

## B E S C H L U S S

aus der 28. Sitzung  
der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach  
am Donnerstag, 14.12.2023

### Öffentlicher Sitzungsteil

<b>8.</b>	<b>Verlängerung Vertrag Kreisstadt Erbach - Christof Mahnel</b>	<b>VL-190/2023 1. Ergänzung</b>
-----------	---	-------------------------------------

Der stellv. Ausschussvorsitzende A.Weyrauch (CDU) berichtet von der mehrheitlichen Beschlussempfehlung im Haupt – und Finanzausschuss.

Bürgermeister Dr. Traub erläutert die Vorlage und appelliert als Antragsteller an die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung dem Beschlussvorschlag zuzustimmen. Einzelne Passagen des Kaufvertrags aus August 2022 werden explizit erläutert.

Seitens der Stadt hat es nach Abschluss des Kaufvertrages fast ein Jahr gedauert, bis der Bebauungsplan für die Hälfte des im Vertrag textlich skizzierten Gebietes fertiggestellt und beschlossen wurde. Nachvollziehbarerweise hat sich der Projektentwickler erst nach dem Inkrafttreten des B-Planes an die Fertigstellung der konkreten Bauanträge gemacht.

Vor Einreichung der konkreten Bauanträge hat sich für den Projektentwickler die Stellplatzfrage gestellt. Für das Ärztehaus sind im Planentwurf die Vorgaben weitestgehend erfüllt, da eine große Zahl von Stellplätzen innerhalb des Ärztehauses geschaffen werden kann. Die zentrale Frage für das Hotelprojekt sind die ca. 100 zu schaffenden Stellplätze. Es gab über Wochen einen regen Austausch mit der Stadt, wie diese Stellplätze geschaffen werden können. Von Seiten der Stadt wurde dem Projektentwickler schließlich angeboten, das Parkdeck auf Kosten des Bauherrn zu erweitern. Es folgte eine Abstimmung mit dem Kreisbauamt, ob das grundsätzlich möglich wäre. Dem wurde mündlich von Seiten des Kreisbauamts zugestimmt. Die drei Pakete des Bauantrags (Ärztehaus, Hotel, Parkdeck) wurden vom Projektentwickler in der ersten Novemberwoche beim Kreisbauamt eingereicht. Innerhalb von zwei Kalenderwochen folgten die ersten Nachforderungen durch das Kreisbauamt. Die meisten Nachforderungen beziehen sich auf das Parkdeck. Die Nachforderungen beinhalten u.a. ein Emissionsgutachten, Denkmalschutz und Photovoltaik.

Von Seiten des Kreisbauamts wurde mitgeteilt, dass die weitere Sichtung der Unterlagen voraussichtlich erst Ende Dezember erfolgen kann.

Bürgermeister Dr. Traub teilt abschließend mit, dass das Hotelprojekt eine einmalige Chance für die Kreisstadt auf ein Hotel ist, welches seit vielen Jahren gewünscht und als dringend notwendig betrachtet wird. Der Projektierer sowie der Investor stehen unabhängig der steigenden Baukosten und Zinsen weiterhin hinter dem Projekt. Er weist nochmals darauf hin, dass die zusätzlichen Zinsbelastungen durch die Vertragsverlängerung i.H.v. 13.785 € der Projektentwickler trägt. Sollte einer Fristverlängerung nicht zugestimmt werden, ist davon auszugehen, dass der Projektentwickler sowie der Investor das Projekt für beendet erklären.

Fraktionsvorsitzender Gänssle (ÜWG) geht auf die Machbarkeitsstudie der Uni Würzburg vor einigen Jahren ein, welche das Potential eines Hotels in der Kreisstadt Erbach ausgearbeitet hatte. Es gilt zu beachten, dass Stand jetzt das aktuelle Projekt weiterhin realisiert werden kann. Die Stadtverordnetenversammlung hat per mehrheitlichem Beschluss dem Erwerb des Geländes im Jahr 2021 zugestimmt. Sollte der Fristverlängerung nicht zugestimmt werden, könnte ein Streit bei Gericht folgen. Dies kann zu Lasten beider Vertragsparteien gehen. Auch wenn etwas Zeit verloren geht, gilt es zu beachten, dass die erhöhte Zinslast der Bauherr

trägt. Trotz steigender Baukosten und erhöhter Zinslast bleibt der Bauherr dem Projekt treu, was dessen Ernsthaftigkeit belegt.

Fraktionsvorsitzende Weyrauch (B90/Grüne) weist darauf hin, dass bereits Baurecht geschaffen wurde. Zwischen dem Bebauungsplan und dem Eingang der Bauanträge beim Kreisbauamt vergingen vier Monate. Sie ist der Meinung, dass die sechs Monate Fristverlängerung willkürlich sind. Alternativ schlägt sie zur Fristverlängerung den 15. Januar 2024 vor. Die Stellplatzfrage stellt sich ihrer Meinung nach nicht, da bauplanungsrechtliche Grundlagen von Seiten der Kreisstadt Erbach geschaffen wurden. Abschließend erläutert sie die ablehnende Haltung der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen.

Fraktionsvorsitzender Schwinn (SPD) bewertet alle Bedingungen durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung als erfüllt. Er erläutert die ablehnende Haltung der SPD-Fraktion.

Stadtverordnetenvorsteher Duarte übergibt seinen Vorsitz der Stadtverordnetenversammlung an den stellvertretenden Stadtverordnetenvorsteher Petersik (CDU).

Herr Petersik erteilt Herrn Duarte das Wort. Herr Duarte erläutert die Machbarkeitsstudie der Uni Würzburg. Investoren konnten auch in der Vergangenheit, auch in Nachbarkommunen schnell gefunden werden. Es haperte oft an der Akquirierung eines Hotel-Betreibers. Die Stellplatzfrage bewertet er als kritisch, auch wenn er ein Fürsprecher des Hotelprojekts ist. Er befürchtet, dass bspw. Busparkplätze wegfallen. Es gilt zu beachten, dass für die Kreisstadt keine zusätzlichen Kosten entstehen. Ein Hotel in Erbach ist seit Jahren eines der Hauptthemen in Erbach. Man steht kurz vor der Realisierung, weshalb er den Beschlussvorschlag nicht ablehnen wird.

Herr Petersik übergibt Herrn Duarte den Vorsitz der Stadtverordnetenversammlung.

Bürgermeister Dr. Traub informiert, dass auf anderer Stelle des Parkdeckareals drei neue Busparkplätze geschaffen werden.

Auf den Wortbeitrag Christa Weyrauchs informiert Bürgermeister Dr. Traub, dass bei Aufstellung des Bebauungsplans dem Bauherrn nicht vorgeschrieben werden kann, wo er die geforderten Stellplätze schafft. Er lässt nicht unerwähnt, dass die Fraktion Bündnis 90 / Grüne seit Beginn das Hotelprojekt generell ablehnt.

Auf den Wortbeitrag von Gernot Schwinn macht er nochmals deutlich, dass das Hotelprojekt beendet ist, wenn die Fristverlängerung nicht mehrheitlich befürwortet wird.

Stadtverordnetenvorsteher Duarte unterbricht die Sitzung um 21:11 Uhr.

Stadtverordnetenvorsteher Duarte setzt die Sitzung um 21:24 Uhr fort.

A. Weyrauch (CDU) nennt zwei Punkte welche am Vertrag geändert werden sollten:

- Die Grundstücke, die nicht mehr Teil des Bebauungsplans sind, sollen in der Ergänzung des Kaufvertrags herausgestrichen werden.
- Die Kreisstadt Erbach hat alle notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Unabhängig von einer etwaigen Fristverlängerung von 6 Monaten.

Bürgermeister Dr. Traub begrüßt den Vorschlag aus der CDU-Fraktion. Er rät allerdings davon ab, dem Notar gegenüber bereits explizit zu erklären, dass die Stadt die baurechtlichen Grundlagen geschaffen hat. Im Falle einer solchen Erklärung käme die Vertragsverlängerung lediglich einem Zahlungsaufschub gleich. Dies entspräche aber nicht der Intension der Vertragsverlängerung.

Fraktionsvorsitzender Gänssle stimmt dieser Haltung zu.

Stadtverordneter Pfau (SPD) bewertet den Sachverhalt so, dass aufgrund dessen, dass alle baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, eine neue Entscheidungsgrundlage vorliegt.

Fraktionsvorsitzender Schwinn bewertet den Sachverhalt so, dass ein neuer Vertrag erneut eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung bedarf.

Fraktionsvorsitzender Gänssle informiert, dass der Bebauungsplan insgesamt vier Grundstücke umfasst, die Stadtverordnetenversammlung aber nur für zwei Grundstücke das Baurecht geschaffen hat. Ob man sich deshalb möglicherweise bei Gericht streiten sollte, gilt es zu hinterfragen. Der modifizierte Kaufvertrag, bzw. dessen Ergänzung soll die genannten Ergänzungen der CDU-Fraktion enthalten. Abschließend teilt er mit, dass eine Fristverlängerung von sechs Monaten nicht bedeutet, dass der Zeitraum voll ausgereizt wird. Eine zeitnahe sowie priorisierte Finalisierung wird gewünscht.

Bürgermeister Dr. Traub stimmt den Ausführungen des Fraktionsvorsitzenden Gänssle zu. Der modifizierte Vertrag soll auf das Gebiet des beschlossenen B-Planes beschränkt werden.

Fraktionsvorsitzende Weyrauch bewertet den Kaufvertrag so, dass sie nicht rechtssicher entscheiden kann. Sie stellt eine Fristverlängerung bis zum 31.01.2024 zur Diskussion.

Bürgermeister Dr. Traub erklärt, dass der Vertrag seit August 2022 allen Stadtverordneten vorliegt. Weiter erklärt er, dass die Fristverlängerung nicht ausgereizt werden muss. Eine Fristverlängerung bis 31. Januar 2024 bewertet er als inakzeptabel.

Stadtverordneter Rothermel (B90/Grüne) teilt seine Sorge mit, dass die Kreisstadt Erbach sich angreifbar macht und sieht potentielle Schadensersatzforderungen des Bauherrn an die Kreisstadt Erbach. Nach der anstehenden Bürgermeisterwahl würde sich das Hotelprojekt erledigt haben.

Fraktionsvorsitzender Schwinn betont, dass die Kreisstadt Erbach die notwendigen Bedingungen erfüllt hat. Durch die Fristverlängerung suggeriert die Stadtverordnetenversammlung etwaige Verfehlungen und macht sich angreifbar.

Bürgermeister Dr. Traub fasst die Diskussion zusammen und modifiziert den Beschlussvorschlag hinsichtlich des Fraktionsvorschlags der CDU-Fraktion. Es sei klar zu erkennen wer das Hotelprojekt befürwortet und wer es ablehnt. Daher bittet er um zeitnahe Abstimmung.

#### **Beschluss:**

**Der am 23.08.2022 zwischen der Stadt Erbach und dem Projektentwickler Christof Mahnel geschlossene Vertrag zum Verkauf/Erwerb des Grundstücks Flur 1 Nr. 906/9 (Gebäude und Freifläche) wird um sechs Monate, d.h. bis zum 30. Juni 2024 verlängert. Der Magistrat wird beauftragt, zeitnah die konkrete Ergänzung oder Neufassung des Vertrages zwischen den beteiligten Parteien und dem beteiligten Notar auszuarbeiten.**

#### **Folgende Aspekte sollen in der Vertragsergänzung zum Ausdruck kommen:**

- **Die Grundstücke die nicht mehr Teil des Bebauungsplans sind, sollen herausgestrichen werden.**
- **Für den Bereich des von ihr beschlossenen Bebauungsplanes hat die Stadt die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Hotels und des Ärztehauses geschaffen.**

#### **Abstimmung:**

**14 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 7 Stimmenthaltung(en)**