



## Änderungsantrag zu BV-V/07/0200-01

### Übergangsregelung - Verfahrensweise zur Ausschreibung demnächst auslaufender Pachtverträge stadteigener Landwirtschaftsflächen

<i>Einbringer/in</i> Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Fraktion DIE LINKE und PARTEI MENSCH UMWELT TIERSCHUTZ, SPD-Fraktion, Hulda Kalhorn	<i>Datum</i> 29.06.2020
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Bürgerschaft	Beschlussfassung	02.07.2020 Ö

#### **Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft beschließt eine Verfahrensweise zur Ausschreibung von Pachtverträgen von stadteigenen Landwirtschaftsflächen in Umsetzung der Beschlüsse BV-V-07-0063 und BV-V-07-0041.

Dieser Beschluss regelt die Abweichungen von der grundsätzlichen Ausschreibungspflicht städtischer Landwirtschaftsflächen.

Pachtverträge, die bis zum 30.09.2022 regulär auslaufen, sind **längstens bis zum 31.12.2023** mit den bisherigen Pächtern zu verlängern. Mit diesen Verlängerungen ist jeweils für diesen nun verlängerten Zeitraum auch eine Vereinbarung von gemeinsam ausgewählten Naturschutzmaßnahmen in Anlehnung an den Ergebnissen der Naturschutzberatung zu treffen.

Im Vorfeld der jeweiligen Ausschreibungen werden flächenspezifische Natur- und Umweltschutzempfehlungen, Gutachten oder Entwicklungspläne durch eine qualifizierte Institution (z.B. Fairpachten der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe, Stiftung Umwelt- und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern, Ökoring oder vergleichbar; Umweltplanungsbüro) entwickelt. Diese Natur- und Umweltschutzempfehlungen sind Bestandteil der jeweiligen Ausschreibung. Zur Qualitätssicherung der Beratung und Gutachten dient eine öffentlich zugängliche Muster-Leistungsbeschreibung.

Die städtischen Flächen können im Vorfeld der Ausschreibung einzeln oder in einer Gesamtktion bewertet werden. Jedoch sind immer flächenspezifische Ergebnisse vorzulegen.

Als qualifizierte landwirtschaftliche Naturschutzberatung werden für die bis zum 30.09.2022 regulär auslaufende Pachtverträge auch die von den Pächtern selbst im Rahmen der vom Land geförderten landwirtschaftlichen Naturschutzberatung erstellten Ergebnisse anerkannt, sofern diese den Anforderungen entsprechender Untersuchungen genügen (im Vergleich mit Muster-Leistungsbeschreibung), die betreffenden Flächen im Eigentum der Stadt betrachtet haben, und insoweit auch explizite Aussagen und Empfehlungen für die städtischen Flächen beinhalten.

Weiterhin wird der Oberbürgermeister gebeten, bis zum März 2021 der Bürgerschaft eine Methodik zur Abstimmung vorzuschlagen, die einer künftigen Entscheidung zur Wiederpachtung bei nachhaltiger Landwirtschaft (Pkt. 13 in BV-V/07/0041) zugrunde zu legen ist.

Die gemäß dem Ausschreibungsergebnis vereinbarten umzusetzenden Maßnahmen aus den flächenspezifischen Natur- und Umweltschutzempfehlungen werden Bestandteil des neuen, ggf. verlängerten, Pachtvertrages.

Sollten Pächter laufende Verträge vorfristig auflösen wollen, ist dies gesondert durch die Bürgerschaft / Hauptausschuss zu beschließen und die Verwaltung hat zu diesem Beschluss einen Vorschlag zum kurzfristigen Vergabeverfahren gemäß BV-V/07/0063 zu unterbreiten.

## **Sachdarstellung**

Im Prozess zu einer nachhaltigen Landwirtschaft auf stadteigenen Landwirtschaftsflächen wurden u.a. mit den Bürgerschaftsbeschlüssen zur Neuvergabe von Pachtflächen ... (BV-P/07/0063) und zu Allgemeinen Pachtkriterien ... (BV-P/07/0041) das Instrument Pacht neu organisiert. Mittels konzept-orientierter Ausschreibung der stadteigenen Landwirtschaftsflächen soll auch über das Instrument Pacht dieser Prozess hin zu einer nachhaltigen Landwirtschaft unterstützt werden.

### **aus BV-V/07/0063**

*„Jede stadteigene Landwirtschaftsfläche über 5 ha Größe wird rechtzeitig, mindestens jedoch mit einer Frist von **24 Monaten** vor Ablauf des Pachtvertrages, öffentlich ausgeschrieben. Die Regelungen des Beschlusses „Allg. Pachtbedingungen“ (BV-V/07/0041) sind hierbei anzuwenden.“*

*„Für die Definition geeigneter flächenspezifischer Maßnahmen wird von der Stadtverwaltung **vorab** eine qualifizierte landwirtschaftliche Naturschutzberatung beauftragt.“*

### **aus BV-V/07/0041**

*„13. 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 Naturschutzgutachten 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.“*

Da zum Beschlusszeitpunkt (November 2019) die 24 Monatsregel zur Ausschreibung vor Ablauf der Pachtverträge bei einer Reihe regulär auslaufender Pachtverträge nicht mehr einzuhalten wäre, gab es in der BV-V-07-0063 einen umgehenden Start des Verfahrens für alle Pachtflächen, die bis zum 31.12.2021 regulär auslaufen. Dieser Termin ist aus unterschiedlichen Gründen nun nicht mehr zu gewährleisten. Es wird somit ein neuer Stichtag fixiert. Dieser Stichtag impliziert auch, dass zuvor regulär auslaufende Verträge nicht länger als bis zu diesem Stichtag verlängert werden sollen. Dieser Ansatz soll jedoch nicht bedeuten, dass nun alle bis dahin regulär auslaufende Pachtverträge voll bis zum Stichtag hin zu verlängern sind. Dieser Ansatz bietet für die avisierte Übergangszeit lediglich eine praktikable Möglichkeit, Beschlusslage (u.a. bzgl. der 24-Monatsfrist), land-

wirtschaftliche Betriebsabläufe und Erfordernisse mit dem gesteigerten Verwaltungsaufwand aufeinander abzustimmen. In jedem Fall ist damit beabsichtigt, dass dann im Ergebnis der Ausschreibungen mit vorheriger Naturschutzberatung **spätestens** mit dem Stichtag der Übergangsprozess abgeschlossen ist und die neuen Pachtverträge beginnen.

Die Verwaltung weist auf folgende organisatorische Zeitschienen und Anforderungen hin:

### **Qualifizierte landwirtschaftliche Naturschutzberatung**

*Für eine qualifizierte landwirtschaftliche Naturschutzberatung, in deren Ergebnis entsprechende Empfehlungen die städtischen Flächen betreffend vorliegen sollen, müssen definierte Voraussetzungen (Leistungsbeschreibung) eingehalten werden. 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.*

*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.*

### **Zeitschiene**

*Nach Vorlage der Ergebnisse der Naturschutzberatung erfolgt in der Regel dann die öffentliche Ausschreibung, für die inklusive der Vergabeentscheidung ein Zeitraum von weiteren 6 Monaten angesetzt wird. 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 (Ackerbau) 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.*

Ableitend aus den obigen Auszügen aus den beiden Beschlüssen und den obigen Hinweisen wäre für die aktuelle Übergangszeit folgende Verfahrensweise zur Sicherung der vollen Nutzung der Pachtfläche über die gesamte Pachtzeit denkbar:

### **für Pachtverträge die bis zum Stichtag regulär auslaufen**

1. Einholung einer qualifizierten Naturschutzberatung:

2. Prüfung der Existenzgefährdung bei Nichtverlängerung gem. Pkt. 13 (BV-P/07/0041):
3. Prüfung bei geplanter Wiederverpachtung gem. Pkt. 13 (BV-P/07/0041):  
*Gilt nur für regional-ansässige Betriebe und diese müssen durch ein Naturschutzgutachten<sup>1</sup> bestätigen, dass sie auf diesen Flächen eine nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft betreiben.*
4. Ausschreibung der Pachtfläche im 24-Monats-Modus, wenn Ergebnisse aus Pkt. 2 + 3 dem nicht entgegenstehen
5. Überbrückung der Ausschreibungszeit: Befristete Verlängerung der noch bestehenden Pachtverträge mit bisherigen Pächtern
6. Gewährleistung der Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen auch in der Überbrückungszeit: Gemeinsame Vereinbarung von Naturschutzmaßnahmen in Anlehnung der Ergebnisse der Naturschutzberatung spätestens bis zum bisherigen regulären Auslaufdatum des jeweiligen Pachtvertrages

Für alle Pachtverträge, die regulär nach dem Stichtag auslaufen, sollten die Fristen gem. Bürgerschaftsbeschlüssen im Grunde einhaltbar sein.

Sollten Pächter für die oben definierten auslaufenden Verträge eine Wiederverpachtung gem. Pkt. 13 BV-V/07/0041 beabsichtigen, soll das Gutachten aus der qualifizierten Naturschutzberatung auch eine Bewertung zur Nachhaltigkeit der bisherigen Bewirtschaftung enthalten.

Anlage **Übergangsregeln bzgl. Pachtfristen: Ergänzung zu „Nachhaltige Landwirtschaft“**

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>
---------------------------------

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

	Teil-haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1		Produkt 5.7.1.00.06 mit Gewerbesteuer- mehreinnahmen 2020 als weitere Deckung		

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

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

<sup>1</sup> Ein solches Naturschutzgutachten muss in seinen Qualitätsanforderungen den im Beschluss text formulierten Ansprüchen an flächenspezifische Natur- und Umweltschutzempfehlungen, Gutachten oder Entwicklungsplänen insbesondere bzgl. Ausführende und Anlehnung an Muster-Leistungsbeschreibung entsprechen.

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

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

<b>Anlage/n</b>
-----------------

- 1 Übergangsregeln bzgl. Pachtfristen: Ergänzung zu „Nachhaltige Landwirtschaft“ öffentlich

Im Beschluss BV-V/07/0041 (Allgemeine Pachtbedingungen ...) enthält Pkt. 13 folgende Passage:

*„... Regional-ansässige Betriebe, die durch Naturschutzgutachten bestätigt, eine nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft betreiben, können auch nach einer mindestens 12-jährigen Pacht ein erneutes Pachtverhältnis zugesprochen bekommen. ...“*

Es gibt einige Möglichkeiten, den Grad der nachhaltigen Landwirtschaft von Landwirtschaftsbetrieben numerisch und graphisch zu beschreiben. Derartige Möglichkeiten sollen hier kurz nachfolgend aufgeführt und erläutert werden.

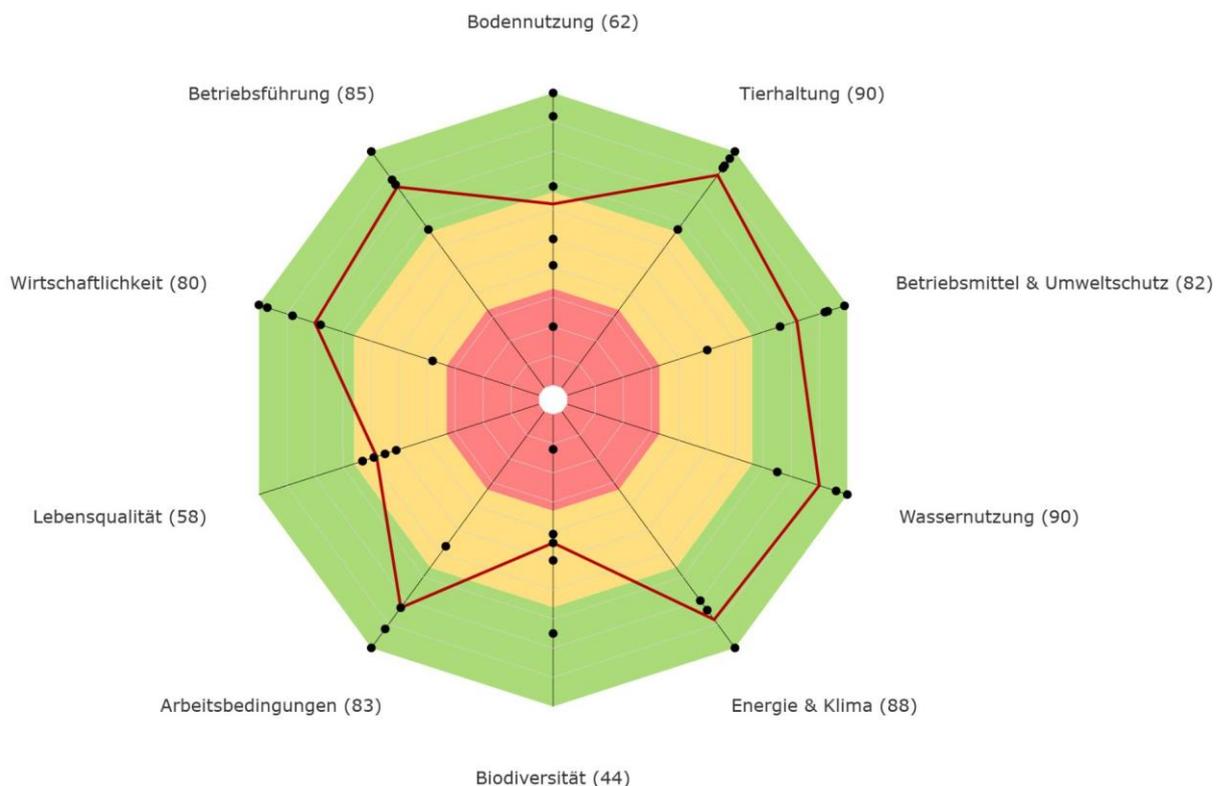
Die Plattform „[nachhaltigkeit-agrar.de](http://nachhaltigkeit-agrar.de)“ führt auf ihren Seiten vier Instrumente zur Einschätzung der Nachhaltigkeit eines Landwirtschaftsbetriebes in. Beispielsweise:

**RISE**<sup>1</sup> (Response-Inducing Sustainability Evaluation) versteht sich komplementär zu bestehenden Kontroll- und Zertifizierungsmethoden. Die Methode ist zudem nicht nur ein Diagnose-, sondern auch ein Monitoring-Instrument und ermöglicht, Trends und Entwicklungen bei einzelnen Landwirtschaftsbetrieben oder ganzen Regionen zu visualisieren.

Da Greifswald erst beim Einsteigen in die nachhaltige Landwirtschaft ist, könnten womöglich für Verträge bis zum beschlossenen Stichtag ein Gesamtwert > 40 als Grundlage für eine Wiederverpachtung herabgezogen werden. Die Bewertung ist durch den externen Gutachter der Naturschutzberatung durchzuführen bzw. zu veranlassen.

**SMART** (Sustainability Monitoring and Assessment RouTine) ist ein weiteres Instrument zur ganzheitlichen, maßnahmenbasierten Analyse und Bewertung der Nachhaltigkeit landwirtschaftlicher Betriebe.

Auch hier könnten womöglich für Verträge bis zum beschlossenen Stichtag ein Gesamtwert > 40% als Grundlage für eine Wiederverpachtung herangezogen werden. Die Bewertung ist durch den externen Gutachter der Naturschutzberatung durchzuführen bzw. zu veranlassen.



<sup>1</sup> entwickelt an der Hochschule für Agrar-, Forst- und Lebensmittelwissenschaften HAFL, Bern

Abb. 1. Beispiel einer RISE-Bewertungsmatrix (Skala: 0-100) (Quelle: <https://www.bfh.ch/hafi/de/forschung/referenzprojekte/rise/>)

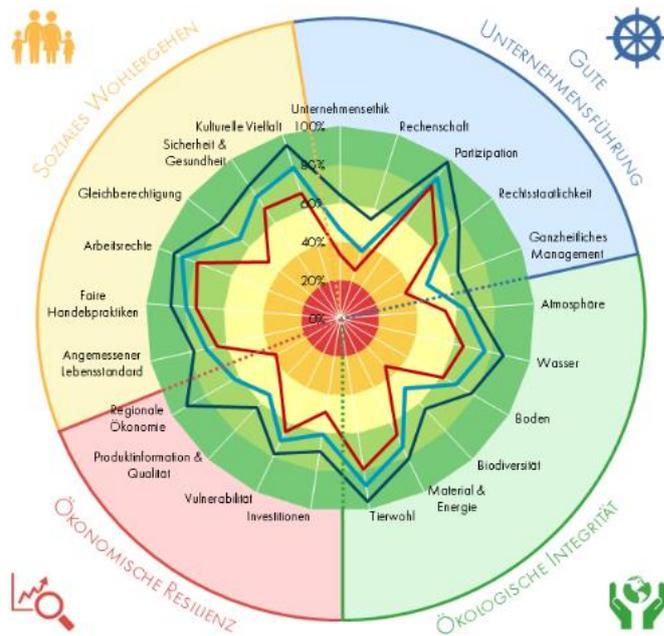


Abb. 2. Beispiel einer SMART-Bewertungsmatrix (Skala: 0-100%) (Quelle: <https://www.sustainable-food-systems.com/smart-methode/>)

Weitere Methoden sind z.B. [KSNL](#) (Kriteriensystem Nachhaltige Landwirtschaft) sowie der [DLG](#)-Nachhaltigkeitsstandard. Welche Methoden dann tatsächlich eingesetzt werden, sollte dem jeweiligen externen Gutachter zur Naturschutzberatung überlassen werden.