

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0227/2017/IV**

Datum:  
20.02.2017

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Wiederherstellung des Berggasthofs/Hotels am  
Königstuhl als Gastronomiebetrieb  
hier: Sachstandsbericht**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 05. April 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	07.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Altstadt	21.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	30.03.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bau- und Umweltausschuss, der Bezirksbeirat Altstadt sowie der Gemeinderat nehmen die Information der Verwaltung zur Wiederherstellung des Berggasthofs/Hotels am Königstuhl als Gastronomiebetrieb zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Keine	
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Sachstandsbericht beinhaltet den bisherigen Genehmigungsstand zum Vorhaben Hotel/Restaurant „Königstuhl“ sowie eine Aussage zur Zulässigkeit der Festlegung eines Termins zum Baubeginn.

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.03.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 07.03.2017

### 6 **Wiederherstellung des Berggasthofs/Hotels am Königstuhl als Gastronomiebetrieb hier: Sachstandsbericht** Beschlussvorlage 0227/2017/IV

Herr Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und erteilt Herrn Hornung, Leiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz, das Wort. Herr Hornung zeigt anhand einer Power-Point-Präsentation die Planung und macht deutlich, dass der Bauherr zeitnah, möglichst bereits im April 2017 mit der Baumaßnahme beginnen wolle. Herr Erster Bürgermeister Odszuck erklärt, die Fraktion Bunte Linke habe einen Sachantrag angekündigt. Er erteilt Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz als Vertreter der Fraktion Bunte Linke das Wort. Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz erklärt, die Naherholungsgebiete müssten städtebaulich besser geordnet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ermögliche der Stadt Heidelberg, ein Baugebot auszusprechen. Der Aufwand zur Aufstellung eines Bebauungsplans sei relativ gering, da die relevanten Unterlagen bereits geprüft seien. Es genüge, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen, die Bearbeitung könne zurückgestellt werden. Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den folgenden **Sachantrag**:

Für den Bereich Königstuhl Hotel, Königstuhl 2, 69117 Heidelberg, Flurstücknummer 533/18 wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals, insbesondere die Sicherung einer Hotel- und Gaststättennutzung.

Herr Erster Bürgermeister Odszuck erklärt hierzu, die Aufstellung eines Bebauungsplanes sei obsolet. Das Bauvorhaben werde dadurch nicht beschleunigt. Das Baugesuch sei anhängig, die Aussage des Bauherrn, möglichst zügig mit der Baumaßnahme beginnen zu wollen, sei glaubwürdig. Der Aufwand eines Bebauungsplanverfahrens sei erheblich, der Auftrag des Gemeinderates, einen Bebauungsplan zu erstellen, könne auch nicht einfach ignoriert werden. Er schlage vor, bis Mai/ Juni 2017 abzuwarten. Falls die Baumaßnahme bis dahin nicht begonnen sei, könne immer noch über weitere Möglichkeiten nachgedacht werden. Frau Friedrich, Leiterin des Stadtplanungsamtes, macht deutlich, die Kapazitäten zur Erarbeitung von Bebauungsplänen seien begrenzt. Prioritäten müssten gesetzt werden.

#### Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Meißner; Stadtrat Steinbrenner; Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz; Stadtrat Mumm; Stadtrat Jakob

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Die Gastronomie-Angebote in den Naherholungsgebieten würden immer geringer. Es sei notwendig, Konzepte für den Erhalt und die Wiederansiedelung von Gastronomie in den Naherholungsgebieten zu erarbeiten.
- Gibt es planungsrechtlich Möglichkeiten, Ausflugsziele zu erhalten/ zu schaffen?
- Es sei fraglich, ob mit einem zeitnahen Baubeginn zu rechnen sei. Könne ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan eine Lösung sein?
- Ein städtebaulicher Missstand liege vor, die Aufstellung eines Bebauungsplanes sei gerechtfertigt.

- Sei der Denkmalschutz für das Gebäude aufgehoben worden?
- Das Bauvorhaben solle nicht unnötig hinausgezögert werden.

Herr Erster Bürgermeister Odszuck macht erneut deutlich, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend sei. Auch ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan komme nicht in Betracht. Dieser müsste vom Bauherrn beantragt werden. Dieser habe jedoch an einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Interesse. Mit reinem hoheitlichem Handeln (durch Erlass eines entsprechenden Bescheides) könne das gewünschte Ziel, dort eine Gastronomie zu sichern, auch nicht erreicht werden. Erfolgversprechender sei vielmehr, mit dem Eigentümer zu verhandeln. Denkbar wären beispielsweise Kooperationen oder das Angebot, durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen. Herr Hornung ergänzt, der Bauherr habe selbst ein hohes Interesse, schnellstmöglich mit der Umsetzung der Planung zu beginnen. Dieser werde das Hotel selbst betreiben. Des Weiteren stehe das Gebäude nicht, wie in der Rhein-Neckar-Zeitung fehlerhaft dargestellt, unter Denkmalschutz

Im weiteren Verlauf erklärt Stadtrat Mumm, die Verwaltung sei gefordert, Maßnahmen zur Sicherung/ Wiederansiedlung von Gastronomie in den Naherholungsbereichen zu erarbeiten. Die Naherholungsgebiete müssten wieder attraktiver werden. Herr Erster Bürgermeister Odszuck sagt die Prüfung zu.

Sodann stellt Herr Erster Bürgermeister Odszuck den **Sachantrag** von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz für die Fraktion Bunte Linke zur Abstimmung:

Für den Bereich Königstuhl Hotel, Königstuhl 2, 69117 Heidelberg, Flurstücknummer 533/18 wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals, insbesondere die Sicherung einer Hotel- und Gaststättennutzung.

**Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 03:09:00 Stimmen**

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information der Verwaltung zur Wiederherstellung des Berggasthofs/Hotels am Königstuhl als Gastronomiebetrieb zur Kenntnis.*

**gezeichnet**  
Jürgen Odszuck  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 21.03.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 21.03.2017

### 3.1 **Wiederherstellung des Berggasthofs/Hotels am Königstuhl als Gastronomiebetrieb hier: Sachstandsbericht** Informationsvorlage 0227/2017/IV

Der Vorsitzende Herr Schmidt weist auf das Beratungsergebnis und die Zusage von Erstem Bürgermeister Odszuck aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 7. März 2017 hin, dass Maßnahmen zur Sicherung/Wiederansiedlung von Gastronomie in den Naherholungsbereichen zur Steigerung der Attraktivität geprüft werden sollen.

Bezirksbeirat Guntermann erläutert, in der Vorlage sei die Rede von einer „geringfügigen Verschiebung der Fassade nach Westen“. Er sei bisher davon ausgegangen, dass die alte Westfassade bestehen bleibe und eventuell saniert/modernisiert werde. Die Aussage in der Vorlage verstehe er jedoch so, dass eine neue Fassade gebaut werde.

Herr Schmidt wird diese Fragestellung zur Beantwortung an das Amt für Baurecht und Denkmalschutz weiterleiten.

**gezeichnet**  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Gemeinderates vom 30.03.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 30.03.2017:

### 33.1 **Wiederherstellung des Berggasthofs/Hotels am Königstuhl als Gastronomiebetrieb hier: Sachstandsbericht** Informationsvorlage 0227/2017/IV

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz teilt mit, dass er seinen **Sachantrag** aus dem Bau- und Umweltausschuss (BUA) vom 07.03.2017 aufrechterhalten und erneut zur Abstimmung stelle:

Für den Bereich Königstuhl Hotel, Königstuhl 2, 69117 Heidelberg, Flurstücknummer 533/18 wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals, insbesondere die Sicherung einer Hotel- und Gaststättennutzung.

Damit bestehe die Möglichkeit, ein Baugebot nach § 176 Baugesetzbuch zu erlassen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner teilt mit, dass der Eigentümer ein verlässlicher Partner sei. Er sei froh, dass dieser bereit sei, dort zu investieren. Da kein weiterer Diskussionsbedarf besteht, stellt er den Antrag von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt bei 4 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen**

Mit der Maßgabe der im BUA von Ersten Bürgermeister Odszuck zugesagten Prüfung,

dass Maßnahmen zur Sicherung/Wiederansiedlung von Gastronomie in den Naherholungsbereichen zur Steigerung der Attraktivität geprüft werden sollen.

wird die Vorlage zur Kenntnis genommen.

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Begründung:**

Mit dem Antrag der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 22.11.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Sachstandsbericht zum Thema:

Wiederherstellung des Berggasthofs/Hotels am Königstuhl als Gastronomiebetrieb zur Diskussion und Aussprache vorzulegen.

Der Bezirksbeirat Altstadt war am 22.11.2016 hierüber mündlich informiert worden.

## **Sachstandsbericht:**

Am 31.07.2014 wurde die Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des Hotels/Restaurants „Königstuhl“ erteilt. Dieser Genehmigung folgten zwei modifizierende nutzungsbezogene Änderungen. Zwischenzeitlich wurde am 03.02.2015 durch den Grundstücksnachbar (Falkner) Widerspruch gegen die Baugenehmigung eingelegt.

Während des Widerspruchsverfahrens beim Regierungspräsidium Karlsruhe konnte eine Einigung zwischen dem Bauherrn und dem Nachbarn erzielt werden, die in einer dritten Änderung mündete, die im Wesentlichen den Bau eines zum Teil unterirdischen Parkdecks und eine Erweiterung des Gebäudekörpers in Richtung Norden vorsieht.

Die 3. Änderung wurde am 18.02.2016 genehmigt und am 12.07.2016 eine Teilbaufreigabe erteilt, die die Rohbauarbeiten am Hauptgebäude mit Anbau -ohne Tiefgarage und ohne Außenanlage- zur Ausführung freigibt.

Eine Abstimmung zur Vereinbarkeit der geplanten Tiefgarage mit der Bushaltestelle sowie eine ggf. erforderliche Verlegung war noch durch den Bauherrn mit der RNV vorzunehmen.

Nach Aussage des Bauherrn sollte im September 2016 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Stattdessen wurde am 18.11.2016 der 4. Änderungsantrag eingereicht, der neben einer geringfügigen Verschiebung der Fassade nach Westen und Änderungen in den Grundrissen des Hotelbereichs auch den Erwerb einer städtischen Grundstücksteilfläche vorsieht, damit die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage nicht mehr mit der Bushaltestelle kollidiert. Eine grundsätzliche Einigung hierüber wurde erzielt, der Erwerb kann nunmehr vollzogen werden.

Nach einem Fachämtergespräch mit Bauherrn und Planverfasser am 16.01.2017 wurde unter Beteiligung der RNV, des Amtes für Liegenschaften und des Amtes für Verkehrsmanagement die grundsätzliche Vereinbarkeit der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt mit einer neuen Bushaltestelle festgestellt. Nach dem Vorliegen daraufhin zusätzlich angeforderter Planunterlagen kann nun die erforderliche Änderungsgenehmigung erteilt und mit dem Vorhaben im Frühjahr 2017 begonnen werden.

Die Festlegung eines Termins zum Baubeginn über das Instrument der städtebaulichen Gebote kann in Form eines Baugebots nach § 176 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen auferlegt werden, wenn ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt. Das Vorhaben liegt jedoch im Außenbereich. Ein Baugebot kann daher nicht ergehen.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
AB 1	+	Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern <b>Begründung:</b> Der Weiterbestand des Hotels/Restaurants Königstuhl wird durch die Investition nachhaltig gesichert. Synergieeffekte in Bezug auf die Bergbahn, Aussichtsturm, Märchenparadies u.a. sind zu erwarten.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag der Bunten Linken vom 06.03.2017 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.03.2017)</b>