



# STADT AULENDORF

<b>Stadtkämmerei Silke Johler</b>		<b>Vorlagen-Nr. 30/161/2019/2</b>	
Sitzung am 13.07.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 8      Schloss Aulendorf GmbH - mögliche Verschmelzung auf die Stadt Aulendorf</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b></p> <p>Seit dem zweiten Weltkrieg hat das Schloss eine wechselvolle Geschichte hinter sich. Durch einen großen Befall mit Hausschwamm stand kurzzeitig auch ein Abriss dieses bedeutenden Kulturdenkmals im Raum, der nur dadurch verhindert werden konnte, dass das Land sich hier mit wesentlichen Mitteln bei der Sanierung eingebracht hat.</p> <p>Für diesen Zweck wurde die Auffanggesellschaft Schloss Aulendorf mbH gegründet, die durch Gesellschafterbeschluss vom 22.05.1995 in „Schloss Aulendorf GmbH“ umbenannt wurde. Desweiteren wurde durch Gesellschafterbeschluss vom 11.03.1997 der Sitz der Gesellschaft nach Aulendorf verlegt. In den 90er Jahren wurden Finanzmittel von rund 30 Mio. DM zur Sanierung des Schlosses von mehreren Seiten eingebracht.</p> <p>Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von rund 256 T€ ist vom Land voll erbracht.</p> <p>Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages die Förderung des Denkmalschutzes durch Sanierung und Pflege des Schlosses Aulendorf. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die unmittelbar oder mittelbar dem Gegenstand des Unternehmens dienen, ihn fördern oder wirtschaftlich berühren. Die Gesellschaft verfolgt im Wege der Förderung der Denkmalpflege als besonders förderungswürdig anerkannte gemeinnützige Zwecke.</p> <p>Im bestehenden Gesellschaftsvertrag gibt es eine Regelung zur Auflösung der Gesellschaft: <i>Bei Auflösung der Gesellschaft oder bei Wegfall steuerbegünstigter Zwecke fällt das Vermögen der Körperschaft, soweit es die eingezahlten Kapitalanteile der Gesellschafter und den gemeinen Wert der von den Gesellschaftern geleisteten Sacheinlagen übersteigt, an die Stadt Aulendorf, die es unmittelbar und ausschließlich für Zwecke des Denkmalschutzes am Schloss Aulendorf zu verwenden hat.</i></p> <p><b>Aufsichtsrat und Geschäftsführung</b></p> <p>Die GmbH hat einen Aufsichtsrat, der mit sachkundigen Vertretern des Landes, Landkreises und sonstiger Institutionen wie folgt besetzt ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorsitzender: Herr Ulrich Müller, Minister a.D. des Landes Baden-Württemberg</li> <li>• Stellvertretender Vorsitzender: Herr Burth, Bürgermeister Stadt Aulendorf</li> <li>• Herr Dr. Maximilian Eiden, Landratsamt Ravensburg</li> <li>• Herr Bernhard Gieß, Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg</li> <li>• Herr Michael Osdoba, Vorsitzender Traditio e.V. (allerdings nicht in seiner Rolle für Traditio, sondern ehemals als Gemeinderatssitz und fachkundiger Einwohner)</li> <li>• Herr Peter Moser, ehemals Vermögen und Bau, Ravensburg</li> <li>• Herr Josef Bühler, neuland+</li> <li>• Frau Ulrike Roggenbuck-Azad, Landesdenkmalamt</li> <li>• Herr Pierre Groll und Herr Konrad Zimmermann für den Gemeinderat</li> </ul>			

### **Mietverträge**

Mit notariellem Vertrag vom 22.05.1995 wurde zwischen der Auffanggesellschaft Schloss Aulendorf mbH (heute: Schloss Aulendorf GmbH) und der Stadt Aulendorf ein Nutzungsrecht am Schloss Aulendorf bzw. im Wesentlichen an den heutigen Rathausräumlichkeiten festgelegt. Dieses Nutzungsrecht begann am 01.07.1996 bzw. 01.01.1997 und endet zum 30.06.2021. Als Gegenleistung für die Einräumung des Nutzungsrechtes zahlte die Stadt an die Gesellschaft einen Betrag von 4.700.000,00 DM (= 2.403.071,84 €). Für den Bereich der Räumlichkeiten des Rathauses ist daher das Nutzungsentgelt bis Juni 2021 vereinbart. Umgerechnet werden damit rund 96.000 Euro jährlich als Miete bezahlt. Hier liegt ursprünglich eine Fläche von 1.864 m<sup>2</sup> zugrunde und damit ein vereinbarter Mietzins von 4,29 Euro je m<sup>2</sup> (Monat).

Desweiteren wurde mit notariellem Vertrag vom 22.05.1995 ein Nutzungsrecht zwischen der Auffanggesellschaft Schloss Aulendorf mbH und der Stadt Aulendorf für die Unterbringung der Kurverwaltung eingeräumt. Die Laufzeit endet ebenfalls am 30.06.2021. Die Stadt Aulendorf hatte sich verpflichtet, für den Zeitraum vom 01.01.1997 bis zum 31.12.2006 einen Betrag von 250.000,00 DM (= 127.822,97 €) vor auszuzahlen. Mit Nachtrag vom 18.03.2008 wurden die Bedingungen des o.g. Nutzungsrechtsvertrages für die Laufzeit vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2011 neu festgelegt. Danach betrug das jährliche Nutzungsentgelt 10.000,00 € mit einer Steigerung von 2 % jährlich. Mit dem zweiten Nachtrag zum Nutzungsrechtsvertrag wurde für die Zeit von 01.01.2012 bis 31.12.2016 das Nutzungsentgelt auf 10.824,32 € festgeschrieben (letzter Betrag aus der prozentualen Steigerung von 10.000,00 € aus dem vorhergehenden Nachtrag). Die Räume werden zwischenzeitlich vom Notariat und der VHS genutzt. 2016 wurde vertraglich vereinbart, dieses Nutzungsentgelt bis zum 30.06.2021 festzuschreiben. Es gibt einen entsprechenden Nachtrag zum Vertrag gemäß Beschluss des Gemeinderates. Die VHS Oberschwaben zahlt einen Teil der Miete wiederum an die Stadt Aulendorf, d.h. über die Umlagen zahlen alle fünf Verbandsgemeinden hier mit. Hier liegt ursprünglich eine Fläche von 183 m<sup>2</sup> zugrunde und damit ein vereinbarter Mietzins von 4,92 Euro je m<sup>2</sup>.

Außerdem wurde ein Nutzungsrecht bestellt zwischen der Auffanggesellschaft und dem Schlossmuseum Aulendorf. Dieses hat die selbe Laufzeit wie die beiden o.g. Verträge. Hierfür wurde ein Betrag von 1.850.000,00 DM (= 945.889,98 €) vorausbezahlt, allerdings nur für die Dauer bis zum 31.12.2006. Mit Nachtrag vom 26.11.2007 bis zum 31.12.2011 wurde das Nutzungsentgelt neu festgelegt auf 40.000,00 € jährlich mit einer Steigerung in Höhe von 2 %. Ebenfalls mit zweitem Nachtrag wurde die letztmalig bezahlte Entgelthöhe von 43.297,29 € bis zum 31.12.2016 festgesetzt. 2016 wurde vertraglich vereinbart, diesen Betrag auf 38.000,00 € jährlich festzusetzen. Auch hierfür gibt es einen Beschluss der zuständigen Gremien. Hier liegt ursprünglich eine Fläche von 1.336 m<sup>2</sup> zugrunde. Dies entspricht einem Mietzins von 2,37 Euro je m<sup>2</sup> (Monat).

Zum Vergleich: Die IHK Weingarten/Ravensburg gibt Mietpreisspannen für Bürogebäude (Nettokaltmiete) heraus. Aulendorf ist hier nicht hinterlegt, vergleichbar wäre Bad Waldsee (Spanne: 6,50 Euro bis 8,50 Euro), Bad Saulgau (Spanne: 6,50 bis 8,00 Euro) und Bad Wurzach (Spanne: 6,50 bis 7,50 Euro). Die vereinbarten Mieten sind damit deutlich unter der aktuellen Mietpreisspanne.

Rechnet man die genutzte Fläche mit einem neuen Preis von 7,00 Euro aus, ergeben sich folgende Mietzahlungen:

- Statt rund 96.000 Euro rund 156.000 Euro
- Statt 38.000 Euro rund 112.200 Euro
- Statt rund 10.900 Euro rund 15.300 Euro

Es könnten bei einer Anpassung erhebliche Mehrkosten auf die Stadt zukommen.

Allerdings ist bei dieser Berechnung aus der Sicht der Verwaltung zu beachten, dass seit einigen Jahren eine Regelung zur Sanierung gelebt wird, die aus der Sicht der Verwaltung auf die Mietkosten bei einer Neuregelung anzurechnen wäre. Es wurde die Regelung vereinbart,

dass die GmbH nur „Dach und Fach“ übernimmt, d.h. lediglich Sanierungen am Rohbau. Ausgangspunkt hierfür ist eine Vereinbarung im Aufsichtsrat bezüglich „Dach und Fach“. Da in den Verträgen wenig Regelungen hierzu vorhanden waren, wurde vor Jahren versucht, hier eine Definition zu finden. In den letzten 10 Jahren wurde von allen Vertragspartnern (Schlossmuseum, GmbH selbst, Stadt) insgesamt 746.159,55 Euro zur Sanierung aufgebracht. Hiervon entfiel nur ein Teil von 219.770,13 Euro auf die GmbH. Den übrigen Teil hat nahezu vollständig die Stadt getragen, ein sehr kleiner Teil auch der Landkreis über die Beteiligung am Schlossmuseum. Der städtische Teil des Schlossmuseums wurde auch der Stadt zugerechnet.

Zudem gibt es einen Vertrag mit der Stadt über die Räumlichkeiten der Ebene 3. Die Miete hierfür beträgt jährlich 5.200,00 €. Dieser Vertrag ist relativ neu, weil es bisher ein Untermietverhältnis diesbezüglich gab mit der Schlossmuseum Aulendorf GmbH. Zur Vereinfachung der Vertragsverhältnisse wurde dieser 2016 direkt neu zwischen der Stadt und der Schloss GmbH abgeschlossen.

Außerdem gibt es noch einen weiteren Vertrag mit der Stadt Aulendorf über die Nutzung des Archivs. Die Miete beträgt 4.000,00 €. Der Vertrag gilt bis 30.06.2021.

Insgesamt fallen folgende jährliche Zahlungen an:

Archiv	4.000,00 €	Stadt an GmbH
VHS/ehemaliges Notariat	10.824,32 €	VHS an GmbH
Ebene 3	5.200,00 €	Stadt an GmbH
Museumsräumlichkeiten	38.000,00 €	Tourismus an GmbH
<b>Gesamt</b>	<b>58.024,32 €</b>	

Zudem wird jährlich rund ein Betrag von 96.122 € für die Nutzung des Rathauses geleistet (allerdings nicht bezahlt, sondern über die genannte Vorauszahlung).

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat in Gesprächen immer die Auffassung vertreten, dass künftig nicht grundsätzlich von dieser Miethöhe abgerückt werden sollte, um die GmbH handlungsfähig zu belassen.

### **Gründe für eine mögliche Verschmelzung**

In Anbetracht dieser Situation hat die Verwaltung in den letzten Monaten geprüft, ob eine Verschmelzung der GmbH auf die Stadt Aulendorf möglich, sinnvoll und vor allem wirtschaftlich wäre, auch im Hinblick darauf, dass eine weitere Neustrukturierung der städtischen Betriebe und Gesellschaften konsequent weiterzuverfolgen ist.

In Anbetracht dieser gesamten Entwicklungen wurde mit dem Finanzministerium Kontakt aufgenommen, ob einer Verschmelzung zugestimmt würde. Dies wurde ohne weitere Auflagen bejaht.

Zudem wurde geprüft, in welcher Höhe bei einer Verschmelzung Grunderwerbssteuer zu zahlen wäre. Dies ist bei einer Immobilie wie dem Schloss nicht einfach. Die Stadt geht von Kosten im fünfstelligen Bereich aus. Im Gegenzug würden bei einer Verschmelzung der GmbH Kosten in Höhe von rund 14.200,00 Euro entfallen, die sich aus den Kosten für den Betrieb der GmbH zusammensetzen. Die Kosten für die Übertragung des Schlosses auf die Stadt wären damit in wenigen Jahren amortisiert.

Eine Verschmelzung ist bei einer Entscheidung bis zum 31.08. eines Jahres auch rückwirkend zum 01.01. diesen Jahres möglich. Die Verwaltung schlägt deshalb grundsätzlich eine Verschmelzung auf den 01.01.2020 vor.

Für die Verwaltung sind die Gründe für die heutige Beratung folgende:

1. Weitere Vereinfachung der städtischen Strukturen, damit Reduzierung des Arbeitsaufwands und entsprechend geringerer Personaleinsatz und

Kosteneinsparungen.

2. Nach wenigen Jahren jährliche Kosteneinsparungen möglich, es sind auch Entscheidungen anzugehen, die die Struktur der Stadt langfristig verbessern und damit Kosten dauerhaft senken können.
3. Die kommunale Selbstverwaltungshoheit wird gestärkt, auch weil ausschließlich die Stadt das Finanzrisiko bereits schon bisher trägt.

Der Aufsichtsrat ist bei der Verschmelzung der GmbH zustimmungspflichtig. Der Aufsichtsrat hat zwischenzeitlich einer Verschmelzung zugestimmt unter folgenden Eckpunkten:

*Der Aufsichtsrat stimmt der Auflösung der Schloss Aulendorf GmbH auf 31.08.2020, rückwirkend zum 01.01.2020 unter den nachstehenden Auflagen zu:*

1. *Der Aufsichtsrat stimmt der Auflösung der Schloss Aulendorf GmbH auf 31.08.2020, rückwirkend zum 01.01.2020 unter den nachstehenden Auflagen zu:*
2. *Das Immobilien- und sonstige Vermögen, insbesondere das Stammkapital und die gebildeten Rücklagen sowie die am 31.08.2020 bestehenden Rechte und Pflichten, werden auf die Stadt Aulendorf übertragen, die mit der Vermögensübertragung ausschließlich kommunale Aufgaben erfüllen kann.*
3. *Das Geldvermögen wird auf ein städtisches Sondervermögen einbezahlt. Dieses erhält neben der Vermögensübertragung zusätzlich einen jährlichen Zuschuss aus dem Gemeindehaushalt in Höhe von mindestens 70.000 Euro. Entsprechend des Gesellschaftsvertrages fällt bei Auflösung der Gesellschaft das Vermögen an die Stadt Aulendorf, die es unmittelbar und ausschließlich für Zwecke des Denkmalschutzes am Schloss Aulendorf zu verwenden hat. Dieser Zweckbindung unterlag nach ihrem Gesellschaftszweck auch die bisherige GmbH. Die Stadt Aulendorf kann sich demgemäß im Umgang mit dem Schloss im selben Rahmen bewegen wie das bisher die GmbH tat. Reicht das im Sondervermögen vorhandene Vermögen nicht für die Erfüllung der beiden genannten Zwecke aus, so können allgemeine kommunale Haushaltsmittel nach freier Entscheidung des Gemeinderates ergänzend eingesetzt werden.*
4. *Die Stadt tritt in den bestehenden Gebäudebetreuungsvertrag mit einem Architekten ein und wird die bisherige Praxis beibehalten, dem vom Architekten festgestellten Reparatur- und Instandhaltungsbedarf in angemessener Frist und zur Vermeidung größerer Folgeschäden durch Sanierungsmaßnahmen nachzukommen. Hierzu können zunächst die Mittel des Sondervermögens herangezogen werden.*
5. *Die vorstehenden Beschlüsse (Ziffer 1 - 4) sind nur wirksam, wenn die Gesellschafterversammlung der GmbH und der Gemeinderat der Stadt diese anerkennt.*

Zur Begründung führt der Aufsichtsrat aus (verkürzt):

*Die GmbH wurde gegründet, um dem Land, das den ganz überwiegenden Teil der Grundsanierung und Umbaumaßnahmen in der ersten Hälfte der 90er Jahre finanziert hat, auf längere Sicht hinaus Einfluss auf das weitere Schicksal des Schlosses zu sichern. Dabei wurde auch ein auf 25 Jahre angelegter Miet- und Finanzierungsvertrag mit der Stadt geschlossen, der Mitte 2021 ausläuft. Das Land sieht seine Belange mittlerweile als erfüllt, es sei denn, das Schloss würde an Dritte verkauft.*

*Motiv für die GmbH-Gründung war auch, das Schicksal des Schlosses aus kommunalpolitischen Konflikten und Schwerpunktsetzungen (zum Beispiel im Gemeindehaushalt) herauszuhalten. Dazu sollte ein fachkundiges Gremium, das nur den Belangen des Schlosses, seiner Pflege und Nutzung verpflichtet ist, geschaffen werden. Das ist durch die Zusammensetzung und die Arbeitsweise des Aufsichtsrates in den vergangenen 25 Jahren im hohen Maße auch gelungen. Der Umstand, dass das Schloss auch nach dieser Zeit noch immer mit lediglich ca. 30.000*

*Euro jährlichem Erhaltungsaufwand der GmbH auskommt und in gutem Bauzustand ist, verdeutlicht, dass der Aufsichtsrat diese seine Aufgaben sehr gut erfüllt hat und daraus auch Recht und Pflicht ableitet, um die Belange des Schlosses auch nach Beendigung der GmbH besorgt zu sein.*

*Dass eine Auflösung der Gesellschaft überhaupt in Erwägung gezogen wird, hängt aber mit einer weiteren Aufgabe von GmbH und Aufsichtsrat zusammen, die dieser mit immer geringerem Erfolg erfüllte konnte, nämlich der Nutzung des Schlosses, sei es für die Öffentlichkeit oder für private Mieter. Im Laufe der Jahre haben sich trotz vieler Versuche der Einnahmenerzielung keine Interessenten gefunden, im Gegenteil sind frühere Nutzungen (Schlossmuseum GmbH, Café) entfallen. Immer mehr zeigte sich, dass alle verbleibenden und sinnvollen Nutzungen durch die Stadt bzw. ihr verbundene Einrichtungen (VHS, Tourismus) erfolgen. Damit ist der Abstimmungsaufwand zwischen dem Alleingesellschafter Stadt und seiner GmbH immer größer geworden. Dies spricht dafür, die zusätzliche Verfahrensschleife über die GmbH und ihren Aufsichtsrat zu beenden und ein Schloss, das nur noch kommunal genutzt wird, unmittelbar durch die Kommune zu verwalten.*

*Ein anderer ganz wesentlicher Aspekt ist das begrenzte Geldvermögen und die fehlende Kreditwürdigkeit der GmbH. Es ist sicher, dass eines Tages mehr als die vorhandenen Rücklagen von gut 500.000 Euro für Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden müssen, was zur Insolvenz der GmbH führen würde und dann ohnehin den städtischen Haushalt in Anspruch nähme. Die in den obigen Beschlüssen festgelegten Regeln reservieren dem Schloss das vorhandene (und künftige) Geld und eröffnen die Möglichkeit, auch unmittelbar mit zusätzlichen städtischen Haushaltsmitteln zu arbeiten.*

*Was die Höhe der dem Sondervermögen zufließenden jährlichen Beträge aus dem Haushalt anbelangt, so erklären sich diese 70.000 Euro wie folgt: Bisher leistet die Stadt eine jährliche Miete von gut 40.000 Euro, was bei einem neuen Mietvertrag ab Mitte 2021 deutlich an das marktübliche Niveau nach oben angepasst werden müsste. Umgekehrt gilt seit über 10 Jahre eine für die GmbH vorteilhafte Regelung der Aufteilung von Instandhaltungsinvestitionen. Alles was diesbezüglich nicht unter „Dach und Fach“ gehört (das bleibt Aufgabe der GmbH) tragen die Mieter. Das sind erfahrungsgemäß im langjährigen Schnitt ca. 30.000 Euro. Würde man nun die Miete marktgerecht erhöhen und bei den Investitionen ebenfalls wie üblich die GmbH als Eigentümerin stärker verpflichten, so bliebe es in etwa bei den bisherigen gesamten Verpflichtungen der Stadt in Höhe von ca. 70.000 Euro.*

*Insgesamt führen die oben stehenden Beschlüsse zu einer deutlichen Vereinfachung des administrativen Aufwands rund um das Schloss, einer Stärkung der Selbstverwaltungshoheit der Kommune, die alleine entscheidungsbefugt wird und einer Wahrung der Kultur- und heimatgeschichtlichen sowie denkmalschützerischen Belange, die mit dem stadtbildprägenden Schloss verbunden sind.*

Mit dem heutigen Beschluss kann ein weiteres wichtiges Teilziel zur Restrukturierung der Stadt erreicht werden. An dieser Stelle möchte die Kämmerei nochmals kurz die bereits erreichten Schritte seit 2015 darstellen:

- Eingliederung Schloss- und Kinderfestverein
- Abwicklung Betriebszweig Energieversorgung des Eigenbetriebs Stadtwerke Aulendorf
- Verschmelzung Schlossmuseum Aulendorf GmbH
- Integration Betriebszweig Betriebshof des Eigenbetriebs Betriebswerke Aulendorf in den städtischen Haushalt
- Integration Eigenbetrieb Aulendorf Tourismus in den städtischen Haushalt
- Aktuell laufen die vorbereitenden Arbeiten für die weitere Integration der verbliebenen Eigenbetriebe (Betriebszweige Abwasserbeseitigung Eigenbetrieb Betriebswerke Aulendorf, Eigenbetrieb Stadtwerke Aulendorf mit zwei Betriebszweigen).

Als letzter Schritt muss noch ein Verschmelzungsvertrag notariell beurkundet werden. Dies erfolgt Anfang August.

Die Kosten für die Grunderwerbssteuer werden im Nachtrag des städtischen Haushalts 2020

eingepplant.

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Verschmelzung der Schloss Aulendorf GmbH auf die Stadt Aulendorf rückwirkend zum 01.01.2020 wird befürwortet.
2. Die entsprechenden Mittel für die Grunderwerbssteuer werden in den städtischen Nachtragshaushalt 2020 eingestellt.
3. Das Immobilien- und sonstige Vermögen, insbesondere das Stammkapital und die gebildeten Rücklagen sowie die am 31.08.2020 bestehenden Rechte und Pflichten, werden auf die Stadt Aulendorf übertragen, die mit der Vermögensübertragung ausschließlich kommunale Aufgaben erfüllen kann.
4. Das Geldvermögen wird auf ein städtisches Sondervermögen einbezahlt. Dieses erhält neben der Vermögensübertragung zusätzlich einen jährlichen Zuschuss aus dem Gemeindehaushalt in Höhe von mindestens 70.000 Euro. Entsprechend des Gesellschaftsvertrages fällt bei Auflösung der Gesellschaft das Vermögen an die Stadt Aulendorf, die es unmittelbar und ausschließlich für Zwecke des Denkmalschutzes am Schloss Aulendorf zu verwenden hat. Dieser Zweckbindung unterlag nach ihrem Gesellschaftszweck auch die bisherige GmbH. Die Stadt Aulendorf kann sich demgemäß im Umgang mit dem Schloss im selben Rahmen bewegen wie das bisher die GmbH tat. Reicht das im Sondervermögen vorhandene Vermögen nicht für die Erfüllung der beiden genannten Zwecke aus, so können allgemeine kommunale Haushaltsmittel nach freier Entscheidung des Gemeinderates ergänzend eingesetzt werden.
5. Die Stadt tritt in den bestehenden Gebäudebetreuungsvertrag mit einem Architekten ein und wird die bisherige Praxis beibehalten, dem vom Architekten festgestellten Reparatur- und Instandhaltungsbedarf in angemessener Frist und zur Vermeidung größerer Folgeschäden durch Sanierungsmaßnahmen nachzukommen. Hierzu können zunächst die Mittel des Sondervermögens herangezogen werden.

**Beschlussauszüge für**

Aulendorf, den 02.07.2020

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft