



# MANIPULATION VOR DEM BÜRGERENTSCHEID?

AKTENEINSICHT ZUM MALTESERSCHLOSS WIRFT ZAHLREICHE FRAGEN AUF

Der Bürgerentscheid ist vollzogen, der Städtebauliche Vertrag ist unterschrieben. Informationen, die erst jetzt zugänglich wurden, werfen allerdings ein ganz neues Licht auf die Vorgeschichte. Nach dem Informationsfreiheitsgesetz steht es jedem Bürger zu, die Unterlagen der Stadt zu prüfen. Bei der Akteneinsicht fanden sich zahlreiche Ungereimtheiten und Hinweise auf rechtswidriges Verhalten. Nun stellt sich die Frage, ob der Bürgerentscheid auf legitime Weise zustandekam.

## “Bürgerbegehren” aus dem Rathaus

Die Gemeindeordnung formuliert klar und deutlich: „Das Bürgerbegehren muss schriftlich eingereicht werden“, und natürlich muss es aus der Bürgerschaft kommen. In Heitersheim ist das Gegenteil passiert: Am 10. Oktober 2019 schickte der damalige Hauptamtsleiter Burgert per Mail den Entwurf für ein Bürgerbegehren an den Rechtsanwalt der Stadt, Dr. Lieber. Er sollte den Text juristisch prüfen.

Keine 48 Stunden nach der Gemeinderatssitzung wurde damit der Ratsbeschluss vom 8. Oktober bereits angefochten – im Auftrag des Bürgermeisters! Dessen erste Pflicht besteht laut Gemeindeordnung darin, Ratsbeschlüsse auszuführen. Der Antrag des Vereins „Schule im Schloss“ für ein Bürgerbegehren wurde erst am 22. Oktober eingereicht. Er entsprach weitgehend dem ursprünglichen Entwurf der Stadtverwaltung. Dr. Lieber hielt das Vorgehen übrigens für rechtlich problematisch.

**Warum hat die Stadtverwaltung rechtswidrig die Initiative für ein Bürgerbegehren ergriffen? Kann ein Bürgerbegehren, das nicht aus der Bürgerschaft kam, legitim sein?**

## Warnungen des Anwalts missachtet

Rechtsanwalt Dr. Lieber warnte die Stadt ausdrücklich vor Risiken und Nachteilen, die sich aus dem Text des Bürgerentscheids ergeben. „Der erste Teil der Fragestellung würde den Bürgermeister zum Abschluss eines konkreten Vertrages verpflichten, ohne dass noch irgendein Verhandlungsspielraum verbliebe“, schrieb er in einer Mail am 11. Oktober 2019.

Weiter heißt es dort, der Bürgerentscheid mit der genannten Fragestellung würde „die Rechtsposition der Investoren verbessern, da es dann schwierig würde, das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht auszuüben bzw. die sanierungsrechtliche Genehmigung zu versagen.“ Seine Warnungen wurden nicht beachtet. Die von ihm beanstandeten Formulierungen wurden nicht geändert.

Dr. Lieber empfahl außerdem, vor einem Bürgerentscheid eine „weitere Prüfung des Alternativkonzepts“ (gemeint sind die Vorschläge der BIM) zu veranlassen. Außerdem sollte „untersucht werden, unter welchen Voraussetzungen, in welchem Zeitrahmen und in welchem Umfang gegebenenfalls städtebauliche oder denkmalpflegerische Fördermittel zur Verfügung stünden.“ Diese Anregungen wurden nicht aufgegriffen.

Schließlich wies Dr. Lieber darauf hin, dass der Stadt Kosten entstehen könnten. Dem Bürgerbegehren müsse daher „ein Kostendeckungsvorschlag beigefügt werden“. Das ist nicht geschehen, die Folgekosten belasten den städtischen Haushalt.

**Warum wurden die Warnungen des Anwalts ignoriert? Warum wurden das „Alternativkonzept“ und die Fördermöglichkeiten nicht unvoreingenommen geprüft?**

## Rechtsbruch und Fehlinformation

Ex-Bürgermeister Martin Löffler wusste spätestens im Sommer 2018 von den Plänen der Investoren. Eine Gesprächsnotiz vom 19. Juli 2018 dokumentiert eine Besprechung zwischen Löffler, Ordensvertreter Schmiege sowie den Investoren Hodeige, Wang und Shi. Er hat diese Information aber nicht an den Gemeinderat weitergegeben – obwohl ihn die Gemeindeordnung von Baden-Württemberg dazu verpflichtet.

Zwei Teilnehmer waren aus China angereist; man kann also davon ausgehen, dass der Erstkontakt zur Terminabsprache noch früher stattgefunden hatte. Auf der Gemeinderatssitzung am 14. Mai 2019 behauptete Löffler, er habe erst im Spätherbst 2018 von den Plänen der Investoren gehört.

**Warum hat der Bürgermeister den Gemeinderat erst mit mehrmonatiger Verspätung und unvollständig unterrichtet? Warum hat er über den Erstkontakt eine Falschinformation verbreitet?**



## Regelwidrige Aktenführung

Bei der Einsicht in die Akten zum Malteserschloss fiel auf, dass die Akten nicht durchnummeriert und zum Teil nicht mit Aktenzeichen versehen waren. Offensichtlich waren sie auch nicht vollständig: Unter anderem fehlten Protokolle von Besprechungen zwischen der Stadtverwaltung und dem Orden sowie Gesprächsnotizen von Verhandlungen mit den Investoren. Diese Akten waren trotz intensiver Suche nicht auffindbar. Ein Verzeichnis dieser Akten, das eigentlich vorgeschrieben ist, existiert gar nicht.

Außerdem stand der Mailverkehr des früheren Bürgermeisters nur bruchstückhaft zur Verfügung. Damit die Vorgänge sich nachvollziehen lassen, hätte dieser archiviert werden müssen. Das ist jedoch nicht geschehen. Die gesamte Aktenführung widerspricht den gesetzlichen Vorgaben und dem Grundsatz der transparenten Verwaltung. Eine nachträgliche Manipulation der Akten lässt sich so nicht ausschließen.

**Warum sind die Akten zu den Vorgängen unvollständig und mangelhaft geordnet? Wurden die Akten manipuliert? Was käme noch zutage, wenn alle Akten zugänglich wären?**

*(Eine gründliche Neuordnung der Akten mit umfassendem Verzeichnis gehört zu den erklärten Zielen der neuen Verwaltungsspitze.)*

## Liebe Leserin, lieber Leser,

„der Bürger hat entschieden, jetzt muss es doch mal gut sein!“ Diesen Satz haben wir in den letzten Monaten öfters gehört. Selbstverständlich respektieren wir den Bürgerentscheid! Er ist ohnehin bereits vollzogen, denn Harald Höfler hat als amtierender Bürgermeister am 14. Februar 2020 den Städtebaulichen Vertrag ja schon unterschrieben. Drei Tage zuvor wurde er im Gemeinderat ausdrücklich gebeten, dies nicht ohne gründliche Prüfung des Vertrags zu tun.

Man darf also folgende Frage stellen: Warum hat der neue Bürgermeister, der zwei Tage später gewählt wurde, keine Chance zur Prüfung und Nachbesserung des Vertrags bekommen? Das wäre das übliche Vorgehen nach einem solchen Bürgerentscheid gewesen. So hätte man vor der Unterschrift zum Beispiel vielleicht noch die Verzichtsklausel streichen können. Sie allein kostet die Heitersheimer Steuerzahler wohl fast eine Million Euro.

Eine Reihe weiterer Fragen ergibt sich aus der Akteneinsicht in die Vorgänge vor dem Bürgerentscheid. Leider konnten wir auf diese Informationen erst vor kurzem zugreifen. Wären sie früher bekannt gewesen, hätten die Wähler vielleicht anders entschieden. Jedenfalls haben die Menschen in Heitersheim auch im nachhinein einen Anspruch darauf, die Wahrheit zu erfahren. Denn mit den Folgen von Entscheid und Vertrag werden auch unsere Enkel und Urenkel noch zu tun haben.

## Ihre BIM

## Million verschenkt

Bei einem Sanierungsverfahren ist die Stadt gesetzlich verpflichtet, für die Steigerung des Bodenwerts einen Ausgleichsbetrag zu erheben. Laut Gutachten bekäme die Stadt von den Käufern fast eine Million Euro. Im ersten Entwurf des Städtebaulichen Vertrags war der Ausgleich noch vorgesehen. Nur der Gemeinderat hätte über einen Verzicht entscheiden dürfen. In der dritten Fassung des Vertrags aus dem September 2019 verzichtete die Stadt aber bedingungslos auf das Geld – gegen die gesetzlichen Bestimmungen.

Die Stadt hätte den Vertrag nach den gültigen Gesetzen gestalten müssen:

1. Bei einer umfassenden Sanierungsmaßnahme **muss** ein Bodewertgutachten erstellt werden.
2. Ein Ausgleichsbetrag **muss** erhoben werden.
3. Ein **Verzicht** ohne Gemeinderatsbeschluss wäre rechtswidrig. In den Akten findet sich kein Hinweis, dass die Stadt diese Rechtslage abgewogen hätte.

**Warum hat die Stadt widerrechtlich auf viel Geld verzichtet? Warum haben weder der Bürgermeister noch der Anwalt diesen Schaden abgewendet?**

## Keine Info über die Investoren

Es gab zahlreiche Anfragen an Bürgermeister Löffler, C. Hodeige und Wang Jiapeng bezüglich der Identität des „dritten Investors“. (Bis Januar 2020 war immer nur von einer Person die Rede.) Löffler sagte in der Gemeinderatssitzung vom 23. Juli 2019, er wisse darüber nicht mehr als in der Zeitung steht. Die vorliegenden Dokumente zeigen, dass diese Aussage den Tatsachen widersprach. Er kündigte an, die Information würde „zu gegebener Zeit“ öffentlich gemacht. Dieses Versprechen wurde bis heute nicht eingelöst. In den Akten gibt es keinen Hinweis auf Bemühungen der Stadt, irgendwelche Informationen über die Investoren einzuholen.

In einem Interview mit dem SWR-Hörfunk, ausgestrahlt am 13. Januar 2020, sagte C. Hodeige: „Wenn die Bürgerinitiative sich um die Information (über die Investoren) bemüht hätte, hätte sie sie auch bekommen.“ Auch diese Aussage widerspricht den Tatsachen. Keine der zahlreichen schriftlichen Anfragen in dieser Sache wurde beantwortet.

**Warum wurden die Heitersheimer Wähler falsch informiert? Warum hat sich die Stadt nie um verlässliche und umfassende Information bemüht?**

## Kauft eine Briefkastenfirma das Schloss?

In einer Kommanditgesellschaft hat der persönlich haftende Gesellschafter die entscheidende Position. Bei der Heitersheim Schlossgesellschaft Ltd. & Co. KG ist das die Rhodes Education Ltd. Laut C. Hodeige soll diese Firma das Kapital für die Investition aus China nach Deutschland transferieren. Rhodes Education gehört zu 100 Prozent Wang Jiapeng. Die Firma hat ein Stammkapital von weniger als 1200 Euro und ist in Hongkong registriert. Die Büroadresse ist in Peking.

Die China-Korrespondentin der Süddeutschen Zeitung war dort. Sie schreibt in der SZ vom 23. September 2020: „Fährt man zur Pekinger Adresse, sind da verwaiste Büroräume. Die Nachbarn sagen, die stünden seit Jahren leer, dabei ist die Firma nicht mal eineinhalb Jahre alt.“ Über Solidität und Bonität dieses Unternehmens liegt der Stadt keine nachprüfbar Information vor. In den Akten findet sich kein Hinweis auf Bemühungen um nachprüfbar Informationen.

**Warum hat sich die Stadt vor Vertragsabschluss nicht um Information über die Rhodes Education Ltd. bemüht?**



# FAKTEN ZUSAMMENGEFASST

DIE WICHTIGSTEN ERGEBNISSE DER AKTENEINSICHT IN KÜRZE

## Fehlinformation vom Bürgermeister

M. Löffler traf sich am 19. Juli 2018 mit Ordensvertreter Schmiege sowie den Investoren Hodeige, Wang und Shi. Auf der Gemeinderatssitzung am 14. Mai 2019 behauptete er, er habe erst im Spätherbst 2018 von ihren Plänen erfahren. Den Gemeinderat informierte er mit monatelanger Verspätung – ein Rechtsbruch. Die Bürger erfuhren erst aus der Zeitung davon.

## Bürgerbegehren nicht aus Bürgerschaft

Am 10. Oktober 2019 schickte Hauptamtsleiter Burgert einen ersten Entwurf des Bürgerbegehrens an den Anwalt der Stadt. Der Antrag des Vereins „Schule im Schloss“ wurde erst am 22. Oktober eingereicht.

## Rechtsposition der Stadt geschwächt

Ein Bürgerentscheid „mit der genannten Fragestellung“ würde „die Rechtsposition der Investoren verbessern“ und der Stadt keinen Verhandlungsspielraum lassen, warnte Rechtsanwalt Dr. Lieber. M. Löffler und „Schule im Schloss“ haben die Warnung ignoriert.

## Viel Geld verschenkt

Die Vertreter der Stadt wussten, dass ein Ausgleichsbetrag fällig wird. Doch sie akzeptierten ohne Gegenwehr die rechtswidrige Verzichtsklausel im Städtebaulichen Vertrag. Nutznießer sind die Käufer, den Schaden von fast einer Million Euro tragen die Steuerzahler.

## Unbekannte Investoren und Briefkastenfirma

Bis Oktober 2020 haben weder M. Löffler noch die Investoren nachvollziehbare Informationen über die Gebrüder Shi geliefert – entgegen anderslautenden Versprechen. Die Rhodes Education Ltd. scheint nach Recherchen der Süddeutschen Zeitung eine Briefkastenfirma zu sein.

## Fragwürdige Aktenführung

Die vorgelegten Akten zum Malteserschloss sind unvollständig, es fehlen Aktenzeichen und ein Verzeichnis. Wesentliche Vorgänge lassen sich nicht nachvollziehen. Eine nachträgliche Manipulation der Akten lässt sich so nicht ausschließen.

# PEKING – HONGKONG – HEITERSHEIM

Schulinvestor Wang Jiapeng ist Delegierter des Nationalen Volkskongresses von China und Mitglied des Politischen Komitees in der Provinz Jiangsu. Er hat das demokratiefeindliche Sicherheitsgesetz für Hongkong unterstützt und sich für die unbegrenzte Amtszeit von Staats- und Parteichef Xi Jinping ausgesprochen. Er ist Amtsträger eines diktatorischen Regimes, das immer repressiver und aggressiver auftritt.



WANG JAIPENG IM VOLKSKONGRESS  
PEKING, MAI 2020

Von seinen politischen Funktionen hat er in Heitersheim nie gesprochen. Hier war immer nur von „Weltfrieden und Völkerverständigung“ die Rede. Als Bürger der Volksrepublik China ist Wang zudem gesetzlich verpflichtet, mit den chinesischen Sicherheitsbehörden zusammenzuarbeiten. Die chinesische Regierung kann von den chinesischen Betreibern Informationen über alle Vorgänge in der geplanten Privatschule einfordern. Diese sind nicht nur gesetzlich verpflichtet Auskunft zu geben, sondern müssen zudem aktiv im Sinne der politischen Vorgaben aus Peking handeln.

Es gibt keinen Hinweis in den Akten, dass Wangs politische Rolle auch nur erwähnt, geschweige denn näher beleuchtet worden wäre. Mögliche Folgewirkungen wurden nie in Erwägung gezogen.

***Darf der Vertreter einer kommunistischen Diktatur in Heitersheim eine Schule betreiben? Lässt sich ein Einfluss des chinesischen Staates ausschließen?***

