisiert.

Zusammenfassende Begründung:

Im Rahmen des Haushaltskonsolidierungsprozesses sollen auch die Einnahmemöglichkeiten der Stadt Lahr optimiert werden.

Sachdarstellung

Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Derzeit werden städtische Kleingartenflächen zu einem Jahrespachtpreis von 15,- €/a vergeben. Im Zuge der Haushaltskonsolidieren wurde von Seiten des Gemeinderates und der Haushaltsstrukturkommission gefordert, die Einnahmensituation der Stadt Lahr genauer zu betrachten. Im Bereich der Pachtverhältnisse war bekannt, dass seit der Umstellung der damaligen DM- auf heutige Euro-Beträge keine Anpassung der Pacht mehr erfolgte. Der damals geltende Pachtpreis wurde bei der Euro-Umstellung von ehemals 30,- DM/a auf 15,- €/a festgelegt und war historisch abgeleitet und wurde in früheren Jahren durch den Gemeinderat auf Empfehlung der Verwaltung festgelegt. Man versuchte sich dabei an Pachtpreisen im Umland zu orientieren. Eine gesetzlich vorgeschriebene Festlegungsmethode gab und gibt es nicht, so dass sich der Preis von 15,- €/a etabliert hatte.

Nimmt man den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes als Indikator für die seither stattgefundene Teuerungsrate kommt man zu dem Ergebnis, dass sich bundesweit die Verbraucherpreise seit dem Jahr 2000 (Zeit der Umstellung auf Euro-Währung) um durchschnittlich 59,7 % erhöht haben. Die Anwendung des VPI's ist eine allgemein anerkannte Möglichkeit zur Überprüfung von Preisanpassungen. Insofern schlägt die Verwaltung diese Methode vor und würde zum neuen Stichtag 11.11.2025 damit einen neuen Pachtpreis von 23,96 €/a (=100 m²) festsetzen. Bei Kleingartengrößen von in der Regel, zwischen 200 und 500 m² ergäbe sich dann eine **Jahrespacht** für städtische Kleingärten zwischen rd. 48 bis 120,- €. Bei einer kürzlich durchgeführten Umfrage der AG 23 (Städte mit einer Größe über 40.000 EW) ergaben sich Preise zwischen 3 und 109,42 €/a. Zugegebenermaßen ist bei einer solch großen Spanne eine repräsentative Aussage bzgl. eines üblichen Pachtpreises kaum möglich. Im Durchschnitt aller befragten 27 Städte in Baden-Württemberg lag der Jahrespachtpreis pro Ar bei 19,63 €. Insofern sieht die Verwaltung die nun vorgeschlagenen 23,96 €/a noch als angemessen und für die Pächter als zumutbar an.

Der Gemeinderat kann auf dieser Basis eine Gesamteinnahmeverbesserung von jährlich ca. 35.000,- € erwarten (Pachteinnahmen derzeit ca. 60.000,- €; nach Pacht-erhöhung ca. 95.800,- € erwartet).

Dynamisierung der Pachtpreise:

Ein Grund für die seit dem Jahr 2000 nicht mehr durchgeführte Erhöhung der Pacht war der enorme Verwaltungsaufwand, den eine Änderung der Pachten in über tausend Einzelverträgen mit sich bringt. Dieser Aufwand lässt eine nur geringer Pacht-preiserhöhung völlig unwirtschaftlich werden, da der Zeit- und Arbeitskräfteaufwand im Vergleich zu einem geringen Mehrerlös zu hoch ist. Aus Gründen der Effektivitätssteigerung strebt die Verwaltung deshalb zukünftig eine Dynamisierung der Kleingartenpachten an. Dies bedeutet, dass sich jeder Kleingartenpachtende mit dem zukünftig neuen Vertrag damit einverstanden erklärt, dass die Kleingartenpacht alle 6 Jahre (angelehnt an die Dynamisierungsrhythmen bei Erbbaupachten) um den Betrag angehoben wird, der sich aus der Steigerung des VPI's in dieser Zeit ergibt. Jeder Kleingartenpachtende muss der Stadtverwaltung ein SEPA-Lastschriftmandat übertragen, so dass ohne größeren Verwaltungsaufwand zukünftig eine zeit- und periodengerechte Anpassung erfolgen kann und somit die Fortschreibung der städtischen Einnahmen in diesem Bereich auf der Basis der allgemeinen Teuerungsrate

garantiert ist. Einen Einnahmerückstand wie wir ihn in der derzeitigen Situation haben wird damit nicht mehr entstehen können.

Entsprechend dem als Anlage beigefügten neuen Pachtvertragsmuster würden nun einmalig alle Kleingartenpachtverhältnisse der Stadt Lahr angepasst werden. Dies wird in Zukunft die gewünschte Einnahme- und Effektivitätssteigerung bei gleichzeitiger Arbeitserleichterung garantieren.

Zielsetzung:

Einnahmenverbesserung für den städtischen- und HAF-Ergebnishaushalt und die Erhebung von ausgewogenen Pachtpreisen für Kleingartenflächen.

Maßnahmen:

Neuaufgabe sämtlicher Kleingartenpachtverträge der Stadt und des HAF's.

Alternativ geprüfte Maßnahmen:

Anpassung in Teilschritten in den kommenden Jahren. Da jedoch damit das mehrfache an Verwaltungsaufwand einhergehen würde, der dann den Mehrerlös an Pachtzahlungen u.U. aufzehrt oder gar übersteigen würde wurde diese Option aufgrund seiner Unwirtschaftlichkeit verworfen. Ferner würde ein weiterer Verzug direkt die Verbesserung der Einnahmesituation verzögern.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

Einmalige (Investitions-)Kosten	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR				
Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung					
Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)					
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Jährliche Folgekosten	Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag					

Ertrag / Verminderung von Aufwand	jährlicher Mehrertrag ca. 35.000,- € ab dem Pachtjahr 2025/2026	
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)		
Davon: Dauerhafter Personalmehrbedarf Stellenbezeichnung, Umfang	Entgelt-/ Besoldungsgruppe	Jährlicher Arbeitgeberaufwand (Lohn- und Nebenkosten) in EUR
1.		
2.		
	SUMME	

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein

Begründung:

Anpassung der Kleingartenpacht an den VPI und Dynamisierung der künftigen Pachtzahlungen, um zusätzlichen Verwaltungsaufwand zu minimieren und eine effiziente Bearbeitung nachhaltig zu garantieren.

Tilman Petters

Ralph Brucker

Anlage(n):

- Entwurf neuer P a c h t v e r t r a g Kleingarten allgemein
- Entwurf neuer P a c h t v e r t r a g Kleingartenpark LGS

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.