Niederschrift

Öffentlicher Teil

Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss Quedlinburg

SI/WVLQ/09/16

Sitzungstermin:	Dienstag, 11.10.2016 17:00 bis 19:05 Uhr
Ort, Raum:	Ratssitzungszimmer des Rathauses, Markt 1

Beginn des öffentlichen Teils: 17:00 Uhr Ende des öffentlichen Teils: 18:14 Uhr

Anwesend

Ausschussvorsitzender
Herr Ulrich Thomas

Ausschussmitglieder
Herr Peter Deutschbein — Vertreter für Frau Tauwaldt
Frau Sonja Große
Herr Manfred Kaßebaum
Herr Dr. Bernd Mühlhäusler
Herr Jörg Pfeifer
Herr Dieter Schmidt — Vertreter für Herrn Brinksmeier

Schriftführer
Frau Brigitte Schmidt

Verwaltung
Herr Henning Rode
Herr Wolfgang Scheller
Frau Julia Rippich

Abwesend

Stellv. Ausschussvorsitzender
Herr Reinhard Brinksmeier — vertreten durch Herrn Schmidt

Ausschussmitglieder
Frau Angela Tauwaldt — vertreten durch Herrn Deutschbein
Herr Hans-Joachim Wagner

Tagesordnung - Öffentlicher Teil -

TOP 1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit sowie der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung
TOP 2	Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellen der endgültigen Tagesordnung
TOP 3	Entscheidung über Einwendungen und Feststellung der Niederschrift vom 16.08.2016
TOP 4	Bericht der Verwaltung
TOP 4.1	Bericht über die Ausführung gefasster Beschlüsse und Eilentscheidungen sowie Eilbeschlüsse des Oberbürgermeisters gemäß KVG LSA
TOP 4.2	Bericht zu aktuellen Fragen und wichtigen Angelegenheiten
TOP 5	Erläuterung des Sanierungs- und Investitionskonzeptes der Liegenschaft des ehemaligen Kurzentrums in Bad Suderode durch die Eigentümerin, die European Special Properties GmbH
TOP 6	Vorlagen
TOP 7	Anträge
TOP 8	Anfragen

TOP 9 Anregungen

TOP 10 Schließen des öffentlichen Teils

TOP 19 Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse der heutigen Sitzung mit wesentlichem Inhalt

TOP 20 Schließen der Sitzung

Protokoll - Öffentlicher Teil -

zu TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit sowie der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende Herr StR Thomas eröffnet sodann förmlich um 17:00 Uhr die außerplanmäßige Sitzung und begrüßt alle Ausschussmitglieder, Vertreter der Verwaltung mit dem stellvertretenden Oberbürgermeister, Herrn Scheller, und dem Wirtschaftsförderer, Herrn Rode, Frau Elze von der EUROPEAN SPECIAL PROPERTIES, die Presse und Einwohner der Welterbestadt Quedlinburg.

Herr Vorsitzender StR Thomas stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die gegebene Beschlussfähigkeit fest.

Die Beschlussfähigkeit ist durch die Anwesenheit von 7 Mitgliedern gegeben.
Soll: 8 Ist: 7

zu TOP 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellen der endgültigen Tagesordnung

Es liegen keine Änderungsanträge für die Tagesordnung vor. Über die Tagesordnung wird ungeändert endgültig beschlossen.

ungeändert beschlossen
Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Mitwirkungsverbot: 0

zu TOP 3 Entscheidung über Einwendungen und Feststellung der Niederschrift vom 16.08.2016

Es gibt keine Einwendungen und Feststellungen zur Niederschrift.
Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Mitwirkungsverbot: 0
Somit gilt die Niederschrift als bestätigt.

zu TOP 4 Bericht der Verwaltung

zu TOP 4.1 Bericht über die Ausführung gefasster Beschlüsse und Eilentscheidungen sowie Eilbeschlüsse des Oberbürgermeisters gemäß KVG LSA

Herr Rode informiert, dass zur Ausführung der gefassten Beschlüsse kein neuer Sachstand vorliegt. Der Bericht über die Ausführung gefasster Beschlüsse wurde den Stadträten ausgereicht.

Es wurden in der Zeit vom 20.09.2016 bis zum heutigen Tag keine Eilbeschlüsse gemäß KVG LSA durch den Oberbürgermeister gefasst.

zu TOP 4.2 Bericht zu aktuellen Fragen und wichtigen Angelegenheiten

Herr Rode erinnert zum Thema Standort der Radstation, dass bereits in der letzten Sitzung des Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss Quedlinburg darüber diskutiert wurde. Der Ausschuss hatte sich hier positioniert, den Standort Wipertihof zu präferieren und zu priorisieren. Dazu gab es im letzten Haupt- und Finanzausschuss Quedlinburg eine ähnliche Diskussion und Ergebnis. In der Zwischenzeit fanden Prüfungen und Vororttermine im Wipertihof mit den entsprechenden Protagonisten statt. Eine schriftliche Interessenbekundung seitens der Besitzer liegt vor. In der ersten Prüfung ergaben sich keine Ausschlusskriterien. Eine abschließende Prüfung müsste während des Prozesses der Beantragung der Förderung durchgeführt werden. Es gibt bis zum heutigen Tag keine Kriterien, den Standort auszuschließen. Eine geänderte Beschlussfassung im Sinne des Änderungsantrages (im Haupt- und Finanzausschuss Quedlinburg wurde noch ein Prüfauftrag formuliert), der nach Möglichkeit den Standort Wipertihof präferiert, wird in der kommenden Stadtratssitzung vorliegen.

Herr Vorsitzender StR Thomas weist noch einmal darauf hin, dass die Radstation ihren Standort erst in der Carl-Ritter-Straße haben sollte, dann aber Überlegungen getroffen wurden, dass der Wipertihof ein besserer Standort, betreffs Betreuung und Schutz vor Vandalismus und Beschädigungen, ist. Inzwischen gab es einen Termin mit Herrn Rode, Frau Schloms vom Bauamt der Stadtverwaltung Quedlinburg und Herrn Vorsitzender StR Thomas selbst, bei dem es die grundsätzliche Bereitschaftserklärung der dortigen Gewerbetreibenden gab, die Station in Eigenregie zu bewirtschaften und zu betreuen. Daraufhin hat sich der Haupt- und Finanzausschuss Quedlinburg entschlossen, in Voraussicht, dass sich die Parteien einig sind, den Wipertihof zu präferieren und die so geänderte Beschlussfassung in der kommenden Stadtratssitzung vorzulegen.

Es gibt keine weiteren Fragen und Hinweise zum Bericht der Verwaltung.

zu TOP 5 Erläuterung des Sanierungs- und Investitionskonzeptes der Liegenschaft des ehemaligen Kurzentrums in Bad Suderode durch die Eigentümerin, die European Special Properties GmbH

Herr Vorsitzender StR Thomas stellt den Punkt 5 vor. Er verdeutlicht noch einmal das große öffentliche Interesse und das hohe Interesse der Stadträte der Welterbestadt Quedlinburg am Sanierungs- und Investitionskonzept der Liegenschaft des ehemaligen Kurzentrums in Bad Suderode. **Herr Vorsitzender StR Thomas** betont wie wichtig das Gelingen des Konzeptes für den Ortsteil Bad Suderode, für die Gäste der Welterbestadt Quedlinburg und auch für das Unternehmen selbst ist. Er begrüßt ganz herzlich Frau Daniela Elze, von der Geschäftsleitung der EUROPEAN SPECIAL PROPERTIES. Frau Elze wird eine Präsentation zum Sanierungs- und Investitionskonzept der Liegenschaft des ehemaligen Kurzentrums in Bad Suderode geben.
Herr Vorsitzender StR Thomas sieht die Ernsthaftigkeit der Bemühungen des Unternehmens im Wahrnehmen des Termins. Weiterhin bemerkt er, dass beim Benötigen von Hilfe bei der Lösung anstehender Probleme die Bereitschaft aus der Verwaltung der Welterbestadt Quedlinburg und aus dem Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss Quedlinburg vorliegt.
Herr Vorsitzender StR Thomas bittet zuerst Herrn Scheller, aus Sicht der Stadtverwaltung Quedlinburg, für alle Anwesenden Ausführungen zum aktuellen Stand zu geben.

Herr Scheller begrüßt alle Anwesenden und gibt vorab den Hinweis auf ein Exposé , welches die Projektbeschreibung zur Liegenschaft des ehemaligen Kurzentrums in der Welterbestadt Quedlinburg, Ortsteil Bad Suderode, beinhaltet. An Hand dieses Exposés wird Frau Elze im Wesentlichen die Vorgehensweise von EUROPEAN SPECIAL PROPERTIES erläutern.
Das Exposé wird für die Ausschussmitglieder ausgereicht. Herr Scheller gibt aus seiner Sicht und aus Sicht der Ausschüsse und des Stadtrates, einen chronologischen Abriss zur Liegenschaft des ehemaligen Kurzentrums und Erläuterungen zum aktuellen Stand. Er erinnert daran, dass am 8. Oktober 2015 die Beurkundung zur Veräußerung der Immobilie des Kurzentrums in Bad Suderode vorgenommen wurde. Im Sinne des damaligen Kaufinteressenten wurde eine Teilfläche (von ca. 4400 m²) im Kurpark zum gleichen Datum veräußert, weil dort schon die ersten konzeptionellen Überlegungen bestanden, dass man neben der Sanierung und der Unterhaltung des Immobilienbesitzes auch noch alternativ Möglichkeiten sucht für eine weitere Investition auf diese im Kurpark nicht bebaute Fläche.
Die zweite Beurkundung wurde auch am 8. Oktober vorgenommen. Die Besitzübergabe wurde am 2. März 2016 durchgeführt und somit konnte die Immobile als Kern des Eigentums an die jetzige Eigentümerin übertragen werden. Durch Vermessungsaufgaben bei der ca. 11000 Quadratmeter großen Fläche sind im Juli die Eigentumsrechte für die Teilfläche von ca. 4400 Quadratmetern übertragen wurden. Somit besitzt die jetzige Eigentümerin beide Flächen. Herr Scheller erinnert an die Abwicklung des Grundstückskaufvertrages gegenüber dem ursprünglichen Käufer und dem Prozess, der damals noch anhängig war und zu dem bewertet werden musste, ob ohne möglichen Schadenersatz im Sinne der Entwicklung der Immobile für die neue Käuferseite, der jetzigen Eigentümerin, eine Veräußerung stattfinden kann. Die Entscheidung viel zu Gunsten der Eigentümerin aus. In zweiter Instanz gab es eine rechtskräftige Entscheidung, dass keinerlei Ansprüche gegenüber der damaligen Käuferseite noch zu verwirklichen sind. Im Kaufvertrag wurden die gegenseitigen Rechte und Pflichten festgehalten, insbesondere die Investitionsbindungen und -verpflichtungen im Sinne der Aufrechterhaltung der Immobile. Auch die Weiterentwicklung mit den vorgesehenen Vorstellungen, die die Investitionen im Hotelbereich betreffen, wurden im Grundstückskaufvertrag verankert, zeitlich untersetzt, mit der Frist, bis wann die Baugenehmigungsunterlagen hierzu einzureichen sind und bis wann die Realisierung der Investition vorzunehmen ist. Die Unterlagen waren termingemäß zum 31. August 2016 beim Landkreis Harz zur Bearbeitung eingereicht worden. Herr Schellers Dank geht insbesondere an den Landkreis Harz und an den Fachbereich Stadtentwicklung und –sanierung, Frau Rippich, die den baurechtlichen Prozess im Sinne der Eigentümer und der Welterbestadt Quedlinburg offensiv begleiteten. Im Vertrag ist eine Investition von ca. 30 Millionen Euro vorgesehen. Ein neuer Hotelkomplex ist an der Peripherie der Brinkstraße vorgesehen. Dort sind verschiedene Abwägungen im direkten Gespräch mit dem Landkreis Harz zum Verfahren der Bauleitplanung und zum Genehmigungsverfahren noch zu treffen.
Desweiteren besteht eine weitere Frist (in ein paar Monaten) zur Fertigstellung der Investition, wenn dann die Baugenehmigung erteilt ist.
Herr Scheller weist darauf hin, dass es der Welterbestadt Quedlinburg wichtig war, nicht den gesamten Kurpark und die Heilquelle zu veräußern. Für die Fläche am Badehaus und der Terrasse, die alljährlich für die Harzer Bergparade genutzt wird, soll im Rahmen einer Kostenteilung für die Unterhaltung dieser Flächen gesorgt werden. Er bedankt sich für die Aufmerksamkeit und weist auf eine Diskussionsmöglichkeit nach dem Vortrag von Frau Elze im öffentlichen Teil hin.

Herr Vorsitzender StR Thomas bedankt sich bei Herrn Scheller für die Ausführungen zum langwierigen und schwierigen Prozess des Verkaufs der Liegenschaft des ehemaligen Kurzentrums aus Sicht der Stadtverwaltung Quedlinburg. Er begrüßt zwischenzeitlich den erschienenen Ortsbürgermeister der Ortschaft Bad Suderode, Herrn Rügener und bittet nun Frau Elze ihren Vortrag zu präsentieren.

Frau Elze bedankt sich bei den Anwesenden, dass sie hier Ausführungen zur Liegenschaft des ehemaligen Kurzentrums geben kann. Sie berichtet, dass in den letzten Monaten bereits viel Arbeit zur Liegenschaft anlag und dass die Erstellung des Exposés viel Kraft kostete. Sie verweist auf

positive Gespräche auf der „EXPO REAL 2016“ in München, eine der größten Immobilienmessen, bei der Werbung zum Bad Suderoder Objekt „Kur- und Veranstaltungszentrum“ hier im Harz, mit den dort anwesenden Vertretern von Hotelbetreiberketten, mit dem Ergebnis, dass viele Ideen für die weitere Arbeit mitgenommen werden konnten. Frau Elze informiert die Anwesenden, dass sie an Hand des Exposés die Präsentation der Liegenschaft des ehemaligen Kurzentrums vornehmen wird. Über die Gestaltung des Prospektes kommt sie zur Vorstellung der inhaltlichen Themen.
Zu den Grundstücks- und objektspezifischen Daten der Liegenschaft geht Frau Elze auf den neuesten Stand zum Bau des Hotels ein. Hier als Bettenhaus genannt, werden in dem Gebäude 129 Zimmer entstehen. Der Hotelneubau soll direkt an den Altbau angeschlossen werden. Der Spa-Bereich soll mit einer separaten Saunalandschaft neu gestaltet werden, das jetzige Außenschwimmbecken soll überdacht werden. Es wird eine Poollandschaft mit neuem Außenschwimmbecken geben. Weiter ist der Bau eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen. Frau Elze weist bei dem Objekt auf zwei große Kostenbereiche hin, einmal die Personalkosten und zum Anderen die Energiekosten. Weiter macht sie Ausführungen zu den Nutzflächen des Altbestandes und zu vermietbaren Flächen. Über Erläuterungen zur Historie von Bad Suderode und den Kureinrichtungen kommt sie zum touristischen Zukunftskonzept. Sie verweist darauf, dass Bereiche der Einrichtung der Öffentlichkeit vorbehalten bleiben.
Eine Veränderung der Strukturen ergibt sich nur durch den Anbau des Hotels mit dem seniorengerechten Wohnen auf dem zweiten Flurstück. Frau Elze zeigt an Hand einer Übersichtszeichnung das Zusammenspiel der einzelnen Gebäude und geht auf einzelne Bereiche der Liegenschaft ein. Entsprechend den Fotos im Exposé führt sie die Anwesenden mit einem virtuellen Rundgang durch das Objekt im jetzigen IST-Zustand. Weiterhin gibt sie Ausführungen zum touristischen Umfeld, insbesondere zur Welterbestadt Quedlinburg und zu Besucher und Übernachtungszahlen. Sie spricht weiter von der Möglichkeit, Bereiche der Liegenschaft unter zu verpachten, zu vermieten, zum Beispiel den Reha-Bereich. Frau Elze informiert weiter, dass die EUROPEAN SPECIAL PROPERTIES beim Übernachtungspreis im Durchschnitt von 75 Euro ausgeht. Sie verweist weiter auf die bereits überholte Zeichnung zum seniorengerechten Wohnen auf dem separaten Flurgrundstück. Anforderungen zum Brandschutz, zur Statik und zum Boden erforderten eine neue Planzeichnung. Weiterhin sind entsprechend der Auflagen Einstellflächen vorzuweisen. Dazu ist ein Parkhaus (höchstwahrscheinlich einstöckig) unter dem seniorengerechten Wohnen geplant. 60 bis 80 Wohnungen sind mit ca. 70 Quadratmetern vorgesehen. Das Blockheizkraftwerk soll in dem jetzt schon bestehenden Parkhaus, im Keller, eingebracht werden. Frau Elze nennt die Eigentümer der Liegenschaft mit Herrn Müller als Geschäftsführer, Herrn Jacobi aus Bremen als Hauptgesellschafter und Herrn Henkel als Gesellschafter. Frau Elze selbst ist für die Koordination zuständig. Sie betont, die Findung einer Betreiber-Gesellschaft, eines Käufers ist das vorrangige Ziel. Frau Elze bedankt sich für das Zuhören und bittet um Fragen.

Herr Vorsitzender StR Thomas dankt Frau Elze für den interessanten und aufschlussreichen Vortrag und stellt die Anfrage an die Ausschussmitglieder zu ersten Nachfragen.

Herr StR Dr. Mühlhäusler interessieren die Betreiber-Bewerbungen und die aktuelle Situation dazu.

Frau Elze informiert, dass das Unternehmen nach einer guten Lösung sucht. Diese Möglichkeit hat sich durch ein internationales Unternehmen, welches Resorts betreibt und großes Interesse an diesem Objekt hat, ergeben. Für die EUROPEAN SPECIAL PROPERTIES hätte aber ein Unternehmen Vorrang, dass alle Bereiche abdecken kann, auch den Reha-Bereich. Es wurden Gespräche mit Interessenten geführt, aber sie werden nicht in den nächsten vier bis sechs Wochen zum Abschluss führen.

Herr StR Dr. Mühlhäusler stellt die Frage, ob angefangen wird zu bauen, auch wenn noch keine Betreiber-Zusage existiert.

Frau Elze beantwortet diese Frage mit einer positiven Bestätigung.

Herr Vorsitzender StR Thomas fragt nach, wie das Objekt zurzeit überwacht wird und wie die zeitliche Planung zur Liegenschaft des ehemaligen Kurzentrums in Bad Suderode. aussieht.

Frau Elze antwortet auf die zweite Frage, dass es noch ein unfertiger Kurs ist und dass in einem Zeitkorridor etwa 2017 die Planung der ersten Baumaßnahmen und 2018 der Abschluss erfolgen könnte. Das ist von der unternehmerischen Seite auch das Ziel. Zur ersten Frage informiert Frau Elze, dass das Objekt Videoüberwacht ist. Sie bedankt sich in diesem Zusammenhang bei der Bad Suderoder Bevölkerung für die bürgerliche Wachsamkeit. Durch den Leerstand des Objektes war es nicht einfach, eine Versicherung zu halbwegs bezahlbaren Preisen zu finden. Die Sicherung des Objektes liegt in der Verantwortung der EUROPEAN SPECIAL PROPERTIES. Frau Elze informiert, dass der Veranstaltungssaal aus versicherungsrechtlichen Gründen und durch Ablauf der gesamten Konzessionen noch nicht freigegeben werden kann. Für die Bergparade wird selbstverständlicher Weise Strom zur Verfügung gestellt und das Badehaus kann zur Abnahme der Parade genutzt werden.
Herr Vorsitzender StR Thomas stellt fest, dass es keine Fragen mehr zur Liegenschaft des ehemaligen Kurzentrums in Bad Suderode im öffentlichen Teil gibt, er bedankt sich bei Frau Elze für ihren Vortrag und der Beantwortung der Fragen.

Herr Vorsitzender StR Thomas ruft die Einwohnerfragestunde auf.
Zur Einwohnerfragestunde waren neun Bürger anwesend. Es wurden keine Fragen gestellt.

Herr Vorsitzender StR Thomas kündigt an, dass das Exposé auch digital in das Protokoll zur internen Verwendung eingestellt wird.

zu TOP 6 Vorlagen

Herr Vorsitzender StR Thomas informiert, dass es im öffentlichen Teil keine Vorlagen gibt.

zu TOP 7 Anträge

Es liegen keine schriftlichen oder mündlichen Anträge im öffentlichen Teil vor.

zu TOP 8 Anfragen

Herr StR Dr. Mühlhäusler fragt nach der Existenz seines Antrages, den er Herrn Vorsitzender StR Thomas übergeben hatte.

Herr Vorsitzender StR Thomas informiert, dass er besagten Antrag zur nächsten Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschusssitzung mit aufnehmen lassen will. Er bittet Herrn StR Dr. Mühlhäusler um eine Zusammenkunft zu diesem Antrag, bei dem es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt.
Es gibt keine weiteren Anfragen im öffentlichen Teil.

zu TOP 9 Anregungen

Es gibt keine Anregungen im öffentlichen Teil.

zu TOP 10 Schließen des öffentlichen Teils

Herr Vorsitzender StR Thomas schließt um 18:14 Uhr den öffentlichen Teil und stellt die Nichtöffentlichkeit her.

zu TOP 19 Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse der heutigen Sitzung mit wesentlichem Inhalt

Beschluss:

Der Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss des Stadtrates der Welterbestadt Quedlinburg empfiehlt, den Auftrag für die Unterhaltungsmaßnahmen an Straßen-, Brücken-Ufermauern-, Stütz- und Stadtmauerunterhaltung an die Firma mit dem wirtschaftlichsten Angebot, die Firma Nordharzer Tief- und Straßenbau GmbH aus 06484 Ditfurt mit einer Auftragssumme in Höhe von brutto 181.924,70 € zu erteilen.

zu TOP 20 Schließen der Sitzung

Herr Vorsitzender StR Thomas verweist auf die nächste Sitzung, die im Palais Salfeldt stattfinden wird und schließt um 19:05 Uhr die Sitzung.

gez. U. Thomas
Ulrich Thomas
Vorsitzender
Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss
Quedlinburg

gez. H. Rode
Henning Rode
Wirtschaftsförderer
Welterbestadt Quedlinburg

gez. Brigitte Schmidt
Brigitte Schmidt
Protokollantin