

Sitzungsbericht über die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 13. November 2019

THEMENBEREICH STUBE

Die Gemeinderatssitzung fand in der Batzenberghalle statt und hatte als Schwerpunkt-Thema das historische **Gasthaus Stube**.

Die Tagesordnung hierzu war in die folgenden Unterpunkte aufgeteilt:

- 1. Bewertung der Ideen und Fragebögen der Einwohnerversammlung vom Januar**
- 2. Fördertechnische Optionen einer Sanierung**
- 3. Fragen der Zuhörer**
- 4. Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise**

Bürgermeister Dieter Hahn führt folgendermaßen in das Thema ein:

In der Einwohnerversammlung im Januar 2019 sind wir mit Ihnen, liebe Bürgerinnen und Bürger, in den „Plan B“ in Sachen Stube eingestiegen. Wenn auch etwas überraschend und spontan, so haben doch viele, viele Bürgerinnen und Bürger im Workshop konstruktiv mitgearbeitet und eine Menge Ideen und Meinungen zu Papier gebracht. Immerhin hatten rund 330 Gäste die Einwohnerversammlung besucht und wir haben fast 60 Fragebögen und Tischdecken zurückbekommen.

Für diese Mitwirkung, Unterstützung und Beteiligung möchte ich mich im Namen des Gemeinderates ganz herzlich bedanken. Ihre Ideen und Meinungen waren ausgesprochen hilfreich.

Heute Abend möchten wir diese Ideen und Meinungen auswerten, unsere eigenen mit einbringen und von Herrn Weber als Vertreter des Sanierungsträgers aufgezeigt bekommen, wie sich welche Idee förderlich auswirkt.

Im Anschluss daran besteht die Möglichkeit, aus dem Publikum Fragen zu stellen. Zuletzt will dann der Gemeinderat über die weitere Vorgehensweise beraten und Beschluss fassen.

1. Bewertung der Ideen und Fragebögen der Einwohnerversammlung vom Januar

Bei der Einwohnerversammlung im Januar haben wir Ihnen drei Fragen gestellt, die auf das weitere Vorgehen in Sachen Stube gezielt haben.

Es war der Beginn eines Prozesses, der für das Wahrzeichen unserer Gemeinde eine neue Aufgabe sucht. Diesen Weg sind wir gegangen, weil unsere Bemühungen einen wirtschaftlich starken gastronomischen Betrieb nach Pfaffenweiler zu bekommen, erfolglos waren.

Mit den Fragebögen und den Tischdecken haben sich die Verwaltung und auch der Gemeinderat in einer Klausursitzung intensiv beschäftigt.

Beginnen wir mit der dritten Frage:

Soll das gesamte Stubenareal - also mit dem Schuble-Bereich - meistbietend an einen privaten Wohnungsträger veräußert werden?

Der Vorteil einer solchen Maßnahme liegt auf der Hand. Mit der Nutzung zu Wohnzwecken würde eine Veräußerung bei der aktuellen Grundstückspreisentwicklung, die nach oben fast keine Grenzen mehr kennt, einen erheblichen Beitrag für die Gemeindefinanzen bringen. Die Stube würde also der Gemeinde keine Kosten verursachen, sondern Geld bringen.

Die Nachteile dieser Version liegen ebenfalls auf der Hand.

Bis auf die Entscheidung des Gemeinderats, einem möglichen Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen oder zu versagen, hätte die Gemeinde keinerlei Einfluss mehr auf das Areal. Außerdem wäre unsere Stube für niemanden mehr öffentlich zugänglich.

In Anbetracht dieser Argumente haben sich sehr viele Bürgerinnen und Bürger gegen die Veräußerung der Stube entschieden. Einige haben es als Ultima Ratio gesehen, also für den Fall, wenn keine anderen Konzepte greifen. Eine oder einer hat geschrieben: „Jo nit“.

Es gab noch ein paar Zwischentöne, wie z.B. "Veräußerung eventuell, wenn die Gemeinde bei der Belegung Mitspracherecht hat". Das ist gut gemeint, aber die Mitspracherechte haben natürlich auch Ihren Preis und sind oft nicht praktikabel.

Mit dieser Aussage hatten wir gerechnet und sie hat Gewicht. Es hat Gewicht, die Meinung zu vertreten, dass die Gemeinde die Stube 2009 nach 188 Jahren in privater Hand nicht erworben hat, um sie 10 Jahre später wieder aus der Hand zu geben.

Und eins ist auch völlig klar: wenn die Stube zu privaten Wohnzwecken veräußert würde, gäbe es für lange, lange Zeit keine zweite Chance, dieses Gebäude, das die Gemeinde wie kein zweites geprägt hat, nochmals zu erwerben.

Die Bemühungen eine gastronomische Nutzung zu etablieren waren erfolglos. Deshalb haben wir eine weitere Frage gestellt.

Die Frage lautete: Was fehlt unserer Gemeinde an öffentlichen Nutzungen?

Hierzu gab es einige Antworten. Antworten, die man natürlich auf die Frage fokussieren muss, ob diese öffentliche Nutzung auch zur Daseinsvorsorge der Gemeinde gehört.

Eine Antwort lautete: uns fehlt ein „Zentraler Bauhof eventuell beim Feuerwehrgebäude.“ Richtig, wir suchen händeringend nach einem neuen Standort für den Bauhof, der aber sicher nicht im Stubenareal sinnvoll ist. Die Idee beim Feuerwehrgebäude nehmen wir gerne auf.

Die Antwort "ein Außenbüro für die Regierungspräsidentin" war sicherlich nicht ganz ernst gemeint, zumal diese wegen dem Verkehr auf der L125 immer zu spät käme.

Ein Band-Proberaum, ein Rentnertreff oder auch ein Business-Work-Space sind fehlende Nutzungen, die aber nicht zur Daseinsvorsorge gehören und auch keine öffentliche Nutzung darstellen. Selbiges gilt für eine Tanzschule.

Es fehlt uns eine Bibliothek. Auch das ist keine Pflichtaufgabe einer Gemeinde und außerdem haben wir mit 2.600 Einwohnern dafür keine ausreichende Größe.

Bürger sehen auch fehlende Nutzungen bei Seniorenwohnungen und betreutem Wohnen. Das ist ebenfalls ein sehr gut gemeinter Hinweis, aber ist dafür die öffentliche Gemeindehand verantwortlich oder ist das nicht auch eine eher private Nutzung durch Sozialverbände oder Wohnungsbaugesellschaften?

Recht häufig werden als fehlende Nutzung eine Begegnungsstätte, Café, Bürgersaal und ähnliches genannt. Diese Nutzungen gehören nicht zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde, sie spielen aber für die Lebensqualität der Menschen vor Ort durchaus eine große Rolle. Sie allein "füllen" die Stube aber nicht.

Eine Antwort auf die fehlende Nutzung der Gemeinde war die Kurzzeitpflege für alte Menschen (Tagespflege).

Eine weitere fehlende Nutzung in Pfaffenweiler sah man in Stellplätzen und einem Schwimmbad.

Sehr schön war auch die genannte Nutzung eines Pfaffenweiler Kellertheaters. Eine tolle kulturelle Einrichtung, aber sind wir die Gemeinde dafür?

Viele Bürgerinnen und Bürger haben auch gesagt, uns fehlen keine öffentlichen Nutzungen mehr. Das tut gut, bedeutet es doch eine Anerkennung für die Arbeit, die in den letzten Jahrzehnten geleistet wurde.

Und doch fehlt eines: **Kinderbetreuung**

Während wir im „normalen“ Kindergarten, also im Ü-3 Bereich ausreichend Plätze haben, sieht es im Bereich der Kleinkindbetreuung U-3 nicht gut aus.

Beide Krippengruppen sind bis Mitte 2021 ausgebucht. Hinzu kommt, dass auch die von uns unterstützte Tagespflegeeinrichtung „s`Schnecke-Huus“ voll belegt ist.

Den Rechtsanspruch auf einen Kinderkrippenplatz können wir bei Zuzügen mit Kindern ab dem ersten Lebensjahr nicht einlösen.

Es ist für die Gemeinde erfreulich und gut, wenn wieder mehr Kinder geboren werden. Der Trend geht eindeutig zu einer früheren Betreuung der Kinder.

Es ist nur eine Frage der Zeit, bis wir die Kinderkrippe erweitern oder ein adäquates Angebot in der Tagespflege schaffen müssen.

Halten wir mal kurz inne:

Das Gebäude Stube soll auf keinen Fall veräußert werden, die Nutzung als Gastronomie ist gescheitert und es drängt sich keine in der Gemeinde offenkundig fehlende öffentliche Nutzung auf, die diese große Stube füllt.

Aus diesem Grund haben wir die dritte Frage gestellt: "Welche Nutzung ist für eine dauerhafte Unterhaltung der Stube die richtige?"

Wenn die Antwort lautet, es ist die Wohnnutzung, dann ist diese sicherlich geeignet, ein Gebäude dauerhaft zu erhalten. Die Nachteile indes wiegen - wie bereits erläutert - schwer.

Viele Antworten haben trotz der erfolglosen Bemühungen der Gemeinde die Gastronomie als richtige Nutzung gesehen. Das würde bedeuten, die Gemeinde saniert das Gebäude und verpachtet an einen Gastronomen.

Nehmen wir mal an, die Gemeinde findet keinen oder auch keinen adäquaten Pächter.

Das finanzielle Risiko einer solchen Aktion ginge zu Lasten der gesamten Bürgerschaft.

Es wären nicht nur die erheblichen Investitionskosten, sondern auch die Folgekosten und Einnahmeausfälle, wenn es Leerstand geben sollte. Ein Leerstand ist angesichts einer Vielzahl von Hotels auf dem Immobilienmarkt kein herbeigeredetes Szenario. Dazu muss man nur in die Zeitungen schauen und lesen, wie viele Gaststättenbetriebe – selbst in bester Lage in Freiburg – mangels Nachfolge oder aus sonstigen Gründen aufhören.

Stellen Sie sich mal eine ehrliche Frage: wieviel Grundsteuer oder Gewerbesteuer oder sonstige Steuer würden Sie persönlich mehr in Kauf nehmen, um dieses Risiko abzufedern?

Nur mal ein Beispiel:

Eine um 10 Prozentpunkte höhere Grundsteuer bringt der Gemeinde zusätzliche Einnahmen von rund 7.500 Euro jährlich. Das wäre bei einer auskömmlichen Rendite für die Investitionen gerade mal eine Monatspacht.

Ich für meinen Teil übernehme eine solche Verantwortung nicht.

Wenn man den äußeren und teilweise auch den inneren Zustand der Stube in der Zeit von 1990 bis 2009 aufmerksam verfolgt hat, dann muss man unweigerlich zu dem Schluss kommen, dass auch eine gastronomische Nutzung mit der Anziehungskraft eines Sternelokals nicht geeignet war, die Gebäude in einem ansehnlichen Zustand zu halten oder zu versetzen.

Was die Gemeinde nicht kann, kann vielleicht ein Investor. Dieser hat sich nicht gefunden; und wenn es auch nur einigermaßen seriöse Ansätze gegeben hat, dann waren die mit einer satten Wohnbebauung auf dem Areal verknüpft, und ist das wirklich unser Ziel?

Ein hochinteressanter Hinweis für die dauerhafte Unterhaltung war: die Stube wird Rathaus, das jetzige Rathaus wird Seniorenheim und der Keller der Stube wird „Gastro“ (Bolando).

Ähnlich die Idee der Landfrauen: Stube wird Rathaus, das jetzige Rathaus wird Altenbegegnungsstätte.

In dieselbe Richtung gingen auch andere Antworten, es wird auf den steigenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen und Alters-WGs hingewiesen.

Ebenfalls von den Landfrauen kamen Ideen wie Landfrauencafé, Literaturcafé, Musikzimmer, Mehrgenerationenhaus mit Hospizbereich etc.

Bei einem Workshop ist es wichtig, die Gedanken möglichst weit schweifen zu lassen. Trotzdem sprechen wir bei diesen Ideen über "Nice to have" und nicht über den eigentlichen Gemeinbedarf.

Immer wieder wird auch das Thema Parkplätze angesprochen. Es besteht die Erwartung das Areal nicht gleich wieder zuzubauen, sondern Platz und Raum zu schaffen.

In die ähnliche Richtung geht ein Impuls mit dem Stichwort "Neugestaltung Ortsmitte"; es wird eine Platzgestaltung mit Park und Außenanlagen angeregt. Das ist unstrittig ein wichtiger Belang, ist es doch sinnvoll, sich im Rahmen dieser großen Aufgabe auch über die Verkehrsführung an diesem Nadelöhr Gedanken zu machen.

Ein Vorschlag lautete: die Stube möge zum Museum werden, das bisherige Museum soll für das Rathaus genutzt werden und für Vereinsräume.

Ein Museum in der Stube wäre natürlich eine tolle Kombination aus Gebäude und Exponaten. Allerdings wäre das auch eine sehr teure und luxuriöse Idee, weil die Gemeinde Pfaffenweiler schon etliche Außenstellen musealer Art hat und die Besucherzahlen im jetzigen Dorfmuseum schwindend gering sind.

Zudem eignet sich das jetzige Museum nicht für das Rathaus, und Vereinsräume sind in ausreichender Zahl in der Halle und an anderen Stellen vorhanden.

Auch Markthalle, Galerie und Auktionshaus sind schicke Ideen, aber rein privater Natur und nicht für den Gemeinbedarf.

Ein interessanter Vorschlag lautete die Stube als neues Rathaus mit Tiefgarage zu nutzen und das jetzige Rathaus für die Schule oder den Kindergarten zu nutzen oder zu Wohnungen umzubauen.

Überhaupt haben überraschend viele als dauerhafte Nutzung ein Rathaus genannt.

Überraschend viele deshalb, weil wir die Rathausidee im ersten Zukunftsprozess "Pfaffenweiler denkt Zukunft" wieder verworfen hatten. Damit hatten wir den wichtigen Belangen der Vereine (kulturelle und TV-Halle) den Vorrang gegeben.

Wenn man genau hinschaut, dann ist die Nutzung als Rathaus aber sehr wohl dazu geeignet, das Gebäude dauerhaft im Eigentum der Gemeinde zu halten und es zu unterhalten. Ein Rathaus ist ein bleibender Wert, erst recht einer eigenständigen Gemeinde wie es Pfaffenweiler auch über die Wirren der Gemeinde-reform in den 1970er Jahren geblieben ist und bleiben soll.

Außerdem ist es für jedermann zugänglich, und die gewünschte Nutzung eines Bürger- oder FestsaaIs im zweiten OG würde bedeuten, dass wieder Feierlichkeiten, Hochzeiten usw. wie früher üblich stattfinden könnten.

Es ließe sich gar über eine kleingastronomische Nutzung nachdenken. Die Weinstube, der Bürgertreff, das Landfrauencafé oder die „kleine Kneipe in unserer Straße“ könnte im Stubenkeller entstehen.

Die Stube als eine Kombination aus Rathaus und Gastronomie, auch das wurde mehrfach von Ihnen als Idee genannt. Im Grunde genommen wäre dies eine Rückkehr zum Ursprung der Stube, die als „Rat- und Trinkstube“ 1574 erbaut wurde.

Einige von unseren Bürgerinnen und Bürgern haben auch schon weiter gedacht. Wenn die Stube zum Rathaus würde, bestünde im jetzigen Rathaus die Möglichkeit, die Bedürfnisse der Kinder- und Altenbetreuung unterzubringen.

Eine gute Idee, zumal sich das jetzige Rathaus mitten in der grünen Lunge befindet, ein großer Spielplatz mit U-3-Bereich und in der Zwischenzeit auch ein Fitnesspark für die Senioren vorhanden ist; außerdem für Pfaffenweiler Verhältnisse viele KFZ-Stellplätze.

Gibt es zu meinen Ausführungen noch Ergänzungen aus dem Gemeinderat oder andere Auffassungen?

Die Stellungnahme von GR Gutgsell wird unter TOP 4 dargestellt.

GR Blattmann stellt fest, dass aus seiner Sicht das Stubengebäude zu klein ist für die Nutzung als Rathaus.

Bürgermeister Hahn geht auf der Grundlage von Gesprächen mit Herrn Fritz Zehner davon aus, dass dieser auf jeden Fall bis Dezember 2020 die Stube betreiben wird. Für die Zeit danach komme es auf die Entwicklung bezüglich der Sanierungsplanung an.

2. Fördertechnische Optionen einer Sanierung

In unserem Exposee für die Einwohnerversammlung haben wir offen und transparent über die Tatsache gesprochen, dass die Gemeinde Zuschüsse für den Grunderwerb der Stube zurückzahlen muss, wenn das Gebäude keiner öffentlichen Nutzung zugeführt wird.

Seinerzeit war dieser Zuschuss für den Grunderwerb vollkommen logisch, da die Stube im Zukunftsprozess Pfaffenweiler I als Rathaus vorgesehen war.

Am besten kann diese Zusammenhänge und auch die weiteren Förderoptionen **Herr Weber von der Firma Kommunalkonzept erläutern.**

Herr Weber stellt dar, dass die folgenden Maßnahmen im Landessanierungsprogramm bisher noch nicht umgesetzt wurden.

- Barrierefreier Ausbau Rathausgebäude
- Abbruch Nebengebäude „Gasthaus zur Stube“
- Erneuerung „Gasthaus zur Stube“
- Grunderwerb Anwesen Weinstraße 41 (gekauft, aber bisher noch keine Förderung)
- Abbruch Weinstraße 41
- Schaffung von Stellplätzen Weinstraße 41
- Erneuerung ehemaliges Rathaus mit Nebengebäuden

Mit dem zuständigen Regierungspräsidium wurden bereits zwei Varianten für die weitere Vorgehensweise besprochen:

Variante A:

- Abrechnung der Maßnahme zum 30.04.2020
- Rückzahlung der Landeshilfe für den Grunderwerb „Gasthaus zur Stube“ von 269.000 €
- Rückgabe der nicht eingesetzten Finanzhilfe von ca. 200.000 €
- Folge wäre, dass die Sanierungsziele nicht alle erreicht werden.
- Keine weitere Städtebauförderung.

Variante B:

- Teilschlussabrechnung durchführen.
- Antrag stellen für ein neues Sanierungsgebiet.
- Weitere Fördermöglichkeit im kommunalen und privaten Bereich würde sich dadurch ergeben.

Die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise ist im Gemeinderat zu treffen.

Bei der Fortführung eines Städtebauförderungsprogramms sind die folgenden möglicherweise förderfähigen Maßnahmen zu erkennen:

- Erneuerung „Gasthaus zur Stube“ zu Gemeinbedarf (Rathaus, Kindergarten, Begegnungsstätte usw.)
- Abbruch Nebengebäude „Gasthaus zur Stube“
- Grunderwerb Anwesen Weinstraße 41
- Abbruch Weinstraße 41
- Barrierefreier Ausbau Rathausgebäude (altersgerechtes Wohnen oder Kinderbetreuung)
- Schaffung eines Dorfplatzes
- Schaffung von öffentlichen Stellplätzen Weinstraße 41
- Private Erneuerungsmaßnahmen

Herr Weber geht klar davon aus, dass der Schwerpunkt einer weiteren Förderung die Stube sein müsste. Ein Landes-Förder-Programm ist nur noch zu erwarten, wenn die Stube eine öffentliche Nutzung erhält.

Aus externer Sicht böte das die Möglichkeit, die Sanierungsziele insgesamt zu erreichen.

Dabei könnte man von einem Zuschuss aus dem Förderprogramm von effektiv 51 Prozent der förderfähigen Kosten ausgehen.

Ein neues Sanierungsgebiet hätte einen kleineren räumlichen Geltungsbereich.

Beim damit verbundenen „Um-Switchen“ in ein neues Programm könnte auch ein neuer und damit zusätzlicher Förderzeitraum von 5 bis 8 Jahren erwartet werden.

Herr Weber beantwortet Fragen aus dem Gemeinderat wie folgt:

Beim Wechsel in ein neues Förderprogramm sind auch neue Fördergelder zu erwarten.

Eine reine Verlängerung des bisherigen Programms ist nicht möglich, sondern es muss eine Teilabrechnung erfolgen. Damit verbunden ist auch eine Änderung des Geltungsbereiches.

Konkret könnte das so aussehen, dass eine letztmalige Verlängerung im bisherigen Programm bewilligt wird.

Aber auch nach der Verlängerung des aktuellen Programmes muss für ein neues Programm der Antrag bis zum 31.10.2020 gestellt worden sein!
Es darf zwischen den Förderprogrammen keine zeitliche Lücke entstehen!

Auch eine andere öffentliche Nutzung als die Nutzung als Rathaus wäre förderfähig, wenn diese klar definiert wird. Dazu gehört im Grunde auch die Nutzung als Museum. Dabei ist zu beachten, dass das im Gesamtkonzept etwas schwierig darzustellen wäre. Dieses vorzulegende Konzept wird vom Regierungspräsidium durchaus kritisch hinterfragt.

Eine untergeordnete Nutzung für Kleingastronomie wäre nicht förderschädlich. Sogar ein untergeordneter Anbau zum Zweck der Gebäudeerschließung wäre förderfähig.

Die Gebietsgrenzen für das neue Gebiet würden wieder vom Gemeinderat festgelegt. Es gäbe wieder eine vorbereitende Untersuchung vor dem Gemeinderatsbeschluss.

Ein Neubau kann ebenfalls bezuschusst werden, wenn es sich um Gemeinbedarf handelt. Allerdings gilt dort ein Fördersatz von effektiv 18 Prozent.

Das Fördervolumen im neuen Programm könnte beispielsweise mit 2 bis 3 Millionen Euro beantragt werden, auch Aufstockungsanträge wären möglich.

Es gibt keine Doppelförderung (Subsidiaritätsprinzip), eine Ausnahme hiervon stellt der Ausgleichsstock dar.
Die Denkmalpflege dürfte kaum Mittel zur Verfügung haben.

Zum Ausgleichsstock erklärt Bürgermeister Hahn, dass die Gemeinde Pfaffenweiler seit 1990 zweimal eine solche Förderung erhalten hat für Schule und Feuerwehrhaus. Ein Antrag diesbezüglich wäre nicht ausgeschlossen. Der Ausgleichsstock soll finanzschwächere Gemeinden unterstützen.

Er bringt auch Mittel aus dem Innovationsfonds der badenova ins Gespräch, wenn aus energetischer Sicht neue Wege gegangen würden.

Die Möglichkeit, dass der Förderantrag vom Regierungspräsidium bzw. vom Land abgelehnt wird, besteht immer. Allerdings sieht Herr Weber gute Chan-

cen, weil mit der Sanierung der Stube weitere Entwicklungen angestoßen werden könnten wie eben die Kinderbetreuung und die Unterstützung der Senioren.

Auf Nachfrage des Bürgermeisters stellt Herr Weber nochmals dar, dass die Gemeinde auch ohne weiteres zum 30.04.2020 das LSP beenden kann.
Das würde dann bedeuten, dass nur noch das abgerechnet werden kann, was bis zum 30.04.2020 kassenwirksam geworden ist. In diesem Zeitraum noch größere Maßnahmen umzusetzen scheint unrealistisch.

Wird der Übergang in ein neues Programm angestrebt, wird zunächst eine Verlängerung des bisherigen Programms nötig sein.

3. Fragen der Zuhörer

Jetzt sind die Ideen der Bevölkerung bewertet und die Förderzusammenhänge aufgezeigt. Es gibt nun Raum für die Fragen aus der Einwohnerschaft.

Einem Mitbürger wird bestätigt, dass für die **Kosten der Sanierung der Stube** noch keine fundierten Zahlen vorhanden sind.

Er spricht davon, es sei der „Traum des Bürgermeisters“ dort das Rathaus einzurichten.

Die erste Frage muss sein: „Kann ich mir das leisten?“ Die Abhängigkeit von Zuschüssen ist ein schlechter Ratgeber.

Herr Weber erklärt dazu, dass es natürlich um die Konzeption geht. Es ist aber wichtig zu wissen, welche Konsequenzen das Konzept zuschussmäßig hat. Natürlich gibt es bereits eine grobe Vorstellung von den Kosten. Die Zeit sollte aber genutzt werden, um diese genauer zu untersuchen.

Ein anderer Mitbürger schlägt vor, die Blickrichtung zu ändern und von der **Attraktivität der Gemeinde** aus zu denken.
Auch ein genossenschaftliches Modell oder ein Modell der Public-Private-Partnership (PPP) wäre für ihn denkbar. Pfaffenweiler habe einen hervorragenden Wein, den man damit unterstützen könnte.
Die Zielrichtung könnte also sein, die Attraktivität für auswärtige Gäste zu steigern.

Bürgermeister Hahn geht davon aus, dass dies sozusagen ein „Reset“ bedeuten würde (alles auf Anfang).

Ein dritter Mitbürger stellt die folgenden Fragen:

* Ist das jetzige Rathaus nicht ausreichend in der Größe?

Hierzu erklärt Bürgermeister Hahn, dass es im Obergeschoss des Rathausgebäudes eine Sanierung gab. Die Sanierung des Erdgeschosses steht noch aus.

Die Raumkapazität für die Büros reicht aus. Er hat nie gesagt, dass die Verwaltung da ausziehen muss.

Auch zur Aussage „das Rathaus in der Stube ist ein Traum des Bürgermeisters“ gibt er als Antwort ein klares Nein!

Es ist auch nicht so, dass der Gemeinderat ein Rathaus in der Stube abgelehnt hatte. Das klare Votum im Zukunftsprozess für die Rathausnutzung wurde später umgewandelt, weil bei diesem Konzept das Vereinshaus zu lange gedauert hätte.

* Ist es richtig, dass man zwar eine Lösung für die Stube finden muss, wenn man nicht 269.000 Euro zurückzahlen möchte, dass aber keine Festlegung für das Nebengebäude der Stube notwendig ist?

Das ist richtig, weder der Abriss noch ein Neubau ist festgelegt. Die überwiegende öffentliche Nutzung muss aber beachtet werden. Ein Neubau nebenan wäre unschädlich.

Weiter wird gefragt, warum keine Trennung zwischen der Stube und dem Restgelände gemacht wird. Es wird behauptet, dass ein Investor da war für das gastronomische Konzept.

Bürgermeister Hahn stellt daraufhin die Chronologie dar von 2008 bis heute über die Bemühungen der Gemeinde, die gastronomische Nutzung beizubehalten:

- 2008 Erarbeitung eines Sanierungskonzepts mit Willi Sutter, bundesweit bekannter Denkmalfachmann mit dem Versuch, eine Sanierungsgesellschaft zur Rettung der Stube zu gründen, scheitert an der Beteiligung von Stammgästen
- Ebenfalls 2008 Aufnahme der Gemeinde in das Landessanierungsprogramm
- Erwerb der Stube 2009 und langfristige Verpachtung an Herr Zehner
- Sehr intensive Beratung durch den ehemaligen Geschäftsführer der DehoGa im Gemeinderat 2013
- Ebenfalls 2013/2014 Sanierungsarbeiten im Toilettenrakt
- Erstellung einer umfassenden Sanierungsplanung mit Herr Zehner und Frau Maurer
- Übernahme der Planungskosten für die Sanierung der Stube mit Gästehaus
- Vorbesprechung von brandschutzrechtlich relevanten Fragen
- Übernahme der Kosten für die notwendigen Gutachten als Grundlage einer denkmalrechtlichen Zustimmung

- Vorprüfung aller denkmalschutzrechtlichen Fragen
- 2016 Prüfung einer Bürgerbeteiligungsgesellschaft für die Stube (u.a. Schreiben an einen Mitbürger mit Gesprächsangebot, von dem kein Gebrauch gemacht wurde)
- Betriebskonzept Zehner/Maurer
- Juli 2017 der Gemeinderat stimmt einem Einzelfallzuschuss in Höhe von bis zu 200.000 Euro zu
- 2017 Fachliche Beratung durch den Sachverständigen Ludin, er prüft verschiedene Betriebskonzepte
- Gespräche und Verhandlungen mit Frau Maurer/Herr Zehner im Juli
- Ende 2017 zieht sich Frau Maurer aus der Stube zurück
- Oktober 2017 Begleitung des Wirtschaftskontrolldienstes bei Begehung; Ein Koch, der bei Fritz Zehner arbeitet, will in das Pachtverhältnis eintreten, geht aber später nach Basel
- Gespräch mit einer Immobilien-Firma und Gemeinderäten im Januar 2018; der Eindruck, der entstand war nicht überzeugend. Es wurde keine gastronomische Nutzung garantiert, es wurden keine Zuschüsse begehrt und es wurde eine Nutzung des Nebenareals vorausgesetzt
- Arbeitskreis Stube bereitet die Marktsondierung vor; das Exposee wird mit einem unabhängigen Gutachter abgestimmt
- Februar 2018 Gespräch mit einem „Kenner“ der Stube und ehemaligem Gemeinderat, hat sehr interessanten Investor, aber nur Interesse wenn Pächtersituation geklärt ist
- Marktsondierung 2018 (die Zuschuss-Situation war Interessenten ebenso bekannt wie der voraussichtliche Kaufpreis und die steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten)
- Versendung des Exposees an die o.g. Immobilienfirma im Juni 2018, keine Rückmeldung
- Versendung des Exposees an verschiedene wichtige Gastronomen und andere.
- Ebenfalls Mitte 2018 Herabsetzung der monatlichen Pacht u.a. wegen Aufgabe des Saales
- Vielzahl von Gesprächen mit Kollegen, Fachleuten und im Netzwerk
- Gespräche und Kontakte mit einem Sternekoch aus München, der sich eventuell in der Region niederlassen möchte

4. Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise

GR Gutgsell hat bereits unter TOP 1 darauf hingewiesen, dass es Beschlusslage im Gemeinderat war, die Stube gastronomisch zu nutzen. Gemeinderat und Verwaltung haben alles unternommen, ohne dass es zum Ziel geführt hat. Grund hierfür sind unter anderem die bekannten Personalprobleme in der Gastronomie.

Somit stellt sich die Frage der alternativen Nutzung. Dabei ist für ihn klar, dass die Stube nicht veräußert

werden soll und dass sie einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll.

Der Bedarf für die Bereiche Senioren und Kinder ist gegeben.

Dabei muss insbesondere der Bedarf für Senioren analysiert werden. Dabei sollte auch in die umliegenden Gemeinden geschaut werden, z.B. nach Ehrenkirchen.

Kinderbetreuung ist für ihn im bisherigen Museum vorstellbar.

Die Stube eignet sich für die Durchführung von Ausstellungen.

Auch als Trauzimmer und Ratssaal ist sie geeignet.

Für ihn persönlich ist es aber zweifelhaft, ob sich die Stube komplett für das Rathaus eignet.

Vorzustellen wäre auch eine intensive Prüfung, ob sich das bisherige Rathaus für Senioren-Wohnen eignet.

Auf weitere Nachfrage wird erklärt, dass die Gemeinde immer noch aus dem Vorhaben aussteigen kann. Nach einem heutigen Beschluss würden weitere Untersuchungen durchgeführt bis zur beabsichtigten Antragstellung zum 30.10.2020.

Ein neuer Antrag in ein paar Jahren wäre grundsätzlich möglich mit einem klaren Konzept; dann ist die Förderung für den Grunderwerb jedoch nicht mehr möglich.

Für die Weiterführung der Förderung braucht es zumindest eine Willensbekundung des Gemeinderats, dass eine konkrete Nutzung geprüft wird.

GR Dischinger tut sich schwer damit, die Stube als Rathaus zu nutzen. Als Gemeinbedarfsnutzung kann er sich einen Bürgersaal jedoch vorstellen, verbunden mit einer Kleingastronomie.

GR Wagner erklärt, dass sich die FBL-Fraktion mit dem Thema auseinandergesetzt und sich auf eine Linie geeinigt hat.

Im Jahr 2009 wurde die Stube mit den Stimmen der FBL-Fraktion gekauft. Dieses Gebäude ist prägend für die Gemeinde und das Ortsbild und muss erhalten werden.

Die Anstrengungen der letzten Jahre zur Erhaltung der Gastronomie waren leider nicht erfolgreich.

Daher liegt jetzt der Sanierungsauftrag bei der Gemeinde, um eine öffentliche Nutzung dort unterzubringen.

Der Bereich Senioren ist ein Thema, das von der FBL grundsätzlich unterstützt wird. Für eine professionelle Begleitung wurde auch ein Betrag für den Haushalt beantragt.

Die Stube ist nicht der optimale Platz dafür, das bisherige Rathaus wäre besser geeignet.

Somit spricht sich die FBL-Fraktion für Folgendes aus:

- Sanierung der Stube
- Nutzung als Rathaus
- Einrichtung eines Saales
- Abriss des von Schuble gekauften Gebäudes
- Aufwertung des Stubenplatzes
- Verbesserung der Parksituation

Wichtig ist es, eine Übersicht der Möglichkeiten und der Kosten zu bekommen.

Falls für die Prüfung, welche Vorgaben für Seniorenbetreuung gegeben sind, mehr Haushaltsmittel benötigt werden, so sollen diese bereitgestellt werden.

GR Reif spricht sich für die Gemeinbedarfsnutzung aus. Aus seiner Sicht haben alle angesprochenen Nutzungen Nachteile. Die Nutzung als Rathaus bezeichnet er als fast alternativlos.

GR Gutsell erklärt, dass auch in der CDU-Fraktion beraten wurde.

Dabei hat man sich gefragt, was die Bevölkerung wünscht.

Die Stube soll nicht veräußert werden.

Der Bedarf für die Senioren ist zu klären

Auch das Thema Ärztehaus ist noch offen.

Die Kosten für eine Nutzung als Rathaus sind zu prüfen.

Auch eine Nutzung als Museum usw. soll geprüft werden.

Die Fraktion möchte heute noch keine konkrete Festlegung treffen.

GR Hanser bedauert sehr, dass das Gastronomie-Konzept nicht zum Tragen kommt.

Damals wurde von den beteiligten Fachleuten der Eindruck erweckt, dass es nicht so schwer wäre, einen Investor für das gastronomische Konzept zu finden.

Trotz der vielen Initiativen insbesondere des Bürgermeisters ist nun festzustellen, dass das Konzept Gastronomie gescheitert ist.

Es soll keine Veräußerung an einen Privaten erfolgen.

Er geht davon aus, dass der Gemeinderat andernfalls nur noch einen sehr geringen Einfluss haben würde und zu befürchten wäre, dass ein „Klotz“ hingestellt wird.

Der Gemeinderat muss sich ernsthafte Gedanken machen über eine öffentliche Nutzung insbesondere des Hauptgebäudes. Vielleicht fallen dem Gemeinderat ja noch andere öffentliche Nutzungen ein.

Ein Rathaus braucht einen Anbau. GR Hanser hat deshalb Bedenken bezüglich der Kosten für eine Rathausnutzung.

Zur Aussage, dass die Stube einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll, ist er bereit.

Bürgermeister Hahn erinnert daran, dass auch beim ersten Prozess „Pfaffenweiler denkt Zukunft“ eine Machbarkeitsstudie erstellt wurde, das muss auch hier so sein.

Auf weitere Nachfrage geht Herr Weber davon aus, dass die im Beschlussvorschlag enthaltenen Punkte ausreichen, um einen Verlängerungsantrag bewilligt bekommen zu können.

Die Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium lassen diesen Schluss zu.

Jedenfalls muss der Gemeinderat heute entscheiden, in welche Richtung die Gemeinbedarfsnutzung gehen soll.

Wenn die Untersuchung ein bestimmtes Ziel hat, können im zeitlichen Verlauf auch neue Ideen mit einfließen.

Er weist darauf hin, dass der Abbruch des Anwesens ehemals Schuble nur ein Vorschlag ist, gleiches gilt für den Dorfplatz.

GR Dr. Reif fragt, was passiert, wenn das Projekt unerwartet teuer werden sollte.

Herr Weber weist darauf hin, dass natürlich alles auch kostenmäßig realistisch bleiben muss.

GR Blattmann fragt konkret nach Nutzungsmöglichkeiten, falls die Stube für ein Rathaus nicht geeignet ist.

In Frage kommen Nutzungen für die Schule, Kinderbetreuung, auch als Bürgersaal. Ein Bürgersaal als alleinige Nutzung würde jedoch nicht ausreichen.

GR Faller erklärt, dass man nun an einem Punkt angelangt ist, wo der Gemeinderat Beschlüsse fassen muss, um einen neuen Weg zu gehen. Was dabei herauskommt, weiß man noch nicht.

Bürgermeister Dieter Hahn stellt schließlich mehrere Beschlussvorschläge zur Abstimmung. Über die einzelnen Vorschläge wird jeweils getrennt abgestimmt.

Der Gemeinderat fasst die folgenden einstimmigen Beschlüsse mit den Stimmen aller Mitglieder des Gemeinderats:

Der Gemeinderat beschließt, die Stube und das Stubenareal im Eigentum der Gemeinde zu behalten und nicht an einen Investor zu veräußern, weder zu Wohn- noch zu sonstigen Zwecken.

Der Gemeinderat verabschiedet sich von der Option der rein gastronomischen Nutzung und wird die Stube auch nicht für rein gastronomische Zwecke sanieren.

Der Gemeinderat beschließt, die Stube einer vorwiegend öffentlichen Nutzung zuzuführen.

Es soll geprüft werden, ob die Stube künftig als Rathaus der Gemeinde Pfaffenweiler, mit Bürger-, Fest- und Sitzungssaal und einer eventuellen Kleingastronomie genutzt werden kann.

Es soll geprüft werden, ob das jetzige Rathaus zu Zwecken der Kinder- und/oder Seniorenbetreuung genutzt werden kann.

Der konkrete Bedarf an Seniorenbetreuung ist durch einen externen Berater/Gutachter zu ermitteln.

Für die Umnutzung und den Umbau der beiden Gebäude wird eine Machbarkeitsstudie mit Kostenprognose in Auftrag gegeben.

Harry Schumacher, Protokollführer