

**Jugendherberge Landshut;
Entscheidung über die Einleitung eines europaweiten Vergabeverfahrens und den
Weiterbetrieb der Einrichtung in städtischer Trägerschaft im Jahr 2025**

Gremium:	Hauptausschuss Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	nicht öffentlich
Tagesordnungspunkt:	HA 4 PLE 4	Zuständigkeit:	Referat 2
Sitzungsdatum:	HA 22.04.2024 PLE 26.04.2024	Stadt Landshut, den	28.03.2024
Sitzungsnummer:	HA 45 PLE 52	Ersteller:	Herr Rottenwallner

Vormerkung:

1. Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens

Aus dem zur Markterkundung auf nationaler und europaweiter Ebene durchgeführten Interessenbekundungsverfahren ist nur eine Interessenbekundung hervorgegangen (vgl. nicht-öffentliche Vormerkung zur Sitzung des Plenums am 01.03.2024).

a) Interessenbekundungen von Privatpersonen

Nach Rücknahme der Interessenbekundung eines der beiden ursprünglichen Interessenten liegt nur noch die Interessenbekundung des zweiten Interessenten vor. Die Fragen dieses Interessenten, was vom künftigen Betreiber getan werden müsse, damit das Dachgeschoss der Jugendherberge wieder genutzt werden kann, ob eine längere Pachtzeit als 30 Jahre vereinbart werden könne, ob an der unbebauten Grundstücksfläche statt der Pacht ein Erbbaurecht bestellt oder diese gekauft werden könne und ob schon jetzt nähere Daten zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes der Jugendherberge zur Verfügung stünden, wurden bei einer Besprechung am 22.03.2024 folgendermaßen beantwortet:

- **Nutzbarkeit des Dachgeschosses:** Die Nutzung des Dachgeschosses zu Zwecken der Jugendherberge ist wegen des fehlenden zweiten baulichen Rettungsweges derzeit bauaufsichtlich untersagt (Art. 31, 54 Abs. 4 BayBO). Eine Fluchttreppe könne an das Gebäude aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht einfach angebaut werden. Im Zuge der Gesamtanierung des Gebäudes ließe sich jedoch möglicherweise eine mit den Erfordernissen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes vereinbare Lösung finden.
- **Dauer der Pacht:** Pachtverträge werden wegen der Kündbarkeit nach 30 Jahren (vgl. § 594b BGB) regelmäßig nicht für eine längere Zeit geschlossen. Soll eine längere Gebrauchsüberlassung in Betracht kommen, wird in den Pachtvertrag häufig eine Verlängerungsoption aufgenommen. Dies könnte, ohne dem Ergebnis eines etwaigen Verhandlungsverfahrens vorgreifen zu wollen, auch hier - zu im Zeitpunkt der Verlängerung zu vereinbarenden Bedingungen - erfolgen.
- **Erbbaurecht oder Kauf des unbebauten Grundstücks:** Nach der aktuellen Beschlusslage im Stadtrat, der sich das Bürgerbegehren „*Rettet die Jugendherberge*“ zu Eigen gemacht hat, ist nur ein Verkauf der Jugendherberge ausgeschlossen. Über die Möglichkeit der Bestellung eines Erbbaurechts an der angrenzenden unbebauten Grundstücksfläche oder deren Verkauf kann vom Stadtrat in Konkretisierung seiner bisherigen Beschlüsse entschieden werden.

- **Kenndaten zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit:** Nähere Daten zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs der Jugendherberge können im Interesse der Chancengleichheit erst im Rahmen eines etwaigen Vergabeverfahrens zur Verfügung gestellt werden.

Die Interessenbekundung dieses zweiten Interessenten wird nach den gegebenen Auskünften auf Nachfrage ausdrücklich aufrechterhalten. Es ist somit zu erwarten, dass dieser Interessent sich an einem möglichen Vergabeverfahren beteiligen wird. Zumindest liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine gegensätzlichen Anhaltspunkte vor.

b) Nichtteilnahme des Deutschen Jugendherbergswerks – Landesverband Bayern e.V. am Interessenbekundungsverfahren und ausdrückliche Ablehnung der Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit einem nicht gemeinnützigen Träger

Das Deutsche Jugendherbergswerk - Landesverband Bayern e.V. hat sich aus wirtschaftlichen Gründen ausdrücklich gegen eine Interessenbekundung ausgesprochen und mitgeteilt, dass es nur einen gemeinnützigen Träger als neuen Pächter und Betreiber akzeptieren werde. Ein Antwortschreiben des Herrn Oberbürgermeisters, worin darauf hingewiesen wurde, dass von einer mangelnden Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit einem privaten Träger bei den zahlreichen vorausgegangen Kontakten keine Rede war und sich hierfür in der Satzung des Verbandes und auch sonst keine Rechtsgrundlage finde, blieb bis *dato* unbeantwortet. Welche Folgerungen sich daraus ergeben, insbesondere mit Blick die Werbung für die hiesige Jugendherberge im Netz des Deutschen Jugendherbergswerks und die Anwendbarkeit des Smile 3.0-Standards bleibt abzuwarten und ist vor einem etwaigen Vergabeverfahren weiter zu prüfen.

2. Vergabeverfahren

Nach dem jetzt vorliegenden Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens steht fest, dass für die Jugendherberge Landshut zwar ein Markt, aber einstweilen kein Wettbewerb besteht. Niemand kann mit sich selbst in einem solchen Verhältnis stehen. Ob in einem etwaigen Vergabeverfahren weitere Bewerber auftreten, ist ungewiss aber nicht auszuschließen.

Über den Ablauf eines Vergabeverfahrens, seine Dauer und die damit einhergehenden Kosten wurde bereits in der Sitzung des Plenums am 01.03.2024 berichtet. Zusammenfassend hierzu nochmals folgendes:

- **Verfahren:** Das zweistufige Vergabeverfahren besteht im Wesentlichen aus einem *Teilnahmewettbewerb*, in dem die Eignung der Bewerber zur Durchführung der Aufgabe festgestellt wird (§ 119 Abs. 4 GWB, § 12 Abs. 1 KonzVgV), und einem *Verhandlungsverfahren*, in dem in einem dynamisch gehaltenen Prozess mit den ausgewählten Teilnehmern über den konkreten Vereinbarungsinhalt (außer bestimmten, vom Stadtrat als Mindestanforderungen festgelegten Zuschlagskriterien) verhandelt wird (§§ 119 Abs. 5, 152 Abs. 3 GWB, §§ 13, 31 KonzVgV). Um die Eignung von Teilnehmern hinreichend prüfen zu können, wird im Eignungskatalog (§§ 122, 152 Abs. 2 und 3 GWB) auf dringendes anwaltliches Anraten insbesondere danach zu fragen sein, ob in ausreichendem Maß Erfahrungen beim Betrieb von Jugendherbergen oder ähnlichen Einrichtungen bestehen und auch auf dem Gebiet der Instandsetzung und Modernisierung von solchen Einrichtungen vorhanden sind. Es ist beim bisherigen Kenntnisstand nicht gesagt, dass die bisher einzigen Interessenten den noch genauer zu bestimmenden Eignungsanforderungen entsprechen werden.

- **Dauer:** Das Vergabeverfahren wird, wenn nach Entscheidung des Plenums des Stadtrates hierüber sogleich begonnen werden kann, bis voraussichtlich Anfang des Jahres 2025 dauern. Die in der Anlage zur Vormerkung der Sitzung des Plenums am 01.03.2024 genannten Zeitangaben verzögern sich um etwa zwei Monate, weil die Behandlung der Angelegenheit erst im Plenum am 26.04.2024 erfolgen

kann. Eine genauere Aussage hierzu kann angesichts der im Verfahren möglicherweise zutage tretenden unvorhersehbaren Umstände nicht getroffen werden.

- **Kosten:** Die Kosten eines Vergabeverfahrens würden sich voraussichtlich auf mindestens 50.000 Euro belaufen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Kosten der anwaltlichen Verfahrensbegleitung.

3. Konkretisierung der Beschlusslage

Mit Blick auf die im Interessenbekundungsverfahren deutlich gewordene Interessenlage eines möglichen Bewerbers (siehe oben Ziff. 1) sollte im Plenum des Stadtrats darüber entschieden werden, ob die angrenzende unbebaute Grundstücksfläche für die Bestellung eines Erbbaurechts zur Verfügung gestellt oder zum Kauf angeboten wird. Hierzu aus der Sicht der Verwaltung folgendes:

- **Erbbaurecht:** Würde auf dem unbebauten Nachbargrundstück ein Erbbaurecht bestellt, wären damit für die Stadt Landshut bei einer Beleihung, insbesondere mit einer Hypothek oder Grundschuld (vgl. § 5 Abs. 2 ErbbauRG), erhebliche Risiken verbunden, die sich wegen der Größe des Grundstücks und der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten nicht mit Hilfe des Zustimmungsvorbehalts in § 7 Abs. 2 ErbbauRG auf ein akzeptables Maß reduzieren lassen. Über einen Antrag der Erbbaurechtsnehmer auf Zustimmungserteilung wäre ggf. vom Amtsgericht mit ungewissem Ausgang für die Stadt Landshut zu entscheiden (vgl. § 7 Abs. 3 ErbbauRG mit Verfahrensverweisung auf § 40 Abs. 2 Satz 2 u. Abs. 3 Satz 1, 3 u. 4 und § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG). Bei etwaiger Insolvenz des Erbbaurechtsnehmers müsste die Stadt Landshut zur Abwendung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück Zahlungen an die finanzierende Bank leisten und müsste eine Entschädigung für die bisher ins Werk gesetzten Maßnahmen entrichten, ohne dass sie selbst oder ein späterer Erwerber hierfür Verwendung hat.

- **Kauf:** Die Beschlusslage im Stadtrat unter Berücksichtigung des Bürgerbegehrens „*Rettet die Jugendherberge*“ steht einem Verkauf des benachbarten unbebauten Grundstücks nicht entgegen. Bei einer Beleihung des Grundstücks zum Zwecke der Instandsetzung und Modernisierung der Jugendherberge fielen etwaige Risiken allein dem Käufer und damit künftigen Eigentümer zur Last. Ein Verkauf kommt nicht unter dem vom Gutachterausschuss festgestellten und im Vergabeverfahren anzugebenden Verkehrswert in Betracht. Die einzigen Interessenten im Interessenbekundungsverfahren haben auf Nachfrage jedenfalls eindeutig die Variante „Kauf des Nachbargrundstücks“ präferiert. Aus Sicht der Verwaltung könnte durch die Einräumung der Möglichkeit des Kaufs des Nachbargrundstücks unter Umständen die Attraktivität des „Gesamtpakets“ gesteigert und somit die mögliche Zahl der Teilnehmer an einem Vergabeverfahren erhöht werden.

4. Haushaltsrechtliche Zulässigkeit der Unterwertüberlassung

Von der Verwaltung wird angenommen, dass der beabsichtigten Grundstücksüberlassung zu einem Pachtzins von mindestens 1 € im Jahr und damit voraussichtlich deutlich unter dem ortsüblichen Pachtzins keine sich aus Art. 75 GO ergebenden Bedenken entgegenstehen, weil sie in Erfüllung von Gemeindeaufgaben erfolgt. Diesbezüglich erfolgte bereits Ende 2022 eine Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern. Es wurde seitens der Regierung von Niederbayern mitgeteilt, dass unter Beachtung der rechtlichen Maßgaben die Bestellung eines Erbbaurechts mit einem symbolischen Erbbauzins grundsätzlich in kommunal- und haushaltsrechtlich zulässiger Weise erfolgen kann. Aus Sicht der Verwaltung gilt selbiges auch für eine Grundstücksüberlassung mittels Pacht.

Die hiermit einhergehenden Fragen werden mit der Regierung von Niederbayern als Rechtsaufsichtsbehörde im Zuge der Erstellung der Vergabeunterlagen abschließend erörtert.

Vorstehendes gilt ausdrücklich nur für diejenigen Flächen, die zum Zweck des Betriebs einer Jugendherberge überlassen bzw. genutzt werden; bei korrespondierenden Nutzungen - insbesondere auf dem Nachbargrundstück - ist eine Unterwertüberlassung aus kommunal- bzw. haushaltsrechtlichen Gründen unzulässig (vgl. auch oben, Ziff. 3).

5. Weiterbetrieb der Jugendherberge

Sollte sich das Plenum des Stadtrates für die Durchführung eines Vergabeverfahrens entscheiden, lässt sich dieses aller Voraussicht nach nicht bis zum Ende des Jahres 2024 abschließen (vgl. Sitzungsvorlage zum Plenum am 01.03.2024), sondern wird in den Anfang des Jahres 2025 hinein dauern, ohne dass mit einem künftigen Betreiber sogleich eine Regelung über den weiteren Betrieb zustande kommen und sofort umsetzbar sein wird.

Um eine Schließung der Jugendherberge während des laufenden Vergabeverfahrens zu vermeiden, erscheint es angebracht, den Jugendherbergsbetrieb in eigener Trägerschaft zunächst fortzuführen. Da eine Schließung der Jugendherberge während der Hauptsaison zwischen April und Oktober als nicht zielführend erachtet wird, wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, die Jugendherberge bis längstens 31.12.2025 weiter zu betreiben.

Eine frühzeitige Entscheidung über einen Weiterbetrieb in 2025 ist notwendig, um der Jugendherberge die dringend notwendige Planungssicherheit zur Weiterführung des Betriebes zu geben (z.B. Verlängerung Partnervertrag DJH, Catering, Gebäudereinigung u.v.m.). Insbesondere dem derzeit in der Jugendherberge beschäftigten Personal soll baldmöglichst eine Verlängerung ihres Arbeitsverhältnisses bei der Stadt Landshut bis nunmehr 31.12.2025 in Aussicht gestellt werden können. Im Stellenplan der Stadt Landshut sind die entsprechenden Planstellen mit KW-Vermerken („künftig wegfallend“) versehen. Zudem liegen bereits erste Buchungsanfragen von Schulen für das Jahr 2025 vor, die ebenfalls eine Planungssicherheit brauchen und daher eine baldige Zusage benötigen.

6. Erhöhung der Preise für die Benutzung der Jugendherberge

Im nicht mehr von den Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflussten Jahr 2023 ist beim Betrieb der Jugendherberge ein Defizit in Höhe von ca. 200.000 Euro entstanden. Es wird erwartet, dass sich im Jahr 2024 bedingt durch allgemeine Preissteigerungen und höhere Personalkosten ein deutlich höheres Defizit in Höhe von bis zu 300.000 Euro einstellen wird. Dieser Anstieg des Defizits ist im Wesentlichen auf kontinuierlich ansteigende Ausgaben bei stagnierenden Einnahmen zurückzuführen.

Die Preise wurden pandemiebedingt und im Hinblick auf die geplanten Schließungen seit 2020 nicht mehr angepasst. Im Quervergleich mit anderen bayerischen Jugendherbergen in vergleichbarer Größe erscheinen die aktuellen Preise als deutlich zu günstig.

Für den Weiterbetrieb der Jugendherberge in städtischer Trägerschaft im Jahr 2025 wird von Seiten der Verwaltung daher eine mindestens zwanzigprozentige Anhebung der Preise empfohlen. Dies könnte das Defizit um ca. 50.000 Euro reduzieren. Eine dreißigprozentige Erhöhung würde zu einer Reduzierung des Defizits von ca. 70.000 Euro führen. Selbst bei einer dreißigprozentigen Erhöhung lägen die Preise immer noch unter dem Preisniveau vergleichbarer Jugendherbergen.

Die möglichen neuen Preise würden sich für beide Varianten wie folgt darstellen:

Übernachtung inkl. Frühstück und Bettwäsche			
ohne Mehrwertsteuer bei Gästen U27, Familien und Schulen	aktuell	plus 20%	plus 30%
Bett im Mehrbettzimmer mit Etagen D/WC	25,80 €	31,00 €	34,00 €
2-Bettzimmer m. D/WC	52,80 €	63,00 €	69,00 €
3-Bettzimmer m. D/WC	79,70 €	96,00 €	104,00 €
4-Bettzimmer m. D/WC	105,60 €	127,00 €	134,00 €
5-Bettzimmer m. D/WC	132,50 €	159,00 €	172,00 €
6-Bettzimmer m. D/WC	158,40 €	190,00 €	206,00 €
Speisen (inkl. 19% MWSt.)			
Frühstück	8,20 €	9,80 €	10,70 €
Lunch Paket	8,20 €	9,80 €	10,70 €
Mittag-/Abendessen	10,00-19,00 €	keine Änderung	

Da eine Preisanpassung während des laufenden Jahres von Seiten der Verwaltung als schwierig eingeschätzt wird (Buchungen für 2024 wurden bereits zum derzeit gültigen Preisniveau vorgenommen), wird eine Preisanpassung mit einer Erhöhung von 20 % zum 01.01.2025 vorgeschlagen.

Beschlussvorschlag Hauptausschuss:

Dem Plenum wird empfohlen zu beschließen:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend auf nationaler und europaweiter Ebene ein Vergabeverfahren (mit vorausgehendem Teilnahmewettbewerb) vorzubereiten, wobei für die Jugendherberge nur ein Pachtvertrag mit Bau- und Dienstleistungskonzession entsprechend den im Interessenbekundungsverfahren genannten und nunmehr weiter zu konkretisierenden Kriterien zustande kommen soll. Das unbebaute Nachbargrundstück soll einem künftigen Pächter, Betreiber und Sanierer der Jugendherberge nicht nur zur Pacht, sondern auch zum Kauf angeboten werden. Ein Verkauf des Nachbargrundstücks darf nicht zu einem Preis unter dem vom Gutachterausschuss festgestellten Verkehrswert erfolgen. Die Vergabeunterlagen sind vor ihrer Verwendung dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung bzw. Freigabe vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Einleitung des Vergabeverfahrens zu prüfen, ob und welche Formen der Zusammenarbeit mit dem Deutschen Jugendherbergswerk bei einer eventuellen künftig privaten Trägerschaft der Jugendherberge Landshut möglich sind und entsprechende Verhandlungen zu führen.
4. Der Betrieb der Jugendherberge in städtischer Trägerschaft wird wegen der voraussichtlichen Dauer des Vergabeverfahrens und des Abschlusses von Regelungen für die Übernahme durch einen neuen Betreiber bis längstens 31.12.2025 fortgesetzt. Die Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Jugendherberge werden folglich zunächst bis längstens 31.12.2025 fortgeführt.

5. Die Preise für die Benutzung der Jugendherberge werden ab 01.01.2025 wie folgt erhöht:

Übernachtung inkl. Frühstück und Bettwäsche		
ohne Mehrwertsteuer bei Gästen U27, Familien und Schulen	aktuell	neu
Bett im Mehrbettzimmer mit Etagen D/WC	25,80 €	31,00 €
2-Bettzimmer m. D/WC	52,80 €	63,00 €
3-Bettzimmer m. D/WC	79,70 €	96,00 €
4-Bettzimmer m. D/WC	105,60 €	127,00 €
5-Bettzimmer m. D/WC	132,50 €	159,00 €
6-Bettzimmer m. D/WC	158,40 €	190,00 €
Speisen (inkl. 19% MWSt.)		
Frühstück	8,20 €	9,80 €
Lunch Paket	8,20 €	9,80 €
Mittag-/Abendessen	10,00-19,00 €	keine Änderung

Beschlussvorschlag PLENUM :

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend auf nationaler und europaweiter Ebene ein Vergabeverfahren (mit vorausgehendem Teilnahmewettbewerb) vorzubereiten, wobei für die Jugendherberge nur ein Pachtvertrag mit Bau- und Dienstleistungskonzession entsprechend den im Interessenbekundungsverfahren genannten und nunmehr weiter zu konkretisierenden Kriterien zustande kommen soll. Das unbebaute Nachbargrundstück soll einem künftigen Pächter, Betreiber und Sanierer der Jugendherberge nicht nur zur Pacht, sondern auch zum Kauf angeboten werden. Ein Verkauf des Nachbargrundstücks darf nicht zu einem Preis unter dem vom Gutachterausschuss festgestellten Verkehrswert erfolgen. Die Vergabeunterlagen sind vor ihrer Verwendung dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung bzw. Freigabe vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Einleitung des Vergabeverfahrens zu prüfen, ob und welche Formen der Zusammenarbeit mit dem Deutschen Jugendherbergswerk bei einer eventuellen künftig privaten Trägerschaft der Jugendherberge Landshut möglich sind und entsprechende Verhandlungen zu führen.
4. Der Betrieb der Jugendherberge in städtischer Trägerschaft wird wegen der voraussichtlichen Dauer des Vergabeverfahrens und des Abschlusses von Regelungen für die Übernahme durch einen neuen Betreiber bis längstens 31.12.2025 fortgesetzt. Die Arbeitsverhältnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Jugendherberge werden folglich zunächst bis längstens 31.12.2025 fortgeführt.

5. Die Preise für die Benutzung der Jugendherberge werden ab 01.01.2025 wie folgt erhöht:

Übernachtung inkl. Frühstück und Bettwäsche		
ohne Mehrwertsteuer bei Gästen U27, Familien und Schulen	aktuell	neu
Bett im Mehrbettzimmer mit Etagen D/WC	25,80 €	31,00 €
2-Bettzimmer m. D/WC	52,80 €	63,00 €
3-Bettzimmer m. D/WC	79,70 €	96,00 €
4-Bettzimmer m. D/WC	105,60 €	127,00 €
5-Bettzimmer m. D/WC	132,50 €	159,00 €
6-Bettzimmer m. D/WC	158,40 €	190,00 €
Speisen (inkl. 19% MWSt.)		
Frühstück	8,20 €	9,80 €
Lunch Paket	8,20 €	9,80 €
Mittag-/Abendessen	10,00-19,00 €	keine Änderung

Anlagen:

-