

Grundstücksüberlassungsvertrag

Stand: 15.06.2011

zwischen der Stadt Sankt Augustin, vertreten durch den Bürgermeister,
- im folgenden Verpächterin genannt –

und

dem Verein vertreten durch den Vorstand,
- im folgenden Pächterin genannt –

Präambel

Die Kulturgärten Sankt Augustin 2011 sind als ein fester Bestandteil der Grünverbindung Grüne Mitte in Sankt Augustin im Projektdossier des Grünen C vom Juni 2007 textlich beschrieben und räumlich-konzeptionell erfasst. Sie haben zum Ziel, die Engstelle zwischen Menden und dem Zentrum durch die Schaffung einer „Internationalen Gartenanlage“ zu sichern, indem die jetzt „ausgeräumte“ Kulturlandschaft mit einer Abfolge von Modulen zu einer Gartenanlage transformiert wird, wobei zugleich eine durchgängige Wegeverbindung zur Siegaue – der „link“ - hergestellt werden soll. Vorgeschlagen wird eine Anreicherung der Landschaft mit Wegrainen, Blühstreifen, Einzelbäumen in Verbindung mit „Trittsteinen“ wie Obstwiesen, Pflück- und Experimentierfeldern. Denkbar ist die Integration einer Gemeindewiese, aber auch von Spielraum in das Gesamtkonzept. Trotz aller gliedernden Maßnahmen soll letztendlich der Charakter der weitgehend offenen Kulturlandschaft erhalten bleiben. Ein weiteres Ziel der Planung ist die landschaftliche Einbindung der begrenzenden Siedlungsränder, die zurzeit völlig übergangslos sind.

Die Gartenanlage soll den Prinzipien von „Interkulturalität“, „Kommunikation und Austausch“, „inhaltlicher und räumlicher Offenheit“, „Nutzgärten“, „individueller und gemeinschaftlicher Nutzung von Flächen“ und der Option von „Lernparzellen“ entsprechen.

Der Entwurf sieht neben den Gartenparzellen, die in bandförmigen, leicht erhöhten Gartenräumen entwickelt werden, einen neuen zentralen Quartiersplatz mit einer Picknickwiese und Spielplatz als neuen Mittel- und Treffpunkt der Anlage vor. In Anlehnung an das Rahmenkonzept entsteht in der Mittelachse ein Aktionsband, das den „link“ begleitet, an dem auch weitere Spiel- und Sportangebote angeboten werden könnten. Hier ist der Standort eines „Gemeinschaftshauses“ in der Nähe des Quartiersplatzes vorgesehen. Die Erschließung der Gartenparzellen erfolgt ausschließlich durch fußläufige Stichwege, die an das zentrale Aktionsband anbinden. Grundsätzlich können die Parzellen und das Grabeland erweitert werden, indem die Gartenbänder an den Stichwegen „gespiegelt“ werden. Dies erlaubt eine stufenweise Auffüllung der freien Räume zwischen den zuerst genutzten Gartenbändern.

§ 1

Pachtgegenstand

- (1) Die Verpächterin verpachtet der Pächterin die im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) grün mit Kreuzschraffur eingezeichneten und im beigefügten Bestandsverzeichnis (Anlage 2) aufgeführten Grundstücke in einer Größe von ca. xxx qm zur Weiterverpachtung an Gärtner. Der Übersichtsplan und das Bestandsverzeichnis sind Bestandteile dieses Vertrages.
- (2) Die Verpachtung erfolgt auf der Grundlage des von der Stadt aufgestellten Planes für die Gesamtanlage einschließlich der Aufteilung in Einzelgärten (Gesamtplan, Anlage 1); Veränderungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

§ 2

Dauer des Pachtverhältnisses

Das Pachtverhältnis beginnt mit Wirkung vom _____ und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Er kann jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden.

§ 3

Pachtzins

- (1) Der Pachtzins beträgt je qm verpachteter Fläche = XXX Euro jährlich. Die Verpflichtung zur Zahlung des Pachtzinses beginnt mit Übergabe des Pachtgegenstandes an die Pächterin. Dieser Pachtzins ist am 01.07. eines jeden Jahres für das laufende Pachtjahr in voller Höhe fällig und an die Stadtkasse Sankt Augustin zu zahlen. Geht der Betrag nicht innerhalb einer Woche nach dem Zahlungstermin ein, so sind von der Pächterin Verzugszinsen in Höhe von 5 % jährlich zu zahlen.
- (2) Für den vereinbarten Pachtzins von XXX Euro je qm wird ab 01. Januar 2011 folgende Wertsicherungsklausel vereinbart:

Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt für das Basisjahr 2005 = 100 festgelegte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ oder der an seine Stelle tretende Index gegenüber der für den Monat Januar 2011 veröffentlichten Monatsindexzahl von 109,2 verändern, so erhöht oder ermäßigt sich der Pachtzins in demselben Verhältnis.

Die Anpassung des Pachtzinses wird jedoch nur zu dem für den Monat Januar eines jeden Jahres sich ergebenden Prozentsatzes verbindlich, sofern sich die Indexzahl bis zu diesem Monat um mindestens zehn Prozentpunkte verändert hat.

- (3) Die Pächterin trägt anfallende Straßenreinigungsgebühren und Kanalbenutzungsgebühren sowie die durch den Bezug von Strom und Wasser entstandenen laufenden Kosten.

§ 4

Leistungen der Verpächterin/Pächterin

Die Verpächterin überlässt den Pachtgegenstand voll erschlossen nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes 524 „Gärten der Nationen“.

§ 5

Nutzung

- (1) Die verpachteten Grundstücke sollen dem Leitbild „Grabeland“ folgen. Im Vordergrund stehen der Nutzgarten und die gärtnerische Eigenversorgung. Im übrigen soll sich die Nutzung am Leitbild der Präambel orientieren.
- (2) Die Eingangstore zur Gartenanlage sind für die Öffentlichkeit in der Zeit von 9:00 Uhr bis 21:00 Uhr offenzuhalten.
- (3) Jeder Gärtner darf in der Regel nur einen Garten in der vorgesehenen Modulgröße von 75 bis 100 qm erhalten. In Ausnahmefällen (größere Familien) können zwei Module zusammengelegt werden. Darüber hinaus dürfen keine größeren Einheiten gebildet werden.
- (4) Personen, die zum Haushalt des Gärtners gehören, sind von der Anpachtung eines weiteren Gartens ausgeschlossen.
- (5) Die Pächterin ist nicht berechtigt, dem Gärtner eine Unterverpachtung zu gestatten.
- (6) Die Pächterin darf nur an in Sankt Augustin mit Erstwohnsitz lebende Personen einen Garten verpachten.
- (7) Die Pächterin ist berechtigt, auf dem Grundstück nach den Vorgaben der Stadt ein Vereinsheim errichten (siehe Anlage). Eine Vermietung an vereinsfremde Dritte ist ausgeschlossen.

§ 6

Bewirtschaftung und Kostentragung

- (1) Die laufende Unterhaltung der Flächen, die im Bebauungsplan 524 mit „privat“ gekennzeichnet sind, obliegt der Pächterin, soweit nicht Dritte dazu verpflichtet sind; dazu gehören auch Pflege, Unterhaltung und ggf. Erneuerung der seitens der Verpächterin eingebrachten Bepflanzungen an Wegen, Plätzen und Innenzäunen. Alle hierdurch entstehenden Kosten trägt die Pächterin. Der Pächterin obliegen auf ihre Kosten Reinigung und Winterwartung der Wege und Plätze nach Maßgabe der jeweiligen Ortssatzung.

- (2) Die Pächterin verpflichtet sich ferner, die Anlage auf ihre Kosten für die Dauer der Pachtzeit in einem ordnungsgemäßen, sauberen und funktionsfähigen Zustand zu erhalten und insoweit ergehende Weisungen der Verpächterin zu befolgen.

- (3) Außerhalb der mit „privat“ gekennzeichneten Flächen obliegen der Pächterin folgende Pflegemaßnahmen:
Die Wiesenflächen sind zwei bis drei Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Es wird auf Wunsch vom Bauhof abgeholt. Der erforderliche Abholtermin ist dem städtischen Bauhof mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
Die Obstbäume sind zu pflegen und im Fall des Absterbens zu ersetzen. Zur Ertragssteigerung und Gesunderhaltung sind sie regelmäßig einem fachgerechten Schnitt zu unterziehen. Die Bäume des Quartiersplatzes sowie alle Bäume, die nicht Obstbäume sind, dürfen nur vom Fachpersonal des Bauhofes geschnitten werden.
Die Spielflächen werden wöchentlich einer Sichtkontrolle auf Beschädigungen und Verschmutzungen unterzogen. Kleinere Verschmutzungen werden im Rahmen der Sichtkontrollen beseitigt. Beschädigungen und weitreichende Verschmutzungen werden dem Bauhof mitgeteilt.

- (4) Die laufende Unterhaltung der öffentlichen Wege und Platzflächen sowie der Spielplätze obliegt der Verpächterin.

§ 7

Gewährleistung

Die Verpächterin haftet nicht für eine bestimmte Größe oder für einen bestimmten Zustand der verpachteten Grundstücke, auch nicht für die Ertragsfähigkeit. Schadensersatzansprüche infolge Witterungseinflüssen u. ä. sind ebenso ausgeschlossen wie solche infolge evtl. Unterbrechung der Wasserzufuhr; sie berechtigen auch nicht zur Pachtzinsminderung. Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die verpachteten Grundstücke belastet sind oder werden, muss die Pächterin dulden.

§ 8

Bauliche Anlagen, Einfriedungen u. a.

- (1) Die Errichtung bzw. das Aufstellen von baulichen Anlagen ist nicht gestattet (z.B. Lauben, feste Zäune etc.).
- (2) Bodenbestandteile dürfen ohne Zustimmung der Verpächterin auch zur Verwendung innerhalb der gepachteten Grundstücke nicht entnommen werden.
- (3) In den Einzelgärten sind sogenannte Sägekanten an den Gartenwegen (schräg gestellte Ziegelsteine) unzulässig, ebenso zusammenhängende Beton- und Plattenwege sowie das Einbringen von massiven Einbauten jeglicher Art aus Beton, Mauerwerk o. ä. Es ist alles zu unterlassen, was das Gesamtbild stören kann.
§ 8 Abs. 1 bleibt hiervon unberührt.
- (4) Die Kompostierung der anfallenden Gartenabfälle ist in den dafür vorgesehenen Flächen (siehe Anlage 3) vorzunehmen.
- (5) Die Verpächterin ist berechtigt, nicht zugelassene oder genehmigte bauliche Anlagen zu beseitigen oder das Pachtverhältnis zu kündigen, falls die Pächterin ih-

rerseits die Einhaltung der v.g. Regelungen nicht überwacht und durchsetzt. § 2 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) findet entsprechende Anwendung.

§ 9

Fachberatung der Gärtner

Die Pächterin hat dafür zu sorgen, dass die gepachteten Grundstücke ordnungsgemäß bewirtschaftet und in gutem Kulturzustand erhalten werden.

§ 10

Wildschaden

Ersatz von Wildschäden, gleich welcher Art, kann die Pächterin nicht von der Verpächterin verlangen.

§ 11

Verwaltung und Aufsicht

- (1) Die Verwaltung und Aufsicht in den Gartenanlagen obliegt der Pächterin.
- (2) Die Pächterin hat den Beauftragten der Verpächterin den Zutritt zu allen Teilen des Pachtlandes einschließlich des Vereinsheimes jederzeit zu gestatten.
- (3) Ein Schlüsselsatz für den Pachtgegenstand ist dem Fachbereich 9 und einer der Feuerwehr (Stadtbrandmeister) zu übergeben.

§ 12

Haftung

- (1) Die Pächterin haftet für alle Beschädigungen, die der Pachtfläche zugefügt werden.
- (2) Die Pächterin hat auf Schadenersatz keinen Anspruch, wenn die Wasserzuführung unterbrochen wird.

§ 13

Beendigung der Pachtzeit und Entschädigung

- (1) Endet das Pachtverhältnis über die Gartenanlage, so ist das Pachtgrundstück in dem Zustand zurück zu geben, der sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ergibt.
- (2) Die Pächterin hat Einrichtungen, insbesondere bauliche Anlagen und Pflanzungen, mit denen sie das Pachtgrundstück versehen hat, binnen XXX nach Beendigung des Pachtverhältnisses auf ihre Kosten zu entfernen.

§ 14

Steuern, Gebühren

Die mit dem Vertragsabschluss etwa verbundenen Steuern und Gebühren trägt die Pächterin.

§ 15

Nebenabreden

Nebenabreden haben nur dann Gültigkeit, wenn sie schriftlich festgelegt worden sind.

§ 16

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein bzw. nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahe kommt, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen beziehungsweise undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten also entsprechen für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Sankt Augustin, den

Die Verpächterin
Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister

Die Pächterin
Verein
Der Vorstand

.....

.....

.....