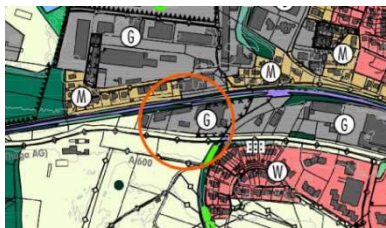


Hotelstandortprüfung

Gemeinde Kressbronn

Schwäbischer Bodensee



Überarbeitete und ergänzte Version
November 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung und Auftrag	3
2.	Aussagen im touristischen Zukunftskonzept zum Schwäbischen Bodensee bezüglich der Hotellerie mit Berücksichtigung relevanter Aussagen zu Gastronomie-, Wellness- und Tagungseinrichtungen	5
2.1	Bestandsaufnahme und Analyse.....	5
2.2	Darstellung wichtiger Trends im Tourismus und Naherholung.....	6
2.3	Aussagen übergeordneter Planungen und Konzepte	6
2.4	Befragung von überdurchschnittlich informierten Gewährspersonen.....	7
2.5	Stärken- / Schwächen-Analyse	8
2.6	Maßnahmen und Projekte	8
2.7	Zusammenfassung	9
3.	Standortdiskussion	11
3.1	Hallberger Haus, Ortsteil Berg, SO „Bildung“	11
3.2	Landwirtschaftsfläche östlicher Ortsrand zwischen K 7793 (Lindauer Straße) und Bahnlinie	13
3.3	Kapellenesch, geplantes Gewerbegebiet bei Tank- und Rastanlage B 31 neu.....	14
3.4	Argenstraße, Ortsausgang, Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Gewerbegebiet.....	15
3.5	Bodan-Werft, Gewerbegebiet.....	17
3.6	Baugebiet Bachtobel.....	18

1. Vorbemerkung und Auftrag

Im Zeitraum 2014 bis Frühjahr 2016 haben die Bearbeiter im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Eriskirch – Kressbronn - Langenargen (EKL) ein touristisches Zukunftskonzept erstellt.

Die drei Gemeinden arbeiten seit 2012 sehr eng in der Tourismuskoooperation „Schwäbischer Bodensee“ zusammen. Mit dem Tourismuskonzept sollen abgestimmt die noch möglichen Zukunftsentwicklungen skizziert werden.

Das touristische Tourismuskonzept gliederte sich in folgende Bestandteile:

- Bestandsaufnahme und Analyse
- Darstellung wichtiger Trends im Tourismus und der Naherholung
- Verdichtung der übergeordneten Planungskonzepte auf die Mikroregion „Schwäbischer Bodensee“
- Befragung von 21 überdurchschnittlich informierten Gewährspersonen
- Aufstellung einer Stärken- / Schwächen-Analyse aufgrund der Befragungsergebnisse und eigener Untersuchungsergebnisse und Eindrücke
- Diskussion der Zwischenergebnisse des Stärken- / Schwächen-Profiles und erster Maßnahmen und Projekte in einem Workshop
- Überarbeitung von Stärken und Schwächen sowie Maßnahmen und Projekten
- Schlusspräsentation der Ergebnisse mit Projekten

Praktisch in jedem Arbeitsschritt wurden die Erfordernisse an die Hotellerie am Schwäbischen Bodensee und den beteiligten Gemeinden und damit auch für Kressbronn erörtert und Aussagen getroffen. Zum Teil wurden auch Aussagen zu möglichen Standorten und speziellen Funktionen getroffen und sogar Projekte erarbeitet. Dies bedeutete jedoch nicht, dass mögliche Hotelstandorte eingehender geprüft bzw. miteinander verglichen werden konnten, da dies letztlich auch nicht beauftragt war.

Nunmehr benötigt die Gemeinde Kressbronn jedoch eine tourismusfachliche Bewertung von mehreren möglichen Hotelstandorten im Gemeindegebiet.

In der Diskussion möglicher Standorte für ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel stellte sich die Frage, welche Flächen ergänzend zu den in der Untersuchung vom Mai 2016 bekannten fünf Flächen berücksichtigt werden könnten, die in der Vergangenheit hierfür nicht in Betracht kamen. Insbesondere im Hinterland wurden nochmals geeignete Standorte gesucht. Seit dem Jahr 2020 steht nun ein neues Baugebiet als weiterer Standort im Raum, der im Rahmen der Überarbeitung zusätzlich beleuchtet wurde. Letzten Endes stehen dadurch für die vorliegende weitere Diskussion sechs Standorte zur Verfügung.

Diese Standortbeurteilung kann ausschließlich auf der Basis der vorhandenen Tourismuskonzeption und unter Aspekten des touristischen Destinationsmanagements vorgenommen werden.

Die Bearbeitung erfolgte nur randlich unter hotelbetriebswirtschaftlichen Aspekten und konnte keine klassische hotelfachliche Machbarkeitsstudie bzw. Feasibility-Study sein. Eine solche hätte zahlreiche Analysebereiche umfassen müssen, wie

- Markt- und Konjunkturanalyse
- Standortanalyse
- Nutzungskonzeptanalyse
- Wettbewerbsanalyse
- Risikoanalyse
- Rentabilitätsanalyse

Solche Analysen waren jedoch im Rahmen dieses Planungsprozesses nicht bzw. noch nicht notwendig. Sie bleiben zumindest in Teilen späteren möglichen Investoren am zu definierenden Standort vorbehalten.

2. Aussagen im touristischen Zukunftskonzept zum Schwäbischen Bodensee bezüglich der Hotellerie mit Berücksichtigung relevanter Aussagen zu Gastronomie-, Wellness- und Tagungseinrichtungen

Im Folgenden werden die relevanten Aussagen in den einzelnen Untersuchungsschritten kurz referiert und später zusammengefasst:

2.1 Bestandsaufnahme und Analyse

Von 2004 bis 2019, dem letzten vor der Corona-Pandemie maßgeblichen Jahr, hat in Kressbronn die Zahl der touristischen Betriebe um gut 10% abgenommen, die Zahl der Schlafgelegenheiten jedoch um ca. 20% zugenommen. Gleichzeitig ist die Auslastung über die Jahre stark nach unten abweichend bei zuletzt ungefähr 25% gleichbleibend schlecht geblieben.

Diese Darstellung deutet zunächst darauf hin, dass in Kressbronn genügend Übernachtungsbetriebe mit ausreichender Bettenzahl vorhanden sind und selbst diese nur eine schlechte Auslastung erfahren. Hier kommt es jedoch zu einer vollständigen Verzerrung durch die beiden in Kressbronn ansässigen Großcampingbetriebe; jeder der dort vorhandenen touristischen Standplätze wird mit vier Bettenäquivalenten in die Statistik einbezogen und da die Zahl der Dauercampingstandplätze, auch von den Behörden gewünscht, stark rückläufig war, stieg die Zahl der Touristikstandplätze an, was zu einer deutlichen Erhöhung der Schlafgelegenheiten geführt hat. Ferner berücksichtigt die Beherbergungsstatistik der Gemeinde Kressbronn auch Kleinvermieter mit weniger als zehn Betten, deren außerordentlich niedrige Auslastung die Gesamtauslastungsquote nach unten zieht.

Von den in Kressbronn in 2019 gemeldeten 4.873 Betten waren jedoch nur ca. 800 Betten in 26 Betrieben der Betriebsarten Hotel, Gasthof und Pension. Nur vier Betriebe entsprachen den Kriterien des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes e. V. und waren mit drei bis vier Sternen klassifiziert.

Das Bodensee-Yachthotel Schattmaier, der größte Betrieb als Drei-Sterne-Superior-Hotel, verfügt über 90 Betten und bedient lagebedingt fast ausschließlich Wassersportler.

Das größte Haus im Vier-Sterne-Bereich ist weit abseits des Bodenseeuferes das Hotel Sonnenhof in Kressbronn-Rettenschen mit 154 Betten, gefolgt vom Boutique-Hotel Friesinger mit lediglich zehn Betten.

Damit ist die Struktur der Hotellerie in Kressbronn noch deutlich ungünstiger als die in Langenargen.

2.2 Darstellung wichtiger Trends im Tourismus und Naherholung

Im Hinblick auf Hotellerie, Gastronomie und Tagungstourismus wurden folgende Trends herausgearbeitet:

- Qualitätsverbesserung bei Gastronomie und Beherbergung wird gefordert.
- Deutschlands Beliebtheit als Tagungs- und Veranstaltungsdestination steigt weiter.
- Insbesondere deutliche Zunahme der Bedeutung von sog. Green-Meetings

2.3 Aussagen übergeordneter Planungen und Konzepte

Tourismuskonzept Baden-Württemberg

- Das Beherbergungsgewerbe weist teilweise einen erhöhten Modernisierungsbedarf auf.
- Leitzielgruppen für Baden-Württemberg sind u. a. Best Ager und Geschäftsreisende.
- Zukunftsmärkte liegen unter anderem in Gesundheit und Wohlfühlen sowie Kultur und Genuss.
- Eine der Handlungsleitlinien für Markenbildung ist die Internationalisierung des touristischen Angebots in Baden-Württemberg

Internationale Bodensee-Tourismus GmbH

- Wachstum soll in quantitativer und qualitativer Hinsicht erfolgen.
- Erhöhung der Gästezahlen, jedoch nicht zu Spitzenzeiten, sondern durch Saisonverlängerung.

- Wachstum des Übernachtungstourismus durch Schaffung weiterer Bettenkapazitäten im gewerblichen Bereich als zwingende Voraussetzung.
- Wachstum durch Saisonverlängerung durch Ausbau bestehender Märkte, Erschließung neuer Märkte und Zielgruppen und Positionierung neuer Angebote auf dem internationalen Markt.
- Unter anderem soll das Markenthema „MICE“ (Meetings, Incentives, Conventions, Events und Exhibitions) gestärkt werden.
- Feststellung und Formulierung der zwingenden Notwendigkeit zur Schaffung zusätzlicher Bettenkapazitäten im gewerblichen Bereich im aktuell laufenden Interreg-IV-Projekt „Positionierung der Tourismusregion Internationaler Bodensee zur Optimierung des Destinationsmanagements“.

Bodenseeuferplan 1984

- Unter anderem Gewinnung neuer Gästegruppen
- Nutzung von Möglichkeiten zur Saisonverlängerung
- Entflechtung des Lang- und Kurzeittourismus
- Organische Weiterentwicklung der Ferienerholung nur noch beschränkt quantitativ vorrangig, aber qualitativ

2.4 Befragung von überdurchschnittlich informierten Gewährspersonen

Bei der Befragung wurde häufig das Fehlen eines Hotel-Leitbetriebes (Leuchtturms) am Schwäbischen Bodensee, der im Vier- bis Fünf-Sterne-Bereich operiert, bemängelt.

Ferner wurde bemängelt, dass es keine Hotels mit größerer Aufnahmekapazität gibt und dass das Angebot selbst mit einfachen Wellnesseinrichtungen nicht ausreichend ist.

Zur Nachfragebefriedigung bei Leitmesse und gehobenen Fachveranstaltungen wurde von Seiten der Gewährspersonen kritisiert, dass kein Angebot der gehobenen Hotellerie in Kombination mit Gastliegeplätzen, seenahen Tagungsmöglichkeiten und anspruchsvoller Gastronomie vorhanden ist. Entsprechende Gästegruppen müssten in Konstanz oder Lindau untergebracht werden.

2.5 Stärken- / Schwächen-Analyse

- Hotellerie insgesamt zu klein strukturiert, z.B. in Kressbronn durchschnittlich 12,8 Zimmer mit durchschnittlich 26,1 Betten
- Kein Vier- bis Fünf-Sterne-Leuchtturm-Hotelbetrieb mit modernen Tagungsmöglichkeiten
- Keine Tophotellerie vorhanden
- Trotz anspruchsvoller Zielgruppen und anspruchsvoller Veranstaltungen müssen die Gäste, die an Topveranstaltungen teilnehmen, in Hotels in Lindau und Konstanz untergebracht werden.
- Wenige Tagungsmöglichkeiten in der Hotellerie, häufig zudem ohne moderne Tagungstechnik
- Keine spezielle Jugend- und Familienhotellerie mit eigenständigem bodenseebezogenen Edutainment
- Hallberger Haus mit bester See- und Bergsichtlage steht seit Jahren leer
- Kein herausragender oder namhafter Leuchtturm-Gastronomiebetrieb, insbesondere in Kressbronn
- Ganzjahresgastronomie mit direktem Seebezug fehlt
- Fehlen einer öffentlich zugänglichen Wellnessanlage, insbesondere auch für Schlechtwettertage und zur Saisonverlängerung

2.6 Maßnahmen und Projekte

Insgesamt wurden im touristischen Zukunftskonzept für den Schwäbischen Bodensee 26 Maßnahmen und Projekte formuliert und aus den Untersuchungsergebnissen begründet hergeleitet. Darunter waren für diese Fragestellung relevant folgende Projekte:

2.1 Bebauungsplan und Investorensuche für ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel mit Leuchtturmfunktion für den Schwäbischen Bodensee mit 100 bis 150 Zimmern und einem Angebot von parallel nutzbaren Tagungsräumen sowie ebenerdigen Wellnesseinrichtungen, idealerweise in Seelage und mit Bergsicht.

Für dieses Projekt wurde der Standort im Gewerbegebiet Bodanwerft bereits andiskutiert. Dies auch deshalb, da bereits 1984 vom Landratsamt Bodenseekreis im Bereich des Landungssteigs ein Kur- und Sporthotel genehmigt wurde. Auf die Bebauung wurde jedoch zugunsten eines Parks verzichtet.

2.4 Ausweisung eines Standorts für ein spezielles Jugend- und Familienhotel, z.B. nach den Modellen JuFa oder Familotel-Gruppe, auch in seeferner Lage mit mindestens 200 Betten sowie Aktionsmöglichkeiten für Edutainment-Angebote.

Für diese Maßnahme wurde als eine Möglichkeit der Standort Hallberger Haus diskutiert, zumal dort im Flächennutzungsplan die verwandte Nutzung „Bildung“ vorgesehen ist.

3.3 Standortsuche für ein Feriendorf mit einer größeren Anzahl Ferienhäuser (50 bis 100 Einheiten) und einem qualifizierten Anteil barrierefreier Einheiten auch im Hinterland Schwäbischer Bodensee. Hierfür wurde u. a. auch der Standort Hallberger Haus in Erwägung gezogen.

4.1 Gastronomischer „Leuchtturm“-Betrieb mit deutlichem Seebezug als Ganzjahresgastronomie in Ortslage.

2.7 Zusammenfassung

Bezogen auf Hotellerie, Gastronomie und Tagungsmöglichkeiten in Kressbronn wurde eindeutig herausgearbeitet, dass ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel mit 100 bis 150 Zimmern und einem Angebot von parallel nutzbaren Tagungsräumen sowie ebenerdigen Wellnesseinrichtungen in Ortslage, idealerweise in Seelage und mit Bergsicht, für die touristische Zukunftssicherung notwendig ist. Als notwendig erachtet wurde ferner eine gehobene Ganzjahres-Gastronomie, die sich in einem solchen Hotelobjekt anbietet. Da es ein solches Angebot in Kressbronn bisher nicht gibt, sind die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die bereits vorhandene Hotellerie eher positiv als negativ zu sehen. Zunächst einmal gibt es nur ein größeres Hotel im Vier-Sterne-Niveau abseits des Bodenseeufers in einem Teilort und das Drei-Sterne-Superior-Hotel befindet sich in der Marina und hat ganz spezielle nicht vergleichbare Gästekreise.

Die positiven Effekte dürften hier eher überwiegen, da nicht alle Tagungsteilnehmer in einem Vier-Sterne-Hotel übernachten möchten oder es wegen der hohen touristischen Auslastung

dort zu Tagungen nicht immer möglich ist. Deshalb könnte die Drei-Sterne-Hotellerie und möglicherweise sogar die gehobenen Ferienwohnungen eine höhere Auslastung gerade durch Tagungen im neuen Haus erfahren. Eine Ergänzung für die Hotellerie könnte auch die öffentlich zugängliche Wellnessanlage sein, die auch von den Gästen der bisherigen Hotellerie benutzt werden kann, sofern das neue Haus eine relativ zentrale Lage hat.

Diese Produktabrundung nach oben und in den Zielgruppenbereich Best Ager und MICE wird im touristischen Zukunftskonzept flankiert durch ein Zwei- bis Drei-Sterne-Jugend- und Familienhotel mit Aktions- und Edutainmentangeboten. Hierfür wurden auch andere Standorte als in Kressbronn für möglich erachtet, wenngleich sich gerade der Standort Hallberger Haus für ein solches Objekt anbieten würde. Da es ein solches Angebot am Schwäbischen Bodensee nicht gibt, wird ein Jugend- und Familienhotel nicht als konkurrierend zu sehen sein. Auch die Abgrenzung zum Ferienwohnungsmarkt dürfte für die Nachfrager solcher Einheiten eher gegeben sein.

Zur weiteren Abrundung des Beherbergungsangebots im Bereich des Schwäbischen Bodensees wurde ferner ein Feriendorf angeregt, welches, wie auch ein Jugend- und Familienhotel, durchaus seefern positioniert werden kann.

3. Standortdiskussion

Von Seiten der Gemeindeverwaltung Kressbronn wurden für ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel mit 100 bis 150 Zimmern, Tagungsräumen und Wellnesseinrichtungen, nach Möglichkeit mit gehobener Gastronomie, folgende Standorte zur Prüfung vorgeschlagen:

1. Ortsteil Berg, Hallberger Haus (SO Bildung)
2. Landwirtschaftsfläche südlicher Ortsrand
3. Kapellenesch, geplantes Gewerbegebiet
4. Argenstraße, drei Flurstücke, Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Gewerbegebiet
5. Bodan-Werft, Gewerbegebiet
6. Baugebiet Bachtobel

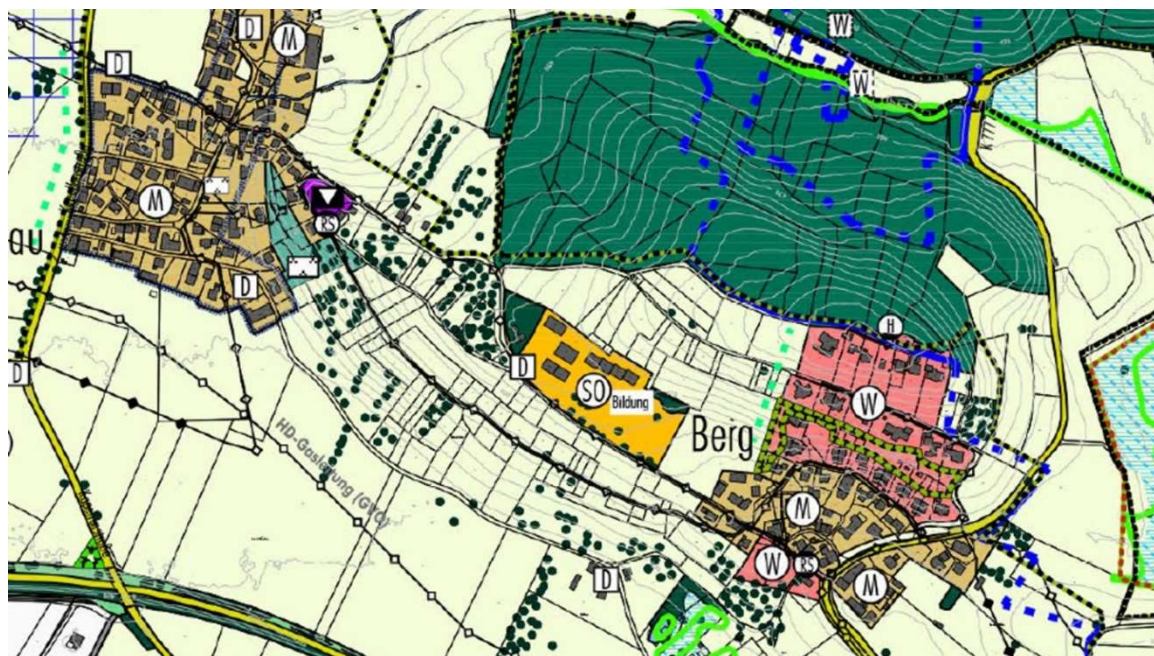
Die vorgeschlagenen Standorte waren den Gutachtern zum Teil bekannt, dennoch wurden zur Fertigung vorliegender Aussagen eine erneute Ortsbegehung durchgeführt und ein Foto- und Phonoprotokoll angefertigt.

Auch nach erneuter Überprüfung erscheint der Standort „Bodan-Werft“ unter tourismusfachlichen Gesichtspunkten der am besten geeignete Standort unter den sechs Alternativen für ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotelprojekt zu sein.

3.1 Hallberger Haus, Ortsteil Berg, SO „Bildung“

Das Hallberger Haus liegt zwischen den Ortsteilen Berg und Betznau, ist aber an keinen der Ortsteile angegliedert. Das Gelände liegt erhaben sozusagen über dem Bodenseebecken mit einer sehr schönen Sicht über das Weinanbaugebiet, die intensiven Obstflächen, Kressbronn, dem Bodensee und den Bergen. Das Gelände bzw. die dort befindlichen Gebäude sind von Kressbronn aus sehr gut sichtbar. Das 2,15 ha große Grundstück wurde zuletzt von einem Kinderkurheim genutzt. Die Bebauung beschränkt sich nur auf einen kleineren Teil des Geländes. Das Gelände wäre für die hier vorgesehene Maßnahme mehr als ausreichend.

Das Grundstück ist durch die Blütenstraße als Verbindungsstraße zwischen Betznau und Berg erschlossen. Diese Straße ist jedoch nicht sehr leistungsfähig, weshalb ein Hotelobjekt mit einer hohen Gästefrequenz und kürzerer Aufenthaltsdauer hier eher nicht angesiedelt werden sollte.



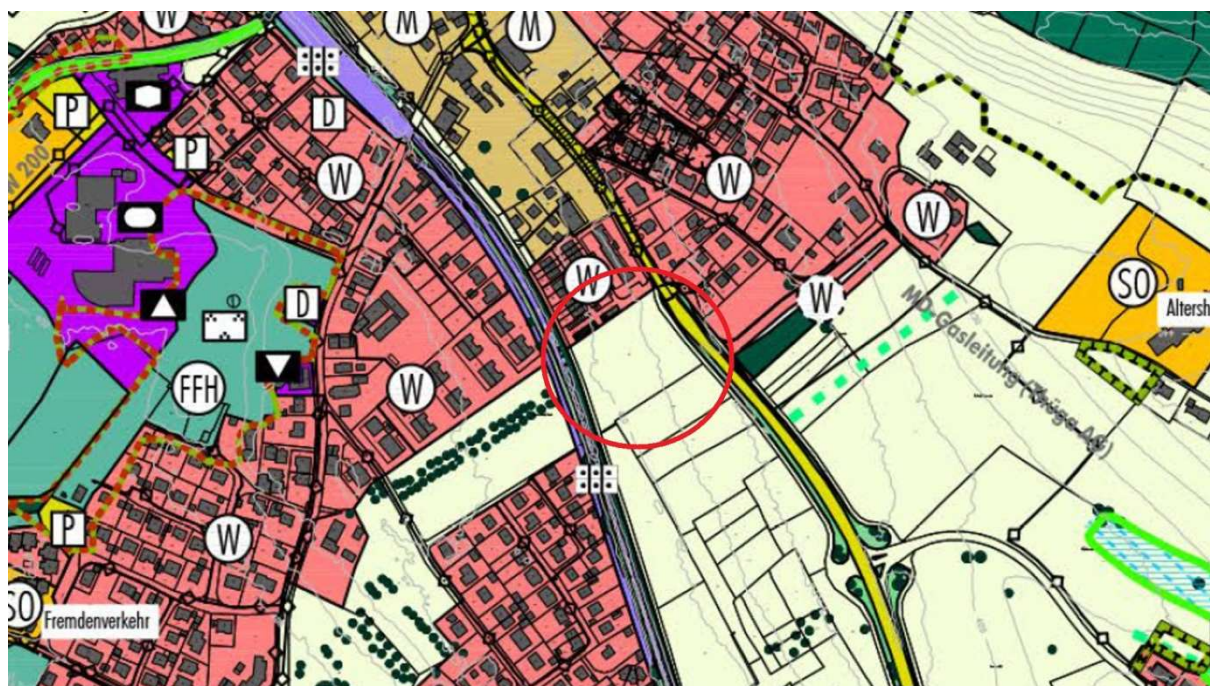
Im Gelände bzw. vor dem Gelände ist eine relativ starke Verlärmung durch die B 31 zu hören. Das Gelände eignet sich deutlich besser für das im Gutachten vorgeschlagene edutainmentorientierte Jugend- und Familienhotel oder ein verdichtetes Feriendorf. Eine Ganzjahresgastronomie, auch für die Öffentlichkeit, kann in dieser Lage praktisch nicht gewährleistet werden, ebenso wenig eine gute Frequenz der geforderten Tagungs- und Wellnessanlagen.

Das für andere Zwecke höchst interessante Gelände sollte deshalb für ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel außer Betracht gelassen werden.

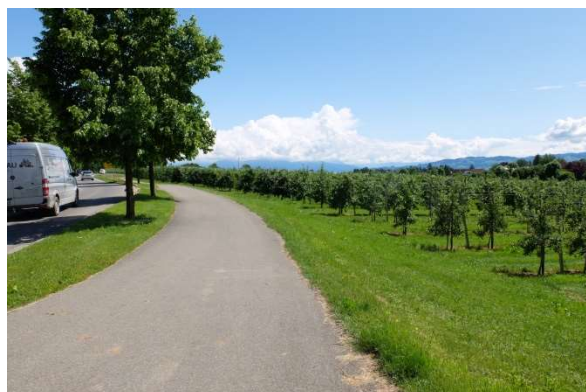


3.2 Landwirtschaftsfläche östlicher Ortsrand zwischen K 7793 (Lindauer Straße) und Bahnlinie

Das Gelände zwischen Lindauer Straße und Bahnanlage liegt am östlichen Ortsausgang unmittelbar im Anschluss an Wohnbebauung. Rein städtebaulich gesehen könnte hier tatsächlich eine Arrondierung stattfinden. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m bis 600 m zum Hafen bzw. zur Bodanstraße ca. 300 m bis 400 m.



Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Ein Seebezug ist nicht vorhanden, Bergsicht ist nur teilweise. Die verkehrstechnische Erschließung ist sehr gut. Die stark befahrene Lindauer Straße und die Bahnlinie führen jedoch zu einer gewissen Verlärmung.



Der Standort kann insgesamt für ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel nicht vorgeschlagen werden, da auch Beziehungen zu anderen Hotels dort kaum hergestellt werden können und Gäste anderer Hotels, die zu Tagungen in das neue Hotel wollen sowie Gäste, die die Wellnessanlagen nutzen wollen, sind relativ weit entfernt, so dass die Gefahr besteht, dass zusätzliche innerörtliche Verkehre entstehen.

3.3 Kapellenesch, geplantes Gewerbegebiet bei Tank- und Rastanlage B 31 neu

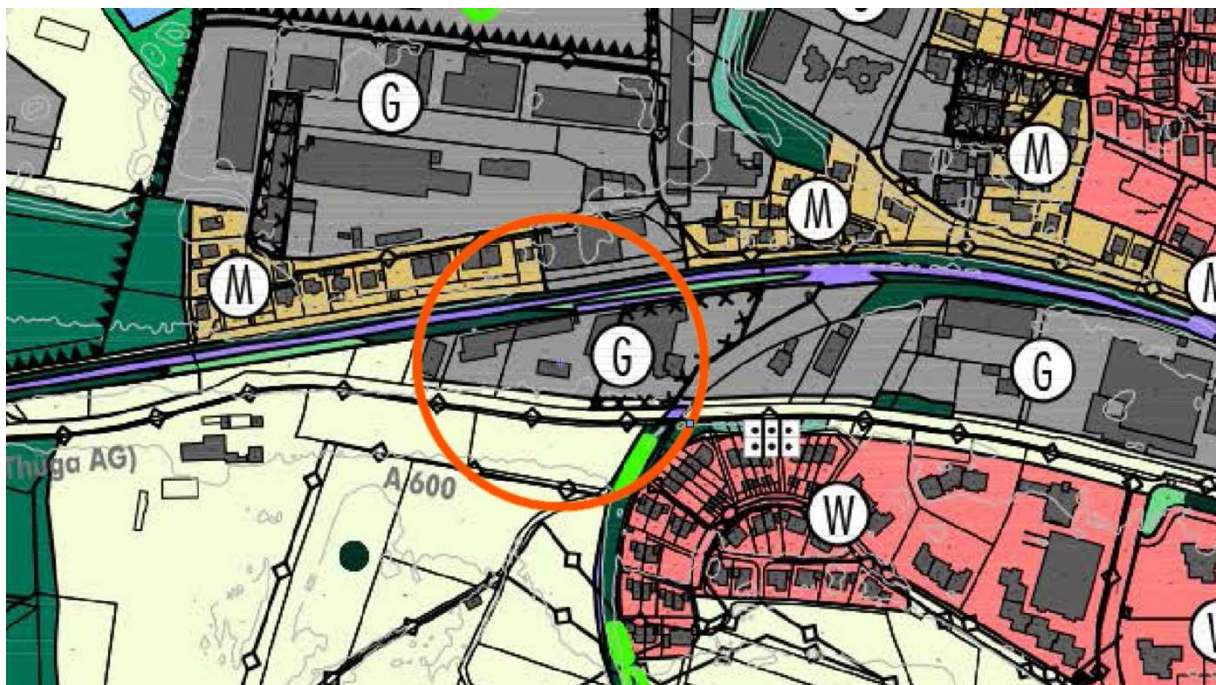
Es handelt sich um ein geplantes Gewerbegebiet an der Kreuzung der L 334 und der B 31 gegenüber der ARAL-Tankstelle Linderhof. Schon der Plan zeigt, dass das Gelände zwar sehr verkehrsgünstig gelegen und auch gut bebaubar ist, dass es aber sehr unattraktiv in einem Verkehrsknotenpunkt liegt. Fläche ist ausreichend vorhanden, auch Bergsicht ist gegeben, jedoch keinerlei Seebezug. Die Entfernung zum Ortszentrum ist deutlich über 1 km und deshalb kaum fußläufig erreichbar. Die Entfernung zum See ist noch weiter.



Der Standort würde sich allenfalls eignen für ein Ein- bis Zwei-Sterne-Hotel im Gewerbegebiet für Transitgäste sowie für Wirtschaftstouristen der umliegenden Gewerbebetriebe. Für die vorliegenden Zwecke scheidet der Standort jedoch zweifellos aus.



3.4 Argenstraße, Ortsausgang, Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Gewerbegebiet



Am westlichen Ortsausgang liegt zwischen Argenstraße und der Bahnlinie ein schmal zulaufendes Grundstück mit verschiedenem Gewerbe. In diesem Gelände könnten völlig ausreichende rund 1,3 ha für einen Hotelstandort in Anspruch genommen werden.

Am Ende des spitz zulaufenden Geländes, an der die Bahnlinie die Straße zu tangieren beginnt, wurden in jüngster Zeit zwei Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen erstellt. Diese sind optisch ansprechend und würden an sich nicht stören.

Zum Zentrum Kressbronn und zum See sind es jeweils rund 700 m. Eine relativ unattraktive Altgewerbeumgebung ist durchaus störend. Ein Seebezug ist nicht vorhanden, Bergsicht gibt es nur teilweise. Die Fußwege zu See und Zentrum sind relativ unattraktiv. Der Flächenzuschnitt ist ungünstig und die Lage so nah an der Bahn ebenfalls.

Das Gelände ist derzeit teilweise mit Lagerhallen sowie Wohn- und Gewerbegebäuden bebaut. Zur Nutzung der Fläche müssten diese Gebäude entfernt werden. Mit hohen Erwerbs- und Abrisskosten ist deshalb zu rechnen.

Es wird empfohlen, diesen Standort nicht weiter zu verfolgen.



3.5 Bodan-Werft, Gewerbegebiet

Das Gelände hat eine ausreichende Größe von ca. 1,0 ha. Der direkte Seebezug und natürlich auch die Bergsicht sind gegeben. Der Bezug zum Yachthafen ist optisch interessant. Das Gelände liegt am neuen Zentrum Kressbronn, aber fußläufig auch nur 500 m bis zum eigentlichen Zentrum. Die Verlärmung durch den Betrieb des benachbarten Naturbadestrands ist hinnehmbar und bodenseetypisch.



Die fußläufige Beziehung zu anderen Hotels ist ebenso gegeben, so dass gewährleistet ist, dass Tagungsgäste, die in anderen Hotels wohnen sowie Gäste anderer Hotels, die die Wellnessanlagen aufsuchen wollen, dies auch weitgehend fußläufig tun können.

Das Gelände wurde auch in der Tourismuskonzeption als möglicher Standort für das Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel positiv bewertet.

Der Standort wurde schon im Jahr 2012 durch eine Bedarfsanalyse von Volz Associates, Saarbrücken, geprüft. Das Gutachten hat in der Herleitung durchaus einige Schwächen, es wird jedoch herausgearbeitet, dass ein benötigtes Ganzjahresangebot im höheren Angebotsbereich eigentlich nur an einem seebezogenen Standort möglich ist. Dies spricht auch im Rahmen der hier vergleichenden Standortbewertung eindeutig für das Bodan-Gelände als Standort für ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel mit 100 bis 150 Betten sowie

Tagungsmöglichkeiten, einer seebezogenen Ganzjahresgastronomie und von öffentlich zugänglichen Wellnesseinrichtungen.



3.6 Baugebiet Bachtobel

Seit dem Jahr 2020 stehen die Planungen für das neue Baugebiet Bachtobel, in dem auch die mögliche Baufläche für ein neues Hotel liegt. Das Gebiet befindet sich in nördlicher Ortsrandlage in der Weggabelung Tettlinger Straße / Friedrichshafener Straße. Mit einer Gesamtfläche von ca. 5,0 ha verfügt das Baugebiet zwar über eine interessante Größe, jedoch stehen hiervon nur 1,89 ha auf kleinparzellierten Wohnbau-Grundstücken zur Verfügung. 1,65 ha sind als Gemeinbauflächen vorgesehen.

Generell ist der Bau eines Hotels in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Von der Ausnahmeregelung wurde im Bebauungsplan jedoch kein Gebrauch gemacht, so dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes in diesem Wohngebiet nicht erlaubt sind. Darüber hinaus ist das größte Grundstück mit einer Fläche von nur 1.283,2 m² bereits für den Rückwerb an einen ehemaligen Grundstückseigentümer vorgesehen. Weitere größere Wohnbau-Grundstücksflächen sind im Baugebiet nicht vorhanden. Schank- und Speisewirtschaften sind nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in diesem Bereich gestattet.

Das Baugebiet liegt zentrumsnah und ca. 800 m vom Bahnhof entfernt, jedoch beträgt der Weg zur kleinen Promenade und zur Schiffsanlegestelle ungefähr 1,5 km. Der fußläufige Weg führt entlang der Friedrichshafener Straße in das Ortszentrum und weiter über eine ruhige Siedlungsstraße zum See. Die Friedrichshafener Straße ist zugleich Verbindungsstraße zur

B31 und nach Eriskirch. Durch den starken Verkehr auf der Friedrichshafener und der Tettninger Straße kommt es zu einer gewissen Lärmbelastung, die zwar auf dem Areal baulich reduziert werden kann, beim Gang in das Ortszentrum jedoch vorhanden ist. Ein Nahversorger befindet sich in der Nähe.

Ein direkter Seebezug und ein Bergblick sind bei diesem Baugebiet nicht gegeben. Die Sicht wird in Richtung See durch die als Lärmschutz ausgebauten Gemeinbedarfsgebäude (Ärztelhaus, Kindergarten, Feuerwehrhaus u.a.) sowie die Wohn- und Gewerbebebauung gegenüber der Friedrichshafener Straße verdeckt. Durch das im Areal eingebundene neue Feuerwehrhaus ist im Einsatzfall mit einer unter touristischen Gesichtspunkten zusätzlichen negativen Geräusentwicklung zu rechnen.

Das Baugebiet wird über die Friedrichshafener und die Tettninger Straße erschlossen. Die Zufahrtsstraßen innerhalb des Wohngebiets sind für die zu erwartende Besucherfrequenz und die Andienung mit Lieferfahrzeugen nicht ausreichend leistungsfähig. Ein Hotelgebäude mit 100 – 150 Zimmern würde die Wohnbebauung auf dem Areal deutlich einschränken.

Vor der weiteren Verfolgung des Baugebiets als möglicher Hotelstandort wird abgeraten.

