

Fragen an die Bürgerinitiative zum Erhalt der Alpeislandschaft

Der Wirtschaftsreferent des Stadtrates, Herr Peter Elgaß, hat in einer Mail Herrn Rolf Grebenstein - einen der Sprecher der 'Bürgerinitiative zum Erhalt der Alpeislandschaft' - gebeten, eine Absichtserklärung näher zu erläutern, die in einem Brief an die Stadtratsmitglieder enthalten ist.

Peter Elgaß: „Die 'Bürgerinitiative zur Erhaltung der Alpeislandschaft' hat in einem Schreiben an die Stadt und die Stadträte geschrieben, dass sie auch die Ziele unterstützt, die der Stadtrat verfolgt, nämlich: „Stärkung der Wirtschaftskraft und des Tourismus und Konsolidierung der öffentlichen Finanzen“.

Daraus ergeben sich konkrete Ansatzpunkte, um gemeinsame Ziele zu finden und zu vertiefen; den Worten müssten aber auch Taten folgen.

Die Beantwortung nachstehender Fragen wäre damit von Interesse:

1. Mit welchen Maßnahmen soll die Wirtschaftskraft gestärkt werden?
2. In welchem Zeitraum sind welche Dinge umzusetzen?
3. Wie kann die Konsolidierung der Finanzen aussehen?
4. Wie soll die Stärkung des Tourismus aussehen?
5. Welche Art von Hotel sieht die BI als sinnvoll an?
6. Welche Bettenzahl eines Hotels wäre optimal?
7. Welchen Standard soll ein neues Hotel bieten?
8. Wo sind die Unterschiede in Wirtschaftlichkeit und Attraktivität verschiedener Hotelstandorte?
9. Wo wäre ein Hotel städtebaulich und verkehrstechnisch unter den gegebenen Bedingungen am besten gelegen?
10. Unter welchen baulichen Vorgaben könnte mit einem Hotel die typische Allgäuer Landschaft erhalten bleiben?
11. Wie sollte ein Hotel aussehen, das dem Prinzip des sparsamen Flächenverbrauchs entspricht?
12. Worauf gründet die BI ihre Vorschläge?
13. Wie sieht der "Sanfte Tourismus" in konkreten Beispielen aus?
14. Wie sieht die Wertschöpfungskette des BI-Tourismuskonzeptes aus?

Die Antworten auf diese Fragen könnten bestimmt dazu beitragen, die gemeinsamen Ziele aufeinander abzustimmen und daraus ein gemeinsames Handeln abzuleiten."

Antworten.

Wir haben die Fragen nummeriert, um den Bezug der Antworten zu erleichtern. Indem wir betonen, dass wir mit den Zielen des Stadtrats übereinstimmen, wollen wir eine Gemeinsamkeit herstellen, die einen Dialog in der Bürgerschaft ermöglicht. Sie haben durch Ihre Fragen dieses Angebot aufgegriffen. Unsere Antwort ist ein Diskussionsbeitrag und kein fertiger Gegenentwurf. In der Interpretation der Ziele und vor allem der Wege, die zum Erreichen der Ziele geeignet sind, werden sich Unterschiede und Widersprüche ergeben.

Zu (1) und (2) **Wirtschaftskraft**.

Die Frage sollte nicht lauten, „mit welchen Maßnahmen sollte die Wirtschaftskraft gestärkt werden?“ sondern „mit welchen Maßnahmen **und Unterlassungen**...?“ Wer bei einer Erwartung von steigenden Bodenpreisen auf den Verkauf eines Grundstücks verzichtet, mehrt u.U. sein Vermögen stärker, als wenn er es verkauft.

Eine Stadt ist nicht nur Eigentümer von Grundstücken u.ä., sondern sie ist auch Trägerin und Bewahrerin des Gemeinguts, der Schulen, Straßen und Wege, der Sicherheit, der Landschaft und Parks usw., also immaterieller Werte deshalb, weil diese in der Regel nicht in Geldwerten dargestellt werden können. Als **Allmenden-Problematik**¹ ist dies in der Sozialwissenschaft bekannt. Darum handelt es sich, wenn frei verfügbare, aber begrenzte Ressourcen nicht effizient genutzt werden und durch Übernutzung bedroht werden, was auch die Nutzer selbst bedroht. Wir sagen, die Landschaft ist unser Kapital, insbesondere für den Tourismus. Das Kapital Landschaft ist knapp. Übernutzung vergrößert nicht den Nutzen, sondern verringert ihn insgesamt.

Die Wirtschaftskraft einer Gemeinde ist nicht nur ihre aktuelle, sondern auch ihre künftige Wirtschaftsleistung. Auch dies kann man durch ein Beispiel verdeutlichen: Durch Doping lässt sich die aktuelle Leistung eines Sportlers maximieren, das beschädigt aber seine Gesundheit und verringert damit auf Dauer seine Kraft.

In der Allmenden-Problematik wird oft das Beispiel der Überfischung eines Gewässers angeführt; Überfischung über mehrere Jahre hinweg lässt den Ertrag sinken und kann ihn sogar dauerhaft ruinieren. Für eine Stadt kann dies bedeuten, dass ein Absinken der Wohn- bzw. Lebensqualität dazu führt, dass Personen, die es sich leisten können, abwandern, bzw. Personen, die in der Stadt arbeiten, es vorziehen, in anderen Gemeinden zu wohnen.

Die Wirtschaftskraft einer Stadt hängt nicht nur von der Stärke der Betriebe am Ort ab, sondern auch vom Bildungs- und Freizeitangebot, von der kulturellen Vielfalt, der Reichhaltigkeit des Einzelhandels und nicht zuletzt von ihrer Einbettung in eine ansprechende Landschaft und dem Stadt- bzw. Ortsbild. Für den Beitrag des Tourismus zur Wirtschaftskraft ist die Lage des Beherbergungsbetriebs nur ein Aspekt der Wertschöpfung. Wo der Übernachtungsgast sonst Geld ausgibt für Gastronomie, Teilnahme an Freizeiteinrichtungen und kulturellen Ereignissen wird dadurch nur zum Teil beeinflusst.

Die Möglichkeiten einer Stadt die Entwicklung zu gestalten sind begrenzt. Sie hat selbst kaum Möglichkeiten Akzente zu setzen. Für Folgekosten, auch von privaten Investoren ausgelöst, muss sie allemal aufkommen. Ihr wichtigstes Instrument ist die Planungshoheit. Daraus ergibt sich die Antwort auf Frage 2 nach „Zeitraum der Umsetzung von Maßnahmen“. Langfristige Wirkungen lassen sich nicht nach Plan abarbeiten. Sie müssen sich entwickeln. Manchmal muss man die Gunst der Stunde nutzen, etwa Verfügbarkeit von Zuschüssen. Wichtig aber ist es, den eigenen Kurs zu halten.

¹ Die Allmende ist eine Rechtsform gemeinschaftlichen Eigentums. Als landwirtschaftlicher Begriff bezeichnet Allmende Gemeinschafts- oder Genossenschaftsbesitz abseits der parzellierten landwirtschaftlichen Nutzfläche.^[1]

Zu (3): Konsolidierung der Finanzen.

Wir stimmen damit überein, dass unsere Stadt ihre Finanzen in Ordnung bringen muss. Die Bürgerinitiative verfügt weder über eine detaillierte Kenntnis der Fakten noch über Wissen betreffend die komplexe Materie des kommunalen Finanzwesens. Deshalb sind unsere kritischen Anmerkungen notwendigerweise allgemeiner Natur. Wikipedia ermöglicht immerhin eine Information über die herrschende Meinung:

„In der Verwaltungspraxis werden durch den Bund und die Bundesländer Aufgaben durch Gesetz auf die Kommunen verlagert bzw. neu auferlegt, ohne eine ausreichende Finanzausstattung sicherzustellen. Damit verbleiben den Kommunen immer geringere finanzielle Mittel für ihre eigenen freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben übrig und die kommunale Selbstverwaltung droht ausgehöhlt zu werden.“²

Dazu kommen Richtlinien, welche u.a. Baumaßnahmen und Gebäudeerhaltung verteuern. Auf der Einnahmeseite fallen riesige Unterschiede auf. So hat die an Einwohnern etwa gleichgroße Stadt Grünwald ca. 8-mal so hohe Einnahmen wie Immenstadt. Dies liegt nicht nur an der großen Anzahl von Millionären, die dort leben, sondern auch daran, dass die Gewerbesteuer nicht dort anfällt, wo die Produktion stattfindet, sondern am Ort des Firmensitzes. Andererseits, zeitgleich mit der Kommunalwahl 2013, haben die Wähler in Bayern einen Zusatz zur bayerischen Verfassung beschlossen, Art. 83, Absatz 2, Satz 3. „Der Staat gewährleistet den Gemeinden im Rahmen seiner finanziellen Leistungsfähigkeit eine angemessene Finanzausstattung.“

Die Stadt hat also ein in der Verfassung begründetes Recht auf Unterstützung durch den Staat. Dies entbindet die Stadt nicht von der Verpflichtung zu sparsamem Wirtschaften und zur ständigen Überprüfung, welche Aufgaben sie noch wahrnehmen kann. Die Stadt steht unter keinem Diktat, vielmehr muss der Stadtrat abwägen, welche Maßnahmen er vertreten kann. Insoweit die Aufgabe der Finanzkonsolidierung die Kraft der Stadt übersteigt, ist der Staat in der Pflicht.

Fehler der Vergangenheit lassen sich nicht mehr beheben, aber man sollte sie auch nicht wiederholen. Wenn die Stadt auf die großen Aufwendungen verweist, welche sie zur Entwicklung des Tourismus in Bühl erbracht hat, so ist auch zu fragen, ob diese Aufwendungen ihr Ziel erreicht haben, den Tourismus in Bühl in entsprechendem Umfang zu stärken. Für die aktuelle Frage der Errichtung eines Hotels am Ostufer sollte man kritisch hinterfragen, unter Berücksichtigung früherer Maßnahmen, ob dies nun eine wirksame Lösung ist.

² Wikipedia – Stichwort kommunale Finanzhoheit.

(Frage 6, 7, 8) Hotel: Größe – Standard – Wirtschaftlichkeit.

Hotel ist nicht gleich Hotel. Es gibt verschiedene Standards, die auch jeweils eine optimale Größe haben. Die Wahl der Art ist eine unternehmerische Entscheidung. Das Raumprogramm ist Ergebnis der Kunst des Architekten. Weil sowohl Bauwerk als Betrieb öffentliche Güter in Anspruch nehmen, dürfen und sollen Stadt, Stadtrat und Öffentlichkeit dazu Stellung nehmen. Sie können per Baurecht, im Fall Alpseehotel auch per Eigentumsrecht, einen Plan ablehnen. Unternehmer und Architekt müssen also Stadt und Bürgerschaft überzeugen, dass ihr Vorhaben dem Gemeinwohl nützt.

Hierzu ein paar kritische Anmerkungen:

- a) Das Alpseeostufer ist während der Sommersaison schon jetzt überlastet. Eine zusätzliche Einrichtung schafft Konflikte, die mit der Größe und Gästezahl des Hotels zunehmen.
- b) Der Alpsee und sein Umfeld ist der prägende Landschaftsteil in unserer Stadt. Ein Gebäude muss sich in seiner Größe und seiner Gestaltung diesem Landschaftsbild einfügen. Nicht jede Bebauung ist störend. Die Kirchen auf dem Kirchhügel sind ebenso zum Bestandteil der Landschaft geworden, wie die Bootshäuser. Die Architektur ist entscheidend dafür, wie ein Bauwerk sich anpasst.
- c) Motorisierter Verkehr ist eine Begleiterscheinung- und Voraussetzung- jeder wirtschaftlichen Tätigkeit. Er ist zugleich durch seinen Flächenanspruch für Fahrbahn und Parken, durch Lärmemissionen und den Durchschneidungseffekt der größte Störfaktor für den Wert einer Landschaft. Er mindert den Wert aller Wohngebäude und Ferienanlagen, die davon betroffen sind. Durch geschickte und behutsame Planung müssen diese Negativwirkungen vermieden oder minimiert werden.
- d) Die Debatte um den Standort erweckt den Eindruck, dass die Lage am Alpseeufer entscheidend sei. Es gibt im Oberallgäu mehrere renommierte Hotels erster Klasse, von denen keines an einem See liegt (neben dem Alpsee gibt es allerdings auch nur den Rottachspeichersee und die Niedersonthofener Seen). Ein großes Hotel braucht eine geeignete Lage und Fläche. Die Lage an einem See ist nicht das entscheidende Kriterium.
- e) Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich, wie überall, aus dem Verhältnis von Einnahmen zu Ausgaben. Die Einnahmen ergeben sich aus der Anzahl der Übernachtungen multipliziert mit den erzielbaren Preisen. Der Schwachpunkt für jedes Hotel ist, dass die Sommersaison auf drei Monate begrenzt ist. Erfahrungsgemäß kann man am Alpsee nur an wenigen Tagen baden. Die Wintersaison ist immer mehr durch Schneearmut beschränkt. Um also die Anzahl an Übernachtungen zu erreichen, die für eine Wirtschaftlichkeit notwendig sind, muss ein Hotel bzw. seine Umgebung Angebote enthalten, die von der Witterung, damit von Außenaktivitäten, unabhängig sind. Dafür bietet sich Bühl nicht als erste Adresse an. Wir werden w.u. jedoch Vorschläge machen, was wir uns vorstellen könnten.

- f) Bei der Preisfindung argumentiert die Stadt, ein Gelände für ein Hotel könne nur 40% des Preises für Wohnbebauung erzielen. Wenn das so ist, kann in guter Lage in Immenstadt kein Baugrund für Hotels von privaten Eigentümern erworben werden, weil dies mit einem Wertverlust verbunden wäre. Es bleiben dann nur städtische Grundstücke oder unbebaute Flächen, für welche die Stadt eine Wertminderung erzwingen kann.

Wichtiges Kriterium für die Wirtschaftlichkeit: Anzahl der Übernachtungen pro Bett und Jahr.

In den anhängenden Tabellen haben wir Charakteristika verschiedener Betriebstypen zusammengestellt. Wir haben Internetangebote in unserer Region vergleichend betrachtet. Diese Tabelle beruht nicht auf Statistiken. Es geht uns nur darum zu zeigen, dass die wichtigste Größe die Anzahl der Übernachtungen pro Bett ist. Um eine höhere Übernachtungszahl zu erreichen, muss ein Haus immer mehr bieten. Mit steigendem Standard steigen die Kosten für Service und nur größere Häuser können das leisten. Es wird auch deutlich, dass kleine Betriebe, die nur während der Hauptsaison belegt sind, so geringe Umsätze haben, dass sie nicht investieren können. Die sinkenden Bettenzahlen, bei annähernd gleichen Übernachtungszahlen in Bühl (125 Übernachtungen pro Bett und Jahr) zeigen, dass die kleinen Vermieter (Klasse *Tourist*)³ vom Markt und aus der Statistik verschwinden. Die meisten Betriebe in Bühl dürften Klasse *Komfort* sein. Das neue Hotel müsste, um sich zu rentieren, zur Klasse *First-Class* gehören. Einige Häuser im Oberallgäu gehören zu Klasse *de Luxe*.

Die Natur und das Wetter helfen während der Sommermonate, von November bis Februar schrecken sie eher ab. Ein Haus muss viel Komfort bieten um während dieser ungünstigen Zeit zufriedene Gäste zu haben. Für Seminare und Betriebsfeiern spielt die Natur kaum eine Rolle. Eine Chance, wenigstens im April, Mai und Oktober eine größere Anzahl von Übernachtungen zu haben, bieten die Erwartungen der älteren Generation, Rentner und Pensionäre und Personen mit Behinderungen. Attraktiv ist die Schönheit der Landschaft mit dem See, die ebenen Wanderwege, zu Fuß leicht zu erreichende Ziele. Kleinere Häuser bis zu 60 Zimmer, mit eigenem Restaurant, Fitnessraum und Physiotherapie, sind dafür sehr geeignet. Man darf auch nicht übersehen, dass Mischbelegungen durch unterschiedliche Gästegruppen zu Konflikten führen können.

Unternehmer und Architekt müssen ein stimmiges Konzept vorlegen.

Grundsätzlich liegt die Frage der Wirtschaftlichkeit in der Verantwortung des Investors. Er wird also nur ein Projekt vorlegen, das seinen Erwartungen an die Wirtschaftlichkeit entspricht. Wenn das Projekt in das Gemeinwohl eingreift, sind die Kosten für die Allgemeinheit gegen den Nutzen, den das Projekt stiftet, abzuwägen. Diesem Zweck dienen

³ Hotelkategorisierung vgl. Anhang Tabelle 2

die Abwägungsprozesse des Stadtrats, aber letztendlich auch jene aller Bürger. Der Investor muss in seiner Projektdarstellung die Bedenken widerlegen oder reduzieren und die Vorteile überzeugend darlegen.

Nach der Orientierungshilfe in der Tabelle geht es um die Frage, ob das Hotel eine Chance bietet, nach Ausstattung, Auslastung und Zusatzeinrichtungen zur *First-Class* zu gehören. Kritisch dafür ist die Attraktivität in den Monaten November und März, unter den konkreten Bedingungen von Bühl (kalt, wenig Sonne und kein Schnee).

- a) Hilft ein Schwimmbad im Freien?
- b) Sind Hotelhalle und sonstige Einrichtungen innerhalb des Hauses so großzügig, dass ein überwiegender Aufenthalt innerhalb des Hauses angenehm ist?
- c) Bietet die nähere Umgebung, also vor allem Immenstadt, abwechslungsreiche Erlebnisse?

Auf diese Fragen bieten die bisher zugänglichen Informationen über das Projekt keine befriedigende Antwort.

Als Mindestgröße für ein Hotel der *First-Class* haben wir 100 Zimmer angesetzt. Das deckt sich mit den Vorstellungen des Investors. Daraus folgt die Größenordnung der Baumasse. Der Planer muss ein Design vorlegen, das mit Landschafts- und Ortsbild verträglich ist. In Bühl gibt es das Haus Seltmann, ein ziemlich großer Baukörper, der sich so gut in das Ortsbild einfügt, dass er gewissermaßen dem Ort einen Akzent gibt.

Wir können und wollen keine Richtlinien über Traufhöhe, Dachform, GFZ etc. aufstellen. Auf das Ergebnis kommt es an. Zur Beurteilung kann man ein Urteil der Fachleute einholen (siehe Gestaltungsbeirat der Stadt Sonthofen) und eine Publikumsentscheidung herbeiführen, wie bei einem Schönheitswettbewerb. Wichtig ist dabei, dass es sich um eine 3-D-Beurteilung handelt. Das Argument, man könne das Hotel (vom Uferweg) nicht sehen, gilt nicht. Denn die Hotelgäste wollen den See sehen und jeder Gebäudeteil, der einen Ausblick auf den See öffnet, wird auch vom See und von den Seeufern gesehen. Die Dächer und Parkflächen werden von den umliegenden Höhen eingesehen. Eine große überbaute Fläche kann zum Störfaktor werden. Je größer das Volumen des Baukörpers, umso schwieriger ist es, eine ansprechende Gestaltung zu realisieren. Für ein Hotel der Klasse *Komfort* ist dies bedeutend einfacher, als für eines der *First-Class*

Die Baugeschichte zeigt, dass einheitliche Regeln leicht zu öden, verbauten Flächen führen. Kirchen und Schlösser sprengten die Maßstäbe der umgebenden Bauten. Die großen Bahnhöfe, Kathedralen des Eisenbahnzeitalters, wurden zu Dominanten der Industriezeit. Größe eines Bauwerks allein ist kein Hindernis, aber es ist immer ein Risiko. Der Architekt, der solches unternimmt, muss nicht nur den Bauherrn überzeugen, sondern auch die Gesellschaft. Für Bühl ist ein 100-Zimmer-Hotel ein herausragender Bau, den man nicht einfach verstecken kann. Auch der Ort, an dem man ihn errichtet, ist wichtig. Es ist schon die Frage, wo sollte er errichtet werden und wie soll er aussehen.

Für den Investor, der ein Bauwerk errichten will, das auch im November und März gut belegt ist, ist die Frage der Baukosten und die Einwerbung der Finanzierung, Verkauf an viele Miteigentümer, entscheidend. Für das Wohl von Bühl und des Tourismus in Immenstadt ist dies jedoch eine Richtungsentscheidung. Wenn alle, die heute bereit sind, ihr Geld in einem solchen Vorhaben in Bühl anzulegen, schon gestorben sind, wird die Stadt immer noch mit den Folgen zu leben haben.

Die Eigentumsfrage.

Das vom Investor angedachte Modell weckt Erinnerungen und Assoziationen. Die immer wiederkehrende Sorge um Zweitwohnungskomplexe mag in der Sache falsch sein, unbegründet ist sie nicht. Die Investoren haben versichert, dass sie vertraglich eine Nutzungsänderung durch Erwerber ausschließen und das Baurecht der Stadt mache dies unmöglich. Der bekannte Plan für das Projekt lasse auch baulich eine solche Veränderung nicht zu. Mancher Kenner der Materie hat dennoch ein Unbehagen mit der Gesellschaftsform. Welche Vorteile bietet diese für einen Anleger, der einen sechsstelligen Betrag in ein Vorhaben einbringt gegenüber dem einfachen Erwerb eines Anteils? Wenn alles gut geht, hängen Auszahlungen an die Kapitalgeber und der Vermögenszuwachs von Anteilen vom Gewinn des Projekts ab. Es wurde nicht erklärt, was im Fall eines Scheiterns passiert. Es gibt kein Wissen darüber, wie diese Gesellschaftsform die Erfolgsaussichten beeinflusst und ob sie im Fall des Scheiterns eine Restrukturierung oder Liquidation der Gesellschaft komplizieren würde. Eines ist klar, der schlechteste Fall für Immenstadt und den Tourismus wäre, wenn bei einer schlechten wirtschaftlichen Entwicklung das Hotel in den Halbschlaf versinkt oder gar über Jahre hinweg ganz geschlossen würde.⁴

Die Rechtsform der Erbbaurechts, bei der das Eigentum am Grund bei der Stadt verbleiben würde, der Erbbauberechtigte, die Hotelgesellschaft, das Eigentum an den Gebäuden hat, wäre geeignet, sicherzustellen, dass bei Schwierigkeiten der Hotelgesellschaft der Grund an die Stadt zurückfällt. Insbesondere könnte dann auch der Verkauf an Hedgefonds o.ä. durch die Stadt verhindert werden.

Eine solche Konstruktion würde Befürchtungen ausräumen, die in der zentralen Bedeutung des Grundstücks für das Gedeihen von Bühl begründet sind. Das bedeutet, dass das Risiko für die Stadt und ihre Bevölkerung gemindert würde.

Die Stadt lässt dem Erwerber des Grundstücks zu einem, aus dem Baurecht zu erklärenden niedrigen Preis, einen beträchtlichen Vorteil zukommen. Da das Grundstück, wie immer es genutzt wird, ein bedeutender Bestandteil der touristischen Attraktivität von Bühl ist, kann die Stadt dazu gezwungen sein, das Grundstück eines Tages wieder zurückerwerben zu müssen. Dieses Risiko ließe sich vermeiden.

⁴ Bühl hat Beispiele der Verödung von touristischen Einrichtungen. Es gibt zahlreiche Beispiele im Alpenraum, genannt sei hier das Palace Hotel in Malloja, Bad Gastein, Kochel.

Fragen 8 – 11, 13 Orts- und Landschaftsplanung, touristisches Konzept: sanfter Tourismus.

Die Fragen 8 – 11 sind in einen größeren Zusammenhang zu stellen. Wir sehen die Zukunft des Tourismus in unserem Gebiet im Konzept des sanften Tourismus.⁵

Wichtig sind die Zielgruppen „ältere Menschen“ und „Menschen mit Behinderungen“. Verringert werden sollen die negativen Auswirkungen des Massentourismus. Das Alpseeufer ist allerdings Ziel eines begrenzten Massentourismus, wegen der Sonderstellung des Großen Alpsees in der Ferienregion Oberallgäu. Auch der Stadtrat beklagt in seiner Information, dass viele Gäste zum Alpsee als Tagesgäste kommen und dann an anderen Orten übernachten und einkaufen. Nun hängt dies mit der Vielfalt des Angebots zusammen. Bergwandern, im See baden, Skifahren, Alpsee Bergwelt besuchen, alles lässt sich mit dem PKW kombinieren. Ob man einkauft und isst, wo man wandert? Es gibt es keine festen Bindungen. Der sanfte Tourismus kann dies nicht ändern, aber beeinflussen, indem er die Fortbewegung zu Fuß und per Fahrrad gegenüber der Erreichbarkeit aller Ziele mit möglichst kurzen Wegen vom Parkplatz begünstigt.

Wir stellen uns die Zukunft so vor, dass der Bereich zwischen dem Kirchhügel in Bühl, dem Alpseeufer (ca. Hauserfreibad) und der Stadt (Viehmarktfeld) ein großer Landschafts- und Kurpark wird. Der Stadtkern Marienplatz – Schloss – Hofgarten wird direkt mit Wanderwegen mit dem Kern von Bühl und dem Bad am kleinen Alpsee verbunden. Man kann dort auch heute schon wandern, aber die Verknüpfung ist in ihrer Gestaltung dürftig. Ein gutes Beispiel ist die Gestaltung der Umgebung des Rottachspeichersees. Dort gibt es Verdichtungen für den Aufenthalt mit Spiel- und Sportmöglichkeiten, ein kleines Seerestaurant. Dies ist ein Bereich, wo Jung und Alt sich zusammen aufhalten können. Eine Gestaltung des Bereichs zwischen Großem Alpsee und Immenstadt ist Aufgabe für einen Landschaftsplaner. Die erwünschten Standorte für Übernachtungsbetriebe ergeben sich in fußläufiger Entfernung vom angedachten Landschafts- und Kurpark. Parkplätze für Tagesgäste gehören an den Rand, erschlossen von Bundesstraße und Staatsstraße. Der

⁵ Einen guten Überblick gibt der Eintrag sanfter Tourismus in Wikipedia. Zitat (abgerufen am 30.10.2014): Durch den sanften Tourismus wird versucht, die negativen Auswirkungen des Massentourismus in den Urlaubsgebieten zu verringern. Z. B. vermeidet der nachhaltige Tourismus, die natürlichen Gegebenheiten am Urlaubsort zu verändern. Die Anreise soll mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) möglich sein. Im Urlaubsgebiet reduziert man die verkehrsmäßige Erschließung auf ein Minimum, die Gäste sollen sich stattdessen auf die ursprüngliche Weise fortbewegen, das heißt überwiegend zu Fuß, ggf. mit Booten oder Reittieren. Neben Erholungsangeboten gibt es häufig auch Angebote zur Umweltbildung. Zum Stichwort Ökotourismus folgendes Zitat aus Wikipedia: Das Bundesamt für Naturschutz beschreibt Ökotourismus wie folgt: Ökologischer Tourismus ist die Weiterentwicklung der Konzeptidee des umweltverträglichen bzw. umweltfreundlichen Tourismus. Da im deutschen Sprachgebrauch Umweltverträglichkeit tendenziell unter anthropozentrischer Sichtweise auf die Umwelt des Menschen eingegrenzt wird, obwohl umfassender eigentlich ein intakter Naturhaushalt und eine auch für wildlebende Pflanzen und Tiere angemessene Umwelt erforderlich ist, ist die Sichtweise im Ökotourismus auf ökosystemare Zusammenhänge ausgedehnt worden.

Relevant sind auch die Schriften von Jost Krippendorf, ehemals Präsident des schweizerischen Fremdenverkehrsverbands. u.a. Die Landschaftsfresser. 1975, Für einen anderen Tourismus, 1989, Der Übergang, eine andere Welt ist möglich, 2004

Wir erkennen keine Elemente des Sanften Tourismus an den Plänen vom Chalet-Hotel.

Bereich westlich von Bühl (Hub) darf nicht durch eine zusätzliche Straße erschlossen werden, sondern sollte verkehrsberuhigt werden.

Für große Restaurants und Hotels ist nicht die Lage am See wichtig, sondern der Blick auf den See. Das Hotel Rothenfels liegt ausgezeichnet, aber die Verknüpfung mit den Wanderwegen ist miserabel. Die Stelle, wo einst das Cafe Seeblick lag - heute ein Teil des KJF Komplexes - wäre eine vorzügliche Lage. Das Gelände des SCAI und das Gelände um das Bad am Kleinen Alpsee mit beheiztem Freibad sind 1A-Lagen. Nicht vergessen werden dürfen die Hotels in Immenstadt, für die durch den Landschafts- und Kurpark ebenfalls eine Verbesserung entstehen würde.

Alle angedachten Lagen schätzen wir als Kategorie *Komfort* ein, d.h. die Häuser verfügen nicht über die Ausstattung, die sie auch im März und November attraktiv machen würde. Sie sollten ein eigenes Restaurant besitzen oder mindestens ein solches in unmittelbarer Nähe verfügbar haben. Eine gute Größenordnung läge bei 40 bis 60 Zimmer. Vorteilhaft wären Gemeinschaftseinrichtungen in der Nähe, die ohne PKW erreichbar sind.

Ein Schwimmbad ist unverzichtbar. Immenstadt besitzt zwar eines im Schulzentrum, aber das Aquaria in Oberstaufen ist mit dem PKW fast ebenso schnell erreichbar. Es gibt immerhin das beheizte Freibad am Kleinen Alpsee, das in Verbindung mit einem Hotel ein Schwimmbecken unter Dach erhalten könnte. Das Hotel Rothenfels besitzt übrigens ein Hotelschwimmbad.

Wellness ist ein ungeschützter Begriff. Es gibt aber eine Zertifizierung, den Umfang der Einrichtungen für einen zertifizierten Wellnessbereich kann man im Internet abrufen. Wiederum würde sich in unmittelbarer Nähe das Aquaria qualifizieren. Für Immenstadt erscheint es eher unwahrscheinlich, dass eine solche Anlage geschaffen werden kann.

Immenstadt besitzt aber mit Kino und Literaturhaus Einrichtungen für die dunklen Wochen des Jahres.

Skilanglauf und Schneeschuhwandern sind möglich, wenn es gerade Schnee geben sollte. Das Bergstättgebiet hat dafür bessere Voraussetzungen und bietet diese ja auch an. Alpiner Skilauf ist nur noch in beschränktem Maß möglich.

Einkaufserlebnis bieten die verbliebenen Fachgeschäfte in der Innenstadt, mit Einschränkung auch der Bau 5.

Bleiben als wichtigste gemeinschaftliche Pluspunkte die Wanderwege an den beiden Seen und manchmal das Eislaufen.

Außerhalb der kalten Jahreszeit bietet der See weitere Möglichkeiten für Segler, Surfer, Fischer, Bootsfahrer. Diese müssen aber in das touristische Programm integriert sein und können nicht einem einzelnen Hotel zugeordnet werden.

In Oberstaufen, das in seiner Selbstdarstellung den Großen Alpsee auch aufführt, sind in mancher Hinsicht bessere Lösungen entstanden. Die meisten Häuser fallen auch in Kategorie *Komfort*. Neben den gut angeknüpften Wanderwegen besitzt es mit seinem Kurhaus einen touristischen Mittelpunkt. Immenstadt hat seinen Hofgarten, der in ausgezeichneter Lage Teil des touristischen Konzepts werden sollte. Er kann zur Wertschöpfung in Immenstadt beitragen, wenn er in ein Gesamtkonzept eingebettet ist. Für sich alleine bietet er keine Chance für rentierliche Investition.

Zu Frage 9: Standort für ein großes Hotel.

Nachdem für Hotels und Übernachtungsbetriebe der Klasse *Komfort* zahlreiche Standorte benannt wurden, soll noch die Frage untersucht werden, ob Immenstadt auch einen Standort für ein Hotel der Klasse *First-Class* oder *de Luxe* hätte. Solche Hotels bieten selbst Einrichtungen, die kleinere Häuser sich nicht leisten und nur in Gemeinschaft mit andern anbieten können. Um den Standard für einen zertifizierten Wellnessbereich zu erreichen, müssen pro Gästebett 7 bis 9 qm angeboten werden. Meistens werden auch reservierte Außenanlagen angeboten. Das Parken für die Fahrzeuge von Gästen und Personal muss weitgehend in Tiefgaragen erfolgen. Im höheren Preissegment ist eine gewisse Eleganz angesagt, die Exklusivität zur Folge hat. Die herausragenden Hotels sind meistens solitär, d.h. gerade nicht eingebunden in den allgemeinen Tourismusbetrieb. (In Oberstdorf hatte man die Idee auch das Schulschwimmen einem neu zu errichtenden Großhotel aufzubürden. Dies lässt sich schlecht mit der Exklusivität eines solchen Hauses vereinbaren. Das Vorhaben wurde aufgegeben).

Der vorgeschlagene Platz am Alpseeufer ist zu klein für ein Hotel mit hohem Standard und 100 Zimmern. Auch der Kirchbuckel – KJF – ist ungeeignet. Dort könnte ein Jugendhotel, d.h. eine Weiterentwicklung der Jugendherberge, oder ein Explorerhotel (Wandergruppen, Radfahrer, Motorradfahrer) entstehen. (Die Schwierigkeiten des KJF Projekts liegen nicht in der Architektur sondern eher darin, ein mit der Satzung der gemeinnützigen Institution vereinbares kostendeckendes Konzept zu finden.)

Die Ansprüche an Grundstücksgröße und Umgebung eines hochklassigen Hotels lassen sich in Immenstadt nur im Bergstättgebiet erfüllen. Andere Hotels dieser Klasse im Allgäu befinden sich ebenfalls in Außenbereichen. Ob von diesen exklusiven Häusern Impulse auf die andern Übernachtungsbetriebe ausgehen, ist nicht bekannt. Im Konzept des sanften Tourismus haben solche Häuser keinen Platz.

Frage 10: **Harmonie mit der Umgebung.**

Das Hotel soll sich dem Orts- und Landschaftsbild einpassen. Vorschriften sollte man dafür keine machen, aber sehr wohl den Entwurf für ein Vorhaben darauf prüfen und diskutieren. Manche Fassaden passen gut zusammen, was dann das Ortsbild von Immenstadt ausmacht. Andere Fassaden stören.

Betrachtet man den Kern von Bühl, dann stört mindestens eine Lücke, die ehemalige „Alte Schmiede“. Hier wäre ein Haus in der Art, wie es die Firma Alpstein in Thalkirchdorf verwirklicht hat, eine Bereicherung.

Frage 11. **Flächensparendes Bauen.**

Die beste Lösung ist das Recycling. Selbstverständlich sollte der Kirchhügel wieder belebt werden, ebenso die Baulücke „Alte Schmiede“. In Bühl war ein Vereinshaus geplant und beschlossen, von dem nur der Musikbunker realisiert wurde. Der Gasthof Alpsee könnte eines Tages mit deutlich größerer Baumasse erneuert werden.

Flächensparendes Bauen bedeutet einfach den Versuch zu machen, auf vorhandenen Flächen Verbesserungen und Modernisierungen zu suchen und zu vermeiden, dass Freiflächen beseitigt werden. Je nach Lage können auch erheblich größere Baukörper errichtet werden. Der Drogeriemarkt Müller hätte Platz für ein Tagungshotel am Bahnhof geboten. Die gegenüberliegende Nutzung der ehemaligen Mälzerei der Kaiserbrauerei ist dagegen ein Beispiel für gutes Recycling.

Frage 12. **Woher bezieht die BI ihr Wissen.**

Jeder Bürger hat das Recht an öffentlichen Diskussionen teil zu nehmen, seine Meinung zu äußern und an Entscheidungen in direkter Demokratie mitzuwirken. Das Bürgerbegehren ist ein von der Verfassung vorgesehenes Recht. Der Alltagsprozess der politischen Willensbildung erfolgt lt. GG über die Parteien, ist aber darauf nicht beschränkt. Nun kommt es in der Parteiendemokratie immer wieder vor, dass es Fragen gibt, die sich nicht aus den Parteiprogrammen heraus entscheiden lassen. Bürgerbewegungen entstehen in den meisten Fällen dann, wenn Parteien die Bodenhaftung verlieren, sei es, dass sie viele Bürger nicht verstehen, oder dass sie ihre Beweggründe nicht überzeugend erklären können. In diesen Fällen sind der Volksentscheid und die ihm vorangehende Diskussion ein gutes Verfahren um unterschiedliche Standpunkt in der breiten Öffentlichkeit darzulegen und von den Wählern selbst entscheiden zu lassen.

Fast alle sind in Fragen des Tourismus Experten, weil sie als Konsumenten viele Orte und Länder kennengelernt haben. Sie kennen Preise, Qualität und Vielfalt der Angebote, sie haben sich geärgert über schlechten Service, Baulärm und die Gefahren des Verkehrs. Es gibt

ganz unterschiedliche Geschmacksrichtungen. So mag das goldene M einer Fast-Food-Kette abschreckend oder beruhigend sein. Fast alle hier haben eigene Erfahrung oder kennen jemanden mit eigener Erfahrung bei den Anbietern, Übernachtungsbetrieben oder Gaststätten und ihren Mitarbeitern und haben so eine gewisse Kenntnis der Probleme des Wirtschaftszweigs. Manch einer hat sogar Erfahrungen mit der Projektentwicklung. Alle Betroffenen haben einen besseren Blick dafür, was sie verlieren könnten als die sogenannten Experten; sie haben ihre Zweifel an der Verlässlichkeit der Zukunftsversprechen. Kurzum, sie sind mündige Bürger. Internetrecherchen gestatten heute jedem, sich zusätzlich Wissen zu beschaffen.

Frage 14: **Wertschöpfungskette.**

Ohne hierzu groß in die generelle Debatte einzusteigen, was reizvoll, aber auch ziemlich aufwendig wäre, nehmen wir einmal an, Sie fragen danach, welche Beträge Touristen neben ihrem Obolus für die Übernachtung noch so in der Stadt lassen, denn daraus speisen sich die erhofften Zusatzeinnahmen der Stadt. Die Frage kann auch fast jeder beantworten, denn er müsste wissen, wie hoch seine Urlaubsausgaben sind, welche nicht für Übernachtung und Reise entstehen. In unserem Fall wird die Frage noch weiter eingeengt, wie viel von diesen Zusatzausgaben in Immenstadt getätigt werden. Das hängt davon ab, wie groß die Verweildauer ist. Wie oben dargelegt, nehmen wir an, dass der sanfte Tourismus seinen Bedarf eher in der Nähe deckt, als jene weniger sanfte Form, in der jede Aktivität eine Fortbewegung mit dem PKW erfordert. Natürlich möchten wir, dass die Touristen, auch jeder der nur für ein paar Stunden an den Alpsee kommt, hier auch Geld ausgibt. So viel steht fest, die Parkplätze in der Nähe des Sees sind völlig unproduktiv. Der See sollte nicht erreichbar sein, ohne dass ein kleiner Fußmarsch, der an einer Jausenstation vorbeiführt, nötig ist.

Sicher ist auch, dass der Durchschnitt von 100 € pro Tag, womit der Freizeitökonom rechnen kann, meistens nicht am Ort der Übernachtung anfällt.

Frage 15 Nicht gestellt: **Alternative Nutzungen der Wiese am Ostufer.**

Die Fläche muss nicht notwendig ungenutzt bleiben. Oben haben wir schon auf das gelungene Angebot am Rottachspeicher hingewiesen. Das Angebot müsste für alle Altersstufen unterhaltsam sein, wobei Kinder, Erwachsene und Senioren gewissermaßen in Sichtweite sich betätigen, bzw. auch auf der Liegewiese ruhen können. Abgesehen vom Bolzplatz kämen in Frage: z.B. Boule/Boccia, Outdoor-Fitness, Badminton, Discgolf. Wir fügen diese Freizeitangebote hier an, weil sie mit sanftem Tourismus vereinbar und nicht auf die kurze Jahreszeit, in der Schwimmen im See möglich ist, beschränkt sind. Solch ein Angebot erfordert natürlich einen kompetent angefertigten Entwurf und Diskussion.

Anhang

Annahmen für die Auslastung.

Auslastung errechnet sich als Anzahl der Übernachtungen pro Jahr / (Kapazität * 365). Kapazität kann bezogen auf verfügbare Betten oder auf verfügbare Zimmer bestimmt werden. In einem Feriengebiet schwankt die Auslastung stark. Während der Hauptsaison kann sie fast 100% erreichen. Außerhalb der Saison kann es auch zu einem Leerstand kommen.

Ich unterstelle nun, dass die Auslastung außerhalb der Hauptsaison für gut ausgestattete Hotels höher ist, als für schlichte Beherbergungsbetriebe. Dies ergibt sich aus der Beobachtung. Möglichkeiten die Auslastung in diesen Zeiten zu erhöhen bestehen in der Beherbergung von Kursen, Preisnachlässen und vor allem in Zusatzleistungen des Hauses, die den Aufenthalt auch an kalten Tagen und bei unwirtlichem Wetter angenehm machen.

In der folgenden **Tabelle 1** werden Annahmen für die **Dauer der Saisonabschnitte** gemacht.

Monat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Tage
Hochsaison													92
Nebensaison													137
außerhalb													136

Hochsaison sind die Monate Juli und August und Weihnachten, insgesamt 92 Tage. Die Nebensaison ist Ostern und Mai, Juni und September und Oktober. Insgesamt 137 Tage. 136 Tage liegen außerhalb von Haupt- und Nebensaison.

Eine Bewertung von Unterkünften durch Sterne erfolgt hauptsächlich im Hinblick auf den Komfort der Zimmer. Eine zusätzliche Kategorisierung bietet die Unterscheidung nach Tourist, Komfort, First-Class und de Luxe. Anhaltspunkte dafür enthält nachstehende Tabelle.

Tabelle 2. Komfortklassen.

Bezeichnung	Qualität des Hauses	Zusatzleistung
Tourist	*	Frühstücksraum
Komfort	** und ***	Restaurant
First-Class	****	Schwimmbad im Haus, Wellness, Konferenzräume, Lobby
De Luxe	*****	Ausgedehnte Außenanlagen, ständiger Wellness Service etc.

Es wird angenommen, dass Häuser mit höherem Komfort eine bessere Auslastung haben, als solche mit geringerem Komfort. Das ist nicht automatisch so. Um eine bessere Auslastung außerhalb der Hauptsaison zu erreichen ist ein erheblicher Werbeaufwand nötig. Das Haus muss gut geführt sein. Es muss ausreichend professionelles Personal vorhanden sein. Manche Häuser bieten bedeutsame

Nachlässe auf den Preis. In der folgenden Tabelle 3 werden plausible Annahmen gemacht. Dies sind Orientierungswerte.

Tabelle 3. Auslastung nach Saison und Komfort.

	Hochsaison	Nebensaison	Außerhalb	Im Jahr	= Tage i.J.
Tourist	80%	10%	0	24%	88
Komfort	90%	40%	10%	42%	158
First-Class	90%	70%	10%	53%	195
De Luxe	90%	90%	70%	84%	305

Tabelle 4 Vergleichswerte

Quelle	Auslastung 2013
Statistisches Landesamt für das Oberallgäu	40,7 %
Ferienregion Alpsee- Grünten für Immenstadt	24 %

Die Vergleichswerte der Ferienregion (Tab. 4) erscheinen sehr niedrig. Sie entsprechen den Werten für die Hotelklasse Tourist in Tabelle 3. Zutreffender dürften die Angaben des statistischen Landesamts sein, das nur gewerbliche Betrieb einbezieht. Sie liegen dann bei der Kategorie Komfort.

Die im Internet abrufbaren Daten machen nicht klar, ob sich die Auslastung auf Übernachtungen pro Zimmer oder pro Bett beziehen. In ausführlicheren Untersuchungen zeigt sich, dass die Auslastung pro Bett um etwa 5% niedriger ist, als pro Zimmer (Belegung nur eines Bettes im Zimmer). Auch die Unterschiede je Kategorie sind nur spärlich erwähnt und auch schwer vergleichbar von Region zu Region. Sie weisen in Richtung der in Tabelle 3 geschätzten Werte.

Von der IHK Arnsberg liegt eine Planungsrechnung, Autorin Heide Köhler, vor. Danach liegen Einnahmen für Bett und Frühstück bei ca. 40% der Einnahmen, 60% entfallen auf das Restaurant. Nach Abzug des Wareneinsatzes von 28% ergibt sich ein Rohertrag, der zu über 50% für Personalkosten aufgewandt wird. Ca. 10% der Gesamteinnahmen werden für Pacht, d.h. Deckung der Kapitalkosten, verwendet.