

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES

---

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Sitzungsdatum: | Mittwoch, 29.10.2025       |
| Beginn:        | 18:15 Uhr                  |
| Ende           | 19:14 Uhr                  |
| Ort:           | Sitzungssaal des Rathauses |

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

#### Stadtratsmitglieder

Abt, Christian  
Bocksberger, Markus

Das Stadtratsmitglied Herr Bocksberger war bei den TOP Ö 1 und Ö 2 der ersten und zweiten Abstimmung abwesend.

Eberl, Jack  
Eilert, John  
Engel, Kerstin, Dr.

Das Stadtratsmitglied Frau Dr. Engel war bei den TOP Ö 1 und Ö 2 der ersten Abstimmung abwesend.

Frohwein-Sendl, Ute  
Geiger, Christine  
Janner, Martin  
Kammel, Rüdiger  
Keller, Thomas  
Leinweber, Adrian  
Lenk, Hardi  
Schmid, Martin  
Trifunovic, Aleksandar

#### Schriftführerin

Reis, Daniela

#### Verwaltung

Annaberger, Franziska  
Reis, Roman

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Stadtratsmitglieder**

Disl, Ferdinand  
Fügener, Sebastian  
Jabs, Armin  
Probst, Maria  
Sacher, Wolfgang  
Schmuck, Ludwig  
Völker-Rasor, Anette, Dr.  
von Platen, Katharina  
Yerli, Bayram  
Zehetner, Elke

### **Verwaltung**

Bodendieck, Joachim  
Kapfer-Arrington, Thomas  
Karg, Christine  
Klement, Justus

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |          |                                                                                                                             |            |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1</b> | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 1/154/2025 |
| <b>2</b> | Hauptpachtvertrag Freizeitgärten Breitfilz e.V.                                                                             | 2/112/2025 |



## ÖFFENTLICHE SITZUNG

**1**

### **Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung**

#### **Vortrag:**

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Die Sitzung vom 28.10.2025 wird zunächst mit dem öffentlichen Teil fortgesetzt, nachdem aus zeitlichen Gründen der Tagesordnungspunkt „Hauptpachtvertrag Freizeitgärten Breitfilz e.V.“ nicht mehr behandelt werden konnte. Der Stadtrat fasste am Vortag, den 28.10.2025 einen mehrheitlichen Beschluss den Tagesordnungspunkt in öffentlicher Sitzung zu behandeln.

Er stellt an die Stadtratsmitglieder die Frage, welche Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände es ansonsten zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

**Zur Kenntnis genommen**



### 1. Vortrag:

Der Hauptpachtvertrag wurde in Zusammenarbeit mit der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei Michael Pointer in Bad Tölz sowie den Vorständen der Freizeitgärten „Breitfilz“ e. V. erarbeitet und erstellt.

**Am 28.09.2025 wurde dem Vertragsentwurf der Hauptversammlung der Freizeitgärten „Breitfilz“ dortigen Mitgliedern zur Abstimmung in der Stadthalle Penzberg vorgelegt und von den Mitgliedern ohne Gegenstimmen mit einer Enthaltung beschlossen.**

**Es erfolgen derzeit noch einige Klarstellungen seitens der Stadt Penzberg und des Vereins, die in den Vertrag aufgenommen werden. Im Anschluss ist eine finale Unterzeichnung des Hauptpachtvertrages vorgesehen.**

Nachfolgende Eckpunkte sind beschlossen und bilden den Vertragsgegenstand:

Der Pachtvertrag läuft über **20 Jahre** mit anschließender automatischer Verlängerung um ein Jahr und einer Kündigungsfrist von 18 Monaten.

**Der Pachtzins wird zum 01.01.2025 für die Gesamtfläche von 9,15 ha auf 49.000 € p. a. festgesetzt und für 5 Jahre fixiert. Dies entspricht einem Betrag von ca. 0,53 €/m<sup>2</sup>.**

Eine Änderung der Pacht kann damit frühestens am 01.01.2031 erfolgen.

Nach Ablauf dieser Festpreisphase erfolgt eine vertraglich **indexierte Anpassung** des Pachtzinses. Nach der ersten Pachtänderung ist jede weitere Änderung der Pacht auf maximal 10 % innerhalb von 3 Jahren begrenzt.

Eine erste Abschlagszahlung in Höhe von 25.000 € wurde bereits auf Basis des letzten Nachtrages vom 20.11.2024 vom Verein entrichtet und wird nach Vertragsunterzeichnung mit der jetzigen Jahrespacht verrechnet.

Die Verwaltung sieht zusammen mit dem Verein in der festgelegten Pachthöhe sowie der fünfjährigen Preisfixierung eine solide Grundlage, um die finanzielle Aufstellung des Vereins auch langfristig zu sichern und die vertraglichen Verpflichtungen zuverlässig zu erfüllen.

Weitere nennenswerte Eckpunkte sind:

Der Anwendungsbereich des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) wurde im neuen Pachtvertrag von beiden Vertragsparteien ausdrücklich ausgeschlossen. Dadurch sind eine unabhängigere Pachtpreisgestaltung und flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten für beide Seiten gegeben.

Die gutachterliche Bewertung des Architekturbüros Dipl.-Ing. Norbert Thiel zum vorbeugenden Brandschutz bildet die Grundlage des Vertrages. Ebenso maßgeblich und vertraglich festgelegt sind der Bebauungsplan sowie der freie Zugang und die Dienstbarkeiten an Pumpenstationen und Entwässerungskanälen. Ergänzend wurden Regelungen unter anderem zu Haftung, Vogelbrutkästen und zur außerordentlichen Kündigung getroffen.

Die Verkehrssicherungspflicht wird im Vertragsentwurf auf den Verein übertragen und erstreckt sich über das gesamte Pachtobjekt, einschließlich Haupt- und Nebenwegen sowie Parkplätzen. Darüber hinaus ist der Verpächter in Absprache mit dem Bauhof bereit, den Pächter auf dem

Hauptweg bei der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht während außerordentlicher Schneelasten zu unterstützen. Dem Verein steht es frei, den Zugang zu den Freizeitgärten im Winter zu ermöglichen; eine Pflicht hierzu besteht nicht. Für das Wegenetz kann der Verein eine eigenständige, bedarfsgerechte Regelung zum Räum- und Winterdienst treffen.

Unterpachtverträge sollen vorrangig an Personen vergeben werden, die mindestens seit einem Jahr ihren Hauptwohnsitz in Penzberg haben und denen es aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, einen anderen Garten als Eigentum oder Miete zu nutzen, insbesondere auch an kinderreiche Familien, Versehrte, Rentner sowie Personen mit geringem Einkommen.

Das Baumkataster wurde gemäß Sachstandsbericht vom 26.11.2024 im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien ausgesetzt.

Stattdessen wurde eine Meldepflicht in der Gartenordnung der Freizeitgärten Breitfilz e. V. für Unterpächter bei Fällungen von Bäumen über 20 cm Durchmesser an den Verein bzw. die Stadt Penzberg vereinbart. Die erstellten Unterlagen zum Baumkataster werden dem Verein ohne weitere Verpflichtung übergeben. Es wird zudem erwogen, eine physische Übergabe vorzunehmen, um im Falle einer späteren Wiederaufnahme, die nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich ist, auf diese Unterlagen aufbauen zu können.

Die Entsorgung und der Transport der Grünabfälle obliegen seit dem 01.01.2025 dem Verein. Die bis 2024 aufgelaufenen Rechnungen wurden gemäß dem letzten Nachtrag vom 20.11.2024 durch den Verein beglichen. Der Verein ist insgesamt zuständig für die vollständige Müllentsorgung und deren Kosten. Das Abbrennen von Abfällen ist untersagt.

## **2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt, dem Hauptpachtvertrag gemäß den festgelegten Eckpunkten zuzustimmen, und ermächtigt den Ersten Bürgermeister, den Vertrag im Namen der Stadt Penzberg mit dem Verein Freizeitgärten ‚Breitfilz‘ zu unterzeichnen.

## **3. Sitzungsverlauf:**

Nachdem das Stadratsmitglied der Stadtratsfraktion Penzberg Miteinander, Herr Janner, Fragen bezüglich des Pachtzinses, der Grünordnung, zu den Ausgleichsmaßnahmen, zum Baumkataster und zu den Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan aufwirft, erfolgen nach kontroverser Diskussion Abstimmungen über den Pachtzins und die Einarbeitung von Festsetzungen des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ in den Vertragsentwurf.

## **4. Abstimmung zum Pachtzins:**

Der Stadtrat beschließt mit dem Verein Freizeitgärten ‚Breitfilz‘, mit dem Ziel einen höheren Pachtzins zu vereinbaren, noch einmal in Verhandlungen einzutreten.

**Ja 2    Nein 11 (Erster Bürgermeister Korpan, StRe Geiger, Abt, Trifunovic, Schmid, Leinweber, Lenk, Keller, Eilert, Kammel, Eberl)**

**5. Abstimmung über die Einarbeitung von Festsetzungen des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ in den Vertragsentwurf:**

Der Stadtrat beschließt, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Einhaltung naturschutzrechtlicher Belange im Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“ in den Pachtvertrag umfassender aufzunehmen und dezidiert auszuführen sind.

**Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 11 (Erster Bürgermeister Korpan, StRe Geiger, Abt, Trifunovic, Schmid, Leinweber, Lenk, Keller, Eilert, Kammel, Eberl)**

**Mehrheitlich abgelehnt**

**6. Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, dem Hauptpachtvertrag gemäß den festgelegten Eckpunkten zuzustimmen, und ermächtigt den Ersten Bürgermeister, den Vertrag im Namen der Stadt Penzberg mit dem Verein Freizeitgärten ‚Breitfilz‘ zu unterzeichnen. Die Vorgaben des Bebauungsplans sind einzuhalten.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 13 Nein 2 (StRe Frohwein-Sendl, Janner)**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

Daniela Reis  
Schriftführung