

# Gemeinde Heist

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0596/2015/HE/BV

Fachteam:	Kommunikations- und Strukturmanagement	Datum:	14.09.2015
Bearbeiter:	Frank Wulff	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Finanzausschuss der Gemeinde Heist	21.09.2015	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	28.09.2015	öffentlich

### **Pachtvertrag zwischen der Gemeinde Heist und dem azv Südholstein über den Standort des PoP in Heist**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Heist ist Eigentümerin des Flurstücks 194 der Flur 3, Gemarkung Heist. Der azv Südholstein hat zum Betrieb des Glasfasernetzes in den Gemeinden Heist und Holm auf diesem Grundstück einen PoP (Point of Presence) errichtet. Dieses Gebäude beinhaltet notwendige Technikkomponenten.

Der azv Südholstein hatte zunächst darum gebeten, das Grundstück von der Gemeinde käuflich zu erwerben. Dieses hatte die Gemeinde abgelehnt, zumal nicht geklärt ist, wie das Ergebnis der Verhandlungen zum Verkauf des Breitbandnetzes aussehen wird und wer dann Eigentümer des Grundstücks werden würde.

Es wurde sich mit dem azv Südholstein darauf geeinigt, eine Pacht in Erwägung zu ziehen. Der azv Südholstein begründet den Wunsch nach einer Regelung damit, dass weiterhin ein reibungsloser Betrieb dieser Station gewährleistet werden kann. Außerdem ist eine rechtliche Regelung zur Nutzung des Grundstücks notwendig.

Die Größe des Gebäudes beträgt im Grundriss ca. 3x11 m und bedeckt somit rund 33 m<sup>2</sup>. Als Pachtland soll an der Grundfläche des PoP ein Bereich von 3 m jeweils an den kurzen Seiten des Gebäudes sowie an der rückwärtigen Südansicht angesehen werden. Damit sind auch mögliche Arbeitsbereiche am Gebäude sowie am Kabelschacht an der Südseite abgedeckt. Die nördliche Längsseite des Gebäudes ist genau an den vorhandenen Geh- und Radweg angelehnt worden. Somit ist eine Anpachtung an dieser Seite nicht vorgesehen. Eine Einzäunung oder zusätzliche Befestigung der ansonsten als Sport- und Freizeitfläche genutzten Nachbarflächen (Am Sportplatz) ist nicht vorgesehen. Die benannten Flächen sind im anliegenden Lageplan kenntlich gemacht und betragen, einschl. Gebäudefläche, rund 102 m<sup>2</sup>.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der azv Südholstein hat einen Entwurf eines Pachtvertrages vorgelegt (siehe Anlage). Seitens der Verwaltung gibt es einige Änderungen gegenüber dem Erstentwurf des azv Südholstein. Dieser Vorlage ist ebenfalls ein überarbeiteter Entwurf beige-fügt. Änderungen und Ergänzungen sind rot markiert.

Viele Ergänzungen sind aus rechtlicher Sicht notwendig und somit ergänzungswürdig. So fehlten im Erstentwurf Formulierungen über eine mögliche Pachterhöhung (§ 2 Nr. 2), Unterhaltungs- und Sorgfaltspflichten (§ 3), dem notwendig werden können den Betreten des Grundstücks (§ 4), das Kündigungsrecht beider Seiten (§ 5 Nr. 2-5), die Entschädigung und die Pflichten bei Vertragsende (§ 7), den Haftungsausschluss (§ 8) und die Salvatorische Klausel (§ 10).

Der Pachtzins in § 2 wurde im Entwurf in der Höhe belassen. Der azv Südholstein hat mit 25 € je qm pro bebauter Fläche (33 qm) gerechnet und eine Gesamtpacht in Höhe von 825 € ermittelt. Darin enthalten sieht der azv Südholstein den Aufwand zur Pflege des Grundstücks (Rasen mähen, Winterdienst, etc.) mit 200 € als abgegolten an. Seitens der Verwaltung wird die Höhe des Pachtzinses als angemessen angesehen. Gleichwohl beinhaltet der neue Entwurf Formulierungen, die eine Erhöhung des Pachtzins, gerade im Hinblick auf den Pflegeaufwand, berücksichtigen.

In § 5 wurde die Pachtdauer mit 30 Jahren angegeben. Diese Dauer resultiert aus den mutmaßlichen Nutzungszeiten des Breitbandnetzes und somit auch des auf dem Grundstück errichteten PoPs. Aus dieser Sicht ist die Pachtdauer also durchaus angemessen. Gleichwohl ist aus Sicht des azv Südholstein wünschenswert, dem zukünftigen Käufer des Breitbandnetzes eine langfristige Nutzungsdauer des Grundstücks in Aussicht zu stellen. Aufgrund der langfristigen Pachtdauer sind Formulierungen zu Kündigungsrechten aufgenommen worden, die vorher nicht enthalten waren. Dazu gehört auch die Formulierung einer möglichen Erhöhung der Pacht und dem damit verbundenen Kündigungsrecht.

Der azv Südholstein hatte in § 6 des eigenen Entwurfs vorgesehen, dass der Pachtvertrag auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht, wenn Eigentümer des Grundstücks oder des PoPs wechseln. Dieses automatische Übergehen wird seitens der Verwaltung als kritisch gesehen. Es sollte zumindest die Möglichkeit eingeräumt werden, mit dem neuen Eigentümer über den Fortbestand des Vertrages oder der Ergänzung bzw. Änderung der Inhalte zu verhandeln. Insofern wird die Formulierung laut § 6 des neuen Entwurfs vorgeschlagen.

### **Finanzierung:**

Zur Höhe des Pachtzins wurde bereits zum vorangegangenen Punkt eingegangen.

### **Fördermittel durch Dritte: -/-**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Finanzausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss

des Pachtvertrages zwischen der Gemeinde Heist und dem azv Südholstein zur Nutzung des PoP-Grundstückes in der Fassung des Entwurfs des Amtes Moorrege.

---

Jürgen Neumann

**Anlagen:**

1. Entwurf des Pachtvertrages vom azv Südholstein
2. Geänderter Entwurf des Pachtvertrages durch das Amt Moorrege