



# 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

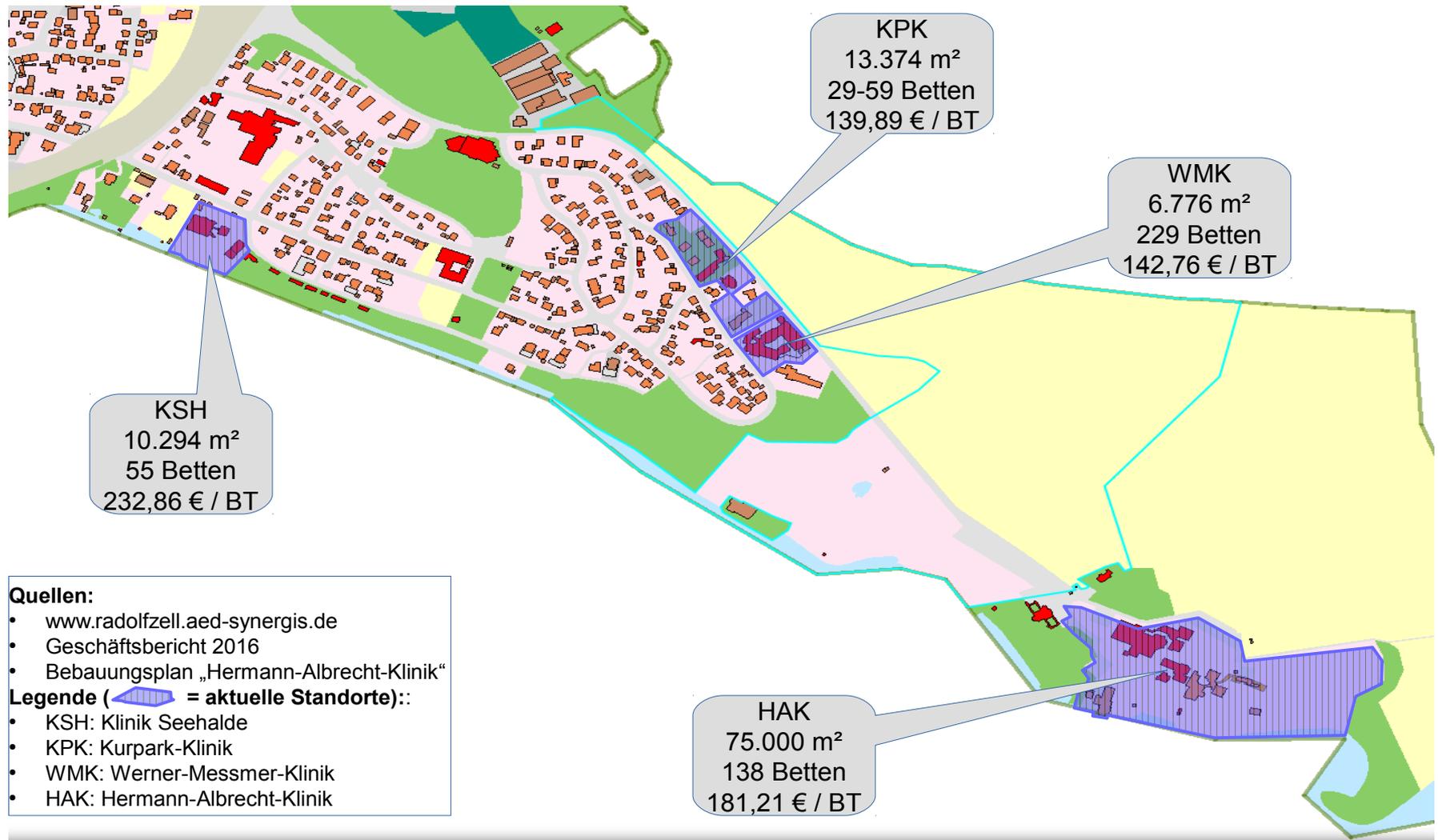
## 1.0 Planungsstand



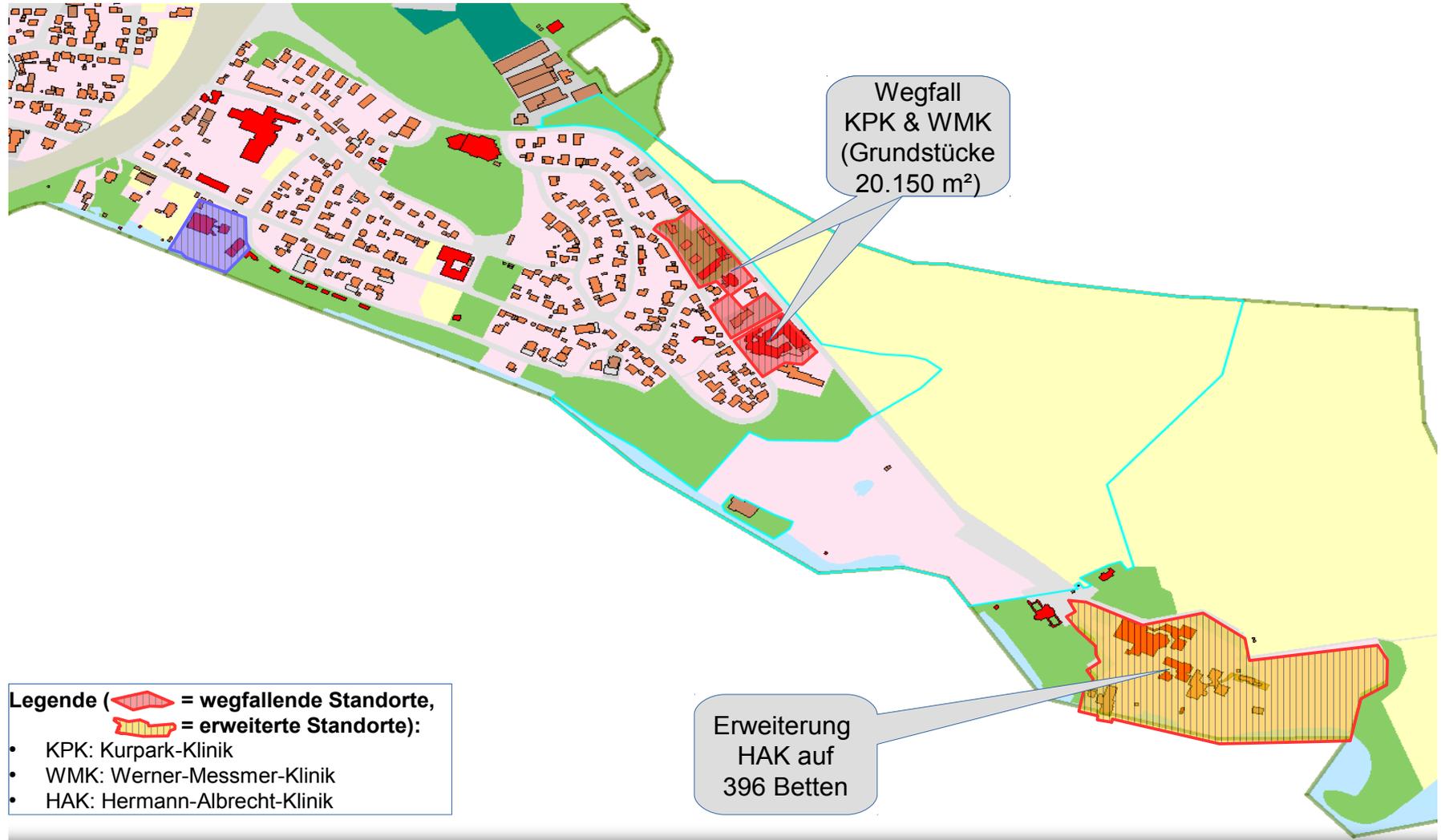


# 1.1 Planungsstand - Flächen -

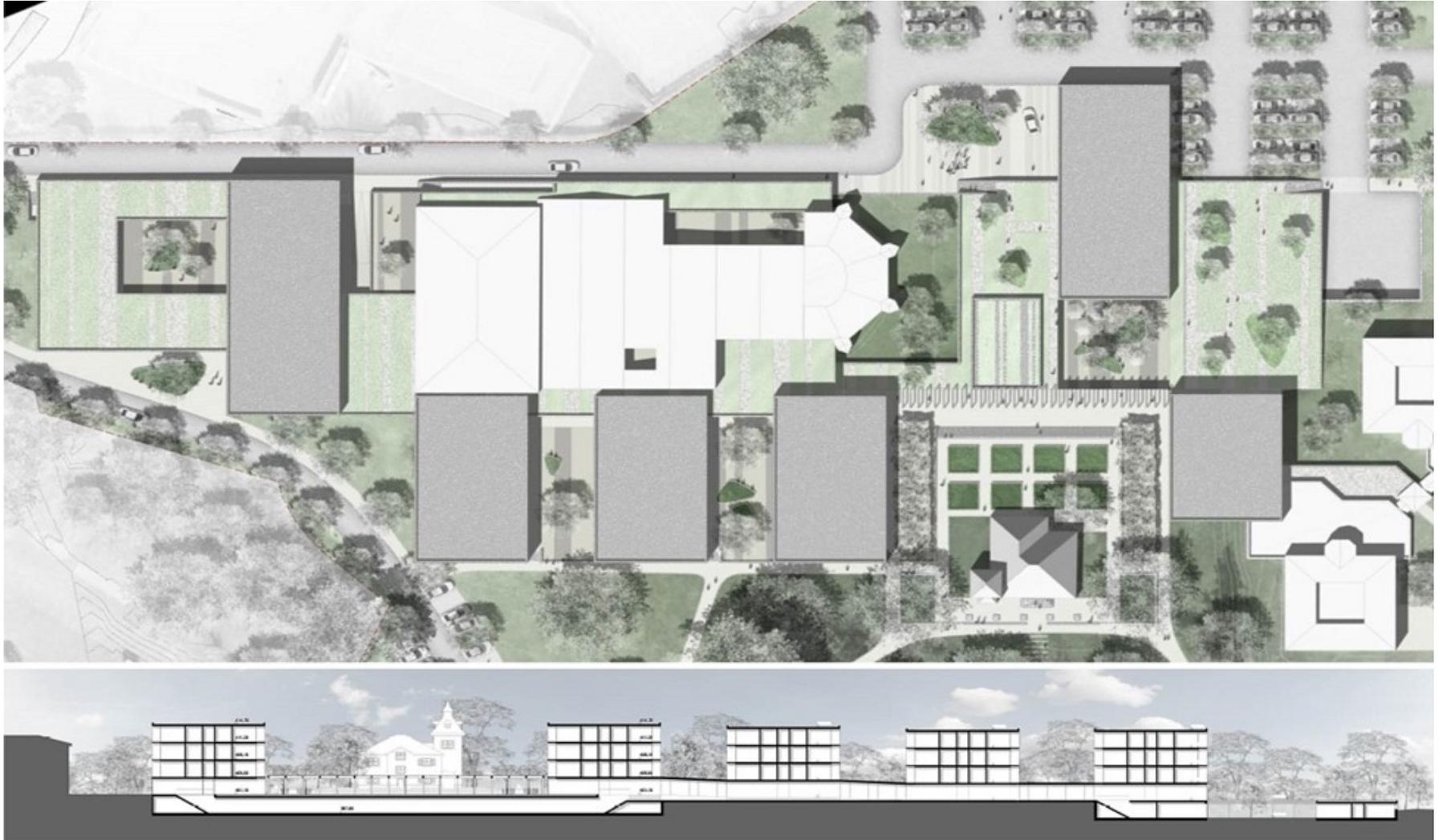
## 1.1 Planungsstand - Flächen – Standorte Bestand



## 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 <sup>2</sup> )	Anrechenbare Versiegelung (m <sup>2</sup> )	% 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
<b>Summe</b>	<b>74.992</b>	<b>26.130</b>	<b>100</b>

Tabelle 4: Flächenverteilung geplanter Nutzungen im Geltungsbereich

Planung			
Nutzung Planung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anrechenbare Versiegelung (m <sup>2</sup> )	% 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
<b>Summe</b>	<b>74.992</b>	<b>34.330</b>	<b>100</b>

<b>Anrechenbare Neuversiegelung (Planung - Bestand)</b>	<b>8.200</b>
---	--------------

18,2% Weniger!

31,4% Mehr!



## 1.2 Planungsstand - Gebäude -

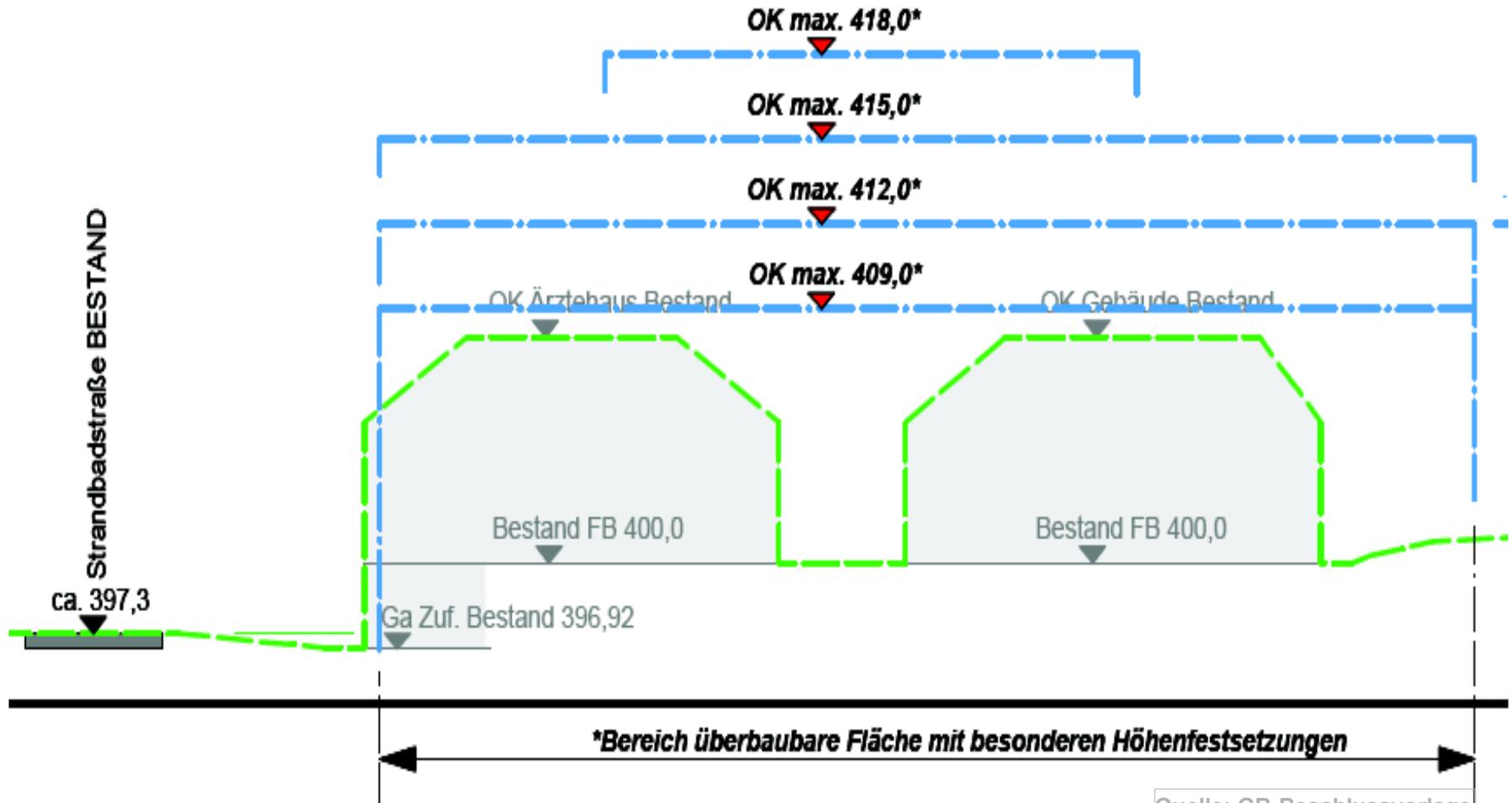
## 1.2 Planungsstand - Gebäude - Anzahl und Höhen



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

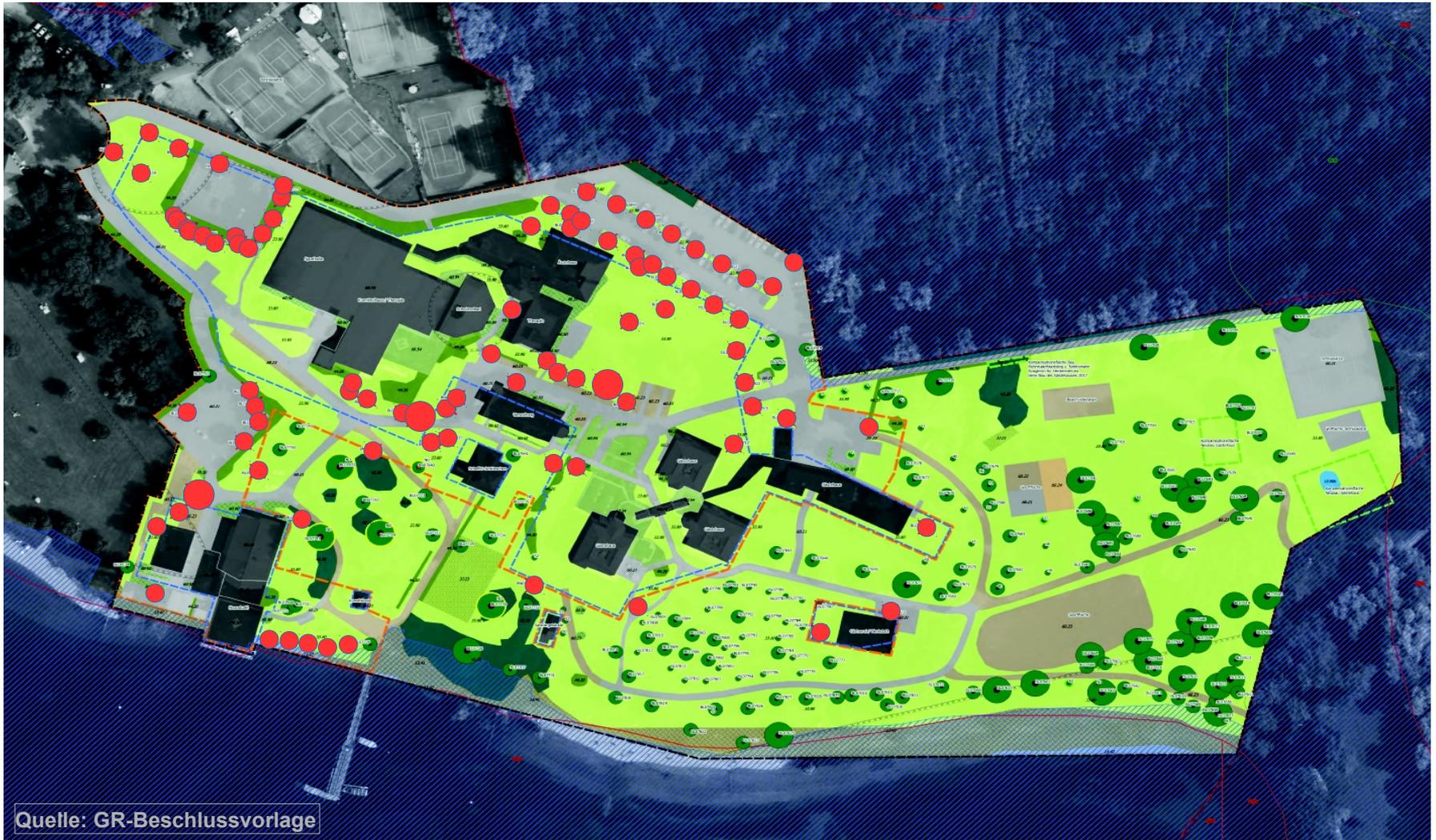


2.0



## 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 verletzte 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**



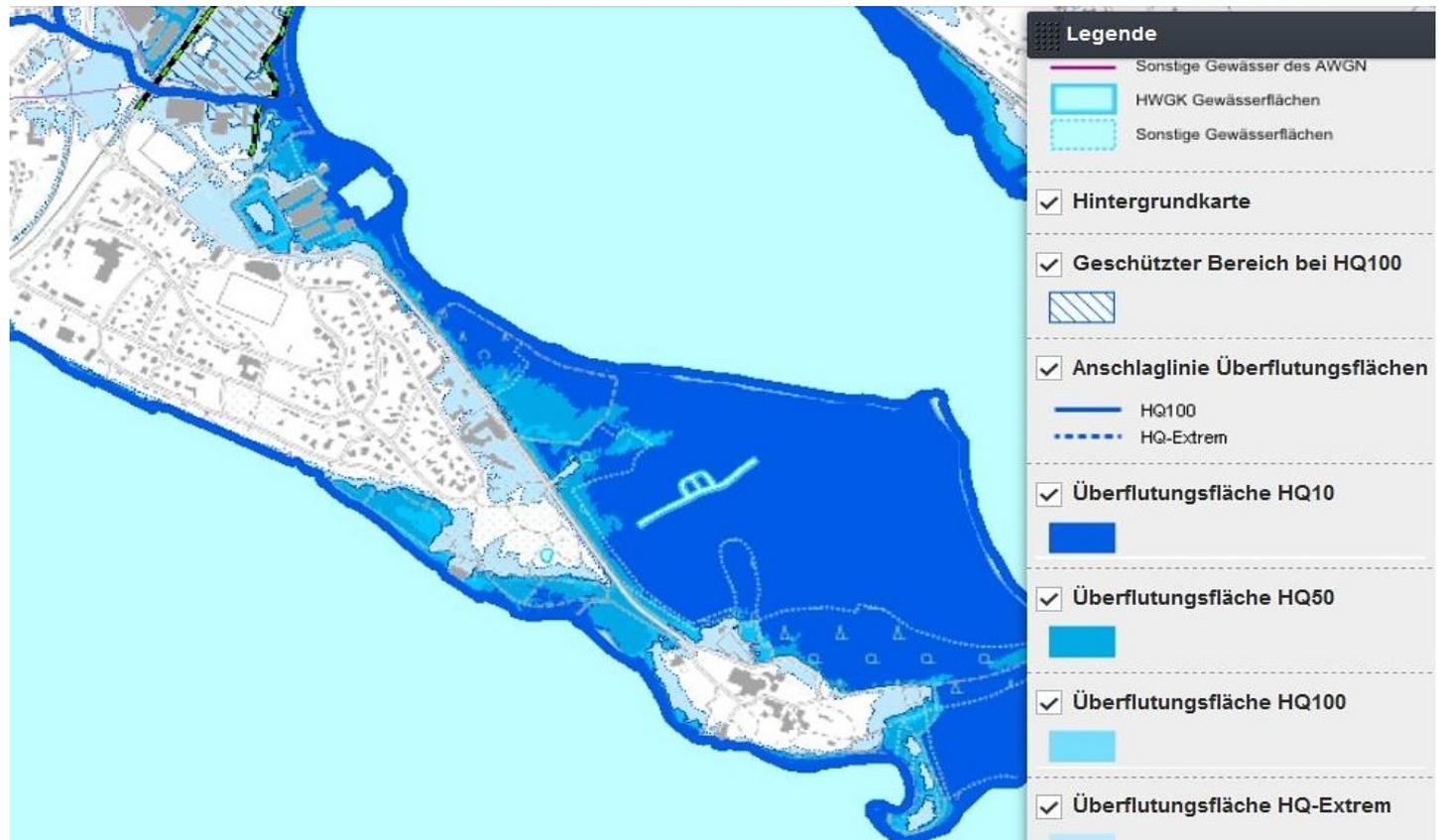
## 2.2 Konsequenzen / Probleme

- Umwelt -

## 2.2 Konsequenzen/Probleme - Umwelt - Wasser

### Wasser

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



## 2.2 Konsequenzen/Probleme - Umwelt - Hochwasser 1999

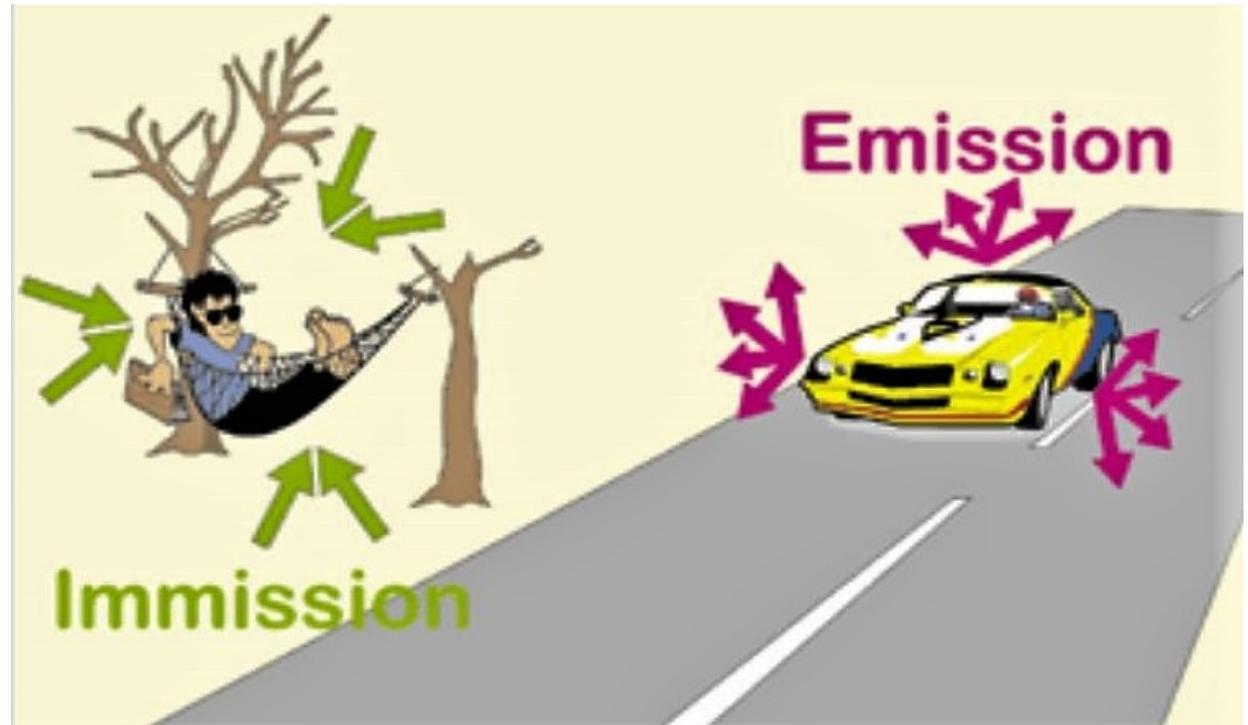
---



## 2.2 Konsequenzen/Probleme – Umwelt - Emissionen und Immissionen

### Emissionen / Immissionen

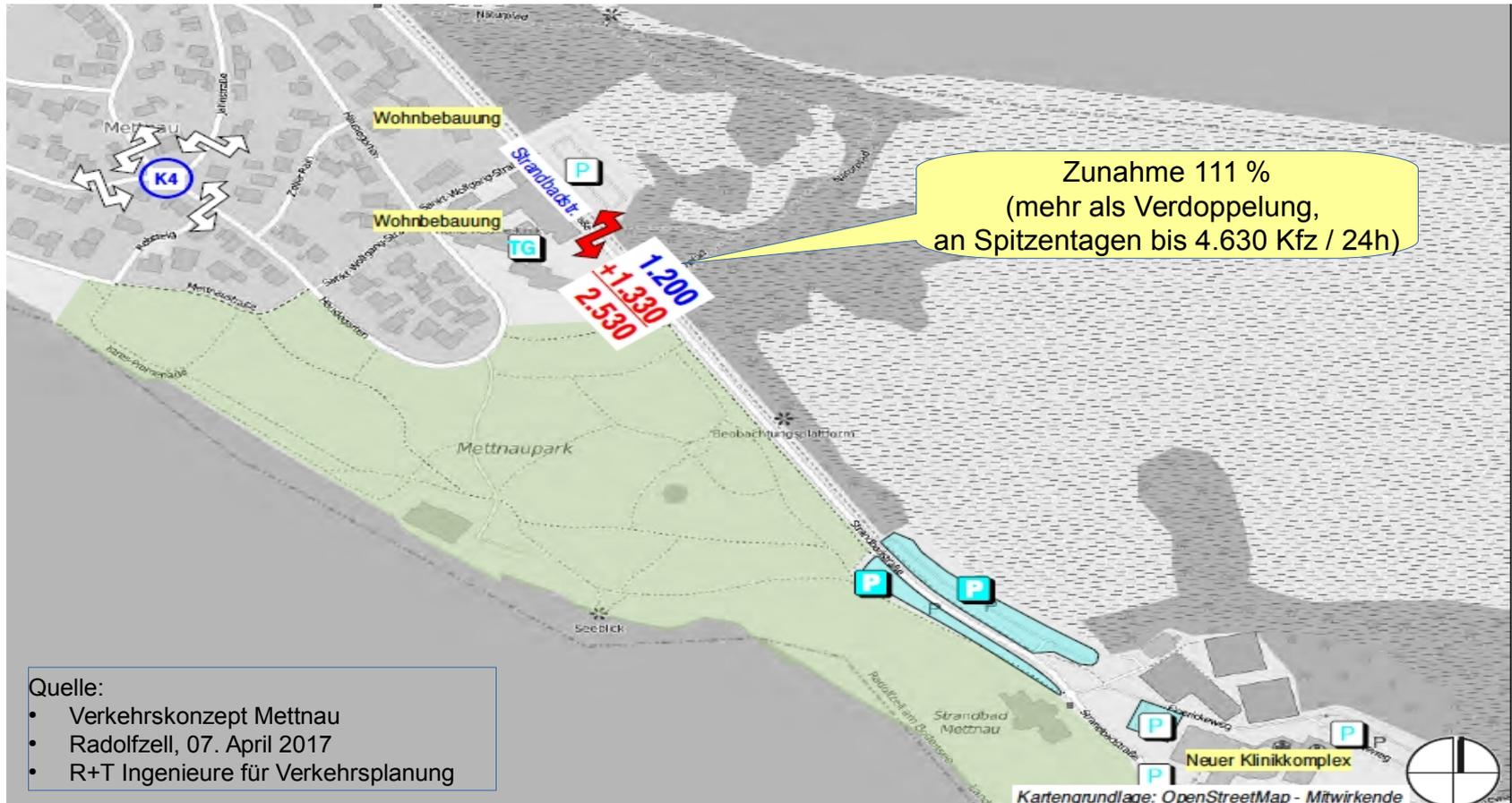
- **Lärm**, Licht, **Luft**, Bedeutung für Stadtklima
- Straßenverkehr
- Tennisanlage
- Strandbad mit Parkverkehr
- Stellplätze der Kur-Klinik und des Strandcafés
- **einige Jahre Baustellenlärm und Baustellenstaub**



## 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 - Ansichten

Südsicht Wettbewerbsergebnis

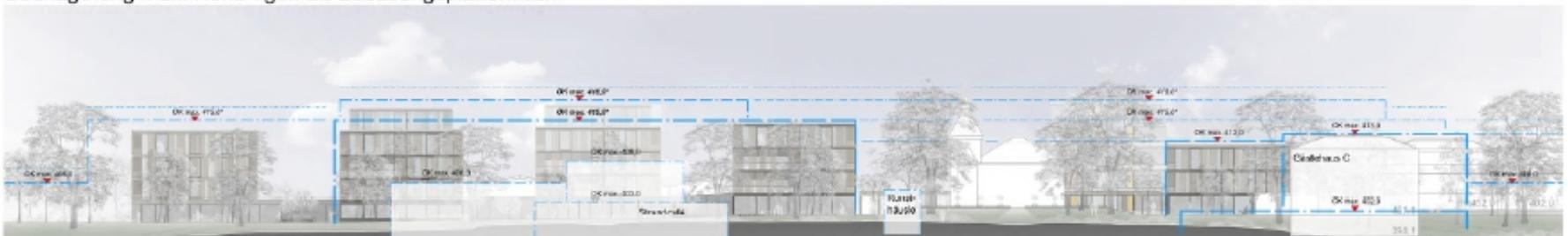


Südsicht modifizierte Ansicht mit Option punktuell 5. Geschoss



ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH /  
plandrei Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt

Südsicht modifizierte Ansicht mit Option punktuell 5. Geschoss  
Überlagerung max. Höhen gemäß Bebauungsplanentwurf



Quelle: GR-Beschlussvorlage

## 2.3 Konsequenzen/Probleme - Menschen - Anzahl und Höhen



Höhen  
bis zu 21 m über  
Strandbadstrasse

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

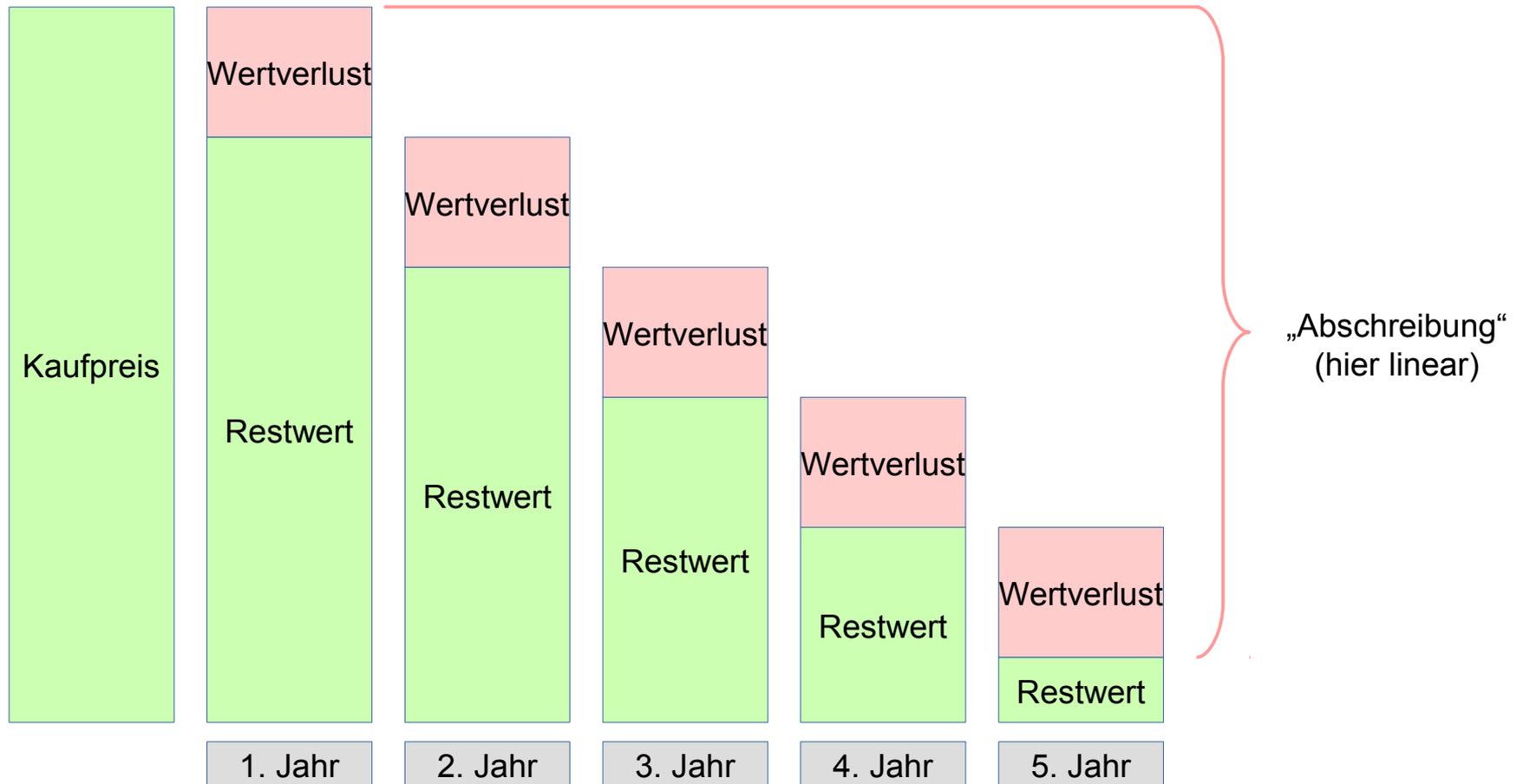


2.4 Konsequenzen / Probleme  
- Finanzen -

## 2.4 Konsequenzen/Probleme - Finanzen - Abschreibung

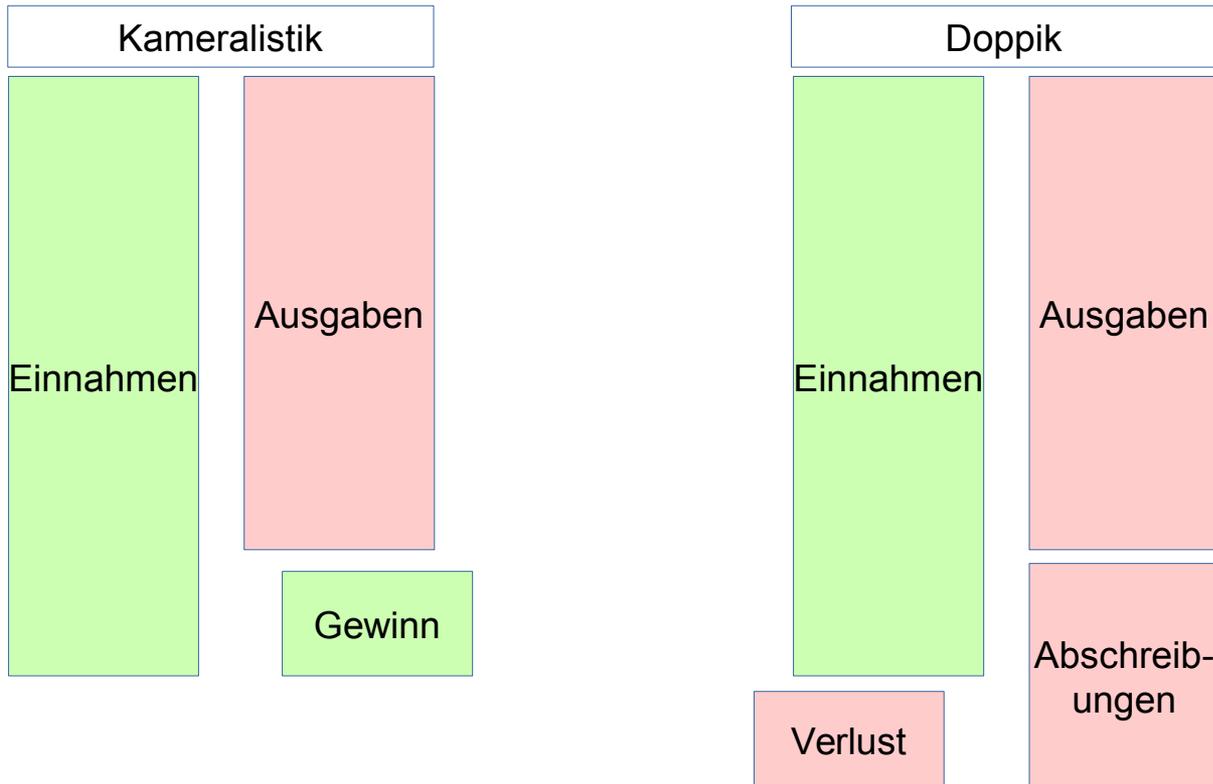
### Ergebnishaushalt

- (Abschreibung - Linear)



### Ergebnishaushalt

- (Gewinn- und Verlustrechnung)



## 2.4 Konsequenzen/Probleme - Finanzen - Ergebnisrechnung

---

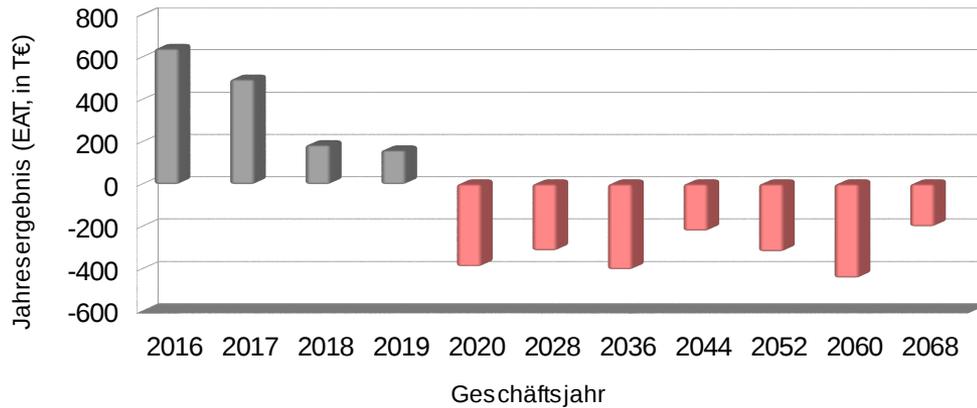
### **Annahmen:**

- 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

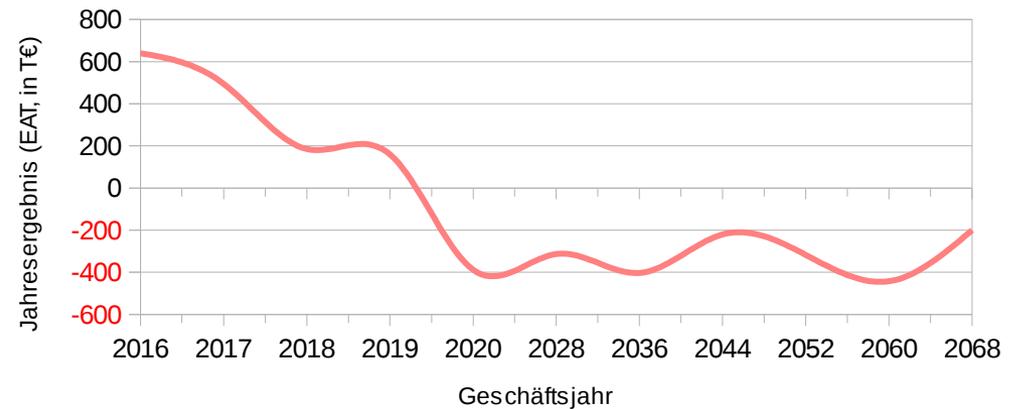
Mettnau-Kur 2016 - 2068

Gesamtergebnis



Mettnau-Kur 2016 - 2068

Gesamtergebnis



## 2.4 Konsequenzen/Probleme - Finanzen - Ergebnisrechnung

Grundlagen (Basisparameter, blau markiert)			
<b>Investition</b>	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)
<b>Abschreibung</b>	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)
<b>Erfolgsplan</b>	<b>2019</b>		(Quelle: „Wirtschaftsplan2019METTNAU“)
	Gesamt-Erlöse	25.177.500 €	(Quelle: „Wirtschaftsplan2019METTNAU“)
	Gesamt-Aufwand	-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)
	Gewinn / Jahr	160.000 €	(Quelle: „Wirtschaftsplan2019METTNAU“)
	Gewinnzuwachs	1,00% pro Jahr	(Annahme)
<b>Eigenkapital</b>	Erlöse aus Grundstücken		
	Bodenrichtwert 2016 (Preis pro m²)	800 €	(Quelle: „Bodenrichtwert 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)	
<b>Finanzierung</b>	Fremdkapital	-27.850.000 €	-9.283.333 (Jew eilige Investitionssumme bei 3 Baubchnitten, abzgl. Erlöse aus Grundstücken)
	Zinsen	2,07% Effektiv	(Quelle: <a href="https://www.aktuelle-bauzinsen.info">https://www.aktuelle-bauzinsen.info</a> , Zinsbindung 30 Jahre, Stand 25.12.2018)409
	Tilgung	2,00%	(Annahme)
	Annuität	-1.133.495 €	(Laufzeit 34,7 Jahre)
<b>Darstellung</b>	(in Tausend €)	1.000	

## 2.4 Konsequenzen/Probleme - Finanzen - Ergebnisrechnung

Ergebnisrechnung												
Jahr		2016	2017	2018	2019	2020	2028	2036	2044	2052	2060	2068
<b>Gewinn (EAT)</b>	(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
<b>Finanzierung</b>	(Kumulierter Zinsanteil, ohne Tilgung)					-192.165	-352.381	-475.203	-361.805	-228.455	-105.634	-26.866
<b>AfA-Gebäude</b>						-269.880	-539.759	-809.639	-809.639	-809.639	-809.639	-539.759
<b>AfA-Einrichtung</b>						-405.634	-811.268	-405.634	-243.380	-146.028	-87.617	-52.570
<b>AfA (alt)</b>	(Rückgang durch Minderung Bestand)					0	580.000	145.000	36.250	9.063	2.266	566
<b>Instandhaltung</b>	(Verbesserung durch Neubau)					317.750	635.500	953.250	953.250	635.500	317.750	158.875
<b>Jahresergebnis (EAT)</b>	(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
<b>Minimaler Jahresfehlbetrag zwischen 2020 und 2052</b>						<b>-220.134</b>						<b>-220</b>
<b>Maximaler Jahresfehlbetrag zwischen 2020 und 2052</b>						<b>-402.736</b>						<b>-403</b>

3.0 Ideen/Alternativen





## 3.1 Ideen / Alternativen - Geschäftsmodell -

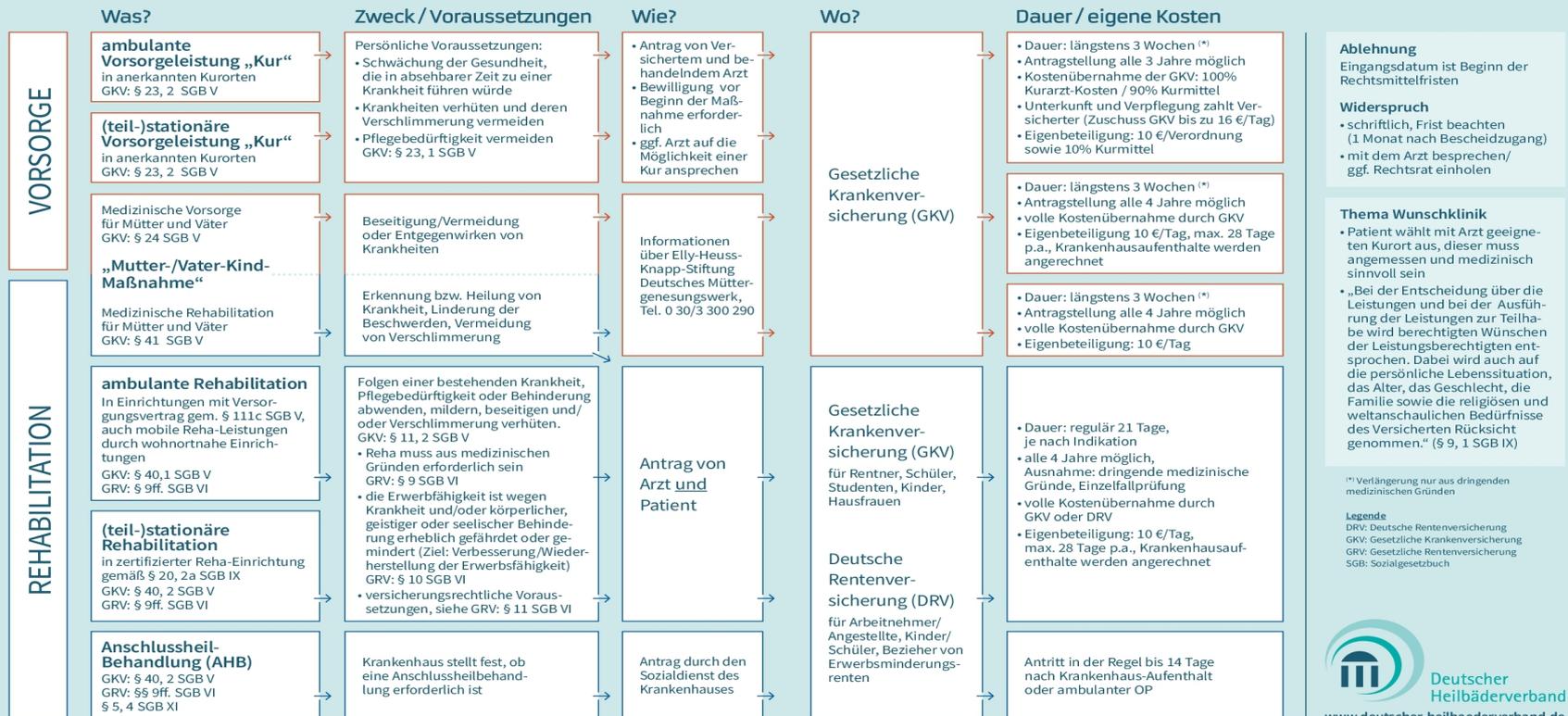
## **Trends im Gesundheitstourismus sind Mettnaukur Standards**

- 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](http://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

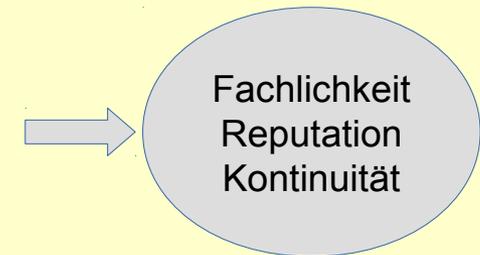


**Werner-Messmer-Klinik**

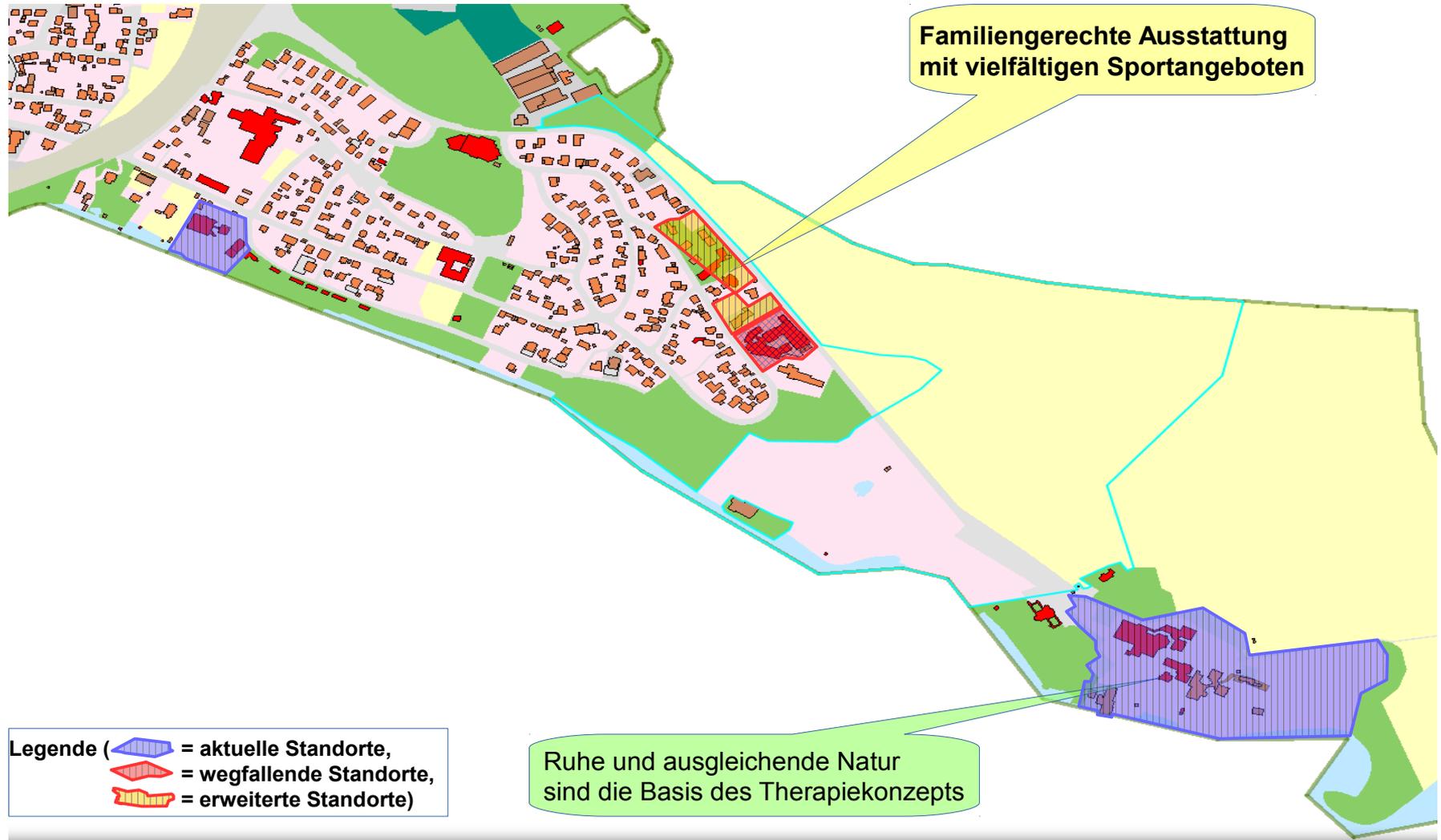
(Auf Gelände der Kurparkklinik)

**Kardiologische Fachklinik**  
(Medizinische Kompetenz)

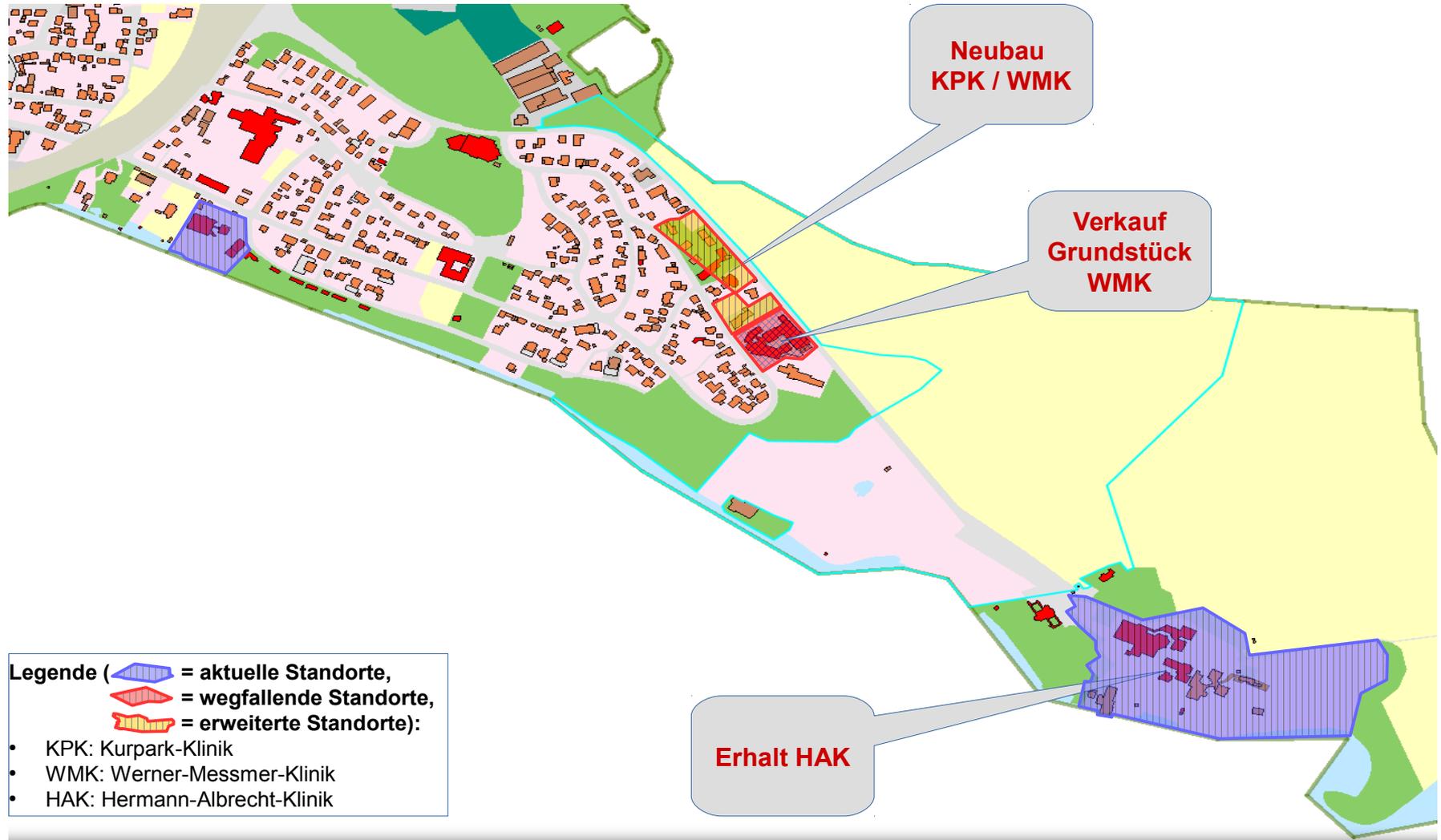
- Diagnostik
- Rehabilitation
- Prävention
- Sport-Bewegungstherapie



### 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 !