

Betreff: WG: WEG 046 + 047 - Kirchstr. 24, 34, 36 / Stadt Heidelberg; AktNr 00270-15/III/FK; Ihr Zeichen: WEG 046 - Verw. der Liegenschaft HD und WEG Kirchstr. 38-42 / Stadt Heidelberg; AktNr 00271-15/III/FK; Ihr Zeichen: WEG 047 - Verw. der Liegenschaft HD
Von: "Mack, Jochen" <j.mack@ggh-heidelberg.de>
Datum: 26.11.2015 15:42
An: Martin Gröger (mgroeger1@web.de) <mgroeger1@web.de>, Wolfram Weber <wolfram.weber@gmx.net>, "Alexander Mikolajewski (famalmik@googemail.com)" <famalmik@googemail.com>, "Werner Boeckle@de.kspg.com" <Werner.Boeckle@de.kspg.com>, "David Conil (david.conil@gmail.com)" <david.conil@gmail.com>, Gerhard Weiß (gerhard.weiss@onx.de) <gerhard.weiss@onx.de>

Sehr geehrtes Mitglied des Verwaltungsbeirates,
beigelegt übersenden wir Ihnen die Einschätzung der Rechtslage von Herrn Werneke von der Kanzlei Koch & Werneke verbunden mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Jochen Mack
Betriebswirt (VWA)
Haus- und WEG-Verwaltung
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Blumtschlißstraße 14
69115 Heidelberg
Telefon: 0 62 21 - 53 05-130
Telefax: 0 62 21 - 53 05-131
E-Mail: j.mack@ggh-heidelberg.de
www.ggh-heidelberg.de (<http://www.ggh-heidelberg.de/>)
Registergericht Mannheim HRB-Nr. 338026
Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Peter Bresinski
Aufsichtsratsvorsitzender: Erster Bürgermeister Dipl.-Ing. Bernd Stadel

Diese E-Mail inklusive aller Anlagen ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt und enthält möglicherweise vertrauliche Informationen. Falls der Empfänger dieser Nachricht nicht der beabsichtigte Adressat oder ein für den Mail-Zugang zuständiger Mitarbeiter oder Vertreter ist, werden Sie hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass jede Weitergabe, Verteilung, Vervielfältigung oder sonstige Nutzung dieser Nachricht oder ihrer Anlagen untersagt ist. Wenn Sie diese Nachricht aus Versehen erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender per E-Mail und löschen Sie diese E-Mail aus Ihrem Computer.
P Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail drucken.

Von: Koch & Werneke (<mailto:franziska.keidel@koch-werneke.de>)
Gesendet: Donnerstag, 26. November 2015 15:34
An: Mack, Jochen
Betreff: WEG 046 + 047 - Kirchstr. 24, 34, 36 / Stadt Heidelberg; AktNr 00270-15/III/FK; Ihr Zeichen: WEG 046 - Verw. der Liegenschaft HD und WEG Kirchstr. 38-42 / Stadt Heidelberg; AktNr 00271-15/III/FK; Ihr Zeichen: WEG 047 - Verw. der Liegenschaft HD

Sehr geehrter Herr Mack,
in obiger Angelegenheit nehme ich Bezug auf die bis dato geführten Telefonate und den vorliegenden E-Mailverkehr und darf mich zunächst recht herzlich für die Übertragung vorliegenden Mandats bedanken.
Auftragsgemäß habe ich heute, am 26.11.2015, die Bauvorbescheidantragsunterlagen bei der Stadt Heidelberg eingesehen. Insoweit nehme ich Bezug auf das im Nachgang in Ihrem Hause mit mir geführte Gespräch.
Gegenstand des Bauvorbescheidantrags ist einzig und alleine die Frage, ob die vorhandenen Gebäude einschließlich Tiefgaragen abgebrochen werden können, insbesondere ob dies planungs- und auch denkmalschutzrechtlich zulässig ist.
Weitere sich anschließende Frage ist, ob dann die Errichtung von Gebäuden für nicht produzierendes Gewerbe - Büros etc. genehmigungsfähig ist.
Die noch gestellte Frage erschließt sich mir zwar nicht wirklich, lautet aber, ob für den Fall, dass nicht produzierendes Gewerbe nicht zulässig wäre, gleichwohl sämtliche Gebäude abgebrochen werden können.
Die sich denknottwendig anschließende Frage der Neubebauung ist gegenwärtig nicht Verfahrensgegenstand. Der dem Antrag beigelegte Plan illustriert zunächst einzig und allein die Lage der Bestandsgebäude. Diese sind gelb eingezeichnet.
Zur Historie ist festzuhalten, dass das gesamte Gebiet Kurfürstenanlage 52-58 Teil des ursprünglichen Gesamtbebauungsplans "Heidelberger Druckmaschinen" ist und war, welcher das Carré zwischen den Heidelberger Stadtwerken, der Alten Eppelheimer Straße, der Mittermaierstraße und der Kurfürsten-Anlage umfasst hat.
Hier wurde, seit dem Jahr 2010 bestandskräftig, u.a. das Gebiet der heutigen Gutenberghöfe "herausgeschnitten" und zum Wohngebiet ausgewiesen.
Der nunmehr planerisch verbliebene Teil, ausschließlich Print Media Academy, X-House und Gutenberghöfe, ist und war seit Aufstellung des Bebauungsplans als Kerngebiet definiert. Gleiches gilt für den sich anschließenden Bebauungsplan Stadtwerke. Auch hier wird das Gebiet als Sondergebiet bzw. Kerngebiet ausgewiesen.
Nach Vorgesagtem und Feststellung, dass vorliegend kein Denkmalschutz besteht, steht außer Frage, dass die beantragten Abbrucharbeiten genehmigt werden. Auch steht außer Frage, dass grundsätzlich eine Bebauung mit Bürogebäuden möglich ist. Etwas anderes ergäbe sich nur, wollte man hier ein reines Wohngebiet annehmen. Dies ist jedoch ausgeschlossen.
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt macht es daher, insoweit nehme ich Bezug auf unser Gespräch, keinen Sinn, Nachbareinwendungen zu erheben, da diese zum einen juristisch nicht erfolgsversprechend sind und zum anderen auch nicht das eigentliche Problem tangieren.
Dies liegt nach vorläufiger Einschätzung darin begründet, dass die vom Antragsteller eingereichten Planunterlagen letztendlich nichts anderes sind als die 1:1 Umsetzung des vorhandenen Bebauungsplans.
Das weitere Vorgehen ist daher aller Wahrscheinlichkeit nach dergestalt, dass der Abbruch ohne Auflage genehmigt werden wird und sich im Nachgang ein Baugenehmigungsverfahren anschließen wird. Auch hier wird es wieder zu einer Benachrichtigung der Nachbarn kommen und die Möglichkeit bestehen, innerhalb von vier Wochen nach Zustellung Nachbareinwendungen zu erheben.
Hier ist es dergestalt, dass der vorhandene Bebauungsplan ohne Wenn und Aber das zulässt, was dem vorläufigen Plan vom 24.09.2015 zu entnehmen ist. Die Frage stellt sich also, wie eine Baugenehmigung in vorliegender Form eventuell erfolgreich verhindert werden kann. Die einzige hier bestehende Möglichkeit ist, den zugrundeliegenden Bebauungsplan anzugreifen.
Die sich hier juristisch stellende Frage wird sein, ob die Stadt Heidelberg aus einem zu beplanenden Gebiet per Definition ein Kerngebiet machen kann. Über die einzelnen Gebietszuordnungen nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg hatten wir gesprochen. Diese definieren grob skizziert die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets. Die größten Nutzungsmöglichkeiten bietet hier ein Kerngebiet. Dort sind beispielsweise Diskotheken, Beherbergungsbetriebe etc. möglich. Historisch gewachsen, dürfte das Kerngebiet der Stadt Heidelberg ohne Wenn und Aber in Bereich der Altstadt und um den Bismarckplatz anzusiedeln sein. Aus Parallelverfahren ist bekannt, dass bereits Anfang der Berghheimer Straße das historische Kerngebiet endet. Insoweit ist die Frage, ob die Planungsvorgaben hieran etwas ändern können. Weitere Frage wäre, ob der Bebauungsplan zum damaligen Zeitpunkt überhaupt ordnungsgemäß zustande gekommen ist.
All dies lässt sich naturgemäß ohne intensive Prüfung der Bauakten nicht beantworten.
Sollte dies zu gegebener Zeit gewünscht werden, ist hier mit einem nicht unerheblichen Zeitaufwand zu rechnen. Nach Sichtung der vorhandenen Unterlagen im Archiv des Bauamts gehe ich davon aus, dass hier mindestens ein Arbeitstag zu veranschlagen sein wird.
Letztendlich sind letztgemachte Ausführungen jedoch vorgreiflich, da ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Sinn darin sehe, Nachbareinwendungen zu erheben, die nicht erfolgreich weitergeführt werden. Wir sind daher übereingekommen, hier keine Weiterungen zu veranlassen.
Sollten neuerliche Angrenzenbenachrichtigungen erfolgen und die von Ihnen betreuten WEG der Gutenberghöfe hier Weiterungen veranlassen wollen, können Sie gerne wieder auf mich zukommen. Gleiches gilt, soweit vorliegend noch weitere Fragen bestehen. Für diesen Fall können Sie mich gerne anrufen.
Die Kosten unserer bisherigen Inanspruchnahme rechne ich vereinbarungsgemäß ab und lasse Ihnen unsere entsprechenden Kostennoten auf dem Postweg zukommen. Die aufgewendete Zeit habe ich hälftig auf die WEG Kirchstr. 38-42 sowie hälftig auf die WEG Kirchstr. 24, 34, 36 verteilt. Sollten hierzu Fragen bestehen, können Sie mich ebenfalls gerne anrufen.

Mit freundlichen Grüßen
Anno Werneke
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

[cid:image001.jpg@01D1165C.6F89D080]
Rohrbacher Str. 43
D - 69115 Heidelberg
Tel: 0 62 21 - 2 11 33
Fax: 0 62 21 - 2 27 33
www.koch-werneke.de (<http://www.koch-werneke.de/>)

Diese E-Mail inklusive aller Anlagen ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt und enthält möglicherweise vertrauliche Informationen. Falls der Empfänger dieser Nachricht nicht der beabsichtigte Adressat oder ein für den Mail-Zugang zuständiger Mitarbeiter oder Vertreter ist, werden Sie hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass jede Weitergabe, Verteilung, Vervielfältigung oder sonstige Nutzung dieser Nachricht oder ihrer Anlagen untersagt ist. Wenn Sie diese Nachricht aus Versehen erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender per E-Mail und löschen Sie diese E-Mail aus Ihrem Computer.

—Anhänge:—

winnmail.dat

27,8 KB