

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Beteiligung:
Dezernat III, Kulturamt

Betreff:

Gaststätte Wolfsbrunnen - Sanierung des Kulturdenkmals

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. November 2009

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Kulturausschuss	30.09.2009	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	08.10.2009	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	05.11.2009	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	17.11.2009	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Kultur- und Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Die Sanierung des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 wird im Rahmen der im Haushaltsplan bereit gestellten Mittel sofort begonnen.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vergabe des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 als Gaststätte als Erbbaurecht auszuschreiben.*
3. *Der Freundeskreis Wolfsbrunnen e.V. erhält das Recht, bis zu einer Neuordnung der Besitzverhältnisse einmal im Monat im Saal des Anbaus eine Kulturveranstaltung durchzuführen.*

Anlage zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	1. Ergänzung mit Datum vom 26.10.2009
	(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)

Sitzung des Kulturausschusses vom 30.09.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Kulturausschusses vom 30.09.2009

2.2 Gaststätte Wolfsbrunnen – Sanierung des Kulturdenkmals

Beschlussvorlage 0297/2009/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Paschen, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Gund, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Scholz, Stadträtin Paschen, Stadtrat Rehm, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Essig

Frau Kathrin Rating, Sprecherin der Initiative des Freundeskreises Wolfsbrunnen e.V., stellt die Initiative bezüglich des Wolfsbrunnens vor.

Während der anschließenden Diskussion wird deutlich, dass die einzelnen Punkte des Beschlussvorschlags der Verwaltung einzeln abgestimmt werden soll, damit entsprechende Änderungen eingebaut werden können.

Hauptpunkt der Diskussion ist, ob der Wolfsbrunnen in städtischer Hand bleiben soll oder ein Erbbaurecht vergeben werden soll. Durch die Diskussion wird deutlich, dass die überwiegenden Redebeiträge für ein Verbleiben bei der Stadt sprechen.

Nach Schluss der Diskussion stellt Herr Bürgermeister Dr. Gerner den Beschlussvorschlag getrennt nach den Spiegelstrichen zur Abstimmung:

Zu Spiegelstrich 1

Antrag zur Abstimmung:

1. Sanierung des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 wird im Rahmen der im Haushaltsplan bereit gestellten Mittel sofort begonnen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Zu Spiegelstrich 2 stellt Stadträtin Dr. Schuster folgenden

Antrag zur Abstimmung

2. Der Kulturausschuss sieht im Anwesen Wolfsbrunnensteige 15 ein wichtiges Kulturdenkmal. Aus diesem Grunde soll dieses in städtischer Hand verbleiben. Die Verwaltung wird beauftragt einen Pächter für die Bewirtschaftung als Gaststätte ab der Saison 2010 zu suchen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 10 : 3 : 0 Stimmen

Zu Spiegelstrich 3 stellt Frau Stadträtin Dr. Schuster folgenden

Antrag zur Abstimmung

3. Der Freundeskreis Wolfsbrunnen e.V. erhält das Recht einmal im Monat im Saal des Anbaus eine Kulturveranstaltung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 12 : 0 : 1 Stimmen

Beschlussempfehlung des Kulturausschusses

Kulturausschuss, Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

4. *Sanierung des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 wird im Rahmen der im Haushaltsplan bereit gestellten Mittel sofort begonnen.*
5. ***Der Kulturausschuss sieht im Anwesen Wolfsbrunnensteige 15 ein wichtiges Kulturdenkmal. Aus diesem Grunde soll dieses in städtischer Hand verbleiben.
Die Verwaltung wird beauftragt einen Pächter für die Bewirtschaftung als Gaststätte ab der Saison 2010 zu suchen.***
6. ***Der Freundeskreis Wolfsbrunnen e.V. erhält das Recht einmal im Monat im Saal des Anbaus eine Kulturveranstaltung durchzuführen.***

gezeichnet
Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.10.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.10.2009

11.1 Gaststätte Wolfsbrunnen – Sanierung des Kulturdenkmals

Beschlussvorlage 0297/2009/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Weiss, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Essig, Stadträtin Stolz

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf die Beschlussempfehlung des Kulturausschusses aus der Sitzung vom 30.09.2009 hin.

Erster Bürgermeister Stadel erläutert, dass die im Haushalt bereit gestellten 500.000 Euro lediglich zur Sicherung der Bausubstanz ausreichen. Um das Gebäude herzustellen und wie vom Kulturausschuss gewünscht zu verpachten, benötige man circa 1,7 Millionen Euro.

Somit stehen 2 Varianten zur Diskussion:

Es werden - wie von der Verwaltung vorgeschlagen - 500.000 Euro investiert zur Sicherung der Bausubstanz, um danach eine Vergabe des Anwesens als Gaststätte im Erbbaurecht anzustreben.

Oder es werden 1,7 Millionen Euro investiert, um das Gebäude komplett zu sanieren und danach - wie vom Kulturausschuss gewünscht - einen Pächter für die Gaststätte zu suchen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner betont, dass bei Vergabe im Erbbaurecht die Nutzung als Gaststätte und die Verpflichtung die Räumlichkeiten einmal im Monat an den Freundeskreis Wolfsbrunnen e.V. zur Verfügung zu stellen über die Vertragsgestaltung sicher gestellt werden können. Außerdem stehe das Gebäude unter Denkmalschutz und sei somit zusätzlich als Kulturdenkmal gesichert. Weiterhin weist er darauf hin, dass die für eine Komplettsanierung nötigen Finanzmittel nicht in diesem Doppelhaushalt vorhanden seien.

Unsicherheit ruft bei den Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses die Aussage auf Seite 3.2 der Vorlage hervor, dass das Gebäude an den Erbbauberechtigten verkauft werde. Es bestehe die Befürchtung, dass der Käufer dann mit dem Gebäude machen kann was er will und es somit auch abreißen könnte.

Aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der Auswirkungen bei einer Vergabe im Erbbaurecht stellt Stadtrat Weiss folgenden **Antrag**:

Der Tagesordnungspunkt wird bis zur nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses **vertagt**. Bis dahin erstellt die Verwaltung eine Ergänzungsvorlage mit einem Vertragsentwurf für die Vergabe des Anwesens als Gaststätte in Erbbaurecht. Aus dieser Vorlage soll ersichtlich sein, welche Regelungen exakt getroffen werden und welche rechtlichen Auswirkungen diese auf das Eigentum und den Einfluss der Stadt Heidelberg an dem Kulturdenkmal haben.

Die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: vertagt mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.11.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.11.2009

2.1 Gaststätte Wolfsbrunnen – Sanierung des Kulturdenkmals

Beschlussvorlage 0297/2009/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Weiss, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Stolz, Stadträtin Dr. Lorenz

Oberbürgermeister Dr. Würzner zitiert aus einem Schreiben des Freundeskreis Wolfsbrunnen e.V. vom 27.10.2009, in dem auf die Forderung der monatlichen Nutzung des Jetta-Saals verzichtet wird. Der Freundeskreis habe Bedenken, dass solch eine Festlegung auf der Suche nach einem Pächter hinderlich sei.

Stadträtin Marggraf hält die gastronomische Nutzung nicht unbedingt für eine zukunfts- und tragfähige Nutzung. Sie schlägt daher vor, auch alternative Ideen zu prüfen und eventuell ein anderes Konzept, wie zum Beispiel ein Kulturhaus in städtischer Hand, zuzulassen. Dies könne durchaus mit einer Sommergastronomie gekoppelt sein. Sie stellt daher folgenden **Antrag**:

Die Verwaltung prüft für den nächsten Doppelhaushalt, welche Beträge für eine Nutzung des Wolfsbrunnen als Kulturhaus einschließlich einer Sommergastronomie zur Verfügung gestellt werden müssten.

Im Anschluss wird sowohl über den Antrag von Stadträtin Marggraf wie auch über die beiden anderen Varianten:

- Sicherung der Bausubstanz mit 500.000 Euro und danach Vergabe im Erbbaurecht
 - oder Investition von circa 1,7 Millionen und anschließende Verpachtung
- diskutiert. Hierbei wird auch angesprochen, ob eine parallele Ausschreibung beider Varianten möglich sei.

Im Laufe der Diskussion wird noch mal festgehalten, dass das Kulturdenkmal durch den Erbbaurechtsvertrag gesichert werde und somit die Befürchtungen, dass der Erbbauberechtigte damit machen könne was er wolle, unberechtigt seien. Herr Krapp vom Amt für Liegenschaften erläutert dies anhand des vorgelegten Auszuges aus dem noch abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages. Eine Vergabe in Erbpacht oder ein Verbleib in städtischer Hand und anschließende Verpachtung mache keinen Unterschied bezüglich der Erhaltung des Kulturdenkmals. Lediglich finanziell seien deutliche Unterschiede für den Haushalt der Stadt Heidelberg vorhanden.

Ebenso wird in der Aussprache deutlich, dass eine Prüfung des Antrages von Stadträtin Marggraf eine Verzögerung der Vergabe, egal ob Pacht oder Erbpacht, zur Folge hätte. Stadträtin Marggraf zieht daraufhin den **Antrag zurück**.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt nun den Beschluss des Kulturausschusses vom 30.09.2009 zur Abstimmung:

1. Sanierung des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 wird im Rahmen der im Haushaltsplan bereit gestellten Mittel sofort begonnen.
2. Der Kulturausschuss sieht im Anwesen Wolfsbrunnensteige 15 ein wichtiges Kulturdenkmal. Aus diesem Grunde soll dieses in städtischer Hand verbleiben. Die Verwaltung wird beauftragt einen Pächter für die Bewirtschaftung als Gaststätte ab der Saison 2010 zu suchen.
3. Der Freundeskreis Wolfsbrunnen e.V. erhält das Recht einmal im Monat im Saal des Anbaus eine Kulturveranstaltung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 6 : 9 : 0

Im Anschluss ruft Oberbürgermeister Dr. Würzner den ursprünglichen Beschlussvorschlag der Verwaltung auf, jedoch mit der Änderung, dass die monatliche Nutzung des Freundeskreis Wolfsbrunnen e.V. nicht festgelegt wird (ohne Ziffer 3):

1. Die Sanierung des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 wird im Rahmen der im Haushaltsplan bereit gestellten Mittel sofort begonnen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vergabe des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 als Gaststätte als Erbbaurecht auszuschreiben.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 9 : 5 : 1

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Die Sanierung des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 wird im Rahmen der im Haushaltsplan bereit gestellten Mittel sofort begonnen.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vergabe des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 als Gaststätte als Erbbaurecht auszuschreiben.*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung/en
Ja 9 Nein 5 Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 17.11.2009

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.11.2009

10 **Gaststätte Wolfsbrunnen – Sanierung des Kulturdenkmals** Beschlussvorlage 0297/2009/BV

Stadträtin Paschen stellt den **Geschäftsordnungsantrag**

Verweisung in den Haupt- und Finanzausschuss

Ihrer Fraktion wurde in den letzten Tagen der Vorschlag eines Stiftungsmodells unterbreitet, daher wäre eine erneute Beratung im Haupt- und Finanzausschuss notwendig.

Stadträtin Prof. Dr. Schuster unterstreicht, dass es sich hierbei um potente Sponsoren handle, die sich an den Freundeskreis gewandt haben und ernsthaft an dieser Angelegenheit interessiert seien. Deshalb bittet sie um Zustimmung zum Verweisungsantrag mit Zuziehung von Vertretern des Freundeskreises.

Der Verweisungsantrag wird unterstützt. Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den Antrag zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: mit 17 : 20 Stimmen abgelehnt

Stadträtin Prof. Dr. Schuster beantragt, über die Beschlussempfehlung des Kulturausschusses abzustimmen, die wie folgt lautet:

- Die Sanierung des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 wird im Rahmen der im Haushaltsplan bereit gestellten Mittel sofort begonnen.
- **Der Gemeinderat sieht im Anwesen Wolfsbrunnensteige 15 ein wichtiges Kulturdenkmal. Aus diesem Grunde soll dieses in städtischer Hand verbleiben. Die Verwaltung wird beauftragt einen Pächter für die Bewirtschaftung als Gaststätte ab der Saison 2010 zu suchen.**
- **Der Freundeskreis Wolfsbrunnen e.V. erhält das Recht einmal im Monat im Saal des Anbaus eine Kulturveranstaltung durchzuführen.**

Nach kurzer Diskussion, in der es um die Vorteile eines Erbbaurechtsvertrages geht, bittet Stadträtin Hollinger darum, dass dem Gemeinderat der Erbbaurechtsvertrag vor Abschluss nochmals vorgelegt wird. Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt zu, dass der Erbbaurechtsvertrag vor Vertragsabschluss dem Haupt- und Finanzausschuss zur Kenntnisnahme vorgelegt werde.

Oberbürgermeister Dr. Würzner lässt über die Beschlussempfehlung des Kulturausschusses abstimmen:

Abstimmungsergebnis: mit 16 : 19 Stimmen abgelehnt

Anschließend stellt er die Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses mit der Zusage, den Erbbaurechtsvertrag vor Abschluss dem Haupt- und Finanzausschuss zur Kenntnisnahme vorzulegen, zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: mit 19 : 16 Stimmen beschlossen

Beschluss des Gemeinderates:

1. *Die Sanierung des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 wird im Rahmen der im Haushaltsplan bereit gestellten Mittel sofort begonnen.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vergabe des Anwesens Wolfsbrunnensteige 15 als Gaststätte als Erbbaurecht auszuschreiben.*
3. *Der Erbbaurechtsvertrag wird vor Vertragsabschluss dem Haupt- und Finanzausschuss zur Kenntnisnahme vorgelegt.*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen
Ja 19 Nein 16

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

keine

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 4747/10, Wolfsbrunnensteige 15 im Stadtteil Schlierbach. Auf dem Grundstück befindet sich die traditionsreiche Gaststätte „Wolfsbrunnen“.

Das Anwesen war bis zum 30.12.2007 verpachtet. Seit dem 01.01.2008 steht das Objekt leer. Nachdem die anschließenden Verhandlungen mit Herrn Schönmehl nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht werden konnten, wurde die Gaststätte „Wolfsbrunnen“ Anfang 2009 zur Abgabe im Erbbaurecht öffentlich ausgeschrieben.

Bei Ausschreibungsschluss am 09.03.2009 lag der Stadt eine Bewerbung, die den ausgeschriebenen Anforderungen und Konditionen entsprach, vor.

Die Vergabe des Anwesens als Erbbaurecht in Verbindung mit dem konkreten Nutzungskonzept des potentiellen Erwerbers fand in der Vorberatung im Bezirksbeirat Schlierbach keine Zustimmung, insbesondere weil der Bezirksbeirat einen Verbleib der Gaststätte im Eigentum der Stadt forderte. Zudem sollte eine kulturelle Mitnutzung der Gaststätte möglich sein.

Der Haupt- und Finanzausschuss verwies die Vergabe der Gaststätte ohne Entscheidung, zur Einbindung eines kulturellen Nutzungskonzeptes, an den Kulturausschuss.

Eine Planungsgruppe aus dem Freundeskreis Wolfsbrunnen e.V. versuchte zwischenzeitlich ein Nutzungs- und Betriebskonzept zu entwickeln. Dabei war insbesondere die Gründung einer Stiftung oder einer gemeinnützigen Wolfsbrunnen GmbH mit der Stadt als Gesellschafter angedacht.

Seitens der Stadtverwaltung wurden diese Vorschläge überprüft, dabei jedoch festgestellt, dass die Stadt eine solche Stiftung aufgrund gemeinderechtlicher Vorschriften nicht gründen darf. Im Übrigen wäre die Gründung einer Stiftung unter anderem auch aufgrund nicht ausreichend vorhandenen Stiftungskapitals gescheitert. Die Gründung einer gGmbH wäre unter anderem an der hohen laufenden Kosten (zum Beispiel für Buchhaltung und Wirtschaftsprüfung) gescheitert.

Seitens der Verwaltung wurden ebenfalls mehrere Varianten erörtert, die das Anwesen im Bestand sichern und die Erhaltung der Gaststätte „Wolfsbrunnen“ künftig gewährleisten sollen.

Da sich die ursprüngliche geplante Vergabe im Erbbaurecht zerschlagen hat, ist nunmehr als Sofortmaßnahme eine bestandserhaltende Sanierung des Anwesens durch die Stadt sinnvoll. Für diese Maßnahme könnten die im laufenden Doppelhaushalt vorhandenen 500.000,- € eingesetzt werden.

Damit wäre auch der Forderung nach einem Bekenntnis der Stadt zum Kulturdenkmal Wolfsbrunnen Rechnung getragen. Inwieweit im Anschluss wieder eine Bewirtung einfacher Art als Ausflugslokal möglich ist, kann erst nach Abschluss der Maßnahme beurteilt werden.

Die zweite Variante wäre eine Gesamtsanierung des Objekts mit Neubau/Sanierung des Saalbereichs durch die Stadt. Nach aktuellen Berechnungen belaufen sich die Kosten einer solchen Maßnahme auf mindestens 1,7 Mio. €. Im aktuellen Doppelhaushalt 2009/2010 sind Finanzierungsmittel in diesem Umfang für diesen Zweck nicht veranschlagt. Sie kommt deshalb nicht in Betracht.

Als letztes besteht die von der Verwaltung vorgeschlagene Möglichkeit der Neuausschreibung zur Vergabe des Anwesens als Erbbaurecht. In diesem Fall bleibt die Stadt Grundstückseigentümer, das sanierungsbedürftige Gebäude wird an einen potentiellen Erwerber verkauft. Ein umfangreicher Erbbaurechtsvertrag sichert dabei den Erhalt der traditionellen Gaststätte in ihrer ursprünglichen Form.

Zudem soll der künftige Erbbauberechtigte verpflichtet werden, einmal im Monat Räumlichkeiten für den Freundeskreis Wolfsbrunnen e.V. zur Verfügung zu stellen.

Der Freundeskreis Wolfsbrunnen hat ein Konzept für ein regelmäßiges Veranstaltungsprogramm vorgelegt, das der kulturhistorischen Bedeutung dieses Orts gerecht wird. Es gibt die Legende der Seherin Jetta, die von Wölfen zerrissen wurde, und seit dem 16. Jahrhundert waren nahezu alle Dichter, Musiker, Maler, Fürsten und Politiker, die Heidelberg besuchten, auch Gäste des Wolfsbrunnens. Das Sonett „Vom Wolfsbrunnen bey Heydelberg“ von Martin Opitz, eines der Anfänge deutschsprachiger Dichtung überhaupt, mag hier genannt sein.

Aus fachlicher Sicht ist anzumerken, dass der Veranstaltungsschwerpunkt beim Wolfsbrunnen bei Open-Air-Veranstaltungen liegen sollte. Ohnehin ist von der Ausschreibung der Gaststätte im Erbbaurecht die Zusammenarbeit mit dem Landschafts- und Forstamt nicht berührt, die beibehalten und intensiviert werden soll.

Als Kosten für das vorgeschlagene Veranstaltungsprogramm hat der Freundeskreis Wolfsbrunnen 16.000 € pro Jahr ermittelt. Im Jahr 2010 ist eine städtische Förderung nur im begrenzten Rahmen der Projektförderung möglich. Für 2011ff. müssten ein geeigneter Zuschuss ermittelt und im neuen Haushalt eingestellt werden.

gezeichnet

Bernd Stadel