



QUARTIERPLAN BÄREN, GONTEN

REGLEMENT

vom 8. Juni 2022

Öffentliches Mitwirkungsverfahren: 4. Dezember 2021 bis 18. Dezember 2021

Vorprüfung durch die Standeskommission: 29. März 2022

Öffentliche Planaufgabe: 27. Mai 2022 bis 25. Juni 2022

Vom Bezirksrat erlassen:

Der regierende Hauptmann:

Der Aktuar:

Urban Fässler

Clemens Fässler

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

bis

Von der Standeskommission genehmigt:

Der regierende Landammann:

Der Ratschreiber:

Roland Dähler

Markus Dörig





Gestützt auf Art. 50 bis 53 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 29. April 2012 (Stand 01.05.2022), die kantonale Bauverordnung (BauV) vom 22. Oktober 2012 (Stand 01.11.2021) sowie den Teilzonenplan «Bären II» vom 17. Januar 2017, erlässt der Bezirk Gonten die folgenden besonderen Quartierplan-Vorschriften.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1
Geltungsbereich/
Verbindlichkeit

¹ Dieses Reglement gilt für das im Quartierplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetz (BauG) und der dazugehörigen Verordnung (BauV).

² Alle in der Legende des Quartierplans als Festlegungen bezeichneten Planelemente und das Reglement gelten als verbindlich.

Art. 2
Weitere Bestandteile

¹ Zum Quartierplan gehören die folgenden Bestandteile mit wegleitendem Charakter:

- Richtprojekt Erweiterung Bären, vom 17.05.2022
- Planungsbericht zum Quartierplan, vom 17.05.2022

Art. 3
Zweck

¹ Der Quartierplan schafft die bau- und planrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Gebiets unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Er regelt insbesondere:

- a) die Nutzung der Bauten und Anlagen für einen Hotelbetrieb mit Wellness- und Dienstleistungsangeboten sowie für Wohnen und Wohnen mit Service im Alter;
- b) eine gute Bebauung mit Neubauten im Sinne einer ortstypologischen Siedlungsordnung und einer zeitgemässen Interpretation der traditionellen Bauweise und Gebäudetypologie;
- c) eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung der Landschaftsübergänge und somit eine gute Einfügung der Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild;
- d) einen sorgfältigen Umgang mit den geschützten Kulturobjekten «Hotel Restaurant Bären» und «Roothuus» hinsichtlich Umgebung und Erschliessung;
- e) die Erschliessung des Gebiets ab dem Bezirks- und Kantonsstrassennetz sowie die Parkierung.



II. Erschliessung

Art. 4 Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Gebiets erfolgt über die «Gärtlistrasse» ab der Zu- und Wegfahrt an der «Schletterstrasse» an das übergeordnete Strassennetz. Die «Gärtlistrasse» ist im Rahmen der Baulanderschliessung der Parzelle Nr. 1262 auszubauen bzw. zu verbreitern. Das Strassenbauvorhaben ist gemäss Art. 21 StrG im Planverfahren durchzuführen.

² Die Erschliessung der Parzellen Nr. 24 am Anschlusspunkt Zu- und Wegfahrt ist mit Fuss- und Fahrwegrechten grundbuchlich sicherzustellen. Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 24 «Roothuus» ab der Dorfstrasse (Kantonsstrasse) gilt Bestandesgarantie bis zur Realisierung der neuen «Gärtlistrasse».

³ Die Erschliessung der Parzellen Nr. 34 und Nr. 1241 an den Anschlusspunkten Zu- und Wegfahrt ist mit Fuss- und Fahrwegrechten grundbuchlich sicherzustellen.

⁴ Die Notzufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist ab der Gärtlistrasse über den Freiraum zwischen Baubereich A und B gemäss Situationsplan sicherzustellen. Die Notzufahrt hat den Massangaben der FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 zu genügen.

Art. 5 «Gärtlistrasse»

¹ Die «Gärtlistrasse» gilt vom Anschluss «Schletterstrasse» bis Parzelle Nr. 34 als öffentlich zugängliche Privatstrasse und ist nach dem Strassenverkehrsgesetz (SVG), der Signalisationsverordnung (SSV) sowie der Verordnung über die Tempo-30-Zonen und Begegnungszonen als «Begegnungszone» zu klassifizieren. Die Erschliessungsflächen sind generell angemessen zu beleuchten.

² Die «Gärtlistrasse» darf für den Bau von unterirdischen Räumen (Lager, Weinkeller etc.) unterbaut werden. Die bestehenden Werkleitungen sind auf Kosten der Bauherrschaft zu verlegen. Eine nachträgliche Werkleitungserschliessung (Kapazitätsausbau) der Parzellen Nr. 34 und Nr. 1241 muss gewährleistet werden. Die Genehmigung der Unterbauung der Gärtlistrasse ist unter Zustimmung der privaten Grundeigentümerin mittels Sondernutzungskonzession nach Art. 12 StrG durch den Bezirksrat zu erteilen.

³ Die Erschliessungsfläche der Gärtlistrasse auf der Parzelle Nr. 1262 hat im geometrischen Profil den Begegnungsfall PW – LKW bzw. Traktor bei 20 km/h zu gewährleisten. Die Traglast der Zufahrtsbereiche, der Erschliessungsflächen sowie der befahrbaren Decken unterirdischer Bauten ist mit den erforderlichen Bodendruckwerten sicherzustellen.

⁴ Die Erschliessungsflächen sind mit einem befestigten Belag in einem ortsüblichen Baustandard zu erstellen. Die Belagsflächen zwischen dem Baubereich A und dem angrenzenden Vorbereichen des «Hotel Bären» auf Parzelle Nr. 22 hat mit einer gesamtheitlichen Freiraumgestaltung soweit möglich in Natur-Pflastersteinen zu erfolgen.

⁵ Die Kosten des Strassenbaus sind durch die Grundeigentümerin zu tragen, wobei die Grundstücksflächen der «Gärtlistrasse» im Geltungsbereich des Quartierplans nach Art. 6 StrG der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1262 übertragen werden.



Art. 6
Wendeplatz

¹ Es ist an der bezeichneten Stelle ein Wendeplatz mit Fahrwegrecht auf Parzelle Nr. 22 sicherzustellen, welcher das Wenden eines min. 10 m langen Lastwagens ermöglicht.

Art. 7
Autoabstellplätze

¹ Sämtliche erforderliche Autoabstellplätze für die Nutzungen der Baubereich A, B, C, D und E sind in der gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage zu erstellen. Für den Baubereich I, («Roothuus») sind in der Sammelgarage auf Parzelle Nr. 1262 drei Autoabstellplätze sowie am Standort gemäss Situationplan drei offene Abstellplätze an der Gärtlistrasse zu errichten.

² Der Bedarf an Autoabstellplätzen für Bewohner, Mitarbeitende und Besucher im Geltungsbereich richtet sich nach den geltenden VSS-Normen. Der Bedarf an behindertengerechten Autoabstellplätzen richtet sich nach der Norm SIA 500 «Hindernisfreies Bauen».

³ Die Zu- und Wegfahrt der gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage hat an der bezeichneten Stelle über die ausgebaute «Gärtlistrasse» zu erfolgen. Die Freihaltung der erforderlichen Sichtwinkel ist zu gewährleisten.

Art. 8
Veloabstellplätze

¹ Der Bedarf und der Standort der Veloabstellplätze hat sich nach einschlägigen Normen der VSS zu richten.

Art. 9
Zugänge

¹ Die Hauptzugänge zu den Hauptbauten sowie zur unterirdischen Sammelgarage sind an den bezeichneten Stellen gemäss Situationsplan anzuordnen. Zusätzlich sind unterirdisch ab der Sammelgarage Zugänge zu gewährleisten.

Art. 10
Öffentliche Fusswege
und Dienstbarkeiten

¹ Die Fusswegverbindung gemäss Situationsplan ist öffentlich zugänglich. Das öffentliche Wegrecht ist grundbuchlich zu sichern.

² Die Erschliessungsflächen der Gärtlistrasse im Geltungsbereich werden von der Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 1262 erstellt und unterhalten. Notwendige künftige Erneuerungen der Erschliessungsflächen werden ebenfalls durch die Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 1262 ausgeführt.

³ Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1262 sorgt für den Winterdienst auf der Gärtlistrasse und den an der Gärtlistrasse anliegenden Autoabstellplätzen im Geltungsbereich des Quartierplans.

⁴ Der Bezirk kann verlangen, dass aufgrund eines Strassenausbaus der Schletterstrasse auf Basis übergeordneter erschliessungstechnischer und ortsbaulicher Richtlinien (z.B. kommunale Richtplanung Erschliessung) die Umgebungflächen bis zur festgesetzten Strassenbaulinie für unterirdische Bauten gemäss Situationsplan rückgebaut werden.



III. Bebauung

Art. 11
Nutzung/
Dimensionierung
Hauptbauten

¹ Hauptbauten sind nur in den bezeichneten Bereichen gemäss Situationsplan zulässig. Die Baubereiche regeln die horizontale Ausdehnung der Hauptbauten.

² Mässig störende Gewerbenutzungen sind nur in den Baubereichen A und B zulässig. Die mässig störende Nutzung muss mit einer Wohnnutzung vereinbar sein.

³ In den Baubereichen gelten die folgenden Bau- und Nutzungsbestimmungen:

	Mass- gebendes Terrain ¹ (m ü. M)	Gesamt- höhe ² GH (m)	giebelseitige Fassadenhöhe ³ Fh _G max. (m)	traufseitige Fassadenhöhe ⁴ Fh _T max. (m)	Voll- geschosse ⁵ max. Anzahl	Nutzungen
A	904.50	20.50	20.50	17.10	5	Hotel, Wellness
B	904.00	19.90	19.90	14.00	5	Wohnen mit Service im Alter
B1	904.00	5.00	5.00	5.00	1	Wintergarten
B2	904.00	5.00	5.00	5.00	1	Rampe ESTH
C	905.30	17.70	17.70	11.10	4	Wohnen
D	906.50	14.20	14.20	8.10	3	Wohnen
E	906.50	13.50	13.50	8.10	3	Wohnen
F**	904.50	8.20	8.20	8.20	1	Hotel
G**	*	*	*	*	*	Hotel, «Hotel Bären»
H	*	*	*	*	*	Hotel
I***	*	*	*	*	*	«Roothuus»

¹ ganzer Baubereich Art. 33 Abs. 2 BauV

² gemäss Art. 51 BauV (Anhang BauV, IVHB)

³ gemäss Art. 52 BauV (Anhang BauV, IVHB)

⁴ gemäss Art. 52 BauV (Anhang BauV, IVHB)

⁵ gemäss Art. 57 BauV

* gemäss Bestand

** gemäss Abs. 7

*** gemäss Abs. 8



⁴ Bei den Neubauten sind Dachvorsprünge bis 1.0 m (Ausladung) über die Fassadenflucht zulässig. Im Baubereich A sind vorspringende Gebäudeteile bis höchstens 60 cm (Ausladung) über die Fassadenflucht zulässig, sie dürfen gesamthaft höchstens die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes einnehmen.

⁵ Rückspringende Gebäudeteile bei den Neubauten sind nur im obersten Vollgeschoss von Baubereich A zulässig. Sie dürfen sich über die ganze Fassade erstrecken und um höchstens 5.5 m von der Flucht der Hauptfassade zurückversetzt sein.

⁶ Unterirdische Bauten sind im ganzen Geltungsbereich zulässig. Gegen die Schletterstrasse und die Gärtlistrasse können die ordentlichen unterirdischen Strassenabstände unter Vorbehalt privatrechtlichen Vereinbarungen bis zur «Strassenbaulinie unterirdische Bauten» gemäss Situationsplan unterschritten werden.

⁷ Das Bauen in den Baubereichen G und F im Kontext des geschützten Kulturobjekts «Hotel Restaurant Bären» hat in Abstimmung mit den Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege sowie der Heimatschutzkommission zu erfolgen.

⁸ Das Bauen im Baubereich I im Kontext des geschützten Kulturobjekts «Roothuus» hat in Abstimmung mit den Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege sowie der Heimatschutzkommission zu erfolgen.

Art. 12
Bereich Aussen-Spa

¹ Im Bereich Aussen-Spa dürfen Kleinstbauten sowie Kleinbauten bis je 30 m² Grundfläche erstellt werden.

Art. 13
Architektonische
Gestaltung, allgemein

¹ Die Neubauten in den Baubereichen A bis E sowie F haben hohen architektonischen Anforderungen zu genügen. Das Richtprojekt ist für die Neubauten wegleitend. Die Gebäude haben sich bezüglich Volumetrie, Proportion, Orientierung, Dachneigung und Fassadengliederung an das Richtprojekt Architektur zu richten.

² Bei den neuen Hauptbauten sind wesentliche Elemente des traditionellen Appenzeller Baustils im Sinne einer Neuinterpretation sowie angepasst auf die gegebene Situation und die gegebenen Anforderungen aufzunehmen.

Art. 14
Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden der Neubauten in den Baubereichen A bis E sind im Wesentlichen in Holz zu erstellen oder zu verkleiden.

Art. 15
Dachgestaltung

¹ Die Neubauten in den Baubereichen A bis E sind mit Satteldächern in Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zu erstellen. Die Bauten in den Baubereichen A und B sind als Doppelfirste mit parallelen Dachfirsten zu erstellen. Die Firstrichtung hat gemäss Situationsplan zu erfolgen. Im Baubereich F sind Pultdächer gemäss dem Richtprojekt zu erstellen.



² Pro Hauptbaute müssen sämtliche Dachflächen der Neubauten dieselbe Neigung aufweisen.

³ Die Dachvorsprünge der Neubauten in den Baubereichen A bis E müssen auf Seite Hauptfassade min. 0.5 m, auf den anderen Seiten min. 0.3 m betragen; davon ausgenommen ist die Vordachgestaltung im Bereich der Dachpools des Baubereichs A.

⁴ Dachfenster und zusätzliche Dachgauben sowie Dachloggias sind zulässig, wenn sie in ihrer Summe 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben sowie die Anzahl an Dachflächenfenster haben gesamthaft eine ruhige Dachgestaltung sicherzustellen. Dachgauben sind von den Dachrändern (inkl. Traufe und First) zurückversetzt anzuordnen.

⁵ Solaranlagen müssen als «Indachanlagen» ausgeführt werden.

IV. Umgebung

Art. 16
Grundsätze der
Freiraumgestaltung

¹ Das Umgebungskonzept des Richtprojekts gilt wegleitend für die Umgebungsgestaltung im Quartierplanperimeter. Das Umgebungskonzept ist durch ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro in einem verbindlichen Umgebungs- und Bepflanzungsplan für die Baueingabe zu konkretisieren und mit detaillierten Angaben zu den Terrainhöhen, Pflanzen, Belägen und der Ausstattung zu bewilligen.

² Die Realisierung der Umgebung ist in Abstimmung und im Zuge mit den Erstellung der Hochbauten zu erstellen.

Art. 17
Freiraum und
Bepflanzung

¹ Der Freiraum ist mit Ausnahme der Fläche für die Erschliessung, die Anlieferung, den Aufenthalt und für die Entsorgung generell als Wiese anzulegen.

² In den Wiesenflächen ist die Erstellung von privaten Aussenflächen im Ausmass von 12 m² pro zugehöriger Parterre-Wohnung zulässig. Es sind keine optisch geschlossenen Einfriedungen zulässig; punktuell gepflanzte Bäume und Sträucher sowie Strauchgruppen sind möglich.

³ Es sind ausschliesslich standortgerechte und nicht invasive Pflanzen zulässig.

Art. 18
Terrainanpassungen

¹ Der Terrainübergang von der Landwirtschaftszone zur Überbauung ist fliegend, allenfalls in Form natürlicher Böschungen, zu gestalten. Stützmauern sind - mit Ausnahme im Bereich Aussenspa - nur bei Zufahrtsstrassen, Garageneinfahrten und Hauseingängen bis maximal 1.20 m Höhe zulässig.

² Im Bereich Aussenspa gemäss Situationsplan gilt die Umgebungsgestaltung des Richtprojekts orientierend. Die Umgebungsgestaltung für das Bauprojekt der Aussenspa-Anlage ist durch ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro mittels einem



Umgebungs- und Bepflanzungsplan zu konkretisieren und mit dem Baubewilligungsverfahren zu bewilligen.

³ Aufschüttungen dürfen gegenüber dem gewachsenen Gelände eine Höhe von maximal 1.20 m aufweisen.

Art. 19
Spiel- und
Freiflächen/
Spielplatz

¹ Die Bedarfsflächen für gemeinschaftliche Spiel- und Freiflächen im Quartierplanperimeter sind zur Verfügung zu stellen.

² An bezeichnetem Standort gemäss Situationsplan ist ein Spielplatz bereitzustellen. Die Spielmöglichkeiten haben die Anforderungen gemäss dem Merkblatt "Richtlinien für Spielräume" (Stand 2019) der Fachstelle Pro Juventute zu erfüllen und sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen. Der Spielplatz mit den gemeinschaftlichen Spiel- und Freiflächen auf Grundstück Nr. 24 steht der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Die Erstellungs- und zukünftigen Unterhaltskosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1262.

V. Umwelt

Art. 20
Gewässerschutz

¹ Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au und Ao. Mit dem Baugesuch ist die Einhaltung der Gewässerschutzbestimmungen nachzuweisen.

Art. 21
Energie

¹ Es sind die energetischen Vorschriften gemäss dem kantonalen Energiegesetz einzuhalten. Der Nachweis der Einhaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

VI. Übriges

Art. 22
Ver- und Entsorgung

¹ Am Standort gemäss Situationsplan erfolgt die Kehrrichtabfuhr für die Bauten im Quartierplanperimeter sowie der Warenumschlag bzw. die Versorgung. Die Ausstattung und die exakte Lage sind im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

² Für die Parzelle 24 («Roothuus») gilt für Anlieferung und Entsorgung an der Dorfstrasse Bestandesgarantie.

Art. 23
Entwässerung

¹ Notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Meteorwasser, Elektrizität, Strassenbeleuchtung und weitere Medien) sind gesamthaft zu planen und nach den diesbezüglichen gesetzlichen und technischen Vorschriften auszuführen. Sie sind mit dem



Strassenbau zu koordinieren. Eine nachträgliche Werkleitungserschliessung (Kapazitätsausbau) der Parzellen Nr. 34, Nr. 1241 und Nr. 1262 muss gewährleistet werden-

² Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Meteorwasser ist möglichst versickern zu lassen. Die Versiegelung der Vorplätze und Umgebungsflächen ist gering zu halten.

Art. 24
Hindernisfreie
Nutzung

¹ Die Planung und Realisierung der Nutzungen hat gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG), den kantonalen Vorschriften sowie nach den Anforderungen der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» (2009) zu erfolgen.

² Sämtliche Wohnungen sind stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift erschlossen und sind zudem hindernisfrei anpassbar. Als Richtlinie gelten die Broschüre «Wohnungsbau, hindernisfrei – anpassbar» von der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.

Art. 25
Infrastruktur

¹ Alle Kosten für eine allfällige Verlegung des Hauptsammelkanals (Abwasser) sowie die Hauptleitung der Wasserversorgung sind durch die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1262 zu tragen.

Art. 26
Baugesuchsverfahren

¹ Im Sinne einer begleitenden Bauberatung sind die zuständige Baubewilligungsbehörde und die Fachkommission Heimatschutz frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen.

Art. 27
Realisierung

¹ Im Sinne von Art. 49 BauG setzt der Bezirk zur Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck mit der Grundeigentümerin Verträge auf, welche die Fristen für das Einreichen eines Baugesuchs, für die Etappierung und die Realisierung sowie die Folgen der nicht zeitgerechten Umsetzung regeln. Der Bezirk wird darin der Grundeigentümerin mindestens fünf Jahre seit Rechtskraft des Quartierplans oder zwei Jahre seit Rechtskraft einer Baubewilligung zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone gemäss den Quartierplanbestimmungen einräumen.

Art. 28
Planungskosten

¹ Die Kosten der Quartierplanung sind vollumfänglich von der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1262 zu tragen.

Art. 29
Inkrafttreten

¹ Plan und Reglement treten nach der Genehmigung durch die Standeskommission in Kraft.