

DAS GEHT!



ÖFFENTLICHES LEBEN IM SCHLOSS

Von einem Sanierungsfall kann keine Rede sein: Die Bausubstanz ist in gutem bis befriedigenden Zustand, alle Gebäude haben Zentralheizung, es gibt mehrere Fahrstühle. Das Schloss eröffnet bereits im jetzigen Zustand Möglichkeiten für eine vielfältige Nutzung. Auf dem zweiten Infoabend am 27. Juni hat die BIM ihre Konzeptskizze dafür vorgestellt.

Über Dinge die nicht gehen, über Risiken, Brandschutz und fehlende Parkplätze ist häufig die Rede, wenn in Heitersheim über das Schloss gesprochen wird. Was dabei bisher meist zu kurz kam, waren die Fakten und die Möglichkeiten. Wir meinen: Wir haben auf praktisch alle wichtigen Fragen belastbare Antworten. Einige davon folgen im wesentlichen dem „Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch“, den die Stadt 2017 vorgelegt hat.

Ist das Schloss sanierungsbedürftig?

Nein. Alle Gebäude sind mit Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Strom versorgt. Alle Gebäude sind zentral oder mit Fernwärme beheizt. Alle Gebäude sind in befriedigendem oder gutem Zustand, keines ist sanierungsbedürftig. Umbaukosten entstehen nur bei

optionalen Maßnahmen, die gezielt für eine bestimmte Nutzung notwendig sind. Sie werden üblicherweise von den künftigen Mietern getragen.

Welche Kosten entstehen durch den Kauf des Schlosses?

Laut Bürgermeister Martin Löffler hat der Orden am Anfang der Verhandlungen einen Preis von zehn Millionen Euro genannt. Nach den letzten öffentlichen Äußerungen zu diesem Thema liegt die anvisierte Kaufsumme inzwischen wohl bei etwa fünf Millionen Euro. Diese Summe haben wir unserer Konzeptskizze zugrundegelegt (siehe Kasten). Bei einer sehr zurückhaltend angesetzten Miete pro Quadratmeter von sieben Euro trägt sich das Objekt selbst.

Würden bei einem Kauf nicht hohe – für die Stadt teure – Abschreibungen fällig?

Hier wurde immer wieder die jährliche Summe von 0,5 Millionen Euro genannt, welche die Stadt anderweitig erwirtschaften müsste. Diese Rechnung geht offenbar von der höchsten genannten Investitionssumme aus: 25 Millionen, bei der üblichen Abschreibung von zwei Prozent pro Jahr. Hier werden aber Dinge vermischt, die nicht zusammengehören:

- 1.** Die Investitionssumme geht von Kauf und zügigem Umbau für die Bedürfnisse einer Internatsschule aus. Nach Aussage von Bürgermeister Löffler (Gemeinderatssitzung 2. Juli 2019) sind etwa 70-80 Prozent der Summe für den Umbau vorgesehen. Bei einem öffentlichen Erwerb würde jeder Umbau von den Mietern getragen und den Stadthaushalt weder durch Investition noch durch Abschreibung belasten.
- 2.** Aus den genannten Zahlen geht hervor, dass eine realistische Kaufsumme nicht über fünf Millionen Euro liegen kann. Der Kaufpreis wird aber nicht nur für das Gebäude, sondern auch für Grund und Boden bezahlt. Letzteres ist aber nicht abschreibungspflichtig. Bei Objekten wie dem Schloss geht man in der Regel davon aus, dass Gebäude und Grundstück jeweils die Hälfte des Gesamtwerts ausmachen.
- 3.** Bei 5 Millionen Kaufsumme minus 2,5 Millionen Grundstückswert blieben demnach 2,5 Millionen abzuschreiben. Das ergibt eine jährliche Abschreibung von 50.000 Euro. Diese geringe Summe ließe sich durch vernünftige Nutzung des Schlosses problemlos erwirtschaften. Sie würde den Stadthaushalt nicht belasten.

Welche Folgekosten müsste die Stadt bei einem Erwerb des Schlosses durch die öffentliche Hand tragen?

Die BIM würde eine Beteiligung öffentlicher Körperschaften über die Stadt Heitersheim hinaus sehr begrüßen. Wir favorisieren zudem ein Stiftungsmodell, an dem sich auch private, kirchliche und gemeinnützige Stifter beteiligen könnten. Die Stiftung hätte die gesamten Kosten zu tragen und würde die Einnahmen erhalten. Neben den voraussichtlichen Unterhaltskosten (siehe Kasten) fallen vor allem optionale Umbaukosten an, die von den künftigen Nutzern getragen werden. Angesichts der möglichen Einnahmen und der verfügbaren Fördermittel sind wir sicher: Die Stadt wird durch Folge-

kosten nicht belastet. Diese Einschätzung wird übrigens auch durch den städtischen Bericht zu den Vorbereiteten Untersuchungen bestärkt. Darin wird die Übernahme einer Hälfte des Schlosses als machbar und sinnvoll dargestellt. Mit ergänzender Nutzung sollte das auch für das ganze Schloss gelten. Die Stadt muss sich weder verschulden noch Steuern und Gebühren erhöhen.

Welche Zuschüsse und Fördermittel stehen zur Verfügung?

Erwerb und selbst ein von uns nicht geplanter Umbau im Rahmen eines Stadtsanierungsprogrammes werden vom Land mit einem Zuschuss von 60 Prozent gefördert (Städtebauförderungsrichtlinien 6.2). Von diesem Anteil geht auch der städtische Bericht aus. Weitere Fördermittel stehen je nach künftiger Nutzung zur Verfügung. Dazu gehören Technologieförderung (z. B. für Start-ups), Bildungs- und Forschungsförderung (z.B. für Berufsschule, Außenstellen von Uni und FH), Tourismusförderung, Förderung sozialer Projekte, Förderung für Denkmalerhaltung etc. Es gibt viele Töpfe – man muss sie nur anzapfen.

Neue Heimat im Schloss

Das Malteserschloss gehört zu unserer Region. Es soll von möglichst vielen Menschen der Region auf vielfältige Art genutzt werden können. Ein paar Beispiele, was im Schloss eine neue Heimat finden könnte:

Der Malteserhilfssdienst plant ein Kinderhospiz für Südbaden und sieht das Malteserschloss als geeigneten Ort dafür. Andere soziale Einrichtungen wie Tagespflege oder Demenzgruppe kämen ebenfalls in Frage. Die Kirche könnte als attraktiver Konzertsaal und Veranstaltungsraum dienen. Der Sportsaal im Haus Marien könnte kleineren Übungsgruppen zur Verfügung stehen, die derzeit kaum Räume finden.

Wenn Teile der Stadtverwaltung und andere städtische Einheiten ins Schloss umziehen, kann in der Ortsmitte neuer Wohnraum entstehen. Das Schloss bietet zudem Platz für Einrichtungen aus dem Bereich Kultur und Bildung; ein kleinerer Teil könnten auch gewerblich und touristisch genutzt werden: Startup-Zentrum, Regio-Läden, Schlosscafé, Turmhotel... Es gibt viele gute Ideen und Möglichkeiten!

Konzeptskizze - Nutzung und Erwerb

Haus	Gebäude	Nutzfläche	Miete (7 €/m²)
1	St. Ludwig	2.427	203.868 €
2	Kirche	421	35.364 €
3	St. Wendel +	975	81.900 €
3	Scheune	636	53.424 €
4	Haus Marien	711	59.724 €
5	Haus Bethania	557	46.788 €
6	Haus Raphael	739	62.076 €
7	Haus Gabriel	408	34.272 €
8	Haus Lambert	737	61.908 €
9	Lebenshaus	570	47.880 €
10	Villa Louise	278	23.352 €
11	Lazarus	418	35.112 €
12	Stehwagen	204	17.136 €
		9.081	762.804 €
Bewirtschaftungskosten incl. Hausmeister/m²/Monat		3 €	326.916 €

Abschreibung 50.000 €

Ergebnis 385.888 €

Für die Berechnung der jährlichen Einnahmen haben wir die Miete sehr niedrig (7 €/m²) und die Bewirtschaftungskosten sehr hoch (3 €/m²) angesetzt.

Annahme	5.000.000,00 €
Abzüglich Zuschüsse 60% (minus 20% für Bauhof, Stadtgärtnerei usw.)	-2.000.000,00 €
Abzüglich Veräußerung Areal Rathaus (€ 310,00/m² abzgl. Abrisskosten € 30,00/ m²) x 4.530,00 m²	-1.268.400,00 €
Zu finanzierende Restsumme	1.731.600,00 €
Mietüberschuss zur Finanzierung	385.888,00 €

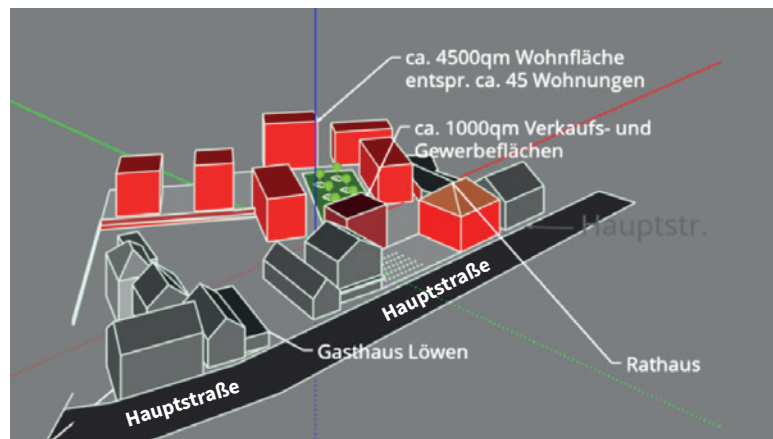
Finanzierungsmodell unter Einbeziehung des Rathausareals

Rathaus einbeziehen?

Für die BIM ist die Antwort klar: Ja, das wäre sehr sinnvoll. In einem Gesamtkonzept aus Schloss und Rathaus wäre zum Beispiel Platz für etwa 45 neue Wohnungen mitten in Heitersheim. Ein Bürgerbüro für den Publikumsverkehr könnte und sollte in der Stadtmitte bleiben. Die Hauptstraße würde zusätzlich belebt.

Die Stadtverwaltung hat im bestehenden Rathaus nicht mehr genug Platz. Für Bauhof und Stadtgärtnerei ist das beengte Areal hinter dem Rathaus schon lange nicht mehr ideal. Dass die Feuerwehr ein neues Zuhause braucht, ist allgemeiner Konsens.

Die Stadt hatte das schon vorgeplant und durchgerechnet: Das Rathaus soll ins Schloss ziehen, das Innenstadtareal wird für neue Wohnbauten freigemacht. Die BIM unterstützt diesen Ansatz – mit einigen Anmerkungen:



Bürgerbüro soll in der Stadtmitte bleiben

Die Teile der Verwaltung, die wenig oder keinen Publikumsverkehr haben, sollten ins Schloss umziehen. Ein Bürgerbüro für die täglichen Angelegenheiten muss in der Stadtmitte bleiben. BM Löffler hat dafür das Alte Rathaus vorgeschlagen. Gute Idee!

Stadtgärtnerei und Bauhof

Die Stadtgärtnerei wäre in der Scheune des Schlosses gut untergebracht. Ob es auch für den Bauhof der ideale Platz ist, bleibt zu untersuchen. Für die Feuerwehr ist das Schloss eher nicht geeignet.

Neue Wohnungen mit Sozialbindung

Auf dem jetzigen Rathausareal können rund 45 Wohnungen mit insgesamt etwa 4500 Quadratmeter Fläche entstehen, dazu etwa 1000 Quadratmeter Gewerbefläche. Da das Areal der Stadt gehört, kann sie die Vergabe beeinflussen: nach sozialen Kriterien für die Wohnungen, nach „Belebensbeitrag“ für die Hauptstraße bei den Gewerbeflächen.



Wird das Rathausareal für die Schloss-Pläne gebraucht?

Die beiden passen zueinander wie der sprichwörtliche Deckel zum Topf, und wir halten die Kombination für sinnvoll. Aber dennoch lautet die Antwort nein: Die Berechnungen zum Schloss funktionieren auch ohne Rathausareal.

Faktencheck Internat

Wäre eine internationale Schule für Heitersheim eine tolle Sache? Wir sind sicher: Das Gegenteil wäre der Fall. Die Argumente für die Schule halten einer Überprüfung nicht stand. Die Argumente dagegen wurden bisher nicht ausreichend beachtet.

Raumbedarf – jetzt schon Mangelsituation

Bis zu 350 Schüler soll die Schule beherbergen. Dazu kommen mindestens 30 Lehrer plus Dienstpersonal. Für sie werden neben Zimmern und Wohnungen auch Unterrichts-, Sozial-, Sport- und andere Räume gebraucht. Das Schloss dürfte also schnell zu klein werden. Die internationale Schule würde den bereits enormen Siedlungsdruck in unserer Region verschärfen. Voraussichtliche Folge: noch mehr Flächenfraß.

Insel statt internationaler Anbindung

Internationale Verbindungen, weltweiter Austausch, künftige Nobelpreisträger, die in Heitersheim zur Schule gegangen sind... Dies und ähnliches gab es häufig zu hören. Die Fakten: Voraussichtliche jährliche Schulgebühr von rund 50.000 Euro pro Kind, keine Stipendien: Das bedeutet, dass Kinder aus der Region diese Schule kaum besuchen werden. Die Erfahrung mit anderen teuren Privatschulen zeigt, dass sehr wenig Austausch mit der unmittelbaren Umgebung stattfindet. Die Schule bleibt eine Insel.

Wirtschaftliche Belegung – siehe Eton

In der Region herrscht praktisch Vollbeschäftigung und auf jeden Fall Fachkräftemangel. Auch für die Neuansiedlung von Unternehmen ist der verfügbare Raum mehr als knapp. Das Markgräflerland braucht keine größere Investitionswelle. Aber die wird auch nicht kommen, denn die reichen Eltern investieren nicht dort, wo ihre Kinder nur zwei Jahre bleiben. Wir empfehlen einen Blick in das aktuelle Gemeindeentwicklungskonzept von Eton – der englischen Kleinstadt mit der berühmtesten Privatschule der Welt. Dort gibt es keine nennenswerte Industrie. Besucher kommen, um das benachbarte Schloss Windsor zu besichtigen. Jenseits der historischen High Street in der Ortsmitte gehört Ladenleerstand zu den ausgewiesenen Problemen.

Eigentumsverhältnisse – weg ist weg

Laut Hodeige/Wang soll eine Kommanditgesellschaft das Schloss erwerben. Deren Anteile können beliebig weiterverkauft werden, das Vorkaufsrecht der Stadt verliert dauerhaft seine Wirkung. Sobald die Schule etabliert ist, bleiben ihr kaum noch Einflussmöglichkeiten. Das Schloss könnte für Jahrhunderte in fremde Hände geraten.

Zugänglichkeit – einigermaßen

Der Erhalt der Zugänglichkeit des Schlosses gehört zu den Zielen der Stadt. Dass eine Privatschule die Tore offen lässt, ist aus Gründen der Sicherheit und des Haftungsrechts praktisch ausgeschlossen. Im Interview mit dem Reblandkurier vom 26. Juni 2019 schränkt BM Löffler bereits ein: „Das Schloss soll einigermaßen zugänglich bleiben“. Wollen wir uns wirklich damit begnügen?

UNTERSTÜTZEN SIE UNS...

... mit einer Spende! Sie ist steuerlich absetzbar.

Bankverbindung: Volksbank Breisgau Markgräflerland

IBAN: DE27 6806 1505 0070 8154 00

BIC: GENODE61IHR

www.bi-malteserschloss.de