



Kanton St. Gallen
Gemeinde Quarten

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. Änderung Überbauungsplan «Areal Gosten»

2. Öffentliche Auflage (Änderungsauflage)

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Quarten, CH-8882 Unterterzen

Kontaktperson

Hans Näf, Bauverwaltung

+41 81 720 33 37

hans.naef@quarten.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Mark Egger, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 72

m.egger@stauffer-studach.ch

Erstellung

Oktober 2021 – Januar 2022

Bearbeitungsstand

November 2022 / Januar 2024

Inhalt

1 Anlass	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Ziele und Inhalte der Überbauungsplanung	4
1.3 Bezug zur anstehenden Revision der Nutzungsplanung	4
2 Organisation und Verfahren	5
2.1 Organisation des Planungsträgers	5
2.2 Ablauf / Termin	5
2.3 Vorprüfung	5
2.4 Mitwirkung nach Art. 34 PBG	6
2.5 Öffentliche Auflage	6
2.6 Ergänzende öffentliche Auflage	6
3 Grundlagen	7
3.1 Zonenplan und Baureglement	7
3.2 Kommunalen Richtplan	7
3.3 Rechtskräftiger Überbauungsplan	8
3.4 Richtprojekt	8
4 Inhalt und Umsetzung Überbauungsplan	9
4.1 Anpassung Überbauungsplan	9
4.2 Änderung Nutzungsart	9
4.3 Regelung Nutzungsmass	9
4.4 Gestaltung	10
4.5 Erschliessung und Parkierung	10
4.6 Versorgung und Entsorgung	10
4.7 Überflüssige Artikel besV	10
5 Abweichung gegenüber Regelbauweise	11
5.1 Baureglement	11
5.2 Parkplatzreglement	14

Anhänge

Anhang A – Projektbeschreibung Richtprojekt von 3^o Architekten

Anhang B – Ausnützungsberechnung vom 20. November 2006

Anhang C – Korrekte Ausnützungsberechnung Bestandesbau vom 14. November 2023

Abbildungen

Abb. 1: Orthofoto mit Perimeter ÜP (blau) und Änderungsperimeter (rot)	4
Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungsperimeter (grün)	7
Abb. 3: Ausschnitt kommunaler Richtplan mit Änderungsperimeter (rot)	7
Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Überbauungsplan	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das ÜP-Areal befindet sich in Unterterzen auf der Halbinsel Gosten direkt am Walensee. Nördlich schliesst der Bahnhof Unterterzen an das Gebiet an.



Abb. 1: Orthofoto mit Perimeter ÜP (blau) und Änderungssperimeter (rot)

Auf Grundlage des rechtskräftigen Überbauungsplans vom 6. Juli 2006 wurde das heute bestehende Walensee Resort realisiert. Zwischenzeitlich wurden die Ferienwohnungen im Stockwerkeigentum verkauft. Auf der abparzellierten Liegenschaft Nr. 2431 steht ein Wellnesszentrum mit diversen Nutzungen, welches jedoch seit einiger Zeit nicht mehr genutzt wird und aus diesem Grund ersetzt werden soll.

1.2 Ziele und Inhalte der Überbauungsplanung

Vorliegende Änderung des Überbauungsplans «Areal Gosten» hat den Zweck, die raumplanerischen Grundlagen für die Realisierung eines Wohngebäudes gemäss beiliegendem Richtprojekt zu schaffen.

1.3 Bezug zur anstehenden Revision der Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Quarten wurde am 27.08.2009 vom Gemeinderat erlassen und am 29.05.2012 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt. Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und dem Richtplan des Kantons St. Gallen haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert. Gemäss kantonalem Richtplan ist der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Grundlage für die Ortsplanungsrevision bildet die «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen», welche die Gemeinde Quarten aktuell erarbeitet. Gemäss Entwurf der Strategie soll im Gostenareal eine Verdichtung angestrebt werden. Zur Nutzung des vorhandenen Potentials soll vorliegende Änderung des Überbauungsplans beitragen.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Umsetzung der Änderung des Überbauungsplans. Als verantwortlicher Planer wurde D. Rüegg eingesetzt. Die juristische Beratung erfolgt durch B. Fässler.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel	Oktober 2021 – Dezember 2021
Vorprüfung	Januar - März 2022
Mitwirkung	15. – 28. Juni 2022
Erlass Gemeinderat	3. November 2022
Öffentliche Auflage (30 Tage)	30. November – 29. Dezember 2022
Ergänzende öffentliche Auflage (30 Tage)	...
Genehmigung AREG	...

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Änderung des Überbauungsplans «Areal Gosten» wurde gestützt auf Art. 35 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons St. Gallen dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 21. März 2022 äusserte sich die Amtsstelle grundsätzlich positiv zur vorliegenden Änderung des Überbauungsplans und beurteilt ihn unter Berücksichtigung einiger Erwägungen als genehmigungsfähig. Die wesentlichen Empfehlungen und Anträge des Kantons im Rahmen der Vorprüfung sowie der jeweilige Entscheid der Gemeinde sind nachfolgend aufgelistet:

Antrag Kanton (sinngemäss)	Entscheid Gemeinde
Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.	Eine Grenzwertberechnung wurde im Anschluss an die Vorprüfung durchgeführt.
Es ist zu prüfen, ob auf die Streichung von Art. 16 der besonderen Vorschriften verzichtet werden kann.	Auf die Streichung von Art. 16 besV wird wie vorgeschlagen verzichtet.
Die Gemeinde bestimmt den Vollzugsbeginn des Sondernutzungsplans nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss des Rechtsmittelverfahrens.	Die besonderen Vorschriften werden entsprechend angepasst.

2.4 Mitwirkung nach Art. 34 PBG

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten erfüllt.

Im Hinblick auf die Mitwirkungsaufgabe wurde vorangehend eine Informationsveranstaltung mit Vertretern der von der Änderung betroffenen Stockwerkeigentümern durchgeführt.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 15. bis zum 28. Juni 2022. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Stellungnahmen an den Gemeinderat richten. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind fünf Stellungnahmen eingegangen. Die Anträge und der Umgang mit den Stellungnahmen sind im separaten Bericht «Information Mitwirkung» vom 2. November 2022 festgehalten. Aufgrund der Mitwirkung ergaben sich keine Änderungen an den Festlegungen im Sondernutzungsplan.

2.5 Öffentliche Auflage

Gemäss Art. 41 PBG wird die Änderung des Überbauungsplans (Planungsmittel) mit einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wird amtlich bekannt gemacht (inkl. kantonales Amtsblatt). Zusätzlich werden die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt.

2.6 Ergänzende öffentliche Auflage

Aufgrund der nach der ersten öffentlichen Auflage eingegangenen diversen Einsprachen zeigte sich ein Präzisierungsbedarf und es wurde ein neuer Art. 16 Abs. 2 besV betreffend die zulässige anrechenbare Geschossfläche im Baubereich H ergänzt. Weiter wurde der Planungsbericht angepasst. Die Änderungen werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Planungsbericht vom 2. November 2022 sind in roter Farbe dargestellt.

3 Grundlagen

3.1 Zonenplan und Baureglement

Der Änderungsperimeter liegt mitten im ÜP-Areal und weist zum Grossteil die Grundnutzung Wohn-Gewerbezone WG3 auf. Ein kleiner Teil im Norden des Änderungsperimeters hat die Grundnutzung Wohnzone W3.



Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungsperimeter (grün)

Gemäss rechtskräftigem Baureglement sind in beiden Zonen jeweils 3 Vollgeschosse mit einer maximalen Ausnützung von 0.65 zulässig. Für die WG3-Zone kann eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.1 erreicht werden, sofern mindestens 1/3 aller anrechenbaren Geschossflächen gewerblich genutzt werden.

3.2 Kommunalen Richtplan

Der rechtskräftige kommunale Richtplan hat nur bedingt Einfluss auf vorliegende Planung. Einzig der südlich des Änderungsperimeters durchführende, bestehende Regionale Wanderweg ist allenfalls von Bedeutung, wobei der Strassenraum nicht Teil der vorliegenden Planung ist.

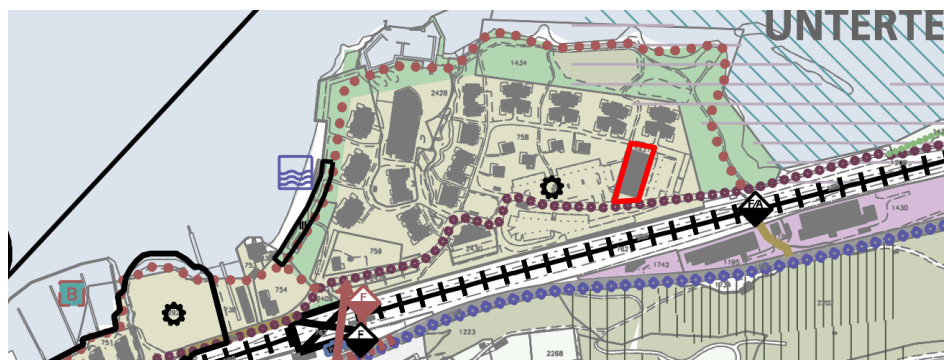


Abb. 3: Ausschnitt kommunaler Richtplan mit Änderungsperimeter (rot)

3.3 Rechtskräftiger Überbauungsplan

Der rechtskräftige Überbauungsplan wurde am 6. Juli 2006 vom Gemeinderat erlassen und am 5. Februar 2007 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt. Seither bildet er die raumplanerische Grundlage für sämtliche Bauvorhaben auf der Halbinsel Gosten. Der Überbauungsplan besteht aus:

- Überbauungsplan «Areal Gosten», Massstab 1:1'000
- Überbauungsplan «Areal Gosten», Besondere Vorschriften (besV)
- Richtprojekt-Unterlagen



Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Überbauungsplan

Grundlage für den rechtskräftigen Überbauungsplan bilden:

- Änderung Teilzonenplan «Areal Gosten», Massstab 1:1'000
- Teilstrassenplan «Areal Gosten», Massstab 1:1'000

Der Teilzonenplan sowie der Teilstrassenplan wurden zusammen mit dem Überbauungsplan erarbeitet, erlassen und genehmigt. Behandelt wurden sämtliche Planungsmittel in einem gemeinsamen Planungsbericht.

Der Änderungsperimeter beschränkt sich auf die Liegenschaft Nr. 2431. Im Überbauungsplan ist v.a. das Baufeld H sowie dessen Umgebung betroffen.

3.4 Richtprojekt

Das vorliegende Richtprojekt wird im Projektbeschrieb der 3^o Architekten AG beschrieben (vgl. Anhang A).

4 Inhalt und Umsetzung Überbauungsplan

4.1 Anpassung Überbauungsplan

Um die Neubebauung und -nutzung der Liegenschaft Nr. 2431 anhand des vorliegenden Richtprojekts umzusetzen, ist eine Änderung des rechtskräftigen Überbauungsplans notwendig. Damit sind neben den Abweichungen zur Nutzungsplanung der Gemeinde Quarten auch die Sicherung einer Überbauung von hoher architektonischer, städtebaulicher und freiräumlicher Qualität möglich.

4.2 Änderung Nutzungsart

Die bisherige Zweckbestimmung des Baubereiches H «Gewerbe» wird geändert in «Wohnen». Damit werden die Voraussetzungen für eine Umnutzung der Liegenschaft geschaffen.

4.3 Regelung Nutzungsmass

Das zulässige Nutzungsmass wird mit vorliegender Änderung des Überbauungsplans durch die Baubereiche und die max. zulässige Höhe definiert. Dies in Analogie zu den übrigen Baufeldern innerhalb des Überbauungsplanes. Die Umnutzung erfolgt mehrheitlich innerhalb des bestehenden Fussabdruckes der heutigen Halle.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan sind im betroffenen Gebiet (Bauzonen W3 und WG3) 3 Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe von 10.0 m sowie eine maximale Firsthöhe von 14.0 m zulässig. Die Firsthöhe wird mit dem neuen Projekt nicht ausgeschöpft, jedoch werden sowohl Gebäude- als auch Firsthöhe gemäss rechtskräftigem Überbauungsplan leicht erhöht. Somit kann eine bessere Einordnung in die Umgebung und Angleichung an die bestehenden Bauten erreicht werden. Die maximal zulässigen Gebäudehöhe und Firsthöhe werden in den besonderen Vorschriften (besV) festgelegt.

Die maximale horizontale Ausdehnung der Baute wird durch den Baubereich H im Überbauungsplan festgelegt. Unterschreitungen sind zulässig, soweit dadurch der architektonische Ausdruck sowie die Gliederung des Aussenraums erhalten bleiben und die ortsbauliche Einpassung ins bestehende Ortsgefüge gewährleistet ist.

Die Ausdehnungen sämtlicher Geschosse werden im Plan definiert. Geschosse über dem Erdgeschoss werden durch die Mantellinie gemäss Überbauungsplan begrenzt.

Der Neubau orientiert sich am Fussabdruck sowie der **anrechenbaren** Geschossfläche im Bestand. **In einem neuen Art. 16 Abs. 2 besV wird klargestellt, dass im Baubereich H weiterhin eine anrechenbare Geschossfläche von 1'077.5 m² entsprechend dem bisherigen Bestand zulässig ist.**

4.4 Gestaltung

An den gestalterischen Vorgaben bezüglich Architektur gemäss rechtskräftigem Überbauungsplan wird mit vorliegender Änderung nichts angepasst. Nach geltenden Bestimmungen (Art. 7 besV) haben sich Bauten und Anlagen bezüglich Gliederung, Gestaltung, Massstäblichkeit, Volumetrie sowie Materialwahl gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Materialwahl und Farbgebung bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

4.5 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für Fahrzeuge respektive die Zu- und Wegfahrt zur Garage erfolgt an der im Plan bezeichneten Stelle und entspricht den einschlägigen VSS-Vorschriften. Die Sichtwinkel und -weiten werden im Erdgeschossplan der Baueingabe dargestellt (vgl. separate Beilage: Gostenpark Walensee, 111 Erdgeschoss, 19.11.2021).

Die Parkierungsflächen für von aussen sichtbar in Erscheinung tretende Parkfelder werden im Plan festgelegt. Die Anzahl dieser als auch jener innerhalb des Volumens wird in den besonderen Vorschriften festgelegt.

In den rechtskräftigen besonderen Vorschriften wird geregelt, wie viele Parkfelder zu realisieren sind und ob sie überdacht oder offen zu gestalten sind. Durch die vorgesehene Nutzungsänderung im Baubereich H werden auch insgesamt mehr Parkfelder benötigt, weshalb die Anzahl von bisher 285 auf 304 Parkfelder angepasst wird.

Veloabstellplätze sind im Innenraum vorgesehen. Sie werden im Plan somit nicht dargestellt, jedoch in den besonderen Vorschriften festgelegt. Die Berechnung der Anzahl sowie die Positionierung der Abstellplätze hat sich nach dem Merkblatt «Veloabstellplätze für Wohnbauten» des Tiefbauamtes des Kantons St. Gallen zu richten.

4.6 Versorgung und Entsorgung

Die Bestimmungen betr. Ver- und Entsorgung werden nicht angepasst. Der im Änderungsplan markierte Entsorgungsplatz ist bestehend und soll beibehalten werden, weshalb er nur als Hinweis in den Plan aufgenommen wird. Jedoch ist er im rechtskräftigen ÜP nicht an dieser Stelle eingetragen.

4.7 Überflüssige Artikel besV

Die Artikel 12 «Abbruch bestehender Bausubstanz» und Artikel 14 «Propangasanlage» werden ersatzlos gestrichen, da sie nicht weiter benötigt werden. Die Baute Assek. Nr. 1611 wurde bereits zurückgebaut, die Propangasanlage wurde und wird auch künftig nicht erstellt.

5 Abweichung gegenüber Regelbauweise

5.1 Baureglement

In folgenden Punkten wird von der Regelbauweise (Wohnzone W3 und Wohn-Gewerbezone WG3) abgewichen. Die Abweichungen beziehen sich nur auf den Änderungsperimeter.

	BauR	ÜP	Abweichung
Vollgeschosszahl	3	3	0
Gebäuelänge max. m	35.0	-	-
Gebäudehöhe max. m	10.0	10.0	0
Firsthöhe max. m	14.0	12.5	- 1.5

Die Abweichungen von der Regelbauweise werden als vertretbar und verträglich erachtet. Grundsätzlich richten sich die horizontalen Abmessungen nach der bestehenden Baute. Sie werden mittels Baufeld festgelegt und aus diesem Grund nicht in vorangehender Tabelle aufgelistet. Die Gebäude- und die Firsthöhe werden gegenüber dem Bestand leicht erhöht, jedoch auch zurückversetzt, womit die neue Baute nach aussen nicht grösser in Erscheinung tritt. Zusätzlich werden die Höhen nach Regelbauweise nicht erreicht. In der Gestaltung orientiert sich das neue Gebäude am Bestand in der Umgebung. Somit passt es sich besser in die Umgebung ein als der Bestand.

Nach Baureglement der Gemeinde Quarten beträgt der Abstand zu einer Gemeindestrasse 3. Klasse für Hauptbauten 3.00 m. Dieser wird mit vorliegendem Projekt um 0.55 m unterschritten. Jedoch richtet sich das Projekt in diesem Bereich nach der bestehenden Baute. Der Baubereich geht dem Strassenabstand vor.

Ergänzender Ausführungen bedarf die Ausnützungsziffer. Im Planungsbericht vom 2. November 2022, welcher der ersten öffentlichen Auflage zugrunde lag, war in der Tabelle der Abweichungen von der Regelbauweise festgehalten, dass in Abweichung vom Baureglement, welches eine Ausnützungsziffer von 0.65 vorsieht, der Überbauungsplan im Baubereich H eine Ausnützungsziffer von 0.92 ermögliche, was zu einer Mehrausnutzung von 0.27 führe. Mehrere Einsprechende stellten sich auf den Standpunkt, die für eine höhere bauliche Nutzung erforderliche hohe städtebauliche und architektonische Qualität (Art. 25 lit. b PBG) sei nicht vorhanden. Eine nähere Überprüfung der Ausnutzung aufgrund der Einsprache ergab, dass im Plangebiet keine Mehrausnutzung, sondern im Gegenteil eine Minderausnutzung in erheblichem Ausmass vorliegt. Weiter wurde festgestellt, dass die Ausnutzungsziffer im Bereich H einer Regelung bedarf. Dies ist nachfolgend näher darzulegen. Zum besseren Verständnis wird auf die Unterlagen in den Anhängen B und C verwiesen.

Das Gebäude Vers.-Nr. 2194 auf dem Grundstück Nr. 2431 bestand bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung für den Neubau des Walensee Resorts am 29. März 2007. Es handelt sich um einen Teil einer ursprünglich grösseren ehemaligen Fabrikhalle, welche teilweise abgebrochen wurde. Der Gebäudeteil, welcher nicht abgebrochen wurde, wurde umgenutzt. In den am 29. März 2007 bewilligten Plänen für die Umnutzung wurde die neue Nutzung als "Wellnesszentrum" bezeichnet. Diese Bezeichnung ist etwas missverständlich. Gemäss den bewilligten Plänen handelt es sich um eine Sport- und Freizeithalle. Das Grundstück Nr. 2431 mit dem Baubereich H wurde bereits am 29. Juni 2006 und damit vor der Erteilung der Baubewilligung vom Grundstück Nr. 758 abparzelliert. Gemäss der für die Baubewilligung des Walensee Resorts massgeblichen Ausnützungszifferberechnung vom 20. November 2006 (vgl. Anhang B) wird für den Baubereich H eine anrechenbare Geschossfläche von 752.5 m² ausgewiesen. Gemäss den Plänen zur Ausnützungsberechnung wurde im Erdgeschoss nur eine Teilfläche von 435.5 m² und im Obergeschoss eine Fläche von 317.0 m² als anrechenbare Geschossfläche berücksichtigt. Nicht angerechnet wurden die Lager- und Einstellräume im Erdgeschoss. Weil es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt, sind jedoch auch die gewerblichen Lager- und Einstellräume bei der Ausnützungsziffer anrechenbar (vgl. Art. 61 Abs. 2 des Baugesetzes, asGS 731.1, BauG). Entsprechend ist das gesamte Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 2194 als anrechenbare Geschossfläche zu berücksichtigen. Die anrechenbare Geschossfläche des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 2194 beträgt somit 1'077.5 m² (vgl. Anhang C).

Das Grundstück Nr. 2431 weist eine Grundstücksfläche von 1190 m² auf. Bei einer Ausnützungsziffer von 0.65 in der WG3 und in der W3 ergibt sich rechnerisch eine auf dem Grundstück Nr. 2431 mögliche anrechenbare Geschossfläche von 773.5 m². Weil diese grösser ist als die in der Ausnützungsberechnung vom 20. November 2006 (vgl. Anhang B) ermittelte (zu tiefe) anrechenbare Geschossfläche im Baubereich H von 752.5 m², wurde bei der Erteilung der Baubewilligung am 29. März 2007 kein Ausnützungstransfer zu Lasten des Grundstücks Nr. 758 verfügt.

Aus der Ausnützungszifferberechnung vom 20. November 2006 (vgl. Anhang B) ergibt sich, dass über das gesamte Plangebiet des Überbauungsplans Areal Gosten betrachtet mit dem Walensee Resort eine anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 21'023.50 m² bewilligt wurde, während (ohne 5 % Ausnützungsbonus gemäss Art. 16 Abs. 1 besV) eine anrechenbare Geschossfläche von 31'564.35 m² möglich gewesen wäre. Nach Bewilligung des Walensee Resorts bestand somit eine Ausnützungsreserve von 10'540.85 m². Selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Baubereich H wie dargelegt rund 325 m² zu Unrecht nicht als anrechenbare Geschossfläche berücksichtigt wurden, verbleibt eine Ausnützungsreserve von rund 10'000 m².

Aufgrund der grossen Unternutzung im Areal Gosten war die Aussage im ursprünglichen Planungsbericht vom 2. November 2022 unzutreffend, wonach mit der Änderung des Überbauungsplans Areal Gosten eine Mehrausnutzung von 0.27 verbunden sei. Mit der Änderung des Überbauungsplans soll lediglich ermöglicht werden, dass die im Baubereich H bzw. im Gebäude Vers.-Nr. 2194 vorhandene anrechenbare Geschossfläche von 1'077.5 m² auch im Rahmen der künftigen Wohnnutzung realisiert werden kann. Zu diesem Zweck ist ein neuer Art. 16 Abs. 2 besV zu ergänzen, wonach im Baubereich H abweichend zu Art. 16 Abs. 1 besV, welcher in den Zonen W2, W3 und WG3 einen Ausnützungsbonus von maximal 5 % vorsieht, eine anrechenbare Geschossfläche von 1'077.5 m² (entsprechend dem vorhandenen Bestand) zulässig ist.

Ohne erneute Änderung des Überbauungsplans Areal Gosten ist ausgeschlossen, dass die enorme Ausnutzungsreserve von 10'000 m² jemals ausgeschöpft wird. Die gemäss dem Überbauungsplan Areal Gosten zulässigen Baubereiche sind allesamt überbaut. Die Unternutzung kommt durch die grosszügigen Freiflächen und die aufgrund der oberirdischen Parkierung grosszügig dimensionierten Park- und Verkehrsflächen zustande. Auch die zersplitterte Eigentumsstruktur mit einer Stockwerkeigentümergeinschaft über das ganze Grundstück Nr. 758, welches den grössten Teil des Areals Gosten umfasst, verunmöglicht faktisch eine weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet. Es ist notorisch, dass es in einer derart grossen Stockwerkeigentümergeinschaft mit derart zersplitterter Eigentümerstruktur praktisch unmöglich ist, eine Mehrheit für eine bauliche Weiterentwicklung des Areals zu erzielen. Hinzu kommt, dass auf dem Grundstück Nr. 2431 eine Ausnutzung von 1'077.5 m² vorhanden ist. Die zu tiefe Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche in der Ausnutzungszifferberechnung vom 20. November 2006 (vgl. Anhang B) ändert daran nichts. Massgeblich ist der bewilligte Plan.

Eine Reduktion der Ausnutzungsziffer im Baubereich H gegenüber dem heutigen Bestand auf eine Ausnutzungsziffer von 0.65 und damit eine Verstärkung der massiven Unternutzung des Plangebiets würde gegen das Gebot zur Siedlungsentwicklung nach Innen verstossen. Das RPG verpflichtet die Planungsbehörden ausdrücklich dazu, die verdichtete Nutzung und optimale Entwicklung von noch unüberbauten oder unternutzten Flächen in den rechtskräftigen Bauzonen bzw. im bestehenden Siedlungsgebiet zu fördern. Nach Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG haben sie - unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität - die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Art. 3 Abs. 3 lit a^{bis} RPG zufolge sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu treffen. Die Realisierung einer höheren baulichen Dichte in den bestehenden Bauzonen entspricht dem bewussten Willen des Gesetzgebers bzw. des Stimmvolkes. Auch der revidierte kantonale Richtplan - vom Bundesrat genehmigt am 2. November 2017 - dient dem Zweck, die beiden erwähnten Aufträge des Bundesgesetzgebers im Kanton St.Gallen umzusetzen. Gemäss dessen Massnahmenblatt S13 wird die Siedlungsentwicklung nach Innen umfassend verstanden. Sie beinhaltet die

Siedlungsbegrenzung, die Siedlungsverdichtung, die Siedlungserneuerung und die kompakte Siedlungsentwicklung an geeignetem Ort. Kernanliegen und Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unüberbaute oder unternutzte, bereits eingezonte Bauparzellen optimal zu nutzen. Erst danach sind Neueinzunungen in Betracht zu ziehen (Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt S13, S. 1).

5.2 Parkplatzreglement

In folgenden Punkten wird von den Bestimmungen des Parkplatzreglements abgewichen. Die Abweichungen beziehen sich nur auf den Änderungsperimeter.

	PP-Reglement	ÜP	Abweichung
Bewohner	14 PP (1 PP / 80 m ² min 1 PP / Whg)	Aussen: 13 PP Innen: 14 PP	+ 13 PP
Besucher	2 PP (1 PP / 4 Whg)	Aussen: 2 PP	-
Gesamt	16 PP	29 PP	+ 13 PP

Ort, Datum: Chur, 2. November 2022 / Januar 2024

Anhänge

Anhang A – Projektbeschreibung Richtprojekt von 3° Architekten

Umgebung

Die Umnutzung der Gewerbefläche in Wohnfläche macht absolut Sinn. Die Lage zwischen Bahntrasse und Walensee ist ein idealer Ort um zu leben. Die Besonnung und Nähe zum See schafft eine sehr schöne Atmosphäre, welche sich durch die mittlerweile grossenteils Ganzjahresnutzung der Resortwohnungen als Erstwohnsitz bestätigt sieht. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und ins Skigebiet bringen weitere Argumente. Der Neubau integriert sich harmonisch in das Gesamtbild des Resorts. Die gemeinsam genutzten Verkehrseinbildungen mit Zufahrten und Gehwegen werden in keiner Weise beeinträchtigt oder verhindert. Die bestehenden Grünflächen werden vergrössert, da neben den Grünbereichen auf Strassenniveau zusätzlich Flächen im Obergeschoss geschaffen werden.

Architektur

Das bestehende Wellnessobjekt, welches aus einer ehemaligen Gewerbehalle entstanden ist, soll einer Nutzung zugeführt werden. Im damaligen Umbauprojekt wurden einige Parameter gesetzt, die im neuen Projekt beachtet werden müssen. So ist die Parzellengrenze rund um die Liegenschaft sehr knapp bemessen und der östlich bestehenden massive Carportanbau auf der Grenze zu Nachbarparzelle wird komplett stehen gelassen. Der Fussabdruck des Neubaus orientiert sich an den ursprünglichen Ausmassen der Gewerbehalle. Dabei wird der Sockelbau so platziert, dass der belassene Carportanbau integriert wird und die Flachdachfläche als Terrasse und Grünfläche genutzt wird. Der eigentliche Baukörper auf dem Sockelgeschoss wird zurückgesetzt und nimmt in Form und Gestaltung die in der Umgebung vorherrschenden Volumen und Architektursprache auf. Durch das Verringern des Volumens in den oberen Geschossen können grüne Aussenraumflächen im ersten Oberschoss generiert werden, womit diese Liegenschaft weiteren Gartenwohnungen erhält. Im Sockelgeschoss werden neben den ebenerdigen Garagenplätzen, allgemeine Räume für Sommer- und Wintersportaktivitäten und zwei grosszügige 4.5 Zimmer - Gartenwohnungen Platz finden. Das Untergeschoss mit Technikräumen für die Wärmeerzeugung des ganzen Resorts wird so belassen. In den freiwerdenden restlichen Räumen werden Technik- und Hauswartflächen und Keller eingerichtet. Über das zentrale Treppenhaus erreicht man die zwei 4.5 Zimmer Maisonettewohnungen und weitere zwei Gartenwohnungen mit 3.5 resp. 4.5 Zimmern. Die identischen Wohnungen in der Etage darüber verfügen über grosszügige Balkone. Die Maisonettewohnungen, welche über 3 Stockwerke angelegt sind, haben auf dem obersten Level einen grossen Teil der Dachfläche zu ihrer alleinigen Nutzung. Somit befinden sich im Projekt Gostenpark Unterterzen 8 attraktive Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen, welche sich jeweils in eine andere Landschaft mit einer grossen Privatsphäre ausrichten.

Gestaltung

Das Projekt Gostenpark korrespondiert in der Formen- und Architektursprache mit den unmittelbaren Liegenschaften des Resort Walensee. Die Materialisierung der einzelnen Bauteile ist verspielt und reicht von den Steinverblendern mit Sockelbereich bis zu den Holzelementen in den Balkon und Fassadenflächen. Das Hauptdach wirkt in Dachneigung, Form und Ausrichtung mit der Umgebung integrierend. Die beiden Dachflächen sind nur partiell miteinander verbunden, wirken leicht schwebend und schaffen Platz für Dachterrassennutzungen bei den Maisonettenwohnungen. Der massige Carport, welcher als Ganzes auf der gemeinsamen Parzellengrenze belassen wird, kann optisch an den Neubaukörper eingebunden und durch den leicht überhöhten Sockelneubau gut in das neue Erscheinungsbild integriert werden.

Anhang B – Ausnützungsberechnung vom 20. November 2006

Fon 041 820 01 02 Fax 041 820 01 32 architekten@arde.ch www.arde.ch

ARDE Architektur Design GmbH Waldstätterquai 2 6440 Brunnen

Objekt: 06-10 Resort Walensee Schweiz
Bauherr: Quarten Projekt AG

Maximal mögliche BGF für das gesamte Grundstück

Zone	Parzellenfläche	AZ	BGF (ohne Bonus)	Bonus 5%	Maximale BGF
WG3	4'300 m2	0.65	2'795.0 m2	139.8 m2	2'934.8 m2
	12'795 m2	0.65	8'316.8 m2	415.8 m2	8'732.6 m2
	12'365 m2	0.65	8'037.3 m2	401.9 m2	8'439.1 m2
W3	13'893 m2	0.65	9'030.5 m2	451.5 m2	9'482.0 m2
W2	7'522 m2	0.45	3'384.9 m2	169.2 m2	3'554.1 m2
Total mögliche BGF			31'564.35 m2		33'142.57 m2
.J. Vorhandene BGF			21'023.50 m2		21'023.50 m2
Ausnützungsreserve			10'540.85 m2		12'119.07 m2

Berechnungen AZ / BGF.xls

20.11.2006

ARDE Architektur Design GmbH Waldstätterquai 2 6440 Brunnen

Fon 041 820 01 02 Fax 041 820 01 32 architekten@arde.ch www.arde.ch

Objekt: 06-10 Resort Walensee Schweiz
Bauherr: Quarten Projekt AG

Zusammenstellung Bruttogeschossfläche

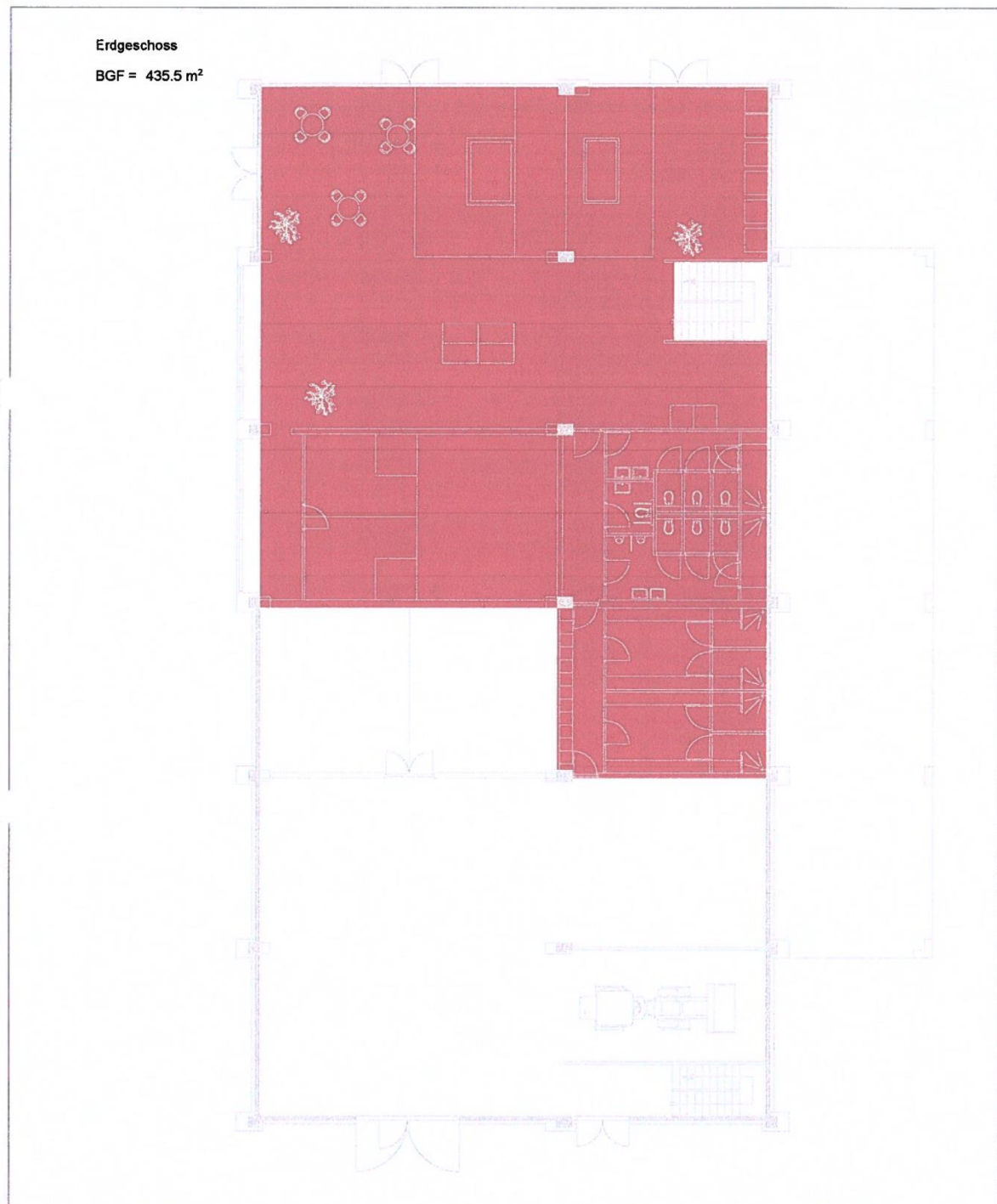
Haustyp	EG	1. OG	2.OG	DG	Total	Anzahl Gebäude	Gesamt-Fläche (m2)
A	402.5	403.5		309.5	1'115.5	3	3'346.50
B1 + B3	461.0	466.0	437.0	213.5	1'577.5	2	3'155.00
B2 + B4	461.0	466.0	437.0	169.5	1'533.5	2	3'067.00
C	52.5	60.0		27.5	140.0	5	700.00
D	218.0	215.5	211.5	118.5	763.5	2	1'527.00
E	356.5	345.5	342.0	209.5	1'253.5	4	5'014.00
F	1'357.5	436.0	841.0	406.5	3'041.0	1	3'041.00
G	206.0	193.0	21.5		420.5	1	420.50
H	435.5	317.0			752.5	1	752.50
Total vorhandene BGF							21'023.50

Berechnung Bruttogeschossfläche BGF (gem. Baugesetz Kt- St. Gallen, Art 61)

Flächenauszug Haustyp H

Objekt 06-10 Resort Walensee Schweiz
Truherr Quarten Projekt AG

15.11.06
Seite 01

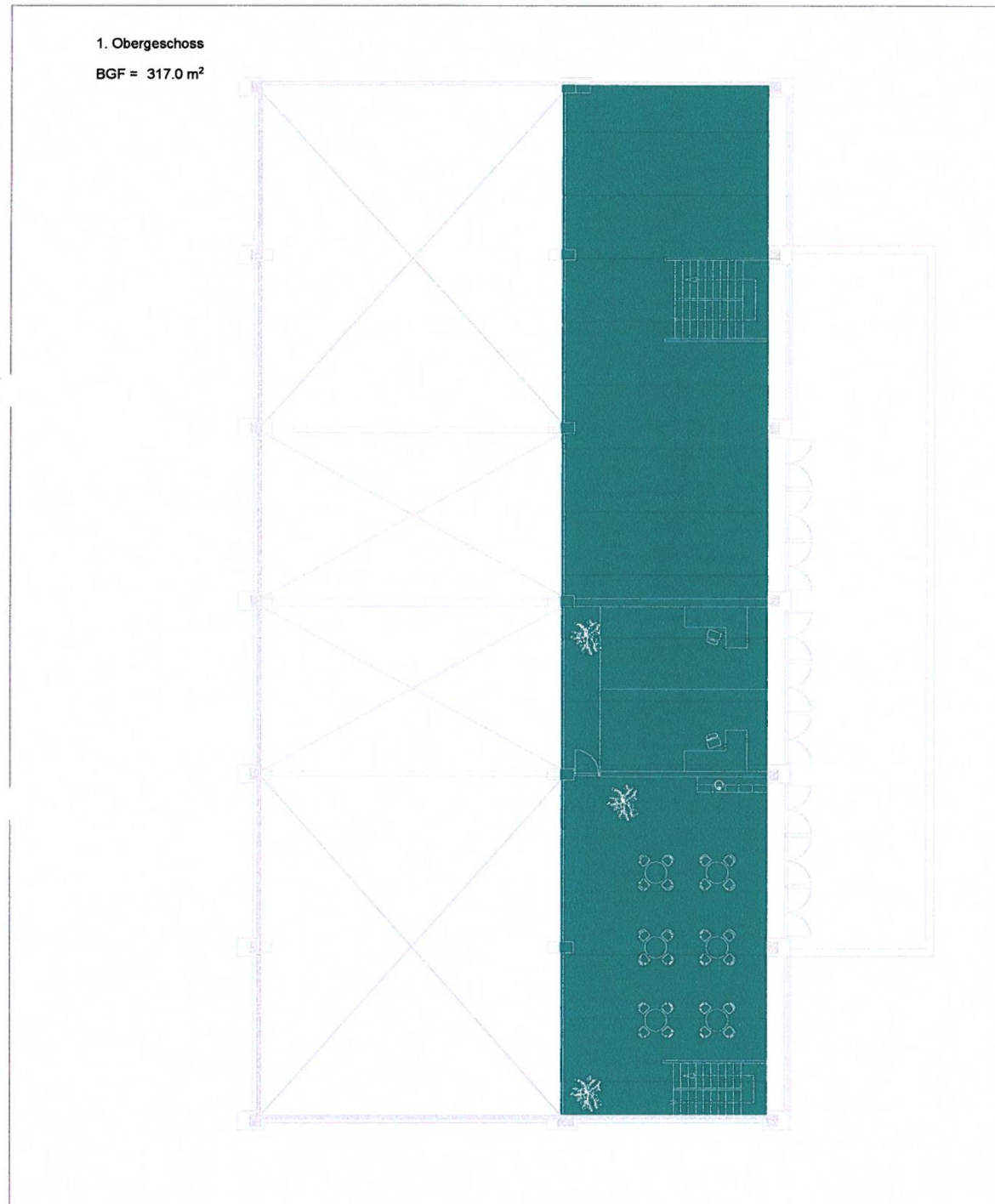


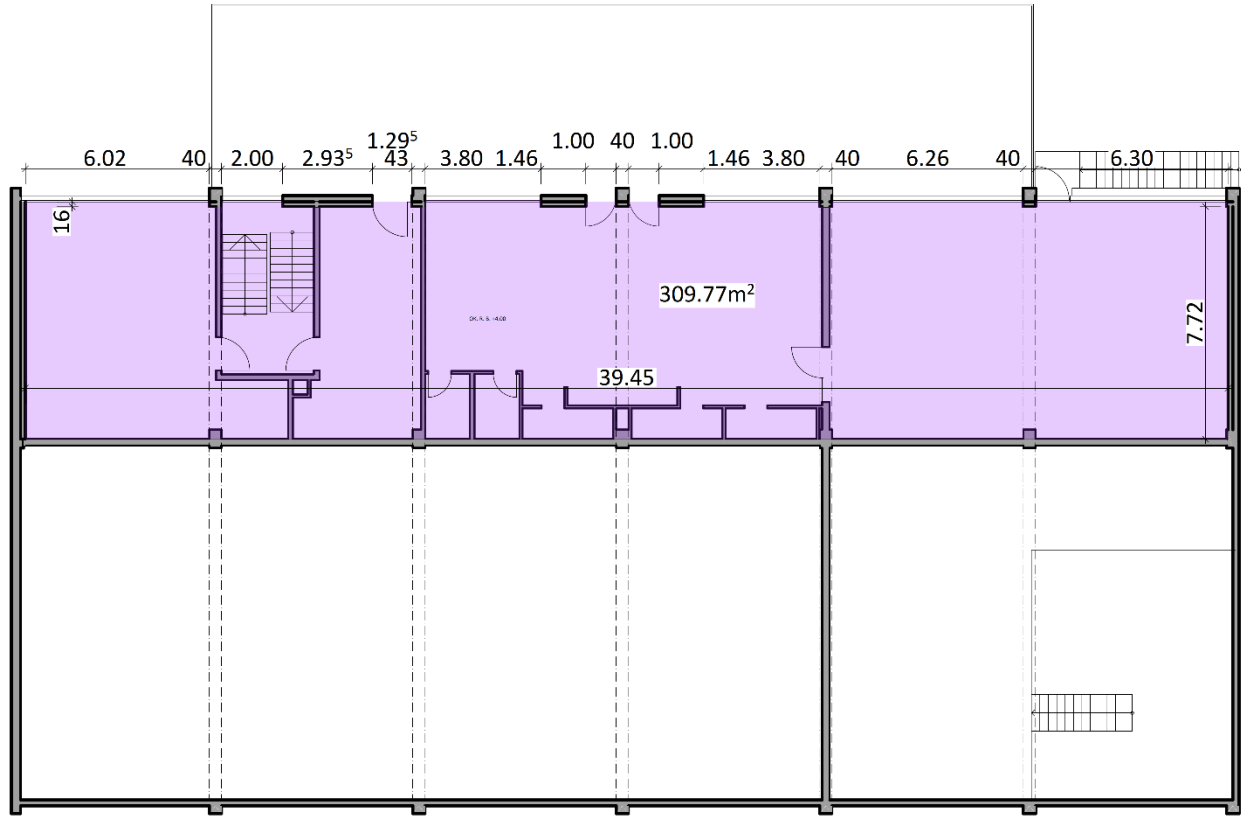
Berechnung Bruttogeschossfläche BGF (gem. Baugesetz Kt- St. Gallen, Art 61)

Flächenauszug Haustyp H

Objekt 06-10 Resort Walensee Schweiz
Architekt Quarten Projekt AG

15.11.06
Seite 02





Obergeschoss