

Sachstandsbericht Stadt Lindau

TOP: Sachstand zum Hoyerbergschlössle - Bericht der Liegenschaftsabteilung -

Sachbearbeiterin: Fink Eleonora
Sitzungsbezeichnung: Sitzung des Stadtrates
Sitzungsdatum: 23.10.2024
Sitzungsart: nichtöffentlich
Gremiumsbezeichnung: Stadtrat

SACHVERHALT:

Die Berichterstattung erfolgt im Folgenden durch eine **chronologische Darstellung** der wichtigsten Schritte, die zu der am 31.01.2024 notariell beurkundeten Erbbaurechtsbestellung zugunsten der GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in 88131 Lindau (im nachfolgenden „GWG“ genannt) führten:

➤ **1978 bis zum 31.12.2012:**

Durchgängige Verpachtung des Hoyerbergschlössles an Gastronomen; im Dezember 2012 teilten die damaligen Pächter der Stadt Lindau mit, dass sie den Pachtvertrag über den 31.12.2012 hinaus nicht verlängern werden. Die Gastronomie im Hoyerbergschlössle wurde daher zum 31.12.2012 geschlossen. Das Hoyerbergschlössle ist damit seit 01.01.2013 ohne Nutzung und Öffnung für die Öffentlichkeit.

➤ **14.05.2013: Sitzung des Finanzausschusses**

Es wurde der Auftrag an die Verwaltung erteilt, zu überprüfen, wie das Hoyerbergschlössle in Zukunft genutzt werden kann; in diesem Zusammenhang wurde durch die Verwaltung in den folgenden Monaten festgestellt, dass für eine Weiterverpachtung als Gastronomiebetrieb (Restaurant) größere Aufwendungen notwendig sind. Deshalb wurde im Sommer 2013 durch Vertreter des Hotel- und Gaststättenverbandes die Wirtschaftlichkeit der Führung eines Restaurantbetriebes geprüft.

➤ **03.12.2013: Sitzung des Finanzausschusses**

Feststellung, dass Sanierung und Verpachtung als Schank- und Speisewirtschaft (Restaurantbetrieb) durch Stadt wirtschaftlich nicht darstellbar ist; Beauftragung der Verwaltung, das Hoyerbergsschlössle gegen Höchstgebot zum Verkauf auszuschreiben.

In der Folgezeit Klärung verschiedener Sachverhalte für die Ausschreibung.

➤ **April 2014 bis Juni 2014:**

Ausschreibung und Bieterverfahren durch Engels & Völkers; Bieterverfahren endete am 20.06.2014 um 15.00 Uhr.

➤ **26.06.2014: Sitzung des Stadtrates**

Bekanntgabe, dass die GWG nicht an einem Kauf interessiert sei.

➤ **24.07.2014: Sitzung des Stadtrates**

Beschluss zur vorläufigen Beendigung des Bieterverfahrens, nachdem das Ergebnis des Bieterverfahrens nicht zufriedenstellend war (nur 1 Gebot).

Es wurde beschlossen, dass das Bieterverfahren nach ein paar Monaten Pause mit erneuter Ausschreibung fortgeführt werden soll.

➤ **07.10.2014: Sitzung des Finanzausschusses**

Information durch die Verwaltung, dass es derzeit nur einen Interessenten gibt, der einen Besichtigungstermin vereinbaren wolle.

➤ **03.03.2015: Sitzung des Finanzausschusses**

Es wird die weitere Ausschreibung auf Erbbaurechtsbasis priorisiert, jedoch ggfs. auch Verkauf. Es liegen mehrere Ankaufsangebote vor, über die aber erst einmal ein Meinungsbild erarbeitet werden soll.

➤ **05.05.2015: Sitzung des Finanzausschusses**

Beschluss, dass eine Ausschreibung im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts mit den im Beschluss genannten Eckpunkten erfolgen soll, um das Hoyerbergsschlössle nicht komplett aus städtischer Hand zu geben.

Das Modernisierungs- und Nutzungskonzept hat bei der Entscheidung über die endgültige Vergabe mit einzufließen.

➤ **20.05.2015: Sitzung des Stadtrats**

Es gibt seit der vorläufigen Beendigung des Bieterverfahrens (Sitzung am 24.07.2014) verschiedene Kaufinteressenten mit unterschiedlichen Konzepten; auch ein Angebot eines Mietinteressenten liegt vor. Die Aufnahme des Hoyerbergschlössles als Fallstudie unter Echtbedingungen der Hochschule München wurde von dieser am 29.03.2015 abgelehnt.

Es erfolgt nunmehr auch im Stadtrat Beschluss über Ausschreibung im Wege der Bestellung eines Erbbaurechtes wie in der Finanzausschusssitzung vom 05.05.2015.

➤ **06.10.2015: Sitzung des Finanzausschusses**

Vorstellung der eingegangenen Angebote; es entsprach nur ein Angebot den Vorgaben der Ausschreibung.

In der Folgezeit zog dieser Bieter sein Angebot zurück.

➤ **07.12.2015: Sitzung des Finanzausschusses**

Es gibt keine Interessenten mehr.

➤ **08.03.2016: Sitzung des Finanzausschusses**

Erneute Ausschreibung des Hoyerbergschlössles zum Verkauf und erneute Ausschreibung im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts jeweils ohne Festlegung eines Mindestgebots bei sonst weiter genannten bestimmten Eckpunkten.

➤ **05.07.2016: Sitzung des Finanzausschusses**

Beschluss, den Verkauf des Hoyerbergschlössles nicht mehr weiter zu verfolgen, sondern nur noch Gebote im Rahmen des Erbbaurechts zu verfolgen. Es sollen weitere Verhandlungen mit dem betreffenden einen Interessenten geführt werden und einem Weinbauverein Zeit gegeben werden, um ein neues Konzept vorzustellen.

➤ **18.10.2016: Sitzung des Finanzausschusses**

Es soll ausschließlich noch mit dem einen Interessenten weiterverhandelt werden.

➤ **16.05.2017: Sitzung des Finanzausschusses**

Beschluss, dass Hoyerbergschlössle nochmals mit einem Mindestgebot von 2 Mio. € zum Verkauf auszuschreiben; alternativ können weiterhin auch Angebote im Rahmen

eines Erbbaurechts abgegeben werden. Es handelte sich um die vierte Ausschreibung des Gebäudes.

➤ **27.09.2017: Sitzung des Stadtrates**

Die Verwaltung hat den Stadtrat anhand einer erstellten Liste über die eingegangenen Angebote informiert.

Die Verwaltung wurde beauftragt, mit einem der Bieter den Verkauf weiterzuverfolgen. Diesem Bieter wurde für die weitere Prüfung seines Vorhabens ein zeitlicher Rahmen bis 31.10.2017 gesetzt.

➤ **06.12.2017: Sitzung des Finanzausschusses**

Es sind zwei Bieter verblieben. Einer dieser Bieter soll in die nächste Sitzung eingeladen werden, um sein Nutzungskonzept anzuhören.

➤ **08.05.2018: Sitzung des Finanzausschusses**

Information durch die Verwaltung, dass man weiterhin in Gesprächen mit den verbliebenen Interessenten sei, die Probleme aber nach wie vor die geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeit und die geringe Anzahl der dort vorhandenen Parkplätze sei.

➤ **09.10.2018: Sitzung des Finanzausschusses**

Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Verkauf des Hoyerbergschlössles an einen der Interessenten zum Kaufpreis von 1,50 Mio. € bei dinglicher Sicherung einer öffentlichen Nutzung von mindestens 20 Jahren und einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt. Stellplatzthematik sei nach Aussage des Landratsamtes lösbar, wenn ein detailliertes Freiflächenkonzept bei öffentlicher Nutzung vorliege.

➤ **24.10.2018: Sitzung des Stadtrats**

Information über den Rücktritt vom Angebot durch den Kaufinteressenten durch öffentlichen Druck am 22.10.2018; die Angelegenheit wird zurück an den Finanzausschuss gegeben.

➤ **28.05.2019: Sitzung des Stadtrats**

Es wurde beschlossen, dass das Hoyerbergschlössle im Eigentum der Stadt Lindau bleibt und die Verkaufsverhandlungen mit sofortiger Wirkung gestoppt werden. Der Förderverein Hoyerbergschlössle wird gebeten, in den nächsten Monaten ein

tragfähiges Konzept zu erarbeiten, bei dem die Stadt Lindau **keine** personelle sowie finanzielle Unterstützung leisten kann.

➤ **09.07.2019: Sitzung des Finanzausschusses**

Die Verwaltung teilt mit, dass die Verwaltung für die Sicherheit in und an städtischen Gebäuden zu sorgen hat und diese Schlüsselgewalt zum Hoyerbergschlössle daher allein bei der Verwaltung liegen muss.

➤ **17.10.2019: Sitzung des Finanzausschusses**

Information, dass Förderverein sich mit dem Integrationsamt in Augsburg in Verbindung gesetzt hat wegen eines einmaligen Zuschusses für einen Behindertenarbeitsplatz. Bei einem noch anstehenden Termin des Fördervereins mit dem Integrationsamt seien Fragen hierzu noch zu klären.

➤ **13.10.2020: Sitzung des Finanzausschusses**

Vorstellung eines Grobkonzepts eines weiteren Interessenten, dass allerdings gegenüber früheren Überlegungen keinen Fortschritt bringt; hieraus erkennbares beträchtliches Defizit für die Stadt, das von der Stadt **nicht** zu stemmen ist.

Somit blieben alle bisherigen o.g. Versuche, eine Nachnutzung für das Hoyerbergschlössle zu realisieren, erfolglos.

In der Folgezeit folgten dann neue Überlegungen zur Sanierung und Nutzung des Hoyerbergschlössles.

➤ **2021:**

Auftrag an die GWG, ein Konzept für die Sanierung und Nutzung des Hoyerbergschlössles vorzulegen. Nachdem es sich bei der Liegenschaft „Hoyerbergschlössle“ – wie ja auch die Vergangenheit deutlich aufzeigte – um keine einfache Liegenschaft handelt, gestaltete sich die Konzeption aufwendiger.

➤ **13.04.2022: Sitzung des Aufsichtsrates der GWG**

Der Aufsichtsrat der GWG hat in seiner Sitzung am 13.04.2022 signalisiert, das Hoyerbergschlössle mitsamt den benötigten Grundstücksflächen (ca. 1.534 qm) sowie Flächen für benötigte Stellplätze auf Erbbaurechtsbasis zu bestimmten Konditionen zu übernehmen.

➤ **November 2022:**

Erste Einbindung der Liegenschaftsabteilung in die Planungen der GWG über die Vergabe des Hoyerbergschlössles im Rahmen eines Erbbaurechtes.

➤ **05.12.2022: Sitzung des Finanzausschusses**

Verwaltung wurde beauftragt, mit der GWG Verhandlungen über ein mögliches Erbbaurecht zu führen.

➤ **22.03.2023: Auftragserteilung zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens**

Es erfolgten Abklärungen und Konkretisierungen, insbesondere erfolgte am 22.03.2023 Auftragserteilung zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) des zu bestellenden Erbbaurechts, welches für die Beurteilung, dass keine kommunalrechtlich unzulässige Unterwertveräußerung vorliegt, zwingend erforderlich ist.

➤ **26.06.2023: Übermittlung einer Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens**

durch beauftragten Gutachter. Damit wurde erst die Grundlage für einen Stadtratsbeschluss in der Sitzung am 19.07.2023 geschaffen.

➤ **19.07.2023: Sitzung des Stadtrats**

Nach erfolgter Vorberatung im Finanzausschuss hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 19.07.2023 beschlossen, der GWG die Bestellung eines Erbbaurechtes an zwei erst noch zu vermessenden Teilflächen aus den städtischen Grundstücken der Gemarkung Hoyren, mit den im vorgenannten Stadtratsbeschluss genannten Inhalten anzubieten.

➤ **Ende Juli 2023** Auftrag an Notariat zur Erstellung des Entwurfs des Erbbaurechtsvertrages.

➤ **August 2023:**

Bei Erstellung des Entwurfs des Erbbaurechtsvertrages stellte sich heraus, dass die für die Bestellung des Erbbaurechtes rechtlich zwingend erforderliche erste Rangstelle im Grundbuch nicht gegeben war und es deshalb eines Rangrücktrittes bedarf.

➤ **September 2023:**

Aufnahme der Verhandlungen zur Erteilung einer Rangrücktrittserklärung hinsichtlich des vorgenannten im Grundbuch eingetragenen Senderanlagenerrichtungs- und -betriebsrecht.

➤ **September 2023 bis zum 13.12.2023:**

Verhandlungen wegen Anpassung der zugrundeliegenden mietvertraglichen Vereinbarung und einer damit einhergehenden inhaltlichen Änderung des im Grundbuch eingetragenen Senderanlagenerrichtungs- und -betriebsrechts mit zunächst komplizierten Regelungen wegen Betriebsräumen im Anbau.

Aufnahme ergänzender Verhandlungen mit einem weiteren Rechteinhaber sowie mit den Stadtwerken Lindau (B) GmbH & Co. KG hinsichtlich praktikabler Vereinbarungen, die der Bedeutung des an die Erbbaurechtsfläche angrenzenden Wasserreservoirs der Stadt Lindau Rechnung tragen. Erzielung Einigkeit zur Bestellung entsprechender beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten (Leitungsrechte für Telekommunikations-, Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie für Schutz- und Leerrohre; Geh- und Fahrrechte und Festlegung eines Schutzbereiches, der es ermöglicht, dass im Notfall/Störfall die am Gebäude des Wasserreservoirs befindliche Trafostation und das Wasserreservoir uneingeschränkt begangen und angefahren werden kann; ferner weitere Regelungen im Falle des Erfordernisses einer Instandsetzung einer zur Terrasse des Hoyerbergschlössles hin gelegenen Mauer des Wasserreservoirs.

Außerdem in diesem Zeitraum auch Abstimmung zu Sicherung von Rechten der Stadt Lindau auf der Erbbaurechtsfläche, nämlich Schmutzwasserkanalrecht, Straßenlaternenaufstellungs- und Stromleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht zum Restgrundstück hinsichtlich Zugang zur Wiesenfläche am Hang mit dem öffentlich gewidmeten Spaziergängerweg, der nicht tangiert werden durfte.

➤ **13. Dezember 2023:**

Ortsbesichtigungstermin am Hoyerbergschlössle unter Teilnahme und Mitwirkung aller betroffenen Beteiligten. Bei diesem Ortsbesichtigungstermin wurde eine für alle Seiten zufriedenstellende und weitaus bessere Lösung gefunden.

➤ **21.12.2023/24.01.2024/28.01.2024:**

Unterzeichnung des erstellten Protokolls hinsichtlich der Ergebnisse aus dem Ortsbesichtigungstermin vom 13.12.2023, in denen die für alle Seiten zufriedenstellende und weitaus bessere Lösung schriftlich dokumentiert wurde.

Der bisherige Rechteinhaber erteilt nach mietvertraglicher Sicherung seines Senderanlagenerrichtungs- und -betriebsrecht eine Löschungsbewilligung für das nunmehrige Erbbaurechtsgrundstück.

➤ **31. Januar 2024:**

Finale Fertigstellung des Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert (Marktwert i.S.d. § 194 BauGB) des zu bestellenden Erbbaurechts entsprechend den neuen Gegebenheiten; durch das Verkehrswertgutachten wird bestätigt, dass keine kommunalrechtlich unzulässige Unterwertveräußerung/Nutzungsüberlassung vorliegt. Hiernach notarielle Bestellung des Erbbaurechts zugunsten der GWG an der nunmehrigen Erbbaurechtsfläche; Bestellung der erforderlichen Dienstbarkeiten. Inhalt der Urkunden wurde in der Stadtratssitzung am 28.02.2024 nochmals ausführlich dargestellt und genehmigt.

In der Folgezeit Beginn der Umsetzungen gemäß dem unterzeichneten Ergebnisprotokoll vom 21.12.2023/24.01.2024/28.01.2024. Erteilung Vermessungsauftrag an Vermessungsamt Immenstadt.

➤ **01. August 2024:**

Mitteilung des bisherigen Rechteinhabers, die technischen Anlagen demontiert wurden.

➤ **17. September 2024:**

Beurkundung der Messungsanerkennung und Einigung nach erfolgter Vermessung des Erbbaugrundstückes.

➤ **08. Oktober 2024:**

Telefonische Mitteilung des bisherigen Rechteinhabers, dass der mit einem Dritten abzuschließenden Mietvertrag nunmehr unterzeichnet sei.

➤ **Oktober 2024:**

Es haben restliche Umsetzungen gemäß o.g. Ergebnisprotokoll noch zu erfolgen:
Zur Erteilung der vereinbarten Löschungsbewilligung des bisherigen Rechtsinhabers hinsichtlich seiner o.g. Dienstbarkeit am Erbbaurechtsgrundstück ist noch die Vereinbarung mit der Stadt Lindau hinsichtlich Änderung der mietvertraglichen Regelung und Änderung des dinglichen Inhalts der Dienstbarkeit entsprechend dem nun aktuellen neuen Stand abzuschließen; diese Vereinbarung ist in Bearbeitung.

Die im Untergeschoss unter der Terrasse des Hoyerbergschlössles befindlichen Betriebsräumlichkeiten sind vom bisherigen Rechteinhaber bis zum 31.10.2024 entsprechend zu räumen und ordnungsgemäß zu übergeben.