



► Nr. VO/2021/09918
öffentlich

Lübeck, 17.03.2021

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.060 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Markus Toll (E-Mail: markus.toll@luebeck.de Telefon: 122-6003)

Neufassung des Pachtvertrages "Parkobjekte" und des Geschäftsbesorgungsvertrages "Parkierung" zwischen der Hansestadt Lübeck und der KWL GmbH

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.03.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.04.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
04.05.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
20.05.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit der KWL GmbH den als Anlage 1 beigefügten Pachtvertrag und den als Anlage 3 beigefügten Geschäftsbesorgungsvertrag abzuschließen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmend
1.203 – Beteiligungscontrolling	Zustimmend
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken
5.660 – Stadtgrün und Verkehr	Zustimmend
KWL GmbH	Zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein- Begründung:

Es liegt keine Betroffenheit vor.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (werden im Text erläutert)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Die Parkraumbewirtschaftung in der Hansestadt Lübeck übernimmt schon seit vielen Jahren die KWL GmbH (KWL) für die Hansestadt Lübeck (HL). Der Fachbereich Planen und Bauen fungiert für die HL als Auftraggeber gegenüber der KWL. Die Vereinnahmung des Gewinnanteils der HL erfolgt beim Bereich 5.660 – Stadtgrün und Verkehr im Produkt 573004 - Werbeeinrichtungen, Parkplätze.

Das Vertragskonstrukt zwischen der HL und der KWL besteht aus einem Pachtvertrag und einem Geschäftsbesorgungsvertrag. Hintergrund ist, dass die KWL zumindest teilweise Eigentümerin von Parkierungseinrichtungen wie z.B. dem Parkleitsystem oder auch den Parkhäusern Falkenstraße und Burgtor ist. Diese Parkierungseinrichtungen werden von der HL gepachtet. Mit dem Betrieb und der Bewirtschaftung der Parkierungseinrichtungen wird die KWL per Geschäftsbesorgungsvertrag beauftragt. Die aktuellen Verträge wurden 2014 geschlossen. Das Vertragsverhältnis soll auch weiterhin aufrechterhalten werden, da die Zusammenarbeit sich sehr erfolgreich gestaltet. Die KWL ist als zentrale Parkraumbewirtschafterin in Lübeck bekannt und etabliert. Dies zeigt zum Beispiel auch der übersichtliche Internetauftritt www.parken-luebeck.de.

Im Wesentlichen aus zwei Gründen sollen die beiden Verträge nun neu geschlossen werden. Zum einen braucht es eine Regelung wie eine Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen an Parkhäusern im Eigentum der KWL erfolgen kann. Zum anderen sind die aktuellen Verträge auf die Bestandsobjekte ausgerichtet. Die politischen Beschlüsse zum Neubau des Parkhauses Holstentor und zum Neubau eines Parkhauses am Fahrenberg in Travemünde verlangen eine in die Zukunft gerichtete Ausrichtung der Verträge, um neue Pachtobjekte möglich zu machen.

Für die Vertragsneugestaltung ist ein Beschluss der Bürgerschaft erforderlich. Die beiden Verträge können nur parallel verändert werden. Da beim Parkhaus Falkenstraße eine kostenintensive Instandsetzung bevorsteht, war es erforderlich eine Regelung zu entwickeln. Die HL hat sich in den Verhandlungen mit der KWL bereit erklärt für solche Fälle eine flexible Pacht zu zahlen. Diese bemisst sich nach der Höhe der außerordentlichen Instandsetzung. Im Gegenzug wird die feste Pacht deutlich reduziert. Aktuell zahlt die HL jährlich eine pauschale Pacht in Höhe von 550.000 Euro für alle Pachtobjekte. Zukünftig beträgt diese Pacht 3 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten der Bestandsobjekte. Zu Beginn des Vertrages entspricht dies ca. 216.500 Euro. Die KWL erfährt dadurch eine Absicherung für hohe Investitionen. Die HL profitiert von einer deutlich geringeren festen Pacht, die sich nur dann erhöht, wenn tatsächlich Investitionen erfolgen.

Bei von der KWL kreditfinanzierten Neubauten erhält die KWL die Annuität plus 3 % als Pacht. Diese Regelung ist neu und kann sicherstellen, dass auch neue Vorhaben wie ein Parkhaus in Travemünde umgesetzt werden können. Der Bau und Betrieb eines Parkhauses am Fahrenberg wird voraussichtlich nicht wirtschaftlich umsetzbar sein. Dies deuten zumindest erste Schätzungen der KWL an. Über die neu initiierte Regelung kann eine Querfinanzierung aus den restlichen Parkflächen sichergestellt werden, wenn dies wie für Travemünde politisch beschlossen wird. Denn steuerrechtlich ist es erforderlich, dass die KWL aus jedem

Pachtobjekt ein positives Geschäft subsumieren kann. Dies ist mit der neuen Regelung der Fall.

Beabsichtigt ist weiterhin, dass die Parkerlöse überwiegend dem städtischen Haushalt zugeführt werden. Dies regelt der Geschäftsbesorgungsvertrag. Bisher partizipiert die KWL mit einer Gewinnbeteiligung von 1/12. Die Neuausrichtung der Verträge soll die pauschalen Zahlungen an die KWL (Pacht) reduzieren und die KWL stärker am Geschäftsrisiko beteiligen. Daher ist vorgesehen, dass die KWL zukünftig eine Gewinnbeteiligung von 1/5 erhält. Der Gewinn wird erst nach Abzug aller Kosten (auch Pacht) verteilt, sodass beide Vertragsparteien ein großes Interesse an einem wirtschaftlichen Betrieb haben.

Exemplarischer Vergleich Zahlungen an KWL anhand der Zahlen 2019				
	alt		neu	
laufende Pacht	pauschal	550.000,- EUR	3 % AHK	216.500,- EUR
flexible Pacht			10 %	der außerordentl. Instandsetzungen
Gewinnbeteiligung KWL	1/12	168.800,- EUR	1/5	471.800,- EUR
Summe		718.800,- EUR		688.300,- EUR

Neben der angemessenen Risikoverteilung ermöglichen die beiden neuen Verträge eine langfristige (mindestens 10 Jahre) Planungssicherheit für beide Parteien, da auch möglicherweise unwirtschaftliche Neubauten wie ein Parkhaus in Travemünde mit diesem Vertrag abwickelbar sind. Solche Neubauten könnten dann durch die KWL finanziert werden und so den Investitionshaushalt der HL entlasten.

Nach Beschluss der neuen Verträge durch die Bürgerschaft wird die Hansestadt Lübeck die KWL mit dem Bau eines Parkhauses am Fahrenberg in Travemünde beauftragen. Die als Haushaltsbegleitbeschluss (0/09154-01-01-01) unter TOP 9.8.2 in der Haushaltssitzung der Bürgerschaft am 24.09.2020 beschlossenen Investitionsmittel werden dann nicht mehr aus dem städtischen Haushalt benötigt. Die Finanzierung kann durch die KWL erfolgen. Die HL pachtet das Parkhaus, wenn es fertiggestellt ist, sodass eine Entlastung des städtischen Investitionshaushaltes erreicht werden kann. Ein ähnliches Vorgehen wird für den Neubau des Parkhauses Holstentor geprüft. Das Bestandsgebäude befindet sich entgegen der anderen Parkhäuser im Eigentum der HL. Bei der anstehenden Prüfung sind die Rahmenbedingungen durch die Einbindung in den BgA MuK zu berücksichtigen.

Als Anlage 1 ist der neue Pachtvertrag „Parkobjekte“ beigefügt. Der neue Geschäftsbesorgungsvertrag „Parkierung“ ist als Anlage 3 beigefügt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen gegenüber den bestehenden Verträgen wird jeweils noch eine Synopse zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

Anlage 1: Pachtvertrag

Anlage 2: Synopse Pachtvertrag

Anlage 3: Geschäftsbesorgungsvertrag

Anlage 4: Synopse Geschäftsbesorgungsvertrag

Senatorin Joanna Hagen