



# STADT RADEBEUL

## - DER OBERBÜRGERMEISTER -

<b>X</b>	<b>Beschlussvorlage</b>
	<b>Mitteilung über Eilentscheidung</b>
	<b>Informationsvorlage</b>

**Vorlagenr.:** **SR 05/10– 09/14**  
 (alt SR 12/09-09/14)

**Gremium:** **Stadtrat**

**federführendes Amt:** **Zentrale Leitstelle**

<b>Stand des Verfahrens:</b>					
<b>Gremium:</b>	<b>Stadtrat</b>			<b>Sitzungstermin:</b>	<b>20.01.2009</b>
<b>Beratungsstatus:</b>	<b>X</b>	zur Beschlussfassung	<b>Öffentlichkeit:</b>	<b>X</b>	öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

<b>Beschlussfassung:</b>					
<b>abgestimmt am:</b>	<b>20.01.2010</b>	<b>ausgefertigt am:</b>	<b>21.01.2010</b>		
<b>stimmberechtigte Mitglieder:</b>			<b>35</b>		
<b>davon anwesend:</b>	<b>32</b>	<b>Nichtteilnahme:</b>	<b>0</b>		
<b>dafür:</b>	<b>26</b>	<b>dagegen:</b>	<b>0</b>	<b>Enthaltungen:</b>	<b>6</b>

Siegel, Unterschrift

**Gegenstand der Vorlage:**

Erwerb des 10 %-igen Geschäftsanteils der Weingut und Weinstube Hoflößnitz Betriebsgesellschaft mbH Radebeul sowie der Rebflächen am Paulsberg (Flurstücke 404a, 404/1 und 405, Gemarkung Zitzschewig)

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat am 20.01.2010 möge beschließen:

1. Die Stadt erwirbt vorbehaltlich der rechtsaufsichtlichen Genehmigung den 10%-igen Geschäftsanteils an der Weingut und Weinstube Hoflößnitz Betriebsgesellschaft mbH Radebeul von der Firma Thaler & Piper Grundstücksverwaltungs GmbH, Karlsruher Straße 70, 01189 Dresden für 10.000 Euro.
2. Die Stadt erwirbt zudem die Flurstücke
  - 404a, Gemarkung Zitzschewig mit 10.390 m<sup>2</sup>,
  - 404/1, Gemarkung Zitzschewig mit 15.363 m<sup>2</sup> und

<b>bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:</b>							
<i>Gremium</i>	<i>Datum</i>	<i>ö./nö.</i>	<i>Beratungsempfehlung</i>			<i>Änderung Beschlussvorschlag</i>	
			<i>einstimmig</i>	<i>mehrheitlich</i>	<i>abgelehnt</i>	<i>ja</i>	<i>nein</i>
VFA	02.09.2009	nö.	x				x
SR	16.09.2009	ö.	- zurückgezogen -				
VFA	07.10.2009	nö.					
VFA	06.01.2010	nö.		x		x	
SR	20.01.2010	ö.		x		x	

**Angabe der finanziellen Auswirkungen:**

finanzielle Auswirkungen:	X	ja		nein
Gesamtkosten der Maßnahme:	660.000 € zzgl. Nebenkosten ca. 15.000 €			
ggf. Gesamtkosten des Teilloses:				

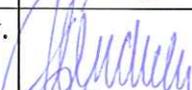
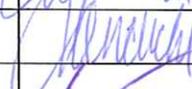
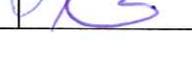
**Finanzierung:**

HHSt	Bezeichnung	Betrag	planmäßig	üpl	apl	HHR
<b>einnahmeseitig:</b>						
87000.32511	Tilgung Gesellschafterdarlehen BGR	75.000			X	
87000.32512	Tilgung Gesellschafterdarlehen BZGR	250.000			X	
91000.31000	Entnahme aus der allgemeinen Rücklage	350.000			X	
<b>ausgabeseitig:</b>						
87000.93001	Erwerb von Beteiligungen Weingut Hoflößnitz GmbH	10.000			X	
88100.93200	Erwerb von Grundstücken	650.000 zzgl. Nebenkosten 15.000		X		

**Folgekosten:**

Vermögenshaushalt:	Verwaltungshaushalt: (jährlich)
--------------------	------------------------------------

**Bemerkungen:** Als Nebenkosten fallen zum einen die Notarkosten und zum anderen die Grunderwerbssteuer an.

<b>Bestätigung:</b>	Mitzeichnung federführendes Amt:		Datum:	21.01.2010
	Mitzeichnung HH-Sachbearbeiter bew. Dienststelle:		Datum:	21.01.2010
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:		Datum:	21.01.2010
	Mitzeichnung Kämmereiamt:		Datum:	21.01.2010

  
Wendsche

**Begründung:**

Die Weingut und Weinstube Hoflößnitz Betriebsgesellschaft mbH Radebeul wurde im Jahre 1996 auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses SR 62.4/96-94/99 vom 24.10.1996 – damals noch als Weingut und Schoppenstube Hoflößnitz Betriebsgesellschaft mbH Radebeul firmierend – gegründet (Urkunde 4299/1996-H vom 04.12.1996 des Notariats Heckschen in Dresden). Das Stammkapital von 50.000,00 DM wurde zu 90 v.H. von der Stadt Radebeul und zu

Dateiname: SR05Januar\_Erwerb Gesellschafteranteil Hoflößnitz GmbH und Erwerb Rebflächen Paulsberg



- 405, Gemarkung Zitzschewig mit 53.820 m<sup>2</sup> (**siehe Anlagen 1 bis 3**), die im Wesentlichen weinbaulich genutzt werden und hier wiederum weit überwiegend durch die Weingut und Weinstube Hoflössnitz Betriebsgesellschaft mbH, zu einem Gesamtpreis von 650.000 Euro von der Firma Thaler & Piper Grundstücksverwaltungs GmbH, Karlsruher Straße 70, 01189 Dresden.
3. Den außer-/überplanmäßigen Ausgaben in einer Gesamthöhe von 675.000 Euro (incl. Grunderwerbsnebenkosten von ca. 15.000 Euro) zur Deckung der Erwerbskosten wird in der vorgeschlagenen Form zugestimmt.
  4. Die in Ziffer 2 genannten Flurstücke verbleiben im Eigentum der Stadt. Die davon bereits derzeit von der Weingut und Weinstube Hoflössnitz Betriebsgesellschaft bewirtschafteten Weinbauflächenanteile werden auch weiterhin an diese zu einem angemessenen Pachtzins verpachtet.
  5. Die Verwertung für den Weinbau nicht benötigter Flächen(anteile) der in Ziffer 2 genannten Flurstücke bleibt vorbehalten.
  6. Die Beschlussfassung zu den Ziffern 4 und 5 sowie zu Ziffer 8 obliegt gemäß Hauptsatzung dem Verwaltungs- und Finanzausschuss bzw. dem Stadtrat.
  7. Die Zuführung weiterer Weinbauflächen im Eigentum der Stadt an die Hoflössnitz ist nicht beabsichtigt.
  8. Die Stadt wird weitere ihr bzw. städtischen Gesellschaften gehörende Weinbauflächen in ein Flächenmanagement einbeziehen, um die Kulturlandschaft zu sichern und die Wirtschaftlichkeit wie die Qualität des Weinbaus in Radebeul insgesamt zu stärken. Evtl. Neuverpachtungen oder gar Veräußerungen von Weinbauflächen erfolgen regelmäßig nach öffentlicher Ausschreibung unter Würdigung der Nachhaltigkeit vorgelegter Konzepte der künftigen Pächter bzw. Erwerber.
  9. Nach Erwerb des in Ziffer 1 genannten Gesellschaftsanteils wird durch Stadtratsbeschluss unverzüglich eine neue Satzung in Übereinstimmung mit den geltenden Bestimmungen des Gemeindeförderungsgesetzes für die dann vollständig stadteigene GmbH beschlossen und neben der Gesellschafterversammlung ein Aufsichtsrat – nach dem Muster der anderen städtischen Gesellschaften – gebildet. Der Aufsichtsrat hat über alle maßgeblichen Entscheidungen der GmbH, einschließlich Verträge und Verpachtungen, zu beschließen. Zudem ist mit der Stiftung Hoflössnitz verbindlich zu regeln, auf welche Art und Weise grundsätzliche Entscheidungen zum Gesamtkomplex Hoflössnitz unter Einbeziehung der Gremien des Stadtrates verbindlich abgestimmt werden, dies betrifft insbesondere auch die von der Stadt mitfinanzierten Baumaßnahmen und sonstigen Investitionen.
  10. Zur erfolgreichen Umsetzung der Ziele der Stadt Radebeul für den Gesamtkomplex Hoflössnitz ist für das Segment Weinbau/Weingut ein detailliertes Entwicklungskonzept zur Sicherung der betriebswirtschaftlichen Erfordernisse unter Einbeziehung eines wirksamen Risikomanagements unter beratender Einbindung externem weinbaulichen Sachverständigen vorzustellen. Termin: 30.06.2010

#### **rechtliche Grundlagen:**

- § 41 Abs. 2 Ziffer 11 SächsGemO i.V.m. § 9 Gesellschaftsvertrag
- § 4 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Ziffer 7 Hauptsatzung

Dateiname: SR05Januar\_Erwerb Gesellschafteranteil Hoflössnitz GmbH und Erwerb Rebflächen Paulsberg



10 v.H. von Herrn Gerhard Roth, Wiesenbronn aufgebracht. Diese Gesellschaft wurde mit Bescheid vom 03.04.1997 durch die damals zuständige Rechtsaufsichtsbehörde, das Regierungspräsidium Dresden, rechtsaufsichtlich genehmigt.

Die Gesellschaft hat ausweislich des Gesellschaftsvertrages folgende wesentliche Aufgaben:

- ökologischer Weinbau in der gesamten Breite von Anbau bis Vertrieb,
- Betrieb einer Weingastronomie im Gesamtkomplex der Hoflößnitz sowie
- Betrieb des Museumsladens der Stiftung Weingutmuseum Hoflößnitz.

Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses SR 14/98-94/99 vom 24.06.1998 trat die Stadt Radebeul einen bisher von ihr gehaltenen Geschäftsanteils von 10.v.H. an die Thaler & Piper Grundstücksverwaltungs GmbH (Urkunde 2696/1998-H vom 20.07.1998 des Notariats Heckschen in Dresden) gegen Zahlung von 5.000,00 DM ab.

Die Abtretung des Geschäftsanteils war direkt an den Abschluss eines Pachtvertrages zwischen der Weingut und Weinstube Hoflößnitz Betriebsgesellschaft mbH Radebeul (Pächter) und der Thaler & Piper Grundstücksverwaltungs GmbH (Verpächter) über Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 44.369 m<sup>2</sup> aus den Flurstücken 404, 404a, 405 zu Zwecken des ökologischen Weinbaus gekoppelt. So ist in Ziffer V Abs. 1 des vorstehenden Notarvertrages folgende Bedingung vereinbart: „Die Wirksamkeit dieses Geschäftsanteilskaufvertrages und seines dinglichen Vollzuges steht unter der aufschiebenden Bedingung des Abschlusses des dieser Niederschrift zu Beweiszwecken als Anlage beigefügten Pachtvertrages zwischen Gesellschaft und Käufer sowie unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des vorgenannten Pachtvertrages, gleich aus welchem Rechtsgrund.“

Der vorstehend benannte Pachtvertrag wurde über eine Laufzeit von 20 Jahren (01.03.1998 bis 31.12.2018) abgeschlossen. Die Parteien übernahmen zudem die Verpflichtung, fünf Jahre vor Auslaufen, d.h. Ende 2013, Verhandlungen über die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aufzunehmen.

Diese Art der Vertragsgestaltung verband das Pachtverhältnis direkt mit der Einräumung eines 10%-igen Geschäftsanteils an der Betriebs-GmbH. Zudem ist zwischenzeitlich ein erheblicher Teil des Pachtzeitraums bereits abgelaufen, was ein wachsendes betriebswirtschaftliches Risiko für die Betriebs-GmbH darstellt.

Mit Urkunde 604/2001 vom 02.04.2001 des Notariats la Fontaine in Dresden wurde der Name der Gesellschaft in den auch heute noch gültigen Weingut und Weinstube Hoflößnitz Betriebsgesellschaft mbH Radebeul und die Geschäftsanschrift auf die ebenfalls noch heute gültige den Knohlweg 37 in 01445 Radebeul geändert.

Mit Beginn der Stadtratswahlperiode 2004-2009 intensivierte die Stadt ihre Anstrengungen, den Gesamtkomplex Hoflößnitz bestehend aus der Stiftung Weingutmuseum Hoflößnitz sowie aus der Weingut und Weinstube Hoflößnitz Betriebsgesellschaft mbH Radebeul finanziell besser auszustatten und organisatorisch neu zu organisieren. Dies geschah mit dem Ziel, den wirtschaftlichen Erfolg sowie die kulturelle Ausstrahlung des Gesamtkomplexes deutlich

Dateiname: SR05Januar\_Erwerb Gesellschafteranteil Hoflößnitz GmbH und Erwerb Rebflächen Paulsberg



zu erhöhen und vor allem nachhaltig zu sichern. Folgende Stadtratsbeschlüsse wurden seitdem gefasst:

- SR 03/05-04/09 (16.02.2005) – Bestellung einer neuen Geschäftsführung
- SR 08/05-04/09 (16.02.2005) – nicht öffentlich
- SR 44/05-04/09 (20.07.2005) – nicht öffentlich
- SR 03/06-04/09 (18.01.2006) – Erwerb eines 10%-igen Geschäftsanteils
- SR 03/07-04/09 (17.01.2007) – Grundsatzbeschluss zu Strukturveränderungen im Gesamtkomplex Hoflöbnitz
- SR 08/07-04/09 (21.03.2007) – nicht öffentlich
- SR 45/07-04/09 (19.09.2007) – Bildung eines zeitweise beratenden Ausschusses
- SR 24/08-04/09 (18.06.2008) – Fortschreibung materielles Gesamtkonzept Hoflöbnitz
- SR 54/08-04/09 (26.11.2008) – nicht öffentlich.

In Bezug auf die Betriebs-GmbH war es dabei von Anfang an erklärtes Ziel der Stadt als Hauptgesellschafter, die Gesellschaft mit ausreichend Kapital auszustatten. Dieses sollte entweder von allen Gesellschaftern gemeinsam aufgebracht werden oder die Mitgesellschafter sollten sich bereit erklären, einer einseitigen Kapitalerhöhung durch die Stadt unter Verwässerung ihrer Geschäftsanteile zuzustimmen. Alternativ sollten die ausstehenden Geschäftsanteile durch die Stadt erworben werden. Die Umsetzung dieser Ziele gestaltete sich jedoch äußerst schwierig und kompliziert, da u.a. gemäß § 3 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages eine Erhöhung des Stammkapitals eines einstimmigen Beschlusses aller Gesellschafter bedarf. Des Weiteren erschwerte bei dem einen Gesellschafter die direkte Kopplung des für die Gesellschaft immens wichtigen Pachtvertrages an das Innehaben eines 10%-igen Geschäftsanteiles diesen Prozess.

Dennoch konnte – nachdem vorher eine Beteiligung an einer Kapitalerhöhung abgelehnt wurde - auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses SR 03/06-04/09 vom 18.01.2006 in einem ersten Schritt der 10%-ige Geschäftsanteil des Herrn Roth, Wiesenbronn für 10.000,00 Euro von der Stadt Radebeul erworben werden (Urkunde 654/2006 vom 24.05.2006 des Notariats Staudler in Radebeul). Dieser Erwerb wurde nachfolgend rechtsaufsichtlich genehmigt.

Nach langwierigen Verhandlungen besteht nunmehr die Möglichkeit, sowohl den letzten noch ausstehenden Geschäftsanteil zu erwerben als auch die kompletten Weinbergflächen am Paulsberg, welche bisher durch die Betriebs-GmbH im Pachtverhältnis bewirtschaftet wurden.

Die Flächen umfassen insgesamt 79.573 m<sup>2</sup>. Davon werden derzeit ca. 4,5 ha durch die Hoflöbnitz weinbaulich selbst bewirtschaftet. Weitere ca. 1,4 ha werden durch andere Kleinpächter weinbaulich bewirtschaftet. Von der Gesamtfläche sind ca. 1,0 bis 1,4 ha dauerhaft nicht weinbaulich bewirtschaftbar. Zusammengefasst werden derzeit somit ca. 5,9 ha weinbaulich genutzt und das maximale weinbauliche Potenzial der Flächen liegt bei ca. 6,5 ha.

Auf der Grundlage des Schreibens des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen vom 10.09.2009 (**Anlage 1**) sowie der gültigen Bodenrichtwertkarte wurde ein etwaiger Wertansatz entsprechend **Anlage 2** ermittelt. Auf dieser Grundlage konnte im Zuge von Nachverhandlungen im Auftrag und in Abstimmung mit dem VFA nunmehr das diesem Beschluss zu Grunde liegende Verhandlungsergebnis erzielt werden.

Dateiname: SR05Januar\_Erwerb Gesellschafteranteil Hoflöbnitz GmbH und Erwerb Rebflächen Paulsberg



Mit dem Erwerb der Geschäftsanteile sowie der Weinbergsflächen kann:

- die Neustrukturierung der Gesellschaft sowie des Gesamtkomplexes Hoflößnitz zügig abgeschlossen werden,
- die beschlossene Ausstattung der Betriebs-GmbH mit ausreichend Kapital zeitnah realisiert werden,
- die weinbauliche Basis der Betriebs-GmbH dauerhaft gesichert werden und
- das beschlossene Konzept für den Gesamtkomplex Hoflößnitz als Einheit der drei Bestandteile – Weinmuseum, Weingastronomie und Weinbau/Weingut – nachhaltig umgesetzt werden.

Ein Verzicht auf den Erwerb würde diese Ziele gefährden, wenn nicht teilweise gar unmöglich machen.

## Anlagen

Dateiname: SR05Januar\_Erwerb Gesellschafteranteil Holößnitz GmbH und Erwerb Rebflächen Paulsberg

