

Gonten AI

Planungsbericht

30. März 2010

Quartierplan Talstation Kronbergbahn

Stritmatter Partner AG



Inhaltsverzeichnis

Gonten

Quartierplan Talstation Kronbergbahn

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Vorhaben	3
1.2	Planerische Vorgaben	3
2	Materielles	4
2.1	Bachöffnung	4
2.2	Erschliessung	4
2.3	Bebauung	5
2.4	Umgebung	5
3	Verfahren	6
3.1	Vorberatungen	6
3.2	Verfahren	6
	Impressum	7

1 Ausgangslage

1.1 Vorhaben

1.1.1 Projekt und Lage

Die Kronbergbahn plant im Bereich der Talstation, Jakobsbad, auf Parz. Nr. 877 die Errichtung eines neuen Kiosk-Restaurants. Das Grundstück grenzt im Westen an Parz. Nr. 228 und im Norden an Parz. Nr. 979 an.

1.2 Planerische Vorgaben

1.2.1 Zonenplan

Der Zonenplan Gonten, genehmigt am 21. September 2009, weist den im Planungsgebiet liegenden, unteren (nördlichen) Teil der Parz. Nr. 877, der Wohn- und Gewerbezone WG2 mit zwei Vollgeschossen zu. Nördlich anschliessend ist auf Parz. Nr. 979 eine Freihaltezone F ausgeschieden, welche die bestehende Baumgruppe umfasst.

Die WG2 ist überlagert mit der Wintersportzone, welche sich auf die westliche Parzelle 228 erstreckt.

Entlang des Bachlaufs ist eine Gefahrenzone geringer Gefährdung ausgeschieden.

Westlich des Plangebiets läuft die Grünzone auf Parz. 979 noch bis zur Strassenfläche der Talstation. Westlich von Parz. Nr. 877 schliesst auf Parz. Nr. 228 eine 3-geschossige WG3 an.

2 Materielles

2.1 Bachöffnung

Der auf der Grenze der Parzellen Nrn. 877 und 228 und weiter über Parz. Nr. 979 verlaufende Bach ist im unteren Bereich eingedolt. Zur Realisierung der Bebauung muss er aufgrund der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung geöffnet werden.

Soweit er bereits offen verläuft, ist der Bach im Plan als Hinweis enthalten. Der zu öffnende Bereich hingegen wird als Festlegung dargestellt.

2.2 Erschliessung

2.2.1 Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende St. Josefstrasse im Osten des Areals. Da der Besucherverkehr nur bis zur Parkierungsfläche nördlich der Bahn führt, ist das bestehende Strässchen für die geplante Bebauung ausreichend.

2.2.2 Parkierung

Der als „Anlieferung / Parkierung“ bezeichnete Bereich dient der Zulieferung und als Autoabstellfläche für Angestellte.

Diese Autoabstellplätze stehen den Besuchern nicht zur Verfügung. Für sie bestehen ausreichend Autoabstellplätze nördlich der Bahnlinie, welche in kurzer Fussdistanz zu erreichen sind.

2.2.3 Fusswege

Zur Talstation Kronbergbahn wird sinnvollerweise eine Fusswegverbindung vorgesehen. Sie muss den Bach einmal queren. Im Plan bleibt die genaue Linieneinführung noch offen, da sie vom Detailprojekt abhängt. Die Verbindung wird deshalb mittels Richtungspfeilen gesichert.

2.2.4 Durchfahrt

Zum westlichen Grundstück Nr. 228 wird eine Durchfahrtsmöglichkeit freigehalten, welche als Wiesen- oder Kiesweg zu gestalten ist.

2.2.5 Abfallsammelstelle

Im Bereich des Planungsgebiets wird eine Abfallsammelstelle vorgegeben. Die Anordnung der Sammelstelle weiter unten stünde in Konflikt zu den touristischen Einrichtungen.

2.3 Bebauung

2.3.1 Gewässerabstand

Der gesetzlich vorgegebene Gewässerabstand beträgt gemäss Art. 62 Baugesetz 5 m.

2.3.2 Hochwassergefahr

Mit dem vorgesehenen Bachabstand von 5 m wird der bestehenden Gefahrenzone (vgl. Kap. 1.2.1) Rechnung getragen.

2.3.3 Kiosk-Restaurant mit Aussenanlagen

Die Errichtung des Kiosk-Restaurants kann im Baubereich A erstellt werden. Nebst der Erstellung geschlossener Räumlichkeiten kann es auch eine offene Terrasse oder Gartensitzplätze und dergleichen umfassen. Der mittels Baukörper bebaubare Teil wird zur Schonung des Landschaftsbilds eingeschränkt.

Der Baubereich B dient der Errichtung der zugehörigen Aussenanlagen. Darunter sind nebst einer möglichen Gartengestaltung auch Anlagen wie Spielgeräte, Sitzgelegenheiten und dergleichen zu verstehen.

2.4 Umgebung

2.4.1 Grünbereich

Der Bachabstandsbereich wird dem Grünbereich zugewiesen. Er dient der Gewährleistung eines zweckmässig gestalteten Gewässerraums und ist diesem Zweck entsprechend naturnah zu gestalten. Eine Bepflanzung ist erwünscht und im Umgebungsplan aufzuzeigen.

Der im nördlichen Bereich (auf Parz. Nr. 979) verlaufende Grünbereich entspricht der Freihaltezone gemäss Zonenplan, in welcher sich die Baumgruppe befindet.

2.4.2 Skiabfahrt

Parz. Nr. 877 ist, wie die westlich angrenzende Parz. 228, gemäss Zonenplan mit einer Wintersportzone überlagert. Gemäss Art. 27 Baugesetz dienen Wintersportzonen der Freihaltung von Geländeteilen für die ungehinderte Ausübung des Wintersports. Durch die Erstellung des geplanten Kiosk-Restaurants wird die Skiabfahrt hier beendet. Da diese Anlage aber im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung steht und das Grundstück auch ohne Bebauung das Ende der Skiabfahrt darstellt, wird der Wert der Skiabfahrtszone nicht geschmälert. Das Ziel von Skiabfahrten bilden entweder die Talstation der Kronbergbahn, das Siedlungsgebiet mit Bahnhof und Parkieranlagen oder eben das neue Kiosk-Restaurant.

3 Verfahren

Gonten

Quartierplan Talstation Kronbergbahn

Planungsbericht

3.1 Vorberatungen

Das Vorhaben, das in eine baulich weitgehend noch unberührte, touristisch aber stark genutzte Landschaft zu stehen kommt, wurde von Anfang an von den kantonalen und kommunalen Stellen kritisch, wenn auch wohlwollend betrachtet. Mittels Vorbesprechungen wurden die gegenseitigen Anliegen eruiert.

3.1.1 Bezirksrat Gonten

Der Bezirksrat Gonten hat an seiner Sitzung vom 30. September 2009 das Vorhaben beraten und Grundsätze für die Quartierplanung aufgestellt. Am 21. Dezember 2009 hat er den Quartierplanentwurf beraten.

Er ging dabei entweder von einer eingeschossigen Baute mit begrüntem Flachdach oder einer zweigeschossigen mit Giebeldach aus. Er verlangte, dass die Fassaden in Holz ausgeführt werden, wobei für Glasflächen keine Einschränkungen gemacht wurden. Im Weiteren sei die Umgebungsgestaltung auf das umliegende Gelände abzustimmen, Spielgeräte sollen möglich sein, und die Durchfahrt zur hinterliegenden Parzelle sowie die Skipiste müssten im Plan bezeichnet sein.

3.1.2 Fachkommission Heimatschutz

Die kantonale Fachkommission Heimatschutz hat mittels einer Bauberatung vom 5. Oktober 2009 zum Vorhaben Stellung genommen. Sie forderte im Wesentlichen eine Beschränkung auf eine eingeschossige Baute mit einem möglichen Untergeschoss. Das Gebäude soll ihrer Ansicht nach ein begrüntes Flachdach aufweisen, gut in das Gelände eingepasst werden und nicht zu nahe an der bestehenden Baumgruppe stehen. Sie sprach sich für einen schlichten Holzbau in der Art eines Pavillons aus.

Aufgrund der Beurteilung des Bezirksamtes sollte es dennoch möglich sein, auch ein zweites Vollgeschoss zu errichten (vgl. Kap. 3.1.1).

3.2 Verfahren

Der Quartierplan wurde von der Standeskommission am 16. Februar 2010 vorgeprüft. Sodann wird er öffentlich aufgelegt. Eine Abstimmung wird nur durchgeführt, wenn das Referendum ergriffen wird. Der Plan tritt mit der Genehmigung durch die Standeskommission in Kraft.

Impressum

Gonten

Quartierplan Talstation Kronbergbahn

Planungsbericht

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung FSU

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Planer REG A

Assistenz

Andreas Brunner

dipl. Forsting. ETH, Raumplaner FSU

Natur- und Umweltfachmann

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

Telefon: +41 71 222 43 43

Telefax: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

info@strittmatter-partner.ch