

Fragen und Informationen (Teil 2) zum Komplex Calluna, die eigentlich seit Jahren von den Ratsmitgliedern im öffentlichen Interesse hätten gestellt, beantwortet und veröffentlicht werden müssen:

Während der nicht zufällig genau 10 Jahre währenden Calluna-Existenz von Herbst 2002 bis Herbst 2012 und darüber hinaus bis heute zeigt sich exemplarisch,

- was BM Pauly unter Steuer- finanzieller Wirtschaftsförderung versteht,
- wie durch Falsch- und Nichtinformation Beschlüsse durch Ausschuss und Rat erschlichen wurden,
- wie die Räte von VG und Stadt sich vorführen lassen, anstatt ihrer Kontrollverpflichtung nachzukommen.
- wie schlimm die Folgen für Gerolstein sind und wie sie ignoriert und vertuscht werden,
- und wie Verwaltung kuscht und sich instrumentalisieren lässt.

Nur vor dem Hintergrund dieser Fakten lässt sich die Chuzpe erklären, mit der Pauly, Hauth, Jansen und Bongartz eine tragbare Entwicklung des Hotels nun schon über 3 Jahre verhindern.

1. Notarieller Kaufvertrag (Auszug) vom 15.02.2001

Präambel S 6

„Der Betrieb eines Hotels in der vorgesehenen Form liegt auch im öffentlichen Interesse der Stadt Gerolstein. Von einem funktionierenden Hotelbetrieb werden wirtschaftliche Impulse für den Tourismus und den Einzelhandel in der Stadt erwartet.

*Die Stadt Gerolstein wird daher die Interessen des Hotelbetriebs, **soweit rechtlich zulässig**, unterstützen und fördern.*

*Um die Investitionskosten für die Hotelanierung und Erweiterung teilweise zu finanzieren und um einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb des Hotels zu gewährleisten, beabsichtigt die "abitare GmbH & Co. KG" von der Stadt Gerolstein **ein Grundstück unterhalb des Hotels zu erwerben, zu erschließen und mit Wohnhäusern zu bebauen, die sodann weiter veräußert werden sollen.***

Den Eigentümern und Bewohnern dieser Häuser soll ein sog "Service-Wohnen" angeboten werden, bei dem die Einrichtungen und der Service des Hotels (Wellness-Bereich, Gastronomie, Hausmeisterdienste, Reinigungsservice etc.) zur Nutzung angeboten werden.

*In dem Neubaugebiet sollen zur Erweiterung der Bettenkapazität des Hotels **zusätzliche Ferienwohnungen errichtet werden.***

Die Bebauung des Neubaugebiets steht in engem sachlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit Sanierung und Erweiterung sowie dem künftigen Betrieb der Hotelanlage.“

Die im Vertrag auch fixierte **Grundschuldbestellung in Höhe von 300.000,00 €** zugunsten der TW sollte den für das Althotel Rose 2001 angesetzten Kaufpreis von **175.000 €** und die **125.000 €** für den Grundstücksverkauf 2005 absichern.

Auf diesen Vertrag, später „**Bezugsurkunde**“ genannt, beziehen sich alle folgenden Verträge und Beschlüsse:

2. Sitzung des Bauausschusses des Stadtrates am 14.10.2004

TOP 9.3 (Auszug aus Niederschrift)

Übertragung des Baugebietes an die STREIF GmbH

Änderung des bestehenden Vertragswerkes

„ ... Das Konzept der Investorengemeinschaft sah von Anfang an vor, nach Inbetriebnahme des Hotels das rd. 20.000 qm große Gelände unterhalb des Hotels (zwischen Burgweiher / Mossweg / Schulzentrum) zu erschließen und zu bebauen. Der Erlös aus der Vermarktung des Baugebietes sollte zur Deckung der Investitionen im Hotel eingesetzt werden.

Daneben sah das Konzept vor, die künftigen Eigentümer möglichst stark an das Hotel zu binden, in dem ein „Servicewohnen“ angeboten werden sollte, bei dem die Einrichtungen und Dienstleistungen des Hotels in Anspruch genommen werden können. Es waren auch in kleinerem Umfang Ferienwohnungen angedacht, die vom Hotel an Urlaubsgäste vermittelt werden sollten. ...“

„... Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, das bestehende Vertragswerk dahingehend zu ändern, dass die STREIF GmbH Käufer und Vertragspartner für die Erschließung und Bebauung des „allgemeinen Wohngebietes“ wird. **Durch interne Absprachen und Vereinbarungen zwischen Calluna und Streif wird sichergestellt, dass die ursprünglichen Ziele des Konzeptes weitestgehend erreicht werden, nämlich das „Servicewohnen“ mit möglichst starker Inanspruchnahme der Hoteleinrichtungen und -dienstleistungen durch die künftigen Hauseigentümer sowie eine teilweise Refinanzierung der Hotelinvestitionen.**“ Und weiter:

„Durch interne **Absprachen und Vereinbarungen zwischen Calluna und Streif** wird sichergestellt, dass die ursprünglichen Ziele des Konzeptes weitestgehend erreicht werden, nämlich das „Servicewohnen“ mit möglichst starker Inanspruchnahme der Hoteleinrichtungen und -dienstleistungen durch die künftigen Hauseigentümer sowie eine teilweise Refinanzierung der Hotelinvestitionen.“

Dieser wiederholte Hinweis auf die „**Bezugsurkunde**“ war die Voraussetzung für die Zustimmung vom Bauausschuss.

Auch die **einzige Zuwegung am Calluna vorbei** und die **spezifische Gestaltung des Bebauungsplanes** ist nur im Zusammenhang mit den Bebauungszielvereinbarungen **zu verstehen und zu rechtfertigen**.

Nur unter der Bedingung dieser Vertragsgrundlage stimmte der Bauausschuss am 14.10.2004 dem Verkauf von insgesamt ca. 20.000 qm zu.

3. Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde ein halbes Jahr später der **notarielle Grundstücks- Verkaufs- und Kaufvertrag Stadt-Calluna am 20. April 2005 von der Stadt (K.-H. Schwartz) und Calluna (Geschäftsführer H. Weber) unterschrieben** (Auszug):

Vertragsgegenstand war:

Der Verkauf von 14.760 qm Wohnbaufläche zum qm-Preis von 6,40 € = 94.464,00 Euro

Nach der Vermarktung durch Fa. Streif konnte der Verkaufsmehrwert zwischen Streif und Calluna aufgeteilt werden.

Von Calluna **„sollte der Erlös aus der Vermarktung des Baugebietes zur Deckung der Investitionen im Hotel eingesetzt werden.“**

Wichtig und besonders vermerkt wurde

„4. Investitionsverpflichtung (S. 6)

Der vorstehend Grundstücksverkauf **steht in einem sachlichen**

Zusammenhang mit Übernahme, Sanierung und Erweiterung des

Hotelbetriebes der Calluna GmbH & Co. KG (ehemaliges Waldhotel

Rose). Sollte die Nutzung des Hotel-Restaurants bis zum einschließlich

September 2012 eingestellt oder das Objekt ohne Zustimmung der Stadt

Gerolstein ganz oder teilweise an einen Dritten verkauft oder in anderer Weise

entgeltlich oder unentgeltlich veräußert werden, wird (zusätzlich zu dem in

Abschnitt II) genannten Kaufpreis ein weiterer **Betrag von 125.000,- Euro** fällig.“

(s.oben: Grundschuldeintragung)

Zusammengefasst:

- **Zu keiner Zeit stand**
„Die Bebauung des Neubaugebiets (steht) in engem sachlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit Sanierung und Erweiterung sowie dem künftigen Betrieb der Hotelanlage.“
- **Während der Vermarktung der Grundstücke von 2005 bis 2012 wurde keiner der in allen Verträgen aufgelisteten Vorgaben auch nur ansatzweise erreicht.**
- **Die meisten der hochwertigen Baugrundstücke wurden erst vermarktet bzw. bebaut, als gegen Ende der Vertragslaufzeit von 10 Jahren der Gesellschaft Calluna, der Fa. Streif und Pauly und Verwaltung die drohende Insolvenz bekannt gewesen sein musste.**

4. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses des Stadtrates am 28.08.2008

TOP 7.1 (Auszug aus Niederschrift)

„ Erlass einer Restforderung von insgesamt: 27.119,85 € (von ursprünglich 52.348,44 €)

„Die Verwaltung (Pauly) ist der Auffassung, dass diese Restforderung im Sinne einer „Wirtschaftsförderung“ erlassen werden sollte. Für einen Erlass sprechen:

- **die herausgehobene Bedeutung dieses Hotels für den Tourismus und andere Wirtschaftszweige im Gerolsteiner Land,**
- **die sehr hohen Investitionen, die bisher für dieses Objekt getätigt wurden,**
- **die Bereitschaft der Gesellschafter, weitere Investitionen im Umfeld des Hotels anzugehen,**
- **die belegte Tatsache, dass die Gesellschafter bisher sehr hohe Verluste getragen haben,**

- **um das Hotel „am Leben zu erhalten“.**

Im Haupt- und Finanzausschuss wird eingehend und teilweise kontrovers über den beantragten Erlass der Forderungen diskutiert. Weitgehend Einigkeit besteht darin, dass die Forderung aus der Baukostenbeteiligung für die Erschließungsstraße erlassen werden kann, weil diese Straße im öffentlichen Eigentum steht und auch eine öffentliche Erschließungsfunktion für das Neubaugebiet unterhalb des Hotels hat.

*Ein Erlass des offenen Grundstückskaufpreises in Höhe von 13.200 € kommt insbesondere für die Ausschussmitglieder (... , ... , ...) nicht in Betracht. Es wird Unverständnis darüber geäußert, dass das **Grundstück umgeschrieben** wurde, obwohl eine **Kaufpreiszahlung gegenüber dem Notar nicht bestätigt** wurde.*

Beschluss:

*Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt auf Vorschlag der Verwaltung dem Erlass der offenen Forderungen gegenüber der Calluna GmbH & Co. KG mehrheitlich zu. **Darin wird eine weitere Maßnahme der Wirtschaftsförderung zur Sicherung des Hotelbetriebes gesehen.** Ein weiteres finanzielles Entgegenkommen wird ausgeschlossen.“*

Auch diese Art der Wirtschaftsförderung dürfte wohl kaum „rechtlich zulässig“ und im Interesse der Stadt vertretbar sein.

Nach Kenntnisnahme der Entscheidungs- /Vertragsgrundlagen sollte genügend deutlich werden, wie Paulys Verwaltung Wirtschaftsförderung betrieben hat. In allen Verträgen und Urkunden (Niederschriften) sind genau die Bedingungen formuliert, unter denen eine **14.760 qm große Wohnbaufläche zum qm-Preis von 6,40 € von der Stadt an Calluna als Wirtschaftsförderungsmaßnahme verkauft wurde.**

BM Pauly, seine Verwaltung und der Stadtbürgermeister sollten den Räten und den BürgerInnen erklären, warum eine solche, ganz nach Belieben gestrickte Wirtschaftsförderung **politisch vertretbar und rechtlich zulässig** ist.

Insgesamt muss die Stadt Gerolstein im Zusammenhang mit dem Calluna-Projekt mehrere Hunderttausend Euro Verlust verkraften, die das Management des Hotels, aber auch Pauly und die politischen Gremien mit zu verantworten haben.

Umso mehr sind VG- und Stadtbürgermeister in der Pflicht, ihre seit Jahren andauernde unverantwortliche Verhinderungsstrategie zu beenden, durch die der Einsatz einheimischer Investoren blockiert wird ohne selbst nachvollziehbare Alternativen anzubieten. Auf diese Weise müssen sie auch verantworten, wenn der entstandene Schaden immer noch weiter wächst.