

**FB/Geschäftszeichen:** - 21/20 -

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	19.11.2014
Rat	11.12.2014

**Betreff**

Erhöhung der Landpachten für Ackerflächen

**Beschlussentwurf:**

1. Die Pacht für städtische Ackerflächen wird ab dem Jahr 2015 angepasst. Dabei wird der Betrag von 1,25 EUR je Bodenpunkt/Morgen auf 1,67 EUR/Bodenpunkt/Morgen erhöht. Dies entspricht 6,67 EUR/Bodenpunkt/Hektar.
2. Die unter Ziffer 1. genannte Änderung wurde am 10.11.2014 mit dem zuständigen Vertreter der Kreisbauernschaft Viersen- Krefeld besprochen und abgestimmt. Am 11.11.2014 erfolgte eine gleichlautende Unterrichtung der nach dem Landpachtverkehrsgesetz für die Genehmigung von Landpachtverträgen/-änderungen zuständigen Stelle (Landwirtschaftskammer NRW – Geschäftsstelle Heinsberg/ Viersen). Hiervon nehmen die politischen Gremien der Stadt Krefeld Kenntnis.
3. Die Stadt Krefeld bietet den Vertragspartnern beim Abschluss oder der Änderung von Landpachtverträgen künftig folgende zusätzliche Vertragsgestaltung an:
  1. Vereinbarung einer Vertragslaufzeit von 2 Jahren bei gleichzeitiger Verpflichtung zum "Integrierten Anbau" (soweit diese spezielle Bewirtschaftung der Ackerflächen nicht bereits nach anderen Vereinbarungen vorgesehen ist) sowie
  2. Vereinbarung einer Vertragslaufzeit von 5 Jahren bei gleichzeitiger Verpflichtung zum „Biologischen Anbau“.

Im Sinne des Grundsatzbeschlusses des „Ausschusses für Landwirtschaft und Liegenschaften“ vom 19.11.2013 ist bei beiden (mehrjährigen) Vertragsgestaltungen ein Sonderkündigungsrecht für die Stadt Krefeld zu vereinbaren, dass eine vorherige Inanspruchnahme der Flächen aus städtebaulichen/bauplanerischen Gründen zulässt.

**Unmittelbare finanzielle Auswirkungen** X ja                      nein

Finanzielle Auswirkungen und Begründung auf den Folgeseiten

## Finanzielle Auswirkungen

Vorlage-Nr. 254 /14/1

Die unmittelbaren finanziellen Auswirkungen des Beschlusses sind im Haushaltsplan berücksichtigt:

X ja

nein

Innenauftrag: P021030030000 - Bewirtschaftung von allg. GrundvermögenKostenart: 44111100 - Erträge Mieten und Pachten

PSP-Element: \_\_\_\_\_

Nach Durchführung der Maßnahme ergeben sich dauernde Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft:

Personalkosten \_\_\_\_\_

Sachkosten \_\_\_\_\_

Kapitalkosten  
(Abschreibungen oder Zinsen) \_\_\_\_\_

Kosten insgesamt

0,00 EUR

abzüglich - Erträge

40.000,00 EUR

- Einsparungen \_\_\_\_\_

+ 40.000,00 EUR

**Bemerkungen**

A. Sachverhalt/Vorschlag:

1. Die Stadt Krefeld / Fachbereich 21 verpachtet freie Ackerflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung. Es bestehen derzeit ca. 80 Landpachtverträge. Hierbei werden Einnahmen von ca. 110.000,00 Euro erzielt. Die Landpachtverträge wurden letztmalig im Rahmen der Umsetzung der Ratsbeschlüsse vom 18.10.2011 (Vorlage-Nr.: 2687/11) und vom 01.12.2011 (Vorlage-Nr.: 2768/11/1) verändert.

2. Die Preise, zu denen die Stadt Krefeld landwirtschaftliche Flächen verpachtet, wurden zuletzt mit Ratsbeschluss vom 22.09.2011 mit der Vorlagen Nr. 2516/11 von 0,89 EUR je Bodenpunkt/Morgen auf 1,25 EUR/Bodenpunkt/Morgen angepasst. Die Berechnung der Landpacht berücksichtigt als fixe Größe die Bodengüte. Die Pachtberechnung erfolgt bisher mit folgender Formel:

Ertragsmesszahl x 100 : Größe der Fläche in m<sup>2</sup> = Bodenpunkt

Bodenpunkt x 1,25 EUR = EUR/Morgen (2.500 m<sup>2</sup>) x 4 = EUR/ha

Die vorgegebenen Größen wie Ertragsmesszahl und Grundstücksgröße sind aus den Angaben aus dem Davidbuch im Verfahren GeoMedia ResPublica (GIS) zu entnehmen.

Statistiken zu Folge sind die Pachtpreise in den letzten Jahren stetig angestiegen. Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen verfügt Krefeld über Ackerflächen mittlerer Güte (durchschnittliche Bodenpunkte von 50 bis 60). Im Jahr 2010 betrug in NRW der durchschnittliche Preis je Hektar für Ackerland 526,00 Euro und für Grünland 254,00 Euro.

3. Vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Haushaltführung im Sinne der Gemeindeordnung und einer möglichen Wettbewerbsverzerrung ist die Anhebung der Landpachten geboten, zumal die Berechnungsgrundlage seit geraumer Zeit nicht angepasst wurde. Die Verwaltung schlägt aus diesem Grund eine Erhöhung der Pachten für landwirtschaftlich genutzte städtische Grundstücke vor.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ergibt sich nach der o. g. Formel eine Erhöhung des bodenpunktbezogenen Pachtbetrages von derzeit 1,25 EUR auf 1,67 EUR. Bei einer durchschnittlichen Bodengüte (60 Bodenpunkten) entspricht dies einem Pachtpreis von 400 Euro/ha.

Die kurzfristigen Einnahme-Auswirkungen können von hier nicht exakt prognostiziert werden, da der Zeitpunkt, zu dem eine Pachterhöhung durchgeführt werden kann, von der individuellen Ausgestaltung des Pachtvertrages abhängt. Es sind insbesondere die Regelungen des § 593 BGB zu beachten (keine rückwirkende Pachterhöhung, Anpassung nur ab dem laufenden Pachtjahr möglich und nur alle 2 Jahre gerechnet von dem Wirksamwerden der letzten Änderung; bei Nichteinwilligung in eine Pachtänderung kann die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichtes beantragt werden).

Im Rahmen der Anpassungen werden auch die Preissteigerungsmöglichkeiten der anderen landwirtschaftlichen Verpachtungen überprüft und ggfs. angehoben.

-----

B. Ergebnis der Beratungen im Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften am 29.10.2014

In dieser Sitzung wurde nachgefragt, ob der Verwaltungsvorschlag auf Änderung des Landpachtzinses im Vorfeld bereits mit der zuständigen Kreisbauernschaft abgestimmt worden sei. Die Verwaltung teilte hierzu in der Sitzung mit, dass bereits anlässlich der vorherigen (letzten) Pachtzinsanpassung im Jahre 2011 ein diesbezüglicher perspektivischer Informations- und Meinungsaustausch stattgefunden habe. Ergänzend hat der Leiter des Fachbereiches 21 – Zentraler Finanzservice und Liegenschaften – am 10.11.2014 zum konkreten Vorlageninhalt ein

Sondierungsgespräch mit der Kreisbauernschaft geführt. Dabei wurde Einvernehmen in der Beurteilung der Angemessenheit der avisierten Pachtzinserhöhung erzielt. Ergänzend hat die Verwaltung am 11.11.2014 der Geschäftsstellenleitung der nach § 2 Abs. 1 Landpachtverkehrsgesetz zuständigen Behörde (Landwirtschaftskammer NRW, Geschäftsstelle Heinsberg- Viersen) den Vorlageninhalt bezüglich der avisierten Landpachtzinserhöhung zur Kenntnis gegeben. In dem Zusammenhang wurde von der Verwaltung auch darauf hingewiesen, dass sich die Landpachten in NRW nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes in den zurückliegenden Jahren in NRW wie folgt entwickelt haben:

**Jahrespachtpreise für Ackerland:**

1999 = 324 Euro/ha  
2001 = 342 Euro/ha  
2003 = 404 Euro/ha  
2005 = 351 Euro/ha  
2007 = 366 Euro/ha  
2010 = 403 Euro/ha  
2013 = 460 Euro/ha

**Jahrespachtpreise für Grünland:**

1999 = 175 Euro/ha  
2001 = 178 Euro/ha  
2003 = 180 Euro/ha  
2005 = 172 Euro/ha  
2007 = 177 Euro/ha  
2010 = 183 Euro/ha  
2013 = 200 Euro/ha

In der gesamten Bundesrepublik Deutschland sind die Landpachten zwischen 1991 – 2013 um insgesamt 86 % gestiegen.

**C. Ergebnis der Beratungen am 30.10.2014 im Ausschuss für Umwelt, Energie, Ver- und Entsorgung sowie Landwirtschaft:**

Bekanntlich sind die städt. Landpachtverträge so gestaltet, dass diese grundsätzlich für ein Jahr abgeschlossen werden und eine obligatorische 6-monatige Kündigungsfrist zum Ablauf des Pachtjahres beinhalten. Der Standard-Vertrag enthält eine Verlängerungsklausel "Jahr um Jahr".

Im Rahmen der politischen Beratung der Verwaltungsvorlage am 30.10.2014 hat es aus der Mitte des Gremiums dahingehende Anregungen gegeben, den Vertragspartnern anzubieten, die Laufzeit

1. auf 2 Jahre fest zu vereinbaren bei gleichzeitiger Verpflichtung zum "Integrierten Anbau" sowie
2. auf 5 Jahre fest zu vereinbaren bei gleichzeitiger Verpflichtung zum "Biologischen Anbau".

Hierzu teilt die Verwaltung mit, dass eine solche Vertragsgestaltung zwar grundsätzlich möglich ist, allerdings unter dem Vorhalt des Einvernehmens beider Vertragspartner steht. Eine einseitige Festlegung (durch die Verwaltung) kann nach den Grundsätzen der Vertragsfreiheit nicht erfolgen. Eine Notwendigkeit zur Zustimmungsersetzung durch Beschluss des zuständigen Landwirtschaftsgerichtes nach Maßgabe des § 593 Abs. 4 BGB erscheint nicht gegeben. Insofern würde es sich um ein optionales Bewirtschaftungs- Angebot der Verwaltung verbunden mit dem Anreiz der längeren Planungssicherheit handeln. Es dürfte in der Praxis abzuwarten sein, inwieweit für dieses Angebot eine Nachfrage besteht.

In dem Zusammenhang wird ergänzend zur der Variante „Integrierter Anbau“ darauf hingewiesen, dass nach Auskunft der Kreisbauernschaft zahlreiche Ackerflächen im Stadtgebiet von Krefeld bereits heute dem „Integrierten Anbau“ unterliegen; dies sehe eine entsprechende „Kooperationsvereinbarung“, die im Jahre 1995 zwischen den wirtschaftenden Landwirten und Gärtnern in den Wassereinzugsgebieten Kempener Allee, Hüls und Uerdingen- Bruchweg und den

Städtischen Werken Krefeld AG geschlossen worden sei, auch bereits vor. Insofern wird ein entsprechender Regelungsbedarf in den städtischen Landpachtverträgen zumindest für diese Teilbereiche nicht gesehen bzw. zur Diskussion gestellt.