


<p>Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Marktgemeinderates</p> 	<p>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung.</p> <p>Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.</p>	<p>24.01.2023 (Sitzungstag)</p>
---	---	--

öffentlich

<p>TOP 01 Neubau Seehotel Schlierseer Hof; Vorstellung überarbeitete Vorentwurfsplanung</p>

Sachvortrag:

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Familie de Alwis als Vorhabensträger sowie die Herren Franz Kirchmayr, Perry Schmidl und Mario Sampl von der Kirchmayr Planung GmbH als Objektplaner.

Eingangs erläutern Herr Walter de Alwis und sein Sohn Marcel de Alwis Ihre Motivation für dieses große Projekt mit einem Investitionsvolumen von über 30 Mio. €. Herr Marcel de Alwis bringt dem Marktgemeinderat Schliersee die wirtschaftlichen Betrachtungen zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung am 31.05.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Seeuferbereich Schliersee, Mesnergasse - Seestraße“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Es bestand im Marktgemeinderat Schliersee grundsätzlich darüber Einvernehmen, dass die Möglichkeiten für eine Reduzierung des Volumens des Bauvorhabens untersucht werden sollen, bevor das Bauleitverfahren eingeleitet wird.

Die Vertreter der Kirchmayr Planung GmbH stellen die aktuelle Entwurfsplanung vor und erläutern diese. Die Planung wurde zwischenzeitlich um sieben Zimmer und die Gebäude in der absoluten Höhe reduziert. Die Gebäude werden nun im Westen und Osten jeweils um eine Zimmerreihe breiter. Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde die notwendigen Abstandsflächen überprüft, um die dritt-schützenden Rechte der bestehenden Wohnhäuser im Südwesten zu gewährleisten. Die übrigen dargestellten Abstandsflächen wurden nach der Bayerischen Bauordnung und nicht nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Schliersee berechnet. Mit einer Gesamtlänge von rund 90 m wäre der Gebäudekomplex vergleichbar lang wie die Vitalwelt Schliersee am Nordufer des Schliersees. Die Vitalwelt weist eine Wandhöhe von ca. 11,00 bzw. ca. 12,50 m auf; das Hotel nach der jetzigen Darstellung eine Traufhöhe von 16,00 m bzw. 17,50 m und eine maximale Firsthöhe von 23,99 m.

Nach der aktuellen Entwurfsplanung sind bei einer Bettenanzahl vom 232 Betten und einer externen Gastronomiefläche von ca. 117 m² nach gemeindlicher Satzung insgesamt 90 Stellplätze nachzuweisen. Die Entwurfsplanung beinhaltet 87 Stellplätze (teilweise Duplexstellplätze) in der Tiefgarage und 6 oberirdische Stellplätze. Für die verkehrsmäßige Erschließung ist jeweils eine Zufahrt im Norden und Nordwesten sowie eine Tiefgaragen-Zu-/Abfahrt im Südosten geplant. Zusätzlich ist eine zweite Feuerwehrezufahrt im Süden vorgesehen.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Vorhabensträgern sowie bei den Planern für ihre Ausführungen. Der Vorsitzende bringt in Erinnerung, dass das Projekt erstmals in der Marktgemeinderatssitzung im Mai vergangenen Jahres vorgestellt wurde und zwischenzeitlich mehrmals weiterentwickelt wurde. Ein diesbezüglicher Bebauungsplanentwurf mit dazugehörigem Vorhabens- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag liegen bislang nicht vor. Eine vorgezogene Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange, d. h. ein Scoping-Termin steht noch aus.

Markt Schliersee

+49(0)8026 60090 Rathausstraße 183727 Schliersee Markt Schliersee • Rathausstraße 1 • 83727 Schliersee • Telefon: +49(0)8026 6009 0 • E-Mail: rathaus@schliersee.de rathaus@schliersee.de

GR Dr. Mayer-Hubner steht dem Neubau des Hotels Schlierseer Hof nach wie vor positiv gegenüber. Die aktuelle Planung erachtet GR Dr. Mayer-Hubner jedoch weiterhin als zu massiv und zu hoch; diese füge sich nicht ein. GR Dr. Mayer-Hubner bringt seine Hoffnung zum Ausdruck, dass eine Alternativplanung erstellt wird, die nicht so massiv ist.

Auf Nachfrage von GR Markhauser informieren die Vertreter der Kirchmayr Planung GmbH nochmals über Planungsdetails sowie die Entwicklung der Gebäudehöhen. Die Ergänzung der Planung um einen Tagungsbereich ist aufgrund der zwischenzeitlichen Markenentwicklung erfolgt.

GR Höltschl J. weist auf die Bedeutung des Hotelneubaus für den Tourismusort Schliersee hin. Seiner Ansicht nach wäre die im Mai 2022 im Marktgemeinderat vorgestellte Planung wünschenswert gewesen. GR Höltschl J. könne mit der aktuell vorliegenden Planung jedoch auch mitgehen. GR Höltschl J. begrüßt, dass die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

GR Leitner M. begrüßt grundsätzlich den geplanten Hotelneubau. Die geplanten Gebäudehöhen erachtet er jedoch als viel zu hoch. Diesbezüglich sollte eine alternative Gebäudegröße und -anordnung überprüft werden.

GR Zeindl stellt seinerseits fest, dass im Marktgemeinderat Einvernehmen über einen wünschenswerten Neubau des Hotels Schlierseer Hof besteht. Die Ergänzung der Entwurfsplanung um einen Tagungsbereich erachtet GR Zeindl als wichtiges Angebot. Die geplanten Gebäudehöhen stellen für GR Zeindl einen Bezugsfall dar, da diese bislang nicht vorhanden sind. GR Zeindl könne seinerseits mit der aktuellen Planung mitgehen. GR Zeindl weist darauf hin, dass das Vorhaben von einer deutlichen Mehrheit im Marktgemeinderat getragen werden müsste, da ansonsten im weiteren Verfahren Probleme auftreten können. GR Zeindl bittet die Vorhabensträger und Planer, die kritischen Äußerungen aufzunehmen und soweit wie möglich in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

GR Teckhaus schließt sich den Ausführungen von GR Dr. Mayer-Hubner an. Für GR Teckhaus stellt sich ob des hohen Investitionsbedarfs die Frage, ob die Projektfinanzierung gesichert ist. GR Teckhaus bittet die Planer um die Übermittlung einer Flächenzusammenstellung der aktuellen Planung.

Die Marktverwaltung bringt zur Kenntnis, dass u. a. der Nachweis der Finanzierung Inhalt des zu schließenden Durchführungsvertrages ist.

Für GRin Dr. Wehrmann beinhaltet die vorgestellte Entwurfsplanung schöne Elemente; die geplante Öffnung von Teilbereichen für die Allgemeinheit erachtet GRin Dr. Wehrmann begrüßenswert. Der geplante Hotelneubau ist für GRin Dr. Wehrmann jedoch zu massiv und zu hoch. GRin Dr. Wehrmann spricht sich daher für eine reduzierte Alternativplanung aus, da ansonsten mit einem Bürgerbegehren zu rechnen sei.

GRin Leitner A. äußert ihren Respekt gegenüber dem Mut der Vorhabensträger. Den Standort erachtet GRin Leitner A. ideal für eine Hotelnutzung. Die vorgestellte Planung mit der Zimmerausrichtung nach Süden ist für GRin Leitner A. nachvollziehbar. GRin Leitner A. kann ihrerseits der Planung zustimmen. GRin Leitner A. weist darauf hin, dass bei einer guten Hotelbelegung die nachzuweisenden Stellplätze voraussichtlich nicht ausreichen werden.

GR Reinthaler bringt in Erinnerung, dass die Größe und die Höhe des Hotelneubaus in der Vergangenheit bereits diskutiert wurden. Seiner Ansicht nach muss die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gegeben sein, damit das Hotel langfristig existieren kann. Der geplante Tagungsbereich stellt einen Mehrwert für Schliersee dar. GR Reinthaler stimmt daher der vorgestellten Entwurfsplanung zu.

GR Höltschl E. trägt die aktuelle Planung für den Neubau des Hotels Schlierseer Hof mit.

Auf Nachfrage von GR Hiermeyer informieren die Vorhabensträger darüber, dass bislang noch kein Gespräch mit Vertretern der Staatlichen Seenverwaltung stattgefunden hat.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt die vorgestellte Entwurfsplanung für den Neubau des Hotels Schlierseer Hof zur Kenntnis. Auf der Grundlage dieser Planung ist das weitere Bebauungsplanverfahren zu betreiben und im Vorfeld ein Scoping-Termin mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	19