

<b>Antwort auf Anfragen</b>	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Herbert Horst 563-6307 563-8032 herbert.horst@stadt.wuppertal.de
	Datum:	23.09.2013
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0803/13/1-A</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>30.09.2013</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Antwort auf die Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN "Kosten und Nutzen der Kleinen Höhe"</b>		

### Grund der Vorlage

Große Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 18.09.13 zu Kosten und Nutzen der Kleinen Höhe

### Beschlussvorschlag

Die Antworten der Verwaltung werden ohne Beschluss entgegen genommen.

### Unterschrift

Dr. Slawig

### Begründung

#### Frage:

*1. Welche Kosten verursachten die letzte Umweltverträglichkeitsprüfung 2008, die Vermarktungskonzepte sowie der Personalaufwand in Zusammenhang mit der Kleinen Höhe?*

#### Antwort der Verwaltung:

In der zitierten Antwort auf die Anfrage VO/0536/13 sind die Einzelpositionen der externen Kosten sowie Grunderwerbs- und Vermessungskosten seit 1981 aufgeführt.

Demnach sind bis zur 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1046 im Jahr 2006 für die Umweltverträglichkeitsuntersuchung Kosten in Höhe von 41.380 € angefallen. Weitere umweltrelevante Untersuchungen (Kompensationsuntersuchung, Versickerungsgutachten / Bodenuntersuchung, hydrologische / geologische Untersuchung, landschaftspflegerischer Begleitplan, Schalluntersuchung / Geräuschsituation) verursachten bis zu diesem Zeitpunkt Kosten in Höhe von insgesamt 36.950 €. Für die Vorbereitung der 2. öffentlichen Auslegung war bis 2008 eine Überarbeitung und Nachuntersuchung für die Umweltverträglichkeitsstudie erforderlich; hierfür betragen die Kosten insgesamt 44.200 €.

Die Kosten für eine Untersuchung mehrerer Gewerbeparks im Zeitrahmen vor der 1. öffentlichen Auslegung betragen für das Gewerbegebiet Kleine Höhe anteilig 4.310 €. Für die Untersuchung der Marktpotenziale für eine themenbezogene Vermarktung des Gewerbeparks Kleine Höhe (Berg. Universität, Prof. Spars) im Vorfeld der 2. öffentlichen Auslegung entstanden Kosten in Höhe von 20.000 €.

Die internen Kosten für den Personalaufwand wurden nicht erhoben und sind nachträglich nicht ermittelbar.

**Frage:**

*2. Mit einer Nutzungsentschädigung in Höhe von 2.833,83 Euro pro Jahr erzielt die Stadt Wuppertal seit 2006 Einnahmen von ca. 71 Euro pro ha/Jahr, ein Preis, der deutlich unter den durchschnittlichen Pachtpreisen in NRW liegt. Diese lagen 2010 bei 402 Euro für Ackerland und 183 Euro für Grünland. Werden die Nebenkosten wie Haftpflichtversicherung, Beiträge zur Landwirtschaftskammer und Grundsteuer A von der Stadt oder den Pächtern getragen? Wie hoch sind diese Nebenkosten? Wie hoch wäre der reguläre Pachtpreis für die landwirtschaftliche Fläche?*

**Antwort der Verwaltung:**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.12.2012 (VO/0879/12) die Neufassung der Entgeltordnung beschlossen. Die Tarife für landwirtschaftliche Flächen sind in § 1 II Nr. 21 aufgeführt. Danach betrug der Pachtpreis bisher 143,50 € pro ha (Hälfte = 71,75 €). Der neue Pachtpreis berücksichtigt die unterschiedlichen Bodenqualitäten, die durch die Acker- bzw. Grünlandzahl ausgedrückt werden. Daraus ergibt sich für die Ackerflächen auf der Kleine Höhe ein jährlicher Pachtzins von 200,00 €/ha (Hälfte = 100,00 €), ausgehend von einer Ackerzahl, die zwischen 41 und 65 liegt. Insoweit sind für die Flächen ab 01.01.2013 deutlich höhere Pachtpreise zu entrichten. Die durchschnittlichen Pachtpreise in NRW sind aufgrund der schlechten Bodenbeschaffenheit in Wuppertal nicht zu rechtfertigen.

In den Pachtpreisen sind die Beiträge zur Landwirtschaftskammer (292,40 €) und die Grundsteuern (647,90 €) enthalten. Eine Haftpflichtversicherung besteht nicht.

**Frage:**

*3. Beabsichtigt die Stadt Wuppertal, in Pachtverträgen generell Regelungen und Standards zur ökologischen Flächenbewirtschaftung festzulegen? Gibt es bestehende Pachtverträge, in denen solche Regelungen festgelegt wurden? Wenn nein, warum nicht?*

**Antwort der Verwaltung:**

Die städtischen Nutzungsverträge besitzen zahlreiche ökologische Anforderungen, die der Landwirt zu erfüllen hat (siehe nachfolgenden Auszug aus dem Nutzungsvertrag, § 4):

---

(1) Der Nutzer ist verpflichtet, den bereitgestellten städt. Besitz ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu nutzen, zu bewirtschaften und zu pflegen. Der Nutzer hat das Merkblatt der Stadt Wuppertal zur guten fachlichen Praxis auf landwirtschaftlich genutzten, städtischen Flächen zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen der Landwirtschaftskammer (LUFA) zur Düngung/Kalkung sind Teil der guten fachlichen Praxis.

(2) Eine Ausbringung von Klärschlamm gemäß Klärschlammverordnung sowie Umwandlung von Grünland in Acker ist nicht gestattet. Eine Ausbringung von Bioabfall gemäß Bioabfallverordnung kann nur dann erfolgen, wenn die Ziel-pH-Werte aus den Bodenuntersuchungsbefunden der Landwirtschaftskammer dauerhaft nicht unterschritten werden (Auf Anforderung ist ein Nachweis vorzulegen). Im Übrigen ist folgendes zu beachten:

- a) Bei Ackernutzung sind die Regeln des integrierten Pflanzenbaus anzuwenden.
- b) Beim Auftreten von Trittschäden ist der Besatz anzupassen und die natürliche Regeneration muss innerhalb von 4-6 Wochen erfolgen können. Bei Pferdehaltung darf das Grünland mit max. 1 Pferd je 0,5 ha als Sommerweide genutzt werden. Eine Einzeltierhaltung ist nicht erlaubt und eine Winterbeweidung ist nur bei geeigneter Witterung, mit angepasstem Pferdebesatz und unter Beachtung einer größtmöglichen Narbenschonung zulässig.

(3) Mindestens alle 6 Jahre sind durch den Nutzer Bodenuntersuchungsbefunde durch die Landwirtschaftskammer (LUFA) anfertigen zu lassen. Der Nutzer trägt die Kosten und ist verpflichtet, der Stadt Wuppertal eine Kopie dieses Bodenuntersuchungsbefundes vorzulegen. Der Nutzer hat für eine regelmäßige Erhaltungskalkung zu sorgen. Die Nachweispflicht beim Vertragsende liegt beim Nutzer der Fläche. Bei einer Absenkung des pH-Wertes im Rahmen der Nutzungsdauer hat der Nutzer für einen Ausgleich zu sorgen oder eine entsprechende Ausgleichzahlung an die Stadt Wuppertal zu leisten. Der pH-Wert darf auf jeden Fall bei Grünlandnutzung nicht unter 4,5 und bei Ackernutzung nicht unter 5,5 sinken. Ausnahmen sind z. B. bei gesetzlich geschützten Lebensräumen (z.B. Magerwiesen) mit der Stadt Wuppertal zu vereinbaren.\*

(4) Der Nutzer führt Maßnahmen im Rahmen des Vertragsnaturschutzes durch, wenn entsprechende Maßnahmen notwendig werden.\*

**\*3 und 4 gelten nur Verträge mit einer Laufzeit >4 Jahre**

---

Insoweit gelten die Regeln der „Gute fachliche Praxis auf landwirtschaftlich genutzten, städtischen Flächen“, die jedem Landwirt als Bestandteil des Vertragsverhältnisses ausgehändigt wurden und somit bekannt sind. Dieses mehrseitige Merkblatt kann auf Anforderung gerne zur Verfügung gestellt werden.

Insoweit sieht die Verwaltung keine Notwendigkeit, geänderte oder neue Bedingungen hinzuzufügen, da die jetzigen Verträge gerade erst an die neue Entgeltordnung angepasst wurden.

#### **Frage:**

4. Wie hoch war der Kaufpreis 2010 für die Kleine Höhe, den die Stadt Wuppertal bei einer Eigentumsübertragung erzielt hätte? Was ist der Unterschied zwischen einer Eigentumsübertragung und einem Verkauf der Fläche?

#### **Antwort der Verwaltung:**

Im Jahr 2010 ist gar kein Kaufpreis genannt worden. Der Verkaufswert dieser zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche lag zu diesem Zeitpunkt je nach Standort zwischen 2,00 € und 5,00 € je qm.

Die Regelungen über den Grundstücksverkehr werden in einem notariell zu beglaubigenden Kaufvertrag getroffen. Da das Eigentum an einem verkauften Grundstück nicht, wie

bei einer beweglichen Sache, dem Käufer übergeben werden kann, erfolgt eine ebenfalls notariell beglaubigte Erklärung der Parteien über den Eigentumsübergang nach Zahlung des Kaufpreises und Erfüllung aller anderen formellen Voraussetzungen, fachlich „Auflassung“ genannt. Danach erfolgt die Umschreibung des Eigentümers im Grundbuch.