
Erhöhung des Ackerpachtzinses

KSD 20112203/1

A N T R A G

nach der einstimmig, bei einer Enthaltung, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 14.03.2011:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der Pachtzins für Ackerflächen, Wiesengelände und erwerbsgärtnerisch genutzte Flächen wird angehoben:

- 1.) ab dem 11.11.2011 bis zum 10.11.2016 und
- 2.) ab dem 11.11.2016

entsprechend den Festlegungen der Sachdarstellung.

Bestehende Pachtverträge sind zum nächst möglichen Zeitpunkt entsprechend anzupassen.

Sachverhalt:

Die Stadt hat derzeit ca. 2.505.000m² Ackerland verpachtet und erzielt damit Pachteinahmen in Höhe von rund 70.000,- € im Jahr. Dazu kommen noch ca. 274.000m² Wiesengelände sowie etwa 5.300m² erwerbsgärtnerisch genutzte Flächen.

Eine Neufestlegung des Ackerpachtzinses sollte sich zukünftig mehr an der jeweiligen Bodenqualität orientieren und damit zu einer gerechteren Zinserhebung führen, indem für „ertragreichere“ Flächen auch ein höherer Pachtzins erhoben wird. Als Orientierungsgröße dazu soll der aktuelle Bodenrichtwert herangezogen werden, da er am verlässlichsten den jeweiligen Verkehrswert von Ackerflächen ausweist. Desweiteren basiert sie auf einer sachlichen und nachvollziehbaren Begründung und erleichtert somit zukünftige Erhöhungen.

Berechnungsmodell (siehe Anlage):

Ausgehend von einem Basiswert von 100% in der Gemarkung mit dem niedrigsten Bodenrichtwert (Rheingönheim) werden die anderen Gemarkungen in Relation gesetzt (Spalte 4). Damit in einigen Gemarkungen, in denen bisher trotz hoher Bodenqualität die gleichen Zinsen wie in Gemarkungen mit niedrigerer Bodenqualität verlangt wurden, die Erhöhungen nicht zu hoch ausfallen, werden die neu errechneten Verhältniszahlen zunächst halbiert (Spalte 5) und als weitere Berechnungsgrundlage für die erste Ackerpachtzinserhöhung herangezogen. Nach Ablauf von 5 Jahren soll dann der zweite Erhöhungsschritt durch Anwendung der vollen Verhältniszahlen erfolgen.

Die errechneten Verhältniszahlen werden dann mit dem als Basiswert zugrunde gelegten aktuellen Pachtzins (Spalte 6) multipliziert sowie mit einer Erhöhung von 10 % belegt. Somit ergibt sich der neue Pachtzins für die einzelnen Gemarkungen (Spalte 8+10). Bei Beregnungsflächen wird ein Zuschlag von 0,01 Euro/qm erhoben.

Für Wiesen sowie für erwerbsgärtnerisch genutzte Flächen, für welche die Bodenqualität im Gegensatz zu den Ackerflächen eine zu vernachlässigende Rolle spielt, schlagen wir eine Erhöhung in Anlehnung an die Entscheidung für die Erhöhung des Ackerpachtzinses vor.

Begründung:

Die Höhe der heute noch gültigen Pachtzinsen wurde bereits 1983 festgesetzt und letztmalig im Jahre 1994 auf Basis eines Kompromisses mit den Landwirten leicht nach oben korrigiert. Die Erhöhung wird im Rahmen der Haushaltskonsolidierung vorgeschlagen.

Das Potential der vorgeschlagenen Erhöhung liegt bei voller Umsetzung im ersten Schritt bei ca. 19.000 Euro und im zweiten Schritt bei weiteren ca. 17.000 Euro, also bei insgesamt ca. 36.000 Euro.

Auch nach einer Erhöhung in der vorgenannten Höhe befindet sich die Stadt Ludwigshafen im Vergleich mit den Nachbargemeinden innerhalb der Bandbreite der dort erhobenen Ackerpachtzinsen.

Die Entscheidungsvorlage entspricht der Zustimmung der VK in ihrer Sitzung vom 01.03.2011.