

Bereich 30 - Rechtsamt
Frau Bach

Datum:
16.03.2021

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Neu abzuschließender Pachtvertrag mit dem Luftsportverein Lüneburg e.V. aufgrund des Bürgerentscheides vom 14.06.2020

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
N	23.03.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	25.03.2021	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Die Hansestadt Lüneburg verpachtete durch Vertrag vom 07.11.1990 dem Luftsportverein Lüneburg e.V. (LVL) Flächen zum Betrieb des Flugplatzes. Die Laufzeit dieses Vertrages war für die Zeit vom 01.11.1990 bis zum 31.10.2015 vereinbart worden. Im Vertrag war weiterhin geregelt, dass sich das Pachtverhältnis um jeweils 5 Jahre verlängert, wenn es nicht von einer Partei zum Ende der Laufzeit mit einer Frist von einem Jahr schriftlich gekündigt wird.

Am 01.10.2014 beschloss der Rat der Hansestadt Lüneburg, auf die Kündigung des zwischen dem LVL und der Hansestadt Lüneburg bestehenden Pachtvertrages über die zum Betrieb des Sonderlandeplatzes verpachtete Fläche zu verzichten und einige Änderungen, wie beispielsweise die Erhebung einer jährlichen Pacht in Höhe von 15.000 EUR sowie eine feste Vertragslaufzeit bis zum 31.10.2020, am bestehenden Vertrag vorzunehmen.

Nach Beendigung der Vertragslaufzeit am 31.10.2020 sollte der Pachtvertrag nicht weiter verlängert werden.

Der LVL beantragte mit Schreiben vom 09.08.2019 den Pachtvertrag auch nach dem 31.10.2020 zu verlängern.

Dieser Antrag wurde mit Beschluss vom 29.08.2019 abgelehnt. Vielmehr wurde der Beschluss des Rates vom 01.10.2014, den Pachtvertrag zum 31.10.2020 auslaufen zu lassen, bestätigt.

Daraufhin wurde ein Bürgerbegehren über folgende Fragestellung beantragt:

„Soll die Hansestadt Lüneburg mit dem gemeinnützigen Luftsportverein Lüneburg e.V. einen Vertrag über den Weiterbetrieb des Flugplatzes Lüneburg über den 31.10.2020 hinaus für weitere 15 Jahre abschließen?“

Die Vertreter des Bürgerbegehrens zeigten das Bürgerbegehren am 28.11.2019 schriftlich an und reichten es mit den zu seiner Unterstützung erforderlichen Unterschriften innerhalb von sechs Monaten bei der Hansestadt Lüneburg in schriftlicher Form ein. Daraufhin stellte der Verwaltungsausschuss am 24.03.2020 gemäß § 32 Abs. 6 Satz 2 NKomVG fest, dass die erforderlichen 5.923 gültigen Unterschriften innerhalb der gesetzlichen Frist von sechs Monaten nach der Bekanntgabe der Vorgezogenen Zulässigkeitsentscheidung vorgelegt worden waren und damit das Bürgerbegehren (insgesamt) zulässig war.

Infolgedessen fand am Sonntag, den 14.06.2020 in Lüneburg ein Bürgerentscheid über die oben aufgeführte Fragestellung statt.

Bei einer Abstimmungsbeteiligung von rund 35 % sprachen sich 82% der Abstimmenden dafür aus, einen Vertrag über den Weiterbetrieb des Flugplatzes Lüneburg mit dem Luftsportverein über den 31.10.2020 hinaus abzuschließen.

Die Ratsbeschlüsse aus den Jahren 2014 und 2019, welche die endgültige Vertragsbeendigung des Pachtvertrages zwischen Hansestadt Lüneburg und LVL vorsehen, sind damit überholt. Stattdessen gilt das Ergebnis des Bürgerentscheids, sodass ein neuer Pachtvertrag mit dem LVL über den Sonderlandeplatz in Lüneburg über den 31.10.2020 hinaus für weitere 15 Jahre abzuschließen ist.

Da der bestehende Pachtvertrag zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem LVL am 31.10.2020 ausgelaufen ist, wurde, nach Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.09.2020, ein Übergangsvertrag zu den bis 30.10.2020 geltenden Vertragskonditionen abgeschlossen.

Grund für das Erfordernis einer Übergangsvereinbarung war, dass ein von der Hansestadt Lüneburg beauftragtes ökologisches Gutachten noch nicht fertiggestellt werden konnte, welches aber zur Ermittlung des Pachtzinses benötigt wurde und den Wert sowie die umweltrechtlichen Besonderheiten des Grundstückes ermitteln sollte sowie Verhandlungsgespräche zwischen LVL und Hansestadt Lüneburg zum Zwecke der Erzielung einer Einigung in Bezug auf die vertraglichen Regelungen des neuen Entwurfes.

Im Rahmen der Verhandlungen fanden am 08.07.2020 sowie am 03.03.2021 Treffen im Rahmen eines „Runden Tisches“ statt, an welchen die Hansestadt Lüneburg, der LVL, die Fraktionsvorsitzenden des Rates sowie die Bürgerinitiative gegen Fluglärm teilnahmen und ihre jeweiligen Positionen austauschten.

Dabei wurde ersichtlich, dass es hinsichtlich der Regelung einiger Vertragspunkte unterschiedliche Auffassungen gibt.

Die am 08.07.2020 vorgebrachten Forderungen wurden zunächst in einem Vertragsentwurf mit Stand Januar 2021 geregelt. Dieser Vertragsentwurf sowie Unterlagen zur Ermittlung des Pachtzinses wurde dem Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 03.02.2021 vorgelegt.

Nachdem dieser Vertragsentwurf auch dem LVL vorgelegt wurde, wurde deutlich, dass es hinsichtlich einiger Punkte noch Klärungsbedarf gab. In einigen Punkten konnten Hansestadt Lüneburg und LVL bereits gemeinsam Lösungen entwickeln. So wurde beispielsweise ein Konzept entwickelt, nach welchem für vereinsfremde Flugbewegungen ein gewisser Betrag der vom LVL zu erhebenden Landegebuhr an die Hansestadt Lüneburg gezahlt wird, um Flugbewegungen reduzieren und so den Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner nachkommen zu können.

Da bei einigen vertraglichen Regelungen jedoch keine Einigung gefunden werden konnte, fand am 03.03.2021 ein weiterer „Runder Tisch“ in digitaler Form statt, um die noch zu klärenden Vertragsregelungen vorzustellen und zu diskutieren.

Gesprächsbedarf gab es hinsichtlich folgender Punkte:

- Pachtzins
- Flugzeiten
- Berichtspflichten (Häufigkeit des Nachweises des Hauptflugbuches)
- Erhaltung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen (Pflegekonzept)
- Rückbauverpflichtung und Sicherheitsleistung

Nach einem umfassenden Austausch konnte hinsichtlich der meisten Punkte eine grundsätzliche Einigkeit erzielt werden.

Nach dem Runden Tisch wurde daher ein neuer Pachtvertragsentwurf (**Anlage 1**) mit Anlagen (**Anlage 2**) erarbeitet. Auch im neu gestalteten Pachtvertragsentwurf sind jedoch die Ausgestaltung einzelner Regelungen zu klären, da der LVL in einer E-Mail vom 12.03.2021 einzelne vorgeschlagene Positionen für nicht verhandelbar erklärt hat. Die gegenübergestellten Positionen von Hansestadt und LVL sind in **Anlage 3** als Synopse gegenübergestellt worden.

Folgende Punkte im in **Anlage 1** aufgeführten Vertragsentwurf bedürfen noch einer Klärung:

§ 3 Pacht

Der LVL schlägt vor, dass die in § 3 Abs. 3 geregelte, an die Hansestadt abzuführende, Landegebühr für vereinsfremde Flugbewegungen auf ein Sonderkonto der Hansestadt zum Zwecke der Finanzierung der Rückbaukosten gezahlt werden soll. An dieser Stelle ist die Frage, ob diese finanziellen Mittel neben der in § 16 Abs. 7 geregelten Einmalzahlung der Hansestadt der Absicherung der Rückbaukosten dienen sollen oder davon die in § 16 Abs. 7 genannte Einmalzahlung (teilweise) geleistet werden soll. Hinzu kommt die Frage, ob eine solche Regelung gewünscht ist, da der Grundpachtzins mit 17.000,00 EUR niedrig angesetzt wurde und die teilweise Abführung der Landegebühr zu einer faktischen Erhöhung der Pacht führen sollte.

§ 9 Unterverpachtung

Anders als im vorherigen Pachtvertrag möchte der LVL unter dem Punkt der Unterverpachtung klar geregelt haben, dass im Eigentum des LVL stehende Räumlichkeiten auf der gepachteten Fläche der Hansestadt an Dritte ohne vorherige Zustimmung der Hansestadt überlassen werden dürfen (z. B. Unterstellung eines Segelflugzeugs in der Vereinshalle). Diesbezüglich ist aber im Sinne des Informationsbedürfnisses der Stadt sicherzustellen, dass vor allem dauerhafte Nutzungsüberlassungen seitens des Vereines mitgeteilt werden und der Verein nicht davon entbunden wird, die Einhaltung baurechtlicher Vorgaben wie z.B. das Einholen einer Baugenehmigung zu beachten.

§ 14 Erhaltung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen und Jagdausübung

Das Pflege- und Mähkonzept für das Pachtobjekt des Sonderlandeplatzgeländes ist für den LVL nicht verpflichtend, sondern wird freiwillig durchgeführt. Dem LVL ist wichtig, dass er diese Aufgabe nicht verpflichtend übernehmen muss, falls Gerätschaften bei den Pflegearbeiten funktionsunfähig werden und der LVL diesen Aufgaben nicht ohne Weiteres nachkommen kann. Freiwillig möchte der LVL der Pflege jedoch nach wie vor, wie in den letzten

Jahren auch erfolgt, nachkommen. Die Pflege der Sandflächen möchte der LVL dabei nicht ausführen und diese Pflege der Hansestadt überlassen, da, nach Aussage des LVL, durch im Sand befindliche Steinbrocken, eine Pflege mit Maschineneinsatz nicht möglich sei. Die Hansestadt beabsichtigt aus diesem Grund, die Pflege der Sandflächen selbst zu übernehmen. Der LVL wird der Hansestadt zu diesem Zwecke den Zutritt gewähren. Dies ist im Pachtvertragsentwurf (**Anlage 1**) und dem Pflegekonzept (**Anlage 3**) bereits berücksichtigt worden.

§ 16 Rückbauverpflichtung und Sicherheitsleistung

Als wohl problematischster Punkt der Verhandlungen ist die Leistung einer Sicherheit zum Zwecke der Rückbauverpflichtung zu benennen. Die Rückbauverpflichtung wird nach Aussagen des LVL ca. 280.000,00 EUR brutto betragen. Nach verwaltungsinterner Bewertung und der Tatsache, dass die Kosten in den nächsten Jahren steigen werden, geht die Hansestadt von Rückbaukosten in Höhe von 340.000,00 EUR brutto aus. Diese Summe wird vom LVL angezweifelt.

Während zunächst geraten worden war, dass der LVL eine Sicherheit in Form einer Sicherheitsleistung auf einem Treuhandkonto oder als Bankbürgschaft leisten solle, konnte nach Verhandlungsgesprächen eine Einigung dahingehend erzielt werden, dass der Großteil der Sicherheit durch das bestehende Vereinsvermögen aufgebracht werden könne.

Problematisch ist an dieser Stelle jedoch, dass das Vereinsvermögen sich innerhalb der nächsten 15 Jahre reduzieren kann oder aber Flugzeuge in den Jahren an Wert verlieren könnten.

Aus diesem Grund wurde geregelt, dass der LVL, welcher bereits 50.000,00 EUR auf einem Sperrkonto für die Rückbaukosten angespart hat, weitere 45.000,00 EUR (3.000,00 EUR jährlich) bis zum Ende der Vertragslaufzeit auf einem Sperrkonto einrichten solle. Der LVL hat signalisiert, diese Regelung nicht zu akzeptieren. Der LVL führt aus, dass ihm dadurch die finanzielle Grundlage entzogen werden würde, und der Vereinszweck, die Förderung des Luftsportes, nicht erfüllt werden könnte. Der LVL erklärt sich zudem bereit jährlich ein Testat des Steuerberaters vorzulegen, welches bescheinigt, dass das vorhandene Vereinsvermögen ausreicht, um die Deckungslücke der Rückbaukosten aufzubringen. Sollte das Vereinsvermögen jedoch nicht mehr ausreichen, kann die Hansestadt sich dieses nicht mehr zurückholen. Die finanziellen Mittel auf einem Sperrkonto sind daher, trotz der jährlichen Überprüfung durch einen Steuerberater, weitreichender abgesichert.

Zudem bedarf ein Punkt in der in **Anlage 2** als Anlage 2 zum Vertrag aufgeführten Protokollnotiz einer Klärung.

Dort ist geregelt, dass der LVL sich bereit erklärt nur neue Vereinsmitglieder mit regionalem Bezug aufzunehmen. Ein regionaler Bezug liegt vor, wenn das neu eintretende Vereinsmitglied aus dem Landkreis Lüneburg stammt. Diese Protokollnotiz beabsichtigt zunehmenden Flugverkehr zu vermeiden und neue Vereinsmitglieder auf die Region zu beschränken. Der LVL spricht sich, auch unter Hinweis auf das Vereinsrecht, gegen eine solche Regelung aus und hat diesen Punkt für nicht verhandelbar erklärt.

Die oben aufgeführten Punkte bedürfen daher einer Klärung, falls sie, anders als im Vertragsentwurf vorgesehen, geregelt werden sollen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat stimmt dem Abschluss des in der Anlage aufgeführten Pachtvertrages zwischen Hansestadt Lüneburg und dem Luftsportverein e.V. Lüneburg zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 405 EUR
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten: 60.000 EUR an Rückbaukosten gemäß § 16 Abs. 7
900 EUR jährlich für Pflege der Sandfläche gem. § 14 Abs.3
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen: ca. 17.000 Euro jährlicher Pachtzins (abhängig vom Verbraucherpreisindex) zzgl. der an die Hansestadt gemäß § 3 Abs. 3 abzuführenden Landegebühr

Anlage/n:

- Anlage 1: Pachtvertragsentwurf
- Anlage 2: Anlagen zum Vertrag
- Anlage 3: Synopse mit Positionen der Hansestadt und des LVL

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Beschluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto-kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
