

## Kommentar

## Rechtliche Pflöcke

Von Patrick Fritsch

Der Bauausschuss hat gestern den ersten Schritt getan, am 22. Juli wird der Gemeinderat gewiss den zweiten setzen: Eine große Mehrheit ist für die Änderung des Bebauungsplans. Damit verbunden ist die Erlaubnis für betuchte Eigentümer, in rund 18 Appartements auf 4 000 Quadratmetern im Neubau auf Dauer wohnen zu dürfen. Ferner hat das Gremium einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zugestimmt, der eine Vielzahl von Vorgaben enthält – zur Absicherung des Hotels. Gerade Letzteres hat viele, die das Vorhaben akribisch und kritisch zugleich beäugt haben, nun doch ruhiger werden lassen: Die Eigentümerin akzeptiert eine Reihe von Bindungen an den Hotelbetrieb. Selbst bei einem Verkauf ist sie an die Vorgaben gebunden. Derlei rechtliche Pflöcke sind selten. Die im Vertrag verankerte Absicherung macht indessen deutlich, was eine öffentliche, durchaus auch kritische Debatte zu leisten vermag: Die klaren Bedingungen waren ursprünglich nicht vorgesehen. Insofern dürfen auch kritische Geister einen Erfolg verbuchen. Schließlich geht es (auch) um die Bewahrung eines bedeutenden Denkmals badischer Geschichte. Wer das Schloss gerne in staatlicher Hand gesehen hätte, hätte früher schreien müssen. Ein weiterer Aspekt ist wichtig: Der Verkauf aller Zimmer und Suiten im Neubau an eine Vielzahl von Eigentümern mit den damit verbundenen Gefahren ist tatsächlich vom Tisch. „Nur“ rund 18 Service-Appartements werden zur teilweisen Finanzierung des Vorhabens veräußert. Das muss niemand gut finden. Aber: Diese Praxis ist bei Neubauten in der Luxushotellerie zur Finanzierung der Investition nicht selten. Insofern: Die Eröffnung des Luxushotels auf dem Hügel über der Stadt ist gestern ein Stück näher gerückt. Nicht mehr, nicht weniger. Nun muss die Eigentümerin das vertraglich Abgesicherte folgen lassen.

## 2014: „Fifty-Fifty“ an den Schulen

Baden-Baden (hol) – Ab 2014 wird das Energiesparprojekt „Fifty-Fifty“ an den Schulen in der Kurstadt eingeführt. Das kündigte gestern Klimaschutzbeauftragter Martin Lautenschlager im gemeinderätlichen Bauausschuss an. Bei dem Projekt, das schon seit vielen Jahren im Landkreis Rastatt mit Erfolg läuft, werden Schulen zum Energiesparen angehalten und bekommen als Belohnung für ihre Bemühungen im darauffolgenden Jahr die Hälfte der eingesparten Energiekosten als freie Finanzmittel zur Verfügung gestellt. Vor allem in den Anfangsjahren werden dabei oft Einsparungen von mehr als 10 000 Euro pro Jahr und Schule erzielt. Grünen-Fraktionschefin Beate Böhlen begrüßte die Planung. „Das ist ein sehr sinnvolles Projekt, das wir schon seit Jahren fordern“, sagte sie.



## Große Mehrheit für Weg zum Schlosshotel

Bauausschuss stimmt Änderung des Bebauungsplans und öffentlich-rechtlichem Vertrag zu

Von Patrick Fritsch

Baden-Baden – Im Neubau im Schlosspark, der zur Ergänzung des Luxushotels im Schloss geplant ist, wird Wohnen auf Dauer erlaubt. Und mit einem Vertrag mit Eigentümerin Fawzia Al-Hassawi sichert die Stadt das Hotel ab. Das sind die Kernpunkte der Beschlüsse des Bauausschusses des Gemeinderats gestern Abend. Grüne und FDP votierten dagegen.

Mit den Stimmen von CDU, SPD und Freien Wählern (FW) fanden die Änderung des Bebauungsplans und der öffentlich-rechtlichen Vertrag eine große Mehrheit (9:3). Die Änderung des Bebauungsplans ist notwendig geworden, weil die Investorin eine Reihe von sogenannten Service-Appartements verkaufen will. Das dauerhafte Wohnen allerdings ist im bisherigen Bebauungsplan nicht gestattet. Mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag wiederum will die Stadt Baden-Baden den Hotelbetrieb auf Dauer sichern. Die Entscheidung wird der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22. Juli treffen. Auch danach ist der Weg noch nicht frei: Die Investorin muss eine Reihe von Bedingungen erfüllen (siehe: Zum Thema).

Der öffentlichen Sitzung vorausgegangen war ein nichtöffentliches Treffen im Schloss, unter anderem mit dem beauftragten Architekten Professor Bernhard Kogel. Dabei wurde offenbar gesagt, dass das Hotel im Jahr 2015 eröffnet werden könnte.

Klaus Bloedt-Werner sagte für die CDU-Fraktion: „Das Markenprodukt Baden-Baden wird nicht von Dauerzweifeln geprägt.“ Die CDU habe das Hotelprojekt von Anfang an unterstützt und „sich nicht irritieren lassen von der Propaganda-Maschine eines Immobilienunternehmers“. Die Forderungen der CDU seien erfüllt worden: „Ein solches Maß an Absicherung habe ich noch nie



Viele Wege führen zum Schloss – jetzt ist der rechtliche Rahmen für die Verwandlung geschaffen.

Foto: Zeindler-Efler

erlebt. Alle Nutzungen sind an das Hotel gebunden.“

Dieser Ansicht stimmte Werner Schmolli für die SPD zu: „Es gibt einen gesicherten rechtlichen Rahmen für jede Kleinigkeit.“ Er kündigte an: „Wir werden mit Stolz darauf schauen.“ Schmolli erinnerte daran, dass die SPD vorgeschlagen hatte, das Hotel mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern.

Mit Erstaunen reagierte Fraktionschefin Beate Böhlen (Grüne) auf ihre Vorredner. Sie betonte: „Unsere Einwendungen haben Einzug gehalten.“ Es gebe indessen noch eine Reihe von Fragen, die geklärt werden müssten. Die Zeit zum Durcharbeiten der Sitzungsvorlagen sei zu knapp gewesen. Deshalb kündigte sie vor der Abstimmung das Nein ihrer Fraktion an. Das könne im Gemeinderat aber anders sein. Auch Bernd Weigel (FDP) stimmte dagegen: Die FDP begrüße das Hotel zwar grundsätzlich als „ideale Rettung“ für das Schloss. Aber:

„Der Preis ist sehr hoch: Die Eigentumswohnungen sind nicht optimal.“ Wenn es „schief geht“, stehe im Park ein „zu hoher und zu großer“ Neubau. Die Vertreter der FW meldeten sich nicht zu Wort, stimmten aber zu.

Böhlen stellte eine Reihe von Fragen – etwa zu den Gesellschaften der Eigentümerin und zu Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Karlsruhe. OB Wolfgang Gerstner reagierte darauf teils ungehalten. Die Investorin habe „bisher viel Geld im Altbau sinnvoll angelegt“. Er sehe die Ängste auch, „aber wir haben einen Weg gefunden, sonst können wir es ja bleibenlassen“. Er betonte: „Wir haben einen rechtskräftigen Bebauungsplan und ändern an der Kubatur nichts.“ Das betreffe die Höhe des Neubaus genauso wie dessen Ausmaße. Rechtsamtsleiter Axel Eble ergänzte: „Die Änderung bezieht sich nur auf die Art der Nutzung des Neubaus. Sonst ändert sich nichts.“

◆ Kommentar

## Zum Thema: Die Fakten Vertrag und Bebauungsplan

Baden-Baden (pf) – Der Ausschuss hat gestern Abend gleich zwei Entscheidungen getroffen. Die Kernpunkte:

● **Änderung des Bebauungsplans:** Der ursprüngliche Bebauungsplan sah eine generelle Nutzung als Hotel vor. Wohnen auf Dauer war ausgeschlossen. Das soll nun erlaubt werden – in sogenannten Service-Appartements auf einer Fläche von maximal 4 000 Quadratmetern im geplanten Neubau im Schlosspark. Diese rund 18 Appartements will die Investorin verkaufen.

● **Öffentlich-rechtlicher Vertrag:** Der Vertrag zwischen der Stadt Baden-Baden und der Investorin soll den Hotelbetrieb sichern. Die Investorin verpflichtet sich darin, einen „führenden Betreiber von Lu-

xus-Hotels im Fünf-Sterne-Bereich“ mit mindestens zehnjähriger Laufzeit vorzulegen. Sie muss ferner die Finanzierung von einem Wirtschaftsprüfer bestätigen lassen. Die Sanierung des Altbaus muss mindestens zeitgleich mit dem Neubau des Gästehauses im Park erfolgen. In den (verkauften) Appartements darf erst gewohnt werden, wenn das Hotel eröffnet worden ist. Der Altbau (also das Schloss) darf nur für einen „fremdenverkehrsgewerblichen Beherbergungsbetrieb mit ständig wechselnder Belegung“ genutzt werden. Die Zimmer im Neubau (mit Ausnahme der Service-Appartements) müssen „auf Dauer dem Hotelbetrieb zur Verfügung stehen“. Für einen möglichen Verkauf des Schlosses samt Neubau verpflichtet sich die Eigentümerin, sämtliche Pflichten und Bindungen aus dem Vertrag weiterzugeben.

## Einstimmiger Abschied vom Dauerbrenner

Bauausschuss des Gemeinderats sagt Ja zu Bauplänen für das Opel-Gelände

Baden-Baden (hol) – Der Bauausschuss des Gemeinderats hat gestern Abend einstimmig für den Bebauungsplan votiert, der die Bebauung des Opel-Geländes in der Lange Straße ermöglicht. Dort sind, wie berichtet, ein Fünf-Sterne-Hotel mit 127 Zimmern, ein Ärztehaus mit 15 Praxen und ein Wohnhaus mit 15 Wohneinheiten vorgesehen.

Bürgermeister Werner Hirth begrüßte das Vorhaben. Es handele sich um ein „städtetypisch herausragendes Projekt mit idealer Nutzungskombination“, betonte er. Auch Klaus Bloedt-Werner (CDU) freute sich darüber, dass „ein kommunaler Dauerbrenner zu einem guten Ende geführt wird“.

Grünen-Fraktionschefin Beate Böhlen sagte, es sei gut, dass das Gelände überplant werde. Allerdings kritisierte sie die Höhe des geplanten Hotelgebäudes, das im Vergleich zur Umgebung sehr dominant sei. Das Haus soll laut Plan fünf Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vorweisen. Hirth verteidigte das: „Es handelt sich um eine typisch innerörtliche Lage mit hoher Umgebungsbebauung.“ Eine solch dominante Bebauung auf dem Grund-



Die Brache am Eingang zur Innenstadt wird bebaut: Der Bauausschuss hat grünes Licht für das vorgesehene Hotel mit Ärztehaus und Wohnhaus gegeben.

Foto: Zeindler-Efler

stück sei verträglich. Auch CDU-Stadtrat Christian Mussler meinte, im Vergleich zum Haus Terminus und zum Batschari-Gebäude sei die Höhe des neuen Hotels in Ordnung.

SPD-Stadtrat Werner Schmolli sagte, seine Fraktion habe Sorgen wegen der Tiefgaragenzufahrt in der Beethovenstraße. Man finde es schwierig, dass die Autofahrer „den gesamten Wohnblock umfahren“ müssten, um in das

Parkhaus zu gelangen. Schmolli betonte, seine Fraktion wolle vor der Gemeinderatssitzung am 22. Juli das Verkehrsgutachten sehen, auf dem die Planung fußt.

Bernd Weigel (FDP) bedauerte es, dass entlang der Beethovenstraße mehrere Ginkgo-Bäume gefällt werden müssen, um die Zufahrt zur Parkgarage zu bauen. Ersatzpflanzungen seien auf dem Gelände wohl nicht möglich, sagte Fach-

bietsleiter Kurt Armbruster, weil im Untergrund eine Tiefgarage geplant sei.

Armbruster machte darauf aufmerksam, dass bei der Artenschutzuntersuchung des Geländes auch das in der Roten Liste der aussterbenden Arten stehende Teichhuhn gefunden worden ist. Die Vögel sollen nach seinen Worten von der Lange Straße in die Schweigrother Matten umgesiedelt werden.

## Trotz Sorgen: Ja zum Kino in der Cité

Busanbindung zugesagt

Baden-Baden (hol) – Bei zwei Enthaltungen der Grünen hat der gemeinderätliche Bauausschuss gestern einstimmig den Bebauungsplan gebilligt, der das Multiplex-Kino in der Cité (wir berichteten) ermöglicht. Sprecher aller Fraktionen lobten das Vorhaben als „tolle Sache“ und „städtebaulichen Akzent“. Grüne und SPD betonten aber, das Kino samt Parkhaus müsse gut ans Busnetz angebunden werden. Grünen-Stadtrat Günter Seifermann hatte das in einem Antrag gefordert und auch verlangt, das Projekt müsse so geplant werden, dass der Verkehr in der Schwarzwaldstraße nicht zunimmt (wir berichteten). Auch Werner Schmolli (SPD) und Hans-Jürgen Schnurr (CDU) sagten, die Verwaltung müsse den abfließenden Verkehr auf die B 500 lenken. Hirth versprach eine „optimale Busanbindung“ mit Haltestelle direkt am Kino. Was den Verkehrsfluss angehe, könne man mit Schildern arbeiten. Hirth räumte aber ein, dass die Kinobesucher aus der Innenstadt auf der Heimfahrt „wahrscheinlich die Schwarzwaldstraße nutzen werden“.