

TOP 6

Jugendherberge Landshut; Sachstand und weiteres Vorgehen



Beschlusslage im Stadtrat

Beschluss des Plenums vom 17.02.2023

1. Vom Bericht des Referenten und dem erneuten Abstimmungsgespräch mit den vertretungsberechtigten Personen des Bürgerbegehrens wird Kenntnis genommen.
2. Der Auftrag des Bürgerbegehrens "Rettet die Jugendherberge -Ja zum Ottonianum,, wird vollinhaltlich übernommen.
Der Stadtrat ist dafür, dass die Stadt Landshut Investoren sucht, um einen Weiterbetrieb der Jugendherberge im Ottonianum zu ermöglichen.
Der Bürgerentscheid entfällt damit (Art. 18 a Abs. 14 Satz 1 GO).
3. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung der in der Sitzungsvorlage skizzierten Punkte beauftragt. Zur Klärung der Rahmenbedingungen für eine rechtssichere Ausschreibung ist eine auf Vergaberecht spezialisierte Fachanwaltskanzlei einzubeziehen.
4. Vor einer Ausschreibung sind die Arbeitsergebnisse den zuständigen Stadtratsgremien vorzulegen und vorab die Meinung der Bürgerinitiative einzuholen.

Koordination der Verwaltungstätigkeit und anwaltliche Beratung

- Referatsübergreifende Koordination durch die Stabsstelle Recht und Verwaltung im Referat Bauen und Umwelt
- Anwaltliche Beratung durch die Kanzlei Lutz Abel in München (Rechtsanwalt Dr. Kokew und Rechtsanwalt Dr. Castor)

Definition der „Eckpunkte“ der Vergabe

- Beachtung der Standards des Deutschen Jugendherbergswerks (Standard Smile 2.0) bei der Sanierung und einem etwaigen Erweiterungsbau
- Kostengünstige Grundstücksbereitstellung im Rahmen eines Erbbaurechts mit einem, soweit kommunalrechtlich zulässig, symbolischen Erbbauzins
- Nutzung des Nachbargrundstücks im Rahmen des baurechtlich Zulässigen für einen Erweiterungsbau oder eine korrespondierende andere Nutzung. Bei einem Erweiterungsbau soll ein symbolischer, bei einer anderen Nutzung ein angemessener Erbbauzins bezahlt werden müssen



... im Einzelnen:

- Erbbaurecht
- Instandsetzungs- und Modernisierungsverpflichtung
- Betriebsverpflichtung
- Nutzungsmöglichkeiten
- Hinweise zur Bebaubarkeit, zum Denkmalschutz, zur Unterkellerung, zur Erschließung, zum Biotop- und Naturschutz



Prüfung der immobilienwirtschaftlichen Voraussetzungen der Vergabe

Erörterung der Vergabechancen mit der Commes Real GmbH in München:

- Zweifel an der Möglichkeit eines wirtschaftlichen Betriebes (beim Betrieb durch die Stadt Landshut wären in 30 Jahren Ausgaben in Höhe von 33,45 Mio. € zu leisten und ein Umsatz in Höhe von 20,75 Mio. € zu erwarten*)
- Keine Möglichkeiten zur wesentlichen Steigerung des Interesses von potenziellen Bietern
- Grundsätzliche Annahme, dass ein Privater besser als die öffentliche Verwaltung zum Betrieb in der Lage sein kann und nicht unbedingt erwerbswirtschaftliche Interessen verfolgen muss

*) Es liegen insbesondere folgende Annahmen zugrunde:

- Betrieb einer generalsanierten Liegenschaft
- Kapazität von 100 Betten
- unter dem Dach des Deutschen Jugendherbergswerks und damit Steuerfreiheit nach § 4 Nr. 24 UStG
- leichte Steigerung der Auslastung
- Herstellung sämtlicher Mahlzeiten mit Eigenpersonal in einer Zubereitungsküche vor Ort
- Umsetzung des Qualitätsmanagementsystems SMILE 3.0
- Übernachtungspreise vergleichbar mit denen anderer Jugendherbergen in der Region
- Jährliche Preis- und Umsatzsteigerungen von 2,5 %

Erbbauerecht oder schuldrechtliche Gebrauchsüberlassung

Erbbauerecht

- eigentumsähnliches Recht
- In der Regel attraktiver als eine schuldrechtlich begründete Form der Gebrauchsüberlassung (Pacht)
- Belastbarkeit mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld

Schuldrechtliche Vertragsbeziehung


1. Baukonzession bezüglich der Modernisierung und Instandsetzung
2. Dienstleistungskonzession bezüglich des Betriebs der Jugendherberge
3. Pachtvertrag bezüglich der Gebrauchsüberlassung der Grundstücke


Mangels Belastbarkeit des Grundstücks weniger attraktiv für einen potenziellen Bieter

Störfallbetrachtung

Erbbauerecht

Möglichkeit des Heimfalls (z. B. bei Insolvenz)

 **Entschädigung** für vom Erbbauerechtsnehmer bereits erbrachte Leistungen (wegen des voraussichtlichen Instandsetzungsaufwands von 5 Mio. € möglicherweise in beträchtlicher Höhe)

 **Zahlung zur Abwendung der Zwangsvollstreckung** bei etwaiger Inanspruchnahme von Hypotheken oder Grundschulden durch die Gläubigerbank des Erbbauerechtsnehmers

Schuldrechtliche Vertragsbeziehung

kein Einstehen für die Risikosphäre des Vertragspartners fallende Störfälle

Aus Verwaltungssicht sollte einer schuldrechtlichen Vertragsbeziehung gegenüber der Einräumung eines Erbbaurechts der Vorzug gegeben werden

Europaweite Ausschreibung

Im Supplement des Amtsblattes der Europäischen Union

Ergänzend Hinweise in den örtlichen (z. B. LZ, PNP, MBZ) und überörtlichen Medien (z. B. SZ, FAZ, Zeit)



Vergabeverfahren nach der KonzVgV

Schritt 1: Interessenbekundungsverfahren (Bekundung innerhalb von 30 Tagen nach Bekanntmachung)

2 / 4

Konzessionsbekanntmachung

Dienstleistungen

Rechtsgrundlage:

Richtlinie 2014/23/EU

Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber/Auftraggeber

- I.1) **Name und Adressen**
Offizielle Bezeichnung: Stadt Landshut
Postanschrift: Luitpoldstraße 29
Ort: Landshut
NUTS-Code: DE221 Landshut, Kreisfreie Stadt
Postleitzahl: 84034
Land: Deutschland
Kontaktstelle(n): Referat Bauen und Umwelt, Stabsstelle Recht und Verwaltung
E-Mail: hauptamt@landshut.de
Fax: +49 871/88-1846
Internet-Adresse(n):
Hauptadresse: <http://www.landshut.de>

I.3) Kommunikation

- Die Auftragsunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung unter: www.n.n.@n.n.de
Weitere Auskünfte erteilen/erteilt die oben genannten Kontaktstellen
Bewerbungen oder gegebenenfalls Angebote sind einzureichen an die oben genannten Kontaktstellen

I.4) Art des öffentlichen Auftraggebers

Regional- oder Kommunalbehörde

I.5) Haupttätigkeit(en)

Allgemeine öffentliche Verwaltung

Abschnitt II: Gegenstand

II.1) Umfang der Beschaffung

- II.1.1) **Bezeichnung des Auftrags:**
Interessensbekundungsverfahren für die Konzession "Sanierung und Betrieb der Jugendherberge in der Jürgen-Schirmann-Straße 6 in Landshut"

II.1.2) CPV-Code Hauptteil

55210000 Dienstleistungen von Jugendherbergen

II.1.3) Art des Auftrags

Dienstleistungen

II.1.4) Kurze Beschreibung:

Es handelt sich um ein Interessensbekundungsverfahren für die von der Stadt Landshut beabsichtigte Vergabe einer Konzession für die Sanierung des Gebäudes der Jugendherberge Ottonianum (Jürgen-Schirmann-Straße 6 in Landshut) gemäß den Vorgaben des Konzessionsgebers und den Betrieb einer Jugendherberge in diesem Gebäude mit mindestens 100 Plätzen gemäß den Vorgaben des Konzessionsgebers für die Dauer von 30 Jahren, jeweils auf das alleinige wirtschaftliche Risiko des Konzessionsnehmers.

II.1.5) Geschätzter Gesamtwert

II.1.6) Angaben zu den Losen

II.2) Beschreibung

II.2.3) Erfüllungsort

NUTS-Code: DE221 Landshut, Kreisfreie Stadt
Hauptort der Ausführung:
Jürgen-Schirmann-Straße 6, 84034 Landshut

II.2.4) Beschreibung der Beschaffung:

Es handelt sich um ein Interessensbekundungsverfahren für die von der Stadt Landshut beabsichtigte Vergabe einer Konzession für die Sanierung des Gebäudes der Jugendherberge Ottonianum (Jürgen-Schirmann-Straße 6 in Landshut) gemäß den Vorgaben des Konzessionsgebers und den Betrieb einer Jugendherberge in diesem Gebäude mit mindestens 100 Plätzen gemäß den Vorgaben des Konzessionsgebers für die Dauer von 30 Jahren, jeweils auf das alleinige wirtschaftliche Risiko des Konzessionsnehmers. Jeder Wirtschaftsteilnehmer, der Interesse an der Konzession hat, hat bis zu dem unter IV.2.2) angegebenen Schlusstermin sein Interesse zu bekunden, in dem er dem Konzessionsgeber das unter der in I.3) angegebenen Adresse bereitgestellte Formblatt ausgefüllt über das E-Vergabe-Portal übermittelt. Es ist klarstellend darauf hinzuweisen, dass es sich bei dieser Konzessionsbekanntmachung nicht um die Einleitung eines Vergabeverfahrens handelt und mit diesem Interessensbekundungsverfahren nur abgefragt werden soll, ob der Markt Interesse an der Konzession hat. Der Konzessionsnehmer wird anhand der bis zum Schlusstermin eingegangenen Interessensbekundungen entscheiden, ob er ein Vergabeverfahren nach der KonzVgV einleiten wird. Sollten ausreichend Interessensbekundungen eingehen, wird der Konzessionsgeber eine neue Konzessionsbekanntmachung veröffentlichen und auf diesem Wege das Vergabeverfahren einleiten. Der Konzessionsgeber wird dem Konzessionsnehmer auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes (Grundstücke FlNr. 539 und 540) ein Erbbaurecht zu einem Erbbauzins in Höhe von 1 EUR einräumen. Der Konzessionsnehmer darf zudem das benachbarte Grundstück (Grundstücks FlNr. 538) als Bolzplatz, zum Betrieb einer Jugendherberge oder als sonstigen Beherbergungsbetrieb nutzen. Sofern der Konzessionsnehmer von diesem Recht Gebrauch macht, wird der Konzessionsgeber dem Konzessionsnehmer dafür ein Erbbaurecht einräumen. Soweit der Konzessionsnehmer dieses Grundstück als Bolzplatz oder als Jugendherberge nutzt, wird sich der Erbbauzins auf 1 EUR belaufen und im Falle der Nutzung als sonstiger Beherbergungsbetrieb auf den marktconformen Erbbauzins. Der Konzessionsnehmer hat das Gebäude gemäß den Vorgaben des Konzessionsgebers und den anerkannten Regeln der Technik und einer vom Konzessionsnehmer hierfür eigenverantwortlich zu erstellenden Planung sowie unter Hinweis auf zwischenzeitliche Änderungen in den Rechtsgrundlagen und technischen Standards Instand zu setzen und zu modernisieren. Der Konzessionsnehmer hat im Gebäude eine Jugendherberge mit mindestens 100 Plätzen gemäß dem vom Konzessionsgeber vorgegebenen Standard Smile 3.0 des Deutschen Jugendherbergswerks Landesverband Bayern e. V. zu betreiben. Der Konzessionsgeber geht davon aus, dass die Sanierung des Gebäudes für die Jugendherberge durch den Konzessionsnehmer mindestens 3.500.000,00 EUR kosten wird. Der Konzessionsnehmer wird vom Konzessionsgeber für die Sanierung des Gebäudes und den Betrieb als Jugendherberge mit Ausnahme des ggf. vergünstigten Erbbauzinses am Grundstück FlNr. 538 (Teillf.) keine Gegenleistung erhalten.

II.2.5) Zuschlagskriterien

Die Konzession wird vergeben auf der Grundlage der Kriterien, die in den Ausschreibungsunterlagen, der Aufforderung zur Angebotsabgabe oder zur Verhandlung bzw. in der Beschreibung zum wettbewerblichen Dialog aufgeführt sind

II.2.6) Geschätzter Wert

II.2.7) Laufzeit der Konzession

Laufzeit in Monaten: 360

II.2.13) Angaben zu Mitteln der Europäischen Union

Der Auftrag steht in Verbindung mit einem Vorhaben und/oder Programm, das aus Mitteln der EU finanziert wird: nein

II.2.14) Zusätzliche Angaben

Es handelt sich um ein Interessensbekundungsverfahren. Mit dieser Konzessionsbekanntmachung wird nicht ein Verfahren zur Vergabe der Konzession eingeleitet. Der Konzessionsnehmer wird anhand der bis zum Schlusstermin eingegangenen Interessensbekundungen entscheiden, ob er ein Vergabeverfahren einleiten wird.

Abschnitt III: Rechtliche, wirtschaftliche, finanzielle und technische Angaben

III.1) Teilnahmebedingungen

III.1.2) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Eignungskriterien gemäß Auftragsunterlagen

III.1.3) Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Eignungskriterien gemäß Auftragsunterlagen

Abschnitt IV: Verfahren

IV.2) Verwaltungsangaben

IV.2.2) Schlusstermin für die Einreichung der Bewerbungen oder den Eingang der Angebote

Tag: 22/08/2023

Ortszeit: 10:00

IV.2.4) Sprache(n), in der (denen) Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können:

Deutsch

Abschnitt VI: Weitere Angaben

VI.1) Angaben zur Wiederkehr des Auftrags

Dies ist ein wiederkehrender Auftrag: nein

VI.3) Zusätzliche Angaben:

Es handelt sich um ein Interessensbekundungsverfahren. Mit dieser Konzessionsbekanntmachung wird kein Verfahren zur Vergabe der Konzession eingeleitet. Der Konzessionsgeber wird anhand der bis zum Schlusstermin eingegangenen Interessensbekundungen entscheiden, ob er ein Vergabeverfahren einleiten wird. Der Konzessionsgeber verwendet das Formular der Konzessionsbekanntmachung für das Interessensbekundungsverfahren, weil im Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/23/EU kein vom Amt für Veröffentlichung bei der EU für Vergaben auf der Grundlage der Richtlinie 2014/24/EU vergleichbares Formular für das Interessensbekundungsverfahren zur Verfügung gestellt wird. Ein Anspruch der Wirtschaftsteilnehmer auf Durchführung eines Vergabeverfahrens besteht nicht. Der Konzessionsgeber wird für die Teilnahme an diesem Interessensbekundungsverfahren keine Vergütung gewähren.

VI.4) Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren

VI.4.1) Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren

Offizielle Bezeichnung: Es handelt sich um ein Interessensbekundungsverfahren

Ort: Landshut

Land: Deutschland

VI.4.2) Zuständige Stelle für Schlichtungsverfahren

Offizielle Bezeichnung: Es handelt sich um ein Interessensbekundungsverfahren

Ort: Landshut

Land: Deutschland

Schritt 2a: Keine Interessenbekundungen ... Möglichkeit das Verfahren nicht fortzusetzen

Schritt 2b: Interessenbekundungen ... Erstellung der für die Verfahrensf Fortsetzung erforderlichen Unterlagen
(Leistungsbeschreibung, Vertragswerke, Eignungs- und Zuschlagskriterien)

Schritt 3: Durchführung des Verhandlungsverfahrens

Stellungnahme der Vertreter des Bürgerbegehrens „*Rettet die Jugendherberge*“

Die Angelegenheit wurde am 07.07.2023 mit den Vertretern des Bürgerbegehrens ausführlich erörtert.

Nach Behandlung im Initiativkreis wollen sich die Vertreter rechtzeitig vor der Sitzung abschließend äußern.

Interimsweiser Weiterbetrieb der Jugendherberge

Beschlusslage im Stadtrat

Plenum vom 25.11.2022: Weiterbetrieb bis 31.12.2023

Neue Sachlage durch den sich abzeichnenden Verlauf des Vergabeverfahrens

Weiterbetrieb bis längstens 31.12.2024 sinnvoll

Gründe des Brandschutzes stehen dem bei Sperrung des Dachgeschosses nicht entgegen

Dispositionsgewissheit (Haushaltsplanung, Personal usw.)

Beschlussvorschlag:

- I. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
- II. Das Rechtsverhältnis zwischen der Stadt Landshut und einem künftigen Betreiber soll in einem Pachtvertrag sowie einer Bau- und Dienstleistungskonzession geregelt werden.
- III. Dem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb soll ein Interessensbekundungsverfahren mit dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Inhalt vorausgehen. Für den Fall, dass innerhalb der gesetzten Frist keine Interessensbekundungen zugehen, wird

Beschlussalternative a:

... das Verfahren nicht weiter fortgesetzt.

Beschlussalternative b:

... das Verfahren trotzdem fortgesetzt. Die Leistungsbeschreibung, die Vertragswerke sowie die Eignungs- und Zuschlagskriterien sind dem Stadtrat zur Zustimmung vorzulegen.

- IV. Der interimswise Betrieb der Jugendherberge wird bis längstens 31.12.2024 fortgesetzt.