

## Beratungsvorlage

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	09.11.2021	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	15.03.2022	öffentlich	Beschlussfassung

### TOP 4

#### Zukunft des Malteserschlosses;

- a) Genehmigung des Kaufvertrages mit dem Orden
- b) Weiterbeauftragung des Büros Sutter<sup>3</sup>
- c) Auftragsvergabe zur Aktualisierung des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) und zur Erstellung eines Antrags auf Aufnahme des Sanierungsgebiets "Bereich Malteserschloss" in das städtebauliche Erneuerungsprogramm 2023

### Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des Kaufvertrages über das Malteserschloss mit dem Orden der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul in der vorliegenden Form zu.
- b) Der Gemeinderat beschließt, das Büro Sutter<sup>3</sup> GmbH & Co. KG mit der weiteren Begleitung des Projekts Malteserschloss auf Grundlage des Angebots vom 02.03.2022 zum Pauschalpreis von 48.195,00 € brutto zzgl. der darin aufgeführten Aufwandspositionen zu beauftragen.
- c) Der Gemeinderat beschließt, die KommunalKonzept GmbH mit der Antragsstellung zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2023 auf Grundlage des Angebots vom 19.01.2022 zum Pauschalpreis von 5.664,40 € brutto sowie das Büro fsp.stadtplanung mit der Aktualisierung des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) auf Grundlage des Angebots vom 19.01.2022 zum Pauschalpreis von 12.376,00 € brutto, jeweils zzgl. der in den Angeboten aufgeführten Nachweispositionen, zu beauftragen.

### Sachverhalt:

- a) **Genehmigung des Kaufvertrages mit dem Orden über das Malteserschloss**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.11.2021 das Ergebnis der Projektentwicklung zum Areal Malteserschloss durch das Büro Sutter<sup>3</sup> zur Kenntnis genommen und einstimmig beschlossen, 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. Entsprechende Mittel wurden auch im Haushaltsplan 2022 eingestellt. Der Haushaltsplan ist durch die Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt.

Der Orden hat zwischenzeitlich einen Entwurf für den Grundstückskaufvertrag erstellen lassen. Dieser wurde durch die Stadtverwaltung sowie dem durch die Stadt beauftragten Rechtsanwalt Ulrich Jeutter, Freiburg, welcher auch für die Erstellung des beabsichtigten Erbbaurechtsvertrages durch die Stadt beauftragt wurde, geprüft und wird dem Gemeinderat wie vorliegend zur Beschlussfassung empfohlen.

Der Kaufpreis beträgt wie vereinbart 4,95 Mio. €. Der Besitzübergang soll nach Auszug der Ordensschwester zum 01.01.2023 erfolgen. Der Kaufpreis wird nach Besitzübergang, also im Januar 2023, fällig. Die notarielle Beurkundung soll am 01.04.2022 erfolgen.

Neben dem Malteserschloss-Grundstück, Flst.Nr. 1, wird noch das Grundstück Flst.Nr. 7427, „Beim Staufener Sträßle“, mit 335 m<sup>2</sup>, mitverkauft. Hierbei handelt es sich um öffentliche Verkehrsfläche sowie um Wiesenfläche des Schlossgartens (vgl. Lageplan in der Anlage).

#### **b) Weiterbeauftragung des Büros Sutter<sup>3</sup> GmbH & Co. KG**

Der Auftrag zur Projektentwicklung durch das Büro Sutter<sup>3</sup> war mit dem Flächenkonzept und dem Finanzkonzept abgeschlossen. Für die weitere Begleitung des Projekts auf Basis der Projektentwicklung ist eine weitere Beauftragung notwendig. Das vorliegende Angebot vom 02.03.2022 (vgl. Anlage) beinhaltet im Wesentlichen:

- Vorplanung für den beabsichtigten Kindergarten gemäß Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI als Grundlage für die diesbezüglichen Vorgaben an den Investor im Erbbaurechtsvertrag
- Fortschreibung des Flächenkonzepts
- Fortschreibung des Finanzkonzepts
- Begleitung der Konzeptvergabe (Investorenausschreibung)

Das Angebot beläuft sich auf pauschal 48.195,00 € brutto. Einige Leistungen, insbesondere Behörden- und Fachplanerabstimmungen werden nach Stundenaufwand abgerechnet.

#### **c) Auftragsvergabe zur Aktualisierung des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) und zur Erstellung eines Antrags auf Aufnahme des Sanierungsgebiets "Bereich Malteserschloss" in das städtebauliche Erneuerungsprogramm 2023**

Für das Malteserschloss und angrenzende Bereiche wurde bekanntlich mit Satzung vom 04.04.2017 das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Bereich Maltesergeschoss“ festgesetzt. Fördermittel aus der Städtebauförderung für mögliche Sanierungsmaßnahmen in diesem Gebiet gibt es bisher nicht. Mit dem Regierungspräsidium (RP) wurde 2021 erörtert, inwieweit die Möglichkeit besteht, Fördermittel für die Sanierung zu erhalten. Hierdurch könnte die Wirtschaftlichkeit des Projekts insgesamt verbessert werden, insbesondere für die Gebäude, die im Eigentum der Stadt verbleiben sollen (Haus Lazarus). Für diese Gebäude wäre auch rückwirkend der Grunderwerb förderfähig. Das RP hat eine mögliche Förderung von Teilbereichen des Schlosses nicht ausgeschlossen, insbesondere solche, die öffentlich und sozial genutzt werden sollen.

Daher soll ein Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2023 gestellt werden (Antragsfrist 31.12.2022). Für die Antragsstellung ist lt. Vorgaben des RPs zwingend eine Fortschreibung des 2018 erarbeiteten Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) mit dazugehöriger Bürgerbeteiligung notwendig.

Es wird vorgeschlagen, mit der Überarbeitung des GEK zusammen mit der Bürgerbeteiligung wie 2018 wieder das Büro fsp.stadtplanung sowie für die formale Antragsstellung zur Aufnahme in das städtebauliche Erneuerungsprogramm wieder die KommunalKonzept BW GmbH (ehem. Kommunale Stadterneuerung GmbH) zu beauftragen.

Das Angebot der KommunalKonzept BW GmbH beläuft sich auf 5.664,40 € brutto, das des Büros fsp.stadtplanung auf 12.376,00 € brutto (exkl. Öffentlichkeitsbeteiligung), Besprechungs- und Sitzungsteilnahmen jeweils auf Nachweis. Beide Angebote sind als Anlage beigefügt.

**Anlagen:**

- 1) Entwurf Grundstückskaufvertrag Malteserschloss
- 2) Lageplan Malteserschloss
- 3) Angebot weitere Begleitung Projekt Malteserschloss Sutter<sup>3</sup> vom 02.03.2022
- 4) Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) von 2018
- 5) Angebot Erstellung Antrags Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm 2023 der KommunalKonzept BW GmbH vom 19.01.2022
- 6) Angebot Aktualisierung Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) der fsp.stadtplanung vom 19.01.2022

gez.  
Christoph Zachow  
Bürgermeister

gez.  
Zachow, Christoph  
Sachbearbeiter/in