

EXEMPLAR ARP TG

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 26. Jan. 1982

Nr. 156

Gemeinde Salenstein
Arealüberbauungsplan "Hotel Schiff Mannenbach", Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 14. Dezember 1981 ersucht die Gemeinde Salenstein um Genehmigung eines Arealüberbauungsplans "Hotel Schiff Mannenbach". Den Akten kann entnommen werden, dass die öffentliche Auflage, publiziert im Amtsblatt Nr. 42, vom 19. Oktober bis 18. November 1981 erfolgte. Es ging eine Einsprache ein, die zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat hiess den Plan am 3. Dezember 1981 gut. Beschwerden gegen diesen Beschluss wurden dem Regierungsrat nicht eingereicht. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung nichts entgegen.
2. Die geplante Ueberbauung ersetzt das bestehende alte Hotel Schiff mit den Nebenbauten, insbesondere auch die frühere Dependance direkt am See, die in den Sechzigerjahren abgebrochen wurde. Bei der Projektierung konsultierte die Grundeigentümerin alle interessierten kantonalen Amtsstellen und arbeitete eng mit der Gemeindebehörde zusammen, so dass ein ausgewogener Arealüberbauungsplan vorliegt. Die Neubauten passen in das Orts- und Landschaftsbild, und sie ermöglichen die touristische Aufwertung, die am Untersee erwünscht ist.

Den Erfordernissen des kantonalen Baugesetzes an einen Arealüberbauungsplan ist entsprochen. Die architektonische Gestaltung ist besser als bei Regelbauweise, und den öffentlichen Interessen wird Rechnung getragen, insbesondere dadurch, dass das Seeufer für Fussgänger öffentlich zugänglich und der motorisierte Verkehr ferngehalten wird. Die Parkierungs-

flächen werden an die Eisenbahnlinie angelehnt, und westlich des Neubaus bleibt eine grosse Grünfläche erhalten. Die Nutzung entspricht der von der Gemeinde beschlossenen Einzonung; die Ausnützung bleibt unter dem zulässigen Mass. Ausserhalb des Planungsareals liegende Grundstücke werden nicht anders als nach den für die Zone des Areals geltenden Vorschriften betroffen.

3. Die Erschliessung ist einwandfrei geordnet. Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Bahnübergang; die Parkplätze werden beidseits der etwas nach Süden verlegten Quartierstrasse angeordnet. Drei Parkplätze in der südwestlichen Ecke des Grundstücks entfallen aufgrund einer Einsprache zum Schutz einer Baumgruppe; sie werden ersetzt durch neue Parkplätze an der Südfront des Neubaus.

Das neue Hotel besteht aus zwei zweigeschossigen quer zum See gestellten Baukörpern mit ausgebauten Giebeldächern. Sie sind durch einen eingeschossigen Verbindungstrakt verbunden, der nach Norden und Süden mit Dächern an die beiden Hauptbauten anschliesst. Dadurch kann die grosse Fläche, die für das Restaurant, die Säle und Sitzungszimmer sowie die Küche und die Nebenräume benötigt wird, durch architektonische Gestaltung drei verschiedenen Baukörpern eingegliedert werden, so dass sie den Massstab der ortsüblichen Bebauung nicht stört.

Der Gestaltungsplan enthält eine Baulinie zum See. Sie wird nicht in die Genehmigung eingeschlossen, weil durch den Arealüberbauungsplan Lage und Grösse des Hotels samt der Nutzung festgelegt sind, ebenso die Grünflächen, die öffentlich zugängliche Promenade am See sowie die Uferabschlüsse und die wesentlichen Teile der Bepflanzung. Wenn diese Sonderbauordnung später geändert werden will, muss eine Aenderung des Arealüberbauungsplans in die Wege geleitet werden. Die Baulinie hat daher keine Bedeutung. Wenn sich

bei der Detailprojektierung kleine Abweichungen der im Plan enthaltenen Masse ergeben, ist das zulässig. Nicht zulässig sind aber grundsätzliche Änderungen der Planung.

Insgesamt ist der Arealüberbauungsplan "Hotel Schiff Mannenbach" zweckmässig; er wird genehmigt.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Arealüberbauungsplan "Hotel Schiff Mannenbach" der Gemeinde Salenstein wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Im Rahmen dieser Sonderbauordnung sind damit verbindlich festgelegt:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Art und Mass der Nutzung
- Verkehrserschliessung und Parkierung (mit Korrektur vom 2. Dezember 1981)
- Grünflächen und öffentlich zugängliche Seepromenade
- Abbruch der bestehenden Gebäude gemäss Kataster-Situation

Kleine Abweichungen, die sich bei der Detailprojektierung ergeben, sind zulässig. Die Farbgebung wird im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens festgelegt; das Amt für Denkmalpflege ist zu orientieren. Die Baulinie **muss** nicht genehmigt werden.

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Salenstein, 8268 Mannenbach-Salenstein, unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk
- Baudepartement
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mi

