

# 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

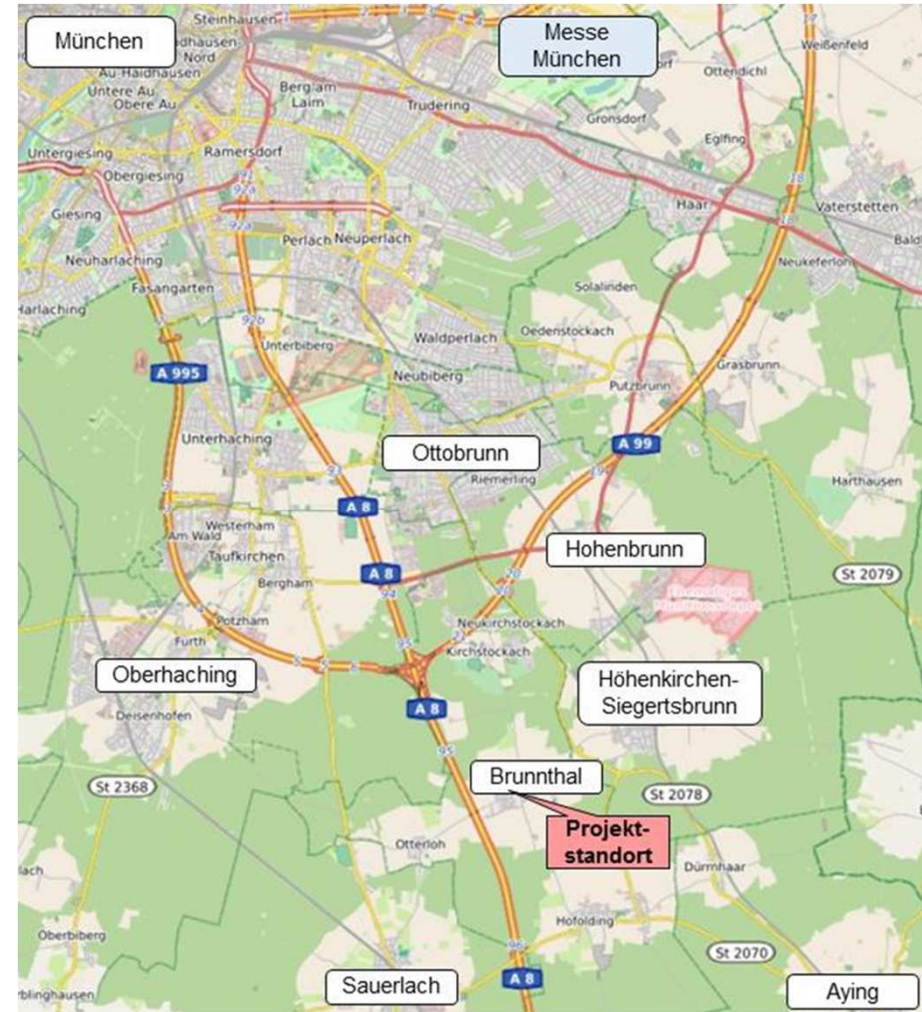


# I. DIE GEMEINDE BRUNNTHAL

# 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](http://www.openstreetmap.de/karte.html)); veröffentlicht unter ODbL <http://opendatacommons.org/licenses/odbl/>





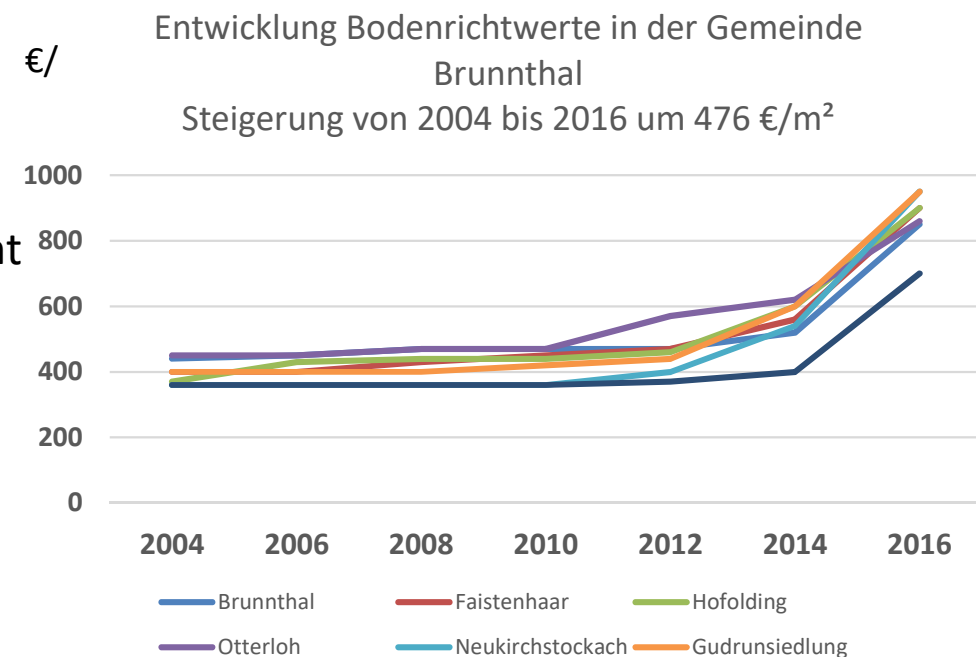
## II. VOR- UND NACHTEILE DER ORTSENTWICKLUNG IM UMLAND MÜNCHEN





# 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





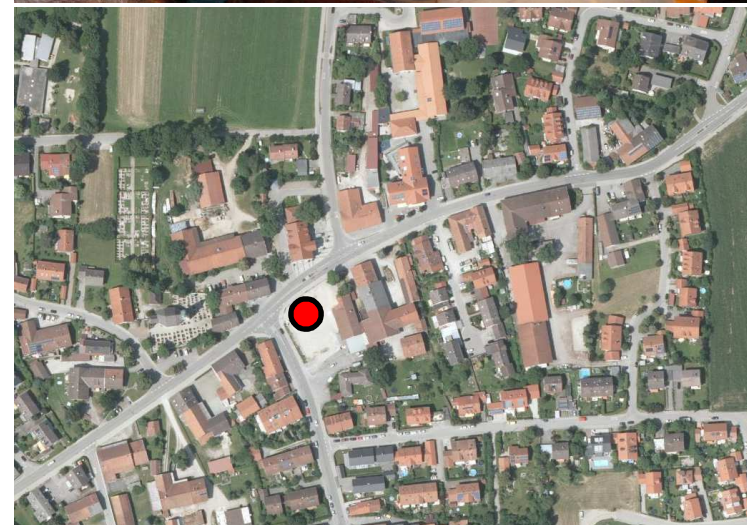
# III. AUFGABE DES GASTHOFS LUTTERSCHMID

**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 Unterakunftsstation







# 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 Rumshötel. Dieser sei einer Nutzung als Asylbewerberheim durchaus aufgeschlossen, ergänzt Behördenmitarbeiter Kempfle.

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

Die Bürger der Gemeinde Brunnthal sollen speziell bei der Entscheidung über die Zukunft der Ortsmitte beteiligt werden. Dazu gehört auch die Mitbestimmung über den Umgang mit dem ehemaligen Gasthof Lutterschmid.

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 Brunnthals durch (bereits abgewiesene) Dienstaufsichtsbeschwerden, Gegenanträge und Initiativen für Bürgerentscheide. Die negative Bürgerbefragung hat schon zu ersten Absagen bei Investoren geführt: Ein Lutterschmidgelände, 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,

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.



Lebendige Dorfmitte – Ideen zur Nutzung der Lutterschmid-Immobilie

### Stimmzettel für den Bürgerentscheid

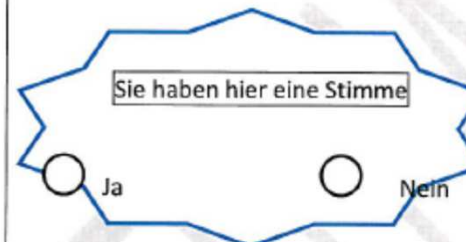
in der Gemeinde Brunnthal  
am 30.06.2013

#### Bürgerentscheid 1:

Ratsbegehren

„Kein Ausverkauf unserer Ortsmitte“

„Sind Sie dafür, dass das Lutterschmid-Anwesen in der Ortsmitte Brunnthal weiterhin im Eigentum der Gemeinde Brunnthal bleibt?“

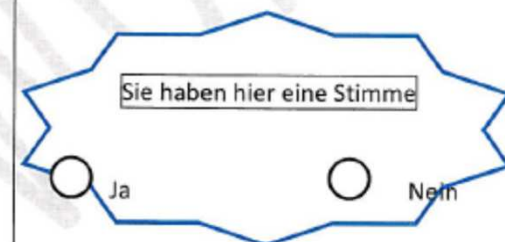


#### Bürgerentscheid 2:

Bürgerbegehren

„Ja zum Erhalt der Dorfmitte mit Gasthof, Nein zur Sanierung durch Gemeinderat“

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?“







# 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

14.11.

- Bestandsuntersuchung: DEKRA Gutachten

07.12.

- Ortsbesichtigungstermin des Gemeinderates

Ende  
Nov./Anfang  
Dez.

- Zugriff der Gemeinde auf das Gebäude



## **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 m<sup>2</sup>
- Barrierefreie 1-2 Zimmer Wohnungen im OG und DG

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

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

# Architektenwettbewerb



Ergebnis



**80 Plätze Gaststätte**

**6 Wohnungen + 4 Apartments**

**25 Hotelzimmer**

**30 Stellplätze TG**

**150 m<sup>2</sup> Gewerbe**

**Baukosten: 3,40 Mio. €**



**100 Plätze Gaststätte**

**2 Wohnungen**

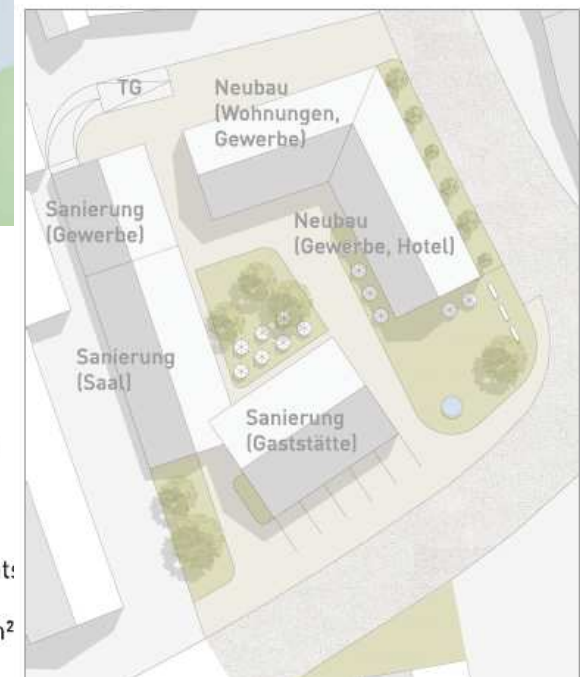
**25 Hotelzimmer**

**21 Stellplätze TG**

**160m<sup>2</sup> Gewerbe**

**Baukosten: 2,93 Mio €**

Planer C, Konzept 2



Raumprogramm:

- Gaststätte: 80 Plätze
- Biergarten: 120 Plätze
- Hotel: 25 Zimmer
- 4 Mitarbeiterapartment:
- Gewerbeeinheit: 150 m<sup>2</sup>
- Barrierefreie 1-2 Zi.-WHG



# VII. ENTSCHEIDUNG FÜR VERGABESTRUKTUR





# Entscheidung für Vergabestruktur

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

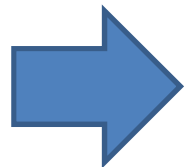
- **GR NÖ 10.09.2014:**  
Entscheidung zur Angebotseinholung zur Betreuung des VOF-Verfahrens der Architektenleistungen und der Projektsteuerung
- **GR NÖ 08.10.2014:**  
Ergebnis der Verhandlungsgespräche und Vergabe der Betreuung des VOF-Verfahrens der Architektenleistungen und der Projektsteuerung.





# 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**

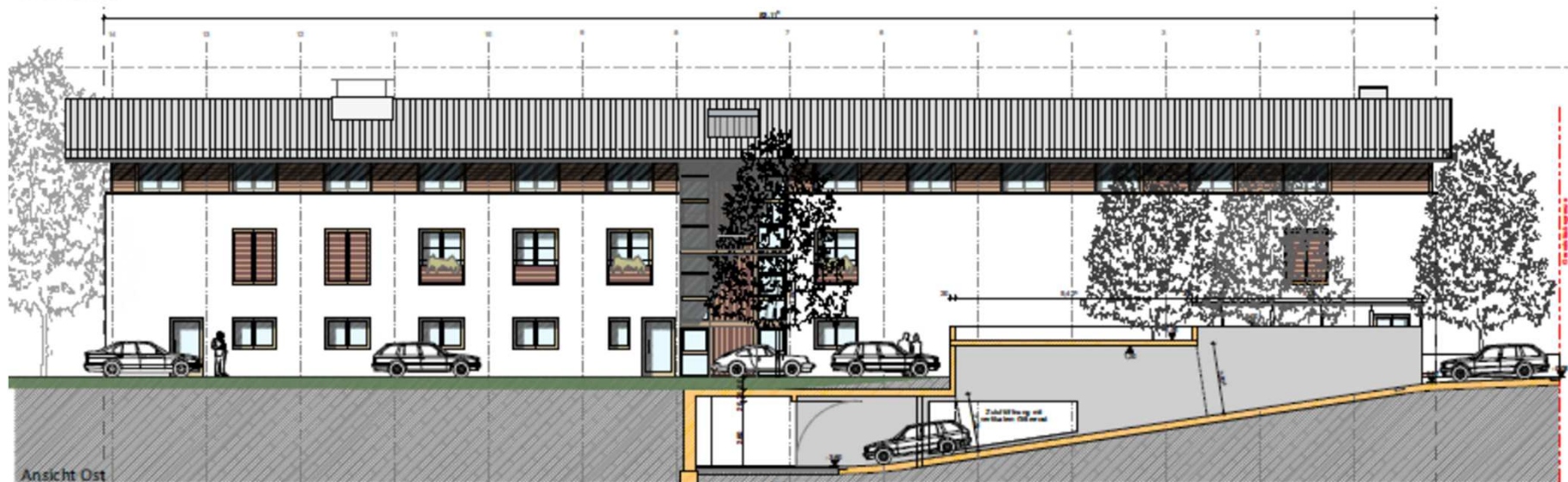
=> **Konzeptstudie der ARGE Eck und Köhler Architekten gehen als Sieger** hervor.

Projektsteuerung + fachplanerische Leistungen => Verhandlungsverfahren.





Ansicht West

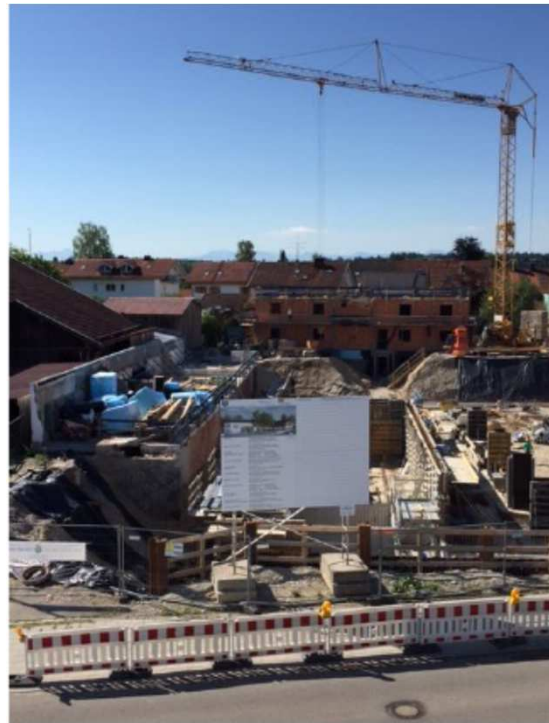


Ansicht Ost





# VIII. PLANUNGS- UND BAUDURCHFÜHRUNG



03.07.2018

Erster Bürgermeister Stefan Kern

24





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

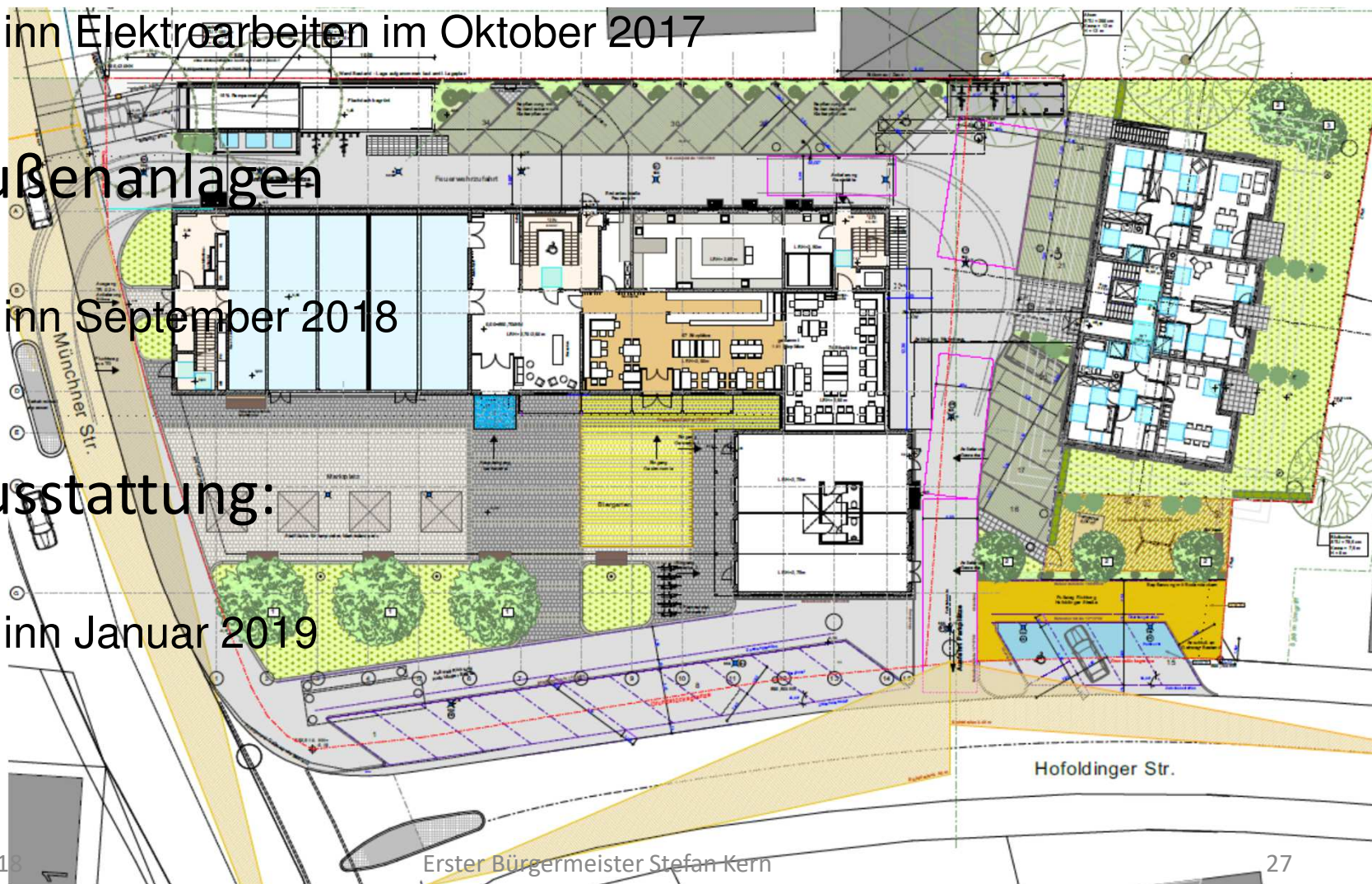
- Beginn Heizung/Lüftung/Sanitär im Oktober 2017
- Beginn Elektroarbeiten im Oktober 2017

## ➤ Außenanlagen

- Beginn September 2018

## ➤ Ausstattung:

- Beginn Januar 2019

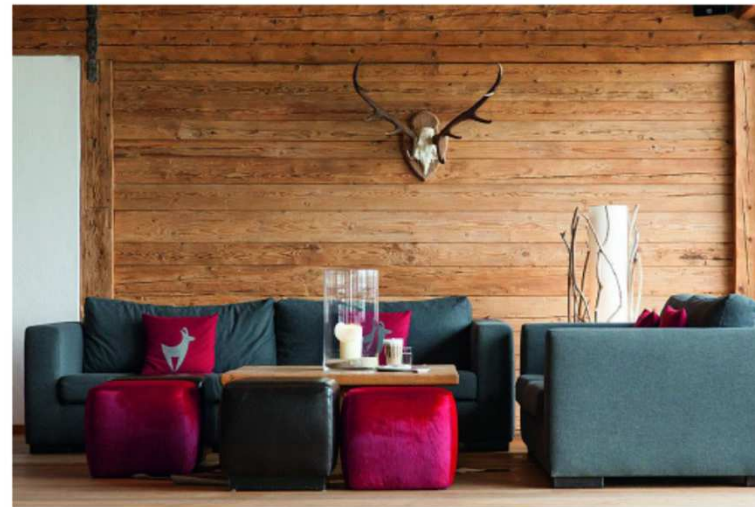






# IX. VERPACHTUNG – STRUKTUR UND PÄCHTERAUSWAHL MIT BERATUNG

Beispiel für Foyer/ Lounge im Rezeptionsbereich



ürge





# 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



# 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