

Stand der Normenkontrollklage des BUND gegen den Bebauungsplan eines Hotels auf dem westlichen Gelände der ehemaligen Bodanwerft

Im November 2025 verdichteten sich Gerüchte, dass der jetzige Eigentümer des Geländes (Schmeh, bzw. eine Gesellschaft von ihm), das Gelände verkauft habe oder verkaufen wollen. In der Gemeinderatssitzung im Dezember 2026 wurde dies bestätigt und darüber abgestimmt, was mit den bei einem Verkauf ausgelösten Vorkaufsrechten zugunsten der Gemeinde Kressbronn passieren sollte. Mehrheitlich wurde, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, beschlossen, die Vorkaufsrechte **n i c h t** wahrzunehmen. Das „große“ Vorkaufsrecht betreffe das gesamte Gelände. Die Nichtwahrnehmung wurde v. a. mit Budgetrestriktionen begründet. Es darf auch angenommen werden, dass die Gemeindeverwaltung keinerlei Ideen hatte, was mit dem Gelände in der Hand der Gemeinde zu geschehen hätte. Das „kleine“ Vorkaufsrecht betraf einen Uferstreifen (ca. 2 Meter) entlang des geschützten Biotops des Nonnenbachs. Auch hier wurde – irrtümlicherweise mit dem Kaufpreis argumentiert, aber auch mit dem Hinweis, dass die Gemeinde die Folgekosten (Pflege des Biotops) scheue. Man sah diese Pflicht in guten Händen bei dem künftigen Erwerber! Zum Kaufpreis: wenn man den Bodenrichtwert zu Rate zieht, dann dürfte dieses Gelände – allerdings mit Baurecht – einen Kaufpreis von um die 20 Millionen € haben. Dieser Richtwert würde natürlich nicht für den Randstreifen am Nonnenbach gelten.

Über den Käufer wahrte die Gemeindeverwaltung Stillschweigen. Allerdings kamen in der Folge Gerüchte aus der Bootsbauerszene am nördlichen Bodenseeufers auf. Diese lauten ungefähr so: Ein Ex-Werftbetreiber aus dem Raum Lindau wolle das Gelände kaufen und dort eine Art „gläserne Werft“ für Luxusboote und ein Hotel verwirklichen. Da er das Kapital möglicherweise nicht habe, habe er sich die Hilfe eines Investors aus dem Mittleren Osten gesichert.

Unser Anwalt hat über das VGH Mannheim eine Anfrage an die Gemeindeverwaltung gerichtet, in der er insbesondere wissen will, ob den die Bestimmungen des seinerzeitigen sog. „Raumordnerischen Vertrages“ zwischen RP Tübingen, Gemeinde und Eigentümer Schmeh in den Verkaufsvertrag 1 zu 1 übergegangen seien. In der Antwort Anfang Januar 2026 wurde gesagt, dass offenbar erst ein einseitiges Kaufangebot beurkundet wurde, welches die Verpflichtungen aus dem raumordnerischen Vertrag nicht enthielt. Erst nachträglich hat man offenbar daran „gedacht“ und dazu eine nicht-beurkundete Vereinbarung geschlossen. Das damit keine rechtliche Sicherheit zur Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben erreicht wird, liegt auf der Hand. Zur Erinnerung: der raumordnerische Vertrag wurde von den Beteiligten als **die** Vereinbarung gefeiert, die den Bau des Hotels am unmittelbaren Ufer gegen alle raumordnerischen Bauverbote rechtfertige („Ferien- und Erlebnishotel“ und teilweiser Ausschluss eines Tagungs- und Konferenzbetriebs). Offenbar hat sich auch bei der Gemeindeverwaltung unsere Ansicht durchgesetzt, dass dieser Vertrag nach Form und Inhalt eben nicht geeignet ist, die Vereinbarkeit von massiver Bebauung laut BPlan und raumordnerischen Zielvorgaben herzustellen. Das Ganze war bis dahin ein Schaulaufen. Ob ein Investor aus dem Morgenland mit einsteigt, wenn er die ganze Wahrheit erfährt, bleibt abzuwarten...

HMS, 5.2.2026