



## Kriterien für die Neuvergabe von landwirtschaftlichen Flächen

<i>Einbringer</i> 23 Immobilienverwaltungsamt	<i>Datum</i> 02.08.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	12.08.2019	N
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	26.08.2019	Ö
Hauptausschuss	Beratung	02.09.2019	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	14.10.2019	Ö
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit	Beratung	17.10.2019	Ö
Hauptausschuss	Beratung	21.10.2019	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	04.11.2019	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,

die Neuvergabe von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt ab einer Größe von 30 ha im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen auf der Basis von feststehenden Pachtvorgaben und Bewertungskriterien.

Die feststehenden Pachtvorgaben beinhalten:

- a. Die Vergabe der Pachtflächen erfolgt auf der Basis eines vorgegebenen Pachtpreises und somit nicht nach Höchstgebot. Der Pachtzins hat bei Neuverpachtungen dem durchschnittlichen Pachtpreis, der im jeweils aktuellsten Landesgrundstücksmarktbericht für den entsprechenden Landkreis ausgewiesen ist, zu entsprechen.
- b. Anerkennung der Allgemeinen Pachtbedingungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durch den neuen Pächter.
- c. Mitgliedschaft im Verein GAI
- d. Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung

Als Kriterien, die vor allem das einzureichende Bewirtschaftungskonzept bewerten, gelten:

- 1) Betriebsitz/Ortsansässigkeit des Bewerbers im Pachtgebiet
- 2) Bewirtschaftungsform (Markfrucht/Tierhaltung/Gemischtbetrieb)
- 3) Ausrichtung der Bewirtschaftungsweise (ökologisch/konventionell)
- 4) Form der Unternehmensführung

- 5) Fachliche Qualifikation des Bewerbers
- 6) Arbeitskräftebestand, Anzahl neu entstehender Arbeitsplätze durch die An-/Zupachtung, Lehrlingsausbildung
- 7) Vorhandene Flächenausstattung
- 8) Konzepte zu regionalen Vermarktungsmöglichkeiten oder andere innovative Ideen
- 9) Neugründung eines Betriebes/Junglandwirt

Auf der Basis der vorgenannten Kriterien wird das gesamte Konzept des zukünftigen Pächters bewertet und der Pächter mit dem überzeugenden Konzept erhält den Zuschlag. Um die im Rahmen der eingereichten Bewerbung gemachten Aussagen zu kontrollieren, wird der Pachtvertrag zunächst über eine Laufzeit von 6 Jahren abgeschlossen, mit der Option der Verlängerung um weitere 6 Jahre. Die Option wird nach Ablauf der ersten 4 Jahren wahrgenommen, sofern erkennbar ist, dass das im Rahmen der Ausschreibung eingereichte Konzept grundsätzlich eingehalten wird.

### **Sachdarstellung**

Im Rahmen der Diskussionen zur weiteren Entwicklung der Landwirtschaft (u.a. während der öffentlichen Veranstaltung am 13.02.2019 im Rathaus) wurden die Erwartungen geäußert, dass bei der Neuvergabe von landwirtschaftlichen Flächen eine stärkere Vielfalt in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung berücksichtigt werden sollte und somit stärker als bisher Vergabekriterien anzusetzen seien. Die Erwartungen der Bürger finden sich in den o.g. Kriterien wieder. Auf dieser Basis sollen größere freiwerdende landwirtschaftliche Flächen nicht nach dem finanziellen Höchstgebot sondern vor allem unter konzeptionellen Aspekten vergeben werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen der Stadt sind sowohl außerhalb als auch innerhalb des Stadtgebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt alle verpachtet, wobei es eine sehr breite Streuung hinsichtlich der Größe und der Lage gibt. Diese jetzt verpachteten Flächen stehen insofern nur zur Verfügung, sofern ein Pächter seinen Betrieb aufgibt oder ein bestehender Pachtvertrag nicht verlängert wird. Die Verlängerung eines bestehenden Pachtvertrages (Bestandspachten) erfolgt i.d.R. mit Anpassung der Pachtbedingungen, sofern die weitere Zuverlässigkeit des Pächters gegeben ist und die jeweils gültigen Allgemeinen Pachtbedingungen anerkannt werden.

Landwirtschaftliche Flächen mit einem Flächenumfang von bis zu 30 ha werden in der Regel als Arrondierungsflächen bzw. als Flächen für Nebenerwerbsbetriebe vergeben und sollen deshalb nicht entsprechend der im Beschlusstext genannten Kriterien vergeben werden.

Die Vergabe der Pachtflächen für landwirtschaftliche Unternehmen soll ausdrücklich nicht nach dem Höchstgebot erfolgen, sondern zukünftig auf der Basis der im jeweils aktuellsten Landesgrundstücksmarktbericht aufgeführten durchschnittlichen Werte für Neuverpachtungen. Diese Durchschnittswerte werden für alle Landkreise ausgewiesen, ihnen liegt eine durchschnittliche Bodengüte (Bodenpunkte) zugrunde. Sie sind entsprechend der Bodengüte der städtischen Flächen anzupassen/umzurechnen.

Zwar ist die Stadt Greifswald gemäß Kommunalverfassung und auch in Anbetracht der Haushaltssituation verpflichtet, alle Einnahmequellen ständig zu überprüfen und anzupassen, gleichwohl sollte die Stadt eine mäßige Rolle bei der Pachtzinshöhe ausüben.

In § 56 der Kommunalverfassung ist geregelt, dass die Nutzungsüberlassung zum

vollen Wert erfolgen muss, sofern nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt. Der vorgenannte volle Wert entspricht den im Grundstücksmarktbericht dargestellten Angaben.

Mit den Allgemeinen Pachtbedingungen definiert die Stadt ihre wesentlichen Vorgaben für den Abschluss von landwirtschaftlichen Verträgen. Insoweit sind diese nicht verhandelbar, könnten jedoch im Rahmen der jeweiligen, standortgebundenen Bewirtschaftungskonzepte überboten bzw. präzisiert werden. Zur Klarstellung wird darauf verwiesen, dass auch die Mitgliedschaft in der Greifswalder Agrarinitiative und die Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung Grundvoraussetzungen für den Abschluss eines Pachtvertrages sind.

Die einzelnen Kriterien, die je nach Standort eine unterschiedlich hohe Bedeutung haben, werden wie folgt erläutert:

- Zu 1. **Betriebssitz/Ortsansässigkeit des Bewerbers im Pachtgebiet**  
Eine Identifikation eines Bewirtschafters von Flächen in einer Region ist nur möglich, wenn er Verbindung zur dörflichen Gemeinschaft und zu den angrenzenden Städten hat. Deshalb ist es wichtig, dass Wohnsitz oder Betriebssitz des Bewerbers möglichst in der Nähe der Pachtflächen liegen.
- Zu 2. **Bewirtschaftungsform**  
Die Wahl der Bewirtschaftungsform sollte den ausgeschriebenen Flächen angepasst sein. Ist ein hoher Grünlandanteil enthalten, sollte Tier-/Weidehaltung im Konzept enthalten sein und die Futtergewinnung auf eigenen Flächen.
- Zu 3. **Ausrichtung der Bewirtschaftungsweise**  
Es sind vom Bewerber Aussagen zu machen, inwieweit die Pachtflächen ökologisch oder konventionell bewirtschaftet werden sollen. Eine ökologische Bewirtschaftung ist zu unterstützen.
- Zu 4. **Form der Unternehmensführung**  
Der Bewerber muss darlegen, ob der Betrieb als Familienbetrieb, Personen- oder Handelsgesellschaft geführt werden soll.
- Zu 5. **Fachliche Qualifikation des Bewerbers**  
Der Bewerber muss über eine nachgewiesene Qualifikation im Bereich Landwirtschaft verfügen.
- Zu 6. **Arbeitskräftebestand, neu entstehende Arbeitsplätze, Lehrlingsausbildung**  
Durch die Verpachtung von Flächen sollen möglichst neue Arbeitsplätze in den ländlichen Regionen entstehen. Gleichzeitig ist es aber der Stadt bewusst, dass es auch in diesem Sektor zunehmend schwierig ist, geeignete Arbeitskräfte zu finden. Aus diesem Grund wird die Befähigung zur Ausbildung von Lehrlingen im Bereich Landwirtschaft positiv bewertet.
- Zu 7. **Vorhandene Flächenausstattung**  
Ist ein Bewerber bereits mit umfangreichem Flächenbestand ausgestattet, ist einem Bewerber mit weniger Flächen dem Vorrang zu geben.
- Zu 8. **Vorstellungen zu regionalen Vermarktungsmöglichkeiten oder andere innovative Ideen**  
Zu begrüßen sind Konzepte mit Hofvermarktung oder anderen Vermarktungsmöglichkeiten, damit die Produkte in der Region verbleiben.

Zu 9. Neugründung eines Betriebes/Junglandwirt  
Junglandwirte sind zu unterstützen.

Sofern eine öffentliche Ausschreibung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt, wird zur Auswertung der eingegangenen Bewerbungen ein Gremium gebildet, das sich aus zwei Mitarbeitern aus der Verwaltung, einem Vertreter des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt und einem Vertreter des Vereins GAL sowie, sofern es sich um Miteigentumsflächen handelt, einem Vertreter der Peter-Warschow-Sammelstiftung zusammensetzt und einen Vergabevorschlag erarbeitet.

Die vorgenannten Kriterien werden im Vergleich der landwirtschaftlichen Bewerber auf die ausgeschriebenen Flächen nebeneinander bewerten, ohne dass eine strenge (mathematische) Bewertungsmatrix eingesetzt wird. Die konkreten landwirtschaftlichen Flächen sind sehr „individuell“ (z.B. hinsichtlich Größe, Lage, Zuschnitt, Anteil Ackerland zu Grünland und Unland, Standortbedingungen – wie Bodenqualität und Geländeprofil) und damit ist jeder Einzelfall gesondert zu betrachten. Darüber hinaus ist aus der bisherigen Praxis bei der Vergabe und Verwaltung der landwirtschaftlichen Flächen gegenwärtig nicht zu erwarten, dass in einem größeren Umfang landwirtschaftliche Flächen zur öffentlichen Ausschreibung zur Verfügung stehen. Auch sind landwirtschaftliche Pachtverträge, insbesondere wenn sie sozusagen die Lebensgrundlage für einen Landwirt und seine Familie darstellen, nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen kündbar bzw. kann eine Verlängerung eines ausgelaufenen Pachtvertrages bei derartigen Flächen nicht ohne weiteres verweigert werden.

Da sich landwirtschaftliche Flächen teilweise auch im Miteigentum der Peter-Warschow-Sammelstiftung befinden, kann nur mit deren Einverständnis über die Vergabe der Flächen entschieden werden. Es ist geplant, dass die Stiftung in ihrer nächsten Vorstandssitzung im September 2019 über das Vergabeverfahren entscheidet.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	
-----------------------------	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

**Anlage/n**

Keine