

Mit Eigeninitiative das Herz einer Kommune erhalten

Was tun, wenn der Ortskern durch den Verlust des zentralen Gasthofs zu verwaisen droht?

Die Gemeinde Brunnthal hat die Flächen selbst übernommen und entwickelt – dank bzw. trotz vieler juristische Klippen: Vom Bauplanungs- über Haushalts- und Vergaberecht bis hin zum Steuerrecht



Gemeinde
Brunnthal

Erster Bürgermeister Stefan Kern

Vortrag am 3.7.2018 - 3. Bayerischer Kämmerertag





Gliederung

- I. Die Gemeinde Brunnthal
- II. Vor- und Nachteile der Ortsentwicklung im Umland München
- III. Aufgabe des Gasthofs Lutterschmid
- IV. Abwehr Zwischennutzung/“trading down effect“
- V. Ankaufsentscheidung
- VI. Architektenwettbewerb durch Mehrfachbeauftragung
- VII. Entscheidung für Vergabestruktur
- VIII. Planungs- und Baudurchführung
- IX. Verpachtung – Struktur und Auswahl

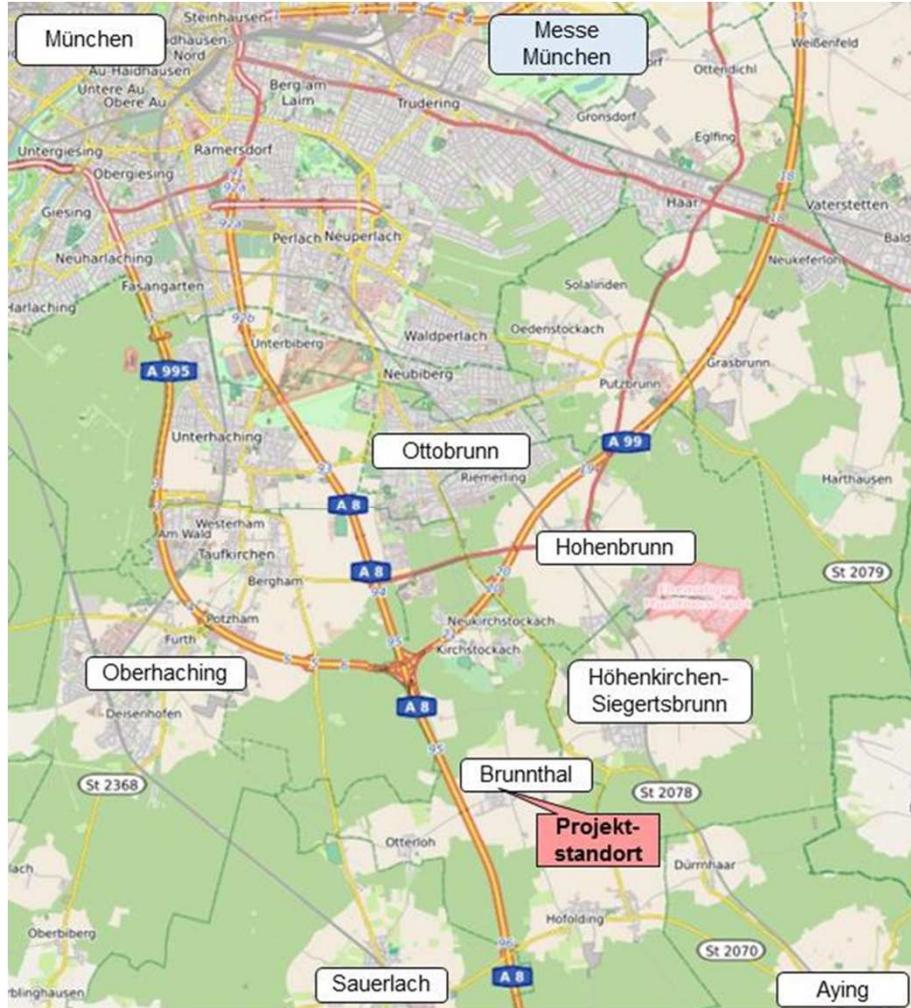


I. DIE GEMEINDE BRUNNTHAL

Die Gemeinde Brunnthal



- **5.600 Einwohnern im Südosten München**
- 4. kleinste Gemeinde des Landkreises München = noch **ländlich geprägt**
- 11 Orte und Weiler
- **7 Siedlungsbereiche 150- 2000 EW**
- 3 größere Gewerbegebiete vom Kieswerk bis Ikea, Metro,
- **Steuerkraft 2018: 1.625 €/EW** (1.174 €/EW)
- Einkommenst. 2018: 4,35 Mio. € 42%
- Gewerbesteuer 2018: 4,90 Mio. € 48 %
- Grundsteuer 2018: 680 T€ 7%
- Ergebnishaushalt Erträge: 13,77 Mio €
- Ergebnishaushalt Aufwend: 14,73 Mio €
- Rücklage - Liquide Mittel: ca. 15 Mio €



Quelle: Darstellung in Anlehnung an das Kartenmaterial von Open Street Map (www.openstreetmap.de/karte.html); veröffentlicht unter ODbL <http://opendatacommons.org/licenses/odbl/>



II. VOR- UND NACHTEILE DER ORTSENTWICKLUNG IM UMLAND MÜNCHEN



03.0



germeister

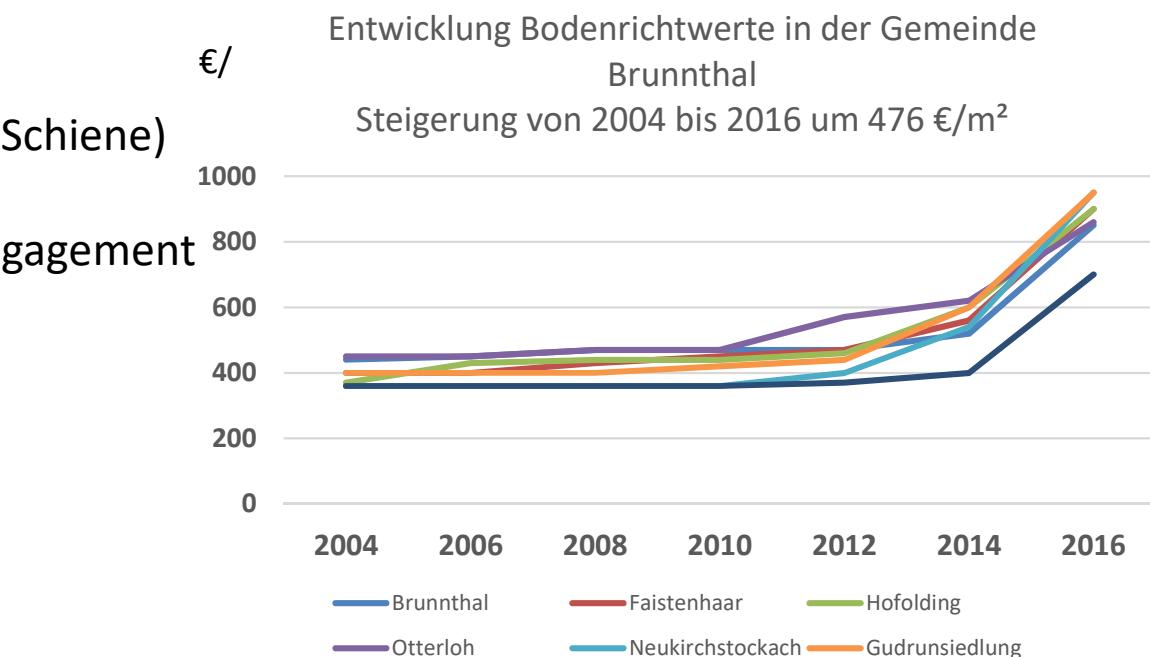
5



Entwicklung um München

- starker Zuzug
- Wohnungsknappheit
- Hohe und wachsende Immobilienpreise
- Jährliche Fluktuation 17, 2 %
- Gesellschaftliche Verschiebungen / Spannungen
- Rückgang der Gasthäuser als gesellschaftlicher Treffpunkt (nur noch mit Hotel wirtschaftlich)

- Verkehrsbelastung (Straße + Schiene)
- Rückgang ehrenamtliches Engagement





III. AUFGABE DES GASTHOFS LUTTERSCHMID

Traditioneller gesellschaftlicher Mittel-
und Treffpunkt seit 1912 ●

überraschender Tod des Wirts 2009

Versteigerung nach Erbenstreit

- ⇒ Worst Case: Wohnblock durch Bauträger
- ⇒ Höchste Rendite mit wenig Aufwand: nur Wohnungen evt. Alibi - Gewerbe





Gasthof Lutterschmid

- Historisch gewachsener gesellschaftlicher Mittelpunkt des Ortes seit 1912
- Rathaus gegenüber
- Mittelpunkt gesellschaftlichen Lebens der Gemeinde für Bürger, Vereine, öffentliche Institutionen und Reisende
 - Bürgerversammlung
 - Fronleichnamsprozession
 - Hochzeiten
 - Beerdigungen
 - Weihnachts-, Tauf-, und Erstkommunionsfeiern
 - Rast- und Unterkunftsstation





IV. ABWEHR ZWISCHENNUTZUNG/TRADING-DOWN- EFFEKT





- **Juli 2009:** Ableben des Gasthofbesitzers Herrn Lutterschmid
in der Folge: Diskussion über Nutzung des Gasthofs als Flüchtlingsunterkunft
- **Landkreis will Hotel Gasthof zur Flüchtlingsunterbringung pachten**
- **Entschluss der Gemeinde, Immobilie zu kaufen:**
→ **Ziel:** Wiederbelebung des gesellschaftlichen Mittelpunktes des Ortes und Verhinderung des Leerstands/Verfalls des alten Gasthofes sowie weiterer negativer Auswirkungen auf das Umfeld
- Gleichzeitig: Nutzen der Gelegenheit, **eine Ortsmitte städtebaulich zu gestalten** und zu optimieren

schmid als mögliche Flüchtlingsherberge verhandeln. In dem Gasthof mit Hotel könnte wohl ein großer Teil der Asylbewerber untergebracht werden. Es gibt einen Veranstaltungssaal, Gasträume, dazu etwa 30 Gästezimmer. Das Wirtshaus in der Ortsmitte steht seit Sommer 2009 leer, nach dem der Eigentümer gestorben war. Es folgte ein Erbenstreit, der aber nun offenbar beigelegt ist. „Der Kontakt mit dem Eigentümer ist sehr positiv“, sagt Rumschöttel. Dieser sei einer Nutzung als Asylbewerberheim durchaus aufgeschlossen, ergänzt Behördenmitarbeiter Kempfler.

SZ v. 05.09.12



V. KNAPPE ANKAUFENTScheidung 2012 BÜRGERENTScheid JUNI 2013

KEIN Ausverkauf unserer Dorfmitte

Die Unterzeichnenden der Unterschriftenliste beantragen, dass folgende Angelegenheit der Gemeinde Brunnthal zum Bürgerentscheid gestellt wird:

Abstimmungstext:

Sind Sie dafür, dass das Lutterschmid- Anwesen in der Ortsmitte Brunnthal weiterhin im Eigentum der Gemeinde bleiben soll?

Die Bürger entscheiden

wie unsere Dorfmitte Brunnthal in Zukunft gestaltet werden wird.

Wir wollen **für Sie** und **mit Ihnen** planen – nicht nur in einer Befragung, sondern auch in der Bürgerversammlung und bei der Bauleitplanung.



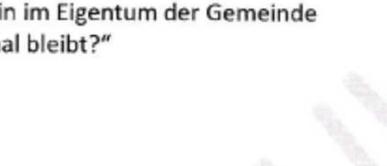
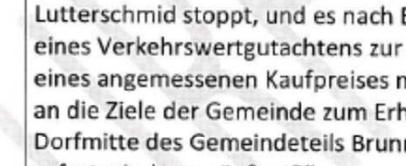
Der Gemeinderat ist von Ihnen allen gewählt, um solche Entscheidungen im Sinne der Bürger zu treffen. Das hat er auch per Mehrheitsbeschluss getan. Eine Minderheit der Gemeinderäte lähmt aber die Weiterentwicklung der Dorfmitte Brunthals durch (bereits abgewiesene) Dienstaufsichtsbeschwerden, Gegenanträge und Initiativen für Bürgerentscheide. Die negative Bürgerbefragung hat schon zu ersten Absagen bei Investoren geführt: Ein Lutterschmidgelande, auf dem wegen der Verhinderer nichts weiter geht, ist nicht interessant für Investoren!

Deshalb möchten wir konkret zur baulichen Entwicklung des Ortszentrums die Meinung der Bürger abfragen. Sie sollen mitbestimmen,

Lebendige Dorfmitte – Ideen zur Nutzung der Lutterschmid-Immobilie

Stimmzettel für den Bürgerentscheid

in der Gemeinde Brunnthal
am 30.06.2013

<p>Bürgerentscheid 1: Ratsbegehren „Kein Ausverkauf unserer Ortsmitte“</p>	<p>Bürgerentscheid 2: Bürgerbegehren „Ja zum Erhalt der Dorfmitte mit Gasthof, Nein zur Sanierung durch Gemeinderat“</p>
<p>„Sind Sie dafür, dass das Lutterschmid-Anwesen in der Ortsmitte Brunnthal weiterhin im Eigentum der Gemeinde Brunnthal bleibt?“</p> <p></p>	<p>Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Brunnthal sämtliche Investitionen in das Objekt Lutterschmid stoppt, und es nach Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Erzielung eines angemessenen Kaufpreises mit Bindung an die Ziele der Gemeinde zum Erhalt der Dorfmitte des Gemeindeteils Brunnthal sofort wieder veräußert?“</p> <p></p>



2012

12.09.

- GR-Beschlüsse über:
- **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan** „Sondergebiet Fremdenverkehr – Gaststätte/Hotel“ (Münchner Str. 2)
- **Veränderungssperre** zur Sicherung der Bauleitplanung
- Erlass eines besonderen **Vorkaufsrechtssatzes** für den Bereich Münchner Str. 2

21.09.

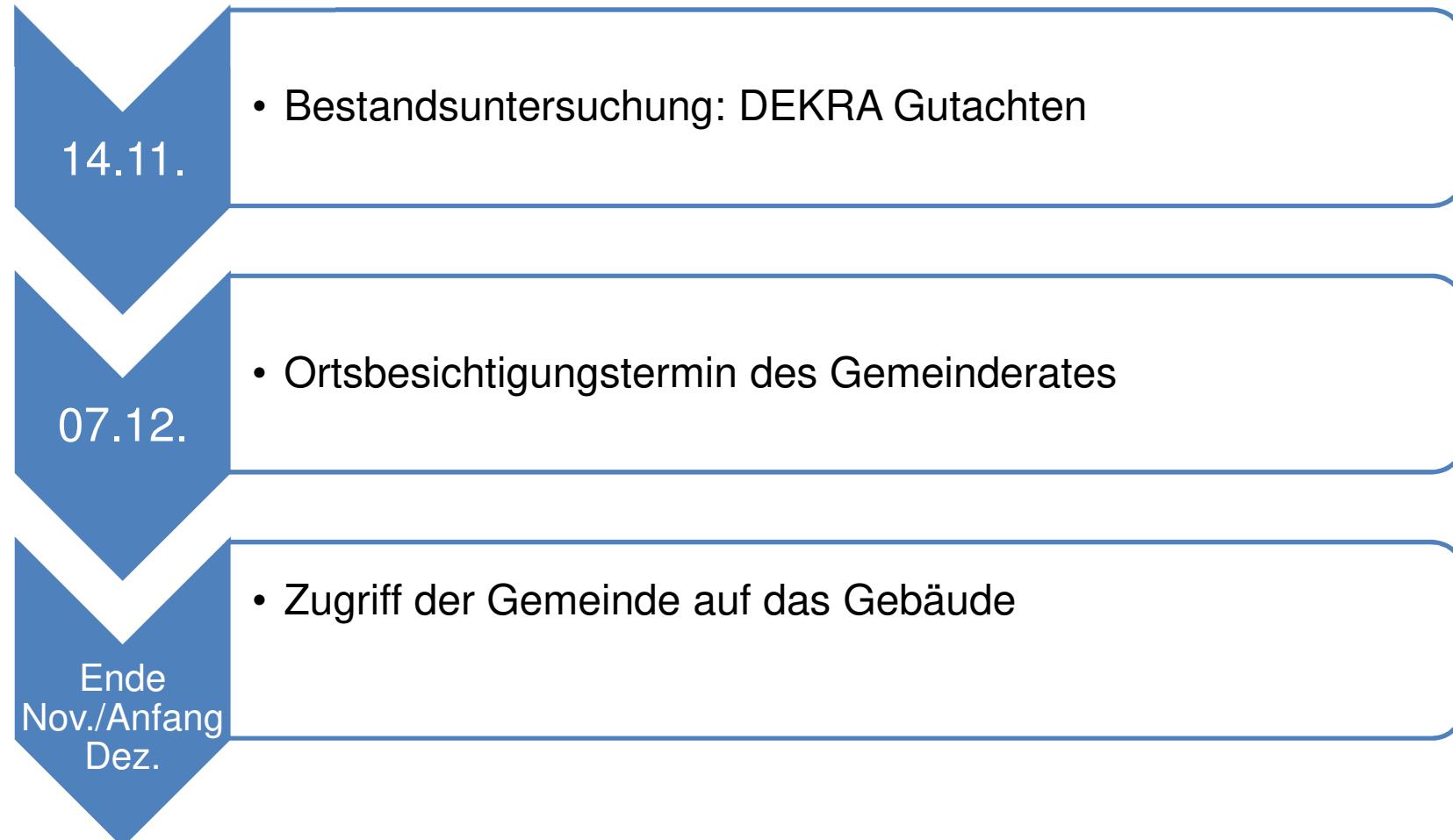
- Notartermin zum Kauf des Anwesens

10.10.

- NÖ GR-Sitzung (Bekanntgabe am 14.11.2012):
- Genehmigung des notariellen Kaufvertrages vom 21.09.2012



2012





Großes Interesse von außen für verschiedene Nutzungen:

- Interesse von Brauereien
- Bewerbungen für Hotelbetrieb, Gastronomie und andere Nutzungen
- Seniorenmodellkonzept
- Dorfladen mit Café u. v. m.

- Hoher Sanierungsaufwand (3 Jahre unbeheizter Leerstand)
 - Länger als 1 Jahr abgelaufene Gaststättenkonzession
- => Auflagen wie Neubetrieb -> Barrierefreiheit



VI. ARCHITEKTENWETTBEWERB DURCH MEHRFACHBEAUFTRAGUNG



Architektenwettbewerb

Juli 2013: städtebauliche Konzeptstudie Beauftragung von **Planern** zur Ausarbeitung städtebaulicher Entwicklung der Ortsmitte und zum Aufzeigen verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten





Architektenwettbewerb

Vorgabe folgender Eckpunkte:

- Gaststätte mit ca. 80 Plätzen
- Biergarten mit ca. 120 Plätzen
- Die Grenzbebauung mit Saal ist in der Größe und Funktion zu erhalten
- 20-30 Hotelzimmer der Sternkategorie 2-3
- 4 Mitarbeiterapartments
- Mind. 1 Gewerbeeinheit mit ca. 150 m²
- Barrierefreie 1-2 Zimmer Wohnungen im OG und DG

Vorlage **zweier Konzepte je Planer** unter Angabe des Kostenrahmens:

- **Konzept 1:** Das Bestandsgebäude bleibt ist weitgehend zu erhalten und zu sanieren
- **Konzept 2:** Das Bestandsgebäude ist nur in Teilbereichen zu erhalten und mit einem Neubau zu ergänzen.



Architektenwettbewerb

Ergebnis



Planer C, Konzept 2

80 Plätze Gaststätte

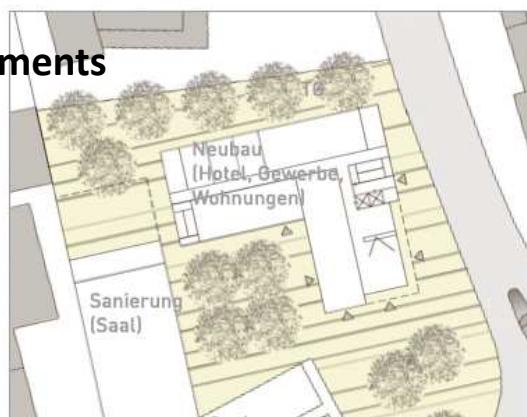
6 Wohnungen + 4 Appartements

25 Hotelzimmer

30 Stellplätze TG

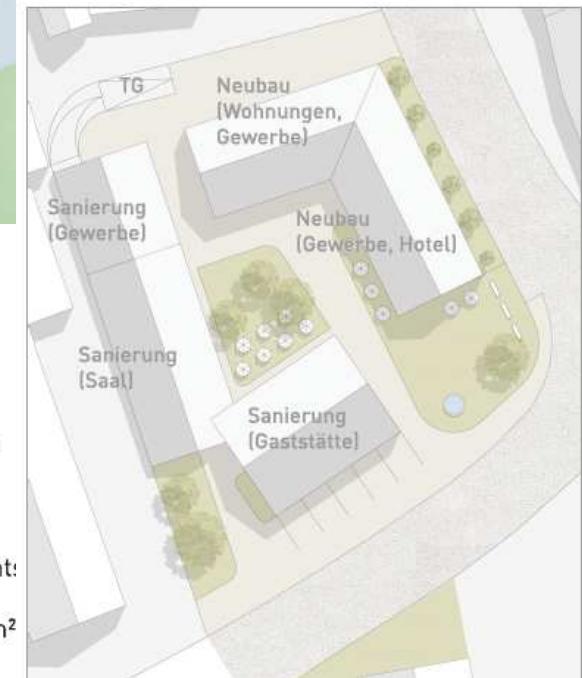
150 m² Gewerbe

Baukosten: 3,40 Mio. €



Raumprogramm:

- Gaststätte: 80 Plätze
- Biergarten: 120 Plätze
- Hotel: 25 Zimmer
- 4 Mitarbeiterapartments
- Gewerbeeinheit: 150 m²
- Barrierefreie 1-2 Zi.-WHG





VII. ENTSCHEIDUNG FÜR VERGABESTRUKTUR





Entscheidung für Vergabestruktur

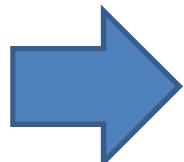
Die Architektenleistungen EU-weit im Rahmen eines VOF-Verfahrens als Verhandlungsvergabe auszuschreiben.

- **GR NÖ 10.09.2014:**
Entscheidung zur Angebotseinholung zur Betreuung des VOF-Verfahrens der Architektenleistungen und der Projektsteuerung
- **GR NÖ 08.10.2014:**
Ergebnis der Verhandlungsgespräche und Vergabe der Betreuung des VOF-Verfahrens der Architektenleistungen und der Projektsteuerung.



Entscheidung für Vergabestruktur

- VOF-Verfahrens 13.11.2013 **5 Planer veröffentlichen ihre Konzeptstudien.**
- Bürgerbefragung => Konzeptstudien **3 Planern favorisiert.**
- **öffentliche Ausstellung im Rathaus**, bei der alle Bürger aufgefordert waren, **Anregungen und Stellungnahmen vorzubringen**



abschließende Bewertung

- **Wirtschaftlichkeit,**
- **Funktionalität**
- **Marktgerechtigkeit**

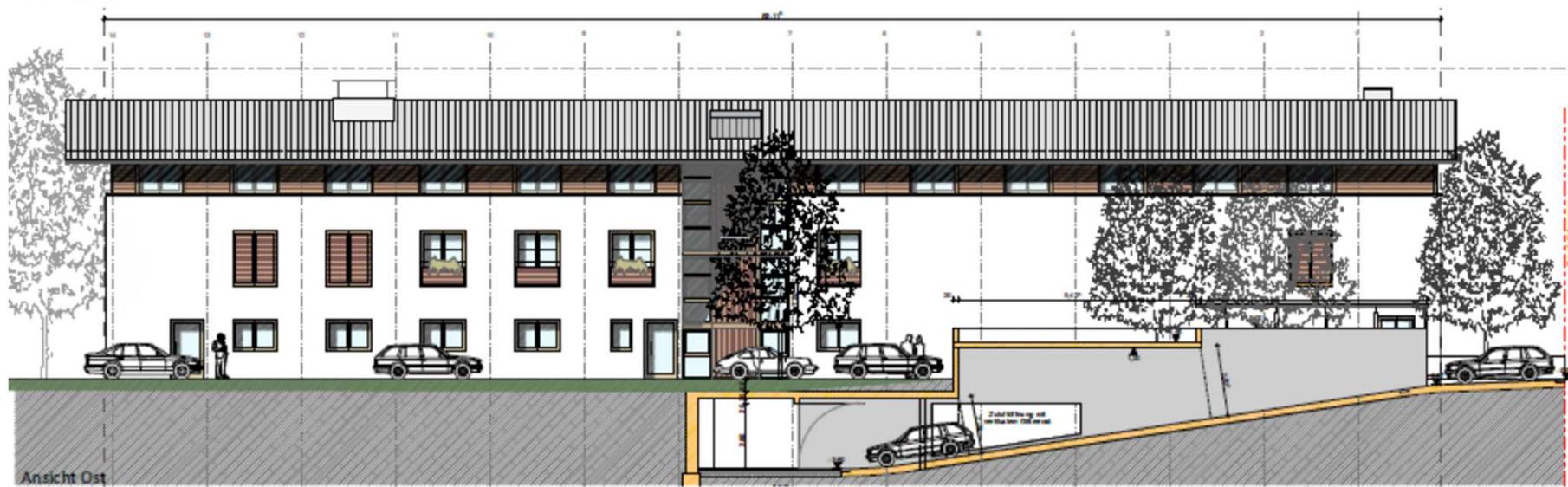
=> **Konzeptstudie der ARGE Eck und Köhler Architekten gehen als Sieger hervor.**

Projektsteuerung + fachplanerische Leistungen => Verhandlungsverfahren.





Ansicht West



Ansicht Ost



VIII. PLANUNGS- UND BAUDURCHFÜHRUNG





Fertigstellung Entwurf:	24.06.2016
Einreichung Genehmigungsplanung:	07.07.2016
Abbruch:	Dez. 2016
Baubeginn:	März 2017
Fertigstellungstermin:	März 2019
Nutzungsbeginn:	April/2019



Baukonstruktion

➤ 2017:

- Beginn und Abschluss **Verbauarbeiten**, Beginn **Erdarbeiten**, Beginn **Betonarbeiten** UG Wohnen, Beginn **Betonarbeiten** UG Gasthof, Beginn **Maurerarbeiten Wohnen**, **Ende Rohbau Wohnen**, Beginn **Zimmerer –und Holzbauarbeiten**, Beginn **Dachdeckungs-und Spenglerarbeiten**, Beginn/Ende **Kunststofffenster Wohnen**, Beginn **Holzfenster**

➤ 2018:

- Ende Rohbau Gasthof im März 2018
- Beginn Putzarbeiten Innenputz im März 2018





➤ Technische Anlagen

- Beginn Heizung/Lüftung/Sanitär im Oktober 2017
- Beginn Elektroarbeiten im Oktober 2017

➤ Außenanlagen

- Beginn September 2018

➤ Ausstattung:

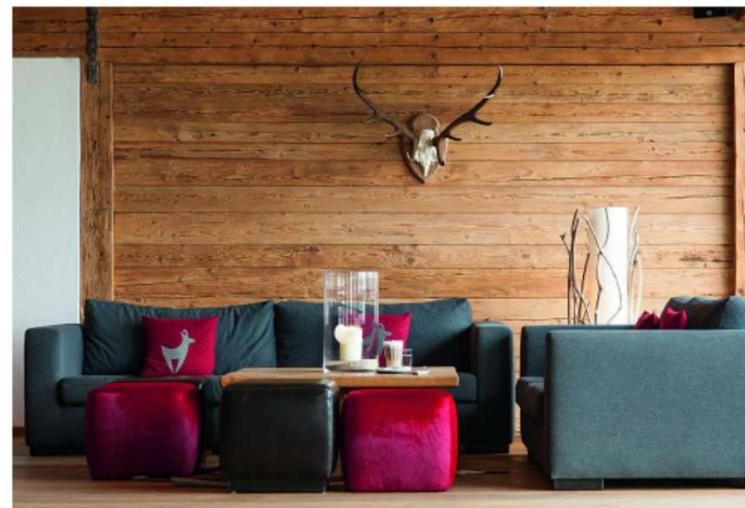
- Beginn Januar 2019



IX. VERPACHTUNG – STRUKTUR UND PÄCHTERAUSWAHL MIT BERATUNG

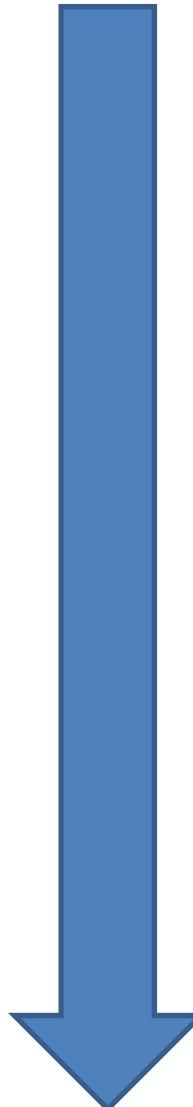


Beispiel für Foyer/ Lounge im Rezeptionsbereich





Verpachtung - Ablauf



➤ GR NÖ 08.03.2017:

- Freigabe der Ausschreibung zur Erstverpachtung des Hotel-Gasthofs und Definition eines Gremiums zur Auswahl der Bewerber
- Nach Klärung der vergaberechtlichen Situation: **04.04.2017**
Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen für die Erstverpachtung des Hotel-Gasthofs auf der gemeindlichen Homepage und in den Anzeigenseiten der AHGZ (Hotel- und Gastronomie-Zeitung)
- Eingang von **fünf Bewerbungen**

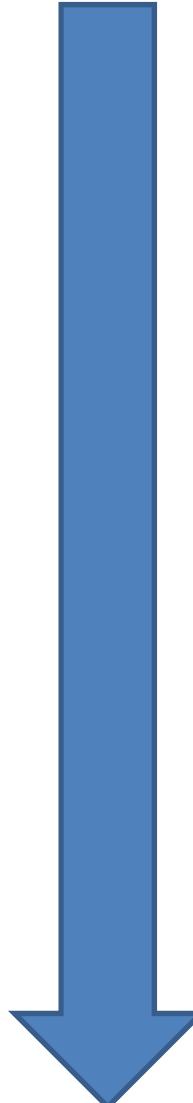
➤ GR NÖ 10.05.2017:

Vorstellung des Ergebnisses der öffentlichen Ausschreibung zur Erstverpachtung **und Entscheidung zur Einladung der fünf Bewerber**.

Entscheidung für die Anwesenheit des planenden Architekten und die Beratung der HOGA GmbH



Verpachtung - Ablauf



➤ GR NÖ 31.05.2017:

- Vorstellung der eingeladenen Bewerber und **Präsentation ihrer Pachtkonzepte**,
- Auswahl des Pächters
- **Punktevergabe** während der Vorstellungen anhand vorbereiteter Bewertungsbögen der HOGA GmbH zur Auswertung der Konzepte
- Auswertung aller ausgefüllten **Bewertungsbögen** durch die HOGA GmbH und Archivierung zur Dokumentation

➤ GR NÖ 13.09.2017:

- Das **ausgewertete Ergebnis wurde vorgestellt**.
- Ein modifiziertes Angebot wurde von zwei Bewerbern abgegeben.



Verpachtung

➤ GR NÖ 08.11.2017:

- Der **Pachtvertrag wird mit der Familie Schall geschlossen.**
- **Genehmigung des Pachtvertragsentwurfes vom 20.10.2017,** der mit externem rechtlichen Beistand vorbereitet worden ist.

03.07.2018

Der Gastlichkeit geweiht

Richtfest des neuen Hotels mit Wirtschaft in der Brunnthaler Ortsmitte – Eröffnung im Frühjahr 2019 geplant

VON HARALD HETTICH

Brunnthal – „Der Gastlichkeit geweiht!“ Zimmerer Thomas Scheibe brachte es mit seinem Richtspruch auf den Punkt: Die Brunnthaler Ortsmitte soll ab Frühjahr 2019 mit Gasthof, Hotel und Gewerbe neu erstrahlen. Gut zweieinhalb Jahre nach dem Abriss des „Gasthof Lutterschmid“ feierten Baubeteiligte und Bürger gestern Richtfest.

Die Kritiker der neuen Ortsmitte-Gestaltung waren zu Hause geblieben. So lange und kontrovers die Debatten in Rathaus mit Blick auf eine immense Kostensteigerung (nach 80 Prozent der Ausschreibungen ist man mittlerweile bei rund 7,2 Millionen Euro angekommen) gedauert hatten, so schnell war der of-

fizielle Teil des Richtfestes abgehandelt. Nur Bürgermeister Stefan Kern (CSU) schien zunächst fast überrascht vom Tempo der fröhlichen Veranstaltung. Die Gläser für den Richtspruch unter dem Dachfirst musste der Rathauschef erst noch holen. Aber mit Verzögerungen hat man ja beim Vorzeigeprojekt einige Erfahrung. Dennoch machte sich rasch Zufriedenheit breit. „Wir haben sehr fleißige Handwerker, die schon viel an Zeit aufgeholt haben“, lobte der Bürgermeister.

„Es war die absolut richtige Entscheidung, dass wir dieses Projekt selbst in die Hand genommen haben. Wer weiß, was sonst daraus geworden wäre“, verteidigte Rathaus-Vize Thomas Mayer ein Projekt, das die Ratsmehrheit mit Herzblut unterstützt. „Was hätten wir denn machen sollen?“ so Mayer. „Zuschauen, wie die Ortsmitte bis oben hin mit Wohnbau versiegelt wird?“ ergänzte Christian Schleich (PWB). Man sehe doch, Welch gute Sache entstehe.

Richtspruch: Die rund 100 Gäste folgten dem Prozedere vom Rathaus-Vorplatz aus.

FOTO: HARALD HETTICH

Vom Fach gab es viel Hoffnungsvolles zu hören. „Ich bin zufrieden mit dem Baufortschritt. Es gibt derzeit nichts Negatives“, befand Bauleiter Peter Zwick auf Nachfrage ebenso wie Architekt Heinz Eck. „Es wird was Schönes“. „Gut schaut es jetzt aus“, lautete die Einschätzung des von der Gemeinde eigens ins Boot geholten Projektsteuilers Peter Auemann.

Die wichtigste Richtungsentscheidung ist dabei längst gefallen. Das Wirt-Ehepaar Rudolf und Ghayda Schall aus München wird Hotel und Gastronomie übernehmen. „Unsere Vorfreude ist sehr groß“, bekannten die beiden auf Nachfrage. Mit den erfahrenen Wirtleuten (Café Neuhausen, Emmeramsmühle, Undosa Starnberg) habe die Gemeinde eine gute Wahl getroffen, sagte Kern. Der Wirt ist von „großer Vorfreude erfasst“. Man sei in Brunnthal mit offenen Armen aufgenommen worden und voll in die Planung und Innengestaltung involviert. „Wir können uns hier hervorragend einbringen“, sagt Schall. 33 Hotelzimmer-Doppelzimmer und einen Gasthof mit 120 Plätzen mit angrenzendem Biergarten im Innenhof (120 Plätze) und einem zentralen Veranstaltungssaal gilt es zu bewirken. Per Wirtschaftsdefinitiv soll das Interieur ab Frühjahr 2019 „im alpenländischen Kitzbühler Chaletstil“ strahlen. Beim Richtfest wird noch Brotzeit auf Biertrödel pur angesetzt. „Der Gastlichkeit geweiht“ war die neue Ortsmitte aber bereits bei Richtfest.



Steuerrechtliche Aspekte

Im Zusammenhang mit der Verpachtung:

➤ **Optimierung zur Unternehmereigenschaft** der Gemeinde i. S. d. Umsatzsteuergesetzes

→ auf diese Weise: Erstattungsmöglichkeit durch **Geltendmachung als Vorsteuer:**

2,15 Mio. € Steuer (bei 13,5 Mio. € Projektkosten)

- 0,5 Mio. € Anteil Wohnen 23%

1,65 Mio. € Rückerstattung durch

Betrieb gewerblicher Art

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Stefan Kern
Erster Bürgermeister
Gemeinde Brunnthal