

Niederschriftsauszug



aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 09.11.2021

Anwesend: Der Vorsitzende, Bürgermeister Christoph Zachow
20 Gremiumsmitglieder, Normalzahl 20
Zusätzliche Teilnehmer: Herr Willi Sutter

TOP 3. Zukunft des Malteserschlosses; Ergebnis der Projektentwicklung und Grundsatzbeschluss zum Erwerb

Entschuldigt zum TOP: -/-

Unentschuldigt zum TOP: -/-

Befangen zum TOP: -/-

Beratung:

Nach Erläuterung des Sachverhalts unter Verweis auf die Beratungsvorlage dankt Bgm. Zachow Herrn Prof. Dr. Schmieg für das Kaufangebot und die gute Unterstützung bei der Projektentwicklung, durch die Gebäudebesichtigung und die Planüberlassungen.

Herr Sutter erklärt den Sachverhalt unter Hinweis auf eine Präsentation und verweist darauf, dass die Nutzungsänderungen trotz guter Gebäudesubstanz Geld kosten werden. Das Schloss stellt eine einzigartige Besonderheit mit außergewöhnlicher Ausprägung in der Region dar. Die angedachten sozialen Nutzungen sind stark nachgefragt. Trotz gemischter Nutzungen ist das Projekt wirtschaftlich auch langfristig tragfähig. Es entstehen hierdurch keine Verbindlichkeiten für die Stadt, zumal eine erhöhte BEG-Förderung für Altbauten angekündigt wurde. Die obersten Decken sowie die Kellerdecken müssen gedämmt werden, da wegen des Denkmalschutzes keine Fassadendämmung erlaubt ist. Auch die Fenster sind zu optimieren. Trotz konservativer Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind Denkmal-AfA und Sanierungsgebiets-AfA für Investoren interessant. Genossenschaften und Kommunen können hier keine Steuern sparen. Das Grundstück steht nach dem Erwerb nicht mehr für Spekulationen offen und verbleibt dank Erbpachtverträge langfristig in städtischer Hand.

StR. Baumgärtner verweist auf das Wahlprogramm aus 2019, in dem bereits die Bewahrung wertvollen Kulturguts mittels der Erbbaurechts erwähnt wurde. Ziel ist der langfristige Erhalt eines lebendigen Schlosses unter der Gestaltungshoheit der Stadt. Anstelle jährlicher Erbpachtzinszahlungen sollten die Einnahmen besser als einmalige Zahlung erfolgen. Damit entfällt die Kreditaufnahme für die Stadt. Zudem hat der Investor höhere steuerliche Möglichkeiten, allerdings ist hierfür mehr Eigenkapital in der Anfangsphase notwendig. Wünschenswert wäre ein Projektentwicklungsjahr auch für Investoren, deshalb wird beantragt, den Beschluss um folgende Formulierung zu ergänzen:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Verkäufer einen Projektentwicklungsvertrag zum Grundstückskauf mit einer Realisierungsfrist von 12 Monaten ab heute auszuarbeiten.

Formell könnte damit der Eigentumswechsel im 4. Quartal 2022 Zug um Zug erfolgen, jedoch idealerweise ohne Zwischenfinanzierungskredit für die Stadt.

Bgm. Zachow ist zuversichtlich, dass der Orden bei den Zahlungsoptionen kompromissbereit ist.

StR. Bredemeyer spricht ein Kompliment für das Ergebnis von Herrn Sutter aus. Er dankt für das deutliche Votum der Stadtverwaltung in der Beratungsvorlage. Die sozialen Nutzungen

werden auf einen klaren Boden gestellt. Bei der Kindergartenplanung bestehen noch Unsicherheiten bei der Umsetzung. Es besteht zwar ein Bedarf an Kindergartenplätzen, die jedoch nicht im Schloss umsetzbar sind. Die jetzt vorliegende Arbeitsgrundlage ist in alle Richtungen entwicklungsfähig. Die Scheune bietet sich für die Gastronomie an. Die öffentlichen Nutzungen der Kirche und des Hauses Lazarus sind auf den ersten Blick positiv. Dieses tolle Gesamtprojekt ist jedoch noch weit entfernt von einer Planung, die erst noch ausgearbeitet werden muss. Eine Vollausslastung ist schwierig zu realisieren. Es wurde noch kein Erbbaurechtsnehmer ausgewählt. Der Zeitplan soll optimiert werden. Die Berechnung von Herrn Sutter machen Lust auf die Umsetzung, aber es bestehen Risiken trotz einmaliger Chance. Mutige Investoren fehlen derzeit. Es wäre besser, wenn Kauf und Vergabe in Erbpacht in einem Termin erfolgt. Wenn der Kauf jetzt vorgezogen wird, schafft dies eine Zwangslage für die Stadt. Viele Offenen Fragen sind vor dem Kauf noch zu klären, wie z.B.:

- Gibt es durch die unterschiedlichen Außenbereiche von Biergarten, Kindergarten und Tagespflege Probleme?
- Sind die 5 Kindergartengruppen mit dem KVJS abgestimmt?
- Wenn auswärtige Kinder den Kindergarten besuchen, ist die Finanzierung mit den Nachbargemeinden geklärt?
- Gibt es einen städtischen oder einen privaten Kindertagenträger?

Außerdem muss das weitere Vorgehen bei den Projekten Nordumgehung und Feuerwehrhaus geklärt werden. Anschließend wird ein formulierter Beschlussantrag der Freien Wähler dem Bürgermeister übergeben.

Bgm. Zachow verweist darauf, dass der Orden eine definitive Entscheidung der Stadt benötigt, um dann die anderen Gespräche mit sonstigen Investoren zu beenden.

Prof. Dr. Schmiege bestätigt, dass auch der Orden Planungssicherheit benötigt. Bis zum 01.04.2022 muss in Form eines notariellen Kaufvertrags die Entscheidung stehen, ob die Stadt oder ein sonstiger Investor das Schloss kauft. Sofern sich die Stadt heute zum Kauf entschließt, wird der Orden den anderen zwanzig Investoren absagen, wobei zwei so stark interessiert sind, dass sie innerhalb der nächsten sechs Wochen einen Notartermin wünschen. Die Stadt ist der Wunschpartner des Ordens.

Bgm. Zachow betont, dass die Investoren die bauliche Umsetzung durchführen. Die Stadt klärt die Anzahl der tatsächlich benötigten Kindergartengruppen und die Frage des privaten oder öffentlichen Trägers.

StR. Schaber gibt seine persönliche Meinung wieder, indem er sein Vertrauen in die Arbeit und die Ausführungen von Büro Sutter ausspricht, welches ein seit Jahrzehnten erfolgreiches Unternehmen ist. Die Berechnungen raten zu einem Kauf des Schlosses. Falls kein geeigneter Investor gefunden werden kann, besteht immer noch die Möglichkeit, dass Schloss weiterzuverkaufen. Als Sprecher der CDU-Fraktion verweist er auf den 09. November als besonderer Tag für Deutschland. Heute könnte eine historische Entscheidung für Heitersheim getroffen werden. Diese bestimmt auch die Zukunft der nachfolgenden Generationen. Die CDU-Fraktion ist für den Beschluss der Beratungsvorlage ohne Änderungen, da

1. ein großer sozialer Gewinn zu erwarten ist. Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt. Es gibt keine Tagespflege- und kaum Pflegeplätze in Heitersheim. Kirchliche und soziale Träger stehen für so ein Projekt bereit. Die Kindergartenplätze werden benötigt. Ein Zuwachs um 20% ist im Schloss einfach zu realisieren. Wohnraum für Menschen mit und ohne Behinderung kann für 500 €/m² geschaffen werden. Dies wird ein Schloss für die Einwohner von Heitersheim.
2. ein großer kultureller Gewinn zu erwarten ist. Das Ensemble ist das Wahrzeichen der Stadt. Der uneingeschränkte Zugang wird gesichert. In der Kirche können Vorträge, Konzerte, Hochzeiten und vieles mehr stattfinden. Die Malteserhalle wird entlastet. Im Haus Lazarus ist ein Haus der Geschichte mit Erweiterungsmöglichkeiten denkbar. Heitersheim wird kulturell aufgewertet.
3. es kein finanzielles Risiko gibt. Vielmehr ist ein wirtschaftlicher Gewinn laut den Berechnungen vom Büro Sutter zu erwarten. Langfristig bringt dies Erträge für die Stadt und keine finanzielle Belastung. Der Kauf trägt sich selber. 14.000 m²

Geschossfläche stehen zur Verfügung. Der Finanzmitteleinsatz lohnt sich für Investoren. Viele Interessenten stehen bereit. Das Schloss wird zu einem Magneten für den Tourismus und schafft durch Arbeitsplätze zusätzliche Einnahmen vor Ort. Dies wird ein Ort des Zusammenlebens aller Menschen sowie ein soziales und kulturelles Zentrum. Das Erbe des Schlosses kann weiter erhalten werden, ohne Lasten für kommende Generationen. Auch andere wichtige Projekte in Heitersheim können weiterhin realisiert werden.

Er dankt Bgm. Zachow für die vertrauensvolle und zielorientierte Zusammenarbeit, dem Orden für die gute Pflege der Gebäudesubstanz über Jahrzehnte und dem Büro Sutter für die eindrucksvolle Darlegung der Optionen. Früher wurde gemauert, jetzt kann das Trennende überwunden werden. Dies ist eine historische Chance.

StR. Mohr bekräftigt, dass das Schloss in die Hand der Stadt gehört. Es wurde ein guter Weg dank der Projektentwicklung vom Büro Sutter aufgezeigt. Die Eile des Ordens ist verständlich, es sind aber vor dem Kauf viele offene Fragen zu klären. Es gibt viele Nutzungsideen. Die Investoren müssen wissen, was gewünscht wird. Das Gremium soll sich nicht drängen lassen. Daher unterstützt die SPD-Fraktion den Antrag der Freien Wähler.

StR. Walz ist erstaunt, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes keine Probleme darstellt, es aber beim Schloss große Bedenken gibt. Dies ist eine große Erholungsfläche. Die Gebäude stehen gut da. Die Nachhaltigkeit des Ensembles ist unstrittig. Die Schwestern wollen das Objekt der Stadt anvertrauen. Seit drei Jahren drückt sich die Stadt vor einer Entscheidung. Das Schloss ist keine Ruine. Es kann etwas für Kinder und Senioren sinnvolles geschaffen werden. Der Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung ist gut. Jetzt soll nichts mehr juristisch verzögert werden. Er schämt sich, dass der Gemeinderat hier nicht offensiver auftritt. Es sollte Freude bestehen, dass ein solches Objekt übernommen und die Zukunft geführt werden kann, aber ohne Begeisterung hat es keinen Wert. Er schließt sich den Ausführungen von StR. Schaber an und unterstützt den Vorschlag der Stadtverwaltung. Er dankt Bgm. Zachow, dass er den Sachverstand vom Büro Sutter geholt hat und mit eigenem Sachverstand an diese Sache herangegangen ist. Der Kauf des Schlosses steht einer Umsetzung der Nordumgehung nicht im Weg. Er wünscht einen Beschluss ohne Ergänzungen. Die souveräne Vorgabe der Stadt soll nicht verwässert werden.

StR. Pozsgai wünscht eine Stärkung des Marketings. Neben Weinbau und Gastronomie/Hotellerie soll die Touristik gestärkt werden, indem der Status, den das Schloss dank des Aufbaus durch den Orden erhalten hat, erhalten bleibt. Heitersheim ist ein gespaltenen Ort. Ein einstimmiger Beschluss für den Schlosskauf wäre ein gutes Zeichen auf dem Weg hin zum Frieden. Es bestehen zwar Risiken, trotzdem soll hier positiv entschieden werden.

StR. Baumgärtner zieht den Antrag der Grünen-Fraktion zurück.

StR. Bredemeyer ist auch für einstimmige Voten. Er sieht jedoch keine Eile, auch wenn private Investoren beim Orden anfragen. Es geht hier nicht um privates Geld. Er bezweifelt nicht die Aussagen vom Büro Sutter. Mit der von ihm angesprochenen planerischen Umsetzung ist kein genehmigungsreifer Bauantrag gemeint. Ein Planungsstand über die Ideenfindung hinaus ist wichtig. Er hat Verständnis für den Wunsch des Ordens, hält den jetzigen Kaufbeschluss jedoch für verfrüht.

StR. Höfler sieht im Gremium keine unterschiedlichen Ziele, sondern nur ein unterschiedliches Tempo. Die negative Stimmung ist für ihn unverständlich. Es gibt viele Rückmeldungen aus der Bürgerschaft. Es liegen viele Ideen vor. Es ist verständlich, dass der Orden Planungssicherheit braucht, doch der Gemeinderat braucht mehr Klarheit. Alle sind sich über den Kauf einig, eine vorherige Investorenauswahl ist aber auch legitim.

StR. Sonner erinnert an den Slogan: „gib‘ der Stadt ihr Lächeln zurück“. Daher wünscht er sich jetzt ein Ja zu dieser Investition. Der Rest kann dann in Ruhe weiterverfolgt werden. Ein eindeutiges Ja ist wichtig. Es droht die Gefahr, dass jemand anderes das Schloss kauft.

StR. Schlegel versteht den Wunsch nach mehr Zeit für Planungen, aber der Orden hat jetzt Investoren, die in 6-8 Wochen zum Notar wollen. Insofern gibt es kein Zeitfenster mehr. Alle wollen diesen Kauf. Die Planung kann auch später noch vertieft werden. Sie wirbt inständig für den Verwaltungsbeschlussvorschlag, ansonsten droht ein Verlust dieses Grundstücks.

StR. Pozsgai betont, dass der Verkäufer verkaufen will. Die jetzige Verzögerung ist eine getarnte Ablehnung des Schlosskaufs. Es besteht der Appell im Gemeinderat, nicht in den Rückspiegel zu schauen, er soll jetzt bitte auch danach handeln.

StR. Walz verweist auf die Geschichte dieser Angelegenheit vom ablehnenden Gemeinderatsbeschluss über das Bürgerbegehren bis hin zur Unterschrift des Bürgermeisterstellvertreters unter den damaligen städtebaulichen Vertrag. Die Expertise des Büro Sutter ist unstrittig. Im letzten halben Jahr wurde gute Arbeit geleistet. Eine knappe Abstimmung wirft kein gutes Bild nach außen. Der Vorschlag der Verwaltung ist klar und gut formuliert.

Herr Sutter betont, dass er seit 35 Jahren Projektentwickler und Unternehmer ist. Das Objekt ist wirtschaftlich gut zu realisieren. Er will nicht zwischen den Fronten stehen, die wegen des Bürgerentscheids entstanden sind. Eine Zeitlang hat er sogar selber überlegt, hier mit seiner Genossenschaft als Investor einzusteigen. Er weiß, dass viele Investoren solch ein Nutzungsmodellprojekt suchen. Das Schloss gehört in die Hände der Stadt. Mehr Sicherheit zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht möglich. Es muss eine Entscheidung erfolgen, hinter der alle stehen. Jetzt ist nicht die Zeit für ein Zerfleddern und für Bedenken. Investoren als Erbpächter stehen bereit.

Beschluss:

1.) Geänderter Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Konzeption des Büros Sutter3KG zu Erwerb und Nutzung des Malteserschloss-Grundstücks Flst.Nr. 1 durch die Stadt Heitersheim zu.**
- 2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer eine Vereinbarung über eine auf zwölf Monate befristete notarielle Kaufoption über das Malteserschloss-Grundstück Flst.Nr. 1 zum Kaufpreis von 4,95 Mio. € zu treffen.**
- 3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung des Kaufgegenstandes über Erbpacht vollständig oder in Teilen vorzubereiten.**
- 4. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorliegenden Nutzungskonzeption die planerische Umsetzung zu betreiben.**
- 5. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, entsprechende Mittel in den Haushaltsplanentwurf 2022 einzuplanen.**
- 6. Der Beschluss ergeht vorbehaltlich des Beschlusses über den Haushaltsplan 2022 und dessen Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.**
- 7. Die Optionsausübung und der notariell zu beurkundende Erbvertrag sind durch den Gemeinderat gesondert zu beschließen.**

Abstimmungsergebnis:

5 Ja-Stimmen (StR. Bredemeyer, Brendle, Kaltenbach, Mohr, Rupp)

12 Nein-Stimmen (StR. Baumgärtner, Bürgelin, Dolezik, Fünfgeld, Lampp, Pozsgai, Schaber, Schlegel, Sonner, Suttner, Walz, Bgm. Zachow)

0 Befangen

3 Enthaltungen (StR. Epp, Höfler, King)

Damit ist dieser Beschlussvorschlag abgelehnt.

2.) Unveränderter Verwaltungsvorschlag

- a) Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Projektentwicklung zum Areal Malteserschloss des Büros Sutter³ GmbH & Co. KG zur Kenntnis und beschließt, das Malteserschloss-Grundstück, Flst.Nr. 1, vom Orden der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul im Jahr 2022 zum angebotenen Kaufpreis von 4,95 Mio. € zu erwerben.
- b) Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, entsprechende Mittel in den Haushaltsplanentwurf 2022 einzuplanen.
- c) Der Beschluss ergeht vorbehaltlich des Beschlusses des Gemeinderats über den Haushaltsplan 2022 und dessen Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
- d) Der notariell zu beurkundende Kaufvertrag zwischen dem Orden der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul und der Stadt ist durch den Gemeinderat gesondert zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

20 Ja-Stimmen

0 Gegenstimmen

0 Befangen

0 Enthaltungen

Damit ist dieser Beschlussvorschlag angenommen

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.

Heitersheim, 17.11.21

Bürgermeisteramt: i.A.

Az.: 022.31, 623.22