BV-V/07/0200-01
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Befristete Verlängerung von landwirtschaftlichen Pachtverträgen

Einbringer/in	*Datum*
23 Immobilienverwaltungsamt	23.06.2020

Beratungsfolge		*Sitzungsdatum*	*Beratung*
Bürgerschaft	Beschlussfassung	02.07.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt

1. die bisher langfristigen und bis zum 30.09.2023 auslaufenden landwirtschaftlichen Pachtverträge (Anlage) werden für jeweils weitere 2 Jahre an die bisherigen Landwirte verpachtet und in dieser Zeit entsprechend der beigefügten Anlage ausgeschrieben ***bzw. mit neuen naturschutzfachlichen Vereinbarungen verlängert.***

2. Die Pachtpreise für den Verlängerungszeitraum sind jeweils entsprechend der durchschnittlichen Pachtpreise für Acker- und Grünland gemäß dem aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht zu vereinbaren.

3. Für die Verträge gelten die neuen Allgemeinen Pachtbedingungen gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 04.11.2019 (BV-V/07/0041).

4. Im Rahmen der Ausschreibung der Pachtverträge beinhaltet die im Bürgerschaftsbeschluss BV-V/07/0063 "Kriterien für die Neuvergabe von landwirtschaftlichen Flächen" aufgeführte Frist zur Ausschreibung der Pachtverträge von 24 Monaten vor Ablauf des Pachtvertrages die Naturschutzberatung, die Ausschreibung selbst, die Vergabenentscheidung und eine Übergangsfrist.

5. Als qualifizierte landwirtschaftliche Naturschutzberatung werden auch die von den Pächtern selbst im Rahmen der u.a. vom Land geförderten landwirtschaftlichen Naturschutzberatung erstellten Ergebnisse anerkannt, sofern diese den Anforderungen entsprechender Untersuchungen genügen, die betreffende Flächen im Eigentum der Stadt betrachtet haben, und insoweit auch explizite Aussagen und Empfehlungen für die städtischen Flächen beinhalten.

Sachdarstellung

In der Anlage ist eine Übersicht von langfristigen Pachtverträgen aufgeführt, die spätestens am 30.09.2023 enden, von denen bereits 6 Verträge bis Ende 2020 und weitere 4 Verträge bis Ende 2021 auslaufen.

Gemäß Bürgerschaftsbeschluss BV-V/07/0063 „Kriterien für die Neuvergabe von landwirtschaftlichen Flächen“ sind diese Flächen mit einer Frist von 24 Monaten vor Ablauf des Pachtvertrages öffentlich auszuschreiben. Vor dieser Ausschreibung hat auch eine qualifizierte landwirtschaftliche Naturschutzberatung vorzuliegen, damit deren Ergebnisse in die Ausschreibung einfließen. Für eine qualifizierte landwirtschaftliche Naturschutzberatung sind mit dem bereits dafür normalerweise vorgeschaltetem Vergabeverfahren mindestens sechs Monate einzuplanen.
Entsprechend der in dem o.g. Bürgerschaftschaftsbeschluß enthaltenen Vorgabe ist bereits dadurch mit einer sogenannten Vorlaufzeit von bis zu 2,5 Jahren zu rechnen. Es ist damit erkennbar, dass die Neuvergabe der insgesamt 14 bis Ende 2023 auslaufenden Pachtverträge zeitlich nicht entsprechend den Vorgaben der Bürgerschaft umgesetzt werden kann.

Damit der Ausschreibungsprozess den laufenden Pächtern dennoch eine volle Nutzung der kompletten Periode bestehender Pachtverträge gewährleisten kann, wurde in dem obigen Beschluß die Frist und im Beschluß „Allgemeinen Pachtkriterien …“ (BV-P/07/0041) u.a. unter Punkt 13 die nachfolgende Regelungen eingeführt.
„ Insofern die betriebliche Existenz nachweisbar durch Nichtverlängerung eines Pachtvertrags gefährdet ist, wird eine verbindliche Strategie zur Erreichung von im Neuvergabe-Kriterienkatalog aufgeführten Positivkriterien festgelegt. Regional-ansässige Betriebe, die durch Naturschutzgut-achten bestätigt eine nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft betreiben, können auch nach einer mindestens 12-jährigen Pacht ein erneutes Pachtverhältnis zugesprochen bekommen. Es sind entsprechend des Beschlusses „Pachtkriterien bei Vergabe“ (BV-V/07/0063) neue Ziele zu vereinbaren, welche eine qualitativ stärkere Entwicklung einer nachhaltigen Landwirtschaft ermöglichen.“

Ein weiterer zu beachtender Punkt ist, dass für eine qualifizierte landwirtschaftliche Naturschutzberatung, in deren Ergebnis entsprechende Empfehlungen die städtischen Flächen betreffend vorliegen sollen, definierte Voraussetzungen (Leistungsbeschreibung) eingehalten werden müssen. Diese betreffen sowohl die Qualifikation der Beratenden, den Umfang und die Eindringtiefe der Untersuchungen in der Fläche und die Detailliertheit und Aussagekraft der gemachten Empfehlungen. Das Immobilienamt arbeitet hierfür bereits an einer Musterleistungsbeschreibung.
Es ist sinnvoll, sich dabei zunächst am Aufgabenspektrum für die Naturschutzberatung von Landwirtschaftsbetrieben im Rahmen der Landesförderung MV zu orientieren.

Für eine qualifizierte landwirtschaftliche Naturschutzberatung durch Dritte innerhalb der Beratungsförderung des Landes MV stehen derzeit allerdings nur begrenzte Kapazitäten an entsprechenden Büros zur Verfügung stehen. Diese Beratung wird derzeit in MV nur von der LMS Agrarberatung und dem ÖKORING e.V. angeboten. Die entsprechenden Berater sind rund um Greifswald bereits für knapp 10 Landwirtschaftsbetriebe tätig und insoweit gebunden (nicht zuletzt als Erfolg der Greifswalder Agrarinitiative).
Das Land MV verfügt nur über zahlenmäßig sehr begrenztes Fachpersonal, da in den zurückliegenden Jahren kein Bedarf an entsprechender Beratung nachgefragt war. Gespräche mit hiesigen freien Beratern haben ergeben, das auch diese sehr

ausgelastet sind und Vorlaufzeiten bis zum Beginn der Begutachtung von 6 Monaten einzuplanen sind, wobei die Erstellung von entsprechenden Ergebnissen noch nicht zeitlich erfasst ist.
Das Immobilienverwaltungsamt lotet gegenwärtig aus, in welchem Umfang evtl. noch weitere Naturschutzberater verfügbar sind, die eine qualifizierte landwirtschaftliche Naturschutzberatung durchführen könnten. Hier wird nunmehr versucht, auch Berater aus anderen Bundesländern zu gewinnen.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, dass auch Gutachten im Rahmen der Ausschreibung Verwendung finden, die von den Pächtern selbst beauftragt wurden. Voraussetzung ist, dass diese den o.g. Anforderungen genügen und spezielle, qualitativ fundierte, naturschutzfachliche Aussagen zu den städtischen Flächen beinhalten. Dies würde insgesamt zu einer Vereinfachung führen und Synergieeffekte nutzen. Zu beachten ist dabei auch, dass die landwirtschaftliche Betriebsberatung, die von Betrieben selbst in Auftrag gegeben werden/wurden, immer den gesamten Betrieb betrachtet und damit auch die städtischen Flächen in ihrem landschaftlichen Kontext untersucht werden. Dies entspricht nicht zuletzt auch den Anforderungen, die sich aus dem von der Bürgerschaft mit Beschluss B 734-28/18 vom 02.07.2018 „Konzept für eine nachhaltige Landwirtschaft“ beschlossenen Leitbildes für eine nachhaltige Landwirtschaft ergeben und auch zu einer Beschleunigung der Ausschreibung führen.

Schließlich ist zu beachten, dass für die Durchführung dieser zahlreichen Ausschreibungen derzeit kein ausreichendes Personal im Immobilienverwaltungsamt zur Verfügung steht, das diesen doch erheblichen Mehraufwand bearbeiten kann. Das Immobilienverwaltungsamt hat zwar eine zusätzliche Stelle beantragt, die aber realistisch betrachtet, nicht vor Ende 2021 besetzt werden kann.

Die in der Anlage aufgeführten Verträge sollen deshalb zunächst um jeweils zwei Jahre verlängert werden. In dieser Zeit können die auslaufenden Verträge entsprechend der beigefügten Anlage entweder ausgeschrieben ***oder sofern der Betrieb der Reglungen gemäß Punkt 13 aus den „Allgemeinen Pachtbedingungen“ entspricht, auch um weitere 12 Jahre verlängert werden.***

Innerhalb dieser befristeten Verlängerungszeit kann dann zunächst das Thema Naturschutzberatung geklärt werden ***und die Prüfung erfolgen, ob ggf. die betriebliche Existenz des Landwirtes bei einer Nichtverlängerung des Pachtvertrages gefährdet ist oder der Betrieb eine nachhaltige Landwirtschaft betreibt und diese Entwicklung mittels eines verlängerten Pachtvertrages mit neuen Vereinbarungen zum Naturschutz fortsetzen kann***.

Nach Vorlage der Ergebnisse der Naturschutzberatung erfolgt in der Regel dann die öffentliche Ausschreibung, für die inclusive der Vergabeentscheidung ein Zeitraum von weiteren 6 Monaten angesetzt wird ***bzw. werden mit dem bisherigen Pächter neue naturschutzfachliche Ziele vereinbart***.
Anschließend verbleibt dann eine sogenannte Übergangszeit von etwa 12 Monaten, in der sich die entweder neuen oder auch bisherigen Pächter auf die Bewirtschaftung der Flächen einstellen können. So muß für die landwirtschaftliche (Anbau-)Planung und für die Bewirtschaftung einer Fläche in der Regel bereits im Laufe des Monats Mai, d.h. 5 bis 6 Monate vor Beginn des neuen Pachtjahres (01. Oktober), abgeschlossen sein. Nachfolgend sind dann bereits Betriebsmittel (Saatgut, Dünger, Tierbestände usw.) entsprechend zu planen und Vermarktungsmöglichkeiten auszuloten/verbindlich einzugehen sowie

ggf. sogar Investitionen (z.B. für die Anschaffung von entsprechender Technik) zu tätigen.

Diese enge Zeitschiene bei der Neuvergabe der Flächen lässt sich jedoch nur einhalten, wenn die zusätzlich beantragte Planstelle in 2021 besetzt ist und auch von Pächtern beauftragte Naturschutzgutachten verwendet werden können, soweit diese dann spezielle Aussagen zu den städtischen Flächen beinhalten.

Die kalkulierten Zeitpläne für die Ausschreibungsverfahren wurden natürlich unter den gegenwärtigen Erkenntnissen erarbeitet und es wird sich im Rahmen der durchzuführenden Ausschreibungen zeigen, inwieweit diese realistisch sind bzw. waren und ggf. anzupassen sind.

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)?	Nein

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

Anlage/n

1 Übersicht Verlängerung auslaufender Pachtverträge öffentlich

Stand vom 20.05.2020

	Laufzeitende	Verlängerung	2020				2021				2022				2023				2024				2025			
			I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
PV 1	30.09.2020	2022																								
PV 2	30.09.2020	2022																								
PV 3	30.09.2020	2022																								
PV 4	30.09.2020	2022																								
PV 5	30.09.2020	2022																								
PV 6	30.09.2020	2022																								
PV 7	30.09.2021	2023																								
PV 8	30.09.2021	2023																								
PV 9	30.09.2021	2023																								
PV 10	31.12.2021	2023																								
PV 11	30.09.2022	2024																								
PV 12	30.09.2023	2025																								
PV 13	30.09.2023	2025																								
PV 14	30.09.2023	2025																								

Naturschutzberatun mind. 6 Monate

Ausschreibung und Vergabeentsc 6 Monate

Übergangszeit 12 Monate