

7. Die der bisherigen Planung des Bestandsbebauungsplanes zugrunde liegenden denkmalschutzrechtlichen Aspekte sollen mit einem Federwisch ausweislich der Begründung auf die Seite geschoben werden. Dabei handelt es sich bei dem Neuen Schloss um eines der wichtigsten Kulturdenkmale Baden-Württembergs. Die damaligen Gründe, die nur die Gestattung eines Hotelbetriebs im Schlossgarten zuließen, gelten heute nach wie vor. Eine Wohnnutzung stellt einen schweren Eingriff in die Sachgesamtheit des Denkmals dar und verändert das Erscheinungsbild erheblich. Höherwertige Gründe, die eine derartige Veränderung der Sachgesamtheit des Denkmals rechtfertigen würden, werden nicht aufgezeigt. Sie bestehen sicher nicht in bloßen Finanzierungsschwierigkeiten einer ausländischen Besitzgesellschaft. Die Wohnbebauung im Schlosspark widerspricht § 15 Abs. 3 DSchG.

Mit freundlichen Grüßen

(Original-Unterschrift)

Vorname, Name

Straße, Nr. Ort

Bitte
mit 45 Cent
frankieren oder
bei der
Stadtverwaltung
Baden-Baden
einwerfen!

An die
Stadtverwaltung Baden-Baden
Fachgebiet Stadtplanung
Marktplatz 2
76530 Baden-Baden

Postkarte bitte hier abschneiden



Handeln Sie jetzt – es ist noch nicht zu spät!

Das Wahrzeichen Baden-Badens ist in Gefahr!

Freundeskreis Neues Schloss Baden-Baden

Der Freundeskreis hat sich Mitte 2012 formiert und setzt sich seit dem Gemeinderatsbeschluss Ende September verstärkt für die Rettung des Neuen Schlosses ein. Denn am 24.09. wurde auf Drängen der neuen Schlosseigentümerin beschlossen, dass im Schlosspark eine Eigentumswohnungsanlage entstehen darf. Da der Beschluss und dessen folgenreiche Tragweite in den Medien nicht ausreichend thematisiert worden ist, möchte der Freundeskreis die Bürger über die Sachlage sowie die möglichen Konsequenzen informieren. Die nicht mehr rückgängig zu machende Zementierung des Beschlusses kann möglicherweise nur verhindert werden, wenn viele Bürger bis zum 15. November in diesem Stadium ihre Bedenken schriftlich äußern.

Initiator des Freundeskreises ist der Unternehmer Martin Ernst, der 2005 als Vorstand der Immobilien Regional AG den Kontakt zwischen der Markgräflichen Familie und Frau Fawzia Al-Hasawi zum Kauf des Neuen Schlosses hergestellt hatte. Durch die Etablierung eines luxuriösen Schlosshotels sollte das wertvolle Kulturgut vor dem Verfall gerettet werden. Leider droht die Idee zu scheitern, denn seit dem Erwerb des denkmalgeschützten Ensembles durch die niederländische Firma Badriah Investments B.V., der Fawzia Al-Hassawi als Direktorin vorsteht, ist kaum ein Projektfortschritt zu erkennen. Zurückzuführen ist dies möglicherweise auf die dünne Kapitaldecke des Unternehmens, das nun durch den Bau und den Verkauf von Eigentumswohnungen finanzielle Mittel generieren will, um einen Teil des 100 Millionen-Projektes zu finanzieren. Gleichwohl wurde bis heute weder eine bestätigte Bankfinanzierung vorgelegt, noch ist bekannt, dass ein solventer Hotelpächter benannt wäre.

Nur durch das Engagement vieler Bürger kann nach Ansicht des Freundeskreises die Beeinträchtigung des Neuen Schlosses verhindert werden. Verschicken Sie daher noch heute die beiliegende Postkarte und unterstützen Sie damit dieses Bürgeranliegen!

Ist noch was zu retten?



*Naht jetzt das Ende unseres
500 Jahre alten Wahrzeichens?*

Senden Sie diese Postkarte bis spätestens
15. November (Posteingang im Rathaus)
an die Stadtverwaltung Baden-Baden!

DieBergeDesign.de

Freundeskreis Neues Schloss Baden-Baden
Initiator: Martin Ernst
geschäftsansässig Lichtentaler Str. 13 | 76530 Baden-Baden
Telefon 07221 9337-0 | www.rettet-das-neue-schloss.de

WEITERE INFORMATIONEN UNTER

www.rettet-das-neue-schloss.de

Das Neue Schloss – als Hotel JA, mit Wohnungen NEIN!

Die im Grundbuch eingetragene Bauherrin des Schlossprojektes ist die Firma Badriah Investments B.V. in Amsterdam, der Fawzia Al-Hassawi als Direktorin vorsteht. Der einzige Anteilseigner von Badriah Investments B.V., deren Stammeinlage 18.200 Euro beträgt, ist die Habay Holding N.V. mit Sitz in Curacao auf den niederländischen Antillen (Stand 09.07.12). Die Habay Holding N.V. verfügt über ein eingezahltes Kapital von 6.000 Dollar (Stand 10.07.12).

Dies stimmt bereits bedenklich. Bedenklicher ist jedoch die auffallend geringe Kapitalausstattung zur Finanzierung des Projektes, das ein Investitionsvolumen von nahezu 100 Millionen Euro verschlingen soll. Jeder private Bauherr muss bereits bei kleinen Investitionsvorhaben Finanzierungsnachweise und Sicherheiten vorlegen. Der Gemeinderat hat dies im Rahmen seiner Beschlussfassung nicht verlangt (nur Finanzierungsdarlegung). Dies zeugt von mangelndem wirtschaftlichen Verständnis. Insbesondere ist hier eine besondere Verantwortung im Umgang mit wertvollem Kulturgut gefordert.

Der ursprüngliche Rettungsplan von Stadt und Land sah vor, das Neue Schloss durch die Nutzung als Schlosshotel wieder der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies würde durch die Eigentumswohnungs-Anlage erheblich beeinträchtigt oder gar zunichte gemacht, da künftige Wohnungseigentümer verständlicherweise ihre Privatsphäre gewahrt haben wollen.

FOLGENDE FRAGEN DRÄNGEN SICH AUF:

» Warum sieht die Stadt Baden-Baden immer noch zu, wie der Schlosspark verkommt und die Schlossmauern des über 500 Jahre alten Wahrzeichens verfallen?

» Ist gesichert, dass der geschätzte Erlös aus dem Wohnungsverkauf von ca. 30 Mio. EUR in das Schlosshotel-Projekt investiert wird?

» Wie soll der Erlös aus 18 Luxuswohnungen in Höhe von ca. 30 Mio. EUR das Schlosshotel-Projekt retten, wenn nach dieser Rechnung noch weitere 70 Mio. EUR fehlen?

» Warum setzt sich der Oberbürgermeister so vehement für eine ausländische Firma ein, die bisher keine bankbestätigte Projektfinanzierung vorgelegt hat?

Helfen Sie mit – das Schloss braucht Ihre Unterstützung!

Das Problem geht uns alle an. Möglicherweise kann die Wohnbebauung gestoppt werden, wenn viele Bürger die Postkarte – versehen mit Adresse und Unterschrift – rechtzeitig der Stadtverwaltung zukommen lassen.

Senden Sie diese Postkarte bis spätestens **Donnerstag, den 15. November (Posteingang im Rathaus)** oder werfen Sie sie dort in den Briefkasten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann im Rathaus nur noch bis zum 15. November 2012 eingesehen werden.

Ein erschreckender Anblick – Schlosspark und Schlossmauern des Neuen Schlosses drohen langsam zu verfallen!



WEITERE INFORMATIONEN UNTER

www.rettet-das-neue-schloss.de

Postkarte bitte hier abschneiden



Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Neues Schloss – 1. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürger der Stadt Baden-Baden erhebe ich grundsätzliche Bedenken gegen den neu geplanten Bebauungsplan. Ich möchte diese Bedenken im Überblick wie folgt darstellen:

1. Ich spreche mich gegen eine Wohnbebauung des besonders schützenswerten Schlossgartens aus. Das Schloss sollte in seiner Gesamtheit in seinem historischen Gewand für die zukünftigen Generationen erhalten werden und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Solches ist nur durch die Festsetzung einer Hotelnutzung/kürztlichen Nutzung möglich.

2. Eine private Wohnnutzung im Schlossgarten gefährdet den Erhalt des historischen Gebäudes und des Schlossparks. Hotelnutzung und private Nutzung nebeneinander, noch dazu in einem Gebäude, schließen sich aus. Solches wird dazu führen, dass eine gehobene Hotelnutzung nicht dauerhaft etabliert werden kann. Dies widerspricht der gewünschten städtebaulichen Zielsetzung, welche eine dauerhafte Zugänglichkeit des Schlosses für die Allgemeinheit als oberstes Ziel verfolgt. Diese Zielsetzung wird bei einem Verkauf von Luxusapartements völlig aufgegeben.

Es fehlt der Nachweis, ob eine Hotelnutzung dauerhaft möglich ist, wenn die zur Verfügung stehende Baufläche statt mit Hotelzimmern mit Luxusapartements bebaut wird. Ohne entsprechende

fachgutachterliche Expertise und den Nachweis, dass das Hotel dauerhaft unter solchen erschwerten Umständen – nämlich 30 Hotelzimmern weniger – wirtschaftlich betrieben werden kann, verbietet sich die Schaffung von Wohnbaurecht.

3. Das Neue Schloss stellt ein herausragendes Kulturgut dar, das es zugunsten der zukünftigen Generationen zu erhalten gilt. Ohne dass die Nutzungsmöglichkeit des Schlosses zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft und rechtsverbindlich abgesichert ist, darf nicht zugelassen werden, dass der Grundstückseigentümer einen Teil des besonders schützenswerten Schlossgartens der Allgemeinheit dauerhaft entzieht. Die Zulassung der privaten Wohnnutzung im Schlossgarten verhilft nur dem Grundstückseigentümer zu einer exorbitanten Wertsteigerung, ohne dass die städtebauliche Zielsetzung befördert oder gar abgesichert wird. Dies widerspricht § 9 BauGB.

4. Die Bebauungsplanregelungen geben keine Rechtssicherheit für den Fall, dass die Hotelnutzung zukünftig aufgegeben wird. Es ist sicherzustellen, dass für den Fall der Aufgabe der Hotelnutzung die Wohnnutzung wieder rückgängig gemacht wird. Solches ist in einem Angebotsbebauungsplan unmöglich. Warum wird nicht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgelegt, der die Möglichkeit der entschädigungslosen Aufhebung des Satzungsrechts gibt, wenn das Vorhaben nicht umgesetzt oder aufrechterhalten wird?

5. Der bisherige und zukünftige Bebauungsplan setzt, wie anderenorts auch, voraus, dass der (zukünftige) Eigentümer die

Hotelnutzung aufnehmen würde. Der Bebauungsplanentwurf kann keine Betriebspflicht eines Hotels festsetzen. Warum wird in der vagen Hoffnung, ein finanziell nicht leistungsfähiger Eigentümer würde eine Hotelnutzung aufnehmen, Wohnnutzung zugelassen? Die fehlende finanzielle Leistungsfähigkeit des Grundstückseigentümers sollte Anlass sein, für die gewünschte Umsetzung der städtebaulichen Ziele entsprechende belastbare Bankgarantien einzuholen, aus denen ersichtlich ist, dass der Grundstückseigentümer die Hotelnutzung umsetzen kann und aus denen die Stadt die Hotelnutzung ggf. zwangsweise und finanziell abgesichert durchsetzen kann. Dies dürfte eine Garantie in einer Größenordnung von etwa 70 Mio bis 80 Mio. EUR erfordern. Anderenfalls führt die Bebauungsplanänderung zum dauerhaften Nachteil der Allgemeinheit.

Bitte legen Sie die entsprechende Vertragsgestaltung und entsprechende Bankgarantien, die den Hotelbetrieb absichern, für jedermann einsehbar vor Satzungsbeschluss vor.

6. Die besonders hochwertige Gartenlandschaft, insbesondere auch als Refugium für besonders geschützte Arten und naturschutzfachlich hochwertige Flora und Fauna, kommt im Bebauungsplan zu kurz. Es fehlt jegliche aktuelle Bestandsaufnahme, die gewährleistet, dass ein gerechter Ausgleich unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gewährleistet ist und insbesondere der Artenschutz Berücksichtigung findet. Ohne entsprechende Abklärung, dass besonders geschützte Arten der Bebauung nicht im Wege stehen, darf kein Baurecht geschaffen werden.