



# FREIE BÜRGER FÜR BADEN-BADEN e.V.

Freie Bürger für Baden-Baden e.V. · Lichtentaler Straße 33 · 76530 Baden-Baden

Stadt Baden-Baden  
Bürgermeister  
Herrn Alexander Uhlig  
Marktplatz 2  
76530 Baden-Baden

22.11.17

## Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplans des Neuen Schlosses von 2001

Sehr geehrter Herr Uhlig,

**im Namen der FBB-Fraktion beantrage ich die Aufhebung<sup>1</sup> des Bebauungsplans des Neuen Schlosses von 2001 mit folgender Begründung:**

1. Die Grundlage des Bebauungsplans von 2001, mit der Festsetzung, durch einen Stützbau denkmalunverträgliche Hotelnutzungen aus dem Neuen Schloss auszulagern und so dessen Substanz langfristig durch einen Hotelbetrieb zu sichern und zu erhalten, ist funktionslos geworden.
2. Bereits 2003 wurde von der Althoffgruppe mangelnde Rentabilität für eine Hotellösung festgestellt. Zwischen einem rentablen Investment und den Erstellungskosten klaffte damals eine Unterdeckung von ca. 10 Mio. Euro. Das Hotelprojekt war gescheitert.
3. Die Berechnungen der Al-Hassawi Gruppe vom September 2017 gehen von einer Finanzierungslücke von 15 Mio. Euro aus, die durch den Abverkauf des gesamten Stützbaus als Eigentumswohnungen gedeckt werden soll.
4. Eine absurde Situation, die den im Bebauungsplan für den Substanzerhalt als notwendig eingeführten Stützbau jetzt zum Finanzkonstrukt umwandelt.
5. Seit 2001 wird vom Denkmalschutz<sup>2</sup> darauf hingewiesen, dass eine denkmalverträgliche Nutzung des Schlosses bei Umsetzung eines kompletten Hotelraumprogramms denkmalrechtlich nicht möglich ist.


Freie Bürger für Baden-Baden e.V. · Lichtentaler Straße 33 · 76530 Baden-Baden · Telefon 07221/93 5777  
Mail: [info@fbb-baden-baden.de](mailto:info@fbb-baden-baden.de) · [www.fbb-baden-baden.de](http://www.fbb-baden-baden.de)

Rechtsform: Eingetragener Verein · Registergericht Baden-Baden VR 840  
Vorstand: 1. Vorsitzender: Dipl.-Kfm. Tilman Schachtschneider · 2. Vorsitzender: Prof. Dr. med. Heinrich Liesen

Sparkasse Rastatt-Gernsbach: IBAN: DE49 6655 0070 0000 424374 · BIC: SOLADES1RAS

6. Da dies der Al-Hassawi Gruppe bekannt ist, kann die am 12.09.2017 vorgelegte Planung mit 140 Hotelzimmern<sup>3</sup> im Schlossdenkmal nur als substanzlos und ohne jeden Realisierungsansatz bezeichnet werden.
7. Damit wird erneut sichtbar, dass die angestrebte langfristige Sicherung des Neuen Schlosses über ein Hotelkonstrukt keine Basis hat. Das Al-Hassawi-Hotelprojekt ist gescheitert.
8. Das Landesamt für Denkmalpflege hat für diesen Fall in seiner Stellungnahme von 2001 vorausschauend klargestellt (Teilzitat, Hervorhebungen durch Verfasser):<sup>4</sup> „Falls das geplante Projekt scheitert, ist der Bebauungsplan und seine das Kulturdenkmal erheblich beeinträchtigenden Festsetzungen aus der Sicht des Landesdenkmalamtes aufzuheben.“
9. Da genau dies jetzt eingetreten ist, schließen wir uns der Auffassung des Landesamts für Denkmalpflege uneingeschränkt an und bitten dringend darum, entsprechend zu verfahren.

Mit freundlichen Grüßen  
**Freie Bürger für Baden-Baden e.V.**



Prof. Dr. med. Heinrich Liesen  
Stadtrat

**Anlage**  
Anmerkungen (Fußnoten)

---

## Fußnoten

<sup>1</sup> Aufhebung nach BauGB §1 Abs. 8 *Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.*

<sup>2</sup> Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme zum Bebauungsplan 09.04.2001 Seite 4, Abs.1, oben:  
*„Die dennoch erfolgte grundsätzliche Zustimmung des Landesdenkmalamts zum Neubau des Gästehauses erfolgte aus begründeten konservatorischen Überlegungen, die sich eng auf die Erhaltung der baulichen Substanz des Schlosses beziehen. **Die Gefährdung des baulich erhaltenen Bestandes der Schlossanlage durch zwingend notwendige bauliche Eingriffe kann nach derzeitigem Kenntnisstand nur durch einen ergänzenden Neubau abgewendet werden, der unverträgliche Nutzungen des Hotelbetriebes aufnimmt und erst durch zusätzliche Nutzflächen die geplante private Nutzung als Hotel wirtschaftlich rentabel erscheinen lässt.** Im Rahmen der Abwägung einer substanzschonenden Sanierung und langfristigen Sicherung der Schlossanlage hat das Landesdenkmalamt seine erheblichen Bedenken in Bezug auf den Neubau des geplanten Gästehauses und einer Tiefgarage in den genannten Vorbesprechungen der „Interministeriellen Arbeitsgruppe“ zurückgestellt“. ...*

<sup>3</sup> Inanspruchnahme Schloss und Stützbau

Status	Bestandsräume im Schloss 105 gem Sotheby's		
	Geplante Hotelzimmer		
	Schloss	Stützbau	Summe
Verwertungsstudie Markgraf 1995	106	126	232
<i>Planung Althofgruppe 2001 – 2003</i>	<i>Aufgabe des Projekts 2003</i>		
Bauantrag Al Hasawi Gruppe 2010	<b>50</b>	70	120
1. Änderung 2013	<b>50</b>	40	90
<i>Baugenehmigung Ende 2015 erloschen</i>			
Neuplanung Al Hasawi Gruppe 12.09.2017	<b>140</b>	0	140

<sup>4</sup> Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme zum Bebauungsplan 09.04.2001 Seite 4, Abs.1, unten:  
*... „Da der Neubau konservatorisch nur aus der **Entlastungssituation in Bezug auf eine substanzschonende Sanierung der Schlossanlage zu begründen ist**, bitten wir in den Textteil des Bebauungsplanes einen entsprechenden Hinweis einzuarbeiten. Das Baurecht greift hier nur in enger Abhängigkeit zu dem denkmalpflegerechtlichen Zielkonzept des Neuen Schlosses und der damit eng verbundenen denkmalrechtlichen Zustimmung zur bauordnungsrechtlichen Genehmigung. **Falls das geplante Projekt scheitert, ist der Bebauungsplan** und seine das Kulturdenkmal erheblich beeinträchtigenden Festsetzungen aus der Sicht des Landesdenkmalamtes **aufzuheben**. Das Baurecht in der Parkanlage kann auch gegenüber betroffenen Personen/Eigentümern nur im Rahmen dieser Abhängigkeiten Bestand haben.*