



Gemeinderatssitzung am 23. September 2020

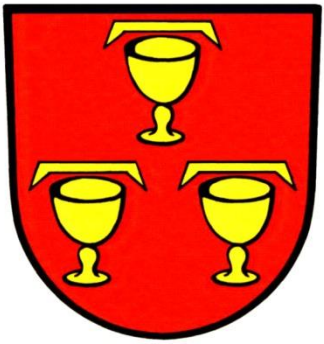
Öffentliche

Gemeinderatssitzung

am

23. September 2020

Chronologie

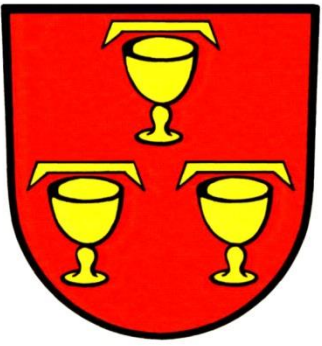


Gemeinderatssitzung am 23. September 2020

Gasthaus Stube – eine Chronologie der Ereignisse

April 2007

**Immobilieninserat in der BZ
„Sternelokal südlich von
Freiburg“ Liehaberobjekt
für 950.000 Euro zu
verkaufen**



Gemeinderatssitzung am 23. September 2020



Sternelokal südl. von Freiburg

Historisches Kulturdenkmal, Bj. 1575. Das Speiselokal m. stilvoller u. hochwertiger Ausstattung, ca. 55 Sitzplätze. Repräsentativer Speisesaal im OG m. ca. 100 Sitzplätzen. Im Souterrain sep. Gaststube mit eigenem Ausschank für 45 Personen. Hauptwhg. im DG ca. 150 m². Im OG Ausbaureserve für 3 Doppel- u. Einzelzimmer. Planung f. 12 weitere Zimmer im Nebengebäude liegt vor. Ein Liehaberobjekt für 950.000,- €

Weitere Angebote unter:

www.mibnet.de www.regio-klick.de

Markgräfler Immobilien-Büro

Ponkratz & Lehmann OHG

Werderstraße 11, 79379 Müllheim

Telefon 07631/1789-0, Fax 07631/1789-17

Juni 2007

Runder Tisch in der Stube mit Pächter, Denkmalexperte Willi Sutter und weiteren Teilnehmern; der Plan: mit Fördermitteln des Landessanierungsprogramms und einer Sanierungsgesellschaft soll Gebäude und Betrieb saniert werden

Juli 2007

Gemeinderat genehmigt Aussetzung der Ratenzahlungen offener Forderungen

Herbst 2007	Pächter der Stube erhält zum 20. Mal den Michelin-Stern; Gemeinde stellt Antrag auf Städtebauförderung
März 2008	Förderbescheid LSP geht bei der Gemeinde ein; die Zuwendung beträgt 500.000 Euro und der Förderrahmen 830.000 Euro; der Bewilligungszeitraum läuft bis zum 31.12.2016

Mai 2008

Gemeinde bittet das Landesdenkmalamt um Kostenbeteiligung für die notwendigen, denkmalbedingten Untersuchungen

August 2008

Denkmalexperte Willi Sutter legt für die Gründung einer Sanierungsgesellschaft ein Sanierungs- und Nutzungskonzept mit dem Einbau von 10 Hotelzimmern vor; die Kosten belaufen sich auf 1.035.000 Euro netto ohne Grunderwerb

September 2008	Das Sanierungskonzept wird den vom Pächter angesprochenen Stammkunden vorgelegt, 13 an der Zahl
November 2008	Mitteilung, dass die Investorengesellschaft zur Rettung der Stube nicht zustande kommt
29.11.2008	Klausur des Gemeinderates im Zukunftsprozess „Pfaffenweiler denkt Zukunft“; es wurde die Frage diskutiert, ob nicht auch die Stube als Wahrzeichen Pfaffenweilers in den Planungsprozess einbezogen werden sollte

Dezember 2008

In einem Gespräch mit Gemeinderäten, Bürgermeister und Pächter wird diesem angeboten, die Stube zu kaufen, für die nächsten 6 bis 10 Jahre zu verpachten, nachdem auch eine spätere Nutzung der Stube als Rathaus durchaus eine Option im Planungsprozess der Gemeinde darstellt.

Januar bis August 2009	Der Rechtsanwalt des Pächters und die Gemeinde bereiten in vielen Terminen den Erwerb der Stube. Ein Verkehrswertgutachten taxiert den Verkehrswert der Stube auf 450.000 Euro.
16.09.2009	Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung das Gasthaus Stube zu erwerben und einen Pachtvertrag für die Dauer von 6 Jahren zu schließen; da die Gemeinde ebenfalls von der Schuldenbereinigung betroffen ist, verzichtet sie auf nicht unerhebliche Forderungen.

19. Oktober 2009

Der notarielle Kaufvertrag für das Gasthaus Stube und die anteilige Zuwegung wird über einen Kaufpreis in Höhe von 432.000 Euro in Lörrach geschlossen.

November 2009

Der Gemeinderat beschließt im Zukunftsprozess „Pfaffenweiler denkt Zukunft“ einstimmig in öffentlicher Sitzung die Sanierung der Stube und Anbau eines Rathauses sowie ein Vereinshaus im heutigen Rathaus als Lösungsweg.

**Januar 2010 bis
Dezember 2010**

**Die Gemeinde erhält für den
Gründerwerb der Stube eine
Förderung in Höhe von 269.000
Euro ausgezahlt (=60 % der
Erwerbskosten)**

**Mit Bescheid vom 21.09.2010
gewährt das Landesdenkmalamt für
die Voruntersuchungen an der
Stube 13.940 Euro Zuschuss; das
Gasthaus verliert im November
seinen Michelin-Stern**

2011

Im März meldet sich die Baurechtsbehörde und kündigt eine Brandverhütungsschau für den Gastraum im Untergeschoss an. Aus der Kellerwirtschaft gibt es keinen 2. geeigneten Fluchtweg.

Es kommt Bewegung in den Zukunftsprozess „Pfaffenweiler denkt Zukunft“. In Abstimmung mit den Betroffenen und dem Planungsbeirat kommt es zu einer Abwandlung des so genannten Sancta-Clara-Weges. Ausgangspunkt waren Befürchtungen der kulturellen Vereine, dass am Ende des Zukunftsprozesses keine Gelder mehr für ein Vereinshaus vorhanden wären und es gab Widerstände im Turnverein bezüglich des geplanten Abbruches der alten TV-Halle. Auf Initiative des Bürgermeisters beschließen Gemeinderat und Planungsbeirat, an Stelle des Vereinshauses am jetzigen Rathaus die Batzenberghalle zu vergrößern. Somit kann die gastronomische Nutzung verbleiben.

2012

Die Gemeinde saniert die Toilettenanlagen in der Stube.

Gleichzeitig laufen Gespräche zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die gastronomische Nutzung durch den Erwerb von weiteren Flächen an.

Die restauratorischen Untersuchungen von Herr Grether beginnen im Dezember.

Februar 2013	Der Gemeinderat bespricht mit einem sachkundigen Bürger die Optionen für die Gastronomie.
Mai 2013	Zwei ortsansässige Betriebe sanieren einen Wasserschaden. Die Kosten in Höhe von rund 5000 Euro werden von der Versicherung erstattet.
Juni 2013	Schreiben an die Inventarisierung des Landesdenkmalamts; es wird an Hand der baugeschichtlichen Dokumentation von Herr Lohrum um eine Einschätzung der Denkmaleigenschaft des „Querbaus“ gebeten.

Juli 2013

Der Bürgermeister berichtet im Gemeinderat über das Interesse der angestellten Köchin, Frau M., die Nachfolge von Fritz Zehner anzutreten. Die Stube wäre gut mit Gästezimmern zu führen.

Im Herbst erobert Fritz Zehner den Michelin-Stern wieder zurück.

09.12.2013

Das Landesdenkmalamt teilt nach Anhörung der Gemeinde mit, dass der Denkmaleintrag für die Stube geändert wird. Der südliche Anbau nimmt nicht mehr an der Denkmaleigenschaft des Anwesens teil. Hintergrund ist ein Gutachten von Burghard Lohrum, wonach dieser Querbau im Wesentlichen im 19. Jahrhundert entstanden ist und das Dachwerk „ruinös und abgängig“ ist. Auch die Scheune ist auf Grund Ihrer umfassenden Erneuerung kein Kulturdenkmal mehr.

2014	Die restauratorischen Untersuchungen werden fortgesetzt.
26. Juli 2014	BZ-Interview mit Kronprinzessin Frau M., die an einem TV-Wettbewerb für Nachwuchsköche teilnimmt. Die Schlagzeile lautet „Die Meisterin will Königin werden“. Die 23jährige ist die Hoffnungsträgerin für die Gemeinde.

18.03.2015

In nichtöffentlicher Gemeinderatssitzung erneuert der Gemeinderat den Auftrag an die Verwaltung, die Stube gastronomisch zu nutzen und das Eigentum an der Stube aufzugeben.

05.05.2015

Großer Behördentermin mit den Denkmalbehörden. Die von der Gemeinde veranlassten Gutachten werden begrüßt. Im Hinblick auf notwendige An-, Quer- oder Neubauten gilt Folgendes: *Der Querbau sollte nicht unmittelbar am Turm anschließen, der Neubau muss sich unterordnen, damit die Stube als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung frei- und herausgestellt wird.*

17.06.2015

Umfassender Sachstandsbericht zur Stube in der öffentlichen Gemeinderatssitzung; Gemeinderat Hanser und Bürgermeister Hahn unterstreichen die Richtigkeit der Entscheidung, die Stube gastronomisch zu nutzen

16.11.2015

Der restauratorische Abschlussbericht für die Stube liegt vor.

29.02.2016	Restaurator und Bauhistoriker stellen die Ergebnisse des denkmalpflegerischen Vorprojekts im Hinblick auf die historische Substanz des Gebäudes in der Stube der Öffentlichkeit vor.
29.02.2016	Die Pläne zur Sanierung und Erweiterung der Stube werden in einer Einwohnerversammlung vorgestellt. Aus der Einwohnerversammlung kommt an, dass die Frage einer Bürgerbeteiligung (Bolando) noch nicht bzw. nicht ausreichend geprüft wurde

April 2016

Die Frage einer solchen Beteiligungsgesellschaft wird von einem Steuerberater- und Rechtsanwaltsbüro geprüft; schwierig, ist ob und in welchem Umfang die Gesellschafter auch an den steuerlichen Abschreibungen der Stube partizipieren können.

13.5.2016

Aufruf im Gemeindeblatt, dass sich Interessenten für eine Beteiligungsgesellschaft melden können; es melden sich 9 Personen/Familien

Juni 2016	9 Personen/Familien sind zu wenig; der Bürgermeister dankt allen Interessenten in einem Schreiben und bietet Ihnen Gespräche an. Der Gemeinderat diskutiert erneut in öffentlicher Sitzung über die weitere Vorgehensweise.
Juli 2016	Bürgermeister führt ein Gespräch mit Pächter und Frau M.; Er überbringt das klare Signal des Gemeinderats, dass das Gespann Zehner/M. nach wie vor Wunschpartner der Gemeinde sind

14. Juli 2016	Der Geotechnische Bericht der beauftragten Ingenieurgruppe liegt vor – ohne besondere Auffälligkeiten.
21. Juli 2016	Gespräch mit dem Innovationsfonds der badenova zur Frage einer innovativen energetischen Versorgung der Stube
12.10.2016	Fachgespräch mit Vertretern der Denkmalbehörden im Landratsamt; die Gemeinde muss ein konservatorisches Gesamtkonzept für die Sanierung der Stube vorlegen

November 2016

Gespräch mit Zehner/M.; der Bürgermeister erläutert die neue Sachlage im Hinblick auf den möglichen Erwerb der Teilfläche Schuble

22.12.2016

Die Gemeinde erwirbt eine Teilfläche von über 400 qm vom Nachbarn der Stube zu einem Kaufpreis von 190.000 Euro; vorausgegangen waren 7 Jahre Verhandlungen

Januar 2017	Stubenklausur
08.03.2017	Es wird mitgeteilt, dass Frau M. auf Wanderschaft ist und berufliche Erfahrungen sammeln möchte; sie will aber wieder zurück in die Region
22.03.2017	Gespräch mit sachkundigem Bürger, Klaus Wehrle und einem Sachverständigen für Gastronomie zum Umfang des notwendigen gastronomischen Gutachtens.

25. Juli 2017	Gespräch mit dem Rechtsanwalt des Pächters, Frau M. und Herr Wehrle; Gegenstand des Gespräch ist die Klärung des Konzepts und der Investitionssumme; Frau M. erstellt ein Betriebskonzept für die Stube.
Juli 2017	Das Konzept von Frau M. sowie die Frage möglicher Pachteinahmen für den Investor wird von einem unabhängigen Gutachter für Gastronomie geprüft
Oktober 2017	Der Küchenmeister des Pächters bewirbt sich um die Übernahme der Stube

07.11.2017

**Ortstermin mit dem
Wirtschaftskontrolldienst (WKD) in
der Stube; die Übernahme der
bestehenden Konzession kann bei
der Beseitigung von eher leichten
Mängeln erfolgen.**

22.11.2017

**Gespräch mit dem Rechtsanwalt des
Pächters und Frau M.; der
Bürgermeister nennt mögliche
Verkaufspreise der Stube und des
Nachbargrundstücks für
gastronomische Zwecke**

22.12.2017	Ein Immobilienmakler aus Freiburg, der Stammgast in der Stube ist, interessiert sich für das Objekt.
27.12.2017	Der Rechtsanwalt des Pächters fordert im Falle der Übernahme durch den Küchenmeister Investitionen für die ein neues Kühlhaus, den Saal und die Auflagen des WKD; der Küchenmeister verlässt die Stube in ein 2-Sterne-Haus in Basel

16.01.2018

Ein Immobilienmakler stellt dem Bürgermeister und den beiden Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderats seine Ideen vor; er bevorzugt eine gastronomische Nutzung ohne Garantie. Die Refinanzierung soll über Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück erfolgen.

25.01.2018

Einwohnerversammlung in der Batzenberghalle zum Thema Stube; die Gemeinde legt alle Zahlen offen und erklärt, es werde nun eine Marktsondierung stattfinden.

28.03.2018	Konstituierende Sitzung des Arbeitskreises Stube, den der Gemeinderat beschlossen hat; Auftrag ist die Organisation der im Gemeinderat beschlossenen Marktsondierung
11.04.2018	Der aktuelle Geschäftsführer der Dehoga rät, die Stube in der AHGZ (Fachmagazin für Gastronomie) zu inserieren.

18.04.2018	Der Gemeinderat stimmt einer Änderung zur Herabsetzung der Kaltmiete zu.
19.04.2018	Der Bürgermeister informiert die Kommunalaufsicht über die Marktsondierung der Gemeinde; von dort kommen keine Einwände.

20.04.2018

Sachverständiger für Gastronomie bestätigt die Qualität des Gemeinde-Exposé. Zitat aus der Mail „ Sehr geehrter Herr Hahn, ... Ja, das ist doch prima so. Kurzes Inserat und im Exposé stehen dann einige Daten zu den Gasträumen und den übrigen Gegebenheiten. So hat nicht nur ein Investor sondern auch ein Gastronom eine ungefähre Vorstellung zur Größe des Betriebs. – Da bleibt mir nur, Ihnen viel Erfolg zu wünschen! Und sollte ich Gastronomen oder Investoren kennenlernen, die dafür in Frage kommen, dann erhalten Sie von mir eine Nachricht.

16.05.2018	Bericht im Gemeinderat über die Marktsondierung
Mai 2018	Der Bürgermeister wendet sich an die Vorstände der Volksbank Freiburg und der Sparkasse Staufen-Breisach mit der Bitte um Unterstützung. Das Inserat für die Stube erscheint in der BZ, der AHGZ und im Immobilienscout24.de.

27. Juni 2018	Der Bürgermeister wendet sich an verschiedene, bekannte Gastronomen der Region und bittet um Unterstützung.
06.07.2018	Nachdem zwei junge Hotelmanager – einer aus unserer Gegend – im Juni Interesse angemeldet haben, findet ein Orts- und Besichtigungstermin in der Stube statt.
10. Juli 2018	Es wird mitgeteilt, dass Frau M. momentan in einem Betrieb am Kaiserstuhl arbeitet; das Interesse an der Stube sei noch nicht gänzlich erloschen...

13.07.2018	Gespräch mit einem interessierten jungen Investor; nach Ansicht aller Unterlagen teilt er 14 Tage später mit, sich für ein anderes Projekt entschieden zu haben.
17. Juli 2018	Gespräch mit einem Interessenten aus Freiburg, der bereits ältere Gasthäuser saniert hat und früher in Pfaffenweiler gewohnt hat; wenige Tage später teilt er mit, dass er wegen der fehlenden Wirtschaftlichkeit kein Interesse mehr habe
18. Juli 2018	Sachstandsbericht zur Marktsondierung in öffentlicher Gemeinderatssitzung

31. Juli 2018

Es meldet sich ein Architektenpaar, das eine Stiftung zum Erhalt von wertvollen alten Gebäuden gründen möchte und ein altes Gebäude als Seminarhaus mit Gastronomie sucht; kurze Zeit später erfolgt eine Absage, da die Hausbank das Konzept nicht mitträgt.

19. Dezember 2018	Bericht über die Marktsondierung Stube in öffentlicher Gemeinderatssitzung; weder Investor noch Pächter gefunden; es wird Zeit über Alternativen nachzudenken.
21. Dezember 2018	Der Inhaber einer Kultkneipe in Freiburg, teilt mit, dass er sich auf Grund eines anderen Objekts mit der Stube nicht verzetteln wolle.
21. Dezember 2018	Der Bürgermeister wendet sich an einen weiteren bekannten Gastronomen aus Freiburg; der hat Interesse als Investor aufzutreten, benötigt aber eine Rendite von mindestens 5 bis 6 %.

24. Januar 2019

Die Stube wird zum Thema einer Einwohnerversammlung mit über 300 Gästen; in Abstimmung mit dem Gemeinderat wird diese Einwohnerversammlung als Workshop und Ideenwerkstatt für die Bevölkerung genutzt; der Gemeinderat möchte wissen, ob die Stube überhaupt im Eigentum der Gemeinde bleiben soll und welche öffentlichen Nutzungen Pfaffenweiler fehlen. Die Beteiligung ist groß.

11. März 2019

Auf Vermittlung eines bedeutenden Gastronomen vom Kaiserstuhl findet ein Gespräch mit einem Sterne-Koch aus München statt, der sich aus familiären Gründen in der Region niederlassen will; der Sterne-Koch hat in der Zwischenzeit abgesagt und wird in Freiburg ein Gasthaus mit Hotel übernehmen

12.10.2019

Der Gemeinderat beschäftigt sich in einer Klausur mit den Ideen aus dem Einwohner-Workshop.

13.11.2019

Der Gemeinderat beschäftigt sich in öffentlicher Sitzung intensiv mit der weiteren Vorgehensweise zur Stube; es werden auf Wunsch des Gemeinderats Fragen und Stellungnahmen aus der Bürgerschaft zugelassen. Es kommt zu mehreren Beschlüssen, u.a., dass die Stube nicht veräußert werden soll, dass keine rein gastronomische Nutzung mehr stattfinden soll und eine überwiegende öffentliche Nutzung mit Rathaus im Wege einer Machbarkeitsstudie geprüft werden soll.

Juni 2020

Der Gemeinderat senkt die Pacht für die Stube für drei Monate auf Grund des Corona-Lock-Downs und dauerhaft auf Grund einer altersbedingt geänderten Betriebsführung

August 2020

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien liegen vor und werden dem Gemeinderat in einer Klausur vorgestellt.

August 2020	Die Gemeinde veröffentlicht alle Beratungsvorlagen und Pläne des Gesamtkonzepts im Internet und im Gemeindeblatt und bietet Einsichtnahme in die Unterlagen im Rathaus an
11.09.2020	Das Bürgerbegehren zum Erhalt der Stube als Gasthaus mit 473 Unterzeichnern wird im Rathaus übergeben.