

Jugendherberge Landshut - Weiteres Vorgehen hinsichtlich der Immobilie

Gremium:	Hauptausschuss Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	nicht öffentlich
Tagesordnungspunkt:	HA 4 PLE 3	Zuständigkeit:	Referat 2
Sitzungsdatum:	17.02.2025 21.02.2025	Stadt Landshut, den	24.01.2025
Sitzungsnummer:	HA 54 PLE 62	Ersteller:	Herr Wagensonner

Vormerkung:

In der Sitzung des Plenums vom 24.01.2025 wurde über das Ergebnis des Konzessionsvergabeverfahrens mit Teilnahmewettbewerb für die Jugendherberge Landshut, welches leider erfolglos verlaufen ist, berichtet. In diesem Zuge wurde beschlossen, dass über den weiteren Umgang mit der Immobilie im Februar-Plenum am 21.02.2025 durch den Stadtrat entschieden werden soll.

Im Bereich der Jugendherberge stehen die Flurstücke Fl.-Nrn. 538, 539, 540 und 542, jeweils Gemarkung Landshut im Eigentum der Stadt Landshut.

Hinsichtlich des aktuellen baulichen Zustands des Ottonianums, der Denkmaleigenschaft sowie möglicher Kosten für eine Sanierung des Gebäudebestands kann Folgendes ausgeführt werden:

Zur Sanierung und möglichen Erweiterung der Jugendherberge wurde im Jahr 2016 eine Machbarkeitsstudie beauftragt, da bereits zu diesem Zeitpunkt ein zwingender Sanierungsbedarf bestand. In der Mindestvariante wurde die Sanierung, ohne Erweiterung, mit einem Kostenvolumen von 2,1 Mio. €, in der umfassenderen Variante mit 3,15 Mio. €, beziffert.

Aus heutiger Sicht haben sich die Kosten, nicht nur wegen der enormen Baukostensteigerungen, sondern auch wegen der fortschreitenden baulichen Defizite und zusätzlicher Anforderungen an die Standards wesentlich erhöht. Eine reine Indizierung der kalkulierten Kosten aus dem Jahr 2016 auf den heutigen Zeitpunkt greift daher zu kurz. Im Rahmen einer erneuten oder fortgeschriebenen Machbarkeitsstudie müssten die aktuellen Sanierungskosten fundiert untersucht werden. Als grobe Annahme kann aber ein Ansatz von ca. 7 bis 10 Mio. € für eine Generalsanierung ohne Erweiterung angenommen werden.

Eine Förderung für den denkmalpflegerischen Mehraufwand bei einer Sanierung ist grundsätzlich denkbar. Inwieweit Fördermittel aus der Städtebauförderung generiert werden könnten, bedürfte erst einer Klärung, da das Gebäude sich nicht in einem Sanierungsgebiet befindet.

Über die aktuelle Haushaltslage der Stadt Landshut wurde bereits im Plenum am 13.12.2024 sowie in der Klausurtagung am 31.01.2025 bzw. am 08.02.2025 ausführlich berichtet. In Anbetracht der zahlreichen Erfordernisse in den kommenden Jahren - insbesondere im Bereich der städtischen Pflichtaufgaben - schlägt die Verwaltung vor, das Ottonium samt angrenzenden unbebauten Flächen zu veräußern. Der genaue Umgriff der zu veräußernden Flächen wäre natürlich noch zu prüfen. Die Einnahmen aus einem Verkauf können der Gegenfinanzierung der anstehenden unabweisbaren Investitionsmaßnahmen dienen und wären

aus Sicht der Verwaltung - eine entsprechende positive Beschlussfassung zum Verkauf vorausgesetzt - realistischerweise im Jahr 2027 im aktuellen Haushaltsentwurf einzuplanen.

Dazu sollte aus Sicht der Verwaltung in einem ersten Schritt ein Bauleitplanverfahren in diesem Areal eingeleitet werden, damit Art und Umfang einer denkbaren Bebauung in einem Bebauungsplan definiert werden können. Diese Festlegungen bilden dann die Grundlage für die Ausschreibung der Immobilie. Überlegungen in diese Richtung wurden bereits in den Jahren 2018 und 2019 getätigt und dem Bausenat in der Sitzung vom 29.05.2019 vorgestellt.

In einem zweiten Schritt kann dann durch die Verwaltung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und nach Erstellung eines Exposés in die Vermarktung der Immobilie eingestiegen werden. Hier wird vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage vorgeschlagen, eine Veräußerung gegen Höchstgebot anzustreben.

In diesem Zusammenhang sei der Vollständigkeit halber noch auf folgenden steuerrechtlichen Umstand hingewiesen:

Das Gebäude der Jugendherberge samt unmittelbarem Umgriff ist bis dato im sogenannten „Betrieb gewerblicher Art“ (BgA) Jugendherberge als Betriebsvermögen enthalten und ist somit steuerrechtlich dort verhaftet. Ein Verkauf der Immobilie hat das Herauslösen aus dem Betriebsvermögen und somit die Aufdeckung stiller Reserven zur Folge, die die Pflicht zur Zahlung von Ertragssteuern - insbesondere Körperschaftsteuer - auslöst. Die Frage der Besteuerung stellt sich aber nicht nur bei einem Verkauf, sondern muss unabhängig davon bereits bei der bevorstehenden Auflösung des BgA gestellt werden.

Der steuerrechtliche Verlustvortrag des BgA Jugendherberge aus den vergangenen Jahren beläuft sich mit Stand 31.12.2023 auf mittlerweile rund 1,1 Mio. €. Dieser Betrag erhöht sich noch um die noch nicht abschließend feststehenden Verlustvorträge aus dem Jahr 2024.

Dieser Verlustvortrag wird einem Verkaufserlös mindernd gegengerechnet. Der verbleibende Differenzbetrag ist dann als sog. stille Reserve entsprechend zu versteuern.

Aus Sicht des Amts für Wirtschaft, Marketing und Tourismus kann zu den aktuellen Erfordernissen hinsichtlich Beherbergungsmöglichkeiten für Jugendliche Folgendes festgehalten werden:

Eine Jugendherberge kann für eine Stadt in der Größenordnung Landshuts hinsichtlich des touristischen Angebots selbstverständlich einen nicht zu vernachlässigenden Faktor darstellen und das Übernachtungsangebot vor allem im günstigen Preissegment ergänzen und positive Impulse für die touristische Entwicklung der Stadt liefern. Insofern wäre es aus Sicht des Amts für Wirtschaft, Marketing und Tourismus zu begrüßen, wenn eine Jugendherberge oder ein ähnlicher Beherbergungsbetrieb an einem anderen Standort in Landshut realisiert werden könnte.

In der Folge der Schließung der Jugendherberge konnte jedoch von Seiten des Amts für Wirtschaft, Marketing und Tourismus mit dem IBIS Hotel Landshut eine vorerst bis Jahresende 2025 gültige Rahmenvereinbarung über „Schülerpreise“ geschlossen werden. Dieses Angebot erscheint marktgängig und lautet wie folgt:

Einzelzimmer:	65,00 €
Doppelzimmer:	69,00 €
Dreibettzimmer:	79,00 €

(alle Preise pro Nacht pro Zimmer inkl. Frühstücksbuffet)

Daraus ergibt sich ein Preis pro Person je Nacht im Doppelzimmer von 34,50 € und von 26,34 € im Dreibettzimmer. Dieser erscheint im Segment der kostengünstigen Jugendunterbringung durchaus attraktiv.

Zudem wurde Kontakt zum Jugendwohnheim des Katholischen Jugendsozialwerks (KJSW) Landshut in der Ritter-von-Schoch-Straße aufgenommen. Die grundsätzliche Bereitschaft zur Aufnahme von Jugendgruppen wurde signalisiert.

Allerdings verfügt das KJSW gerade an den nachgefragten Wochentagen Montag bis Freitag häufig über eine hohe Auslastung. An den Wochenenden und in den Ferien bestehen Freikapazitäten, die perspektivisch nutzbar sind.

Beschlussvorschlag Hauptausschuss:

Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag Plenum:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Mit der Veräußerung der ehemaligen Jugendherberge samt den danebenliegenden unbebauten Grundstücken besteht dem Grunde nach Einverständnis.
3. Die Verwaltung wird in einem ersten Schritt beauftragt, ein Bauleitplanverfahren in die Wege zu leiten, in dem dann insbesondere die möglichen Nutzungen und die Volumina einer möglichen Bebauung definiert werden.
4. Die Verwaltung wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens in einem zweiten Schritt beauftragt, die entsprechenden stadt eigenen Flächen gegen Höchstgebot auszuschreiben.