



Bau- und Umweltdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Quarten
Walenseestrasse 7
8882 Unterterzen

15. Mai 2026

Geschäft Nr. 25-3589

Gemeinde Quarten: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan "Areal Gosten"; 1. Änderung Sondernutzungsplan**

Die Genehmigungsprüfung ergibt:

1 Ausgangslage

Das Baudepartement genehmigte am 5. Februar 2007 den Teilzonen- und Überbauungsplan «Areal Gosten». Diese Erlasse bildeten die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung, Neugestaltung und ökologische Aufwertung der Halbinsel Gosten. Auf dem Areal wurde das Walensee Resort realisiert, die Wohnungen sind im Stockwerkeigentum verkauft worden. Für den Baubereich H wurde im Überbauungsplan eine gewerbliche Nutzung festgelegt. Auf dem Grundstück Nr. 2431 steht heute ein Wellnesszentrum (Sport- und Freizeithalle), welches in einer ehemaligen Gewerbehalle entstanden ist. Seit dem Konkurs der [REDACTED], welche das Wellnesszentrum betrieben hatte, wird das Gebäude nicht mehr genutzt. Es soll bis auf das Untergeschoss und den östlichen Carport abgebrochen und durch ein Wohngebäude mit 8 Erstwohnungen ersetzt werden. Die Umnutzung soll mehrheitlich innerhalb der bestehenden Gebäudegrundfläche der heutigen Halle erfolgen. Der Carportanbau auf der Ostseite des Gebäudes sowie das Untergeschoss mit Technikräumen für die Wärmeerzeugung des ganzen Resorts werden in den Neubau integriert.

Der Planperimeter für die 1. Änderung umfasst die Parzelle Nr. 2431 sowie einen Teil des Grundstücks Nr. 758. Das von der Planänderung betroffene Areal ist fast ausschliesslich



der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Die nordwestlichste Gebietsecke (Teil der Parzelle Nr. 2431) liegt in der dreigeschossigen Wohnzone W3.

Mit der vorliegenden Anpassung des Sondernutzungsplans wird folgendes geregelt:

- Änderung Zweckbestimmung Baubereich H in «Wohnen»
- Max. horizontale/vertikale Ausdehnung Baute H (max. 3 Vollgeschosse, max. Firsthöhe 12.50 m, max. Gebäudehöhe 10 m, Festlegung Mantelbaulinien)
- Festlegung anrechenbarer Geschossfläche Baubereich H (Art. 16. Abs. 2 BesV)
- Richtprojekt vom 15. September 2022 (Art. 1 Abs. 4 BesV)
- Anpassung totale Anzahl Parkplätze und Parkplatzanzahl für Baubereich H
- Integration bestehende Tiefgarage in Baute H mit Festlegung Zu-/Wegfahrt
- Festlegung Bereich Parkierung zu Baubereich H
- Kantonales Merkblatt für Anzahl Velo-Abstellplätze (Art. 6 Abs. 3 BesV)
- Anpassung Freifläche beim Baubereich H
- Aufhebung Baubereich für Propangas-Anlage inkl. Streichung Art. 14 BesV
- Bezeichnung bereits bestehende Entsorgungsstation
- Gebäude Assek. Nr. 1611 bereits abgebrochen (Streichung Art. 12 BesV)
- Festlegung Vollzugsbeginn (Art. 17 Abs. 2 BesV)

Nach einer vorangegangenen Informationsveranstaltung ist vom 15. Juni bis 28. Juni 2022 ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt worden. Es sind fünf Eingaben eingegangen (vgl. Kap. 2.4 im Planungs- und Mitwirkungsbericht).

Der Gemeinderat hat die Änderung des Überbauungsplans "Areal Gosten" am 3. November 2022 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 30. November bis 29. Dezember 2022, koordiniert mit dem Verfahren des Baugesuchs. Während der Auflage sind zahlreiche Einsprachen eingegangen. In der Folge sind noch zwei Mal weitere Anpassungen beschlossen worden. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 4. März bis 2. April 2024 beziehungsweise vom 6. Oktober bis 4. November 2025. An der Sitzung vom 2. April 2026 hat der Gemeinderat Quarten über die Einsprachen entschieden.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 21. März 2021 sind, soweit erforderlich, in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Einbettung in der Ortsplanung / Planänderungen

Im Zuge der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde eine Strategie «Siedlungsentwicklung nach innen» erarbeitet (am 12. Juli 2024 vom Kanton vorgeprüft). Im Gebiet Gosten wird ein Verdichtungspotenzial erkannt (Seite 34, Nr. 6 Gebiet Gosten). Die geplante An-



derung des Überbauungsplans hat nur wenig Bedeutung für die Gesamtnutzung des Areals Gosten. Die Ausnützungsziffer ist nach wie vor moderat, mit einer sorgfältigen Projektentwicklung bestünde – gemessen auch an der aktuellen Zonenordnung – ein deutlich grösseres Entwicklungspotenzial.

Gegenüber dem rechtskräftigen Überbauungsplan wird im Baufeld H die Gebäudehöhe um 1 m angehoben, die Firsthöhe um 1.50 m. Die nach Regelbauweise in der WG3 zulässige Gebäudehöhe ist damit immer noch eingehalten, die im Baureglement festgelegte Firsthöhe wird gar um 1.50 m unterschritten. Gemessen am aktuellen Überbauungsplan wird im Baufeld H auch die anrechenbare Geschossfläche nicht vergrössert (vgl. Art. 16 besV).

Die gestalterischen und architektonischen Vorgaben bleiben unverändert die gleichen. So haben sich die Bauten und Anlagen gemäss Art. 7 BesV des rechtskräftigen Überbauungsplans bezüglich Gliederung, Gestaltung, Massstäblichkeit, Volumetrie sowie Materialwahl gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Materialwahl und Farbgestaltung der sichtbaren Fassaden und Dachbauteile bedürfen ausdrücklich der Zustimmung des Gemeinderates.

2.2 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Betrieb der Bahnlinie «Walenstadt-Ziegelbrücke» lärmbelastet. Im Bericht «Ermittlung Immissionspegel» vom 21. April 2022 ist nachvollziehbar festgehalten, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Die geplanten Balkonbrüstungen müssen schalldicht ausgeführt werden.

2.3 Kataster der belasteten Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte der Gemeinde ist im nördlichen Teil des Gebietes der Betriebsstandort 3295B0041, Massnahmenklasse C, eingetragen. Im Baubewilligungsverfahren muss deshalb der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen der Altlasten-Gesetzgebung erfüllt sind. Das Amt für Umwelt verweist dazu auf das Merkblatt AFU179 «Bauen auf belasteten Standorten».

2.4 Nichtionisierende Strahlung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der SBB Mobilfunkantenne MOLS-UNT-01771UNTO001. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung) den Anlagegrenzwert einhalten. Sollte an den neuen OMEN der Anlagegrenzwert überschritten sein, so ist die Anlageinhaberin auf diesen Umstand hinzuweisen und eine Frist für die Anpassung der Anlage festzulegen.

2.5 Fazit

Gemäss Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (SR 700; abgekürzt RPG) werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Der rechtskräftige Überbauungsplan "Areal Gosten" ist vor bald 20 Jahren in Kraft gesetzt worden. In dieser Zeit haben sowohl die rechtlichen wie auch die tatsächlichen Verhältnisse geändert. So wurde über die [REDACTED] im September



2017 Konkurs eröffnet. Die Sport- und Freizeithalle bzw. das Wellnesszentrums sind seit-her ausser Betrieb, eine gewerbliche Nachfolgenutzung hat sich nicht ergeben. Mit der am 14. Mai 2014 in Kraft gesetzten Revision des Raumplanungsgesetzes hat auch das Ziel der Innenentwicklung zusätzlich an Bedeutung gewonnen. Die heute brachliegende Lie-genschaft soll im Sinne der haushälterischen Bodennutzung wieder einer Nutzung zuge-führt werden. Eine Überprüfung und Anpassung des Überbauungsplans "Areal Gosten" ist somit aus raumplanerischer Sicht angezeigt und nachvollziehbar.

Die Planungsabsichten der Gemeinde Quarten wie auch die Überlegungen und Interes-sen, welche zur Änderung des Überbauungsplans "Areal Gosten" geführt haben, sind do-kumentiert und nachvollziehbar. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegen- stehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Änderung des Überbauungsplans ist rechtmäs-sig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein. Der Regelungsinhalt des Son- dernutzungsplans ist dem Planungszweck entsprechend hinreichend.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheide inkl. Genehmigung) ist dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) mit beiliegendem Formular mitzuteilen.

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren be- stimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinfor- mationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV)). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geo- portal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeolV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem AREG, abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mit beiliegendem Formu- lar mitzuteilen.

4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungs- rechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'160.--.
(Geschäft Nr. 22-463: Anteil AFU Fr. 280.--, Geschäft Nr. 25-3589: Anteil AFU Fr. 280.--)



Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Gesamtentscheid
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik
- Tiefbauamt, Rechtsdienst