

- Der Gemeinderat -

**Die Zukunft unserer Stadt, die Zukunft der Bergwelt Todtnau
- Entwicklung einer touristischen Sondergebietsfläche „Hotel“ in Todtnauberg -**

Liebe Mitbürgerinnen,
liebe Mitbürger,

seit Jahrzehnten entwickelt sich die Bergwelt Todtnau durch Ihr Engagement, Ihre Weitsicht und Ihren Mut in eine gute Zukunft. Wir haben heute eine gesunde Unternehmensstruktur. Unsere erfolgreichen Handwerker und Gewerbetreibenden übernehmen Verantwortung für Arbeitsplätze und bieten in Todtnau so gut wie alles und für jede Altersstruktur an. Neben Handel, Handwerk und Gewerbe hat sich seit vielen Jahrzehnten der Tourismus als weiteres und wichtiges Standbein entwickelt. In den Ortsteilen und in der Kernstadt wurden Angebote geschaffen, damit Gäste in unserer schönen Region übernachten können und damit sowohl uns Todtnauern als auch unseren Gäste mehr Lebensqualität geboten werden kann. Seien es unsere Skigebiete, die Wanderwege, die Winterwanderwege, die Loipen, der Wasserfall, die Hasenhornbahn oder die Restaurants, die uns zum Genießen einladen. Schmerzlich für uns ist aber zurzeit, dass immer mehr Gastronomien schließen, wie in weiteren 60 Gemeinden in Baden-Württemberg mit weniger als 5.000 Einwohnern, in denen es keine einzige Einkehrmöglichkeit mehr gibt. Das ist besonders bedauerlich, da doch gerade Gasthäuser das Leben im Ort erhalten und aktiv fördern.

Die Bergwelt Todtnau ist noch heute einer der größten touristischen Anbieter im Landkreis Lörrach. Das soll nach unserer Meinung auch weiterhin sichergestellt bleiben und sogar ausgebaut werden. Der jüngste Bericht in der Badischen Zeitung vom 24.10.2018 „Vom Tourismus profitieren alle“ hat uns zu diesem offenen Brief veranlasst. Die Wertschöpfung im Tourismus endet nicht bei direkten Tourismusbetrieben wie etwa Hotels, Pensionen, Restaurants und Einzelhandel, sondern wirkt sich auch positiv aus auf die Arbeitsplätze, die Zulieferer und Handwerker unserer Stadt. Ein Hotelgast gibt 194,70 € (inkl. Übernachtung) je Tag in der Region aus (*Quelle: Schwarzwald Tourismus GmbH*). Insgesamt wird derzeit durch den Tourismus in der Bergwelt Todtnau ein zusätzlicher Umsatz von ca. 70 Mio. € jährlich durch Tages- und Übernachtungsgäste generiert. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung von 2008 wurde der Stadt Todtnau nach langem Ringen von den Behörden die Entwicklung von touristischen Sondergebieten zugestanden. Eines dieser Sondergebiete liegt im Ortsteil Todtnauberg, welcher seit Anbeginn der touristischen Entwicklung unser größter Anbieter für Gäste ist. Die Bürger von Todtnauberg, aber auch die Bürger der Kernstadt und der anderen Todtnauer Ortsteile, haben über die letzten Jahrzehnte von dieser Entwicklung profitiert und eine bessere Lebensqualität erhalten.

Seit Jahren ist eine deutliche Veränderung des Gästeverhaltens erkennbar. Die Ansprüche der Gäste und deren Buchungsverhalten, worauf Vermieter reagieren

müssen, haben sich gravierend verändert. Dies war dem Ortschaftsrat und dem Gemeinderat bereits 2008 bewusst, woraufhin die Grundlage für die Sondergebietsentwicklung geschaffen wurde. Ziel der weiteren touristischen Entwicklung ist es, zur Realisierung des Projekts einen Partner zu finden, der durch sein internationales Image und seine Marktdurchdringung neue Ziel- und Gästegruppen erreicht, zur Trendwende gegen rückläufige Übernachtungszahlen beiträgt und die Region voranbringt. Nach ergebnisloser Untersuchung von mehreren möglichen Standorten (raumordnerisch oder naturschutzrechtlich nicht zulässig, kein Grunderwerb möglich, Verkehrsanbindung usw.) kam der Ortschaftsrat Todtnauberg im Mai 2014 zum Entschluss, dass auf dem letzten verbliebenen Standort am Radschert neben der Jugendherberge ein 4-Sterne+-Haus entwickelt werden soll. Diesen Gedanken aufnehmend hat der Gemeinderat nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Lörrach im November 2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes an eben diesem Standort einstimmig beschlossen und den Start des Verfahrens öffentlich bekannt gemacht. Wichtig war sowohl dem Ortschaftsrat als auch dem Gemeinderat von Anfang an, dass die Entwürfe architektonisch in den Schwarzwald passen und dass das Projekt gleichzeitig durch seinen hohen Standard und umfassende Vermarktungsstrategie als Zugpferd für alle anderen Häuser im Ort dient. Eine Konkurrenz zu vorhandenen Anbietern in anderen Kategorien wird durch die Entwicklung eines 4 Sterne+ Hauses vermieden. Nach 10-jähriger Entwicklungsphase und intensiver Suche konnte ein renommierter und international tätiger Hotelbetreiber und auch ein Investor gefunden werden. Der am Markt seit vielen Jahren etablierte Tourismusbetreiber verantwortet europaweit über 12 Mio. Übernachtungen. Die aktuelle Entwicklung des „Naturresort Todtnauberg“ beinhaltet ein Suiten-Hotel im 4 Sterne+-Segment mit 63 Suiten. Über den Zuwachs an Gästebetten könnten die Übernachtungszahlen, die in Todtnauberg von 1992 bis heute um ca. 100.000 Übernachtungen gesunken sind, annähernd wieder erreicht werden.

Ein paar Gedanken, Zahlen und Fakten, die die Grundlage für unsere positive Haltung zum geplanten Hotelprojekt sind:

Ausgangslage / Bedarf:

- Die Zukunft bringt große Veränderungen. Neue Zielgruppen fragen auf neuen und sich ständig weiterentwickelnden Vermarktungsschienen (Internet, Online-Portale, Social Media usw.) neue Angebote nach, die nur in Zusammenarbeit mit internationalen Tourismusanbietern entwickelt und an den entscheidenden Stellen platziert werden können.
- Der Schwarzwald hat sich als Urlaubsziel positiv entwickelt. Die Übernachtungszahlen im Südschwarzwald sind seit 1997 um fast 40 % gestiegen, leider nicht in der Bergwelt Todtnau. Wir haben rückläufige bzw. stagnierende Übernachtungszahlen. Viele Gäste fahren an uns -im wahrsten Sinne des Wortes- vorbei!

- Sinkende Übernachtungszahlen in der Bergwelt Todtnau: 1992 = 550.000 / heute = 360.000. Damit verbunden ist ein Rückgang an Wertschöpfung in der Region sowie bei den Einnahmen aus der Kurtaxe. Derzeit reicht die vereinnahmte Kurtaxe schon nicht aus, um die Kosten für die im Gemeindegebiet angebotenen Dienstleistungen zu decken.
- Unsichere Nachfolgeregelungen für viele Tourismusbetriebe (Schließung/Verkauf).

Klarstellung zu bisher thematisierten Einzelpunkten:

- Langfristige Sicherung und Finanzierung der Wasserversorgung

Investitionen in die Wasserversorgung sind nach dem vorliegenden Gutachten zur Wasserversorgung in der Gesamtgemeinde langfristig auch ohne Entwicklung von Sondergebiets- oder Baulandflächen zwingend erforderlich, da Trockenwetterphasen mittlerweile zu unserem Klima gehören (eine größere Bevorratung wird im Gutachten bereits heute empfohlen). Bei Realisierung des Hotelprojekts werden, wie bei allen Baulanderschließungen, Beiträge vom Grundstückseigentümer erhoben, mit denen die Kosten für die zusätzliche Bevorratung nach derzeitigem Kenntnisstand weitgehend abgedeckt werden können.
- Lärm- und Verkehrsbelastung

In der gutachterlichen Stellungnahme zur Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung wurden zur Ermittlung der maximal zu erwartenden Lärmbelastung für die Anwohner an der Radschertstraße eine maximale Verkehrsbelastung von ca. 1.435 Fahrten pro Tag prognostiziert. Dieser vorausgesagte Maximalverkehr tritt nur auf, wenn sowohl der geplante Wanderparkplatz, der gebaut wird um das Verkehrschaos auf der Straße durch Wildparker zu minimieren, die Jugendherberge, der Tannenhof und das neue Hotel vollständig belegt sind und von mehrfachen An- und Abfahrten ausgegangen wird. Eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für Lärm im Bereich der Radschertstraße ist selbst in diesem „schlechtest möglichen Fall“ nicht zu erwarten. Eine tägliche Vollbelegung aller Einrichtungen ist zwar wünschenswert, wird aber allenfalls an wenigen Tagen im Jahr auftreten. Für das Hotel alleine wurde durch das Gutachten ein Maximalwert tagsüber mit 335 Pkw-Fahrten pro Tag (Gäste und Angestellte) prognostiziert. In Gesprächen mit dem Entwickler bestand jederzeit eine Offenheit gegenüber Konzepten zur Minimierung des Verkehrs bis hin zur Einrichtung eines Shuttle-Verkehrs, um die vom Hotel verursachten Fahrten weiter zu reduzieren.
- Natur- und Landschaftsbild

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der dabei durchzuführenden Umweltprüfung erfolgten umfangreiche Untersuchungen der vorhandenen

hochwertigen Vegetationsstrukturen und Artenvorkommen innerhalb des FFH- und Vogelschutzgebietes. Nach Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden erfolgt durch baurechtliche Festsetzungen die Sicherung der hochwertigen Vegetationsstrukturen im Randbereich des Plangebietes. Das Baufenster selbst tangiert keine FFH-Lebensraumtypen.

- Über mehrere Abstimmungen und Entwicklungsschritte erfolgt eine Berücksichtigung der Geländetypologie und der Landschaftsthematik bei der Konzeption und Planung sowie im Hinblick auf die Gestaltung, Architektur und Ausstattung der gesamten Hotelanlage. Aus städtebaulichen Aspekten wurde eine dezentrale Gebäudestruktur erarbeitet, um eine Kleingliedrigkeit und ortstypische Gebäudestruktur zu erreichen. Die Gebäudetypologie, Fassadengestaltung usw. befinden sich weiterhin in der Planungsphase.
- Ein nachhaltiger Betrieb der Hotelanlage ist durch einen internationalen Betreiber mit nachhaltiger Unternehmensphilosophie sowie die jährliche Rückstellung von Finanzmitteln für die laufenden Renovierungs- und Instandhaltungskosten gesichert.
- Für den Verlust von landwirtschaftlichen Mähwiesen für das Winterfutter läuft derzeit die Suche nach geeigneten Ersatzflächen.

Aussichten / Erwartungen

- Steigende Einnahmen bei der Kurtaxe von ca. 100.000 bis 140.000 € jährlich und dadurch die Schaffung von weiteren Möglichkeiten zur
 - dauerhaften Sicherung und Steigerung der Qualität bestehender Angebote (z.B. Tourist-Infos, gespurte Loipen und Winterwanderwege, ausreichende Busverbindungen über die Konuskarte) für die Gesamtgemeinde.
 - Entwicklung weiterer Angebote für unsere Gäste sowie Bürgerinnen und Bürger, beginnend bei neuen Freizeitangeboten und endend bei besserer Qualität in vielen öffentlichen Einrichtungen in der Gesamtgemeinde.
 - Erhöhung der dem Verein „Liebenswertes Todtnauberg“ zur Entwicklung des Ortsteils, Unterstützung des Schwimmbads usw. zur Verfügung stehenden Finanzmittel.
- Erhöhung der Wertschöpfung in der Gesamtgemeinde um bis zu 12 Mio. € jährlich im gesamten Gemeindegebiet mit positiven Effekten bei Gastronomen, Handwerkern, Einzelhandel usw.
- Erschließung von neuen und bisher nicht erreichbaren Zielgruppen und Gästestrukturen durch internationales und modernes Tourismus-Marketing mit Nutzung der digitalen Plattformen und Medien im Internet durch den Betreiber mit internationaler und langjähriger Erfahrung.

- Schaffung von über 50 neuen Arbeitsplätzen und nachhaltige Auswirkung auf bestehende Arbeitsplätze mit der damit verknüpften Auslastung von Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, Schulen usw..
- Stärkung und Weiterentwicklung des familienfreundlichen Angebots - kein "Massentourismus".
- Schaffung einer zusätzlichen öffentlichen Vollgastronomie mit Ganzjahresbetrieb für Gäste und Einheimische.
- Schaffung von neuen Angeboten (z.B. Shuttle Service, Weiterentwicklung des Kurhaus Todtnauberg usw.), die auch bestehende Vermieter und Ortsansässige für sich nutzen können.
- Bereitschaft zur aktiven Zusammenarbeit in der gesamten Bergwelt Todtnau (Skiverleih, Geschäfte, Skilift und vieles mehr).

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.10.2018 beschlossen, die Planung des Hotelprojekts am jetzigen Standort Radschert für den Bau eines Hauses im 4-Sterne+-Bereich mit dem derzeitigen Projektentwickler, Investor und Betreiber fortzusetzen.

Wir nehmen unsere Verantwortung an und stellen uns der Aufgabe, Ziele für eine lebenswerte Zukunft zu setzen und Entwicklungen zu fördern, um unseren Bürgerinnen und Bürgern den Weg für eine gute Zukunft zu bereiten. Wir sehen in diesem Projekt eine einzigartige Chance für unsere Bergwelt Todtnau.