



Bürgerforum Bauen Radolfzell - BBR

Zentralisierung der Mettnaukur - Chancen und Risiken
Veranstaltung am 19.03.2019 im Milchwerk
Ergebnisse am 27.03.2019 im PUT
Peter Schubkegel

BBR - Bürgerforum Bauen Radolfzell

1.0 Überblick

Anzahl Teilnehmer (Schätzung)

- etwa 90-100 Teilnehmer

Teilnehmer (Schätzung)

- 1/4 Mitarbeiter der Mettnaukur
- 1/4 Offizielle (GR, BR, JGR, SR, BUND, NABU)
- 1/4 Bürgergruppen / -Initiativen (BBR, ISR, MFA, ...)
- 1/4 Interessierte Bürger

Verlauf

- Beginn 19:05, offizielles Ende 21:05, Diskussionsende ca. 21:45
- Aufteilung ca. 1/3 Vorträge, 2/3 Diskussion

Ziel

- Ein Forum zu organisieren für Austausch von Information, Diskussion und Ideen
- Von BürgerInnen für BürgerInnen

Fazit

- Teilweise kontroverse, aber konstruktive Diskussion
- Unterschiedliche Aspekte wurden angesprochen
- Diverse Sichtweisen wurden dargestellt
- Probleme aller Art wurden zusammengetragen

2.0 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

3.0 Diskutierte Probleme - Kurbetrieb

Gebäudezustand

- Renovierungsbedürftige Gebäude
- Bauliche Mängel
- Veraltete Technik
- Fehlende Barrierefreiheit
- Dadurch unzureichende Arbeitsbedingungen
 - *Zitate von Teilnehmern:*
 - „Jugendherbergen sind besser ausgestattet als die KPK“
 - „Daher Neubau nötig, egal wo, aber zeitnah“



Ergebnisse

- **Zeitnahe Sanierung / Renovierung / Neubau notwendig**
 - Sanierung oder Neubau WMK (wird bereits geplant / umgesetzt)
 - Renovierung HAK
- **Standort**
 - Zentralisierung erwünscht, Standort weniger relevant
- **Bestehendes Geschäftsmodell beibehalten**
 - Keine zusätzlichen Angebote nötig
 - Arbeitsabläufe auch innerhalb der Gebäude optimieren

3.0 Diskutierte Probleme – Auswirkungen der Bebauung

Auf Natur

- Erhebliche Schädigung von wertvoller Flora und Fauna im Baugebiet
- Hohe Belastung angrenzender Bereiche (Naturschutzgebiet und internationales Vogelschutzgebiet)
- Störungen von Flora und Fauna durch Verdreifachung der Kurgastzahl (138 auf 396 Betten)
- Gebiet ist viel zu wertvoll und empfindlich, kann ein solches Vorhaben nicht tragen
 - --> Ersatzstandort erforderlich

Auf Umwelt

- Verdoppelung (bis Vervierfachung) des Verkehrs laut R+T-Gutachten
- Gefährdung Pappelallee durch Bau- und Lieferverkehr, Hochwasserproblem

Auf Menschen

- Aussperrung der Bevölkerung und Touristen (Spazierflächen verschwinden in Gebäuden)
- Eventuell weiterer Rückgang der Selbstzahler durch gewerbe-artige Gebäude auf engem Raum



Ergebnisse

- **Überwiegend Nachteile bei Bebauung am Standort HAK**
- **Daher Standort verlagern zum Gelände KPK**
 - Belastung / Schädigung von Natur und internationalem Vogelschutzgebiet wird reduziert
 - Verkehrs- und Parkprobleme werden entschärft
 - Kurpark bei HAK bleibt erhalten (auch für Bevölkerung)
 - Störungen der Selbstzahler werden vermieden

BBR - Bürgerforum Bauen Radolfzell

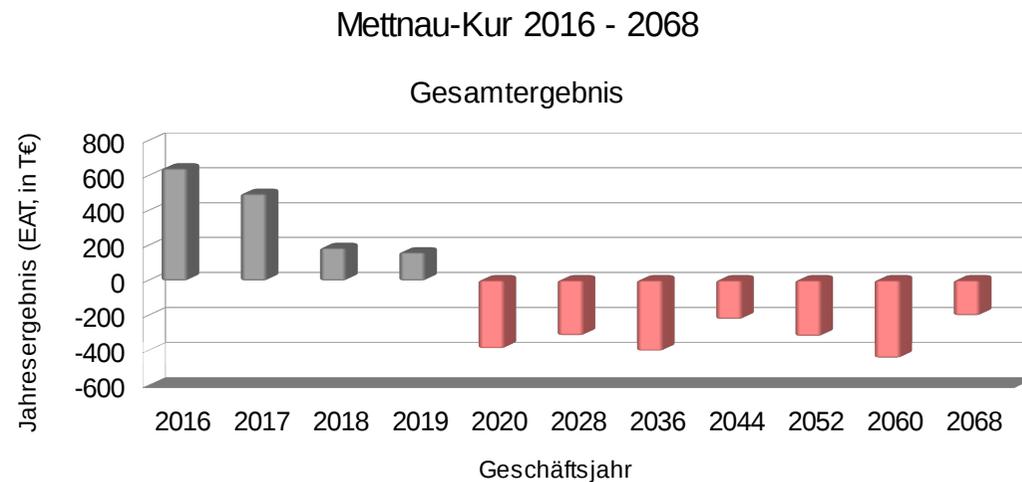
3.0 Diskutierte Probleme - Finanzen

Investitionskosten

- Bebauung HAK ist mit 40-50 Millionen Euro das größte aller Radolfzeller Projekte

Ergebnisrechnung (GuV)

- Grobe Prognose ergibt langfristige Defizite (hauptsächlich durch Abschreibungen)
 - (Selbst bei optimistischen Annahmen hinsichtlich modularer Bauweise, jährlicher Gewinnsteigerung, Erlösen durch Grundstücksverkäufe, dauerhaft niedriger Kreditzinsen, Abnahme der Instandhaltungskosten, Minderung heute vorhandener AfA)



Ergebnisse

- **Konkrete, vorausschauende Finanzplanung erforderlich**
 - Schätzung der Investitions- und Renovierungskosten
 - Mittel- bis langfristige Prognose der Ergebnisrechnung

4.0 Ergebnisse - Vorgehen

1. Klärung Finanzrahmen (Investitionsspielraum, Ergebnisprognose)

- Langfristig finanzielle Machbarkeit für Neubau KPK / WMK und Umfang Renovierung HAK

2. Zeitnahe Sanierung / Renovierung

- Primär für WMK (wird bereits geplant bzw. umgesetzt) , sekundär für HAK

3. Alternative Planung am Standort KPK

• Vorteile:

- Ausreichende Flächen vorhanden, Höhe unproblematisch
 - → Verbesserung der Gestaltung
- Kürzere Zufahrtswege über die Mettnau
 - → Verbesserung Zielverkehr und Logistik
- Kontinuierlicher Betrieb der WMK parallel zum Baugeschehen
- Keine Probleme mit FFH - und Naturschutzgebiet

• Nachteile

- Weniger Kostenersparnis durch Zentralisierung auf 3 statt 2 Standorte

BürgerInnen
mitnehmen,
Beteiligung
organisieren!

Argument „Höhe statt Breite“ gilt nur beim Standort HAK

- 11.700 m² Grundfläche bei HAK (bei GRZ 0,8 also 9.340 m² Überbauung bzw. max. 9.000 m² laut B-Plan)
- 13.374 m² Grundfläche bei KPK (bei GRZ 0,8 also 10.699 m² potentielle Überbauung)

Realisierbare Geschossflächen

- 37.300 m² bei HAK, 42.796 m² bei KPK

BBR - Bürgerforum Bauen Radolfzell

5.0 Zusammenfassung

