

# Stadt Neu-Anspach

## BESCHLUSS

der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung  
vom Donnerstag, den 15.12.2016.

### **3.4 Abschluss einer Absichtserklärung zwischen der Stadt Neu-Anspach und der Bürgergenossenschaft Freizeitcenter Waldschwimmbad in Gründung, zum Neubau eines Gaststättengebäudes Vorlage: 250/2016**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die nachfolgende Absichtserklärung mit der Bürgergenossenschaft Freizeit Center Waldschwimmbad in Gründung:

#### **Absichtserklärung - Letter of Intent (LoI)**

zwischen

Stadtverwaltung Neu-Anspach

Vertreten durch den Magistrat und den Bürgermeister

Rathaus - Bahnhofstraße 26

61267 Neu-Anspach

und

Bürgergenossenschaft Freizeit Center Waldschwimmbad in Gründung

(nachfolgend FCW genannt)

vertreten durch Jörg Hegerding und Artur Otto

Silberdistelweg 7

61267 Neu-Anspach

#### **Präambel**

Die Stadt Neu-Anspach betreibt ein öffentliches Freibad - das „Waldschwimmbad“. Zu den Gebäuden auf dem Gelände gehört unter anderem ein Komplex, der aus einer Gaststätte mit Außenbereich (Terrasse), einem Verkaufskiosk für Badbesucher, einem Kassenraum und Sanitätsraum für Badegäste und einem Aufenthaltsraum für das Personal besteht.

Insbesondere der Bereich „Gaststätte“ entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und erlaubt aufgrund seiner Größe auch kaum einen wirtschaftlichen Ganzjahresbetrieb. Eine weitere oder erneute Verpachtung ist für die Stadt ggf. mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden und hat zudem das Risiko, dass kein geeigneter Pächter gefunden wird.

Die FCW besteht aus einer kleinen Gruppe interessierter Bürger. Sie bereitet die Gründung einer Bürgergenossenschaft vor, die als wesentliches Ziel die grundlegende Erneuerung und begrenzte Erweiterung der Gaststätte am Waldschwimmbad (inkl. Kiosk, Kassenraum, Sanitätsraum und Aufenthaltsraum) zum Ziel hat. Nach einer gründlichen Analyse der bestehenden Substanz soll auf Basis eines bereits vorliegenden Konzeptes ein neues Gebäude entstehen.

Neben einer deutlichen Verbesserung der Serviceleistungen für die Besucher des Bades soll die Gaststätte einem engagierten Pächter einen wirtschaftlichen Ganzjahresbetrieb ermöglichen. Neben den Badegästen sollen auch andere Sportler und Wanderer angesprochen und als Gäste gewonnen werden.

#### **1. Vertragsgegenstand**

Gegenstand der vorgesehenen vertraglichen Vereinbarung ist die Übertragung eines Teils der Grundstücksfläche des Waldschwimmbads mit den darauf befindlichen Gebäuden zur Bewirtung, dem Kioskbetrieb, dem Kassenraum sowie dem Sanitäts- und Aufenthaltsraum für Personal an die zu gründende

Bürgergenossenschaft FCW. Weiterhin wird in dem abzuschließenden Vertrag die Verpachtung eines Teils der Räumlichkeiten an die Stadt geregelt werden.

## **2. Bürgergenossenschaft**

Voraussetzung für eine Zusammenarbeit ist die Konstituierung und Prüfung einer Bürgergenossenschaft nach den Gesetzen und Regeln des deutschen Genossenschaftswesens. Zur Sicherstellung dieser Voraussetzungen wird die zu gründende Bürgergenossenschaft einem entsprechenden Verband beitreten und sich fachliche Beratung und Unterstützung sichern.

Es wird eine geeignete und auf das Projekt abgestellte Satzung entwickelt und vorgelegt werden. Diese wird Basis für die Anwerbung von Genossen und von verzinslichen Krediten sein, mit dem das gesamte Projekt finanziert werden soll.

Die Bürgergenossenschaft wird einen Vorstand und einen Aufsichtsrat erhalten.

## **3. Beteiligung der Stadt Neu-Anspach**

Die Stadt Neu-Anspach veranlasst eine Teilung des fraglichen Grundstückes und weist die notwendige Fläche für den Neubau separat aus. Diese Fläche erhält die FCW zu einem symbolischen Preis (noch festzulegen) mit Zweckbindung für den Bau wie oben dargestellt.

Kommt die Finanzierung und der Bau nicht zustande, bleibt das Grundstück im Eigentum der Stadt, bzw. wird zurückgegeben.

Die entsprechenden Bereiche der Stadtverwaltung unterstützen den Bauantrag und beraten die FCW im Sinne einer reibungslosen und schnellen Abwicklung.

## **4. Vermietung und Verpachtung**

Die Stadt Neu-Anspach mietet die beiden Räume für Personal und Kasse von der FCW zu einem ortsüblichen Preis (noch festzulegen) für den Betrieb des Schwimmbades an.

Die Vermietung und Verpachtung der Gaststätte und des Kioskes obliegt der FCW. Die FCW wird seinen Vertragspartner für den Betrieb des Kioskes bzw. der Gaststätte verpflichten, sicherzustellen, dass der Kiosk in der Badesaison an Tagen mit mindestens 100 Badegästen geöffnet und lieferbereit ist.

## **5. Kosten**

Beide Seiten tragen ggf. entstehende Kosten für die Bearbeitung dieses Lol und die Vorbereitung der Bürgergenossenschaftsgründung jeweils selbst. Ggf. notwendige Belastungen der anderen Partei sind vorher bekannt zu geben.

## **6. Bindungswirkung**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass dieser Lol keine rechtliche Bindung zum Abschluss des beabsichtigten Vertrages entfaltet. Vielmehr haben die Parteien das Recht, jederzeit ohne Angaben von Gründen von weiteren Verhandlungen Abstand zu nehmen. Dies gilt auch aber nicht ausschließlich in dem Fall, dass die Gründung der Bürgergenossenschaft nicht zum Tragen kommt. Insbesondere besteht kein Anspruch der Stadt auf Gründung der Bürgergenossenschaft. Kommt es nicht zum Abschluss des beabsichtigten Vertrages trägt in jedem Fall jede Partei die bei ihr bisher angefallenen Kosten sowie die Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Lol und den sich anschließenden Verhandlungen für den angestrebten Vertragsabschluss stehen, selbst. Hierzu zählen insbesondere Reisekosten, Anwaltskosten, Recherchekosten, Beraterkosten, Planungskosten usw.. Die Regelungen der Ziffer 5. „Kosten“ bleiben hiervon unberührt.

## **7. Bindungsfrist**

Haben sich die Parteien nicht bis spätestens 31.03.2017 über einen entsprechenden Vertragsabschluss geeinigt, tritt dieser Lol außer Kraft, es sei denn, die Parteien haben einvernehmlich eine Verlängerung der Laufzeit schriftlich vereinbart. Dieser Lol tritt ferner mit dem Abschluss des angestrebten Vertrages außer Kraft.

## **8. Werbung**

Nach Unterzeichnung des Lol dürfen beide Seiten den Inhalt für Werbe- und Publizitätszwecke verwenden - die FCW insbesondere im Rahmen der Werbung für den Kauf von Bürgergenossenschaftsanteilen und Krediten.

## **9. Weitere vertragliche Regelung**

Nach Unterzeichnung des Lol und Gründung der Bürgergenossenschaft wird ein detaillierter Vertrag erstellt, der alle Einzelheiten regelt. Beide Seiten werden sich hier um pragmatische Lösungen und insbesondere um eine Kostenreduzierung bemühen.

Ergänzungen und Änderungen dieses Lol erfordern die Schriftform.

## **10. Zeitplan**

Der Lol wird auf der nächsten möglichen Magistratssitzung beraten, um den Stadtverordneten bei der nächsten anstehenden Sitzung den Vorschlag zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

## **11. Geheimhaltung**

Im Interesse der Transparenz zu den Bürgern wird ausdrücklich keine Geheimhaltung vereinbart.

## **12. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Lol unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Abschluss des Lol unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Lol im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der Zielsetzung am nächsten kommen, die die Parteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Lol als lückenhaft erweist.

## **13. Gerichtsstand**

Für diesen Lol gilt deutsches Recht.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Lol ist, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes bestimmt ist, der Gerichtsstand Bad Homburg.

Ergänzend beschließt die Stadtverordnetenversammlung, folgende Punkte in den weiteren Beratungen abzu prüfen:

- 1) dass die Gaststätte ggf. auch ohne das Schwimmbad betrieben werden muss,
- 2) ob die Übertragung des Grundstücks auch in Erbpacht übertragen werden kann.

**Beratungsergebnis: 35 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**