

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Junkereit

Datum:
07.08.2024

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

**Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltung-GmbH - Änderung des
Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Hansestadt Lüneburg Weisung an die
städtischen Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung**

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	28.08.2024	Ausschuss für Wirtschaft, städtische Beteiligungen und Digitalisierung
N	17.09.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	19.09.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Zur weiteren Verbesserung der Parkhausbewirtschaftung in Lüneburg wurde die Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH (Lüneparken) gegründet. Ziel dieser Gesellschaft ist es, Parkhäuser mit einem kundenfreundlicheren und preiswerteren Bewirtschaftungssystem zu betreiben und dabei städtische und private Parkhäuser in ein ganzheitliches System einzubinden.

Mit Wirkung vom 01.09.2003 wurden die städtischen Parkhäuser Am Rathaus, Am Bahnhof und Lünepark der Lüneparken zur Bewirtschaftung übertragen.

Hierzu wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. Der Vertrag regelt unter anderem die Höhe der Vergütung, welche rückwirkend zum 01.01.2024 erhöht werden soll. Der Geschäftsbesorgungsvertrag sah zuletzt eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 11% der Parkeinnahmen zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer vor. Diese Vergütung soll aufgrund steigender Personal- und Sachaufwendungen auf 12,5% angehoben werden.

In der Aufsichtsratssitzung der Lüneparken am 27.05.2024 wurde die Änderung des Geschäftsbesorgungsvertrages besprochen und per Umlaufverfahren einstimmig beschlossen. Im Aufsichtsrat der Lüneburger Wohnungsbau GmbH wurde die Änderung am 05.08.2024 beschlossen.

Die Synopse sowie der Entwurf des Geschäftsbesorgungsvertrages sind als Anlage beigefügt.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.

oder

X Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 35,00 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Anlage 1: Synopse Geschäftsbesorgungsvertrag

Anlage 2: Geschäftsbesorgungsvertrag

Beschlussvorschlag:

Die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau GmbH werden angewiesen, die Beteiligungsvertreter der Lüneburger Wohnungsbau GmbH für die Gesellschafterversammlung der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH anzuweisen, der Änderung des Geschäftsbesorgungsvertrages rückwirkend zum 01.01.2024 zwischen der Hansestadt Lüneburg und der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH zuzustimmen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Hansestadt Lüneburg



Synopse

Zwischen

dem Entwurf einer Neufassung des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Hansestadt Lüneburg und der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH vom 31.07.2024

und

dem bisherigen Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Hansestadt Lüneburg und der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH in der Fassung vom 30.12.2013

Geschäftsbesorgungsvertrag der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH in
der Fassung vom 31.07.2024

Synopsis aktuelle Version 30.12.2013 (linke Spalte) / Änderungsvorschläge (rechte Spalte)
Kommentare unterstrichen und in kursiver Schrift, Änderungen in blauer Schrift

Geschäftsbesorgungsvertrag aktuelle Fassung (30.12.2013)	Entwurf: Neufassung des Geschäftsbesorgungsvertrages
<i>Präambel</i>	<i>Präambel</i>
<p>Zur weiteren Verbesserung der Parkhausbewirtschaftung in Lüneburg ist eine Betreibergesellschaft von der LüWoBau und der M + F Beteiligungs GmbH gegründet worden. Ziel dieser Gesellschaft ist es, Parkhäuser mit einem kundenfreundlicheren und preiswerteren Bewirtschaftungssystem zu betreiben und dabei städtische und private Parkhäuser in ein ganzheitliches System einzubinden.</p> <p>Durch die schrittweise Angleichung der Technik und Bündelung der Verwaltungsaufgaben sollen durch Senkung der Fixkosten Synergieeffekte und damit Kosteneinsparpotentiale genutzt werden, ohne den Standard in der Bewirtschaftung zu senken.</p> <p>Dieses vorausgeschickt, wird zwischen den Parteien folgender Vertrag geschlossen:</p>	<p>Zur weiteren Verbesserung der Parkhausbewirtschaftung in Lüneburg ist eine Betreibergesellschaft von der LüWoBau und der Lüneburger Parkhaus Betriebs GmbH gegründet worden. Ziel dieser Gesellschaft ist es, schrittweise die Lüneburger Parkhäuser mit einem kundenfreundlicheren und preiswerteren Bewirtschaftungssystem zu betreiben und dabei städtische und private Parkhäuser in ein ganzheitliches System einzubinden.</p> <p>Durch die schrittweise Angleichung der Technik und Bündelung der Verwaltungsaufgaben sollen durch Senkung der Fixkosten Synergieeffekte und damit Kosteneinsparpotentiale genutzt werden, ohne den Standard in der Bewirtschaftung zu senken.</p> <p>Dieses vorausgeschickt, wird zwischen den Parteien folgender Vertrag geschlossen:</p>
§ 1 Gegenstand des Vertrages	§ 1 Gegenstand des Vertrages
<p>(1) Die LÜNEPARKEN übernimmt für die Stadt die Betriebsführung der Parkhäuser „Am Rathaus“, „Park-and-Ride- Bahnhof“ und „Lüneparken“. Die Grundrisszeichnungen, Baubeschreibungen, Listen der Betriebseinrichtungen und jetzigen Parkgebührenkonzepte bzw. Satzung je Parkhaus sind Bestandteil dieses Vertrages. Sie werden bei Bedarf der LÜNEPARKEN zur Verfügung gestellt.</p>	<p>(1) Die LÜNEPARKEN übernimmt für die Stadt die Betriebsführung der Parkhäuser „Am Rathaus“, „Park-and-Ride- Bahnhof“ und „Lüneparken“. Die Grundrisszeichnungen, Baubeschreibungen, Listen der Betriebseinrichtungen und jetzigen Parkgebührenkonzepte bzw. Satzung je Parkhaus sind Bestandteil dieses Vertrages. Sie werden bei Bedarf der LÜNEPARKEN zur Verfügung gestellt. bekannt.</p>

Geschäftsbesorgungsvertrag der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH in
der Fassung vom 31.07.2024

Synopse aktuelle Version 30.12.2013 (linke Spalte) / Änderungsvorschläge (rechte Spalte)
Kommentare unterstrichen und in kursiver Schrift, Änderungen in blauer Schrift

§ 2 Rechte und Pflichten der LÜNEPARKEN	§ 2 Rechte und Pflichten der LÜNEPARKEN
<p>(1) Die LÜNEPARKEN führt den Betrieb im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt. Die Ermächtigung, im eigenen Namen zu handeln, erstreckt sich auf alle Willensäußerungen gegenüber Behörden, Gerichten und dritten Personen, soweit Angelegenheiten der Betriebsführung betroffen sind. Sofern diese Ermächtigung formell nachgewiesen werden muss, wird dieser Nachweis unverzüglich erfolgen und zwar für sich laufend wiederholende Geschäftsvorfälle in genereller Form.</p> <p>(2) Die LÜNEPARKEN wird die Abstellplätze im Wege der Vermietung ohne Übernahme von Bewachungspflichten und ohne vertragliche Gewährung eines Versicherungsschutzes Benutzern zum Abstellen von Kraftfahrzeugen überlassen.</p> <p>(3) Die LÜNEPARKEN ist verpflichtet, den Betrieb unter Beachtung von Weisungen der Stadt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen und dafür zu sorgen, dass die Abstellplätze stets ordnungsgemäß genutzt werden können. Im Einzelnen hat die LÜNEPARKEN im Rahmen der ihr übertragenen Verwaltung folgende Rechte und Pflichten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Einzug der Parkgebühren2. Verwaltung der Vertragsgestaltung mit Parkkunden und Lieferanten3. Sicherstellung der Wartung technischer Geräte in den Parkhäusern (24h Überwachung)4. Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung innerhalb der Parkhäuser5. Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht, insbesondere soweit erforderlich Schneeräumen und Streuen bei Glätteis entsprechend den gesetzlichen Regeln, sofern dies nicht durch städtische Mitarbeiter außerhalb der Personalgestaltung durchgeführt wird.	<p>(1) Die LÜNEPARKEN führt den Betrieb im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt. Die Ermächtigung, im eigenen Namen zu handeln, erstreckt sich auf alle Willensäußerungen gegenüber Behörden, Gerichten und dritten Personen, soweit Angelegenheiten der Betriebsführung betroffen sind. Sofern diese Ermächtigung formell nachgewiesen werden muss, wird dieser Nachweis unverzüglich erfolgen und zwar für sich laufend wiederholende Geschäftsvorfälle in genereller Form.</p> <p>(2) Die LÜNEPARKEN wird die Abstellplätze im Wege der Vermietung ohne Übernahme von Bewachungspflichten und ohne vertragliche Gewährung eines Versicherungsschutzes Benutzern zum Abstellen von Kraftfahrzeugen überlassen.</p> <p>(3) Die LÜNEPARKEN ist verpflichtet, den Betrieb unter Beachtung von Weisungen der Stadt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen und dafür zu sorgen bzw. sorgen zu lassen (Stadt), dass die Abstellplätze stets ordnungsgemäß genutzt werden können. Im Einzelnen hat die LÜNEPARKEN im Rahmen der ihr übertragenen Verwaltung folgende Rechte und Pflichten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Einzug der Parkgebühren2. Verwaltung der Vertragsgestaltung mit Parkkunden und Lieferanten3. Sicherstellung der Wartung technischer Geräte in den Parkhäusern (24h Überwachung)4. Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung innerhalb der Parkhäuser5. Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht, insbesondere soweit erforderlich Schneeräumen und Streuen bei Glätteis entsprechend den gesetzlichen Regeln. sofern dies nicht durch städtische Mitarbeiter außerhalb der Personalgestaltung durchgeführt wird.

Geschäftsbesorgungsvertrag der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH in
der Fassung vom 31.07.2024

Synopsis aktuelle Version 30.12.2013 (linke Spalte) / Änderungsvorschläge (rechte Spalte)
Kommentare unterstrichen und in kursiver Schrift, Änderungen in blauer Schrift

<p>6. Unverzügliche Benachrichtigung der Stadt über größere Schadensfälle</p> <p>7. Bei größeren Reparaturmaßnahmen, Neu- und Ersatzbeschaffung und bei Maßnahmen, die einer Wertverbesserung dienen (bauliche Veränderungen und Beschilderungen etc.) hat vor Auftragserteilung an Dritte eine Abstimmung mit der Stadt zu erfolgen. Unter dieser Regelung fallen Maßnahmen, die im Einzelfall Kosten von mehr als 10.000,00 € ausmachen, sofern sie nicht bereits im Bewirtschaftungsplan des jeweiligen Parkhauses genehmigt worden sind.</p> <p>8. Abschluss und Kündigung der notwendigen Versicherungen nach Abstimmung mit der Stadt und die Abwicklung von Versicherungsschäden.</p> <p>9. LÜNEPARKEN bezahlt aus den Einnahmen direkt die Bewirtschaftungskosten.</p> <p>10. LÜNEPARKEN ist in Angelegenheiten dieses Vertrages von den Beschränkungen des § 181 befreit.</p> <p>11. Der Stadt ist ein Vorschlag über die Höhe der zukünftigen Parkgebühren je Parkhaus zur Einwilligung einzureichen.</p> <p>12. Die Stadt gestattet der LÜNEPARKEN, an geeigneter Stelle Hinweisschilder mit Firmenbezeichnung und Logo der LÜNEPARKEN jeweils nach Absprache anzubringen.</p> <p>13. Die Stadt gestattet der LÜNEPARKEN Parktickets für eigene und fremde Werbezwecke zu nutzen. Einnahmearteilung 50:50.</p>	<p>6. Unverzügliche Benachrichtigung der Stadt über größere Schadensfälle</p> <p>7. Bei größeren Reparaturmaßnahmen, Neu- und Ersatzbeschaffung und bei Maßnahmen, die einer Wertverbesserung dienen (bauliche Veränderungen und Beschilderungen etc.) hat vor Auftragserteilung an Dritte eine Abstimmung mit der Stadt zu erfolgen. Unter dieser Regelung fallen Maßnahmen, die im Einzelfall Kosten von mehr als 10.000,00 € ausmachen, sofern sie nicht bereits im Bewirtschaftungsplan des jeweiligen Parkhauses genehmigt worden sind.</p> <p>8. Abschluss und Kündigung der notwendigen Versicherungen nach Abstimmung mit der Stadt und die Abwicklung von Versicherungsschäden.</p> <p>9. LÜNEPARKEN bezahlt behält aus den Einnahmen direkt die Bewirtschaftungskosten ein.</p> <p>10. LÜNEPARKEN ist in Angelegenheiten dieses Vertrages von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.</p> <p>11. Der Stadt ist ein Vorschlag über die Höhe der zukünftigen Parkgebühren je Parkhaus zur Einwilligung einzureichen.</p> <p>12. Die Stadt gestattet der LÜNEPARKEN, an geeigneter Stelle Hinweisschilder mit Firmenbezeichnung und Logo der LÜNEPARKEN jeweils nach Absprache anzubringen.</p> <p>13. Die Stadt gestattet der LÜNEPARKEN Parktickets für eigene und fremde Werbezwecke zu nutzen. Einnahmearteilung 50:50.</p>
§ 3 Vergütung	§ 3 Vergütung
<p>(1) Die LÜNEPARKEN erhält für die Leistungen gemäß § 1 eine Vergütung in Höhe von 11% der Nettoeinnahmen der Parkraum- und Parkhausbewirtschaftung zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer.</p> <p>(2) Werden städtische Angestellte oder Beamte im gegenseitigen Einvernehmen für die LÜNEPARKEN abgestellt, so ist die Hansestadt berechtigt, der LÜNEPARKEN diese Personalkosten in Rechnung zu</p>	<p>(1) Die LÜNEPARKEN erhält für die Leistungen ab 01.01.2024 gemäß § 1 eine Vergütung in Höhe von 41% 12,5% der Nettoeinnahmen der Parkraum- und Parkhausbewirtschaftung zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer.</p> <p>(2) Werden städtische Angestellte oder Beamte im gegenseitigen Einvernehmen für die LÜNEPARKEN abgestellt, so ist die Hansestadt berechtigt, der LÜNEPARKEN diese Personalkosten in Rechnung zu</p>

Geschäftsbesorgungsvertrag der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH in
der Fassung vom 31.07.2024

Synopse aktuelle Version 30.12.2013 (linke Spalte) / Änderungsvorschläge (rechte Spalte)
Kommentare unterstrichen und in kursiver Schrift, Änderungen in blauer Schrift

stellen. Ein zu diesem Zweck geschlossener Personalgestellungsvertrag wird Bestandteil dieses Vertrags.

(3) Die Vergütung ist in 12 gleichen Teilbeträgen zum Ende eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Auf Basis einer Hochrechnung zum 30.06. eines Jahres kann die Abschlagshöhe unterjährig für die Folgemonate angepasst werden. Der Betrag der Vergütung ist in der Monatsabrechnung nachzuweisen.

Als Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Jahresbetrages und der monatlichen Abschläge werden zunächst jeweils die Nettoeinnahmen des Vorjahres herangezogen. Im Februar des Folgejahres wird dann der Prozentsatz auf die tatsächlichen Einnahmen des Vorjahres berechnet und den Abschlägen gegenübergestellt. Der Saldo ist dann binnen 2 Wochen fällig.

Bei einer per Beschluss der städtischen Gremien festgesetzten Erhöhung der Parkentgelte werden als Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Jahresbetrages und der monatlichen Abschläge die prognostizierten Nettoeinnahmen für das Jahr herangezogen, in dem die Parkentgelterhöhung wirksam wird. Die Einnahmeprognose muss 3 Monate vor Eintritt der Entgelterhöhung zwischen den Vertragspartnern abgestimmt werden. Ebenfalls im Februar des Folgejahres wird dann der Prozentsatz auf die tatsächlichen Einnahmen des Vorjahres berechnet und den Abschlägen gegenübergestellt.

(4) Im gegenseitigen Einvernehmen kann die Vergütungshöhe aus Absatz 1 nach Vorlage des testierten Jahresabschlusses der LÜNEPARKEN für das übernächste Wirtschaftsjahr neu festgelegt werden. Die Festlegung bedarf der Schriftform.

~~stellen. Ein zu diesem Zweck geschlossener Personalgestellungsvertrag wird Bestandteil dieses Vertrags.~~

(2) Die Vergütung ist in 12 gleichen Teilbeträgen zum Ende eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Auf Basis einer Hochrechnung zum 30.06. eines Jahres kann die Abschlagshöhe unterjährig für die Folgemonate angepasst werden. Der Betrag der Vergütung ist in der Monatsabrechnung nachzuweisen.

Als Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Jahresbetrages und der monatlichen Abschläge werden zunächst jeweils die Nettoeinnahmen des Vorjahres herangezogen. Im Februar des Folgejahres wird dann der Prozentsatz auf die tatsächlichen Einnahmen des Vorjahres berechnet und den Abschlägen gegenübergestellt. Der Saldo ist dann binnen 2 Wochen fällig.

Bei einer per Beschluss der städtischen Gremien festgesetzten Erhöhung der Parkentgelte werden als Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Jahresbetrages und der monatlichen Abschläge die prognostizierten Nettoeinnahmen für das Jahr herangezogen, in dem die Parkentgelterhöhung wirksam wird. Die Einnahmeprognose muss 3 Monate vor Eintritt der Entgelterhöhung zwischen den Vertragspartnern abgestimmt werden. Ebenfalls im Februar des Folgejahres wird dann der Prozentsatz auf die tatsächlichen Einnahmen des Vorjahres berechnet und den Abschlägen gegenübergestellt.

(3) Im gegenseitigen Einvernehmen **kann soll** die Vergütungshöhe aus Absatz 1 nach Vorlage des **testierten** Jahresabschlusses der LÜNEPARKEN für **das übernächste die folgenden** Wirtschaftsjahre neu festgelegt werden. Die Festlegung bedarf der Schriftform.

Geschäftsbesorgungsvertrag der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH in
der Fassung vom 31.07.2024

Synopsis aktuelle Version 30.12.2013 (linke Spalte) / Änderungsvorschläge (rechte Spalte)
Kommentare unterstrichen und in kursiver Schrift, Änderungen in blauer Schrift

<p style="text-align: center;">§ 4 Bewirtschaftungsplan und Abrechnung der stadteigenen Parkhäuser</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Bewirtschaftungsplan und Abrechnung der stadteigenen Parkhäuser</p>
<p>(1) Zum 31.07. des jeweils laufenden Jahres hat die LÜNEPARKEN der Stadt einen Bewirtschaftungsplan für das Folgejahr zur Einwilligung vorzulegen.</p> <p>(2) Alle Betriebskosten der Parkhäuser, soweit diese ganz oder anteilig durch die Betriebsführung veranlasst sind, werden aus den Einnahmen im Rahmen des Bewirtschaftungsplanes aufgewendet.</p> <p>(3) Für die kleine Instandhaltung ist im jährlichen Bewirtschaftungsplan ein pauschaler Ansatz in Höhe von 3% der Einnahmen vorzunehmen (ausgenommen Lüneparkhaus). Die im betreffenden Monat nicht ausgegebenen Beträge sind einer Rücklage zuzuführen. Diese ist auf einem gesonderten Konto vorzuhalten. Die Entwicklung der Rücklage ist in der monatlichen Bewirtschaftungsabrechnung darzustellen.</p> <p>(4) Die LÜNEPARKEN ist nicht verpflichtet, soweit die Einnahmen nicht ausreichen, für Kosten, die durch die Bewirtschaftung der Parkhäuser entstehen, in Vorleistung zu gehen.</p> <p>(5) Die Stadt haftet darüber hinaus für alle Verbindlichkeiten, die im Rahmen des genehmigten Bewirtschaftungsplanes oder im berechtigten Vertrauen auf dessen Genehmigung eingegangen werden.</p> <p>(6) Soweit laut genehmigten Bewirtschaftungsplan die notwendigen Ausgaben die Einnahmen überschreiten, sind entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Stadt auf Anforderung der LÜNEPARKEN zur Verfügung zu stellen.</p> <p>(7) Unvorhergesehene notwendige Aufwendungen, die nicht aus zur Verfügung stehenden oder bewilligten Mitteln aufgebracht werden können, sind ebenfalls nach Einwilligung durch die Stadt aus dem Haushalt zur Verfügung zu stellen.</p> <p>(8) Die LÜNEPARKEN rechnet die Einnahmen und Ausgaben aus der Bewirtschaftung der Parkhäuser jeweils monatlich bis zum 25. des Folgemonats für den Vormonat</p>	<p>(1) Zum 31.07. des jeweils laufenden Jahres hat die LÜNEPARKEN der Stadt einen Bewirtschaftungsplan für das Folgejahr zur Einwilligung vorzulegen.</p> <p>(2) Alle Betriebskosten der Parkhäuser, soweit diese ganz oder anteilig durch die Betriebsführung veranlasst sind, werden aus den Einnahmen im Rahmen des Bewirtschaftungsplanes aufgewendet.</p> <p>(3) Für die kleine Instandhaltung ist im jährlichen Bewirtschaftungsplan ein pauschaler Ansatz in Höhe von 3% der Einnahmen vorzunehmen (ausgenommen Lüneparkhaus). Die im betreffenden Monat nicht ausgegebenen Beträge sind einer Rücklage zuzuführen. Diese ist auf einem gesonderten Konto vorzuhalten. Die Entwicklung der Rücklage ist in der monatlichen Bewirtschaftungsabrechnung darzustellen.</p> <p>(4) Die LÜNEPARKEN ist nicht verpflichtet, soweit die Einnahmen nicht ausreichen, für Kosten, die durch die Bewirtschaftung der Parkhäuser entstehen, in Vorleistung zu gehen.</p> <p>(5) Die Stadt haftet darüber hinaus für alle Verbindlichkeiten, die im Rahmen des genehmigten Bewirtschaftungsplanes oder im berechtigten Vertrauen auf dessen Genehmigung eingegangen werden.</p> <p>(6) Soweit laut genehmigten Bewirtschaftungsplan die notwendigen Ausgaben die Einnahmen überschreiten, sind entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Stadt auf Anforderung der LÜNEPARKEN zur Verfügung zu stellen.</p> <p>(7) Unvorhergesehene notwendige Aufwendungen, die nicht aus zur Verfügung stehenden oder bewilligten Mitteln aufgebracht werden können, sind ebenfalls nach Einwilligung durch die Stadt aus dem Haushalt zur Verfügung zu stellen.</p> <p>(8) Die LÜNEPARKEN rechnet die Einnahmen und Ausgaben aus der Bewirtschaftung der Parkhäuser jeweils monatlich bis zum 25. des Folgemonats für den Vormonat</p>

Geschäftsbesorgungsvertrag der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH in
der Fassung vom 31.07.2024

Synopsis aktuelle Version 30.12.2013 (linke Spalte) / Änderungsvorschläge (rechte Spalte)
Kommentare unterstrichen und in kursiver Schrift, Änderungen in blauer Schrift

<p>ab. Die Stadt hat die Abrechnung vorbehaltlich etwaiger Beanstandungen binnen zwei Wochen anzuerkennen.</p> <p>(9) Nach erfolgter Prüfung der monatlichen Abrechnung sind daraus resultierende Bewirtschaftungsüberschüsse an die Stadt abzuführen, eventuelle Bewirtschaftungsdefizite von der Stadt anzufordern. Die Bewirtschaftungsergebnisse sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.</p> <p>(10) Die Umsatzsteuererklärung und die Auskehrung der Umsatzsteuer an das FA wird durch die Stadt vorgenommen.</p> <p>(11) Die LÜNEPARKEN hat über die Parkscheine und die eingenommenen Parkgebühren ordnungsgemäß Buch zu führen und wird der Stadt auf Wunsch einmal im Quartal Einblick in die den Betrieb betreffenden Bücher und Belege gewähren bzw. entsprechende Auskünfte erteilen. Die LÜNEPARKEN lässt sich jährlich von einem Wirtschaftsprüfer ein Testat erteilen.</p>	<p>ab. Die Stadt hat die Abrechnung vorbehaltlich etwaiger Beanstandungen binnen zwei Wochen anzuerkennen.</p> <p>(9) Nach erfolgter Prüfung der monatlichen Abrechnung sind daraus resultierende Bewirtschaftungsüberschüsse an die Stadt abzuführen, eventuelle Bewirtschaftungsdefizite von der Stadt anzufordern. Die Bewirtschaftungsergebnisse sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.</p> <p>(10) Die Umsatzsteuererklärung und die Auskehrung der Umsatzsteuer an das FA wird durch die Stadt vorgenommen.</p> <p>(11) Die LÜNEPARKEN hat über die Parkscheine und die eingenommenen Parkgebühren ordnungsgemäß Buch zu führen und wird der Stadt auf Wunsch einmal im Quartal Einblick in die den Betrieb betreffenden Bücher und Belege gewähren bzw. entsprechende Auskünfte erteilen. Die LÜNEPARKEN lässt sich jährlich von einem Wirtschaftsprüfer ein Testat erteilen ein Jahresabschluss erstellen.</p>
<p>§ 5 Haftung</p>	<p>§ 5 Haftung</p>
<p>(1) Die LÜNEPARKEN ist Mitglied beim KSA. Die LÜNEPARKEN haftet der Stadt für Schäden, die auf ein Verschulden der LÜNEPARKEN zurückzuführen sind. Die LÜNEPARKEN hat etwaige Schadenersatzansprüche der Stadt gegenüber Dritten und gegenüber den Versicherern geltend zu machen und abzuwickeln. Sie tritt hierbei im Namen der Stadt auf, die sie hiermit zu allen für die Abwicklung erforderlichen Handlungen einschließlich der Prozessführung ermächtigt. Die dabei der LÜNEPARKEN entstehenden eigenen Verwaltungskosten sind durch die gemäß § 3 zu zahlenden Vergütung abgegolten. Der Erlös aus der Schadensregulierung steht der LÜNEPARKEN zu, die ihn für Wiederherstellung oder Neubeschaffung von Geräten etc. zu verwenden hat.</p> <p>(2) Die Verkehrssicherungspflichten für die Parkhäuser übernimmt die LÜNEPARKEN. Sie wird dafür</p>	<p><u>unverändert</u></p>

Geschäftsbesorgungsvertrag der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH in
der Fassung vom 31.07.2024

Synopsis aktuelle Version 30.12.2013 (linke Spalte) / Änderungsvorschläge (rechte Spalte)
Kommentare unterstrichen und in kursiver Schrift, Änderungen in blauer Schrift

Sorge tragen, dass die beauftragten Firmen eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachweisen.	
§ 6 Rechtsformen	§ 6 Rechtsformen
Soweit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung getroffen ist, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.	<u>unverändert</u>
§ 7 Vertragsveränderungen	§ 7 Vertragsveränderungen
Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.	<u>unverändert</u>
§ 8 Laufzeit	§ 8 Laufzeit
<p>(1) Der Vertrag beginnt mit dem 1. September 2003 und wird zunächst für die Zeit bis zum 31. Dezember 2008 geschlossen. Er kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer jährlichen Kündigungsfrist erstmals ein Jahr vor Ablauf gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Eingang des Kündigungsschreibens an. Sofern keine Kündigung erfolgt, verlängert sich der Vertrag jeweils weitere zwei Jahre.</p> <p>(2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung wegen schwerer Vertragsverletzungen bleibt beiden Vertragsparteien vorbehalten.</p>	<p>(1) Der Vertrag beginnt hat mit dem 1. September 2003 begonnen und wird zunächst für die Zeit bis zum 31. Dezember 2008 2025 geschlossen. Er kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer jährlichen Kündigungsfrist erstmals ein Jahr vor Ablauf gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Eingang des Kündigungsschreibens an. Sofern keine Kündigung erfolgt, verlängert sich der Vertrag jeweils weitere zwei Jahre.</p> <p>(2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung wegen schwerer Vertragsverletzungen bleibt beiden Vertragsparteien vorbehalten.</p>
§ 9 Salvatorische Klausel	§ 9 Salvatorische Klausel
Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Vertrag eine Regelungslücke enthalten, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine Wirksame als vereinbart, die dem Willen der Parteien am nächsten kommt. Ebenfalls gilt dies im Falle einer Regelungslücke.	<u>unverändert</u>

Geschäftsbesorgungsvertrag

Zwischen der

Hansestadt Lüneburg

vertreten durch die Oberbürgermeisterin, Claudia Kalisch,

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und der

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH

Bei der Ratsmühle 18, 21335 Lüneburg

vertreten durch die

Geschäftsführer Felix-Benjamin Manzke und Uta Hesebeck

- nachfolgend „LÜNEPARKEN“ genannt -

Präambel

Zur weiteren Verbesserung der Parkhausbewirtschaftung in Lüneburg ist eine Betreibergesellschaft von der LüWoBau und der Lüneburger Parkhaus Betriebs GmbH gegründet worden. Ziel dieser Gesellschaft ist es, Parkhäuser mit einem kundenfreundlicheren und preiswerteren Bewirtschaftungssystem zu betreiben und dabei städtische und private Parkhäuser in ein ganzheitliches System einzubinden.

Durch die schrittweise Angleichung der Technik und Bündelung der Verwaltungsaufgaben sollen durch Senkung der Fixkosten Synergieeffekte und damit Kosteneinsparpotentiale genutzt werden, ohne den Standard in der Bewirtschaftung zu senken.

Dieses vorausgeschickt, wird zwischen den Parteien folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die LÜNEPARKEN übernimmt für die Stadt die Betriebsführung der Parkhäuser „Am Rathaus“, „Bahnhof“ und „Lüneparken“. Die Grundrisszeichnungen, Baubeschreibungen, Listen der Betriebseinrichtungen und jetzigen Parkgebührenkonzepte bzw. Satzung je Parkhaus sind bekannt.

§ 2 Rechte und Pflichten der LÜNEPARKEN

- (1) Die LÜNEPARKEN führt den Betrieb im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt. Die Ermächtigung, im eigenen Namen zu handeln, erstreckt sich auf alle Willensäußerungen gegenüber Behörden, Gerichten und dritten Personen, soweit Angelegenheiten der Betriebsführung betroffen sind. Sofern diese Ermächtigung formell nachgewiesen werden muss, wird dieser Nachweis unverzüglich erfolgen und zwar für sich laufend wiederholende Geschäftsvorfälle in genereller Form.
- (2) Die LÜNEPARKEN wird die Abstellplätze im Wege der Vermietung ohne Übernahme von Bewahrungspflichten und ohne vertragliche Gewährung eines Versicherungsschutzes Benutzern zum Abstellen von Kraftfahrzeugen überlassen.
- (3) Die LÜNEPARKEN ist verpflichtet, den Betrieb unter Beachtung von Weisungen der Stadt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen und dafür zu sorgen bzw. sorgen zu lassen (Stadt), dass die Abstellplätze stets ordnungsgemäß genutzt werden können. Im Einzelnen hat die LÜNEPARKEN im Rahmen der ihr übertragenen Verwaltung folgende Rechte und Pflichten:
 1. Einzug der Parkgebühren
 2. Verwaltung der Vertragsgestaltung mit Parkkunden und Lieferanten
 3. Sicherstellung der Wartung technischer Geräte in den Parkhäusern (24h Überwachung)
 4. Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung innerhalb der Parkhäuser
 5. Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht, insbesondere soweit erforderlich Schneeräumen und Streuen bei Glatteis entsprechend den gesetzlichen Regeln.
 6. Unverzügliche Benachrichtigung der Stadt über größere Schadensfälle
 7. Bei größeren Reparaturmaßnahmen, Neu- und Ersatzbeschaffung und bei Maßnahmen, die einer Wertverbesserung dienen (bauliche Veränderungen und Beschilderungen etc.) hat vor Auftragserteilung an Dritte eine Abstimmung mit der Stadt zu erfolgen. Unter diese Regelung fallen Maßnahmen, die im Einzelfall Kosten von mehr als 10.000,00 € ausmachen, sofern sie nicht bereits im Bewirtschaftungsplan des jeweiligen Parkhauses genehmigt worden sind.
 8. Abschluss und Kündigung der notwendigen Versicherungen nach Abstimmung mit der Stadt und die Abwicklung von Versicherungsschäden.
 9. LÜNEPARKEN behält aus den Einnahmen direkt die Bewirtschaftungskosten ein.

10. LÜNEPARKEN ist in Angelegenheiten dieses Vertrages von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
11. Der Stadt ist ein Vorschlag über die Höhe der zukünftigen Parkgebühren je Parkhaus zur Einwilligung einzureichen.
12. Die Stadt gestattet der LÜNEPARKEN, an geeigneter Stelle Hinweisschilder mit Firmenbezeichnung und Logo der LÜNEPARKEN jeweils nach Absprache anzubringen.
13. Die Stadt gestattet der LÜNEPARKEN Parktickets für eigene und fremde Werbezwecke zu nutzen. Einnahmeaufteilung 50:50.

§ 3 Vergütung

- (1) Die LÜNEPARKEN erhält für die Leistungen ab 01.01.2024 gemäß § 1 eine Vergütung in Höhe von 12,5% der Nettoeinnahmen der Parkraum- und Parkhausbewirtschaftung zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- (2) Die Vergütung ist in 12 gleichen Teilbeträgen zum Ende eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Auf Basis einer Hochrechnung zum 30.06. eines Jahres kann die Abschlagshöhe unterjährig für die Folgemonate angepasst werden. Der Betrag der Vergütung ist in der Monatsabrechnung nachzuweisen.

Als Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Jahresbetrages und der monatlichen Abschläge werden zunächst jeweils die Nettoeinnahmen des Vorjahres herangezogen. Im Februar des Folgejahres wird dann der Prozentsatz auf die tatsächlichen Einnahmen des Vorjahres berechnet und den Abschlägen gegenübergestellt. Der Saldo ist dann binnen 2 Wochen fällig.

Bei einer per Beschluss der städtischen Gremien festgesetzten Erhöhung der Parkentgelte werden als Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Jahresbetrages und der monatlichen Abschläge die prognostizierten Nettoeinnahmen für das Jahr herangezogen, in dem die Parkentgelterhöhung wirksam wird. Die Einnahmeprognose muss 3 Monate vor Eintritt der Entgelterhöhung zwischen den Vertragspartnern abgestimmt werden. Ebenfalls im Februar des Folgejahres wird dann der Prozentsatz auf die tatsächlichen Einnahmen des Vorjahres berechnet und den Abschlägen gegenübergestellt.

- (3) Im gegenseitigen Einvernehmen soll die Vergütungshöhe aus Absatz 1 nach Vorlage des Jahresabschlusses der LÜNEPARKEN für die folgenden Wirtschaftsjahre neu festgelegt werden. Die Festlegung bedarf der Schriftform.

§ 4 Bewirtschaftung und Abrechnung der stadteigenen Parkhäuser

- (1) Zum 31.07. des jeweils laufenden Jahres hat die LÜNEPARKEN der Stadt einen Bewirtschaftungsplan für das Folgejahr zur Einwilligung vorzulegen.

- (2) Alle Betriebskosten der Parkhäuser, soweit diese ganz oder anteilig durch die Betriebsführung veranlasst sind, werden aus den Einnahmen im Rahmen des Bewirtschaftungsplanes aufgewendet.
- (3) Für die kleine Instandhaltung ist im jährlichen Bewirtschaftungsplan ein pauschaler Ansatz in Höhe von 3% der Einnahmen vorzunehmen. Die im betreffenden Monat nicht ausgegebenen Beträge sind einer Rücklage zuzuführen. Diese ist auf einem gesonderten Konto vorzuhalten. Die Entwicklung der Rücklage ist in der monatlichen Bewirtschaftungsabrechnung darzustellen.
- (4) Die LÜNEPARKEN ist nicht verpflichtet, soweit die Einnahmen nicht ausreichen, für Kosten, die durch die Bewirtschaftung der Parkhäuser entstehen, in Vorleistung zu gehen.
- (5) Die Stadt haftet darüber hinaus für alle Verbindlichkeiten, die im Rahmen des genehmigten Bewirtschaftungsplanes oder im berechtigten Vertrauen auf dessen Genehmigung eingegangen werden.
- (6) Soweit laut genehmigten Bewirtschaftungsplan die notwendigen Ausgaben die Einnahmen überschreiten, sind entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Stadt auf Anforderung der LÜNEPARKEN zur Verfügung zu stellen.
- (7) Unvorhergesehene notwendige Aufwendungen, die nicht aus zur Verfügung stehenden oder bewilligten Mitteln aufgebracht werden können, sind ebenfalls nach Einwilligung durch die Stadt aus dem Haushalt zur Verfügung zu stellen.
- (8) Die LÜNEPARKEN rechnet die Einnahmen und Ausgaben aus der Bewirtschaftung der Parkhäuser jeweils monatlich bis zum 25. des Folgemonats für den Vormonat ab. Die Stadt hat die Abrechnung vorbehaltlich etwaiger Beanstandungen binnen zwei Wochen anzuerkennen.
- (9) Nach erfolgter Prüfung der monatlichen Abrechnung sind daraus resultierende Bewirtschaftungsüberschüsse an die Stadt abzuführen, eventuelle Bewirtschaftungsdefizite von der Stadt anzufordern. Die Bewirtschaftungsergebnisse sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.
- (10) Die Umsatzsteuererklärung und die Auskehrung der Umsatzsteuer an das FA wird durch die Stadt vorgenommen.
- (11) Die LÜNEPARKEN hat über die Parkscheine und die eingenommenen Parkgebühren ordnungsgemäß Buch zu führen und wird der Stadt auf Wunsch einmal im Quartal Einblick in die den Betrieb betreffenden Bücher und Belege gewähren bzw. entsprechende Auskünfte erteilen. Die LÜNEPARKEN lässt sich jährlich von einem Wirtschaftsprüfer einen Jahresabschluss erstellen.

§ 5 Haftung

- (1) Die LÜNEPARKEN ist Mitglied beim KSA. Die LÜNEPARKEN haftet der Stadt für Schäden, die auf ein Verschulden der LÜNEPARKEN zurückzuführen sind. Die LÜNEPARKEN hat etwaige Schadenersatzansprüche der Stadt gegenüber Dritten und gegenüber den Versicherern geltend zu machen und abzuwickeln. Sie tritt hierbei im Namen der Stadt auf, die sie hiermit zu allen für die Abwicklung erforderlichen Handlungen einschließlich der Prozessführung ermächtigt. Die dabei der LÜNEPARKEN entstehenden eigenen Verwaltungskosten sind durch die gemäß § 3 zu zahlende Vergütung abgegolten. Der Erlös aus der Schadensregulierung steht der LÜNEPARKEN zu, die ihn für Wiederherstellung oder Neubeschaffung von Geräten etc. zu verwenden hat.
- (2) Die Verkehrssicherungspflichten für die Parkhäuser übernimmt die LÜNEPARKEN. Sie wird dafür Sorge tragen, dass die beauftragten Firmen eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachweisen.

§ 6 Rechtsformen

Soweit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung getroffen ist, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 7 Vertragsveränderungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 8 Laufzeit

- (1) Der Vertrag hat mit dem 1. September 2003 begonnen und wird zunächst für die Zeit bis zum 31. Dezember 2025 geschlossen. Er kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer jährlichen Kündigungsfrist erstmals ein Jahr vor Ablauf gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Eingang des Kündigungsschreibens an. Sofern keine Kündigung erfolgt, verlängert sich der Vertrag jeweils weitere zwei Jahre.
- (2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung wegen schwerer Vertragsverletzungen bleibt beiden Vertragsparteien vorbehalten.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Vertrag eine Regelungslücke enthalten, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine Wirksame als vereinbart, die dem Willen der Parteien am nächsten kommt. Ebenfalls gilt dies im Falle einer Regelungslücke.

Lüneburg,

Hansestadt Lüneburg
Die Oberbürgermeisterin

Lüneburger Parkhaus und Parkraum
Verwaltungs-GmbH

Claudia Kalisch

Geschäftsführer/-in