Konzept Verfahrensweise zur Bereitstellung von Ersatzpachtgrundstücken für PächterInnen auf den Wohnraumpotenzialflächen

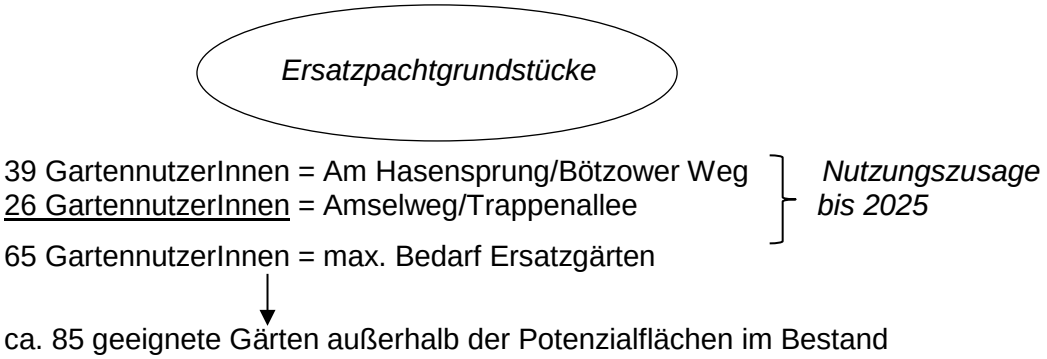
Im Zusammenhang mit der Beschlussvorlage BV0068/2021 „Beschluss über zu entwickelnde Wohnbauflächen“ hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung mit dem Änderungsantrag 01 beauftragt, Möglichkeiten der Beschaffung von Ersatzpachtgrundstücken zu prüfen und eine geeignete Vorgehensweise zu entwickeln.

Da derzeit keine zusätzlichen Freiflächen auf stadteigenen Grundstücken zur Verfügung stehen, sind Ersatzangebote für die künftig wegfallenden Erholungsgärten an den Standorten Amselweg und Am Hasensprung aus den sonstigen Erholungsgärten (außerhalb der Wohnungsbaupotenzialflächen) heraus zu beschaffen. Unabhängig davon sollen zusätzlich Gespräche mit dem Verband der Garten- und Siedlerfreunde Oberhavel e.V. (VGS) mit dem Ziel geführt werden, auch in den Gartensparten Ersatzpachtgrundstücke anbieten zu können.

Nachfolgend wird nunmehr die Verfahrensweise beschrieben, wie eine Beschaffung von Ersatzpachtgrundstücken über bestehende Pachtgrundstücke im Eigentum der Stadt Hennigsdorf erfolgen soll.

I Ausgangslage

Aktuell befinden sich 85 geeignete städtische Erholungsgärten (außerhalb des Bundeskleingartengesetzes), im Folgenden als „**Gärten“** bezeichnet, im Bestand und in der Verpachtung der Stadt Hennigsdorf. Dem gegenüber steht ein maximaler Bedarf an Ersatzpachtgrundstücken von 65 Gärten.



II Verfahrensweisen zur Beschaffung der Ersatzpachtgrundstücke

Nachfolgend werden verschiedene Verfahrensweisen vorgestellt, über welche die Stadt Ersatzpachtgrundstücke beschaffen kann.

PächterInnen, die bislang einen Garten in den Wohnbaupotenzialflächen gepachtet haben und den Wunsch nach einem Ersatzpachtgrundstück geäußert haben, werden nachfolgend als „**Suchende**" bezeichnet.

PächterInnen, die einen Garten außerhalb der Potentialfläche aufgeben möchten, werden nachfolgend als **„Abgebende“** bezeichnet.

II.1 Kündigung durch die Verpächterin

Grundsätzlich besteht für die Stadt die Möglichkeit, Gartenpachtverhältnisse innerhalb der vertragsgemäß bestehenden Kündigungsfristen zu kündigen.

Ausgeschlossen sind aus Sicht des Fachdienstes Liegenschaften/Wirtschaftsförderung Kündigungen von Pachtverträgen zum Zwecke der Beschaffung von Ersatzpachtgrundstücken für GartennutzerInnen in den Potenzialflächen.

II.2 Untersagung des PächterInnenwechsels bei Nutzungsaufgabe

Möchte ein Pächter/eine Pächterin die eigene Gartennutzung aufgeben, kann dies nur mit Zustimmung der Stadt Hennigsdorf erfolgen.

In der Vergangenheit erfolgte die Suche von Nachnutzenden im Wesentlichen durch die Abgebenden, die ihre Aufbauten (Laube etc.) an die Nachnutzenden veräußerten, der Stadt die Nachnutzenden anzeigten und die Stadt dann mit den Nachnutzenden einen neuen Pachtvertrag abschloss.

Mit den nachfolgenden Varianten greift die Stadt aktiv in die Benennung der Nachnutzenden ein.

Ausgenommen von dieser Verfahrensweise sind Ehepartner und Verwandte in gerader Linie bis zum 1. Grad (Kinder) entsprechend BGB § 1589.

II.2.1 Untersagung des PächterInnenwechsels bei Nutzungsaufgabe (Variante 1)

Wird durch PächterInnen angezeigt, dass das Nutzungsverhältnis aufgegeben werden soll, stimmt die Stadt den durch Abgebende ggf. vorgeschlagenen Nachnutzenden nicht zu.

Soll das Pachtverhältnis trotzdem aufgegeben werden, muss das Pachtverhältnis mit der Stadt fristgemäß gekündigt werden. In der Folge wird die Stadt Hennigsdorf Eigentümerin des Gartens und der dort bestehenden Aufbauten (soweit die Stadt nicht deren Abriss verlangt); die Pachtfläche steht als Ersatzpachtgrundstück zur Verfügung.

Verfahrensschritte

1. Informationsschreiben an PächterInnen außerhalb der Wohnbaupotenzialflächen, dass einem PächterInnenwechsel nach Nutzungsaufgabe nicht zugestimmt wird
2. Es erfolgt eine fristgemäße Kündigung des Pachtvertrages durch PächterIn bei Nutzungsaufgabe.
3. Rückgabe des Gartengrundstücks nach Beendigung des Pachtvertrages an die Stadt
4. Stadt wird mit Übernahme des Gartens Eigentümerin aller Aufbauten, soweit sie durch die Stadt übernommen wurden
5. Angebot als Ersatzpachtgrundstück bzw. Vorhalten des Gartens bis zum Abschluss der Bedarfsabfrage
6. Angebot an die Suchenden; auf Wunsch Abschluss eines neuen Pachtvertrages bei gleichzeitiger Kündigung des Gartens in der Potenzialfläche
7. Sollte keine(r) der Suchenden das Angebot annehmen, erfolgt ein normales Ausschreibungsverfahren.

Auswirkungen

- Stadt versagt die Veräußerung des Gartens bzw. der Aufbauten an Nachnutzende durch Abgebene.
- Aufgegebene Gärten stehen sofort als Ersatzgrundstücke zur Verfügung.
- Mit Rückgabe des Gartens wird die Stadt Eigentümerin aller übernommenen Aufbauten.
- Die Abbruchkosten der nicht durch die Stadt übernommenen Aufbauten tragen die PächterInnen.
- Unterhaltung des Gartengrundstücks (Bewirtschaftung/Unterhaltung) bis zur Neuverpachtung durch die Stadt

II.2.2 Zustimmung zum PächterInnenwechsel an bestimmten Personenkreis (Variante 2)

Anders als bei Variante 1 untersagt die Stadt eine Nachnutzung nicht gänzlich, sondern benennt den Abgebenden einen Personenkreis (Suchende), der für die Nachnutzung in Frage kommt.

Der Vorteil dieser Variante liegt darin, dass Abgebende die Chance haben, sich die Nachnutzenden auszusuchen (z.B. Bekannte) und mit diesen noch einen finanziellen Ausgleich für die Gartenaufbauten zu verhandeln.

Voraussetzung für die Anwendung dieser Variante ist allerdings, dass die Abfrage der bestehenden Bedarfe nach Ersatzpachtgrundstücken schon erfolgt ist.

Verfahrensschritte

1. Ermittlung der Bedarfe bei GartenpächterInnen der Wohnungsbaupotenzialflächen
   In diesem Zusammenhang wird auch die Zustimmung der Suchenden eingeholt, dass die Verwaltung die Namen und ggf. weitere Informationen zur Einsichtnahme den Abgebenden zur Verfügung stellen darf. Nach Abschluss der Bedarfsermittlung werden die Informationen der Suchenden in einer Übersicht zusammengefasst.
2. Informationsschreiben an GartenpächterInnen außerhalb der Potenzialflächen, dass einem PächterInnenwechsel nach Nutzungsaufgabe ausschließlich an einen bestimmten Personenkreis zugestimmt wird
3. Gärten außerhalb der Potenzialflächen, deren PächterInnen die Aufgabe beabsichtigen, werden mit Fotos und Lagebezeichnung dokumentiert
4. Abgebenden wird die Liste der Suchenden vorgelegt. Sie wählen einen oder mehrere Suchende aus, die die Information über den Aufgabewunsch erhalten sollen. Haben Abgebende keine Präferenzen, benennt die Stadt mögliche Suchende im Losverfahren.
5. Informationen der zur Verfügung stehenden Ersatzgärten werden den ausgewählten Suchenden zur Verfügung gestellt, so dass die ausgewählten Suchenden sich die Gärten jederzeit von außen ansehen können.
6. Zwischen den ausgewählten interessierten Suchenden und Abgebenden wird durch die Stadt ein Besichtigungstermin vermittelt.
7. Abgebende und Suchende einigen sich ohne Beteiligung der Stadt, welche Aufbauten (ggf. inkl. Inventar) übernommen werden und was ggf. zu bezahlen ist und erklären sich gemeinsam gegenüber der Stadt.
8. Unter Entgegennahme der Kündigung des Gartens in der Potenzialfläche erhalten die neuen PächterInnen des Ersatzgartens einen neuen Vertrag von der Stadt.
9. Abgebende, die keine Nachfolge vereinbaren können, können den Garten kündigen und beräumt (soweit von Stadt gefordert) an die Stadt übergeben. Diese Gärten werden durch die Stadt unterhalten und zunächst erneut Suchenden angeboten.
10. Sollte keine(r) der Suchenden das Angebot annehmen, erfolgt ein normales Ausschreibungsverfahren.

Auswirkungen

- Stadt handelt gezielt nach Vorliegen der Ergebnisse der Bedarfsermittlung, d.h. bei Nutzungsaufgabe können Abgebende zunächst wählen, welchen und wie vielen Personen aus dem Kreis der Suchenden ihr Garten angeboten werden soll.
- Aufgebende und Suchende kommen in direkten Kontakt und können direkt die Rahmenbedingungen zur Übernahme des Gartens aushandeln.
- Bei erfolgreicher Vermittlung entsteht nur ein geringer Eingriff in private Belange der Beteiligten durch die Stadt
- Die Stadt wird Eigentümerin aller übernommenen Aufbauten, wenn die Vermittlung nicht erfolgreich ist und die PächterInnen das Pachtverhältnis kündigen.

Ergänzender Hinweis

PächterInnen eines Ersatzgartens können sich an Ausschreibungen der Stadt zur Vergabe von Baugrundstücken bewerben. Erhalten Sie ein Baugrundstück, ist der über das hier beschriebene Verfahren erhaltene Ersatzgarten wieder aufzugeben.

III Umzusetzende Variante

Im Vergleich der Varianten 1 und 2 wird in der Variante 2 der Eingriff der Stadt in die Belange der Abgebenden als geringer bewertet. Der Kreis der möglichen Nachnutzenden ist zwar eingeschränkt aber vorhanden. Aufgebende können die Aufbauten an eine Person aus dem Kreis der Suchenden veräußern.

Die Verwaltung hat sich daher dazu entschieden, die Suche und Vermittlung von Ersatzpachtgrundstücken über die in Variante 2 beschriebene Vorgehensweise vorzunehmen.

IV Nächste Arbeitsschritte

- Bedarfsabfrage bei PächterInnen in den Potenzialflächen mit Darstellung der oben beschriebenen Verfahrensweise in der 43. KW mit Fristsetzung zur Rückantwort von 6 Wochen
  Die Suchenden können dabei selbst wählen, mit welchen Angaben sie auf der Interessentenliste erscheinen möchten und erklären sich mit der Offenlegung ihrer Angaben an die Abgebenden einverstanden.
  Zusätzlich wird allen PächterInnen in den Potenzialflächen angeboten, den Garten bei eigener Kündigung bis zum 31.12.2024 bis zum Beginn der Entwicklung der Potenzialflächen durch die Stadt (mindestens bis zum 31.12.2025) kostenfrei weiter nutzen zu können. In diesem Fall entfällt das Angebot eines Ersatzgartens.
- Anschreiben an PächterInnen außerhalb der Potenzialflächen mit Darstellung der oben beschriebenen Verfahrensweise ab der 45. KW
- Sofort beginnende Umsetzung der Verfahrensweise entsprechend der Variante 2 bei Anfragen zur Nutzungsaufgabe, die vor dem Versand der Informationsschreiben erfolgen