

TOP 6

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	18.02.2019	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Anpassung Generalpachtvertrag mit dem Stadtverband

Vorlage Nr.: 20196864

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Die Anpassungen / Ergänzungen in den Generalpachtvertrag werden beschlossen.

1. Begründung der Notwendigkeit

Kleingartenanlagen haben in Deutschland eine mehr als 100-jährige Tradition. Sie wurden Mitte des 19. Jahrhunderts von dem Leipziger Arzt Dr. Schreber initiiert, um vor allem den Arbeiterfamilien der Industriestädte gesündere Lebensbedingungen durch Aufenthalt und Betätigung in freier Natur zu ermöglichen. Durch Eigenanbau von Obst und Gemüse konnte für die oft sehr dürftigen finanziellen Einkünfte ein Ausgleich geschaffen werden.

In heutiger Zeit ist die Erholungsfunktion der Kleingärten vorrangig und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Geschosßwohnungsbau unserer Großstädte zu sehen, bei dem die Zuordnung eines Gartens zur einzelnen Wohnung nicht möglich ist. Kleingärten haben jedoch nicht nur unmittelbare Funktionen für die Kleingärtner selbst. Sie sind – richtig disponiert – ein wichtiges Element für das Stadtklima, für die räumliche Gliederung der Stadt und für den Freizeit- und Erholungswert.

Kleingartenanlagen haben in Ludwigshafen eine lange Tradition. Im Stadtteil Friesenheim entstand 1921 die erste Anlage, andere folgten. Inzwischen gibt es 13 städtische Dauerkleingartenanlagen mit 2006 Parzellen auf ca. 85 ha.

Anlagen (vor 1956 gebaut):

1)	Werre	(Friesenheim)	457 Gärten	12,65 ha
2)	Süd Schöngewann	(Mundenheim)	267 Gärten	9,88 ha
3)	Riedsaumpark	(Friesenheim)	160 Gärten	6,20 ha

Anlagen (nach 1956 erbaut):

4)	Schänzeldamm	Mundenheim)	87 Gärten	3,58 ha
5)	Güldengewann	(Oppau)	123 Gärten	3,88 ha
6)	Wiesengrund	(Gartenstadt)	157 Gärten	7,04 ha
7)	Aue	(Oppau)	121 Gärten	6,03 ha
8)	Kinkel	(Maudach)	183 Gärten	8,82 ha
9)	Bastenhorst	(Friesenheim)	138 Gärten	8,90 ha
10)	Muldenweg	(Pfungstweide)	113 Gärten	4,22 ha
11)	Hüttengraben	(Oggersheim)	45 Gärten	3,90 ha
12)	Brüchelgraben	(Oggersheim)	86 Gärten	4,20 ha
13)	Buchenstraße	(Gartenstadt)	69 Gärten	4,39 ha

2.006 Gärten 83,69 ha

Die Zusammenarbeit beim Neubau und auch beim Unterhalt von Dauerkleingartenanlagen ist in jedem Fall das Ergebnis einer guten Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung, dem Stadtverband der Kleingärtner Ludwigshafen e.V. und dem jeweiligen angeschlossenen Kleingartenbauverein.

2. Vertragliche Vereinbarungen zwischen Verwaltung und kleingärtnerischen Organisationen

Die Gestaltung eines Gemeinschaftslebens (wie z.B. hier: der Kleingärtner, der Verein, der Stadtverband, die Stadt) folgte Regeln, um das friedliche Zusammenleben zu ermöglichen. Das wesentliche Merkmal dazu ist der Vertrag. Mit ihm hat die Stadt als Grundstückseigentümer über viele Jahrzehnte hinweg die Kleingärten unmittelbar an den einzelnen Kleingärtner direkt verpachtet (Einzelpachtvertrag).

Weil dieses Verfahren manchmal recht mühevoll zu handhaben war, strebten der Stadtverband und die Stadt an, die Verpachtung und die Verwaltung der Kleingärten dem Stadtverband weitgehend selbst zu übertragen.

Nach langjährigen, intensiven Besprechungen und Verhandlungen wurde am 28.09.1978 der Generalpachtvertrag und die Schiedsvereinbarung abgeschlossen. Mit Datum vom 24.4.1995 wurde er überarbeitet.

Der Generalpachtvertrag enthält im wesentlichen Regelungen über die Pachtdauer – für das Gesamtareal aller Dauerkleingartenanlagen – den Pachtzins und den Aufgaben des Generalpächter. Diese Regelungen sind jedoch schon eng mit den Vorschriften des jetzt geltenden Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 (BKleingG) verzahnt.

Der Stadtverband im Generalpachtvertrag Generalpächter genannt, verpachtet die Dauerkleingartenanlagen in einem Zwischenpachtvertrag an seine Mitglieder (den Kleingartenbauvereinen). Diese wiederum haben diese Flächen an Kleingärtner mit einem Pachtvertrag weiter zu verpachten.

Die letzte Anpassung des Generalpachtvertrages ist zum 1.1.2016 in Kraft getreten.

Bei der Umsetzung der zum 01.01.2016 in Kraft getretenen Änderungen des Generalpachtvertrages ist aufgefallen, dass die Verkehrssicherungspflicht für die Bäume in den durch die einzelnen Vereine weiterverpachteten Pachtparzellen auch bei der Stadt Ludwigshafen liegt.

Da es sich hier hauptsächlich um Obstgehölze (wenige Hochstämme aufgrund eines Umtriebes auf Halb- und Viertelstämme) handelt und hier aus Sicht der Kleingärtner der Obstertrag im Vordergrund steht, haben sich aus den unterschiedlichen Sichtweisen Differenzen ergeben.

Aufgrund der aufgetretenen Differenzen und unterschiedlichen Sichtweisen, wurde zur Lösung mit dem Stadtverband der Kleingärtner folgende Vertragsanpassungen abgestimmt:

Nachtrag 1

Im Generalpachtvertrag 2016 zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Stadtverband der Kleingärtner Ludwigshafen e.V. (Generalpächter) lautet der § 5 Absatz 3 wie folgt:

Die Stadt ist für die Verkehrssicherheit der folgenden Einrichtungen verantwortlich:

- die Spielplätze in den öffentlichen Bereichen
- die Bäume außerhalb der Parzellen
- das Wegenetz in den öffentlichen Bereichen

Sollte der Generalpächter an den vorgenannten Einrichtungen und an den Bäumen innerhalb der Parzellen Schäden oder gefährdende Zustände feststellen, ist er verpflichtet diese unverzüglich – ohne schuldhaftes Zögern – schriftlich der Stadt anzuzeigen. Die fachliche Entscheidung bezüglich der Verkehrssicherheit liegt für diesen Fall bei der Stadt. Der Generalpächter stellt die Stadt insoweit von sämtlichen Ansprüchen – auch Ansprüche Dritter – frei, die aus einer unterlassenen oder verspäteten Anzeige der festgestellten Schäden oder gefährdenden Zustände entstehen.

Nachtrag 2:

Im Generalpachtvertrag 2016 zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Stadtverband der Kleingärtner Ludwigshafen e.V. (Generalpächter) lautet

§5 Absatz 6 wie folgt:

Die Stadt ist jederzeit berechtigt, das an den Generalpächter verpachtete Gelände zu

Betreten und Anordnungen im Sinne der Gartenordnung zu treffen. Der Zutritt zum Kleingarten ist der Stadt nach Voranmeldung beim Pächter, Zwischenpächter oder Generalpächter – bei Gefahr in Verzug jederzeit – zu gewähren.

Die Änderung soll zum 1.1.2019 in Kraft treten.