



öffentliche Sitzung

25.07.2022

Gemeinderat Langenargen

AZ:
SV Nr. 2022/124

Ersteller: Alexander Trauthwein

Sachstand und weiteres Vorgehen bzgl. Verpachtung Schloss Montfort

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.**
- 2. Die Verhandlungen zur Gesamtverpachtung auf längere Zeit werden beendet.**
- 3. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, aktiv potentielle Interessenten für die Anpachtung der Weinbar und/oder weiterer Räumlichkeiten, wie z.B. Terrasse anzusprechen und erste Verhandlungsgespräche zu führen.**
- 4. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, mit den kulturellen Partnern ein Nutzungskonzept für ein zukunftsfähiges Kulturprogramm zu erarbeiten.**
- 5. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, wirtschaftlich und inhaltlich zu prüfen, ob und in welchem Maße Einzelvermietungen der Räumlichkeiten, z.B. für Hochzeiten, möglich wären. Hierfür soll das Gespräch mit potentiellen Partnern aus der Region gesucht werden.**

Sachverhalt:

Bericht über den bisherigen Verlauf

06.12.2021

Auf die Veröffentlichung in verschiedenen Medien und die EU-Veröffentlichung (10.12.2021) zur „Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebots“ hatten sich 8 Interessenten gemeldet, wovon 4 eine Vertraulichkeitserklärung unterzeichneten, denen dann mit den übrigen Interessenten die vorbereiteten Unterlagen zugesandt wurden.

Frist zur Einreichung wurde auf den 17.01.2022 gesetzt.

Bis zum 17.01.2022 wurden mit potentiellen Bietern zum Teil mehrere Besichtigungen durchgeführt. Fragen wurden wieder schriftlich beantwortet und allen Interessenten bekannt gemacht. Weiter wurde ein Austausch mit erfahrenen Unternehmern aus der Region dazu geführt, wie weit die Gemeinde Forderungen zur Erneuerung der Ausstattung, insbesondere der Küchen anerkennen könne und welche Kosten dafür akzeptiert werden könnten.

Am 17.01.2022 gingen 2 Angebote ein. Keines der Angebote war aus formalen Gründen wirksam und damit nicht bewertbar. Der erste Bieter erreichte insbesondere nicht den Mindestumsatz von 750 TEUR. Die Formblätter waren nicht oder unvollständig ausgefüllt und wesentliche Angaben fehlten. Bei dem anderen Bieter wurden ebenfalls die entsprechenden Umsätze bis 2019 nicht erreicht und es fehlten ebenfalls weitere Angaben. Die Planungen wurden nicht für die geforderten Jahre und nicht im vorgesehenen Muster vorgelegt. Am 28.01.2022 erfolgte die Aufhebung der Ausschreibung auch im EU-Amtsblatt und die direkte Information an die beiden Bieter.

Am 31.01.2022 wurde die Kommission entsprechend informiert.

Damit wurde die Information über die zwischenzeitliche Beauftragung der Ermittlung evtl. von der Gemeinde zu übernehmender Kosten, insbesondere für die Küchen, verbunden. Außerdem wurde vorgeschlagen, dass nochmals ein Versuch der Gesamtverpachtung unternommen wird. Zunächst sollte der Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden. Dem Vorschlag stimmte die Kommission am 07.02.2022 zu.

Bis 03.03.2022 wurde die Küchenplanung vorangetrieben (nachdem Angebote eingeholt wurden). Eine erste Schätzung ging von ca. 750 TEUR aus. Nachdem davon ausgegangen wurde, dass bis zum Abschluss des Teilnahmewettbewerbs die Kostenschätzungen vorlägen, wurde das Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb am 03.03.2022 eingeleitet.

Bis 31.03.2022 wurden zwei weitere potentielle Bewerber angesprochen. Diese haben aber im Wesentlichen aus zeitlichen Gründen abgesagt. Beide sind stark mit der Sicherung des angestammten Geschäfts nach Corona bzw. einem Neuanfang beschäftigt.

Am 31.03.2022 ging nur eine Interessenbekundung ein. Diese erfüllte die Voraussetzungen für die Geeignetheit nicht (mindestens eine Referenz, mindestens ein Jahr von den mindestens drei angegebenen Jahren mit mehr als 750 TEUR Umsatz), da keinerlei Nachweise vorgelegt oder angeboten wurden. Für 2019 und 2020 wurde keine Nachweise vorgelegt, obwohl dies in den Formblättern angekündigt war.

An 05.05.2022 wurde das Verfahren mit Zustimmung der Kommission aufgehoben, nach Information vom 19.04.2022, und der Bieter informiert. Am 6.6. hat der obengenannte Bieter sein Interesse an einer Anpachtung des Schlosses zurückgezogen.

Kosten Küche und sonstige Küchen

Zur Kostenermittlung gingen zwei Schätzungen vom 18.05.2022 ein. Die Kosten für „Kochen extern“ über netto 290.000 Euro und „intern“, netto 313.000 Euro, unterscheiden sich kaum.

Es ist jedoch damit zu rechnen, dass insbesondere nach den Erfahrungen mit den Forderungen der interessierten Bieter noch höhere Aufwendungen, etwa für eine höherwertigere Küchenausstattung, notwendig umfangreiche Umbauarbeiten und Sanierung anzusetzen wären, so dass mit **mehr als 1 Mio. Euro** zu rechnen wäre.

Abwägung für weiteres Vorgehen

Die Marktabfrage zeigt, jedenfalls zum heutigen Zeitpunkt, dass eine Verpachtung zu angemessenen Konditionen nicht möglich ist.

Es ist kaum vermittelbar, dass die Gemeinde über 1 Million Euro in die Sanierung ste-

cken soll und nicht sicher ist, ob sie wenigstens die Betriebskosten und die Abschreibung, zumindest zum Teil, erwirtschaften kann.

Nach Ansicht der Arbeitsgruppe und der Kommission ist es daher angezeigt, dass **Alternativen** geprüft werden.

Einzelvermietung für besondere Anlässe

Diese könnten einerseits nach erster Recherche zur Vermietung ähnlicher Objekte auch darin bestehen, dass bestimmte Teile des Schlosses tageweise für besondere Veranstaltungen vermietet werden. Die Mieter könnten zur Versorgung für Getränke und Essen Caterer beauftragen. Entsprechende Angebote werden über Internetmarktplätze bundesweit offeriert. Es wäre zu prüfen, ob damit weitgehend Investitionen in die Küche und anderes vermieden werden, da die Caterer das gesamte Equipment mitbringen müssten.

Für vornehmlich kulturelle Veranstaltungen könnten ebenfalls weitere Angebote für den Konzertsaal im OG vorgesehen werden.

Längerfristige Teilverpachtungen

Andererseits ist die Verpachtung von Teilen zum selbständigen Betrieb zu prüfen.

Verpachtung der ehemaligen „Weinbar“

Die ehemalige Weinbar ist selbständig als Restaurant, Café, Bar oder Ähnliches betreibbar.

Die untere Küche könnte zur Verfügung gestellt werden. Das würde die zuvor geschilderte Einzelvermietung des EG und OG grundsätzlich nicht beeinträchtigen.

Sinnvoll käme auch in Frage, diese Verpachtung mit der Terrasse zu verbinden.

Verpachtung der Terrasse

Möglich wäre auch die Einzelverpachtung der Terrasse beispielweise zum Kaffeehausbetrieb. In Frage käme auch, dass der Betrieb, eventuell nach einer Übergangsphase mit ausschließlichem Terrassenbetrieb, mit dem Restaurantbetrieb im EG und/oder UG verbunden wird.

Übernahme der tageweisen Verpachtung der Veranstaltungsräume durch die Teilpächter

Anzustreben wäre, dass die Teilpächter nach den beiden vorgenannten Varianten die tageweise Vermietung übernehmen, selbst Veranstaltungen durchführen oder Veranstaltungen im EG und OG beliefern. Dadurch könnte ein größerer Aufwand bei der Gemeinde für die Organisation vermieden werden

Erste Interessenten für kombinierten Teilbetrieb

Für dieses Vorgehen spricht, dass sich zumindest schon ein Interessent ernsthaft für den Betrieb im UG und der Terrasse interessiert. Auch gibt es ein großes Angebot in Deutschland für die tageweise Vermietung von besonderen Gebäuden mit und ohne Catering.

Vorteile, Kosten-Erlös-Abschätzung

Dieses Vorgehen würde erstmal wieder Gäste zum Schloss locken, die eine Bewirtschaftung vorfinden.

Es wäre gesichert, dass zumindest eine Teilverpachtung stattfindet. Zudem hätte die Gemeinde zunächst die Hand auf übrigen Räumlichkeiten, um das kulturelle Angebot im Schloss zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Die Option, die Räumlichkeiten für andere Zwecke, wie z.B. Hochzeiten zu vermieten, würde dazu beitragen die Betriebskosten besser zu decken. Natürlich ist dagegen festzustellen, welchen Aufwand die Gemeinde für Organisation und einige Sanierungsarbeiten aufbringen müsste. Ohne eine Investition in das Inventar bzw. in die weitere Sanierung wäre auch ein solcher Weg nicht um-

setzbar.

Kosten/Finanzierung:

-

Anlagen:

Kostenschätzung Variante Kochen Extern

Kostenschätzung Variante Kochen Vor Ort

Beteiligte Bereiche:

Amt für Tourismus, Kultur und Marketing

Bürgermeister