

4

reiner-burgert@heidersheim.de

---

**Von:** reiner-burgert@heidersheim.de  
**Gesendet:** Montag, 28. Oktober 2019 15:31  
**An:** Susanne.Breig@lkbh.de  
**Cc:** buergermeister@heidersheim.de  
**Betreff:** Bürgerbegehren in Heidersheim  
**Anlagen:** BV GRS 05.11.19.pdf; BV GRS 08.10.19.pdf

Sehr geehrte Frau Breig,

besten Dank für das freundliche Telefonat.

Seitens der Bürgerschaft ist in Heidersheim ein Bürgerbegehren beantragt. Das Bürgerbegehren verfolgt die Absicht den ablehnenden Gemeinderatsbeschluss vom 08.10.2019 zum Projekt der einer International Privatschule aufzuheben und den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu bewirken. Nach unseren Feststellungen ist dem Bürgerbegehren stattzugeben. Wir wollen in der kommenden Gemeinderatssitzung am 05.11.19 die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens beschließen und gleichzeitig den Abstimmungstag festlegen. Der Abstimmungstag soll auf den Wahltermin der Bürgermeisterwahl fallen, den wir für den 02.02.20 vorgesehen haben. Den Wahltermin für die Bürgermeisterwahl wollen wir ebenfalls in der Gemeinderatssitzung am 05.11. festlegen lassen, nachdem die Wahlprüfung für die Bürgermeisterwahl Müllheim beim Landratsamt soweit abgeschlossen sein dürfte und davon ausgegangen werden kann, dass der Amtsantritt von Herrn Löffler am 11.01.20 sein wird.

Wir schließen nicht aus, dass die Mehrheit des Gemeinderats in der Sitzung am 05.11. die Zulässigkeit der Fragestellung zum Bürgerentscheid anzweifelt und gegen die Zulassung stimmt. Nach § 43 Abs. 2 GemO müsste Bürgermeister Löffler dem Beschluss widersprechen. Dies würde er in derselben Sitzung tun und auch begründen. Es wäre eine erneute Sitzung einzuberufen und erneut darüber Beschluss zu fassen. Ggf. müsste auch dem zweiten Beschluss widersprochen werden. Danach hätte die Rechtsaufsichtsbehörde zu entscheiden.

Uns wäre es wichtig, vorab eine erste Einschätzung der Rechtmäßigkeit des Bürgerbegehrens von Ihnen zu erhalten; um evtl. Verzögerungen auszuschließen und unnötige Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Es ist auch nicht auszuschließen, dass der Gemeinderat (aus welchen Gründen auch immer) eine Zusammenlegung der Termine Bürgermeisterwahl und Bürgerentscheid ablehnt und zur Verzögerung der Sache auch eine Vertagung des Tagesordnungspunktes beschließt, obwohl wir unverzüglich darüber Beschluss zu fassen haben. Auch das können wir nur schlecht akzeptieren und wollen evtl. auch solchen Beschlüssen widersprechen. Auch dazu wäre Ihre rechtliche Einschätzung hilfreich.

Näheres ergibt sich aus dem beigefügten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen  
Reiner Burgert

---

Stadt Heidersheim  
Leitung Hauptamt  
Hauptstraße 9  
79423 Heidersheim

Beratungsvorlage  
für die öffentlich Sitzung des Gemeinderates  
am 05.11.2019

TOP 4\_1

Zulassung eines Bürgerentscheids zur Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderates vom 08.10.2010, TOP 3, Projekt Internationale Privatschule im Malteserschloss, und zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

- a. Feststellung der Zulässigkeit des Bürgerbegehrens
- b. Festsetzung des Abstimmungstages
- c. Bildung des Gemeindewahlausschusses

**1 Sachverhalt**

Die Vertrauensleute Edmund Weiß und Phillip Steck, beide sind zugleich Vorstände des neu gegründeten Vereins „Schule im Schloss e.V.“, haben am Abend des 22. Oktober 2019 in Heitersheim dem Bürgermeister das Bürgerbegehren lt. Anlage 4\_2 übergeben. Die Verwaltung hat bei der Überprüfung des Bürgerbegehrens festgestellt, dass bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Beratungsvorlage insgesamt 1.026 Unterschriften eingereicht wurden.

**Zur Zulässigkeit des Bürgerbegehrens:**

Nach § 21 Abs. 4 GemO entscheidet der Gemeinderat über die Zulässigkeit eines Bürgerbegehrens nach **Anhörung der Vertrauenspersonen**. Beide Vertrauenspersonen sind daher zur Sitzung am 05.11.2019 eingeladen worden. Gegenstand der Beschlussfassung des Gemeinderats ist nur die Zulassung des Bürgerbegehrens, nicht die Sachentscheidung über die eingereichte Fragestellung. Allerdings entfällt der Bürgerentscheid, wenn der Gemeinderat die Durchführung der mit dem Bürgerbegehren verlangten Maßnahme beschließt.

Nach § 21 Abs. 3 GemO kann die Bürgerschaft über eine Angelegenheit des Wirkungskreises der Gemeinde, für die der Gemeinderat zuständig ist, einen Bürgerentscheid beantragen (Bürgerbegehren). Das Bürgerbegehren muss die zur Entscheidung zu bringende Frage, eine Begründung und einen nach den gesetzlichen Bestimmungen durchführbaren Vorschlag für die Deckung der Kosten der verlangten Maßnahme enthalten.

Nach § 41 Abs. 1 KomWG kann das Bürgerbegehren nur von Bürgern unterzeichnet werden, die im Zeitpunkt der Unterzeichnung wahlberechtigt sind. Nach § 21 Abs. 3 GemO muss das Bürgerbegehren von mindestens 7 v.H. der Bürger unterzeichnet sein. Ausgehend von den derzeit 4.890 Wahlberechtigten, sind dies 343 Unterschriften. Nach der Überprüfung der Unterschriftenlisten sind 1.013 Unterschriften von wahlberechtigten Bürgerinnen und Bürgern geleistet worden.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bis zu drei Vertrauenspersonen mit Namen und Anschrift benannt werden können. Diese sind berechtigt die Unterzeichnenden zu vertreten. Für das eingereichte Bürgerbegehren sind die erstunterzeichnenden Edmund Weiss und Phillip Steck als Vertrauenspersonen benannt. Nur die Vertrauenspersonen sind, jede für sich, berechtigt, verbindliche Erklärungen zum Antrag abzugeben und entgegenzunehmen.

Nach § 41 Abs. 3 KomWG gelten für die Durchführung des Bürgerentscheids die Bestimmungen über die Wahl des Bürgermeisters. Es ist ein **Gemeindewahlausschuss** zu bilden. Es gelten grundsätzlich die Ausführungen, die dazu in der BV unter TOP 3 zur Bürgermeisterwahl gemacht wurden. Insofern kann auf diese verwiesen werden. Bei der Zusammenlegung von Bürgermeisterwahl und Bürgerentscheid kann der Gemeindewahlausschuss personenidentisch besetzt sein bzw. die Zuständigkeit des Gemeindewahlausschusses kann auch für den Bürgerentscheid festgelegt werden. Nach § 15 Abs. 1 KomWG dürfen bei Bürgerentscheiden Vertrauensleute des Bürgerbegehrens nicht in Wahlorgane berufen werden. Dies gilt damit sowohl für den Gemeindewahlausschuss als auch für die Wahlvorstände.

Die Entscheidung zum **Abstimmungstag** hat der Gemeinderat zu treffen (§ 2 Abs. 2 KomWG).

Wird der Bürgerentscheid zugelassen, dann muss den Bürgern die innerhalb der Gemeindeorgane vertretene Auffassung durch Veröffentlichung oder Zusendung einer schriftlichen Information bis zum 20. Tag vor dem Bürgerentscheid dargelegt werden. In dieser Veröffentlichung oder schriftlichen Information der Gemeinde zum Bürgerentscheid dürfen die Vertrauenspersonen eines Bürgerbegehrens ihre Auffassung zum Gegenstand des Bürgerentscheids in gleichem Umfang darstellen wie die Gemeindeorgane.

## 2 Bewertung

Die Stadtverwaltung hält das Bürgerbegehren nach rechtlicher Prüfung für zulässig. Die erforderliche Mindestzahl von 343 Unterschriften von Wahlberechtigten ist erreicht und deutlich überschritten. Die Fragestellung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Dem Bürgerbegehren wurde eine ausreichende und sachlich richtige Begründung beigelegt. Ein Kostendeckungsvorschlag war nicht erforderlich, da mit der begehrten Maßnahme keine absehbaren Kosten verbunden sind. Das Bürgerbegehren ist fristgerecht eingereicht worden.

Es bietet sich an, den Bürgerentscheid zusammen mit der Bürgermeisterwahl durchzuführen. Durch die Zusammenlegung sind positive Auswirkungen auf die Wahlbeteiligung zu erwarten. Den Wahl- und Stimmberechtigten werden somit auch zwei Wahlgänge in kurzen Abständen hintereinander erspart. Außerdem gestaltet sich die Vorbereitung und Durchführung für die Verwaltung erheblich effizienter.

Der Gemeindewahlausschuss sollte schon aus praktischen Gründen personengleich mit dem Wahlausschuss der Bürgermeisterwahl besetzt werden.

## 3 Beschlussvorschlag

- a) **Das Bürgerbegehren mit der begehrten Fragestellung ist zulässig.**
- b) **Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Vorbereitungen zur Durchführung des Bürgerentscheids zu treffen.**
- c) **Der Bürgerentscheid findet gleichzeitig mit der vom Gemeinderat beschlossenen Bürgermeisterwahl am 2. Februar 2020 statt.**
- d) **Der für die kommende Bürgermeisterwahl gewählte Gemeindewahlausschuss ist gleichzeitig Gemeindewahlausschuss für den Bürgerentscheid und somit mit derselben personellen Besetzung von Beisitzern und Stellvertretern gewählt.**

Anlagen:

4\_2 Anl. Bürgerbegehren unterschrieben abgescannt

4\_3 Anl. Auszug §21 GemO

Martin Löffler, Telefon: 07634/402-20,  
Reiner Burgert, Telefon: 07634/402-22;

Az.: 022.31; 021.22; 062.51

Schule im Schloss e.V., 1. Vorsitzender: Edmund Weiss,  
Staufener Straße 1, 79423 Heitersheim

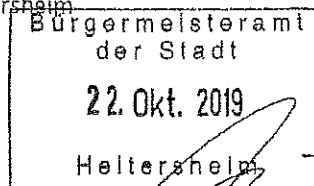


An den

Bürgermeister der Stadt Heitersheim

Hauptstr. 9

79423 Heitersheim



Heitersheim, den 22.10.2019

Bürgerbegehren gem. §21 Abs. 2 GemO

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Löffler,

hiermit möchten wir das folgende Bürgerbegehren zur weiteren Entscheidung über die Zulässigkeit einreichen.

## 1 Begehren

Die Unterzeichner der beigefügten Unterschriftenliste, Bürger von Heitersheim, begehren einen Bürgerentscheid mit folgender Fragestellung:

**Sind Sie dafür, dass der Beschluss des Gemeinderats vom 08.10.2019 aufgehoben wird und dass die Stadt Heitersheim mit der zukünftigen Käuferin der Maltesserschlossanlage einen städtebaulichen Vertrag abschließt, der folgende Regelungen beinhaltet:**

- Pflicht zur Beachtung eines Bebauungsplans „Sondergebiet Private Internatsschule“
- Wegerecht für die Allgemeinheit mit Zugang zu den wesentlichen Freiflächen der Schlossanlage zwischen 10 h und 18 h
- Nutzungsrecht der Stadt für die Räume des Schlossmuseums
- Recht der Stadt zur weiteren Durchführung der Fronleichnamsprozession, des Schlosskonzerts und des Kunsthandwerkermarkts
- Stipendium für jährlich eine Schülerin oder einen Schüler aus Heitersheim zum Besuch der Privatschule
- grundbuchlich gesichertes Vorkaufsrecht der Stadt, das nur durch Übernahme aller vertraglichen Verpflichtungen abgewendet werden kann
- grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht der Stadt für den Fall der Insolvenz, der Zwangsvollstreckung, des Leerstands oder der Verletzung denkmalrechtlicher Verpflichtungen
- Verpflichtung der Stadt, gegenüber dem Erwerb der Käuferin kein Vorkaufsrecht auszuüben und die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen?

## 2 Begründung

Die Stadt Heitersheim hat für das Malteserschloss und die dortige Umgebung mit Beschluss vom 04.04.2017 ein Sanierungsgebiet festgelegt und eine entsprechende Satzung erlassen.

Dadurch hat die Stadt die Voraussetzungen für ein gesetzliches Vorkaufsrecht geschaffen und weitere baurechtliche Einflussmöglichkeiten gewonnen. Der Eigentümer des Malteserschlosses in Heitersheim, der Orden der barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul, beabsichtigt nun das Gesamtareal Malteserschloss an private Investoren zu veräußern, die die Räumlichkeiten des Malteserschlosses als internationale englischsprachige Privatschule nutzen wollen.

Das Projekt, an dem der BZ Herausgeber und United World College (UWC) Chairman Dr. Christian Hodeige, sowie die Chinesischen Investoren Mark Wang und Baodong Shi beteiligt

sind, soll konzeptionell eng an die in Freiburg bestehende UWC Schule angelehnt werden. Es ist beabsichtigt 350 Schüler in drei Jahrgängen bis zum Abschluss Internationales Baccalaureate (IB) zu unterrichten. Die Stadt hat zwischenzeitlich einen städtebaulichen Vertrag ausgehandelt, der die Ziele der Stadt gewährleisten soll. Diese sind die dauerhafte Sicherung und Erhaltung des Denkmals, den Erhalt des Museums im Schloss und die Zugänglichkeit der Öffentlichkeit.

Die Verhandlungsziele der Stadt sind vollumfänglich erreicht worden. Über die Stipendien für Heitersheimer Schüler ist ein ständiger Austausch gesichert. Insbesondere die umfassenden Ankaufs- und Vorkaufsrechte sichern das Denkmal dauerhaft und gewährleisten auch weiterhin den Zugriff der Stadt. Der Zugang der Öffentlichkeit bleibt nicht nur erhalten, sondern kann durch den städtebaulichen Vertrag auch dauerhaft für die Bürgerinnen und Bürger gesichert werden. Die Einrichtung der internationalen Privatschule ist geeignet das Renommee der Stadt Heitersheim zu verbessern. Erstmals kann mit dem Internationalen Baccalaureate (IB) auch eine Hochschulreife in Heitersheim erworben werden.

Genauere Infos finden Sie in der Beratungsvorlage vom 8.10.2019 unter <https://www.heitersheim.de/lokalpolitik/gemeinderat/sitzungen/sitzungsunterlagen-2019/>

Der Gemeinderat hat am 08.10.2019 den städtebaulichen Vertrag mit knapper Mehrheit (10:9) abgelehnt. Der Eigentümer präferiert nach wie vor die Einrichtung der internationalen Privatschule und lehnt Verhandlungen über Alternativmodelle ab.

Mit dem Bürgerbegehren soll ein Bürgerentscheid ermöglicht werden, der bei positivem Entscheid den Gemeinderatsbeschluss vom 8.10.2019 aufhebt.

Der Bürgermeister wäre dann gehalten den städtebaulichen Vertrag abzuschließen und die internationale Privatschule wäre ermöglicht.

## 3 Kostendeckung

Durch den Bürgerentscheid entstehen keine vorhersehbaren Kosten.

## 4 Vertrauensleute

Als Vertrauensleute werden der Unterzeichner, Listenplatz 1, und Herr Phillip Steck, Listenplatz 2, benannt.

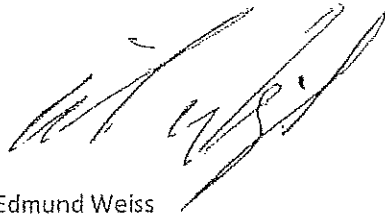
Schule im Schloss e.V., 1. Vorsitzender: Edmund Weiss,  
Staufener Straße 1, 79423 Heitersheim

## 5 Anlage

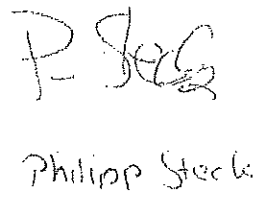
Listen Seiten 1 – 79

Für Rückfragen und für eine Anhörung in der Sitzung des Gemeinderates stehen der Unterzeichner  
und die Vertrauensleute jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Edmund Weiss

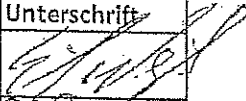
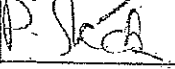


Philipp Steck

Die Unterzeichner, Bürger von Heitersheim, begehren einen Bürgerentscheid mit folgender Fragestellung:

Sind Sie dafür, dass der Beschluss des Gemeinderats vom 08.10.2019 aufgehoben wird und dass die Stadt Heitersheim mit der zukünftigen Käuferin der Malteserschlossanlage einen städtebaulichen Vertrag abschließt, der folgende Regelungen beinhaltet:

- Pflicht zur Beachtung eines Bebauungsplans „Sondergebiet Private Internatsschule“
- Wegerecht für die Allgemeinheit mit Zugang zu den wesentlichen Freiflächen der Schlossanlage zwischen 10 h und 18 h
- Nutzungsrecht der Stadt für die Räume des Schlossmuseums
- Recht der Stadt zur weiteren Durchführung der Fronleichnamsprozession, des Schlosskonzerts und des Kunsthandwerkermarkts
- Stipendium für jährlich eine Schülerin oder einen Schüler aus Heitersheim zum Besuch der Privatschule
- grundbuchlich gesichertes Vorkaufsrecht der Stadt, das nur durch Übernahme aller vertraglichen Verpflichtungen abgewendet werden kann
- grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht der Stadt für den Fall der Insolvenz, der Zwangsvollstreckung, des Leerstands oder der Verletzung denkmalrechtlicher Verpflichtungen
- Verpflichtung der Stadt, gegenüber dem Erwerb der Käuferin kein Vorkaufsrecht auszuüben und die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen?

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Geb.datum	Straße	HNR	Unterschrift
1	Weiß	Edmund	09.09.65	Hainweg	15	
2	Steck	Philipp	04.10.91	Schnurweg	4	
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						

# Erläuterungen zum Bürgerbegehren

---

## 1 Wie wird der Bürgerentscheid begründet?

Die Stadt Heitersheim hat für das Malteserschloss und die dortige Umgebung mit Beschluss vom 04.04.2017 ein Sanierungsgebiet festgelegt und eine entsprechende Satzung erlassen. Dadurch hat die Stadt die Voraussetzungen für ein gesetzliches Vorkaufsrecht geschaffen und weitere baurechtliche Einflussmöglichkeiten gewonnen. Der Eigentümer des Malteserschlosses in Heitersheim, der Orden der barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul, beabsichtigt nun das Gesamtareal Malteserschloss an private Investoren zu veräußern, die die Räumlichkeiten des Malteserschlosses als internationale englischsprachige Privatschule nutzen wollen.

Das Projekt, an dem der BZ Herausgeber und United World College (UWC) Chairman Dr. Christian Hodeige, sowie die Chinesischen Investoren Mark Wang und Baodong Shi beteiligt sind, soll konzeptionell eng an die in Freiburg bestehende UWC Schule angelehnt werden. Es ist beabsichtigt 350 Schüler in drei Jahrgängen bis zum Abschluss Internationales Baccalaureate (IB) zu unterrichten. Die Stadt hat zwischenzeitlich einen städtebaulichen Vertrag ausgehandelt, der die Ziele der Stadt gewährleisten soll. Diese sind die dauerhafte Sicherung und Erhaltung des Denkmals, den Erhalt des Museums im Schloss und die Zugänglichkeit der Öffentlichkeit.

Die Verhandlungsziele der Stadt sind voll umfänglich erreicht worden. Über die Stipendien für Heitersheimer Schüler ist ein ständiger Austausch gesichert. Insbesondere die umfassenden Ankaufs- und Vorkaufsrechte sichern das Denkmal dauerhaft und gewährleisten auch weiterhin den Zugriff der Stadt. Der Zugang der Öffentlichkeit bleibt nicht nur erhalten, sondern kann durch den städtebaulichen Vertrag auch dauerhaft für die Bürgerinnen und Bürger gesichert werden. Die Einrichtung der internationalen Privatschule ist geeignet das Renommee der Stadt Heitersheim zu verbessern. Erstmals kann mit dem Internationalen Baccalaureate (IB) auch eine Hochschulreife in Heitersheim erworben werden.

Genauere Infos finden Sie in der Beratungsvorlage vom 8.10.2019 unter <https://www.heitersheim.de/lokalpolitik/gemeinderat/sitzungen/sitzungsunterlagen-2019/>

Der Gemeinderat hat am 08.10.2019 den städtebaulichen Vertrag mit knapper Mehrheit (10:9) abgelehnt. Der Eigentümer präferiert nach wie vor die Einrichtung der internationalen Privatschule und lehnt Verhandlungen über Alternativmodelle ab.

Mit dem Bürgerbegehren soll ein Bürgerentscheid ermöglicht werden, der bei positivem Entscheid den Gemeinderatsbeschluss vom 8.10.2019 aufhebt.

## 2 Wer darf unterzeichnen?

Alle bei der Kommunalwahl wahlberechtigten Bürger von Heitersheim, d.h. alle Deutschen und EU Bürger ab 16 Jahren, die in Heitersheim wahlberechtigt sind.

## 3 Wie geht es weiter?

Wenn die erforderliche Anzahl der Unterschriften erreicht wird, wird ein Antrag auf Bürgerentscheid an die Stadt Heitersheim begehrt. Nach positiver rechtlicher Prüfung wird der Gemeinderat voraussichtlich einen Bürgerentscheid terminieren. Dieser kann, wenn das Quorum erreicht wird und mehr als 50% der Wähler mit „Ja“ stimmen, den Beschluss vom 08.10.2019 aufheben.

Der Bürgermeister wäre dann gehalten den städtebaulichen Vertrag abzuschließen und die internationale Privatschule wäre ermöglicht.



## **Beratungsvorlage**

**für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 08.10.2019**

### **TOP 3\_1**

#### **Projekt Internationale Privatschule im Malteserschloss**

#### **Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag und Fortschreibung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet "Bereich Malteserschloss"**

### **1 Sachverhalt**

Die Stadt Heitersheim hat für das Malteserschloss und die dortige Umgebung mit Beschluss vom 04.04.2017 ein Sanierungsgebiet festgelegt und eine entsprechende Satzung erlassen. Die damaligen Sanierungsziele orientierten sich an den bis dahin in einer Klausurtagung entwickelten und in Gemeinderatssitzungen verabschiedeten Konzeption Malteserschloss. Dadurch hat die Stadt die Voraussetzungen für ein gesetzliches Vorkaufsrecht geschaffen und weitere baurechtliche Einflussmöglichkeiten gewonnen.

Der Eigentümer des Malteserschlosses in Heitersheim, der Orden der barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul, beabsichtigt nun das Gesamtareal Malteserschloss an private Investoren zu veräußern, die die Räumlichkeiten des Malteserschlosses als internationale englischsprachige Privatschule nutzen wollen.

Das Projekt, an dem der BZ Herausgeber und United World College (UWC) Chairman Dr. Christian Hodeige, sowie die Chinesischen Investoren Mark Wang und Baodong Shi beteiligt sind, soll konzeptionell eng an die in Freiburg bestehende UWC Schule angelehnt werden. Das Projekt wurde dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 14. Mai 2019 umfassend vorgestellt. Es ist beabsichtigt 350 Schüler in drei Jahrgängen bis zum Abschluss Internationales Baccalaureate (IB) zu unterrichten.

Bereits in der nicht-öffentlichen Sitzung vom 9. April 2019 hat der Gemeinderat den Bürgermeister beauftragt mit der Gruppe um Herrn Dr. Hodeige und den Eigentümern des Schlosses Verhandlungen aufzunehmen. Der Gemeinderat hat dabei als Oberziele unter anderem festgelegt, dass das Museum im Schloss erhalten werden soll, dass das Schloss als Denkmal erhalten und gesichert werden soll, und dass der Bereich und die Innenhöfe des Malteserschlosses in ähnlicher Weise zugänglich bleiben wie bisher.

Die wesentlichen sieben Verhandlungsergebnisse, die mittels eines notariell beurkundeten städtebaulichen Vertrages (Anl. 3\_2) gesichert werden sollen, lauten in verkürzter Form:

- Die Stadt erhält **zwischen 10:00 Uhr und 18:00 Uhr ein durch Dienstbarkeit gesichertes Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit** für wesentliche Teile des Grundstücks, insbesondere die beiden Innenhöfe, den Kräutergarten und die Fußwege im nordöstlichen Bereich.

- Die Stadt erhält ein durch Dienstbarkeit gesichertes weitgehend **kostenfreies Nutzungsrecht an den Räumen des Museums.**
- Der Käufer verpflichtet sich, die Veranstaltungen **Fronleichnamsprozession, Schlosskonzert und Kunsthandwerkermarkt** weiterhin zu gestatten.
- Nach Absprache im Einzelfall können auch **weitere Veranstaltungen** (kunsthistorische Führungen, Tag der offenen Tür etc.) im Schloss durchgeführt werden.
- Die Stadt erhält ein **dingliches Vorkaufsrecht** für alle zukünftigen Verkaufsfälle.
- Die Stadt erhält ein dinglich gesichertes **Ankaufsrecht zum Verkehrswert.** Dieses greift wenn der jeweilige Eigentümer das Schloss entweder in wesentlichen Teilen ungenutzt lässt oder vorsätzlich bzw. grob fahrlässig gegen denkmalschutzrechtliche Pflichten verstößt.
- **Stipendium:** Der Schulträger verpflichtet sich, jedes Jahr eine Schülerin oder einen Schüler aus Heitersheim kostenlos in die Privatschule aufzunehmen.

In der Stadt wird die vorgesehene neue Nutzung des Schlosses kontrovers diskutiert. Dabei wird auch das Alternativkonzept analog der von der Stadt erarbeiteten Konzeption Malteserschloss in Erwägung gezogen, das allerdings vom Eigentümer nicht gewollt wird. Das Alternativkonzept sieht vor, dass die Stadt Heitersheim, eventuell im Zusammenwirken mit einer Stiftung oder einer GmbH, das Malteserschloss erwirbt.

Im zweiten Schritt sollen im Malteserschloss verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie Wohnraum, Gastronomie, ein Kinderhospiz oder Büroflächen der Stadt untergebracht werden. Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung vom 02.07.2019 beschlossen hinsichtlich des Alternativkonzeptes eine Grobkostenschätzung zu beauftragen. Demnach würden die Umbau- und Sanierungskosten zwischen 12,5 bis 19 Mio. EUR betragen (Anl. 3\_4). Der Kaufpreis ist nicht eingerechnet und es bestehen weitere Kostenrisiken.

Diese Summe entspricht in etwa den von den Investoren ermittelten Kosten für die Internationale Privatschule, die sich auf einen Betrag zwischen 18 und 25 Mio. EUR (incl. Erwerb) belaufen sollen.

## 2 Bewertung

Die Verhandlungsziele der Stadt sind vollumfänglich erreicht. Über die Stipendien für Heitersheimer Schüler ist ein ständiger Austausch gesichert. Insbesondere die umfassenden Ankaufs- und Vorkaufsrechte sichern das Denkmal dauerhaft und gewährleisten auch weiterhin den Zugriff der Stadt. Der Zugang der Öffentlichkeit bleibt nicht nur erhalten, sondern kann durch den städtebaulichen Vertrag auch dauerhaft für die Bürgerinnen und Bürger gesichert werden.

Die Einrichtung der internationalen Privatschule ist geeignet das Renommee der Stadt Heitersheim zu verbessern. Erstmals kann mit dem Internationalen Baccalaureate (IB) auch eine Hochschulreife in Heitersheim erworben werden.

Über die zusätzlichen Zuweisungen (Vgl. Anl. 3\_3) und die zusätzliche Kaufkraft der Schüler und ihrer Familienangehörigen und zu erwartende Gewerbesteuererinnahmen entstehen der Stadt erhebliche finanzielle Vorteile.

Der Eigentümer präferiert nach wie vor die Einrichtung der internationalen Privatschule. Das Alternativkonzept ist mit erheblichen Kostenrisiken für die Stadt verbunden.

### 3 Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Vertrag lt. Anlage 3\_2 zu.
- b) Der Gemeinderat schreibt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Bereich Malteserschloss“ für den Bereich des Flurstück Nr. 1 (Schlossanlage und Schlossgarten) fort und nimmt insoweit folgende Sanierungsziel auf:
- Unterbringung einer internationalen Privatschule,
  - Erhalt des Museums im Schloss,
  - Erhalt und Sicherung des Schlosses als Denkmal,
  - Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Innenhöfe des Malteserschlosses und der umliegenden Freiflächen,
  - Fortführung der bisherigen Veranstaltungen Fronleichnamsprozession, Schlosskonzert und Kunsthandwerkermarkt im Bereich des Malteserschlosses.

#### Anlagen:

3\_2 Anl. Entwurf städtebaulicher Vertrag mit Anlagen

3\_3 Anl. Prognose Mehrzuweisungen durch zusätzliche Einwohner internationale Privatschule

3\_4 Anl. Grobkostenrahmen Alternativmodell des Büro Drees und Sommer

Martin Löffler, Telefon: 07634/402-20,  
Az.: 022.31; 623.22

# Städtebaulicher Vertrag

[bedarf notarieller Beurkundung]

zwischen

der Stadt Heitersheim, vertreten durch den Bürgermeister, Hauptstraße 9, 79423 Heitersheim

nachfolgend: Stadt

und

der Heitersheim Schlossgesellschaft Ltd. & Co. KG, vertreten durch Dr. Christian Hodeige, wh. Freiburg, weitere Adresse ???

nachfolgend: Käufer

über Verkauf und zukünftige Nutzung des Malteserschloss Heitersheim

## Präambel:

Der Orden der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul (nachfolgend: Orden) ist Eigentümer der Malteserschlossanlage Heitersheim, Grundbuch von Heitersheim Nr. 50, Karte 215.14, Flst-Nr. 1, Johanniterstraße 81, 83 a, 83 b, 85, Stauffer Straße 1, 1 a, Gebäude- und Freifläche zu ca. 4 ha 73 a 20 qm, i. F. Grundstück. Er beabsichtigt, das Grundstück an den Käufer zu veräußern. Hierzu hat der Orden mit dem Käufer den als Anlage 1 beigefügten notariell beurkundeten Projektentwicklungsvertrag mit Verkaufsangebot (UR-Nr. ??? des Notars ??? vom ???) abgeschlossen.

Der Käufer beabsichtigt, das Verkaufsangebot während der vertraglich vereinbarten Prüfungsphase, jedenfalls innerhalb der Bindungsfrist von 12 Monaten ab Beurkundung des Verkaufsangebots anzunehmen und über einen Schulträger in der Malteserschlossanlage eine internationale Privatschule für bis zu 350 Schülerinnen und Schüler einzurichten. Das Schulprogramm soll den Regeln und Bestimmungen der International Baccalaureate (IB), einer Bildungsstiftung mit Sitz in Genf, folgen, wobei sich der Schulträger, besetzt mit einem internationalen Lehrkörper, aktiv für die Völkerverständigung, für den kulturellen Austausch und für eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen einsetzen wird.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Heitersheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bereich Malteserschloss“ vom 04.04.2017. Der dem Käufer angebotene Grundstückskaufvertrag bedarf deshalb nach seinem wirksamen Zustandekommen der sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und unterliegt dem allgemeinen gesetzlichen Vorkaufsrecht der Stadt Heitersheim (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die gesetzliche Frist zur Entscheidung über die sanierungsrechtliche Genehmigung und über die Ausübung des allgemeinen gesetzlichen Vorkaufsrechts beginnt, sobald der Stadt Heitersheim die schriftliche Mitteilung des Ordens oder des Käufers über das wirksame Zustandekommen des Kaufvertrages – verbunden mit der entsprechenden Antragstellung – vorliegt (§ 145 Abs. 1 S. 1 i. V. m § 22 Abs. 5 S. 2 BauGB, § 28 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Die Stadt Heitersheim begrüßt die vom Käufer geplante Einrichtung einer internationalen Privatschule mit Internat nach dem vorbeschriebenen Konzept. Zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens sowie zur Sicherung der sanierungsrechtlichen und städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Heitersheim, insbesondere zur Gewährleistung einer grundsätzlichen Zugänglichkeit der Malteserschlossanlage und des Erhalts dieses herausragenden Kulturdenkmals, bedarf es jedoch der Aufstellung eines Bebauungsplans und des Abschlusses der vorliegenden Vereinbarung.

Die Parteien beabsichtigen, zukünftig in einer gesonderten Vereinbarung Regelungen darüber zu treffen, in welchem Rahmen und unter welchen Voraussetzungen der zukünftige Schulträger berechtigt ist, städtische Einrichtungen – insb. Sportanlagen – für schulische Zwecke zu nutzen. In diesem Rahmen könnten dann auch Regelungen über die Herstellung oder Erweiterung von Sportanlagen getroffen werden.

### § 1 Bebauungsplan

1. Die Stadt Heitersheim beabsichtigt, für das Vorhaben des K plan auf der Grundlage des Entwurfs nach **Anlage 1.2** aufzus

2. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag nicht begründet. Ebenso bleibt die Stadt zu Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berechtigt. Die Stadt ist auch zur späteren Aufhebung eines in Kraft getretenen Bebauungsplans berechtigt.

*Fortsetzung  
siehe  
Beratungsvorlage*



LANDRATSAMT  
BREISGAU-  
HOCHSCHWARZWALD

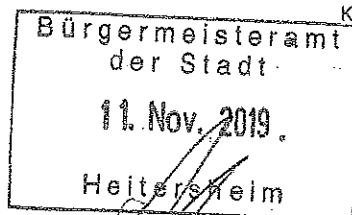
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Stadtstraße 2, 79104 Freiburg i. Br.

Rechnungsprüfung und  
Kommunalaufsicht

Stabsbereich 03

Frau Breig  
Stadtstraße 2, 79104 Freiburg i. Br.  
Zimmernummer: 424

Bürgermeisteramt  
Herrn Burgert  
Hauptstraße 9  
79423 Heitersheim



Telefon: 0761 2187-8312  
Telefax: 0761 2187-77 8399  
E-Mail: kommunalaufsicht@lkbh.de

Sprechzeiten:  
Montag bis Freitag 8:00 - 12:00 Uhr  
Mittwoch 14:00 - 16:00 Uhr

## Bürgerbegehren zum Malteserschloss in Heitersheim

Ihre Anfrage vom 28.10.2019

Freiburg, den 31.10.2019

Unser Zeichen: 03.1.13-2019-018778

Sehr geehrter Herr Burgert,

zu Ihrer Anfrage können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

### 1. Zulässigkeit des Bürgerbegehrens

Eine Vorprüfung der Zulässigkeit eines Bürgerbegehrens durch die Rechtsaufsicht sehen wir kritisch, da im Falle eines Widerspruchs die Entscheidung darüber uns obliegt, so dass die vorherige Prüfung etc. einer Widerspruchsentscheidung vorgreifen würde.

Grundsätzlich obliegt die Prüfung der Zulässigkeit des Bürgerbegehrens der Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat entscheidet hierüber. Dabei ist zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Es handelt sich um eine reine Rechtsprüfung, dem Gemeinderat steht kein Ermessen zu. Kommt er zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen vorliegen, muss er den Bürgerentscheid zulassen.

Die Rechtsaufsichtsbehörde kann hierbei allenfalls beratend tätig werden. Vorliegend möchten wir anmerken, dass die Ausführungen in der betreffenden Beratungsvorlage für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 05.11.2019, TOP 4\_1, plausibel erscheinen.

## **2. Zusammenlegung der Termine des Bürgerentscheids und der Bürgermeisterwahl**

Die rechtliche Zulässigkeit, den Bürgerentscheid am Tag der Wahl des Bürgermeisters durchzuführen, ergibt sich aus § 41 Abs. 3 KomWG. Der Wortlaut ist eindeutig. Der Bürgerentscheid kann am selben Tag, mit einer anderen in der Vorschrift genannten Wahl, hier die Bürgermeisterwahl, durchgeführt werden.

## **3. Frist zur Beschlussfassung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens**

Gemäß § 21 Abs. 4 GemO entscheidet der Gemeinderat nach Anhörung der Vertrauenspersonen unverzüglich, spätestens innerhalb von 2 Monaten nach Eingang des Antrags. Unverzüglich bedeutet ohne schuldhaftes verzögern, d.h., sobald die entscheidungserheblichen Informationen vorliegen, ist zu entscheiden. Ein Abweichen von dieser Vorgabe ist nur mit Zustimmung der Vertrauenspersonen zulässig, wenn diese entweder auf die Anhörung verzichten oder einer späteren Entscheidung über die Zulassung ausdrücklich zustimmen. Ansonsten handelt es sich um zwingend einzuhaltende Vorgaben.

## **4. Widerspruch des Bürgermeisters gegen Beschlüsse des Gemeinderats**

Zu den Möglichkeiten des Widerspruchs des Bürgermeisters gegen Beschlüsse des Gemeinderats verweisen wir auf die Bestimmungen des § 43 Abs. 2 GemO.

Mit freundlichen Grüßen

  
Breig