



Stadt Schöningen

Vorlagen Nr.: **64/2019 vom 15.04.2019**

erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen**

Bearbeiterin: Frauke Hilal

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	09.05.2019	Zur Beratung und Empfehlung	☒	☐
Verwaltungsausschuss	14.05.2019	Zur Beschlussfassung		☒

Tagesordnungspunkt:

Verpachtung von Sauna und Bistro im Badezentrum Negenborn

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten	☒ Ergebnishaushalt
☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten	☐ Finanzhaushalt (Investition)
☐ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☒ Einnahmen in Höhe von 3.000,00 €/a zzgl. Schwimmbadanteil am Saunaeintritt
Produkt:	Bäder 4243
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Die Sauna und das Bistro im Badezentrum Negenborn werden zum 01.06.2019 an Herrn Karsten Priesnitz verpachtet. Der Pachtvertrag ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird der Erstschrift der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Sachverhaltsdarstellung:

Gem. § 58 (1) Ziff. 13 NKomVG entscheidet der Rat der Stadt Schöningen grundsätzlich über den Abschluss von Pachtverträgen. Gem. § 58 (1) Ziff. 2 NKomVG i.V.m. Buchstabe A, Ziffer 6. d) der Richtlinie des Rates vom 23.03.2017 handelt es sich hier jedoch um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, da die Jahrespacht den Betrag von 10.000 € nicht übersteigt. Trotzdem möchte die Verwaltung den Ausschuss für Technik und Umwelt und den Verwaltungsausschuss über die mögliche Verpachtung der Sauna einschließlich Bistro informieren und in die Entscheidung einbeziehen.

Herr Karsten Priesnitz hat sich aufgrund der Betreibersuche auf der Homepage der Stadt Schöningen gemeldet und möchte die Sauna und das Bistro im Badezentrum Negenborn pachten. Herr Priesnitz hat bereits ein Bistro in einem Freibad betrieben.

Die Räumlichkeiten im Badezentrum Negenborn sowie die bereits drei aus jeweils wirtschaftlichen Gründen gescheiterten Pachtverhältnisse sind ihm bekannt. Trotzdem hat Herr Priesnitz großes Interesse signalisiert, das Bistro und die Sauna ab 01.06.2019 für 250,00 € monatlich zu pachten. Herr Priesnitz würde sich gern in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 09.05.2019 vorstellen und von seinem geplanten Konzept berichten.

Seitens der Verwaltung wurde der anliegende Pachtvertrag vorbereitet. Es wird empfohlen, die Sauna und das Bistro ab 01.06.2019 an Herrn Priesnitz zum Pachtzins von 250,00 € einschl. Nebenkosten zzgl. derzeit 19 % MwSt. zu verpachten. Die Pachthöhe entspricht der gezahlten Pacht des Vorgängers und deckt die anfallenden Nebenkosten. Der Stadt steht von jedem Saunagast der normale Badeintritt zu (derzeit 50 %). Einzelheiten können dem anliegenden Pachtvertrag entnommen werden.

Anlagenverzeichnis

- Pachtvertrag Sauna und Bistro

Der Bürgermeister



Bäsecke

Pachtvertrag

zwischen der Stadt Schöningen, Markt 1, 38364 Schöningen
vertreten durch den Bürgermeister Henry Bäsecke

-Stadt-

und

Herrn Karsten Priesnitz, Lindstraße 5, 39356 Klinze

-Pächter-

§ 1

Die Stadt Schöningen verpachtet dem Pächter zum Betrieb einer Saunaanlage mit Cafeteria/Bistro folgende, im Badezentrum Negenborn gelegene Räume sowie einen Teilbereich des Außengeländes (siehe Anlage 1):

- 1 Saunaanlage
- 1 Cafeteria/Bistro
- 1 Küche (Anlage 2)
- 1 Herren-WC
- 1 Damen-WC
- 1 Nebenraum
- 1 Außenbereich

Saunaanlage, Cafeteria, Nebenräume und die Fläche im Außenbereich bilden ein gemeinsames Pachtobjekt, das nach den Regeln der Gewerbemiete zu behandeln ist.

Der Pächter ist berechtigt, den Saunabereich im Außenbereich auf eigene Kosten zu erweitern. Mögliche Erweiterungsmaßnahmen sind mit der Stadt abzustimmen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt.

Die Stadt stellt für die Besucher des Saunabereiches ein Kassensystem zur Verfügung. Weiterhin nutzen die Besucher des Saunabereiches den Umkleidebereich sowie die sanitären Anlagen des Schwimmbadbereiches gegen Zahlung des Entgeltes für das Bad. Die Parkplätze im Außenbereich können ebenfalls von den Saunabesuchern genutzt werden.

Die Saunabesucher können während der Zeiten des öffentlichen Badebetriebes den gesamten Schwimmbadbereich mitnutzen. Außerhalb dieser Zeiten ist keine Badaufsicht gewährleistet und der Pächter muss verantwortlich dafür Sorge tragen, dass lediglich der direkte Zugang vom Sanitärbereich zum Saunabereich genutzt werden kann.

Dem Pächter ist bekannt, dass der Rat der Stadt Schöningen folgenden Anteil des Eintrittspreises Sauna für die Nutzung des Schwimmbades/Sozialtrakt festgelegt hat:

Eintritt Sauna/Anteil Schwimmbad

Tageskarte Erwachsene	5,00 €
Tageskarte Jugendliche	2,50 €
10er Karte Erwachsene	40,00 €
10er Karte Jugendliche	20,00 €

Die Besucher entrichten das gemeinsame Eintrittsgeld am Kassenautomaten im Schwimmbadeingangsbereich. Die Registrierung der Saunabesucher erfolgt durch einen Eingangsleser zum Saunabereich. Die Abrechnung mit dem Pächter erfolgt jeweils monatlich.

§ 2

Das Pachtverhältnis beginnt am 01.06.2019 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Dem Pächter und der Stadt steht das Recht zu, das Pachtverhältnis jederzeit mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende vorzeitig zu kündigen.

§ 3

Der Pachtzins beträgt monatlich 250,00 € einschl. Nebenkosten zzgl. derzeit 19 % MwSt.

§ 4

Der Pachtzins und die Mehrwertsteuer sind monatlich am 1. eines jeden Monats an die Stadtkasse Schöningen kostenfrei zu zahlen, soweit nichts anderes in diesem Vertrag geregelt ist.

§ 5

Die Kosten für Schönheitsreparaturen im Pachtobjekt sind in voller Höhe vom Pächter zu tragen. Sonstige Reparaturen am Pachtobjekt – mit Ausnahme der tragenden Bauteile, des Daches, der Außenfenster, der Gebäudeaußenhaut, der Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit sie in den tragenden Bauteilen verlaufen, mit Ausnahme von Verstopfungen – sind mit Kosten bis zu 1.500,00 € jährlich ebenfalls vom Pächter vorzunehmen. Der Pächter hat die Kosten für die Beseitigung von Schäden zu tragen, die durch ihn, sein Personal, seine Familienangehörigen, seine Besucher oder Kunden verursacht werden, ohne dass es auf ein Verschulden dieser Personen ankommt. Alle Schäden sowie drohenden Gefahren sind der Stadt unverzüglich zu melden.

§ 6

Einen Anspruch auf Schadenersatz, Entschädigung oder Pachtnachlass hat der Pächter nicht wegen eines Einnahmeausfalles durch notwendige Instandsetzungs- oder Unterhaltungsarbeiten sowie durch von dem Pächter zu duldende oder mit seiner Einwilligung am Pachtobjekt oder in seiner Umgebung durchgeführten Verbesserungsarbeiten sowie höhere Gewalt.

Dem Pächter ist bekannt, dass das Bad jährlich für 4 Wochen zur Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten geschlossen ist. Während der Schließungszeit kann das Pachtobjekt nur nach Absprache mit dem Verpächter betrieben werden.

Dem Pächter ist weiterhin bekannt, dass das Badezentrum Negenborn montags für Wartungs- und Reinigungsarbeiten geschlossen ist. Lediglich das Schulschwimmen findet in der Zeit von 8.00 bis 13.00 Uhr statt.

Ansprüche für die Schließungszeit entstehen nicht.

§ 7

Der Pächter verpflichtet sich, eine ausreichende Haftpflichtversicherung, ausreichende Versicherungen gegen Einbruch, Vandalismus, Glasbruch, Elektronikschäden, Diebstahl und Wasserschäden abzuschließen, durch die alle Schäden abgedeckt werden, die durch den Betrieb der Sauna und der Cafeteria der Stadt und Dritten entstehen können. Die Versicherungsverträge sind auf Verlangen der Stadt vorzulegen.

Der Pächter hat die erforderliche Qualifikation für den ordnungsgemäßen Betrieb der Saunaanlage sowie alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse für den Betrieb des Gastronomiebereiches der Stadt nachzuweisen.

§ 8

Der Pächter verpflichtet sich zur ordnungsmäßigen Nutzung und Bewirtschaftung des Pachtobjektes.

Die Reinigung des Pachtobjektes obliegt dem Pächter. Er ist für die ordnungsgemäße und hygienisch einwandfreie Reinigung verantwortlich.

Zwischen der Verpachtung der Sauna und der Cafeteria und dem öffentlichen Badebetrieb besteht ein enger Zusammenhang. Daher ist der Pächter verpflichtet, in dieser Zeit, die Bewirtschaftung der Cafeteria und Saunaanlage badüblich vorzunehmen. Die Öffnungszeiten werden den Notwendigkeiten des Badebetriebes angepasst.

Folgende Mindestöffnungszeiten müssen im Rahmen des öffentlichen Badebetriebes eingehalten werden:

Dienstag bis Freitag	13.00 Uhr – 19.30 Uhr
Samstag und Sonntag	12.00 Uhr – 18.00 Uhr

Die Öffnungszeiten können in Abstimmung mit dem Verpächter jederzeit individuell angepasst werden. Eine mehrtägige Schließung der Sauna und der Cafeteria ist nur mit Zustimmung des Verpächters zulässig.

Dem Pächter ist bekannt, dass das Badezentrum am Montag, Mittwoch bis Freitag in der Zeit von 8.00 bis 13.00 Uhr ausschließlich für das Schulschwimmen geöffnet ist.

§ 9

Für andere Zwecke als für den Betrieb einer Saunaanlage mit Cafeteria dürfen die verpachteten Räume nur mit Zustimmung der Stadt genutzt werden.

Das Anbringen von Anlagen zur Außenwerbung bedarf der Genehmigung der Stadt als Grundstückseigentümerin und der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

§ 10

Die Stadt ist berechtigt, die verpachteten Räume jederzeit durch Beauftragte besichtigen zu lassen. Der Zeitpunkt, zu dem solche Besichtigungen vorgenommen werden sollen, ist dem Pächter rechtzeitig anzuzeigen.

§ 11

Der Pächter darf Spielautomaten, Musikboxen u.ä. Geräte nur mit Zustimmung der Stadt aufstellen.

§ 12

Die Stadt kann das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen, insbesondere wenn der Pächter

1. trotz Mahnung mit Zahlungen aus dem Pachtverhältnis mindestens 1 Monat im Rückstand ist, die betragsmäßig einer 2-Monats Pacht ohne Nebenkosten entspricht.
2. den Saunabetrieb und – oder die Cafeteria vernachlässigt, z.B. wenn Gründe eintreten, die die Zurücknahme der Erlaubnis zum Betrieb einer Gastwirtschaft oder Schankwirtschaft rechtfertigen, die Erlaubnis entzogen oder von dem Pächter zurückgegeben wird (Auflagen Gesundheitsamt, Gewerbeaufsichtsamt usw.),
3. gegen die Bestimmungen dieses Vertrages trotz schriftlicher Abmahnung verstößt.
4. Insolvenz wegen Zahlungsunfähigkeit angemeldet hat.

§ 13

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist das Pachtobjekt in ordnungsgemäßem Zustand und soweit es die Betriebsanlagen und die Einrichtungsgegenstände betrifft, auch vollständig zurückzugeben. Der Pächter hat keinen Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen, die er auf das Pachtobjekt gemacht hat. Eingebaute Sachen sind in den Pachträumen zu belassen und gehen entschädigungslos in das Eigentum des Verpächters über. Der Verpächter kann jedoch auch die Beseitigung der eingebauten Gegenstände fordern.

§ 14

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.

Die Parteien verpflichten sich, in diesem Fall eine Vereinbarung zu treffen, die der rechtsunwirksamen Bestimmung am weitesten entspricht.

§ 15

Als Gerichtsstand wird Schöningen vereinbart.

Schöningen, den

Stadt Schöningen

Der Pächter

Bäsecke
Bürgermeister

Architectural floor plan of a swimming hall and sauna complex. The plan includes a large swimming pool (Schwimmbad) with a depth of 1.50m, a pool deck (Klinkerdeck) with a depth of 0.40m, and a pool house (Länderstube) with a depth of 0.40m. The pool is surrounded by a concrete deck (OKFF) and a concrete wall (OKRD). The pool house is located at the bottom left of the plan. The main building contains a large hall (Lager 1) with a floor area of 3.48 m², a storage room (Lager 2) with a floor area of 16.40 m², a hallway (Flur) with a floor area of 23.23 m², a shower (D-Dusche) with a floor area of 20.29 m², a toilet (D-WC) with a floor area of 8.27 m², an electrical room (Elektro) with a floor area of 12.43 m², a house connection (Hausanschluss) with a floor area of 9.24 m², a school storage room (Lager Schule) with a floor area of 19.79 m², a Finnish sauna (Finnische Sauna 90°C) with a floor area of 10.00 m², a steam bath (Sauna mit Zusatzfunktion 'Salzgrotte'), a storage room (Vorraum Sauna / Sanitär), a bathroom (WC H), a bathroom (WC D), a sauna entrance (Eingangsbereich Sauna), a dining area (Gastrobereich) with a floor area of 74.00 m², a bio-sauna (Biosauna 60°C) with a floor area of 15.27 m², and a terrace (Terrasse) with a floor area of 36.94 m². The plan also shows a staircase (Treppenturm) with a floor area of 15.27 m², a concrete wall (OKFF), a concrete wall (OKRD), and a concrete wall (OKFF). The plan is oriented with North (N) at the top. The total floor area of the sauna area is 133.45 m².

Saunabereich 1:50

Planstand 20.01.2015	PROJEKT: Europäische Lernumgebung Mathematik	GENÄHRUNG: Schöningen	MASTAB:
	FLUR / FLURSTÜCK: Heggenbühl 19 38818 Schöningen	BAUHEIT: 3000 Schöningen 38818 Schöningen	ZEICHNUNG:

[illegible]

Bistro 1:10

[illegible]