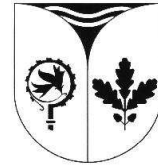


**Stadt Schwentimental  
Die Bürgermeisterin**



<b>Beratungsart:</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>öffentlich</b>	<input type="checkbox"/>	<b>nicht öffentlich</b>
----------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------------

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nr.:</b>	<b>105/2013</b>	<b>Datum:</b>	<b>26.07.2013</b>
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Nr.</b>	<b>-</b>	<b>Stadtvertretung/ Fachausschuss</b>	<b>Sitzungstag</b>
1		Kleingartenausschuss	
2		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
3		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
4		Ausschuss für Umwelt, Verkehr und öffentliche Sicherheit	
5		Ausschuss für Bauwesen	
6	x	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	05.08.2013
7	x	Hauptausschuss	02.09.2013
8	x	Stadtvertretung	05.09.2013

<b>Schluss- und Mitzeichnungen:</b>		
gez. Leyk		
Bürgermeisterin	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

**1. TOP:**

Sicherung des Park + Ride Parkplatzes am Bahnhof ab 2016 durch Abschluss eines Pachtvertrages

**2. Sachverhalt und Problemdarstellung:**

Mit Vorlage 089/2013 hatte die Verwaltung in der Sitzung der Stadtvertretung über den Stand der Gespräche mit den neuen Eigentümern des Bahnhofes sowie der Park + Ride Anlage berichtet.

Der Pachtvertrag zur kostenlosen Nutzung als Parkfläche mit der Stadt läuft bis Ende 2015 zu den jetzigen Konditionen weiter. Danach wären die Eigentümer bereit, die Fläche gegen eine monatliche Pacht von 1,00 €/m<sup>2</sup> (ca. 3.200 m<sup>2</sup>) an die Stadt zu verpachten. Ein Verkauf von Flächen wird derzeit ausgeschlossen.

Mit Schreiben vom 04.07.2013 (laut Schreiben allen Stadtvertretern zugegangen) legen die Eigentümer den Entwurf eines Vertrages zwecks Anpachtung der ca. 3.200 m<sup>2</sup> großen Fläche durch die Stadt ab 2016 vor. Bei dem Vertrag handelt es sich um

einen Standardvertrag mit den für die Anpachtung notwendigen Regelungen, der die angekündigten Konditionen (Pacht über 1 € / m<sup>2</sup> / Monat = 3.200 €/Monat) enthält. Angeboten wird eine Mindestlaufzeit von 20 Jahren, in derer der Vertrag nur außerordentlich gekündigt oder im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben werden kann. Danach verlängert sich der Vertrag jeweils um 1 Jahr.

Die Unterhaltung und Bewirtschaftung verbleibt, wie bislang auch, bei der Stadt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf durchschnittlich 10.000 € im Jahr und bestehen hauptsächlich aus Personalkosten der dafür eingesetzten Kollegen des Bauhofes.

Hinsichtlich der Pachthöhe enthält der Vertrag eine sogenannte Wertsicherungsklausel, wonach eine Erhöhung oder Senkung der Pacht gekoppelt ist an den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte. Sollte sich dieser um 10 Punkte nach oben oder unten bewegen, ändert sich die Pacht im entsprechenden Verhältnis.

Der Pachtvertrag enthält insoweit eine Besonderheit, als das der Stadt mit Vertragsschluss die Erlaubnis zur Einrichtung kostenpflichtiger Parkplätze erteilt wird.

Die Verwaltung schlägt vor, ein vertragliches Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt aufzunehmen, um ein Erstzugriffsrecht bei einem Verkauf durch die jetzigen Eigentümer zu erhalten.

Durch den Abschluss eines Pachtvertrages würde die Stadt in die Lage versetzt, den Park + Ride Parkplatz über den 31.12.2015 hinaus zu sichern und zur weiterhin kostenlosen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Dies ist allerdings verbunden mit zusätzlichen Kosten für die Stadt. Zu den bisher anfallenden Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten in Höhe von durchschnittlich 10.000 € kommt hinzu der Pachtzins in Höhe von 3.200 € / Monat = 38.400 € / Jahr. Dies ergibt Gesamtkosten in Höhe von ca. 48.400 €.

Eine Refinanzierung ist ggf. im Rahmen eines Parkplatzbewirtschaftungskonzeptes möglich und könnte in einer späteren Beratung in den Gremien diskutiert werden.

### **3. Lösungsvorschlag:**

Zur Sicherung des Park + Ride Parkplatzes über den 31.12.2015 hinaus schlägt die Verwaltung vor, den Pachtvertrag mit den Eigentümern abzuschließen. Zusätzlich sollte aufgenommen werden ein vertragliches Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt.

### **4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Die zusätzlichen jährlichen Kosten ab 2016 belaufen sich, wie im obigen Sachverhalt dargestellt, auf ca. 38.400 €. Einnahmen in Verbindung mit der Stellplatzanlage sind derzeit keine zu verzeichnen. Gegebenenfalls verringern sich die Kosten um

Einnahmen aus einem Parkbewirtschaftungskonzept. Die Kosten für die Aufstellung eines B-Planes können damit entfallen.

## 5. **Beschlussempfehlung:**

Dem Vertragsentwurf über die Anpachtung der Park + Ride Anlage am Bahnhof vom 04.07.2013 wird grundsätzlich zugestimmt.

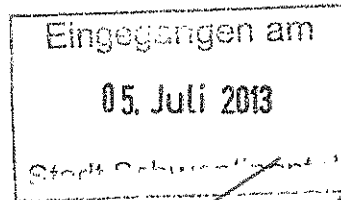
Dem Inhalt ist eine weitere Bestimmung hinzuzufügen, die ein vertragliches Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt enthält.

<b>Abstimmung:</b>			Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:			



Raisdorfer Immobilien GmbH · Hans-Gloede-Weg 6 · 24223 Schwentinental

Frau  
Susanne Leyk  
Stadt Schwentinental  
Die Bürgermeisterin  
Theodor-Storm-Platz 1  
24223 Schwentinental



4. Juli 2013

### **Pachtvertrag über die Park + Ride - Anlage am Bahnhof in 24223 Schwentinental**

Sehr geehrte Frau Leyk,

als Anlage übersende wir Ihnen hiermit unseren Entwurf eines Pachtvertrages über die vorgenannten Parkplatzflächen in zweifacher Ausfertigung. Eine Abschrift dieses Vertragsangebotes wurde gleichzeitig an alle Stadtvertreter der Stadt Schwentinental gesandt.

Ich möchte Sie bitten, diesen Pachtvertrag wohlwollend zu prüfen und als Beschlussvorlage im Rahmen der nächsten Sitzung der Stadtvertretung einzubringen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur weiteren Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihre Raisdorfer Immobilien GmbH

Stand: 04.07.2013

## PACHTVERTRAG

zwischen

den **Herren Salih, David und Denis Erdogan**, geschäftsansässig in 24223 Schwentimental,  
Hans-Gloede-Weg 6

- nachstehend „der Verpächter“ genannt -

und

der **Stadt Schwentimental**, vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Susanne Leyk,  
geschäftsansässig in 24223 Schwentimental, Theodor-Storm-Platz 1

- nachstehend „Stadt“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

### § 1

#### Pachtobjekt

- (1) Der Verpächter ist Eigentümer des Flurstückes 297, Flur 12, Gemeinde Schwentimental, Gemarkung Raisdorf. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 4.202 m<sup>2</sup>. Der Verpächter verpachtet der Stadt daraus das auf dem Lageplan (Anlage 1) rot umrandete Grundstück mit einer Größe von rd. 3.200 m<sup>2</sup> zum Zwecke einer öffentlichen Parkplatzfläche.
- (2) Das betreffende Grundstück ist zu Vertragsbeginn mit einer Park + Ride - Anlage ausgestattet, welche auf Kosten der Stadt angelegt wurde. Von weiteren Folgekosten, die für das Betreiben der Parkplatzfläche erforderlich werden, wird der Verpächter freigestellt. Dies gilt ebenso für Anlieger- und Erschließungskosten.
- (3) Das Grundeigentum verbleibt bei dem Verpächter. Bevor die Stadt Änderungen am Pachtobjekt vornimmt, holt sie die Genehmigung des Verpächters ein. Dies gilt ebenso für Nutzungsänderungen und Unterverpachtung. Die Erlaubnis zur Einrichtung kostenpflichtiger Parkplätze wird der Stadt bereits hiermit erteilt.

...

- (4) Der Verpächter steht nicht dafür ein, dass das Grundstück zu dem von der Stadt beabsichtigten Zweck genutzt werden kann. Er wird jedoch im Rahmen seiner Möglichkeiten darauf hinwirken, dass die geplante Nutzung gewährleistet bleibt. Behördliche Auflagen für das Betreiben der öffentlichen Parkplatzfläche gelten unmittelbar für und gegen die Stadt.
- (5) Die im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Anlage 2) mit Nr. 1 - 5 bezeichneten Parkplätze werden durch entsprechende Beschilderung für Taxis reserviert.

## **§ 2**

### **Pachtzeit**

- (1) Das Pachtverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und beginnt am 1. Januar 2016.
- (2) Die Vertragsparteien verzichten ab Vertragsbeginn wechselseitig auf die Dauer von 20 Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Vertrages.
- (3) Der Pachtvertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine Kündigung gemäß § 4 des Vertrages ausgesprochen wird.

## **§ 3**

### **Pachtzins**

- (1) Die Pacht beträgt monatlich 3.200,00 Euro.
- (2) Die Zahlung erfolgt monatlich, spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats, im Voraus auf das Konto des Verpächters mit der Nr.

#### **§ 4**

#### **Kündigung des Vertrages**

- (1) Eine Kündigung des Pachtvertrages kann nur schriftlich erfolgen.
- (2) Nach Ablauf der in § 2 Abs. 2 genannten Frist kann das Pachtverhältnis von beiden Vertragsparteien zum Schluss eines Kalenderjahres mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr gekündigt werden.
- (3) Der Verpächter kann den Pachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn die Stadt sich mit einem Betrag, der die Pacht für zwei Monate erreicht, in Zahlungsverzug befindet.
- (4) Im beiderseitigen Einvernehmen kann dieser Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aufgehoben werden.

#### **§ 5**

#### **Unterhaltung, Bewirtschaftung und Erneuerung der baulichen Anlagen**

Die Unterhaltung, Bewirtschaftung und Erneuerung des gesamten Pachtobjektes sowie die Verkehrssicherungspflicht einschließlich öffentlicher Lasten, Reinigung, Beleuchtung, Schneeräumen und Streuen bei Glätte obliegt der Stadt auf eigene Kosten.

#### **§ 6**

#### **Wertsicherungsklausel**

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Basis Januar 2016 = 100) um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten, ändert sich auch die in § 3 Abs. 1 dieses Vertrages genannte Pacht in entsprechendem Verhältnis mit Wirkung ab dem auf die Änderung folgenden Monat, ohne dass es hierzu besonderer Erklärungen seitens einer Vertragspartei oder einer Vertragsänderung bedarf. Der prozentuale Umfang der Mietanpassung ist nach der Formel  $\text{Indexstand neu} / \text{Indexstand alt}$  umzurechnen. An die Stelle des bezeichneten

Lebenshaltungskostenindex tritt die ihm am nächsten kommende Erhebung, falls der Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte.

**§ 7**

**Nebenabreden und Änderungen des Vertrages**

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Pachtvertrages bedürfen aus Beweisgründen der Schriftform.

**§ 8**

**Salvatorische Klausel**

Sollte eine der obigen Vereinbarungen unwirksam sein oder werden, so bleiben die anderen Vereinbarungen dennoch wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine rechtswirksame zu ersetzen, mit der der von den Vertragsparteien gewollte Zweck und wirtschaftliche Erfolg möglichst weitgehend erreicht wird.

Schwentinental, \_\_\_\_\_

Schwentinental, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Salih Erdogan

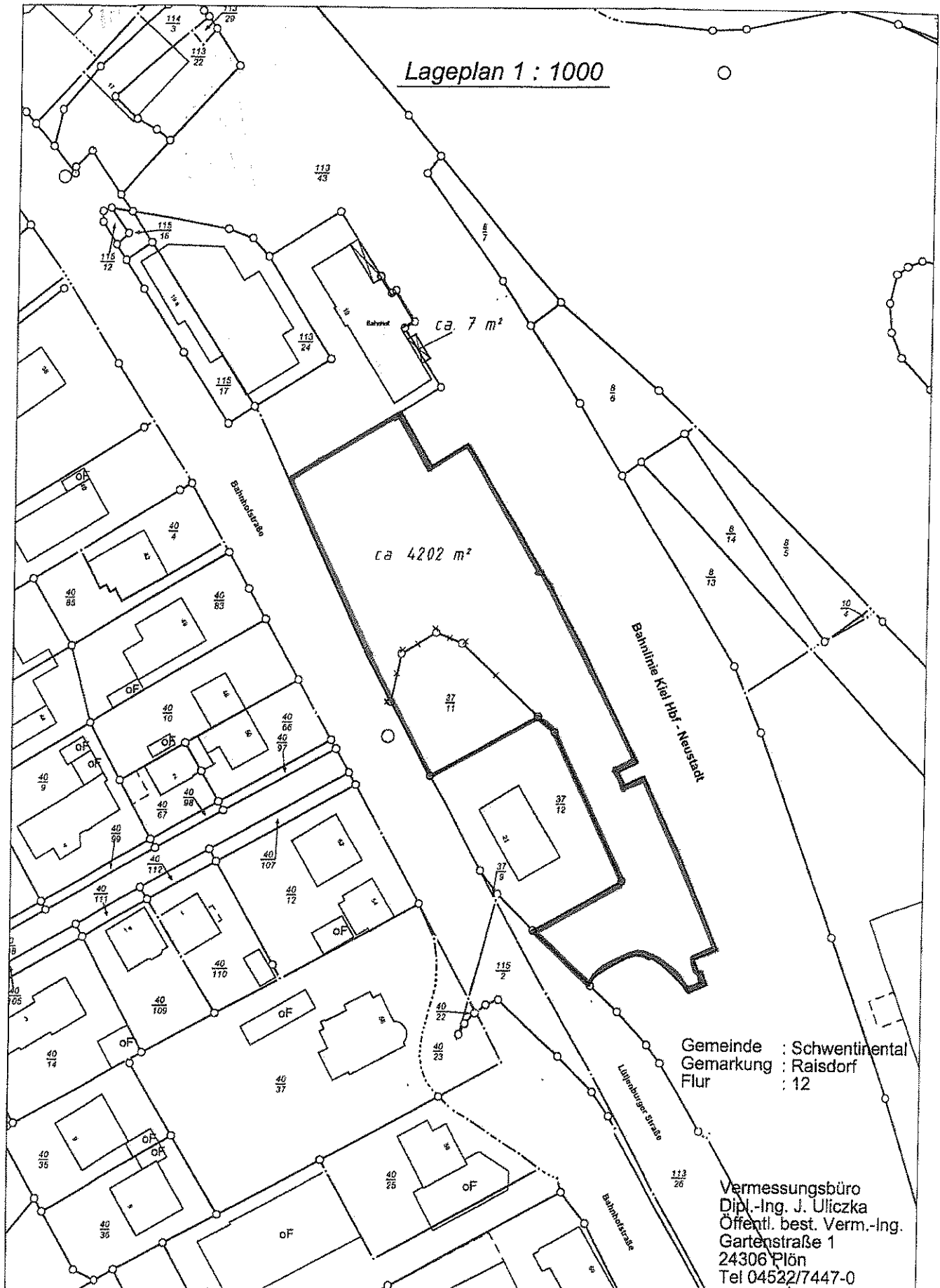
\_\_\_\_\_  
Stadt Schwentinental  
Die Bürgermeisterin

\_\_\_\_\_  
David Erdogan

\_\_\_\_\_  
Denis Erdogan



# Anlage 1



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

## Anlage 2

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 12.04.2013

Erteilende Stelle: Vermessungsbuero OebVI Dipl.-Ing. J. Uliczka

Flurstück: 297

Gemeinde: Schwentinental

Gartenstraße 1

Flur: 12

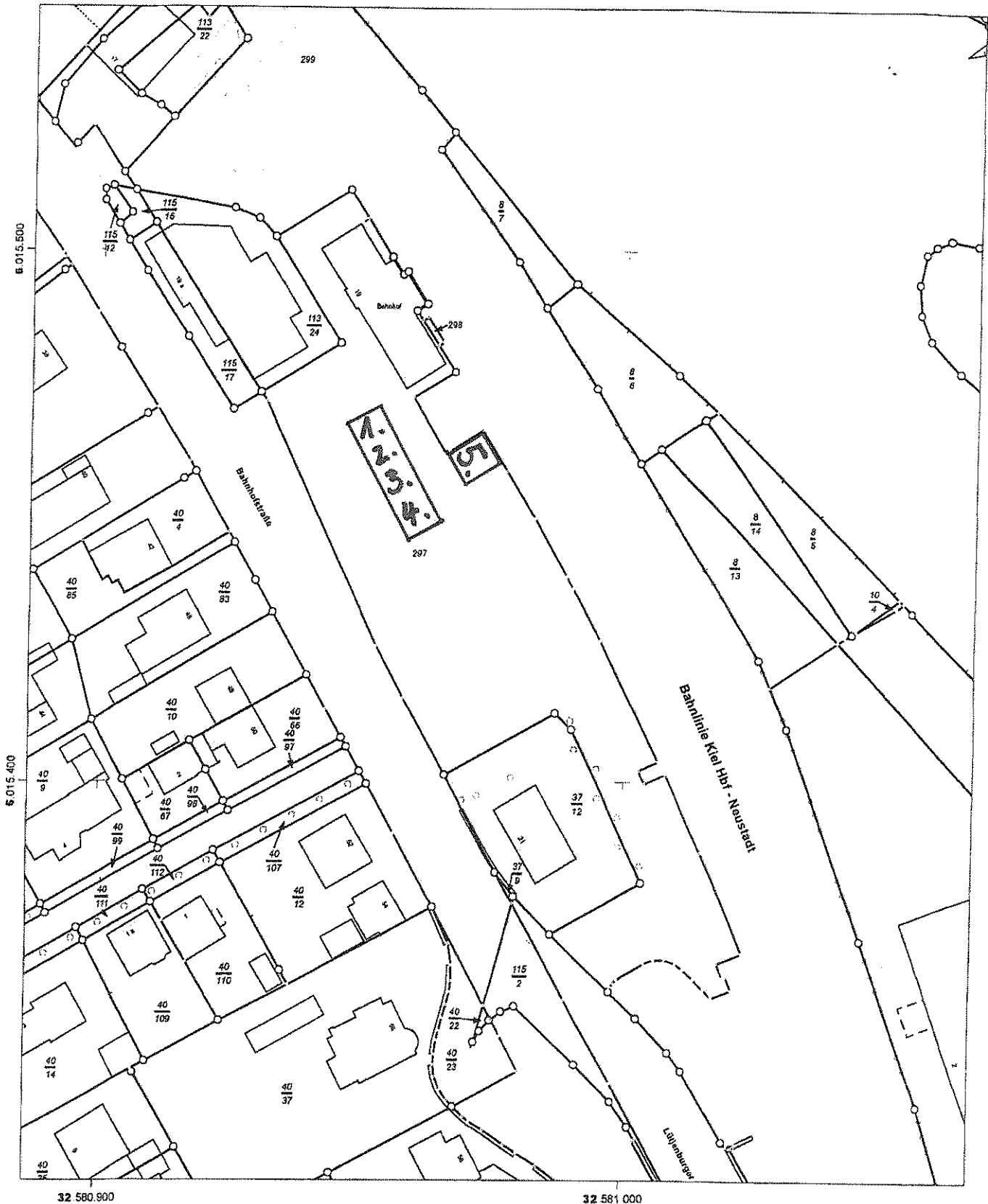
Kreis: Plön

24306 Plön

Gemarkung: Raisdorf

Telefon: 49452274470

E-Mail: ploen@uliczka-vogel.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010)

