



## Raumordnerischer Vertrag

zwischen

der Gemeinde Kressbronn a. B.  
vertreten durch Bürgermeister Daniel Enzensperger  
Hauptstraße 19, 88079 Kressbronn a. B.

- nachfolgend Gemeinde genannt -

und

Regierungspräsidium Tübingen, höhere Raumordnungsbehörde  
vertreten durch die Abteilungspräsidentin Petra Stark  
Konrad-Adenauer-Straße 20, 72072 Tübingen

- nachfolgend Regierungspräsidium genannt -

und

Firma DaS Hotel Immobilien GmbH & Co.KG  
vertreten durch Geschäftsführer Willi Schmeh  
Bodan-Werft 4, 88079 Kressbronn a. B.

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

### Inhalt

Präambel .....	2
§ 1 Hotelkonzeption .....	2
§ 2 Raumordnerische Vorgaben.....	2
§ 3 Bebauungsplan .....	3
§ 4 Pflichten des Vorhabenträgers .....	3
§ 5 Monitoring.....	4
§ 6 Anpassung der Hotelkonzeption .....	4
§ 7 Rechtsnachfolge .....	5
§ 8 Salvatorische Klausel .....	5
§ 9 Wirksamwerden .....	5

Anlage 1.....	6
I. Allgemeine Beschreibung.....	6
II. Detaillierung .....	8
1. Baukörper.....	8
2. Zielgruppe.....	11
3. Weitere Konzeptionsinhalte.....	12
4. Verkehrliche Infrastruktur.....	13

### **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt in Kressbronn a. B. auf dem Flurstück Nr. 1773, Gemarkung Kressbronn a. B., ein Hotel auf der Basis eines von der Gemeinde aufzustellenden Bebauungsplans zu errichten.

Mit dem raumordnerischen Vertrag definieren die Vertragsparteien Art und Größe des Hotels mit dem Ziel, die für diesen Bereich geltenden raumordnerischen Vorgaben durch den Vorhabenträger zu erfüllen und für Regierungspräsidium und Gemeinde dauerhaft überprüfbar einzuhalten.

Für die Realisierung des Hotels ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans vorgesehen. Mit der Umsetzung der Regelungen dieses raumordnerischen Vertrages erfüllt die Gemeinde die raumordnerische Anpassung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

### **§ 1**

#### **Hotelkonzeption**

Die Konzeption ist auf die Errichtung und den Betrieb eines Hotels für Ferien- und Urlaubsaufenthalte mit direktem Bezug zum Bodensee ausgerichtet. In diese Konzeption einbezogen ist insbesondere die Möglichkeit der Hafennutzung, Ausrichtung der Gästezimmer zum See und die Zugänglichkeit zum See. Zur Konzeption gehört weiter, dass das Hotelgebäude in seiner Kubatur sich an die bestehenden Wohngebäude anschließt. Die Einzelheiten ergeben sich aus der beigefügten Konzeption, Anlage 1, die hiermit zum Inhalt dieses raumordnerischen Vertrages erklärt wird.

### **§ 2**

#### **Raumordnerische Vorgaben**

- (1) Nachfolgende raumordnerische Vorgaben liegen dem Vorhaben zu Grunde und sind zu beachten. Sie sind Grundlage und Anlass dieses raumordnerischen Vertrages.

- (2) Die Gemeinde Kressbronn a. B. ist nach dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Kleinzentrum der Region Bodensee-Oberschwaben mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgesetzt. Außerdem ist bei Kressbronn a. B. beachtlich, dass über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit auf Maßnahmen zur Gewährleistung der Versorgungsfunktion begrenzt ist.<sup>1</sup>
- (3) Nach Maßgabe des Bodenseeuferplans 1984 sind am Bodenseeufer nur solche Erholungseinrichtungen zuzulassen, die auf einen Standort am Wasser angewiesen sind.<sup>2</sup>
- (4) Der Landesentwicklungsplan für Baden-Württemberg sieht als besondere regionale Entwicklungsaufgabe für den Bodenseeraum vor, dass die engere Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung freizuhalten ist.<sup>3</sup> Darüber hinaus ist die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse eine besondere regionale Entwicklungsaufgabe in diesem Gebiet.<sup>4</sup>

### **§ 3**

#### **Bebauungsplan**

- (1) Stellt die Gemeinde zur Realisierung des Hotels einen qualifizierten Bebauungsplan auf, verpflichtet sie sich, die Hotelkonzeption, soweit bauplanungsrechtlich zulässig, in die Bebauungsplanfestsetzungen aufzunehmen. Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich aus dieser Regelung für die Gemeinde nicht.
- (2) Die Gemeinde verpflichtet sich im Bebauungsplan keine Ausnahmen zuzulassen, die der Hotelkonzeption widersprechen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Hotelkonzeption die Grundzüge der Planung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB darstellen.

### **§ 4**

#### **Pflichten des Vorhabenträgers**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Zusammenhang mit dem Bau und der Nutzung des Hotels, die Hotelkonzeption insgesamt zu realisieren und auf Dauer einzuhalten. Diese Verpflichtung gilt unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die Konzeption im Bebauungsplan festgesetzt oder in einer Baugenehmigung angeordnet ist bzw. angeordnet werden kann.

---

<sup>1</sup> Plansatz 2.2.4 Z (1), Z (4), Plansatz 2.4.3 Z (2) RP BO.

<sup>2</sup> Vgl. Plansatz 4.1 Bodenseeuferplan 1984.

<sup>3</sup> Plansatz 6.2.4 Z (2) 10. Spiegelstrich LEP 2002 und Plansatz 1.2 N/Z (2) RP BO.

<sup>4</sup> Plansatz 6.2.4 Z (2) 4. Spiegelstrich LEP 2002 und Plansatz 1.2 N/Z (2) RP BO.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche für den Bau und Betrieb des Hotels maßgeblichen Inhalte der Hotelkonzeption in den Bauantrag für die Errichtung und den Betrieb des Hotels aufzunehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter:
1. den Entwurf des Baugesuches der Gemeinde und dem Regierungspräsidium zur Prüfung vorzulegen und
  2. das Baugesuch erst dann bei der unteren Baurechtsbehörde einzureichen, wenn die Gemeinde und das Regierungspräsidium ihre Zustimmung zum Baugesuch erteilt haben.
- (3) Der Vorhabenträger erklärt mit Abschluss dieses Vertrages sein ausdrückliches Einverständnis, dass die Gemeinde den Entwurf des Baugesuches und das Baugesuch zurückweisen kann, wenn gegen Absatz 2 S. 1 verstoßen wird.

## **§ 5**

### **Monitoring**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Einhaltung der Hotelkonzeption durch die Vorlage von Monitoringberichten entsprechend den nachstehenden Regelungen nachzuweisen. Bestandteil des Monitoringberichts ist insbesondere auch eine Liste über sämtliche im Hotel abgehaltenen Tagungen, Seminare und Konferenzen, samt Benennung des jeweiligen Titels und Datums der Veranstaltung, sowie der Anzahl der aus diesem Grund übernachtenden Teilnehmenden.
- (2) In den ersten vier vollen Kalenderjahren nach Eröffnung des Hotels, ist dem Regierungspräsidium und der Gemeinde ein jährlicher Monitoringbericht vorzulegen. Das erste Kalenderjahr beginnt am 1. Januar desjenigen Jahres zu laufen, das dem Jahr der Eröffnung des Hotels folgt. Die Vorlage dieser Berichte hat jeweils bis zum 31. März des Folgejahres zu erfolgen.
- (3) Nach Ablauf von vier Jahren hat der Vorhabenträger weitere Monitoringberichte auf Aufforderung des Regierungspräsidiums oder der Gemeinde bis zum 31. März des Folgejahres vorzulegen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die durch Vorlage des Monitoringberichts festgestellte Nichteinhaltung der Hotelkonzeption innerhalb des jeweils laufenden Kalenderjahres zu beseitigen bzw. zu vermeiden.
- (5) Die Kosten der Monitoringberichte trägt der Vorhabenträger.

## **§ 6**

### **Anpassung der Hotelkonzeption**

- (1) Kann der Vorhabenträger nachweisen, dass die Hotelkonzeption auf Grund der konjunkturellen Entwicklung oder aus Gründen, die mit dem allgemeinen Urlaubsverhalten zusammenhängen, nicht nur unwesentlich nicht eingehalten werden kann, werden die Vertragsparteien über deren Anpassung verhandeln. Sie werden

dabei dafür Sorge tragen, dass einerseits die Hotelkonzeption weitestgehend erhalten bleibt, andererseits negative wirtschaftliche Folgen möglichst vermieden werden.

- (2) Vereinbarte Anpassungen sind, soweit erforderlich, im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans umzusetzen.

### **§ 7 Rechtsnachfolge**

Soweit Pflichten dieses raumordnerischen Vertrages Bestandteil der Baugenehmigung geworden sind, treten sämtliche Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers hinsichtlich dieser Pflichten an die Stelle des Vorhabenträgers. Dessen ungeachtet verpflichtet sich der Vorhabenträger, sämtliche Pflichten dieses Vertrages auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen und dabei den Rechtsnachfolger seinerseits zur Weitergabe zu verpflichten.

### **§ 8 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses raumordnerischen Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem raumordnerischen und wirtschaftlichen Gehalt üblichen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen.

### **§ 9 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn er von den Vertragsparteien verbindlich unterzeichnet wird und der Gemeinderat der Gemeinde Kressbronn a. B. diesem Vertrag zugestimmt hat.

Kressbronn a. B., den

---

Daniel Enzensperger, Bürgermeister  
Gemeinde Kressbronn a. B.

Tübingen, den

---

Petra Stark, Abteilungspräsidentin

Kressbronn a. B., den

---

Willi Schmech, Geschäftsführer

**Anlage 1****Konzeption Bodan-Hotel Kressbronn a. B.****I. Allgemeine Beschreibung**

Das zu überplanende Grundstück befindet sich am Bodenseeufer der Gemeinde Kressbronn a. B. zwischen dem westlich gelegenen Naturstrandbad und der östlich gelegenen Bebauung des rechtsverbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bodan-Werft – Bereich Wohnen“. Das Grundstück umfasst die Restflächen des ehemaligen Betriebsareals der Bodan-Werft und stellt den westlichen Abschluss der Uferbebauung der Gemeinde Kressbronn a. B. dar. Derzeit wird der zu überplanende Bereich teilweise als Lagerfläche, unter anderem für den östlich angrenzenden Yachthafen, genutzt. Unmittelbar im nördlichen Bereich an das Grundstück anschließend verläuft der „Nonnenbach“.

Die bisherige Nutzung des zu überplanenden Grundstückes als Lagerflächen und Schiffsabstellplatz wird der landschaftlich attraktiven Situation des Bodenseeufer nicht gerecht. Die Produktionstätigkeiten innerhalb des Planungsbereiches wurden seitens der Bodan-Werft in der Vergangenheit eingestellt. Nach Einstellung der Betriebstätigkeit ist bereits im Bereich des Hauptfeldes des ehemaligen Betriebsgeländes zwischen der Bodanstraße und dem Bodensee (Bereich des rechtsverbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bodan Werft – Bereich Wohnen“) eine Konzeption zur Etablierung von Wohnnutzung und öffentlichem Zugang zum Bodenseeufer umgesetzt worden. Das zu überplanende Grundstück war bislang nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und der erfolgten Neuordnung der „Bodan Wert – Bereich Wohnen“.

Die Lage am direkten Bodenseeufer war für die bisherige Werftnutzung von entscheidender Bedeutung. Ein Fortbestand der bisherigen Nutzung in diesem Bereich erscheint zwar baurechtlich möglich, städtebaulich ergeben sich durch die Umnutzung dieser Restflächen für ein ausgeglichenes, touristisches Angebot auf Grund des umliegenden, hochwertigen Naturraumes, der verkehrlichen Erschließung und der einzigartigen Lage am Bodenseeufer allerdings deutlich verbesserte Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Kressbronn a. B. Um einer auf nicht absehbare Zeit entstehenden Gewerbebrache in einem landschaftlich wie ökologisch sehr bedeutsamen Bereich des Bodensees entgegenzuwirken und um eine geregelte, städtebauliche Entwicklung des Gebietes sicherzustellen, ist eine bauleitplanerische Neuordnung der westlichen Fläche sinnvoll und erforderlich. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie unter Minimierung bis hin zu Vermeidung von Konflikten mit dem Naturraum, sollen im Zuge der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer touristischen Nutzung in Form eines Hotels mit Wellness- und Tagungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ein Konzept hierzu, welches die wichtigsten Belange im Sinne der Gemeinde Kressbronn a. B. zielgerichtet umsetzt, wurde grundsätzlich bereits erarbeitet.

Die Wiedernutzbarmachung der Restflächen des ehemaligen Werksgeländes der Bodan-Werft stellt einen wesentlichen Schritt für die Weiterentwicklung des Freizeit-, Erholungs- und Tourismusstandortes der Gemeinde Kressbronn a. B. dar. Mit einer deutlichen Entsiegelung des bisher nahezu vollflächig versiegelten Betriebsgeländes, den immissionschutzfachlich gegenüber der bisherigen, gewerblichen Werftnutzung wesentlich konfliktärmeren, touristischen Nutzung unter der weiteren Gewährleistung der Blickbeziehungen auf das

Bodenseeufer, findet eine wesentliche Aufwertung dieses Bereiches für Freizeit, Erholung und Tourismus statt. Gleichzeitig wird ein der umliegenden Kulturlandschaft entsprechendes Erscheinungsbild des Seeuferbereichs geschaffen unter Beachtung der geltenden Restriktionen des Bodenseeuferplans, des Regional- und des Landesentwicklungsplans.

Das geplante und nachfolgend beschriebene Hotelkonzept befasst sich mit der Entwicklung eines Ferien- und Erlebnishotels am Bodensee. Das Hotel wird an einem einzigartigen und attraktiven Standort am Ufer des Bodensees errichtet. Es wird darauf geachtet, dass es großzügige Sichtbeziehungen auf den See bietet. Den Gästen soll, nach Möglichkeit, in Kooperation mit den weiteren Grundstücksnachbarn sowie der Öffentlichkeit, ein nahegelegener Zugang zum Wasser und den damit verbundenen Aktivitäten ermöglicht werden. Es haben diesbezüglich bereits Gespräche mit dem Betreiber des benachbarten Naturstrandbades stattgefunden. Im Zuge der Schaffung eines hafenauffinen Angebotes im Hotel ist eine Kooperation mit dem aktuellen Yachthafen-Besitzer angedacht. Ein direkter Seezugang für die Gäste des Hotels und die Öffentlichkeit über dessen Grundstück wäre mit einer entsprechenden Zusammenarbeit gegeben.

In Verbindung mit einem möglichen, direkten Seezugang für Gäste und die Öffentlichkeit, fördert die einzigartige Lage am Ufer des Bodensees in erheblichem Maße den spezifischen, touristischen Charakter des geplanten, zukünftigen Hotelstandortes. Die Einbettung des neuen Hotelgebäudes in eine grüne Landschaft unmittelbar am Seeufer mit einem parkähnlichen Charakter, erhöht die touristische Wertigkeit des Standortes und schafft für die Gäste mit der Begehrbarkeit des Uferbereiches und der Zugangsmöglichkeit zum Bodensee eine ansprechende Gesamtanlage. Ein Standort abseits der Uferzone wird dem Bedarf der vorhandenen Gästepotenziale und den Anforderungen der Zielgruppen nicht gerecht. Ausschlaggebend ist hier das Nachfrageverhalten der Zielgruppen, die bei einem Aufenthalt in Kressbronn a. B. den Bodensee erleben möchten, was eine direkte Anbindung an den See erfordert. Auf Grund der Lage des Standortes am Rande des Ortskerns mit direkter Anbindung an das Seeufer, können durch die städtebauliche Verbindung Synergieeffekte zwischen dem Grundstück, dem Bodensee und dem Ortskern der Gemeinde Kressbronn a. B. geschaffen werden. Der Standort ist innerhalb des Ortsgebietes sehr gut auffindbar und durch die neugestaltete, attraktive Uferpromenade im Bereich der „Bodan-Werft – Bereich Wohnen“ können wichtige Verbindungen zwischen dem Ortskern und dem Hotelstandort eingerichtet werden. Durch das Alleinstellungsmerkmal des Standortes am Bodenseeufer wird sich das zukünftige Hotel überregional abheben können und dadurch neue Zielgruppen für die Gemeinde Kressbronn a. B. gewinnen können. Mit dem Standort an der Bodan-Werft kann auch Anschluss an andere Städte und Gemeinden am Bodensee gefunden werden, die das touristische Leben bereits an den See verlagert haben.

Das Hotel wird eine Vielzahl von komfortablen und variablen Unterkunftsmöglichkeiten bieten, um den unterschiedlichen Bedürfnissen und Vorlieben der Gäste gerecht zu werden. Eine Nutzung als dauerhaft genutzte Ferienwohnungen soll ausgeschlossen werden. Das Hotel wird nach Möglichkeit und Konzept des zukünftigen und noch zu suchenden Betreibers ein öffentliches Restaurant und eine Bar bieten. Ergänzend wird das Hotel auch über Konferenzräume und Veranstaltungsbereiche verfügen, um Tagungen, Firmenevents, Hochzeiten und andere Feierlichkeiten auszurichten und ganzjährig einen wirtschaftlichen Hotelbetrieb zu ermöglichen. Gerade in der Nebensaison soll das zusätzliche Angebot von Tagungen und Veranstaltungen für eine entsprechende Auslastung und eine damit

verbundene Wirtschaftlichkeit des Hotels sorgen. Da es sich bei dem geplanten Hotel um ein Ferien- und Erlebnishotel handeln soll, werden in der Nebensaison (01.11. bis 31.03.) maximal 40 % der Übernachtungskapazitäten für Tagungen, Seminare und Konferenzen im Hotel selbst genutzt werden. In der Hauptsaison (01.04. bis 31.10.) werden maximal 20 % der Übernachtungskapazitäten für Tagungen, Seminare und Konferenzen im Hotel selbst belegt werden.

Neben den beschriebenen Nutzungsformen sollte die Möglichkeit offengehalten werden, dass einige Flächen im Erd- und Untergeschoss als Ausstellungs- und Präsentationsplattform für hafenauffine Konzepte genutzt werden können, beispielsweise für Bootsausstellungen, Schauwerkstätten oder den Verkauf von Bootszubehör. Auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein wird in der Hotelkonzeption Wert gelegt. Das Hotel wird über energieeffiziente Systeme verfügen, erneuerbare Energiequellen nutzen und Maßnahmen zur Abfallreduzierung und Recycling umsetzen. Es werden zusätzlich lokale Partner unterstützt und regionale Produkte gefördert, um die örtliche Wirtschaft zu stärken und den ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Es wird beabsichtigt, mit örtlichen Unternehmen zusammenzuarbeiten, um den Gästen ein umfassendes Erlebnis der Region zu bieten. Dazu zählen Partnerschaften mit Restaurants, Weingütern, Bootsanbietern und anderen Freizeiteinrichtungen, um den Gästen ein breites Spektrum an Aktivitäten und kulinarischen Genüssen zu ermöglichen. Durch diese Zusammenarbeit soll die lokale Wirtschaft unterstützt und den Gästen ein authentisches Erlebnis am Bodensee ermöglicht werden. Durch die unmittelbare Nähe zum Bodensee und den umliegenden Häfen, wird das Hotel auch ein attraktives Ausflugs- und Übernachtungsziel für Bootsfahrer sein. Der Komfort, fußläufig anlegen zu können, wird von dieser Zielgruppe sehr geschätzt, weshalb davon auszugehen ist, dass diese Möglichkeit von den Bootsfahrern sehr gut angenommen werden wird.

## **II. Detaillierung**

Unter den Gesichtspunkten Nachhaltigkeit und Gestaltung soll ein beispielgebendes Hotelgebäude geschaffen werden, welches die Möglichkeiten und Ästhetik des modernen Bauens aufzeigt und die Gemeinde Kressbronn a. B. auf dem ehemaligen Betriebsareal der Bodan-Werft im Zuge der Neuordnung um einen attraktiven und zukunftsweisenden Baustein ergänzt.

### **1. Baukörper**

Das Konzept für das geplante Hotel am Yachthafen der ehemaligen Bodan-Werft sieht einen aufgeständerten Hauptbaukörper im Norden entlang der Bodanstraße vor, der durch einen orthogonal angeschlossenen Baukörper ergänzt wird. Der Hauptbaukörper besteht aus einem auf V-Stützen aufgeständerten, viergeschossigen Hotelzimmertrakt mit zweiseitig angeordneten Gästezimmern. Die Aufständigung trägt dem Hochwasserschutz am Bodensee Rechnung und ermöglicht einen Durchblick zum See. Im Nebenbaukörper sind Funktionsbereiche angeordnet, wie der Fitness- und Wellnessbereich, der Restaurantbereich mit Veranstaltungs-/Eventlocation, der potenzielle Bereich für hafenauffine Nutzungen und der Tagungs- und Konferenzbereich.

Um den neuen Baustein harmonisch in das Gesamtgefüge zu integrieren, wird die Materialität der vorhandenen Wohnbebauung auf dem Bodan-Areal aufgegriffen und neu interpretiert. Die V-förmigen Stützen greifen als markantes Element der Erdgeschosszone die Geometrie der Krananlage des angrenzenden Hafens auf. Die Fassade des Hauptbaukörpers ist ruhig gehalten, um ein kompaktes Gebäudevolumen zu generieren. Die architektonische

Besonderheit und gestalterische Charakteristik wird über die Balkonzone erzeugt. Durch hölzerne Fassadenelemente wird der Nachhaltigkeitsanspruch auch nach außen hin deutlich. Die Fassade des Nord-Süd-Flügels nimmt das Thema der Balkonzone auf, wodurch sich in den verschiedenen Räumen und Nutzungsbereichen Sichtbeziehungen zum See ergeben. Um den Blick auf den Bodensee ungehindert freizugeben und einen Windschutz auf den Balkonen sicherzustellen, sollen in Richtung See Klarglas-Geländer zum Einsatz kommen.

### **1.1 Höhe, Länge**

Der architektonische Entwurf des geplanten Bodan-Hotels in Kressbronn a. B. sieht einen L-förmigen Baukörper mit einer maximalen Gebäudelänge von ca. 100 Metern in Nord-Süd- und ca. 71 Metern in Ost-West-Richtung vor. Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich grundsätzlich an einer Höhe von 18,5 Metern im nördlichen und 10 Metern im südlichen Bereich. Die riegelförmigen Baukörper sind jeweils an den kurzen Seiten angeschrägt und an den Straßenverlauf angepasst. Auf diese Weise wird auch die Blickbeziehung der nachbarschaftlichen Wohnbebauung zum See freigehalten.

### **1.2 Gästezimmer**

Der Hauptbaukörper mit den Gästezimmern bzw. Appartements ist als Mittelgangerschließung konzipiert, bei dem sich die Zimmer vorrangig nach Süden in Richtung Bodensee oder nach Norden in das Grün an der Bodanstraße orientieren. Die Fluchttreppenhäuser aus dem Hauptbaukörper sind jeweils Richtung Norden angeordnet. Die Gästezimmer sind modular entwickelt, so dass bei Bedarf verschiedene Raumkonfigurationen möglich sind. Geplant sind sogenannte Schaltzimmer, welche individuell und flexibel einzelnen Einheiten hinzugefügt werden können. Die Appartements setzen sich aus einem Schlafzimmer mit angrenzendem Wohnbereich zusammen, das mit einem zusätzlichen Schlafzimmer zu einer großen Suite zusammengeschaltet werden kann. Mittels vorhandener Verbindungstüren können mehrere Klein-Einheiten zu Familien-Einheiten verbunden werden. Auf diese Weise können multifunktionale Suiten für Familien und Paare vorgehalten werden, die eine größtmögliche Flexibilität für die touristische Nutzung schaffen. Neben den multifunktionalen Suiten können untergeordnet maximal 30 % der Gesamtzimmeranzahl als Einzelzimmer geplant werden, die unter anderem bei einer Nutzung der Tagungs-/Konferenzmöglichkeiten einer Auslastung vorrangig in den Wintermonaten Rechnung tragen sollen. Abhängig von der Betreiberstruktur und der individuellen Ausgestaltung des Hauptbaukörpers entstehen insgesamt zwischen 60 und 120 Hotelzimmer bzw. Suiten.

### **1.3 Veranstaltungs-/Restauranträume**

Der Gastraum des Restaurants- bzw. Veranstaltungsbereiches ist von den Zimmern abgewandt an der Kopfseite des Riegelgebäudes direkt Richtung See angeordnet und bietet eine gute Möglichkeit, auch größere Veranstaltungen und Events wie z. B. Hochzeiten, Firmenfeste oder andere Feierlichkeiten auszutragen. An den Veranstaltungs-/Restaurantbereich schließt Richtung Süden ein großzügig angelegter Außenbereich mit Terrassenflächen an, der für den Veranstaltungs- und Restaurantbetrieb zusätzlich genutzt werden kann. Insgesamt sind für den Restaurant- bzw. Veranstaltungsbereich im Konzept Flächen von ca. 450 bis 550 Quadratmeter ohne Neben-, Technik-, Küchen-, WC- und Erschließungsflächen und exklusive des Außenbereiches vorgesehen. Ergänzend zum potenziellen Gastronomiebetrieb ist im Eingangsbereich eine Versorgungsstation vorgesehen, die sowohl für Gäste von außen als auch für Gäste aus dem Hotel nutzbar sein soll. Der Lobbybereich mit Foyer/Frühstück, Versorgungsstation und potenzieller Rezeptionsfläche

umfasst abhängig von der Konzeption des zukünftigen Betreibers insgesamt eine Fläche von ca. 450 bis 600 Quadratmetern ohne Neben-, Technik- und Erschließungsflächen.

#### **1.4 Tagungs-/Konferenzräume**

Angrenzend an die Empfangszone und den Lobbybereich des Hotels im Erdgeschoss ist der Tagungs- und Konferenzbereich angebunden, über den auch der Veranstaltungs-/Restaurantbereich erreichbar ist. Das Konzept sieht eine Fläche von ca. 450 bis zu 550 Quadratmetern ohne Neben-, Technik-, WC- und Erschließungsflächen für Tagungen und Konferenzen inklusive Vorbereich vor. Der Vorbereich orientiert sich in Richtung See und soll in diesem Bereich den Blick auf den See freigeben. Die Tagungs- und Konferenzräume sind abgetrennt vom Vorbereich nach Westen in Richtung Naturstrandbad ausgerichtet und grundsätzlich modular konzipiert. Durch mobile Raumtrennungen soll der Tagungs-, Ausstellungs- und Konferenzraum in sich unterteilt werden können, um bei Bedarf auch getrennt voneinander kleinere Tagungs- und Konferenzräume schaffen zu können. Da es sich bei dem geplanten Hotel um ein Ferien- und Erlebnishotel handeln soll, werden in der Nebensaison (01.11. bis 31.03.) maximal 40 % der Übernachtungskapazitäten für Tagungen, Seminare und Konferenzen im Hotel selbst genutzt werden. In der Hauptsaison (01.04. bis 31.10.) werden maximal 20 % der Übernachtungskapazitäten für Tagungen, Seminare und Konferenzen im Hotel selbst belegt werden.

#### **1.5 Fitness-/Wellnessbereich**

Der geplante Ausstellungs-, Fitness- und Wellnessbereich im Nebengebäude ist sowohl für Gäste aus dem Hotel als auch nach Möglichkeit über einen separaten Zugang durch externe Nutzer zu erreichen und bietet ein breites Spektrum an verschiedenen Fitness- und Wellnessangeboten, wie zum Beispiel moderne Trainingsgeräte, Ergometer, Zirkeltraining, Sauna, Whirlpools, Infrarotkabinen, Massageanwendungen und/oder einen Ruheraum an. Die großzügige Terrasse des Wellness- und Fitnesskursraumes ist so angeordnet, dass eine Blickbeziehung zum Bodensee, nicht aber zu der Terrasse des Veranstaltungsraumes besteht. Durch den einzigartigen Ausblick über den Hafen hinweg auf den Bodensee wird die Wellnessanlage dieses Hotels eine besondere Einrichtung am See sein. Für den Fitness- und Wellnessbereich mit potenziellen Physiotherapieflächen und Kurs-/Ruheräumen sieht das Konzept eine Fläche von ca. 700 bis 900 Quadratmetern exklusive der zusätzlichen Terrassenflächen und ohne Neben-, Technik-, und Erschließungsflächen vor. Die einzelnen Nutzungen können sich abhängig von der Konzeption des zukünftigen Betreibers unterschiedlich zusammensetzen und kombiniert werden.

#### **1.6 Außenanlagen**

Für die einzelnen Nutzungsbereiche des Hotels werden großzügige Balkon-/Terrassenflächen mit Blickrichtung auf den See geschaffen und in die Außenanlagen integriert. Im Außenbereich soll die bislang bestehende Lücke im öffentlichen Ufergrün der Gemeinde Kressbronn a. B. langfristig durch die geplante Freiflächengestaltung und die vorgesehenen Pflanzungen im Bereich der westlichen Restfläche geschlossen werden. Es entsteht ein durchgehender Landschaftsraum vom Park an der Schiffsanlegestelle im Osten, über den Seepark und die neue Werftpromenade bis hin zum Naturstrandbad im Westen. Gestalterisch wird das Thema des Seeufers in die Außenanlagen aufgenommen und sich beispielsweise in Form von Schwemmhölzern, Grasbepflanzungen, großen Findlingen oder Bodenseekieseln in den Freianlagen des Hotels widerspiegeln. Grundsätzlich soll sich die Freiflächengestaltung der westlichen Restfläche an den bereits umgesetzten Freiflächen im Osten orientieren und

zusammen mit dem Hauptfeld „Bodan-Werft – Bereich Wohnen“ des ehemaligen Betriebsgeländes nach Fertigstellung von außen als ein Gesamtensemble wahrgenommen werden.

## **2. Zielgruppe**

### **2.1. Ferienhotel mit mittlerer Aufenthaltsdauer**

Das Hotel ist ideal für Gäste, die eine längere Urlaubszeit am Bodensee verbringen möchten, um die zahlreichen Attraktionen und Freizeitmöglichkeiten der Region in Ruhe zu erkunden. Mit einer mittleren Aufenthaltsdauer haben die Gäste genügend Zeit, um die Umgebung am See zu erkunden, historische Sehenswürdigkeiten zu besuchen, regionale Spezialitäten zu genießen und die Natur bei ausgedehnten Wanderungen oder Fahrradtouren zu erleben. Das Hotel soll den Gästen einen komfortablen Rückzugsort und alle Annehmlichkeiten bieten, die für einen erholsamen und erlebnisreichen Urlaub benötigt werden.

### **2.2. Personenkreis**

Das Hotel legt seinen Schwerpunkt auf die Bedürfnisse und Interessen folgender Zielgruppen:

- Familien mit Kindern: Für Aufenthalte von Familien mit Kindern bietet sich die Möglichkeit der Nutzung der variablen Zimmergrößen und multifunktionalen Suiten sehr gut an. Die großzügigen Räumlichkeiten können bestmöglich durch Familien genutzt und im Urlaub bewohnt werden. Bei passendem Wetter bietet sich der weitläufige Innenhof für einen Aufenthalt im Freien gleichermaßen an.
- Wassersporttreibende: Für Wassersporttreibende bietet der Bodensee ideale Bedingungen. Der Standort des zukünftigen Hotelgrundstückes befindet sich in unmittelbarer Nähe zum See und ermöglicht einen einfachen Zugang zu einer Vielzahl von Wassersportaktivitäten wie Segeln, Rudern, Windsurfen, Kajakfahren und Stand-Up-Paddeln in direkter Umgebung. Die Gäste können an Unterrichtsstunden teilnehmen, die von Trainern angeleitet werden. Mit der Hilfe von professionellen Instruktoern können Anfänger die Grundlagen erlernen, während Fortgeschrittene ihre Fähigkeiten erweitern können. Die erforderliche Ausrüstung wird zur Verfügung gestellt oder kann in unmittelbarer Nähe ausgeliehen werden, um den Wassersportaktivitäten auf dem Bodensee nachgehen zu können. Diese Zielgruppe soll gerade durch die hafenauffine Konzeption des Nord-Süd-Flügels angesprochen werden.
- Wanderer und Radfahrer: Für Wanderer und Fahrradfahrer ist Kressbronn a. B. ist der ideale Ausgangspunkt für Erkundungstouren zu Fuß oder mit dem Fahrrad mit einer Vielzahl an Radwegen entlang des Ufers und der umliegenden Umgebung. Es werden Fahrräder verliehen und/oder Partnerschaften mit lokalen Fahrradverleihen eingegangen, Kartenmaterial und Informationen über die besten Radwege und Wanderwege in der Umgebung bereitgestellt.
- Wintersportler: Um einen wirtschaftlichen Betrieb in der Nebensaison gewährleisten zu können, ist es wichtig, auch die Zielgruppe der Wintersportler für das Hotel zu begeistern. Die Nähe zu hochattraktiven Skigebieten ist gegeben, der Wellnessbereich wird gerade in den kalten Monaten des Jahres von dieser Interessensgruppe gerne genutzt und den Anspruch der Wintersportler an ein hochwertiges, modernes Hotel erfüllen.

Das Ziel ist es, den Gästen ein breites Spektrum an Aktivitäten zu bieten, um deren Aufenthalt am Bodensee attraktiv zu gestalten. Mit Outdoor-Aktivitäten, Wassersport, Entspannung oder kulturelle Erkundungen werden den unterschiedlichsten Zielgruppen und Personenkreisen passende Möglichkeiten geboten, im konzipierten Hotel einen entsprechenden Aufenthalt zu genießen.

### **2.3 Tagungen**

Das Hotel bietet außerdem weitere Räumlichkeiten für Tagungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten für Geschäftsreisende oder Teilnehmer von Seminaren, Events und Konferenzen. Grundsätzlich stehen vorrangig die Zeiträume außerhalb der typischen Bodensee-Urlaubszeiten im Fokus. Auf diese Weise kann den Tagungsgästen eine ruhige und produktive Atmosphäre geboten werden. Die Konferenzräume bieten Platz für Gruppen unterschiedlicher Größen. In der Nebensaison (01.11. bis 31.03.) werden maximal 40 % der Übernachtungskapazitäten für Tagungen, Seminare und Konferenzen im Hotel selbst genutzt werden. In der Hauptsaison (01.04. bis 31.10.) werden maximal 20 % der Übernachtungskapazitäten für Tagungen, Seminare und Konferenzen im Hotel selbst belegt werden.

## **3. Weitere Konzeptionsinhalte**

### **3.1 Wasserbezug für Gäste und Allgemeinheit**

Das Hotel direkt am Bodensee legt großen Wert auf den Wasserbezug für die Gäste sowie für die Allgemeinheit. Den Gästen soll ein unkomplizierter und nahegelegener Zugang zum Wasser geboten werden. Dies könnte durch eine Kooperation mit dem angrenzenden Naturstrandbad umgesetzt werden. Durch die Integration hafenauffiner Nutzungen in das Konzept soll ein grundsätzlicher Bezug zum Wasser hergestellt und der Charakter und die Besonderheit des Standortes am direkten Bodenseeufer widerspiegelt werden. Den Gästen sollen ausreichend Möglichkeiten zur Verfügung gestellt werden, um das Flair des Bodensees, des Yachthafens und der einzigartigen Lage am Seeufer zu erleben. Dazu können beispielsweise Ausflüge mit Schiffen oder Booten, bei denen die Küstenlinie und die nahegelegene Umgebung des Bodensees als eine der beliebtesten Ferien- und Freizeitregionen Deutschlands erkundet werden kann, gehören. Darüber hinaus sollen Veranstaltungen und Aktivitäten mit maritimem Bezug angeboten werden, wie z.B. Segelregatten, Yachtausflüge oder Hafentouren. Gäste mit Vorliebe für das Wasser sollen die Vielfalt des Bodensees und des Wassers auf verschiedene Weise erleben können.

Im Nord-Süd-Flügel des Hotels ist ergänzend eine hafenauffine Nutzung denkbar. Dabei könnte es sich beispielsweise um Verkaufsläden für Schiffs-/Bootsbedarf, eine Ausstellung von Booten und Schiffen, eine Werkstatt inkl. der Möglichkeit Reparaturen beobachten zu können oder eine ähnliche Nutzung handeln. Eine damit vergleichbare Location stellt die Eilgut-Halle auf der Insel der Stadt Lindau a. B. dar. In der Bodan Werft wird jedoch anstatt auf Oldtimer-Autos und deren Charakteristik eine boots-, hafens- und seeaffine Konzeption umgesetzt werden.

### **3.2 Leichter Zugang zum Wassersport und Hafennutzung**

Die Gestaltung des Gebäudes sowohl im Außen- als auch im Innenbereich wird an die besonderen Gegebenheiten vor Ort angepasst. Es wird beabsichtigt, mit den örtlichen Hafenanlagen zu kooperieren, um den Gästen den Zugang zu weiteren Anlegemöglichkeiten und Serviceleistungen zu ermöglichen. Dies eröffnet den Besuchern die Möglichkeit, die Bodenseeregion vom Wasser aus zu erkunden und ihre eigenen Bootsfahrten oder

Segelausflüge zu unternehmen. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die Verbindung der Öffentlichkeit erhalten bleibt und die Schönheit des Sees und der Uferbereiche von der Bodanstraße aus erreicht und gesehen werden kann.

### **3.3 Sicherstellung der ständigen Blickverbindung von der Bodanstraße zum See**

In der Hotelkonzeption wird großer Wert darauf gelegt, dass die ständige Blickverbindung von der Bodanstraße zum See erhalten bleibt. Es soll sichergestellt werden, dass die Aussicht auf den Bodensee nicht eingeschränkt wird. Die Gebäude- und Landschaftsgestaltung ist deshalb so geplant, dass die Sichtachsen zum See offenbleiben und das Panorama des Sees nahezu uneingeschränkt erlebbar ist. Durch die offene, aufgeständerte Bauweise des Hauptbaukörpers im Erdgeschoss wird ein, an dieser Stelle seit Jahrzehnten nicht mehr vorhandener Bezug zum See erstellt. Die Einbindung des Hotelbaukörpers in die städtebaulich sehr aufwendig abgestimmte Neubebauung im Osten des Grundstücks kann dadurch gewährleistet werden. Der Baukörper als auch die Gestaltung der Außenanlage werden den Raum zwischen Strandbad und Wohnbebauung stimmig und architektonisch hochwertig füllen.

## **4. Verkehrliche Infrastruktur**

Zur Sicherstellung der unabhängigen, verkehrlichen Erschließung des zukünftigen Hotelgrundstückes ist im ersten und zweiten Quartal 2023 bereits eine Zufahrtsbrücke über den Nonnenbach auf das Grundstück Fl.-Nr. 1773 der Gemarkung Kressbronn a. B. gebaut worden, die die Zufahrt der Gäste direkt über die Bodanstraße auf das Grundstück ermöglicht und bereits den Blick auf den Bodensee eröffnet.

### **4.1 Stellplätze, Tiefgarage, Nutzungsberechtigte**

Vor und unter dem aufgeständerten Hauptbaukörper sind teilweise bereits im Bereich der Hotelvorfahrt ebenerdige Stellplätze geplant. Die Zufahrt in die Tiefgarage zu den weiteren Stellplätzen erfolgt über eine Rampe in das Untergeschoss und liegt unterhalb dem aufgeständerten Hauptbaukörper. Im Untergeschoss ist geplant, nach Möglichkeit Parkmöglichkeiten für verschiedene Nutzungsberechtigte zur Verfügung zu stellen. Zu den Nutzungsberechtigten sollen unter anderem das Hotel mit seinen hoteleigenen Nutzungen, der Veranstaltungs- und Restaurantbereich sowie der Hafen und dessen Anlieger und Besucher gehören. Die Bereiche für die unterschiedlichen Nutzer sind getrennt konzipiert und können bei Bedarf durch z. B. geeignete Schrankensysteme oder Tore zusätzlich abgetrennt werden. Die Treppenhäuser sind so platziert, dass die verschiedenen Bereiche des Hotels wie Gästezimmertrakt, Empfangsbereich oder Fitness-/Wellnessbereich direkt von der Tiefgarage aus erschlossen werden können. Für die Nutzer des Yachthafens ist ein separater Ausgang aus der Tiefgarage geplant, der nach Möglichkeit und in enger Abstimmung mit dem Hafen vorgesehen werden kann.

### **4.2 Anlieferung**

Die Anlieferung und Nebenbereiche des geplanten Hotels sind im rückwärtigen Bereich des Nord-Süd-ausgerichteten Riegelgebäudes zum Naturstrandbad nach Westen hin gebündelt und erlauben eine abgeschirmte, getrennte Versorgung des Hotels. Die Anlieferzone wird sich über die Zufahrtsbrücke über den Nonnenbach in Richtung Westen erstrecken. Das angrenzende Naturstrandbad stellt an dieser Stelle eine geschlossene Bebauung zur Grundstücksgrenze dar. Aufgrund der beidseitig angrenzenden Bebauung durch das Strandbad und den geplanten Riegelbaukörper des Hotels können die lärm- und

immissionsbedingten Beeinträchtigungen durch die Anlieferung bestmöglich reduziert und die Gäste des Hotels und Strandbades von der notwendigen Anlieferung abgeschirmt werden.

#### **4.3 Hotelvorfahrt**

Über die neue Zufahrtbrücke gelangen die Gäste direkt von der Bodanstraße auf das geplante Hotelgrundstück. Nach der Zufahrt auf das Grundstück ist unter dem aufgeständerten Hauptbaukörper ein wettergeschützter Bereich zum Ein- und Ausladen für die Gäste vorgesehen. Von der Bodanstraße und dem wettergeschützten Bereich aus betritt man das Hotel über ein gläsernes Foyer, das den Blick auf den See weiter freigibt und inszeniert.