

Friedrichshafen 16. März 2019, 09:00 Uhr

## Grünes Licht für 120-Betten-Hotel direkt am Fischbacher Seeufer

Die Stadt Friedrichshafen hat die Bauvoranfrage für das Projekt mitten im Landschaftsschutzgebiet positiv beschieden. Die Altbauten neben der Villa Gminder sollen vier Dreigeschossern weichen. Naturschützer der BUND-Ortsgruppe kritisieren die Pläne.



Das ehemalige Diakonissenheim am Fischbacher Seeufer soll bis auf die Villa Gminder (zweites Gebäude von links) abgerissen werden. Anstelle der Altbauten sind vier neue Gebäude für die Hotelanlage geplant. | Bild: Katy Cuko  
von [Katy Cuko](#)

Seit 2015 plant die Luftschiffbau Zeppelin GmbH (LZ), aus dem ehemaligen Diakonissenheim direkt am Fischbacher Seeufer ein modernes Hotel zu machen – mitten im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Dafür sollen die alten Gebäude neben der denkmalgeschützten Villa Gminder Ersatzneubauten weichen.

Seit Anfang März gibt es quasi eine Baugenehmigung. Das Häfler Rathaus hat die zweite Bauvoranfrage positiv beschieden, bestätigt Sprecherin Monika Blank auf Anfrage. Zuvor gab die Naturschutzbehörde im Landratsamt grünes Licht: Eine Erlaubnis für das Projekt sei "im Rahmen der LSG-Verordnung möglich", erklärt der Sprecher der Kreisbehörde, Robert Schwarz. LZ als Grundstückseignerin und Bauherrin könnte jetzt einen Bauantrag einreichen – und der muss genehmigt werden, wenn sich LZ an die Auflagen hält, die im Bauvorbescheid formuliert sind. Übers Knie brechen will die Bauherrin den Baustart aber nicht. Ende 2020 peilt LZ-Geschäftsführer Jörg Bischof an. "Wir sind uns der Verantwortung bewusst, dass wir einen sehr wertvollen und

einzigartigen Ort in Händen halten", erklärt er auf Anfrage unserer Zeitung, dass "Qualität vor Schnelligkeit" gehe.



Ansicht aus der zweiten Bauvoranfrage Luftschiffbau Zeppelin für den Hotelneubau: Neben der Villa Gminder (links) sind dreigeschossige Gebäude mit Kupferdach geplant. | Bild: Cuko, Katy

## Zweiter Entwurf wenig geändert

Architektonisch unterscheiden sich die Pläne für "Das Zeppelin", wie das Hotel heißen soll, nicht wesentlich von denen, die LZ im September 2016 bereits zur Prüfung vorgelegt hatte. Die stießen bei Gemeinderäten, die das Projekt nur zur Kenntnis nehmen durften, auf Kritik. Auch der zweite Entwurf stammt vom Häfler Architekturbüro Plösser. Neben der denkmalgeschützten Villa Gminder sollen vier dreigeschossige Neubauten anstelle der Altbauten errichtet werden. Im neuen Entwurf ist die Villa nun freigestellt, es gibt keine bauliche Verbindung zu den Nachbarhäusern mehr.

Außerdem sollen die Neubauten statt Flachdach asymmetrische Krüppelwalmdächer mit Kupferbedeckung erhalten. Dazu kommt eine große Tiefgarage. An der Grundausrichtung bleibt es: Aus dem Ferien- und Erholungsheim soll ein "Hotel für Seminar- und Feriennutzung" werden, das das Hotel Maier in Fischbach betreibt.

Heute gibt es 80 Betten in 60 Zimmern. Künftig sollen es 60 Doppelzimmer mit 120 Betten sein. Dabei geht LZ von doppelt so vielen Seminargästen aus. Zudem soll das Restaurant künftig auch Tagesgästen offen stehen, um der Forderung nachzukommen, den vier Hektar großen Park am Seeufer zumindest halböffentlich zugänglich zu machen. Schließlich hatte LZ das Gelände im Auftrag der Stadt erworben, damit es nicht an Investoren verkauft wird.



Draufsicht auf die geplante Gebäudeverteilung der Neubauten. | Bild: Cuko, Katy

Doch mit den geplanten Gästezahlen haben Naturschützer ein Problem. Die in der Bucht rastenden und Nahrung suchenden Vögel, darunter streng geschützte Arten, sowie andere Tiere im Park werden künftig "erheblich mehr gestört", befürchtet die Häfler Ortsgruppe des Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND) in ihrer Stellungnahme zur Bauvoranfrage. Überhaupt verschlechtere sich mit den Neubauplänen der Zustand für geschützte Arten, was nach Meinung des BUND einen "Verbotstatbestand" darstelle. Brigitte Walkam fasst zusammen: "Zum Naturschutz gibt es aus unserer Sicht einige gravierende Kritikpunkte." Dazu gehört auch, dass der große Mammutbaum – ein Naturdenkmal – beim Abriss des Altbaus und beim Bau des neuen Hauses östlich neben der Villa beschädigt werden könnte. Ein Teil des stattlichen Astwerks hängt über dem Dach.

Das Landratsamt teilt diese Sorgen offenbar nicht. Das Vorhaben werde dem Zweck des Landschaftsschutzes "nur unwesentlich zuwiderlaufen", wenn Vorgaben zum Artenschutz, Gebäudevolumen oder eben der Schutz des wertvollen Baumbestandes eingehalten werden. Unter dieser Prämisse habe die Naturschutzbehörde "keine Bedenken". Auch die Bettenkapazität und die damit verbundene Frequentierung des Geländes seien in die Betrachtung eingeflossen.

Die Stadt wiederum sieht kein Problem darin, dass das gesamte Areal im Flächennutzungsplan als "Grünanlage/Park mit sonstigen Freizeiteinrichtungen/Sondersporteinrichtungen" deklariert ist. Wie passt da ein Hotel hinein? Es gebe einen Bestandsschutz für die bisherige Anlage, so die Argumentation des Rathauses.

## **Kein Vetorecht des Rats**

Der Gemeinderat ist bei diesem Projekt außen vor, weil mit LZ ein Stiftungsunternehmen Bauherrin ist. Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt sei aber in nichtöffentlicher Sitzung bereits im Oktober 2018 über das Bauvorhaben und das Konzept informiert worden, weil es ein "bedeutsames Bauvorhaben" sei, so Stadtsprecherin Monika Blank.

Im Januar 2017 hatten sich mehrere Gemeinderäte enttäuscht gezeigt, dass für dieses "Traumgrundstück", das LZ ja im Sinne der Stadt gekauft habe, Pläne nur eines Architekturbüros

vorgelegt wurden. Der Planungskodex, den die Stadt 2011 verabschiedet hat, empfehle auch Beteiligungsunternehmen wie LZ, einen Architektenwettbewerb vorzuschalten. Dagegen sprach sich die damalige LZ-Geschäftsführerin Gabriele Freund aus, weil die Zeit dränge. Damals war geplant, mit den Bauarbeiten Ende 2017 zu beginnen und "Das Zeppelin" 2019 zu eröffnen. Das Vorgehen sei mit dem Gesellschafter abgestimmt, hieß es damals. Aufsichtsratsvorsitzender bei LZ ist OB Andreas Brand.

© SÜDKURIER GmbH 2019

<https://www.suedkurier.de/region/bodenseekreis/friedrichshafen/Gruenes-Licht-fuer-120-Betten-Hotel-direkt-am-Fischbacher-Seeufer;art372474,10083440,PRINT?FRAME=64> 18.3.2019