

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0074/2021/IV**

Datum:  
16.03.2021

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:

Betreff:

**Bauvorhaben Königstuhl**

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 31. März 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	23.03.2021	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt die Informationen zur Entwicklung und zu den baurechtlichen Verfahren einschließlich des Petitionsverfahrens zum Hotel auf dem Königstuhl zur Kenntnis.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>keine</b>
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	<b>keine</b>
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	<b>keine</b>
<b>Folgekosten:</b>	<b>keine</b>
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Der Landtag von Baden-Württemberg hat im Rahmen eines Petitionsverfahrens festgestellt, dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Bauvorhabens (Hotel/Gaststätte) auf dem Königstuhl nicht vorlagen. In der Konsequenz muss die Stadt Heidelberg daher für die Dauer von zwei Jahren alle Baugenehmigungen im Außenbereich mit der höheren Baurechtsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe abstimmen. Der Petition selbst hat der Landtag nicht abgeholfen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wurde das Vorhaben als vertretbar eingestuft.

## **digitale Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 23.03.2021**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Begründung:**

### Vorgeschichte:

Das Bauvorhaben Königstuhl-Hotel hat sich über rund 13 Jahre hingezogen. Bereits 2008 gab es einen ersten Bauvorbescheid (Verlängerung 2011). Im Juni 2008 waren Vertreter des Bauausschusses vor Ort; anhand eines Schnurgerüsts wurde das Vorhaben veranschaulicht. 2014 folgte eine erste Baugenehmigung, der bis Oktober 2018 sechs Änderungsgenehmigungen folgten. In Bezug auf den Mittelbau beinhaltete bereits die erste Baugenehmigung eine Erhöhung und damit einen Neubau ab Oberkante 1. Obergeschoss. Die 3. Änderungsgenehmigung am 18.02.2016 umfasste den Abriss und den erweiterten Neubau des nördlichen Anbaus. Mit der letzten Änderungsgenehmigung 2018 wurde der weitgehende Abbruch des Mittelbaus aufgrund gravierender statischer Mängel und ein Neubau genehmigt.

Die gemeinderätlichen Gremien wurden regelmäßig über den Fortlauf des Projektes unterrichtet. Das Regierungspräsidium Karlsruhe war als Aufsichtsbehörde mehrmals in das Verfahren involviert – der letzte noch anhängige Widerspruch wurde vom Regierungspräsidium im Januar 2020 abgewiesen. Die Bewertung des Landtags, dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung nicht vorlagen, erreichte die Stadt am 5. Februar 2021.

### Rechtliche Grundlage:

Die Stadt Heidelberg hat für das Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) durchgeführt. Rückblickend kann festgehalten werden, dass für das Vorhaben ein Bebauungsplanverfahren der richtige Weg gewesen wäre. Der Landtag hat das Vorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht ausdrücklich als vertretbar eingestuft. Beanstandet wird vom Landtag dagegen die Einschätzung der Stadt, das Vorhaben sei nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB genehmigungsfähig. Die Stadt Heidelberg war davon ausgegangen, dass diese Rechtsgrundlage anwendbar ist.

### Größe des Betriebs:

Eine Vergrößerung des bestehenden Betriebs war vom ersten Bauvorbescheid im Jahr 2008 an vorgesehen. Die nach dem Bauvorbescheid im Laufe des Bauantragsverfahrens vorgenommenen Höhenfestlegungen wurden im gesamten Baufortschritt eingehalten. So entspricht die genehmigte Firsthöhe der Seitengebäude mit 13,10 m in etwa den Firsthöhen aus dem Bauvorbescheid mit 12,93 m. Lediglich die Dachspitze des Giebelbaus ist durch die Einfügung eines Geschosses mit 15,65 m höher. Eine erhebliche Veränderung am Volumen des Baus ergab sich 2015/2016 infolge eines Nachbarschaftswiderspruchs, den die Stadt an das Regierungspräsidium Karlsruhe abgab. Damals einigten sich ein Nachbar und der private Bauherr schließlich. Das Ergebnis dieser Einigung war ein Abriss und der erweiterte Neubau des nördlichen Anbaus, entsprach aber dennoch in etwa den Abmessungen des Bauvorbescheids. Die Stadt übernahm dann diese Einigung und überführte sie in die zwischenzeitlich 3. Änderungsgenehmigung, der eine 4. Änderungsgenehmigung mit geringfügigen Änderungen folgte.

Das Vorhaben befand sich im Bau, als der Bauherr feststellte, dass das Bestandsgebäude (Mittelbau) aus statischen Gründen nicht zu halten war. Das Bestandsgebäude stand nicht unter Denkmalschutz. Das Baurechtsamt hatte sich von einem Prüfstatiker bestätigen lassen, dass die Angaben des Bauherrn in Bezug auf die mangelnde Statik korrekt waren. Das Baurechtsamt hat auch am 21.11.2017 den Bauausschuss über den bevorstehenden Abbruch des Bestandsgebäudes informiert. In der Annahme der Rechtsgültigkeit der 3. und 4. Änderungsgenehmigungen und der Tatsache, dass sich durch den Abriss des Mittelbaus bei Wiedererrichtung mit den gleichen Maßen die bereits genehmigte Kubatur nicht veränderte, stimmte das Baurechtsamt den weiteren Arbeiten zu.

Die Bewertung des Landtags, dass schon die ursprünglich geplanten baulichen Erweiterungen des damals bestehenden Gebäudes nicht mehr als angemessen im Sinne des § 35 Satz 1 Absatz 4 Nr. 6 BauGB bezeichnet werden können, liegt der Stadt seit dem Abschluss des Petitionsverfahrens im Februar 2021 vor. Die Stadt Heidelberg war davon ausgegangen, dass die Erweiterungen noch im zulässigen Rahmen liegen.

Fazit:

Der Stadt Heidelberg war bewusst, dass die Erweiterung des bestehenden Betriebs einen Grenzfall darstellt, um das Vorhaben über den Genehmigungsweg nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zu ermöglichen. Das Baurechtsamt ist im konkretisierenden Baugenehmigungsverfahren von der Bindungswirkung des Bauvorbescheids aus dem Jahr 2008 (einschließlich seiner Verlängerung 2011) und im Weiteren von der Bestandskraft und Rechtsgültigkeit der Baugenehmigung 2014 und der folgenden Änderungsgenehmigungen ausgegangen. Aus heutiger Sicht wäre die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens der richtige Weg gewesen – wenngleich ein solches Verfahren mit großer Wahrscheinlichkeit zu keinem anderen Ergebnis geführt hätte.

Als Konsequenz hat die Stadt für die Dauer von zwei Jahren alle Baugenehmigungen im Außenbereich mit der höheren Baurechtsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen. Die Stadt kommt dieser Maßgabe selbstverständlich nach.

Das Bauvorhaben Königstuhlhotel an sich kann abgeschlossen werden. Die Baugenehmigung ist bestandskräftig und die Maßnahme steht kurz vor dem Abschluss. Die Wiederbelebung dieses Ensembles hat sowohl im Gemeinderat als auch in weiten Teilen der Bürgerschaft ein positives Echo ausgelöst. Dass an einem derart beliebten und hochfrequentierten Ort nun wieder ein Hotel samt Ausflugsrestaurants entsteht, war und ist breiter Konsens.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

<b>Nummer:</b>	<b>Bezeichnung</b>
01	Erteilte Genehmigungen
02	Gremienbeteiligung