



Bürgerforum Bauen Radolfzell - BBR

Zentralisierung der Mettnaukur - Chancen und Risiken
19.03.2019 im Milchwerk

Mettnau-Kur – Veranstaltung – Ablauf

1. Planungsstand

1.1 Flächen

- Standorte
- Zentralisierung

1.2 Gebäude

- Anzahl
- Höhen
- Gestaltung



Fragen ?

2. Konsequenzen/Probleme

2.1 Natur & Artenschutz

- Fauna (Artenvorkommen)
- Flora (Baumfällungen)
- Biotopverbund, Naturschutzgebiet

2.2 Umwelt

- Hoch- und Grundwasserschutz
- Immissionen (Lärm, Licht, Luft)
- Verkehr (Stellplätze, Logistik)

2.3 Menschen

- Anwohner, Bevölkerung, Badegäste
- Touristen, Kurgäste
- Gestaltung (Massivität, Qualität)

2.4 Finanzen

- Geschäftsmodell (Nachhaltigkeit)
- Finanzen, Wirtschaftlichkeit (Investition, Ergebnisse, Details)



Diskussion

3. Ideen/Alternativen

3.1 Geschäftsmodell

- Masterplan
- Alleinstellungsmerkmale
- Deckungsbeitrag

3.2 Standorte

- Erweiterung der Angebote
- Zuordnung zu Standorten
- Konzentration auf 3 statt 2 Standorte
- Neubauten am Standort KPK
- Finanziell vertretbarer Umfang



Diskussion

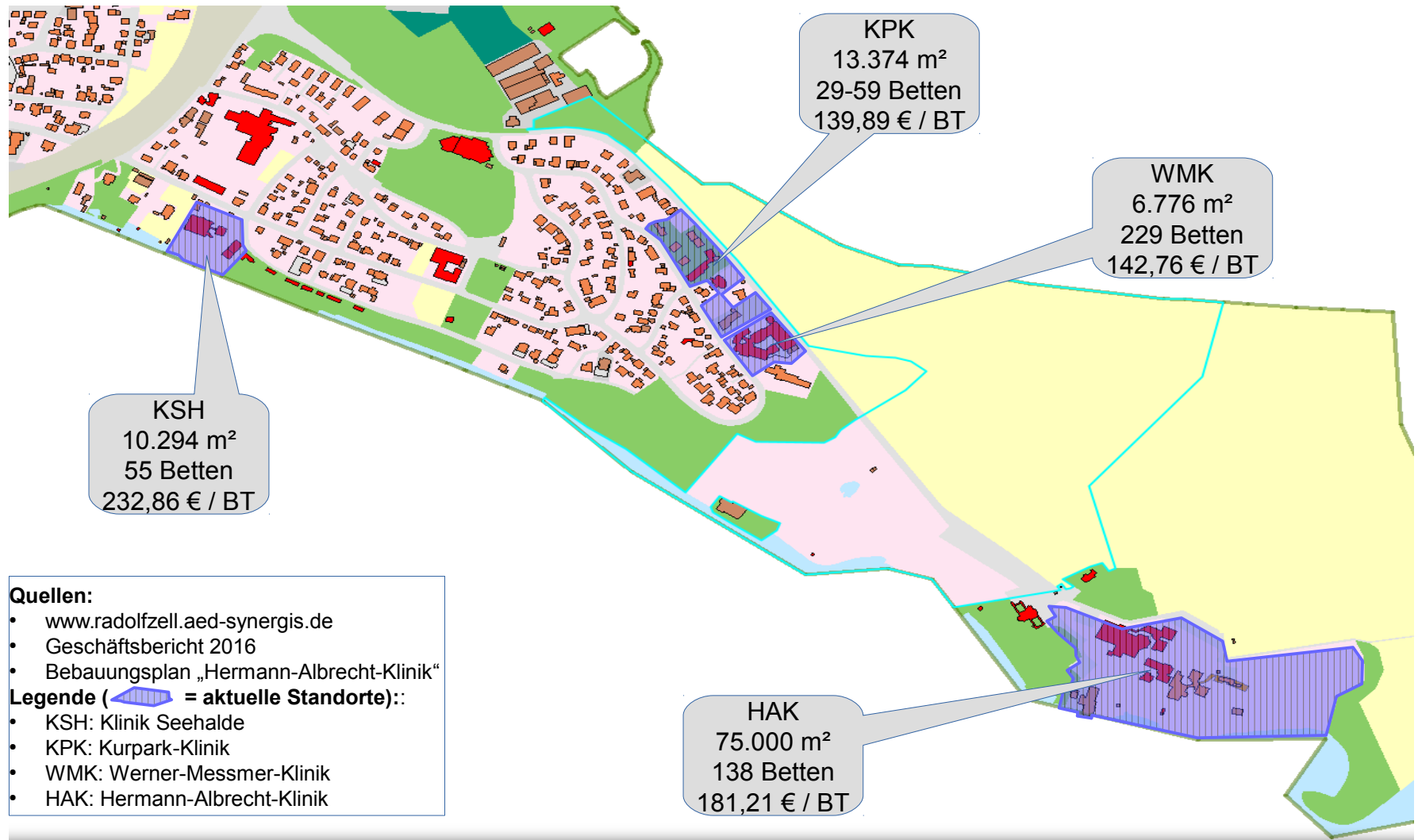
1.0 Planungsstand



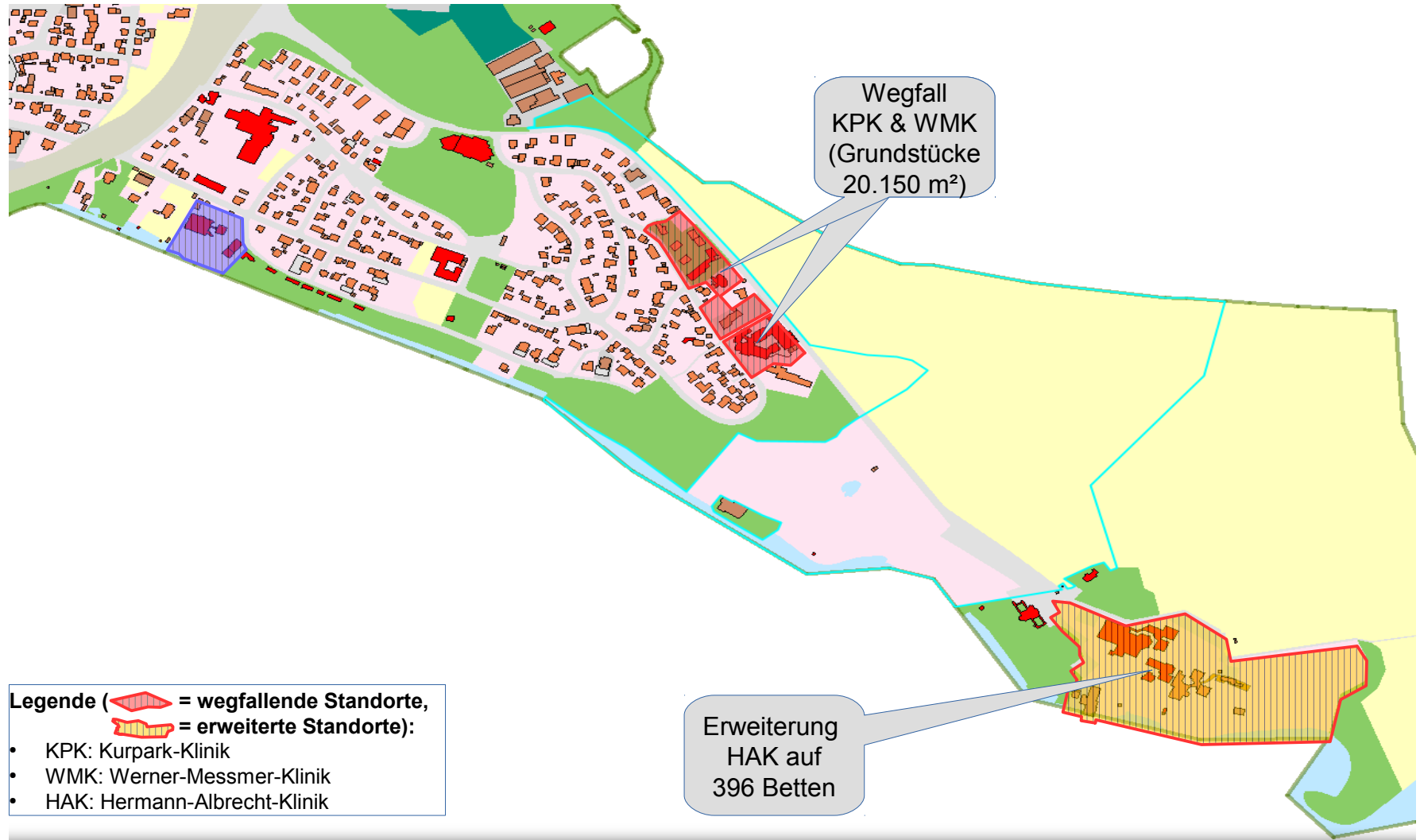


1.1 Planungsstand - Flächen -

1.1 Planungsstand - Flächen – Standorte Bestand



1.1 Planungsstand - Flächen - Standorte Planung



1.1 Planungsstand - Flächen - Zentralisierung



Quelle: Mettnau.com

1.1 Planungsstand - Flächen - Verteilung

Tabelle 3: Flächenverteilung bestehender Nutzungen im Geltungsbereich

Quelle: GR-Beschlussvorlage

Bestand			
Nutzung Bestand	Fläche (m ²)	Anrechenbare Versiegelung (m ²)	% vom Geltungsbereich
Gebäude	8.277	8.277	11
Gebäude mit Dachbegrünung	1.126	1.126	2
vollversiegelte Wege /Plätze/Zufahrten	12.205	12.205	16
teilversiegelter Wege	4.522	4.522	6
unversiegelt (Rasen, Pflanzungen)	45.097	0	60
Flachwasserzone Bodensee	3.765	0	5
Summe	74.992	26.130	100

Tabelle 4: Flächenverteilung geplanter Nutzungen im Geltungsbereich

Planung			
Nutzung Planung	Fläche (m ²)	Anrechenbare Versiegelung (m ²)	% vom Geltungsbereich
Gebäude, Wege, Straße	28.312	28.312	38
vollversiegelte Wege (Erhalt im Parkbereich)	2.326	2.326	3
teilversiegelter Wege (Erhalt im Parkbereich)	3.692	3.692	5
unversiegelt (Rasen, Pflanzungen)	36.897	0	49
Flachwasserzone Bodensee	3.765	0	5
Summe	74.992	34.330	100

Anrechenbare Neuversiegelung (Planung - Bestand)	8.200
---	--------------

18,2% Weniger!

31,4% Mehr!



1.2 Planungsstand - Gebäude -

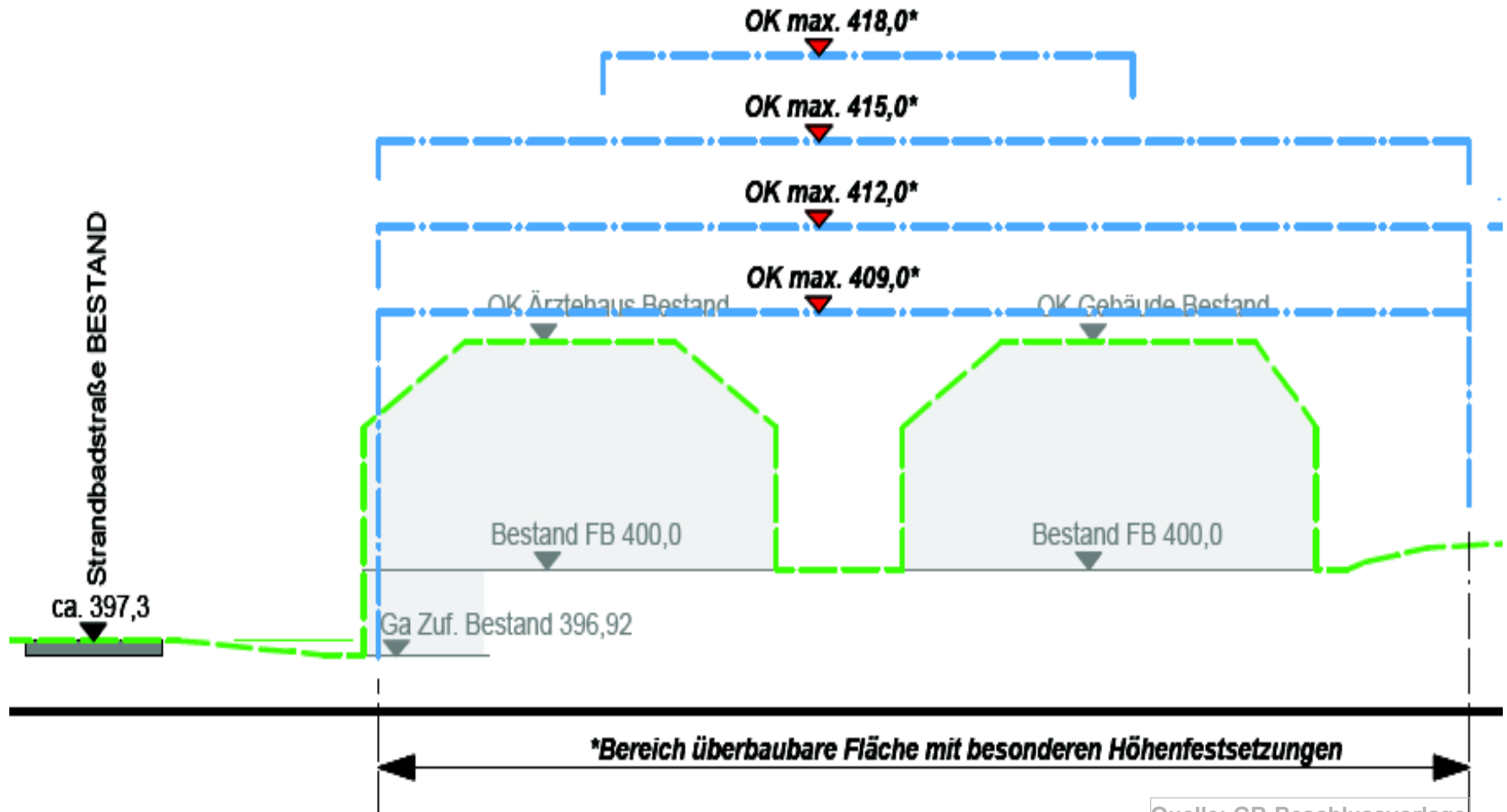
1.2 Planungsstand - Gebäude - Anzahl und Höhen



Höhen
bis zu 21 m über
Strandbadstrasse

Quelle: ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH

1.2 Planungsstand - Gebäude - Höhen



Quelle: GR-Beschlussvorlage

1.2 Planungsstand - Gebäude - Gestaltung

ANSICHT SÜD M 1:200



ANSICHT NORD M 1:200



ANSICHT WEST M 1:200




Quelle: GR-Beschlussvorlage

2.0 Konsequenzen / Probleme

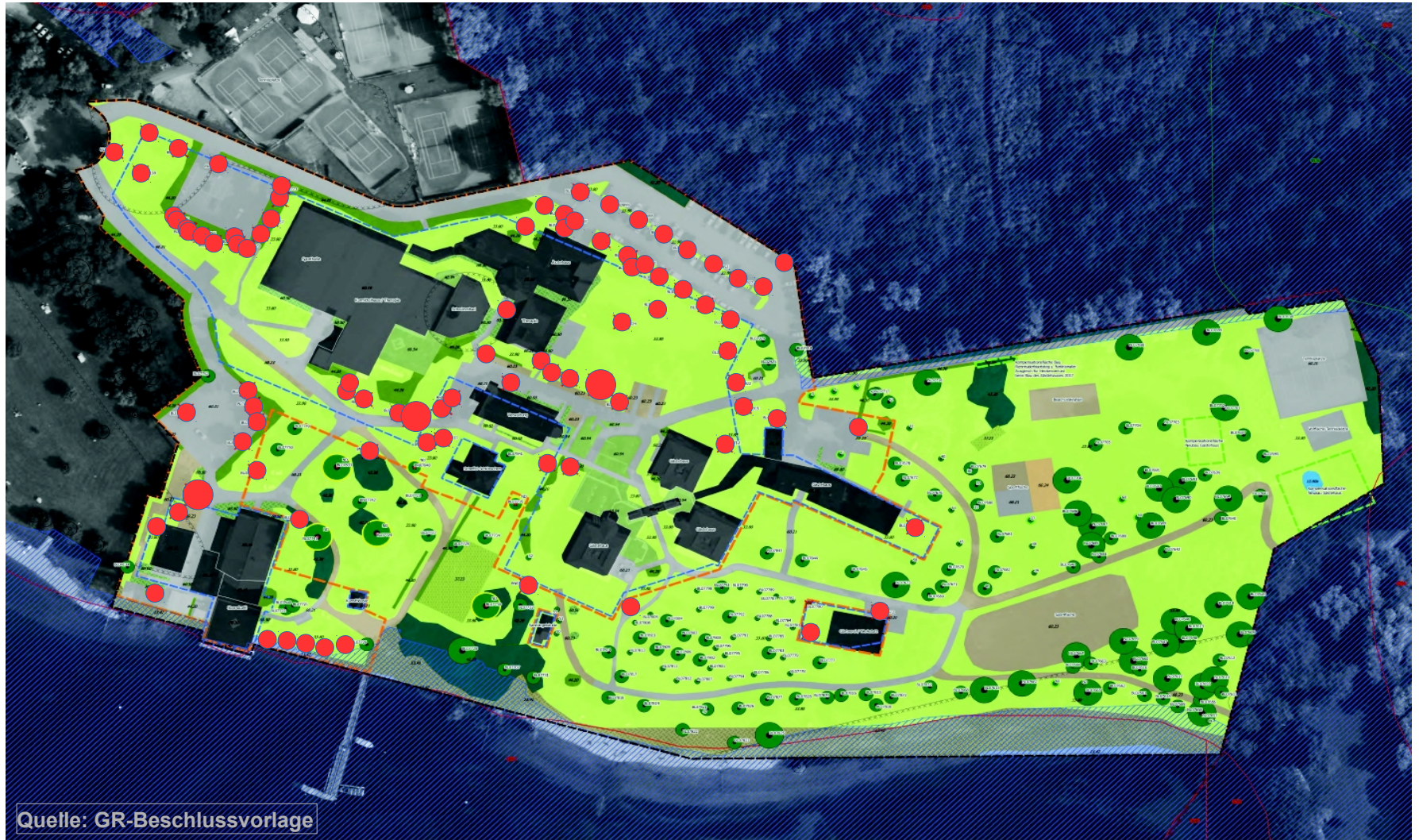


2.0



2.1 Konsequenzen / Probleme
- Natur und Artenschutz -

2.1 Konsequenzen / Probleme - Natur und Artenschutz



2.1 Schätze der Heimat – zur Disposition



2.1 Wertvolles Naturerbe auf dem Kurgelände



2.1 Wertvolles Naturerbe auf dem Kurgelände



2.1 Rodung von **93** (bzw. 64) riesigen Bäumen



2.1 Herrliche Bäume – oder lediglich Bauplatz?



2.1 Massivbauten statt Kuratmosphäre



2.1 Uralte Baumriesen sollen fallen



2.1 Besuch in der Klinik – zur Freude der Kurgäste



2.1 Einzigartiges Refugium mit 40 Brutvogelarten an Scheffelschlößle und Therapiegelände



2.1 Vogelschutzgebiet internationaler Bedeutung



2.1 Lebensraum seltener Vögel



2.1 Vogelschutzgebiet internationaler Bedeutung



2.1 Standort des seltenen Bodensee-Vergissmeinnichts



2.1 Pappeln weg – Strandbadstraße bald doppelt so breit?



2.1 Ende eines Riesen



2.1 Konsequenzen – Probleme - Natur und Artenschutz

Masterplan Mettnau für die Hermann-Albrecht-Klinik

- Anlage eines Kurgartens mit Brunnen, Pergola und Kuratmosphäre am Scheffelschlössle
- Anlage von Themengärten, z.B. Arzneikräutergarten
- Erhaltung des wertvollen Baumbestands
- Einbeziehung möglichst vieler Flächen in die „Parklandschaft“ Mettnau

Statt Anlage eines Kurparks massive Überbauung des Klinikgeländes

- Bettenzahl am Standort Hermann-Albrecht-Klinik wird fast verdreifacht (138 -> 396)
- 93 Bäume (nach neueren Planungen NUR 64 Bäume) müssen hierfür sterben
- Verriegelung der Tierwege und Trennung der Ökosysteme
- Verlust wertvoller Biotope: Fledermausquartiere, Vogelbrutplätze, Eulenschlafbäume
- Insektensterben 75 – 80% deutschlandweit
- Kurgarten mit Blumen und Kräutern wäre Lebensraum für Insekten
- Statt dessen zusätzliches Insektensterben an Glas und Lampen
- Vogelsterben 15% deutschlandweit in nur 12 Jahren
- Zusätzlicher Vogelschlag an großen Fensterfronten
- Verstoß gegen Tötungsverbot gemäß Bundesnaturschutzgesetz §44
- Weitere Verarmung der schönen Bodenseelandschaft

2.1 Konsequenzen – Probleme - Natur und Artenschutz


Therapiegelände und Naturschutzgebiet

- Fragile verletzliche Öko-Systeme
- Standort des seltenen Bodenseevergissmeinnichts
- 40 Brutvogelarten überregional einzigartig
- International bedeutsames Vogelschutzgebiet
- Rastgebiet tausender Wasservögel
- Störungsarme Zonen benötigt!
- Verdreifachung der Bettenzahlen kann zu erheblicher Zunahme der Besucherzahlen führen
- Störungen durch Besucher können entsprechend zunehmen
- Vögel wandern ab bei zu vielen Störungen
- Verstoß gegen Verschlechterungsverbot gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie

Verkehrskonzept offen

- Verdreifachung des Verkehrs?
- Verbreiterung der Strandbadstraße?
- Abholzung der Säulen-Pappelallee?
- Lärmbelastung? Abgase?

**Erbe der Menschheit zerstören oder
erhalten –
es liegt an uns**



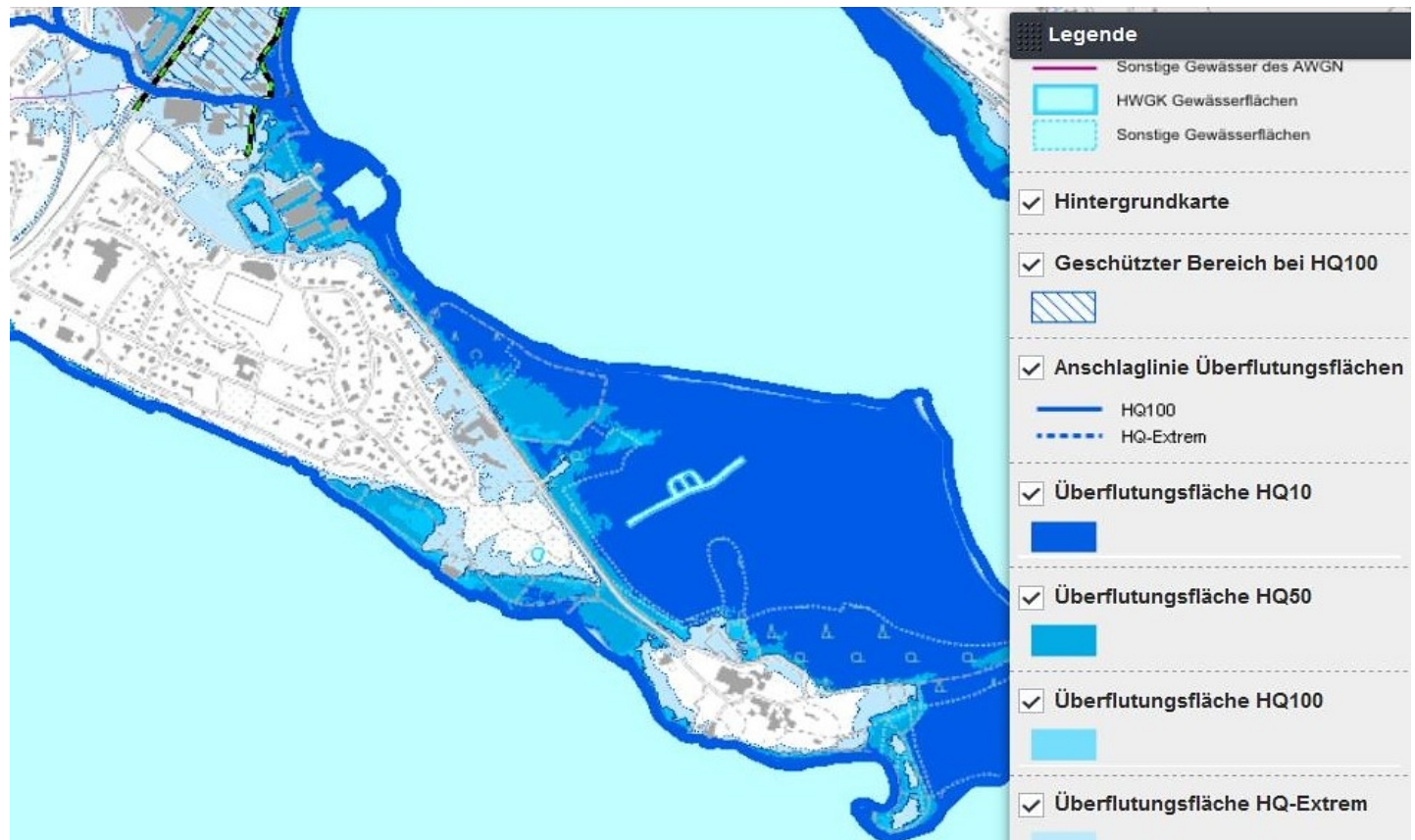
2.2 Konsequenzen / Probleme

- Umwelt -

2.2 Konsequenzen/Probleme - Umwelt - Wasser

Wasser

- Flächenversiegelung (Retentionsflächen)
- Bedeutung für Fließgewässer,
- **Hochwasserschutz**, Grundwasserschutz



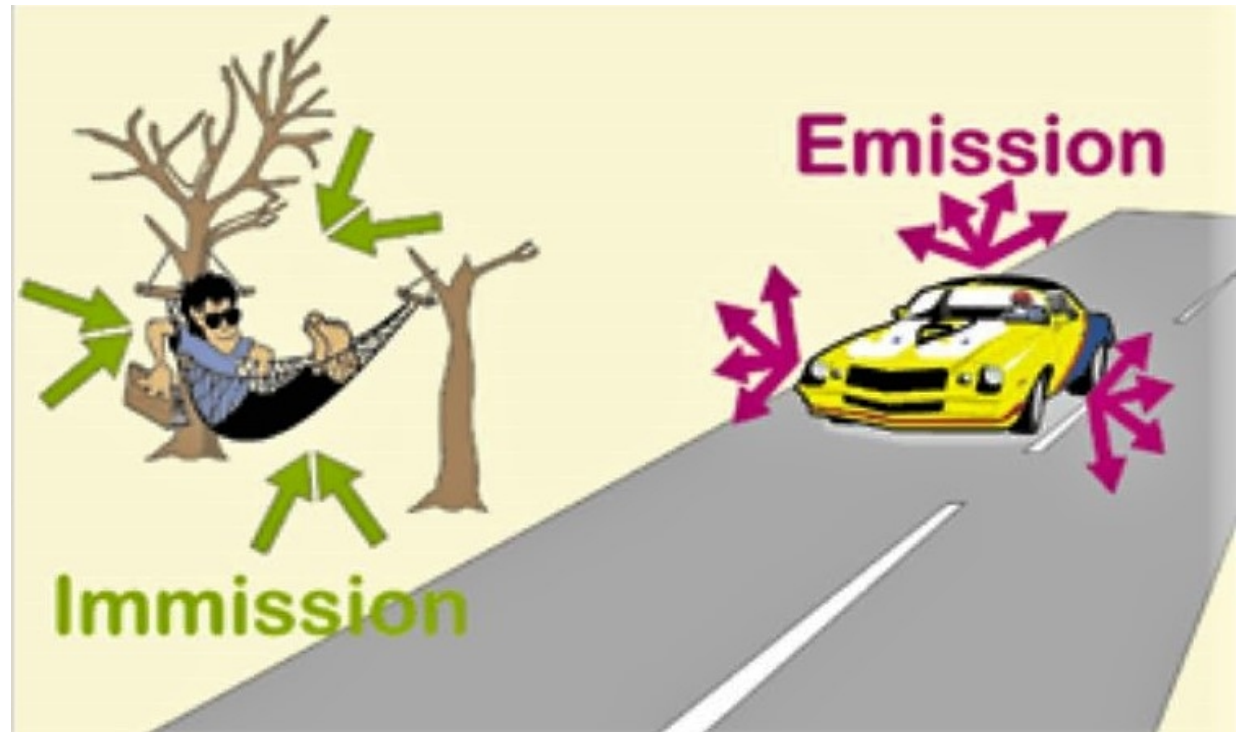
2.2 Konsequenzen/Probleme - Umwelt - Hochwasser 1999



2.2 Konsequenzen/Probleme – Umwelt - Emissionen und Immissionen

Emissionen / Immissionen

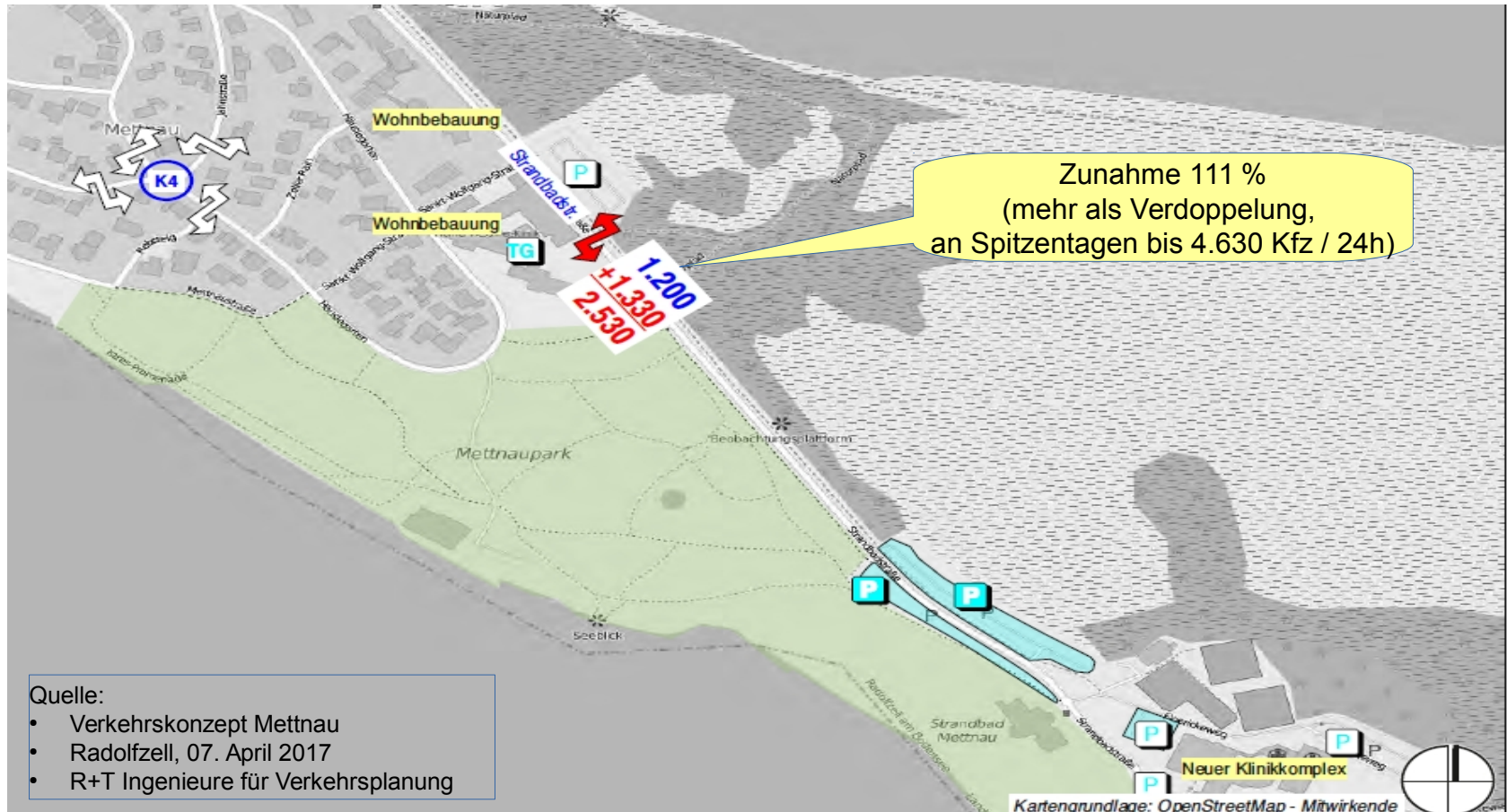
- **Lärm**, Licht, **Luft**, Bedeutung für Stadtklima
- Straßenverkehr
- Tennisanlage
- Strandbad mit Parkverkehr
- Stellplätze der Kur-Klinik und des Strandcafés
- **einige Jahre Baustellenlärm und Baustellenstaub**



2.2 Konsequenzen/Probleme - Umwelt - Verkehr


Verkehr

- Stellplätze, **Luftverschmutzung**,
- **Logistik-Katastrophe** (Pappelallee gefährdet)



2.2 Konsequenzen/Probleme - Umwelt - Logistik





2.3 Konsequenzen / Probleme - Menschen -

2.3 Konsequenzen/Probleme - Menschen - Anzahl und Höhen



Quelle: ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH

2.3 Konsequenzen/Probleme - Menschen

Gestaltung

- Massive Bebauung (6 neue Gebäude)
- Mangelnde gestalterische Qualität durch 4– 5 stöckige Gebäude im Kurpark
- Wenige verbleibende Bäume im Kurgelände

Kurgäste


- Verdreifachung der Anzahl von Kurgästen von 138 auf 396 auf weniger Freifläche
- Aufenthalt zwischen 18m hohen Häuserfronten
- Beeinträchtigung bei Bewegung im Grünen
- Kaschierung der Gebäude durch hohen Bäume und Büsche entfällt
- Attraktivität und Exklusivität gefährdet
- Rückgang der Belegungszahlen
- Finanzielle und personelle Auswirkungen

Bevölkerung

- Verlust von Heimat und Natur
- Verlust traditioneller Spazierwege durch Aussperrung aus nicht begehbaren Gebäuden
- Gäste des Strandbads und Tennisclubs hätten die hohen Gebäude im Blickfeld
- Beeinträchtigung im Kurpark durch massive Verkehrszunahme
- Exklusive Kur wird optisch zu einer Art Gesundheitsgewerbebetrieb

Touristen

- Beeinträchtigung für Wanderer, Spaziergänger und Besucher des Naturschutzgebietes
- Keine touristische Attraktivität bei enger Bebauung mit hohen Gebäuden
- Erholungswert der Anlage negativ

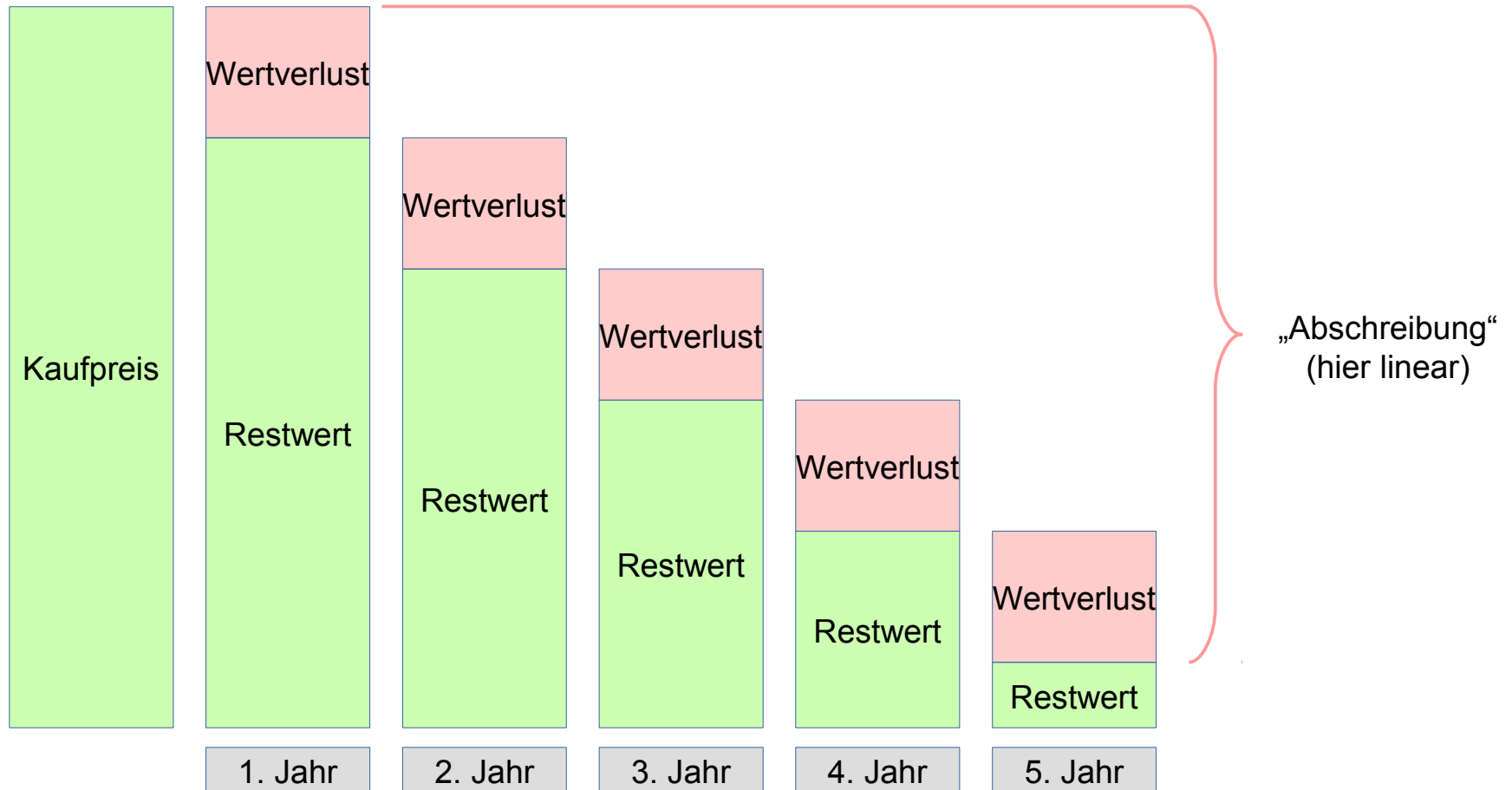


2.4 Konsequenzen / Probleme - Finanzen -

2.4 Konsequenzen/Probleme - Finanzen - Abschreibung

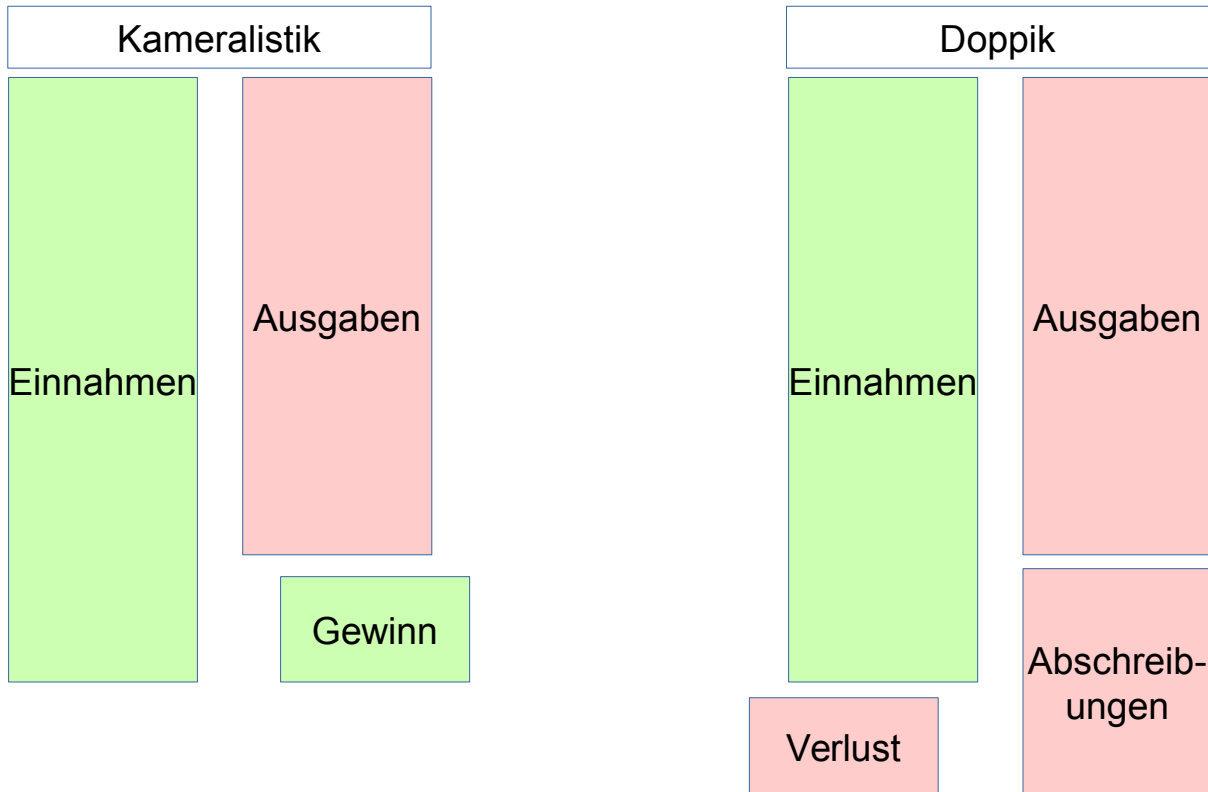
Ergebnishaushalt

- (Abschreibung - Linear)



Ergebnishaushalt

- (Gewinn- und Verlustrechnung)



2.4 Konsequenzen/Probleme - Finanzen - Ergebnisrechnung

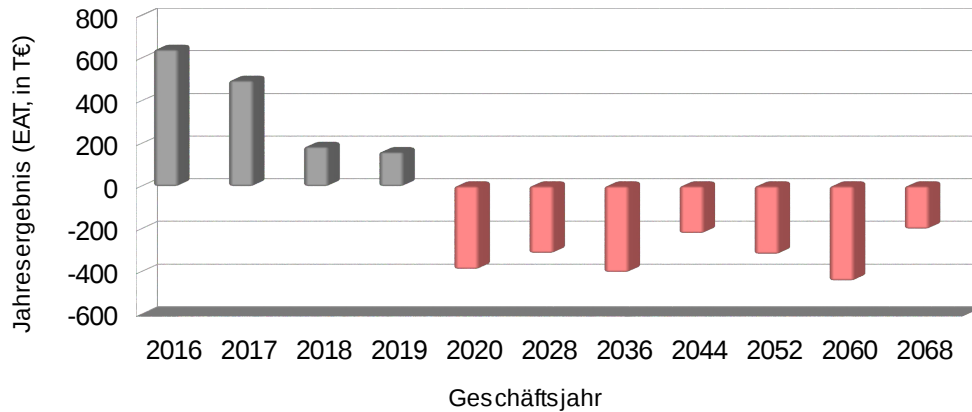
Annahmen:

- 48,0 Mio € Investitionssumme, davon 33,6 Mio € (70%) für Gebäude und 14,4 Mio € (30%) für Einrichtung (wg. unterschiedlicher Abschreibungszeiträume (41,5 und 11,8 Jahre)).
- Die Gesamt-Bebauung erfolgt über insgesamt 16 Jahre, jeweils alle 8 Jahre mit je 1/3 der Gesamtsumme, also je 16,0 Mio €.
- Baupreissteigerung 20% während der Laufzeit der Investition nach Statistischem Bundesamt.
- 20,2 Mio € Gesamt-Erlöse durch Grundstücksverkauf aller (!) Grundstücke von WMK und KPK (nach Bodenrichtwert +25%), berücksichtigt mit jeweils 1/3 pro Bauphase.
- Rest (27,9 Mio €) als Kredit mit 2,07% Zinsen (effektiv) und 2,00% Tilgung (daraus ergibt sich eine Laufzeit von 34,7 Jahren)
- Steigerung von Gewinn mit 1,00% pro Jahr.
- Abnahme der Instandhaltungskosten durch Neubauten um -25% (zu Gunsten des Gewinnes !).
- Minderung heutiger AfA durch späteren Abriss der WMK und KPK um -25% (zu Gunsten des Gewinnes !).
- Die Bettenzahl aller Kliniken bleibt unverändert bei 396.

2.4 Konsequenzen/Probleme - Finanzen - Ergebnisrechnung

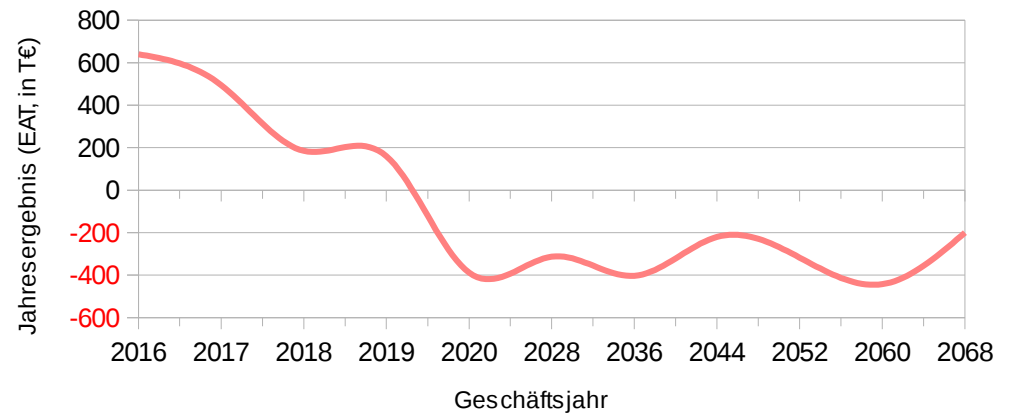
Mettnau-Kur 2016 - 2068

Gesamtergebnis



Mettnau-Kur 2016 - 2068

Gesamtergebnis



2.4 Konsequenzen/Probleme - Finanzen - Ergebnisrechnung

Grundlagen (Basisparameter, blau markiert)			
Investition	Gesamt-Investition	-48.000.000 €	(Aussage Kurdirektor plus 20% Baupreis-Indexierung in 16 Jahren nach Statistischem Bundesamt)
	Investitionszeitraum	16 Jahre	(Annahme)
	Investitions-Intervall	8,0 Jahre	(Annahme)
	Investitions-Teilbetrag	-16.000.000 €	(Jew eilige Investitionssumme bei 3 Baubchnitten)
Abschreibung	Abschreibungszeitraum Gebäude (linear)	41,5 Jahre	-269.880 (Mittelw erte für Gebäude laut Quelle: BMF, AfA-Tabellen "Heil-, Kur-, Sport- und Freizeitbäder")
	Abschreibungszeitraum Einrichtung	11,8 Jahre	-405.634 (Mittelw erte für Einrichtung laut Quelle: BMF, AfA-Tabellen "Heil-, Kur-, Sport- und Freizeitbäder")
	Investitionsanteil Gebäude	70%	(Annahme, ergibt 33,6 Mio €)
	Investitionsanteil Einrichtung	30%	(Annahme, ergibt 14,4 Mio €)
	AfA auf Anlagen aktuell	-2.320.000 €	(Quelle: „Wirtschaftsplan2019METTNAU“)
	Entfallende AfA	-25%	(Annahme)
Erfolgsplan	2019		(Quelle: „Wirtschaftsplan2019METTNAU“)
	Gesamt-Erlöse	25.177.500 €	(Quelle: „Wirtschaftsplan2019METTNAU“)
	Gesamt-Aufw and	-22.468.500 €	(Quelle: „Wirtschaftsplan2019METTNAU“)
	Betriebskosten	22.398.500 €	(Quelle: „Wirtschaftsplan2019METTNAU“)
	Davon Instandhaltung Gebäude	-1.271.000 €	(Quelle: „Wirtschaftsplan2019METTNAU“)
	Minderung Instandhaltung durch Neubau	-25%	(Annahme)
	Gew inn / Jahr	160.000 €	(Quelle: „Wirtschaftsplan2019METTNAU“)
	Gew innzuw achs	1,00% pro Jahr	(Annahme)
Eigenkapital	Erlöse aus Grundstücken		
	Bodenrichtw ert 2016 (Preis pro m²)	800 €	(Quelle: „Bodenrichtw erte 2016“)
	Verkaufspreis 2019 (Preis pro m²)	1.000 €	(Annahme 25% über Bodenrichtwert)
	Erlöse aus Verkauf KPK (13.374m²)	13.374.000 €	(siehe beiliegende Tabelle der Flurstücke)
	Erlöse aus Verkauf WMK (6.776m²)	6.776.000 €	(siehe beiliegende Tabelle der Flurstücke)
Gesamt-Eigenkapital	20.150.000 €	(Annahme: Kompletter Verkauf der Grundstücke KPK und WMK)	
Finanzierung	Fremdkapital	-27.850.000 €	-9.283.333 (Jew eilige Investitionssumme bei 3 Baubchnitten, abzgl. Erlöse aus Grundstücken)
	Zinsen	2,07% Effektiv	(Quelle: https://www.aktuelle-bauzinsen.info , Zinsbindung 30 Jahre, Stand 25.12.2018)409
	Tilgung	2,00%	(Annahme)
	Annuität	-1.133.495 €	(Laufzeit 34,7 Jahre)
Darstellung	(in Tausend €)	1.000	

2.4 Konsequenzen/Probleme - Finanzen - Ergebnisrechnung

Ergebnisrechnung												
Jahr		2016	2017	2018	2019	2020	2028	2036	2044	2052	2060	2068
Gewinn (EAT)	(Ohne zusätzliche Investitions-Kosten)	640.000	495.000	185.000	160.000	161.600	174.990	189.489	205.189	222.190	240.600	260.536
Finanzierung	(Kumulierter Zinsanteil, ohne Tilgung)					-192.165	-352.381	-475.203	-361.805	-228.455	-105.634	-26.866
AfA-Gebäude						-269.880	-539.759	-809.639	-809.639	-809.639	-809.639	-539.759
AfA-Einrichtung						-405.634	-811.268	-405.634	-243.380	-146.028	-87.617	-52.570
AfA (alt)	(Rückgang durch Minderung Bestand)					0	580.000	145.000	36.250	9.063	2.266	566
Instandhaltung	(Verbesserung durch Neubau)					317.750	635.500	953.250	953.250	635.500	317.750	158.875
Jahresergebnis (EAT)	(Mit zusätzlichen Investitions-Kosten, „Earnings after Tax“ = nach Steuern) (in Tausend €)	640.000	495.000	185.000	160.000	-388.328	-312.918	-402.736	-220.134	-317.369	-442.273	-199.218
		640	495	185	160	-388	-313	-403	-220	-317	-442	-199
Minimaler Jahresfehlbetrag zwischen 2020 und 2052						-220.134						-220
Maximaler Jahresfehlbetrag zwischen 2020 und 2052						-402.736						-403

3.0 Ideen/Alternativen





3.1 Ideen / Alternativen - Geschäftsmodell -

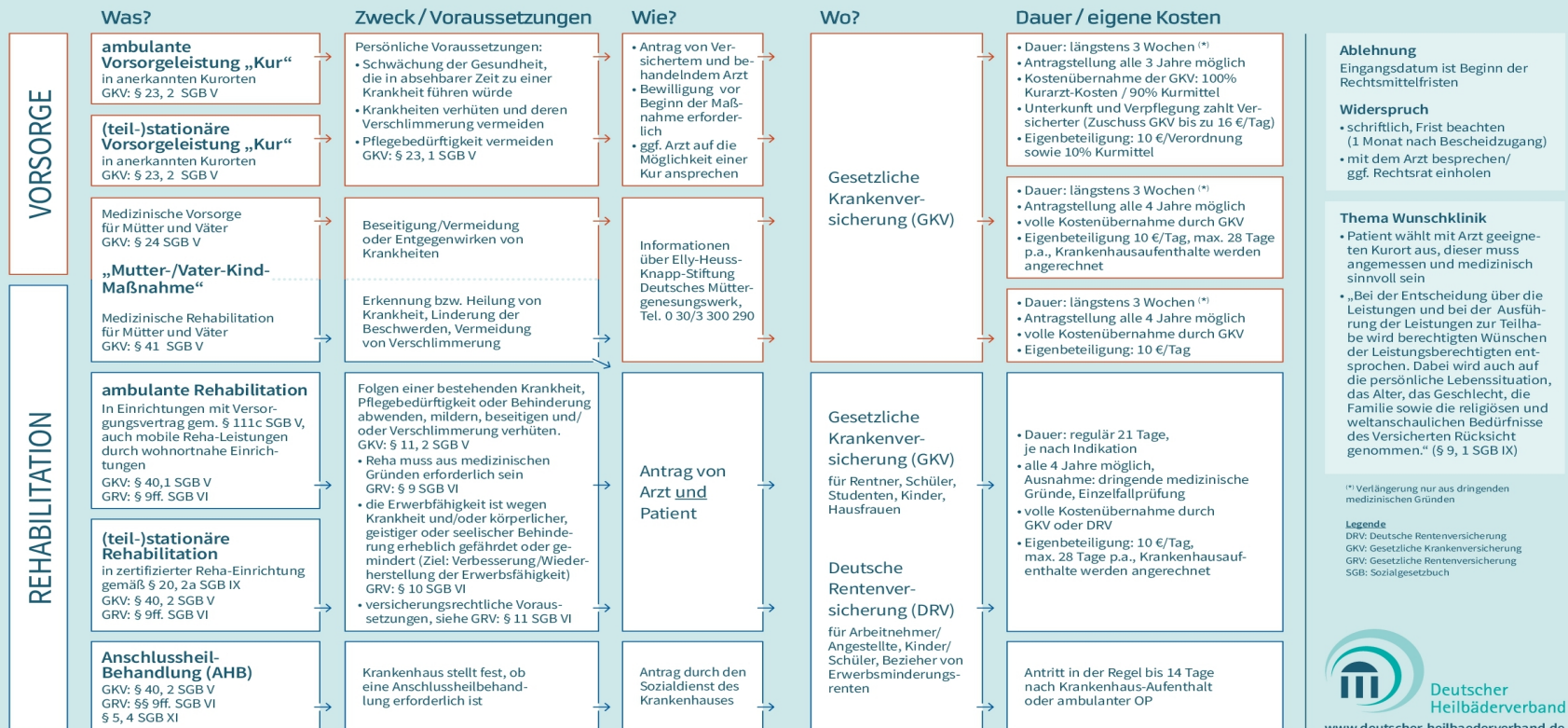
Trends im Gesundheitstourismus sind Mettnaukur Standards

- Der moderne Gesundheitstourismus setzt klare Kompetenz und Differenzierung voraus
- Für die eigene Gesundheit will man sich mehr denn je in professionelle Hände begeben
- Konsumenten werden zunehmend kritischer, gefragt ist Authentizität und Regionalität
- Den eigenen Lebensstil als Gastgeber und die Region bodenständig und ehrlich
- Wasser als zentrales Element – Wasser ist hochemotional – Bodensee & Kneippen
- Kurgäste schätzen den verantwortungsvollen Umgang mit Umwelt und Ressourcen
- Mettnau Hermann- Albrecht- Klinik Bewegung ist Leben

3.1 Ideen/Alternativen - Geschäftsmodell

Ihr Weg zur Vorsorge und Rehabilitation

in deutschen Heilbädern und Kurorten (für Versicherte der Gesetzlichen Kranken- bzw. Rentenversicherung)



Text- und Grafik: Deutscher Heilbäderverband e.V. Berlin, Flötmann Verlag GmbH, Gütersloh, Stand Februar 2017



Die Mettnaukur zielt auf kundenorientierte Markenstärke mit Potenzial

- beweist tagtäglich seine kundenorientierte Markenstärke
- für einen Aufenthalt zur allgemeinen Gesunderhaltung und Vorbeugung
- für einen Aktiv – Urlaub – Aufenthalt
- für einen Aufenthalt mit medizinisch – therapeutischen Leistungen
- für einen Aufenthalt zur medizinisch – therapeutischen Rehabilitation
- für einen Aufenthalt bei Stoffwechselkrankheiten, wie z.B. Diabetes, Übergewicht u.ä.
- für einen Aufenthalt bei Erkrankungen des Herz-Kreislauf-System und der Gefäße dem
- Markenkern der Mettnau Hermann- Albrecht-Klinik Bewegung ist Leben



3.2 Ideen / Alternativen - Standort -

3.2 Ideen/Alternativen – Standort – Beispiel Bad Kissingen



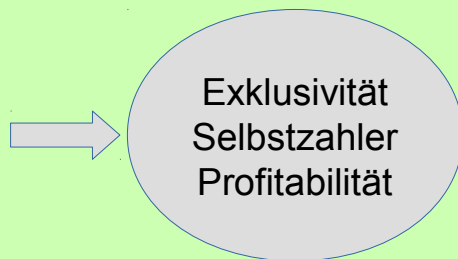
www.badkissingen.de/de/gesundheit/kurort-bad-kissingen

3.2 Ideen/Alternativen – Standort - Vorschläge

Hermann-Albrecht-Klinik

„Heilen mit der Kraft der Natur“
(Angenehmes Ambiente)

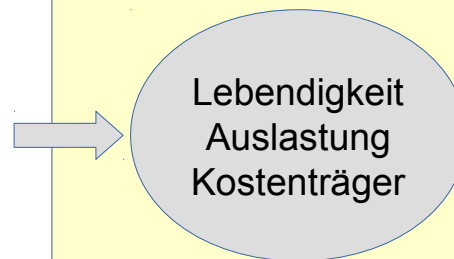
- Entspannung/Ruhe
- TCM- QiGong-TaiChi
- Massagen- Sauna
- Physiotherapie



Kurpark-Klinik

„Kur für die ganze Familie“
(Individuelle Unterkünfte)

- Mutter- / Vater-Kind-Kur
- Appartements für Familien
- Kinderbetreuung
- vielfältige Sportangebote



Werner-Messmer-Klinik

(Auf Gelände der Kurparkklinik)

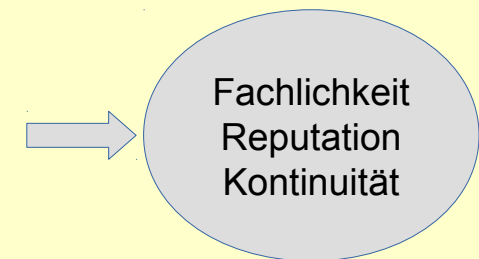
Kardiologische Fachklinik
(Medizinische Kompetenz)

Diagnostik

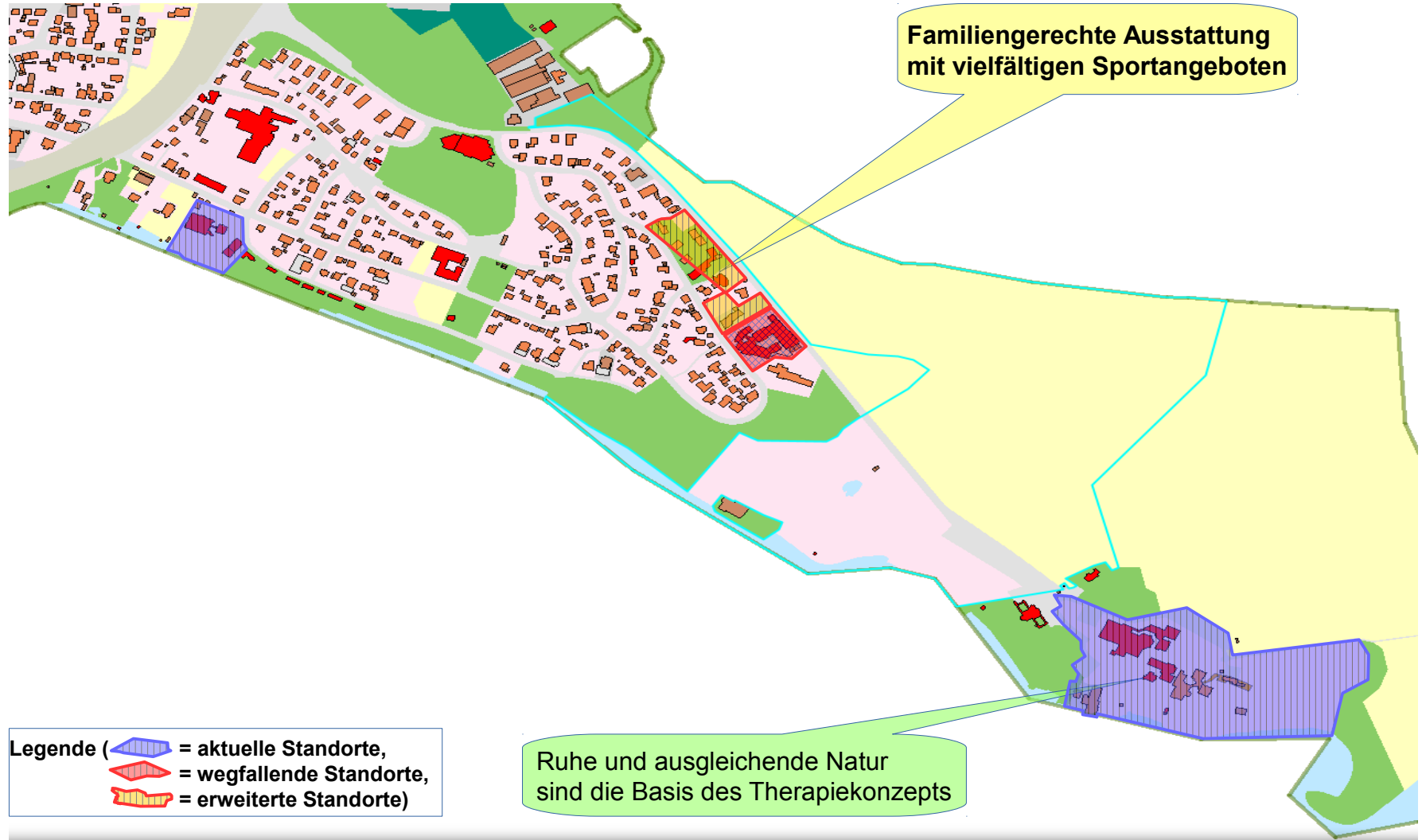
Rehabilitation

Prävention

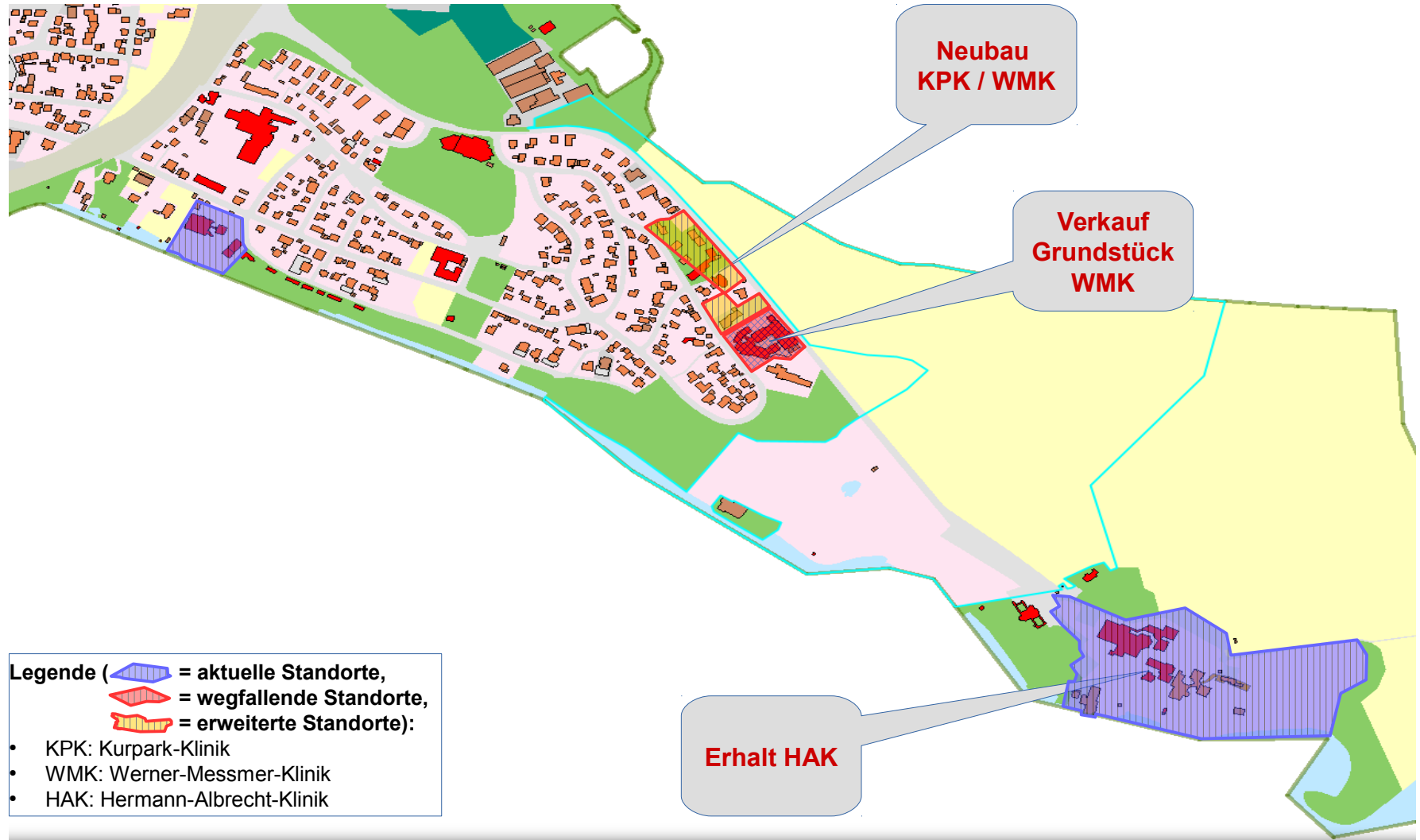
Sport-Bewegungstherapie



3.2 Ideen/Alternativen – Standort - Merkmale



3.2 Ideen/Alternativen - Standort – Vorgehensweise



Fazit – Chancen und Risiken



Fazit – Chancen und Risiken

Sinngemäße Zitate aus dem „Masterplan Halbinsel Mettnau“

- Ergründen und Stärken des „Genius Loci“ – des unverwechselbaren Geist des Ortes

Natur

- Schutz der einmaligen Naturlandschaft in Verbindung mit gezielter und attraktiver Besucherlenkung
- Attraktives, wettbewerbs- und zukunftsfähiges Gestalten der eminent wichtigen Freiflächen
- Aufwertung und Verknüpfung von Freiflächen, weitere Stärkung des Naturerlebnischarakters
- Stärkere Verzahnung der einmaligen Verbindung von Natur und Kultur

Gestaltung

- Erkennen und Freilegen vorhandener Gestaltungsqualitäten
- Keine ‚Tabula Rasa‘, keinen modernen Gestaltungskanon überzustülpen
- Bewahren und Aufwerten von Bewährtem
- Aufwertung historisch interessanter Strukturen, Gartenteile, Bauwerke
- Schaffung qualitätvoller Architektur mit Kurcharakter bzw. Aufwertung
- Entwickeln einer wertigen Gestaltung mit langfristigem, zeitlos gültigen Ansatz

Finanzen

- Ergänzen und Neugestalten in ökonomisch vertretbarer Form
- Schaffen eines tragfähigen, finanzierbaren Gesamtkonzept mit unverwechselbarer Identität

Bürgerbeteiligung

- Behutsame und enge Abstimmung mit den Nutzern – Bürger, Stadt, Kur und Naturschutz



Danke für Ihre Aufmerksamkeit !