

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Betrifft:
Grundstücksangelegenheiten - Pachtvertrag mit dem Luftsportverein Lüneburg e. V.

Beratungsfolge:

Top	Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
	Ö	05.09.2012	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
	N	18.09.2012	Verwaltungsausschuss
	Ö	20.09.2012	Rat der Hansestadt Lüneburg

Nach Vorberatung der Angelegenheit in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und städtische Beteiligungen am 05.09.2012 wurde die ursprüngliche Vorlage VO/4723/12 fortgeschrieben:

Der jetzigen Vorlage VO/4723/12-1 wurde als **Anlage 5** der Entwurf eines Pachtvertrages beigelegt, der die bisherigen Beratungen sowie die Beschlusslage vom 05.09.2012 berücksichtigt. Hiernach sind die im seinerzeitigen Beschlussvorschlag formulierten Nummern 1 bis 6 in den Vertragsentwurf eingearbeitet worden, der sich im Übrigen an den bisherigen vertraglichen Regelungen orientiert. Im Übrigen ist nach der Vorberatung in § 7 eine „Umweltklausel“ aufgenommen worden, die vorsieht, dass der Luftsportverein Lüneburg e.V. im Falle der Feststellung von Verunreinigungen auf dem Flugplatzgelände die Hansestadt Lüneburg als Verpächterin von den nachgewiesenen Beseitigungskosten freizustellen hat.

Sachverhalt:

Die Hansestadt Lüneburg hat durch Vertrag vom 07.11.1990 dem Luftsportverein Lüneburg e.V. (LVL) Flächen zum Betrieb des Flugplatzes verpachtet. Die verpachtete Fläche ist in dem als **Anlage 1** beigelegten Lageplan dargestellt. Die Laufzeit dieses Vertrages ist für die Zeit vom 01.11.1990 bis zum 31.10.2015 vereinbart worden. Der Vertrag sieht weiter vor, 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.

Der Rat der Hansestadt Lüneburg war in seiner Sitzung vom 22.03.2012 bereits mit einer möglichen frühzeitigen Verlängerung des Pachtvertrages zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem LVL befasst. Dem lagen ein Antrag der CDU-Fraktion vom 10.02.2012 sowie

Änderungsanträge der SPD-Fraktion vom 20.03.2012 und der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 21.03.2012 zugrunde. Eine Mehrheit zur frühzeitigen Verlängerung des Pachtvertrages mit dem LVL kam in der Sitzung am 22.03.2012 nicht zustande.

Die Verwaltung ist unabhängig von der genannten Beschlusslage nicht daran gehindert, die Vorarbeiten für eine eventuelle frühzeitige Vertragsverlängerung zu leisten und den Gremien die Angelegenheit zur erneuten Beschlussvorlage vorzulegen. Aus diesem Grund hat die Verwaltung zwischenzeitlich Verhandlungen mit dem LVL geführt und hierbei versucht, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen die wesentlichen Eckdaten für eine frühzeitige Vertragsverlängerung zu erarbeiten.

Das Interesse des LVL an einer frühzeitigen Vertragsverlängerung ergibt sich im Wesentlichen aus den folgenden Umständen:

Der LVL hat inzwischen festgestellt, dass sich an den auf dem Pachtgelände vorhandenen Baulichkeiten Schäden eingestellt haben, insbesondere hinsichtlich der Bedachung, die zwingend beseitigt werden müssen. Der erforderliche Reparaturaufwand ist beträchtlich und würde sich für die Restlaufzeit des Vertrages bis zum 31.10.2015 nicht wirtschaftlich darstellen lassen. Hinzu kommt, dass auch in den Flugzeugpark dahingehend investiert werden müsste, um lärmarme Maschinen betreiben zu können. Aus diesem Grunde hat der LVL darum nachgesucht, den bestehenden Vertrag zu verlängern. Nur so sind die Mitglieder des LVL in der Lage, die nicht unerheblichen Mittel für die erforderlichen Investitionen aufzubringen.

Bisher ist aufgrund des vorgenannten Vertrages dem LVL die Fläche ohne Berechnung eines Pachtzinses überlassen worden. Da die Hansestadt Lüneburg verpflichtet ist, im Rahmen der Haushaltskonsolidierung alle denkbaren Einnahmen auszuschöpfen, ist es für die Zukunft nicht zu vertreten, die Fläche weiterhin unentgeltlich dem LVL zu überlassen.

Bei der Bemessung des Pachtzinses sind die Aufwendungen des LVL für die dauerhafte Betriebsbereitschaft des Sonderlandeplatzes (Mähen der Fläche, Unterhaltung und Aktualisierung der technischen Einrichtungen des Towers sowie der Tankstelle) zu berücksichtigen. Diese sind vom LVL schlüssig mit 83.633,00 €/p. a. dargelegt worden.

Durch den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft wurde zwischenzeitlich eine Ertragskalkulation für das Flurstück 22/206 der Flur 45 Gemarkung Lüneburg erarbeitet, auf dem der Sonderlandeplatz Lüneburg gelegen ist. Die Ertragskalkulation ist als **Anlage 3** beigefügt. Bei der Bemessung des Pachtzinses ist zum einen die baurechtliche Qualität der verschiedenen Flächen zu berücksichtigen, zum anderen muss beachtet werden, dass der LVL den Flugplatz auch für vereinsfremde Zwecke unterhält, mit den erforderlichen technischen Einrichtungen bestückt und auf dem jeweiligen Stand der Technik hält. Zu diesen vereinsfremden Zwecken zählen die Bereithaltung des Flugplatzes für Einsätze des Feuerwehrflugdienstes, welcher im Rahmen des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sowie des Katastrophenschutzes das Feuerwehrflugzeug einsetzt.

Neben der Nutzung des Flugplatzes für Zwecke des Feuerwehrflugdienstes wird der Flugplatz auch für Geschäftsflüge genutzt und dient insoweit der Wirtschaftsförderung. Er wird in solchen Fällen als öffentliche Verkehrseinrichtung angefliegen.

Neben der öffentlich-rechtlichen Aufgabe des Feuerwehrflugdienstes und der Vorhaltung des Sonderlandeplatzes für Geschäftsflüge entfällt der maßgebliche Anteil der Flugbewegungen auf Hobbyflieger. Die letztgenannten Flugbewegungen sind in wirtschaftlicher Hinsicht vollständig von den Vereinsmitgliedern zu finanzieren.

Bei der Bemessung des Pachtzinses wurde die jeweilige rechtliche und tatsächliche Verwertbarkeit der Flächen des Flugplatzes berücksichtigt und hierbei maßgeblich auf die

bestehende Bauleitplanung abgestellt, die sich der **Anlage 2** entnehmen lässt. Im Ergebnis wurde ein Pachtzins von rd. 35 000 € jährlich ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde eine Quotierung der beschriebenen Sparten Hobbyflüge, Feuerwehrflugdienst und Geschäftsflüge vorgenommen (**vgl. Anlage 4**).

Erforderlicher Pachtzins	35.240,00 € jährlich
abzüglich Aufwand für den Feuerwehrflugdienst	6.857,91 €
abzüglich Aufwand für den Geschäftsflugverkehr	<u>2.592,62 €</u>
ergibt	25.790,47 € jährlich

Bei einer vorzeitigen Vertragsverlängerung wären mithin **26.614,00 € p. a.** an **Pachtzins** zu vereinbaren sowie unter Berücksichtigung der **Interessen der Hansestadt Lüneburg** folgende **Maßgaben in dem Vertragswerk** zu berücksichtigen:

Unter Berücksichtigung der berechtigten Sicherheitsinteressen der Hansestadt Lüneburg und der Bewohnerinnen und Bewohner insbesondere in der Nähe des Flugplatzes sowie derer Interessen am Schutz vor Fluglärm kommt **keine Anhebung der derzeit durch die Luftfahrtbehörde genehmigten Anzahl von Starts und Landungen** in Betracht.

Bei der Entscheidung über die Verlängerung des Pachtvertrages ist zu beachten, dass Teile des Flugplatzgeländes perspektivisch auch zur **Gewerbeansiedlung** genutzt werden könnten. Aus diesem Grunde ist im Pachtvertrag durch ein **Sonderkündigungsrecht** sicherzustellen, dass die Hansestadt Lüneburg in angemessener Zeit Zugriff auf baurechtlich als Gewerbegebiet zu nutzende Flächen hat. Der Vertrag ist daher mit einer Klausel zu versehen, nach der die Hansestadt Lüneburg mit einer Frist von 2 Jahren zum Jahreschluss durch schriftliche Erklärung kündigen kann, wenn ein positiver Ratsbeschluss über die Entwicklung des Flugplatzgeländes zum Gewerbegebiet gefasst und im Einzelfall Bedarf für Flächen für eine rechtlich mögliche Ansiedlung besteht.

Ein Sonderkündigungsrecht soll auch für den Fall vereinbart werden, dass es zu einer **dauerhaften Einstellung des Feuerwehrflugdienstes** oder dem **Erlöschen der Erlaubnis zum Betrieb des Sonderlandeplatzes** kommt. Dafür sind die gleichen Modalitäten zu vereinbaren wie bei einer möglichen Gewerbeansiedlung.

Unter Berücksichtigung der Planungen zum Bau der A 39 und dem für das Jahr 2014 im ersten Planfeststellungsabschnitt erwarteten Baubeginn sowie sich ändernder Nutzungsbedingungen im Bereich der Theodor-Körner-Kaserne entspricht es den Interessen der Hansestadt Lüneburg, dass sich hieraus ergebendes Stadtentwicklungspotential bei einer frühzeitigen Verlängerung des Pachtvertrages nicht durch einen übermäßig langen Vertragszeitraum eingeschränkt wird. Daher kommt eine frühzeitige Vertragsverlängerung gerechnet ab dem derzeit vereinbarten Laufzeitende nur für weitere zehn Jahre bis zum Jahr 2025 in Betracht. Aufgenommen werden sollte allerdings eine Vereinbarung, nach der rechtzeitig vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit Verhandlungen über eine weitere Verlängerung des Pachtvertrages aufgenommen werden. Solche Verhandlungen wären insbesondere dann sinnvoll, wenn die dargestellten Stadtentwicklungspotentiale nicht mehr realisiert werden sollen.

Der LVL hat im Zuge der mit der Verwaltung geführten Verhandlungen den Wunsch geäußert, im Falle der Ausübung des Kündigungsrechtes durch die Hansestadt Lüneburg, von einem Rückbau der Pachtfläche vorhandenen Baulichkeiten und Einrichtungen entbunden zu werden und stattdessen auf die derzeit vereinbarte Entschädigungsverpflichtung der Hansestadt Lüneburg zu verzichten.

Der LVL hat dafür einzustehen, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorgaben beachtet werden und etwa erforderliche technische Einrichtungen auf dem jeweiligen Stand der Technik gehalten werden. Die dafür erforderlichen Kosten hat er selbst zu tragen. Daneben hat er

sämtliche Kosten für Beheizung, Wasserverbrauch, Entwässerung sowie Strom- und Telefonkosten für die Anlagen selbst zu tragen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt, dass die Hansestadt Lüneburg bereits jetzt dem LVL die als Flugplatz genutzte Fläche – Flurstück 22/206 der Flur 45 Gemarkung Lüneburg – in einer Größe von 195 385 qm für die Zeit von weiteren 10 Jahren nach dem 31.10.2015 verpachtet.

2. Um rechtlich mögliche Gewerbeansiedlungen nicht zu gefährden, ist ein Sonderkündigungsrecht zu vereinbaren, das die Hansestadt Lüneburg berechtigt, innerhalb von 2 Jahren zum Jahresschluss den Pachtvertrag zu kündigen, wenn die Hansestadt Lüneburg einen positiven Ratsbeschluss über die Entwicklung des Flugplatzgeländes zum Gewerbegebiet gefasst hat und im Einzelfall Flächenbedarf für eine Ansiedlung besteht. Diese Kündigung ist auch möglich, falls der Feuerwehrflugdienst dauerhaft eingestellt wird oder die Erlaubnis zum Betrieb des Sonderlandeplatzes erlischt. Bei einer Kündigung ist der LVL berechtigt, die vorhandenen Baulichkeiten und Einrichtungen auf der Pachtfläche zurückzulassen. Er hat keinerlei Ansprüche auf Entschädigungen hinsichtlich dieser Gebäude und Einrichtungen.

3. Die Hansestadt Lüneburg wird spätestens 2 Jahre vor Ablauf der Pachtzeit Verhandlungen mit dem Pächter über eine Verlängerung der Laufzeit des Vertrages aufnehmen.

4. Bei der Bemessung des Pachtzinses ist von einem jährlichen Pachtertrag von 35.240,00 € auszugehen, der um die Aufwendungen gemindert wird, die für die Vorhaltung und Ermöglichung des Feuerwehrflugdienstes entstehen. Dieser Aufwand ist bei einer Quotierung von 8,2 % von den vom LVL nachgewiesenen Gesamtkosten mit 6.857,91 € anzunehmen. Der Pachtzins ist weiter um den Anteil der auf den registrierten Geschäftsflugverkehr entfallenden Flugbewegungen entsprechend der Quote von 3,1 % am Gesamtaufwand um 2.592,62 € zu reduzieren. Der Aufwand für den restlichen Hobbyflugverkehr ist vom Verein zu tragen. Es ergibt sich daher ein Pachtzins in Höhe von 25.790,47 € jährlich, der vom LVL einzufordern ist.

5. Es ist weiterhin sicherzustellen, dass der LVL alle Aufwendungen für die Instandhaltung und Sicherung der Betriebsbereitschaft des Flugplatzes, also auch die Beschaffung und Erhaltung der technischen Einrichtungen zu tragen hat. Gleiches gilt für Energiekosten, Kosten des Wasserbezuges, der Abwasserentsorgung sowie Stromkosten und die Beheizung der Gebäude.

6. Es ist weiter sicherzustellen, dass der Flugbetrieb im Rahmen des jetzt genehmigten Umfangs verbleibt.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, den mit dieser Vorlage vorgelegten Entwurf eines Pachtvertrages zwischen dem Luftsportverein Lüneburg e.V. als Pächter und der Hansestadt Lüneburg als Verpächterin abzuschließen. Der Pachtvertragsentwurf enthält insbesondere die in den vorgenannten Nummern 1 bis 6 benannten Eckpunkte als wesentlichen Vertragsinhalt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: **400,00 €**

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: **25.790,47 €/Jahr**

Anlagen:

Die Anlagen 1. – 4. waren bereits der Vorlage der VO 4723/12 beigelegt.

1. Lageplan Flugplatzgelände – Flurstück
2. Lageplan Flugplatzgelände Bauleitplanung
3. Ertragskalkulation inkl. schematischer Darstellung der Flächenanteile
4. Ermittlung der Verteilung des Aufwandes auf die Sparten Feuerwehrflugdienst/Geschäftsflug/Hobbyflug
5. Pachtvertragsentwurf

Beratungsergebnis:

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anhörung/Beteiligung erforderlich:

Ortsrat:

Ortsvorsteher/in:

Auszüge an folgende Bereiche bzw. Fachbereiche:

Eingangs- und Sichtvermerke

(gewünschte Vermerke bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Entwurfsverfasser/in Datum	<input type="checkbox"/> Leiter/in des beteiligten Bereichs	<input type="checkbox"/> Leiter/in des/r beteiligten Stabsstelle / Fachbereichs	<input type="checkbox"/> Dez. VI	<input type="checkbox"/> Dez. V	<input type="checkbox"/> Dez. III	<input type="checkbox"/> Dez. II	<input type="checkbox"/> OB	<input type="checkbox"/> Ratsbüro