



Herisau, 3. Juni 2013

Gemeinde Hundwil Quartierplan Schwägalp; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Hundwil vom 28. Mai 2013 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.

2. Die Säntis Schwebebahn AG plant als Ersatz für das bestehende Gasthaus Schwägalp und zur Verbesserung der betrieblichen Gesamtsituation einen Neubau mit Räumlichkeiten für Gastronomie, Hotellerie, Tagung, Infrastruktur, Ausstellung und Logistik. Der Standort für den Neubau ist das Resultat der betrieblichen Abhängigkeiten einerseits und der aktuellen Gefahrensituation andererseits. Es ist vorgesehen, zwischen der Talstation und dem bestehenden Gasthaus einen Neubau des Betriebsgebäudes der Säntisbahnen mit Hotel und Restaurant zu realisieren. Das heutige Berghotel Schwägalp ist stark sanierungsbedürftig und entspricht funktional und energetisch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das Gebäude verfügt über eine Vielzahl von Treppenhäusern und ist damit nicht behindertengerecht. Auch aus feuerpolizeilicher Sicht ist die Vielzahl der Treppenhäuser problematisch. Teilweise liegen Hotelzimmer neben dem Restaurant oder über einer Garage von Einsatzfahrzeugen. Dies ist funktional und immissionsmässig nicht günstig. Aufgrund der schlechten Bausubstanz, der völlig verwinkelten Grundrisse und dem damit verbundenen schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnis ist eine Totalsanierung auszuschliessen. Die Totalsanierung würde zudem bedeuten, dass während der Umbauzeit der Hotelbetrieb für längere Zeit unterbrochen oder eine temporäre Ersatzbaute erstellt werden müsste. Entsprechend ist die Säntis Schwebebahn AG zum Schluss gekommen, einen Neubau zu realisieren. Es ist vorgesehen den Neubau direkt an der Talstation anzuschliessen. Damit kann aus touristischer und betriebswirtschaftlicher Sicht eine möglichst ökonomische Nutzung erreicht werden.

Die dafür notwendigen zonenplanrechtlichen Anpassungen (Vergrösserung der bestehenden Bauzone im nordwestlichen Bereich; Intensiverholungszone; Überlagerung der Bauzone mit einer Quartierplanpflicht) wurden im Rahmen des Teilzonenplanes Schwägalp Parz. Nrn. 853 und 860 vorgenommen. Der erwähnte Teilzonenplan wurde am 27. Oktober 2009 vom Regierungsrat genehmigt. Im Genehmigungsbeschluss wurde festgehalten, welche Themen im Sondernutzungsplan umzusetzen sind. Der genehmigte Zonenplan basiert auf den im Rahmen des Masterplans formulierten Projektanforderungen.



Die Bauherrschaft weist darauf hin, dass die Erneuerung der Bahn- und Gastronomieeinrichtungen aus betrieblichen und finanziellen Überlegungen realistischerweise nur etappiert über einen längeren Zeitraum umgesetzt werden. Da die künftigen Herausforderungen heute noch nicht abschliessend definierbar sind, scheint das von der Bauherrschaft beantragte und vom Gemeinderat Hundwil unterstützte Quartierplanverfahren sinnvoll.

3. Der zur Genehmigung eingereichte Quartierplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Aufgrund des ersten Vorprüfungsberichtes vom 15. Februar 2013 wurde das Planungsinstrument überarbeitet und ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht. In diesem Zusammenhang wird auf den zweiten Vorprüfungsbericht vom 27. März 2013 verwiesen.

4. Der Quartierplan Schwägalp wurde vom Gemeinderat am 23. April 2013 erlassen.

5. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 27. April bis 27. Mai 2013. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Der Quartierplanperimeter liegt innerhalb des Objektes Nr. 1612 „Säntisgebiet“ des Bundesinventares der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) und in unmittelbarer Nähe der Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung Nr. 62 „Schwägalp“. Mit Schreiben vom 24. Mai 2013 stellt die ENHK fest, dass die vorliegenden Genehmigungsunterlagen die zur grösstmöglichen Schonung des BLN-Objektes definierten Bedingungen weitgehend erfüllen. Die ENHK begrüsst insbesondere die Änderungen der Sonderbauvorschriften für den Baubereich H4 (Art. 4), die Ergänzung von Art 7 (Fuhrpark Winterdienst / Baubereich F) und von Art. 14 (Optimierte Erschliessung und Parkierung) sowie die Einführung des Art. 20 (Beleuchtung).

3. Für das Gebiet Schwägalp existiert keine generelle Entwässerungsplanung (GEP). Im Rahmen des 1. Vorprüfungsberichtes wurde deshalb verlangt, dass im vorliegenden Quartierplan wenigstens die wichtigsten Elemente einer Generellen Entwässerungsplanung aufzunehmen sind. Bezüglich Fremdwasser kann aufgrund der Betriebsdaten und –erfahrungen der ARA Schwägalp / Passhöhe unter anderem festgestellt werden, dass der Anlage trotz punktueller Kanal-Sanierungen zuviel niederschlagsabhängiges Fremdwasser zugeführt wird. Dies dürfte auf Fehllanschlüsse resp. undichte Kanäle / Schächte zurückzuführen sein. Es wurde daher zwingend verlangt, dass von sämtlichen, im Quartierplangebiet weiterhin benützten Schmutzwasserleitungen und –schächten vorgängig Zustandsaufnahmen gemacht werden und gegebenenfalls ein Sanierungskonzept erarbeitet wird. Mit der Ergänzung der Sonderbauvorschriften (Art. 17) wird diesen Forderungen entsprochen.

4. Auf die ursprünglich im Baubereich H4 vorgesehene, allfällige Hotelentwicklung sowie die Realisierung grösserer Hochbauten wird verzichtet. Dies wirkt sich positiv auf die landschaftliche Situation aus. Ebenso begrüsst wird, dass auf die Realisierung einer Parkgaragenerweiterung im Baubereich H4 verzichtet wird.



5. Der Ersatz der heutigen Fuhrparkeinrichtung ist nur entweder innerhalb des Baubereiches F oder im Baubereich B1 (in Abstimmung mit einer allfälligen Erweiterung der Bahntalstation) möglich. Diese Einschränkung, resp. der Verzicht auf die mögliche Realisierung des Ersatzes im Baubereich H4 wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

6. Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der Vorprüfung angepasst und ergänzt.

7. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Schwägalp erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Schwägalp wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Hundwil (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 07. JUNI 2013

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat