

## **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 voll umfänglich 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