

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom - 1. April 1970

Nr. 710

Betrifft: Gestaltungsplan "Schlössli Bottighofen" der Gemeinde Bottighofen.

1. Auf Grund des von der Gemeinde Bottighofen beschlossenen neuen Baureglements mit Zonenplan, das für die Hotelzone am See den Erlass eines Gestaltungsplans vorschreibt, erliess die Ortsbehörde von Bottighofen am 15. September 1969 einen "Gestaltungsplan mit besonderen Bestimmungen für die Hotelzone H beim Schlössli Bottighofen". Der Plan wurde, wie einem Schreiben der Behörde vom 13. Februar 1970 entnommen werden kann, vom 29. Januar 1970 bis 12. Februar 1970 öffentlich aufgelegt. Einsprachen wurden keine eingereicht; ebenso gingen auch beim Regierungsrat keine Beschwerden gegen den Plan ein. Da der Regierungsrat an der Sitzung vom 24. März 1970 Baureglement und Zonenplan genehmigte, steht in formeller Hinsicht der Genehmigung des Gestaltungsplans nichts entgegen.
2. Aus der Sicht der Ortsplanung und der Regionalplanung ist die Aufwertung der Zone, die an den mit beträchtlichen Mitteln der Öffentlichkeit ausgebauten Hafen angrenzt, zu begrüssen. Die vorgesehenen Hochhäuser, der Ausbau des Hotel- und Restaurantbetriebs sowie die Schaffung öffentlicher Parkplätze durch die Gemeinde ermöglichen eine bedeutende Belebung und Aufwertung des Gebiets, die nicht nur der Gemeinde, sondern der ganzen Region zugute kommt. Weil schon in naher Zukunft nach dem Bau der Autobahn Stuttgart - westlicher Bodensee mit einer starken Zunahme der Erholungssuchenden gerechnet werden muss, ist die Schaffung von derartigen Schwerpunkten des Tourismus notwendig.
3. Die Erschliessung über die heutige Staatsstrasse ist nicht ideal, weil sie mitten durch das Areal eines grossen gewerblichen Betriebs verläuft. Im Rahmen der Ortsplanung wurde aber - im Einverständnis mit dem Tiefbauamt - schon ein Richtplan für die Verkehrserschliessung erstellt,

der eine wesentlich bessere Zufahrt ermöglicht. Es ist der Gemeinde zu empfehlen, das Trasse dieser neuen Zufahrt so bald als möglich durch die Auflage eines Quartierplans zu sichern.

Kanalisationstechnisch lässt sich das im Gestaltungsplan enthaltene Einzugsgebiet einwandfrei erschliessen; aus der Sicht des Gewässerschutzes werden gegen den Plan keine Einwände erhoben. Der bereits abgeschlossene Ausbau des Hafens erfolgte seinerzeit im Einverständnis mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Der Naturschutz, dem das Projekt ebenfalls zur Stellungnahme unterbreitet wurde, erhob keine Einwände, weil die bestehenden Ufer nicht verändert und insbesondere keine Ufervegetation beeinträchtigt oder beseitigt werden muss.

Vor Erlass des Gestaltungsplans war auch die Denkmalpflege begrüsst worden, die insbesondere die Einwirkung auf das Landschafts- und Ortsbild zu prüfen hatte. Sie wendet gegen die Erstellung der beiden 10-geschossigen Neubauten nichts ein. Dagegen sprach sie sich von Anfang an gegen Erweiterungsbauten beim Schlössli aus, die den bestehenden Baukörper beeinträchtigen. Zwar wird es nicht möglich sein, die notwendigen Neubauten ohne Ueberschneidung mit den Altbauten zu placieren, doch sollte sich diese im wesentlichen auf die gegen Osten gerichtete Fassade des Altbaus beschränken, die Südfassade freilassen und an der Nordfassade nur einige Meter überlappen. An einer Besprechung mit dem Architekten, der die Erweiterungsbauten plant, wurde das als möglich und sowohl wirtschaftlich wie auch technisch als tragbar bezeichnet. Im vorliegenden Gestaltungsplan sind diese Anforderungen jedoch nicht erfüllt.

4. Zu den Plänen und besondern Bestimmungen des Gestaltungsplans sind die folgenden Bemerkungen anzubringen. Die Rechtsgrundlage für den Erlass liegt vor. Der Gestaltungsbereich entspricht dem Umfang der im Zonenplan ausgeschiedenen Hotelzone. Gegen die Zweckbestimmungen sind keine Einwände zu erheben; besonders festzuhalten ist die Tatsache, dass dadurch die Verpflichtung eingegangen wird, beim Ausbau des Hotels und Restaurants die neuen zusätzlichen Baukörper in Form und Grösse dem bestehenden Hotelbau unterzuordnen. Die Arealeinteilung ist zweckmässig; festzuhalten ist, dass die Gemeindeversammlung die Kredite für die Schaffung des öffentlichen Parkplatzes (Artikel 4.2 und 5) bereits bewilligte.

Die zulässige Ausnützung wird durch die vorgesehene Ueberbauung nicht überschritten; sie beträgt inklusive Bonus 0,44, was nicht als übersetzt bezeichnet werden kann. Es ist zulässig, die unterirdischen Bauten, insbesondere die Garagen, die mit Grünflächen überdeckt sind, nicht in die Ausnutzungsrechnung einzubeziehen.

Die Grundfläche und Stellung der beiden Appartementhäuser wird durch den Gestaltungsplan verbindlich festgelegt, ebenso die Zahl der Geschosse (je 10 Vollgeschosse mit exzentrisch angeordnetem Attikageschoss). Verbindlich im Sinne einer Mindestanforderung ist ferner die Zahl der Parkplätze in der Tiefgarage und der oberirdischen Abstellplätze.

Im Abschnitt 8.2, Ueberbauung der Parzelle D, ist festgehalten, dass für die Erweiterung von Hotel und Restaurant ein-, zwei- und dreigeschossige Zusatzbauten erlaubt sind, die sich der "bisherigen architektonischen Wirkungsweise des Hotels "Schlössli" unterzuordnen haben.

Damit stehen, gemäss Vernehmlassung, die im Plan Nr. 2 enthaltenen Baulinien im Widerspruch. Der Artikel 8.3 wird deshalb nicht genehmigt, so dass die Baulinien im Plan Nr. 2 nicht rechtskräftig sind. Die Gemeindebehörde ist gehalten, vor der Erteilung von Baubewilligungen auf dem Areal D die Denkmalpflege beizuziehen und Bewilligungen erst zu erteilen, wenn diese die Baueingaben geprüft hat. Verbindlich ist dagegen die Bedingung, dass mindestens 66 Parkplätze auf dem Hotelareal zu schaffen sind. Für Artikel 11 der "besondern Bestimmungen" gelten sinngemäss die für Artikel 8.3 vorgebrachten Vorbehalte. Die restlichen Artikel bedürfen keiner Hinweis. Festzuhalten ist schliesslich, dass für den Erlass dieses Gestaltungsplans eine Zustimmungserklärung der Eigentümer nicht notwendig ist.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan mit besonderen Bestimmungen für die Hotelzone "II" beim "Schlössli" Bottighöfen wird - unter Vorbehalt der Ziffer 2 - genehmigt.
2. Artikel 8.3 der besonderen Bestimmungen und die im Situationsplan Nr. 2 eingetragenen Baulinien für die Erweiterungsbauten des Hotels und Restaurants werden nicht genehmigt. Die Gemeindebehörde ist gehalten, eine Baubewilligung auf dem Areal D nur im Einverständnis mit der kantonalen Denkmalpflege zu erteilen.

3. Mitteilung an: - Ortsbehörde Bottighofen, 8598 Bottighofen
unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungsvermerk und einer Vernehmlassung der Denkmalpflege
- Strassen- und Baudepartement (3-fach)
 - Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Wasserwirtschaftsamt
 - Regionalplanungsamt
unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungsvermerk und der Akten



Für richtigen Auszug

Der Staatsschreiber:

L.V. Der Adjunkt

M. Huber