



sutter³

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Heitersheim Areal Malteserschloss

sutter³, 27.10.2021

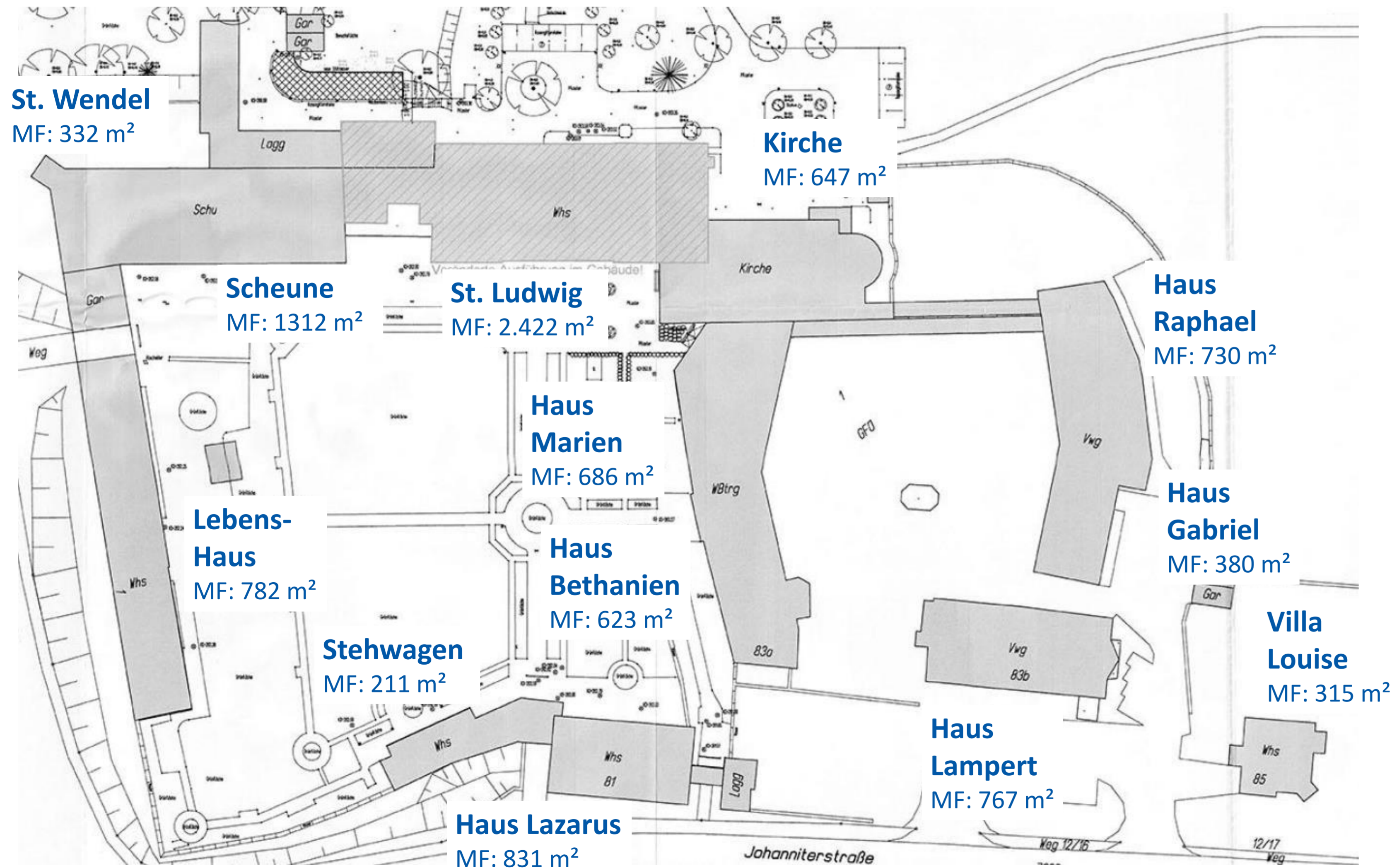
Rückblick Termine

- 10.07.2021: Workshop mit dem Gemeinderat
- Juli bis dato: Projektentwicklung mit
 - diversen Gespräche mit möglichen Nutzergruppen
 - Abstimmung gemeindliche Bedarfe
 - Eigentümer
- 04.10.2021: Ortstermin Landesamt für Denkmalpflege, untere Denkmalschutzbehörde

Rückblick Ortstermin Denkmalamt

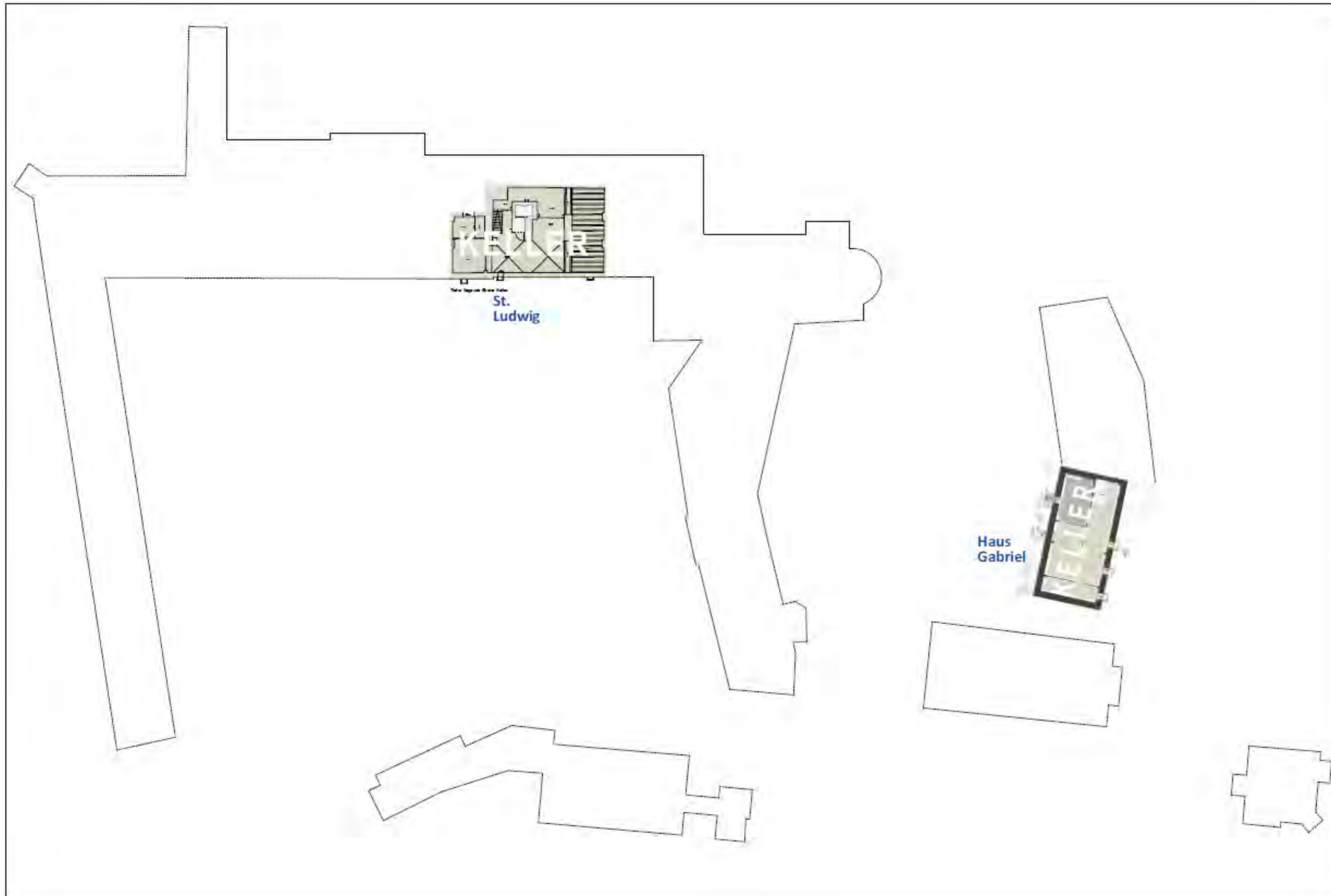
- Sehr guter baulicher Zustand der Gebäude
 - Es wäre wünschenswert wenn Kirche und Haus Lazarus der Öffentlichkeit zugänglich bleiben
 - Veränderungen im Inneren der Caritas-Gebäude (ausschließlich an neueren Einbauten) unproblematisch, da schon so viele Veränderungen stattgefunden haben
 - Maßgebend ist der Bestandserhalt der Außenfassaden und der Dächer
 - Detailabstimmungen erfolgen zu späterem Zeitpunkt
- Insgesamt ist das geplante Nutzungskonzept und die geringen Eingriffe sehr gut mit dem Denkmalschutz zu vereinbaren

Lageplan



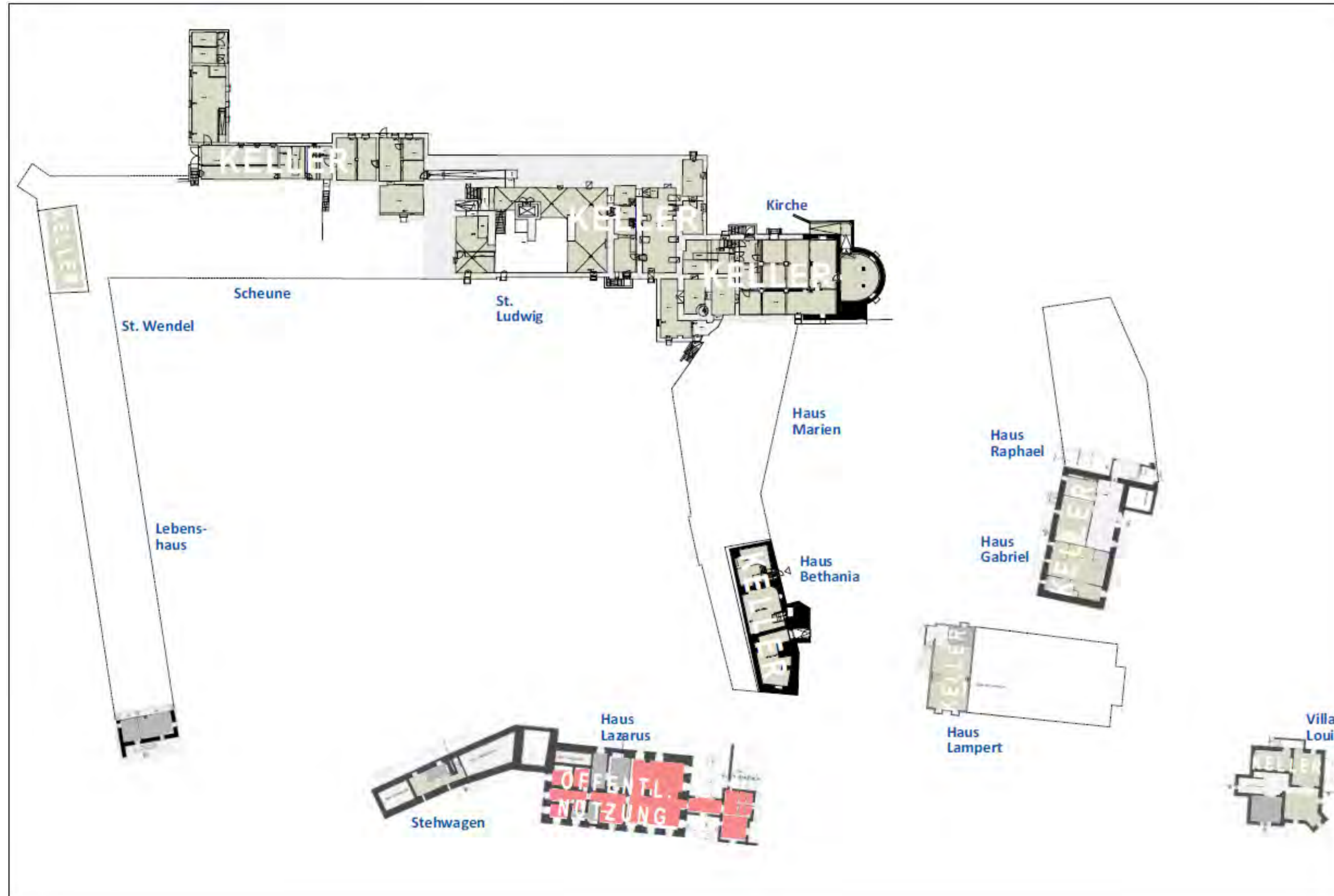
MF: vermietbare Fläche
(ca.-Angaben)

1. Untergeschoss



NUTZUNGEN - 2. UG	NRF	Mietansatz
Wohnen	-	-
Betreutes Wohnen	-	-
Wohngruppenkonzept	-	-
Tagespflege	-	-
Kindertagesstätte (f. Kinder m. Behinderung)	-	-
Kindertagesstätte (4 Gruppen)	-	-
Öffentliche Nutzung, Museum	-	-
Gastronomie, Seminare	-	-
Ferienwohnungen/Zimmer	-	-
Veranstaltungen (Hochz., Konzerte etc.)	-	-
Nicht ausgebaut (teilw. z.B. Lager)	295 m²	
St. Ludwig	265 m ²	-
Haus Gabriel	30 m ²	-
Verkehrsfläche		
Technikfläche		

1. Untergeschoss



NUTZUNGEN - 1. UG	NRF	Mietansatz
Wohnen	-	-
Betreutes Wohnen	-	-
Wohngruppenkonzept	-	-
Tagespflege	-	-
Kindertagesstätte (f. Kinder m. Behinderung)	-	-
Kindertagesstätte (4 Gruppen)	-	-
Öffentliche Nutzung, Museum	164 m ²	-
Haus Lazarus	164 m ²	-
Gastronomie, Seminare	-	-
Ferienwohnungen/Zimmer	-	-
Veranstaltungen (Hochz., Konzerte etc.)	-	-
Nicht ausgebaut (teilw. z.B. Lager)	1.382 m²	
St. Wendel	56 m ²	-
Scheune (Anbau)	198 m ²	-
St. Ludwig	456 m ²	-
Kirche	345 m ²	-
Haus Bethania	104 m ²	-
Stehwagen	14 m ²	-
Haus Gabriel	98 m ²	-
Haus Lampert	52 m ²	2 €/m ²
Villa Louise	59 m ²	2 €/m ²
Verkehrsfläche		
Technikfläche		

Erdgeschoss



NUTZUNGEN - EG	NRF	Mietansatz
Wohnen	379 m²	
Haus Bethania	170 m ²	12 €/m ²
Stehwagen	102 m ²	10 €/m ²
Villa Louise	107 m ²	10 €/m ²
Betreutes Wohnen	420 m²	
Lebenshaus	420 m ²	8 €/m ²
Wohngruppenkonzept	-	
Tagespflege	763 m²	
St. Ludwig	763 m ²	12 €/m ²
Kindertagesstätte (f. Kinder m. Behinderung)	251 m²	
Haus Marien	251 m ²	12 €/m ²
Kindertagesstätte (4 Gruppen)	588 m²	
Haus Raphael	222 m ²	12 €/m ²
Haus Gabriel	110 m ²	12 €/m ²
Haus Lampert	256 m ²	12 €/m ²
Öffentliche Nutzung, Museum	221 m²	
Haus Lazarus	221 m ²	-
Gastronomie, Seminare	736 m²	
Scheune	736 m ²	13 €/m ²
Ferienwohnungen/Zimmer	142 m²	
St. Wendel	142 m ²	15 €/m ²
Veranstaltungen (Hochz., Konzerte etc.)	420 m²	
Kirche	420 m ²	5 €/m ²
Verkehrsfläche		
Technikfläche		

1. Obergeschoss



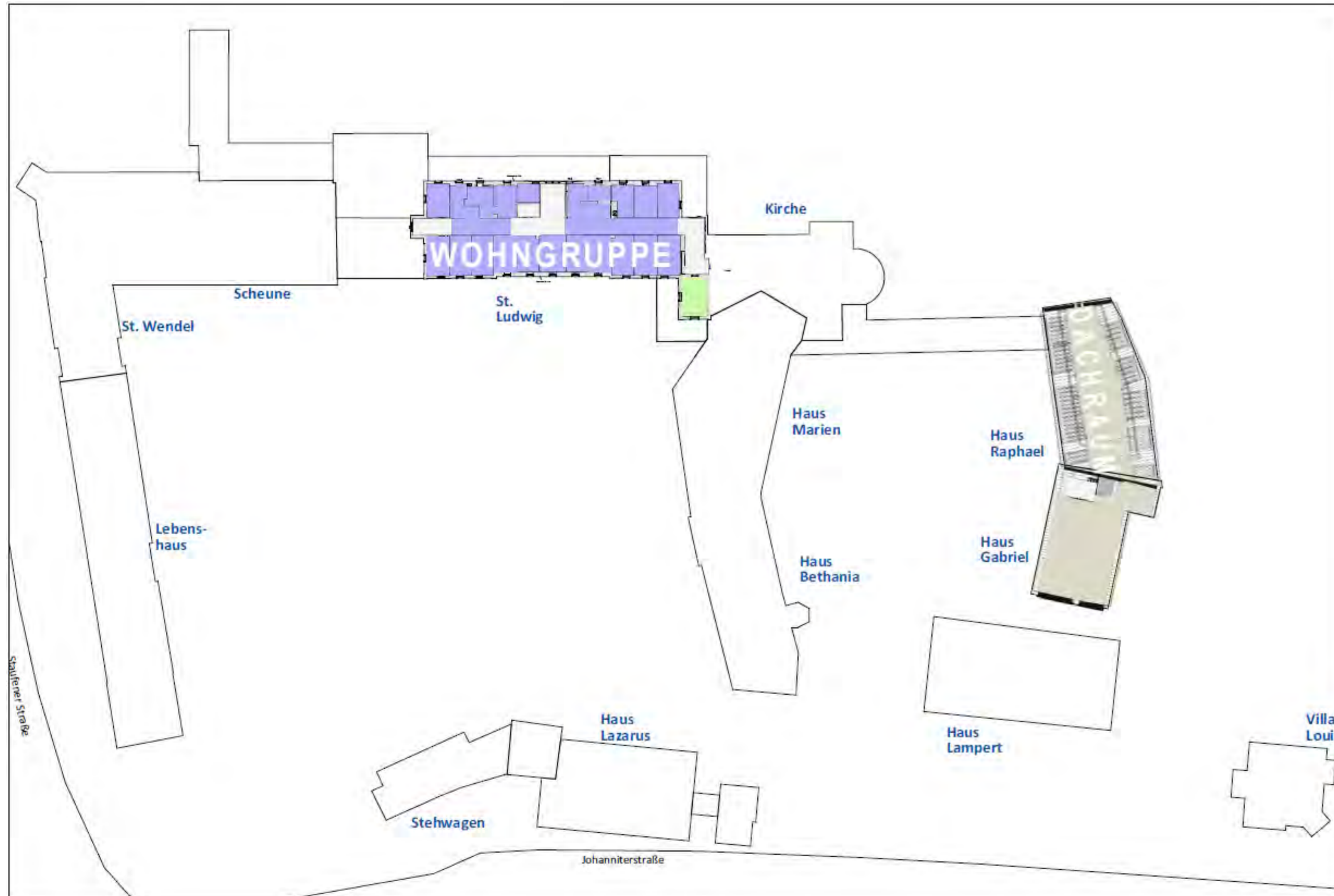
NUTZUNGEN - 1. OG		NRF	Mietansatz
■ Wohnen		703 m²	
	Haus Bethania	226 m ²	12 €/m ²
	Stehwagen	108 m ²	10 €/m ²
	Haus Lampert	261 m ²	12 €/m ²
	Villa Louise	108 m ²	10 €/m ²
■ Betreutes Wohnen		1.000 m²	
	Lebenshaus	362 m ²	8 €/m ²
	Haus Marien	227 m ²	10 €/m ²
	Haus Raphael	282 m ²	11 €/m ²
	Haus Gabriel	129 m ²	12 €/m ²
■ Wohngruppenkonzept		672 m²	
	St. Ludwig	672 m ²	12 €/m ²
■ Tagespflege		-	
■ Kindertagesstätte (f. Kinder m. Behinderung)		-	
■ Kindertagesstätte (4 Gruppen)		-	
■ Öffentliche Nutzung, Museum		223 m²	
	Haus Lazarus	223 m ²	-
■ Gastronomie, Seminare		-	
■ Ferienwohnungen/Zimmer		766 m²	
	St. Wendel	190 m ²	15 €/m ²
	Scheune	576 m ²	15 €/m ²
■ Veranstaltungen (Hochz., Konzerte etc.)		183 m²	
	Kirche	183 m ²	-
■ Nicht ausgebaut (teilw. z.B. Lager)		-	
■ Verkehrsfläche			
■ Technikfläche			

2. Obergeschoss



NUTZUNGEN - 2. OG		NRF	Mietansatz
■ Wohnen		785 m²	
	Haus Marien	207 m ²	10 €/m ²
	Haus Bethania	227 m ²	12 €/m ²
	Haus Lampert	250 m ²	12 €/m ²
	Villa Louise	101 m ²	10 €/m ²
■ Betreutes Wohnen		367 m²	
	Haus Raphael	226 m ²	11 €/m ²
	Haus Gabriel	141 m ²	12 €/m ²
■ Wohngruppenkonzept		528 m²	
	St. Ludwig	528 m ²	12 €/m ²
■ Tagespflege		-	
■ Kindertagesstätte (f. Kinder m. Behinderung)		-	
■ Kindertagesstätte (4 Gruppen)		-	
■ Öffentliche Nutzung, Museum		223 m²	
	Haus Lazarus	223 m ²	-
■ Gastronomie, Seminare		-	
■ Ferienwohnungen/Zimmer		-	
■ Veranstaltungen (Hochz., Konzerte etc.)		22 m²	
	Kirche	22 m ²	-
■ Nicht ausgebaut (teilw. z.B. Lager)		91 m²	
	Stehwagen	91 m ²	-
■ Verkehrsfläche			
■ Technikfläche			

3. Obergeschoss



NUTZUNGEN - 3. OG		NRF	Mietansatz
■ Wohnen	-	-	-
■ Betreutes Wohnen	-	-	-
■ Wohngruppenkonzept	459 m ²	-	-
St. Ludwig	459 m ²	-	12 €/m ²
■ Tagespflege	-	-	-
■ Kindertagesstätte (f. Kinder m. Behinderung)	-	-	-
■ Kindertagesstätte (4 Gruppen)	-	-	-
■ Öffentliche Nutzung, Museum	-	-	-
■ Gastronomie, Seminare	-	-	-
■ Ferienwohnungen/Zimmer	-	-	-
■ Veranstaltungen (Hochz., Konzerte etc.)	23 m ²	-	-
Kirche	23 m ²	-	-
■ Nicht ausgebaut (teilw. z.B. Lager)	354 m ²	-	-
Haus Raphael	160 m ²	-	-
Haus Gabriel	194 m ²	-	2 €/m ²
■ Verkehrsfläche	-	-	-
■ Technikfläche	-	-	-

MALTESERSCHLOSS | Übersichtsplan

St. Wendel

St. Ludwig

Kirche

Haus
Raphael

Scheune

Haus
Marien

Haus
Gabriel

Lebens-
Haus

Haus
Bethanien

Villa
Louise

Stehwagen

Haus
Lampert

Haus Lazarus



Malteserschloss, Heitersheim

NAHELIEGENDE ANFORDERUNGEN:

sozial **gesellschaftlich**
gemeinschaftlich **kulturell**

ökologisch
klimagerecht

wirtschaftlich
enkelgerecht

SOZIALE NUTZUNG:

1. Soziale Wohngruppenkonzepte
2. WG's für ältere pflegebedürftige
und für junge behinderte Menschen
3. Tagespflege
4. ...

KULTURELLE ASPEKTE:

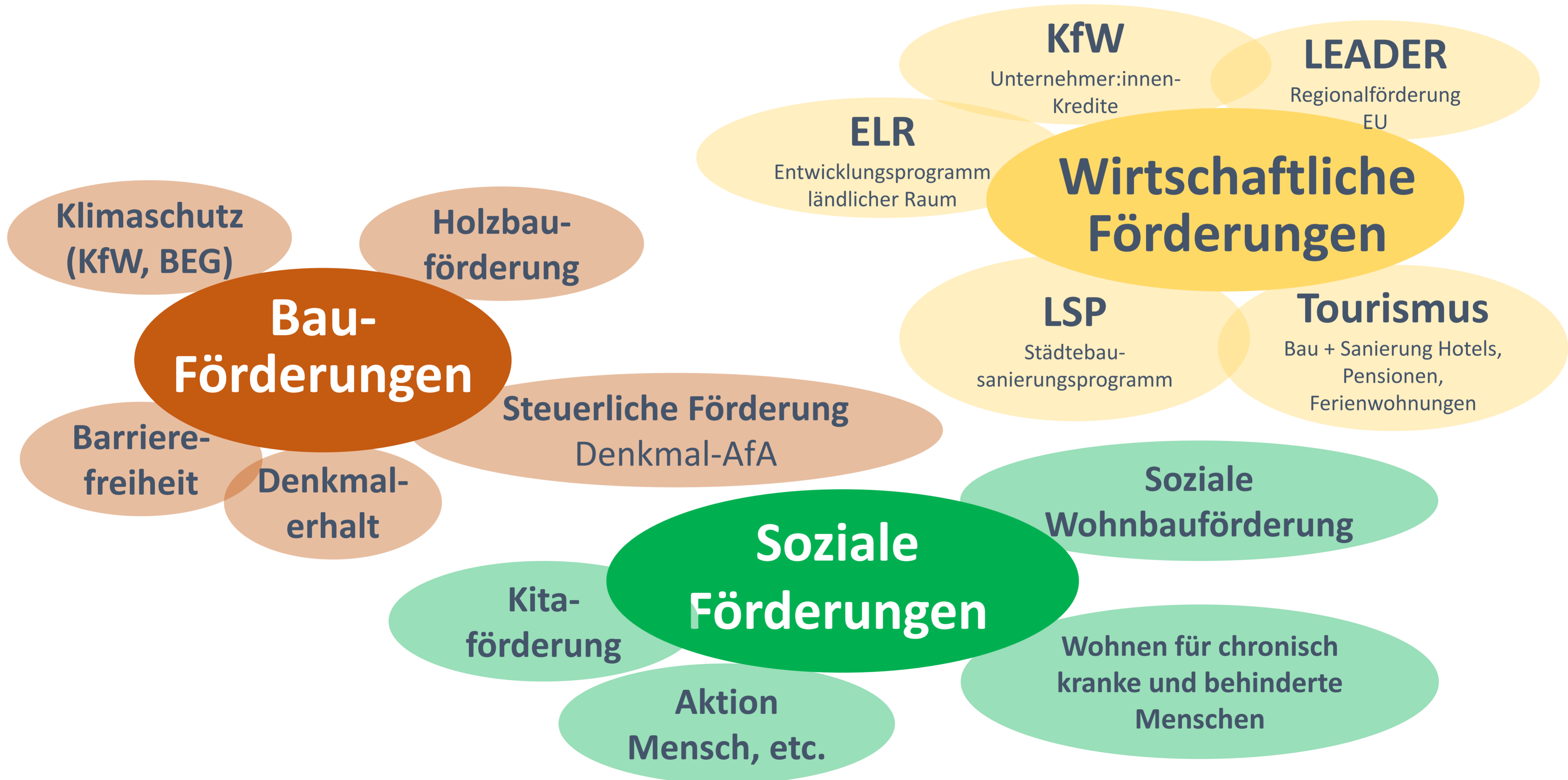
1. Öffnung des Areals zur Naherholung
2. Gastronomie als gesellschaftlicher Treffpunkt
3. Kulturelle Veranstaltungen
4. Touristischer Anziehungspunkt
5. ...

ÖKOLOGISCHE ASPEKTE:

- 1. Klimagerechte Wärmeversorgung**
- 2. Verbesserung des Gebäudeenergiestandards wenn mit dem Denkmalschutz vereinbar.**
- 3. Ökologisches Nachhaltigkeitskonzept**

FÖRDEROPTIONEN:

1. **Bauförderungen**
2. **Soziale Förderungen**
3. **Wirtschaftliche Förderungen**



Trägermodelle:

1. **Privatwirtschaftlicher Sektor**
2. **Zivilgesellschaftlicher Sektor**
3. **Öffentlicher Sektor**



WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE bei Erbbaurecht:

1. **Sicherung des Boden in kommunalem Eigentum**
2. **Deckung aller Aufwendungen der Kommune durch die zukünftigen Investoren**
3. **Gewährleistung von Enkelgerechtigkeit: keine Belastung und Erhalt aller Optionen für zukünftige Generationen**

**Erbbaurecht sichert für
Kommunen den dauerhaft
besten Zugriff auf aktuelle
und zukünftige Nutzungen.**

Grundsätzlich gilt bei Erbbaurecht:

- Grundstückvergabe kann an Bedingungen geknüpft werden
- Zustimmungsvorbehalte bei Änderung der Nutzungsweise
- Mitsprache und Vorkaufsrecht bei Weiterveräußerung
- Kosten und Risiken der baulichen Entwicklung trägt der Erbbaurechtsnehmer.
- Erbbaurechtgeber ist im Grundbuch an erster Rangstelle.

Phase A:

1. Projektentwicklung mit Einbindung von Interessenten für die zukünftige Nutzung und der detaillierten Untersuchung zur Wirtschaftlichkeit.
2. Erwerb der Liegenschaft durch die Kommune (Dieser Schritt sollte zur Sicherung des Areals erfolgen.)
3. Entscheidung der Kommune über die Art und Zusammensetzung des angestrebten Nutzungskonzeptes



Phase B:

1. Vergabe in Erbbaurecht an einen Investor oder eine einheitlich auftretende gemischte Investorengruppe; Verkauf der Gebäude an Erbbaurechtnehmer (Ausschreibungsverfahren)
2. Durchführung Städtebausanierungsverfahren, Restaurierung, Sanierung und Umbauten für Umnutzung des Gebäudebestand



FAZIT:

1. Heitersheim kann das Schloss kaufen **ohne** das hierbei laufende Kosten für die Stadt entstehen und keine Investitionen getragen werden müssen.
2. Trotzdem kommt der Investor auf eine sehr gute Rendite.
3. Soziale Nutzungen werden hierdurch wirtschaftlich möglich.
4. Dies, wie auch der Rückfall, kann im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben werden.



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!