

Landeshauptstadt Stuttgart  
Der Oberbürgermeister  
GZ: OB 5932-00

Stuttgart, 20.03.2023

## Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen CDU-Gemeinderatsfraktion
Datum 19.11.2021
Betreff Vergabe von Kleingartenparzellen verbessern!

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Das Liegenschaftsamt verzeichnet eine hohe Nachfrage an Freizeitgärten und seit der Corona-Pandemie ist die Nachfrage nochmals stark angestiegen.

Aufgrund der anhaltenden Neuanmeldungen wurde die Pachtvormerkliste am 25. Mai 2021 zunächst für ein Jahr geschlossen und keine weiteren Anfragen mehr angenommen. Die ohnehin lange Wartezeit von seither 8-12 Jahren je nach Stadtgebiet hätte sich um einen nicht mehr messbaren Zeitraum verlängert, zumal aktuell deutlich weniger Gärten gekündigt und zurückgegeben oder für Ersatzversorgungen herangezogen werden.

In der Pachtvormerkliste sind (Stand 01.12.2022) 3.338 Interessenten aufgenommen. Insgesamt verwaltet das Liegenschaftsamt rund 4.300 Gärten.

Zur gewünschten Berichterstattung:

Zu 1.:

In den letzten 10 Jahren wurden (Stand 31.12.2021) 1.726 Gartenlandverträge beendet. Davon sind:

- a) befristete Verträge ausgelaufen: 3 Verträge,
- b) vom Vertragsnehmer beendet: 1607 Verträge,
- c) vom Vertragsgeber beendet: 116 Verträge.

Die Hauptgründe der verpächterbedingten Kündigungen ergeben sich durch Veräußerungen oder weil diese Flächen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sowie als Ausgleichsflächen (Habitats) herangezogen und benötigt werden.

Im Schnitt konnten in den letzten 10 Jahre ca. 1.600 Gartenland-Verträge abgeschlossen werden.

Das Liegenschaftsamt verwaltet und verpachtet ca. 4.300 städtische Gartengrundstücke. Hiervon stehen jährlich durchschnittlich ca. 200 Gärten zur Neuverpachtung an. Diese Zahl ist aufgrund der Corona-Pandemie rückläufig. Im Jahr 2020 wurden ca. 180, im Jahr 2021 54 und im Jahr 2022 76 Neuverpachtungen vorgenommen und weitere rund 60 Vertragsabschlüsse stehen zur Neuverpachtung noch aus.

Zu 2.:

Kleingartenparzellen, die aufgrund ihres Zustandes nicht weiterverpachtet werden können, werden vom Liegenschaftsamt systemisch nicht erfasst.

Überschlagen kann von einer etwaigen Anzahl pro Gemarkung von ca. 10-15 Vorgängen ausgegangen werden, die derzeit überprüft und bearbeitet werden (Pächterermittlungen, Klärungen Aufbauten, Herrichtung Kleingarten usw.) oder ggf. bereits beim Rechtsamt anhängig sind.

Derzeit werden aktuell intensiv in den Gebieten Hedelfingen, Wangen und Uhlbach die Zustände der Grundstücksflächen identifiziert und auf mögliche Neuverpachtungen geprüft. Aufgrund einer über einen Zeitraum von einem Jahr vakanten Stelle in der Güterverwaltung kann nach Aufarbeitung nun davon ausgegangen werden, dass ca. 250-300 Parzellen nach kosten- und zeitintensiver Herrichtung neu verpachtet werden können.

Zu 3.:

Wie viele Gärten in den vergangenen Jahren wegen vertragswidriger Nutzung (z.B. Schwarzbauten, Pflegerückstände etc.) gekündigt wurden, kann nicht beantwortet werden, weil hierüber keine Statistik geführt wird.

Zu 4.:

Die systemseitig ermittelte durchschnittliche Größe der verpachteten Gartenlandflächen liegt bei 485 m<sup>2</sup>.

Bei neu zu verpachtenden Gärten wird aktuell bereits geprüft, inwiefern durch Teilung des Gartens zusätzliche Pachtangebote geschaffen werden können. Ergänzend wurden alle kurzfristig aktivierbaren Flächen in die Gartenvergabe mit einbezogen. In der Summe haben sich jedoch nur wenige zusätzliche Parzellen ergeben, da es sich dabei um Flächen handelt, die aus unterschiedlichen Gründen, beispielsweise mangels Nachfrage aufgrund ungünstiger Lage (Steilhang, fehlende Anfahrbarkeit), nicht verpachtbar sind.

Zu 5.:

Gemessen an den systemseitig bestehenden Verträgen hat das Liegenschaftsamt einen durchschnittlichen Pachtzins mit der Nutzungsart Gartenland pro Jahr von 108,25 €/Ar ermittelt.

Zu 6.:

Die durchschnittliche Verpachtungsdauer der Kleingärten gemessen an den beendeten Verträgen liegt bei etwas über 19 Jahren.

Die Kleingärten werden tendenziell eher gehalten oder innerhalb der Familie weitergegeben.

Zu 7.:

Bisheriges Kriterium für die Vergabe eines Gartens ist bereits, dass die Verpachtung ausschließlich an Personen erfolgt, welche in Stuttgart ihren Wohnsitz haben. Sonstige Vergabekriterien bestehen aktuell nicht.

Zu 8.:

Die Verpachtungen erfolgen aktuell unbefristet, eine Weitergabe des Pachtgartens innerhalb der Familie in gerader Linie ist möglich. Insofern werden einmal angepachtete Gärten tendenziell sehr lange innerhalb der Familie gehalten, was das Liegenschaftsamt unter dem Gesichtspunkt einer Mehrgenerationen-Gemeinschaft auch sehr begrüßt.

Eine zeitliche Befristung der Pachtverträge wird nicht für sinnvoll oder zielführend erachtet. Dazu werden folgende Überlegungen angeführt:

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat aus traditionell-ökologischer Sicht ein starkes Interesse an langjährigen Pachtverhältnissen, in denen sich die Pächter mit der Natur, dem Land und den Pflanzen identifizieren. Außerdem soll auch die Bauweise der Gartenhütten angemessen ins Landschaftsbild passen, vor allem in Landschaftsschutzgebieten mit erhöhtem Augenmerk. Ob bei temporären Zeitverträgen darauf vordergründlich geachtet wird, hält das Liegenschaftsamt für fragwürdig.

Kleingärtner investieren oft viel Zeit und Geld in die Bewirtschaftung von Bepflanzungen und ins Bauwerk, dessen Entschädigungssummen es nach einem vorab festgelegten einheitlichen Fristablauf dann zu bewerten gilt und sicher nicht einfach zu bemessen wäre.

Für eine solide Bauweise einer Gartenhütte beispielsweise investiert ein Pächter mitunter bis zu ca. 3.000 EUR. Diese amortisiert sich erst durch eine lange Laufzeit für den Pächter.

Ein Pächter hat erfahrungsgemäß ein hohes Interesse an einem langfristigen Vertragsverhältnis, damit er mit seinen Bepflanzungen durch mehrjährige Kulturen eine gewisse Nachhaltigkeit schaffen kann. Bis Beeren/Sträucher oder Obstbäume zum Tragen kommen, vergehen einige Jahre. Die Grundlage der Ernte darf durch eine Befristung des Vertragsverhältnisses nicht gefährdet sein.

Das Bearbeiten von lediglich Jahresbepflanzungen wie z.B. Blumen und Gemüse stand bisher bei der Verpachtung der Grundstücke und Landschaftsflächen nicht ausschließlich im Vordergrund, sondern eher eine Förderung von nachhaltiger Bewirtschaftung im Ökolandbau.

Rotierende Wechsel bringen, abgesehen von Unruhe im Anbau, einen erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich.

Zu 9.:

Eine systematische Flächensuche oder eine Gartenbörse wäre sicherlich ein positives Signal zur richtigen Zeit. Bei den Fachämtern bestehen jedoch keine personellen Kapazitäten für die Wahrnehmung einer solchen Aufgabe. Das Potential ist nach Einschätzung des Liegenschaftsamtes zudem überschaubar, da vermeintlich freie Flächen, die nicht für eine Bebauung in Betracht kommen, primär für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden müssen, weil es in diesem Bereich große Bedarfe im Kontext knapper geeigneter Grundstücke gibt.

Zu der Frage, ob zusätzliche freie Grünflächen als Kleingärten als Vorschlag für den Gemeinderat aktiviert oder umgewidmet werden könnten, und ob es dazu Untersuchungen/Erhebungen gibt, teilte das zuständige Amt für Stadtplanung und Wohnen mit, dass keine Flächen oder Grundstücke bekannt sind, die derzeit nicht verpachtet sind und welche sich über den Bestand hinaus zusätzlich als Kleingartenparzellen eignen würden. Es besteht vielmehr eine hohe Flächenkonkurrenz zwischen dem Bedarf an Gartenparzellen, der erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung, Infrastrukturmaßnahmen wie Stadtbahn- Eisenbahn- und Straßenausbau sowie den gesetzlichen Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege (NSG; LSG; besonders geschützte Biotope; Naturschutzmaßnahmen als Ausgleich von Eingriffen für Infrastrukturmaßnahmen und Baugebiete der LHS).

Zur zusätzlichen Beantragung:

Zu 1.

a+c:

Eine zeitliche Befristung der Pachtverträge wird vom Liegenschaftsamt nicht für sinnvoll und zielführend erachtet, siehe Erläuterungen unter Punkt 8.

b:

Die Landeshauptstadt Stuttgart verpachtet ausschließlich an Personen, welche ihren Wohnsitz in Stuttgart haben.

Als notwendige Maßnahme zur Anpassung des Vergabeverfahrens wurde zusätzlich folgendes umgesetzt:

- Auf der Pachtvormerkliste werden konsequent alle Personen gestrichen, die sich nicht an die Richtlinie halten, einmal im Jahr ihr weiteres Interesse an einem städtischen Pachtgrundstück (per Post, per mail oder telefonisch) zu bekunden. Wohlwollend wurde die Grenze auf den 01.01.2020 festgelegt und es konnten 1.495 Interessenten mangels weiterer Interessenbekundung seit dem 01.01.2020 gestrichen werden.
- Weiterhin bekommen Pachtinteressenten von bisher mindestens 3 verschiedenen Pachtangeboten, nun mittlerweile nur noch max. 2 Pachtgrundstücke zur Auswahl angeboten. Die Güterverwalter können anhand ihrer Erfahrungen

sehr gut einschätzen, ob die Ablehnung eines Gartenangebotes berechtigt begründet ist oder nicht.

- Um die notwendige Bearbeitung der Pachtvormerkliste auch gegenüber den Interessenten transparenter, nachvollziehbarer und benutzerfreundlicher zu machen, arbeitet das Liegenschaftsamt gerade an der Ablösung der aktuell noch Excel-basierten Vormerkliste durch eine Datenbank. Hierüber soll auch die jährliche Interessenbekundung zukünftig online möglich sein, ebenso wie Pachtangebote hierüber verschickt werden können.

d:

Es ist sicher kein Geheimnis, dass die Gärten vor Ort durch die Pächter "unter der Hand" weitergegeben werden. Dies ist leider schwer feststellbar, da hier nur auf konkrete Anzeigen reagiert werden kann und es für die Güterverwalter zu den regulären Arbeitszeiten meist nicht möglich ist, den Pächter vor Ort anzutreffen bzw. festzustellen, ob ein Bewirtschafter vor Ort auch tatsächlich der vertragliche Pächter ist.

Eine mögliche Maßnahme zur Verbesserung könnte sein, eine Abfrage aller Vertragspartner zu starten, die schriftlich nicht nur deren Wohnort bestätigen müssen, sondern auch, ob sie nach wie vor noch die Nutzer der gepachteten Grundstücke sind. Der dazu erforderliche Verwaltungsaufwand sowie dessen Nachverfolgung von Pächtern, welche nicht oder nicht wahrheitsgetreu zurück antworten, ist derzeit nicht umsetzbar. Außerdem bleibt die Frage offen, ob dieser Aufwand einem tatsächlichen Nutzen entspricht.

Dr. Frank Nopper

Verteiler  
<Verteiler>