Kanton St.Gallen
Baudepartement

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Flums
Marktstrasse 25
Postfach
8890 Flums

23. September 2013

Gemeinde Flums: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Gestaltungsplan "Aparthotel Edy Bruggmann AG"**

Die Grundstücke Nr. 703 und 1219 liegen gemäss Zonenplan in der dreigeschossigen Kernzone-Flumserberg K-B 3. Sie umfassen eine Fläche von 4'824 m^2 und sind mit dem [redacted] überbaut. Die bestehende, sehr heterogen wirkende Hotelanlage umfasst nebst Restaurant, Bar und Hotelzimmern auch Erstwohnungen sowie bewirtschaftete Ferienwohnungen. Dieses Nutzungskonzept der bewirtschafteten Ferienwohnungen soll auch nach dem Umbau beibehalten werden, was gestützt auf die Vorgaben der vom Bundesrat auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzten Zweitwohnungsverordnung (SR 702) möglich ist. Der nördliche Gebäudeteil inkl. dessen Nutzung bleibt dabei unverändert. Der Mitteltrakt sowie der achteckige, südliche Gebäudeteil werden abgebrochen und ersetzt. Der neue Teil ist gegliedert in einen Verbindungsbau mit 8 neuen Hotelzimmern und einem Hochbau mit 5 Hotelzimmern im Sockelgeschoss, mit Restaurant/Bar im Erdgeschoss sowie 20 bewirtschafteten Ferienwohnungen in den 4 Obergeschossen und dem Dachgeschoss. Es entsteht somit ein Hotelensemble aus zwei Solitären, welche mit einem Zwischenbau verbunden werden. Mit diesem Konzept ist sichergestellt, dass auch der nördliche Gebäudeteil zu einem späteren Zeitpunkt den zukünftigen Anforderungen angepasst werden kann.

Dem Bauvorhaben Aparthotel Edy Bruggmann AG geht ein längerer Planungsprozess voraus. Bereits im Jahr 2007 wurde seitens des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation ein Erneuerungsbedarf für die Hotelanlage anerkannt. In den letzten Jahren sind fünf Hotel- und Gastronomiebetriebe in den Flumserbergen zugegangen ([redacted]).
Dass sowohl der Grundeigentümer als auch die Gemeinde Flums bestrebt sind, den bestehenden Hotelbetrieb aufrechtzuerhalten und den zukünftigen Anforderungen - insbesondere hinsichtlich des betrieblichen Ablaufs und der Gestaltung - anzupassen, liegt aus

ortsplanerischer Sicht im öffentlichen Interesse. Die Flumserberge sind gemäss Kantonalem Richtplan (Richtplangeschäft Nr. V51, S. 2) nebst dem Pizol und dem Obertoggenburg zudem eines der drei Hauptskigebiete im Kanton St. Gallen. Zudem sind die Flumserberge auch ein bekanntes Wandergebiet. Den vorgesehenen Perimeter für den Gestaltungsplan, umfassend die Grundstücke Nr. 703 und 1219, wird mit einer Fläche von knapp 5'000 m^2 ebenfalls als zweckmässig erachtet.

Gegenüber der Regelbauweise des kommunalen Baureglements sind mit Gestaltungsplan gemäss Art. 15 der Besonderen Vorschriften folgende Abweichungen vorgesehen:

	Regelbauweise Art. 7b BauR	Geplantes Bauvorhaben
Max. Vollgeschosszahl	3 VG plus 1 DG*	6 VG*
Max. Firsthöhe	13.00 m	21.00 m (heute best. 17.94 m)
Max. Gebäudehöhe	10.00 m	
Max. Gebäudelänge	30.00 m	72.50 m m (heute best. ca. 70 m)
Grenzabstand klein	6.00 m	laut Art. 15 Bes. Vorschriften eingehalten
Grenzabstand gross	10.00 m	laut Art. 15 Bes. Vorschriften eingehalten
Ausnützungsziffer	0.7 bzw. 0.9	0.95 (+ 6 %)

*UG darf für gewerblich genutzte Räume voll genutzt werden, ohne als Vollgeschoss zu zählen

Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache eingegangen, welche vom Gemeinderat Flums abgewiesen wurde. Das Baudepartement wies mit Entscheid vom 19. Juli 2013 den dagegen erhobenen Rekurs ab. Gegen diesen Rekursentscheid ist beim Verwaltungsgericht eine Beschwerde hängig.

Gemäss Art. 28 BauG kann die politische Gemeinde zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümer im Plangebiet Gestaltungspläne erstellen, welche die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen projektmässig bis in Einzelheiten, beispielsweise durch Festlegung des Grundrisses, regeln. Aufgrund dieser Zweckbestimmung wird deutlich, dass an einen Gestaltungsplan höhere Anforderungen gestellt werden als an einen Überbauungsplan. Gegenüber Letzterem, bei welchem die wichtigsten Eckpunkte eines Bauvorhabens festgelegt werden, weist der Gestaltungsplan bereits ein detailliert umrissenes Bauvorhaben auf Stufe Vorprojekt auf. Die eingereichten Unterlagen weisen den für einen Gestaltungsplan üblichen Detailierungsgrad auf. Die Frage der städtebaulich vorzüglichen Gestaltung wurde durch das Hochbauamt im Rekursverfahren wie folgt positiv beurteilt: Der vorliegende Gestaltungsplan stellt sicher, dass die bestehende Situation bereinigt und ein ortsbaulich und architektonisch vorzügliches Gesamtkonzept realisiert werden kann.

Gemäss Art. 68 BauG sind höhere Häuser, d.h. Bauten mit sechs und mehr Geschossen oder mit mehr als 20 Meter Gebäudehöhe, in anderen als Industriezonen nur gestützt auf eine Überbauungs- oder Gestaltungsplan zulässig. Da der geplante Neubau weniger als acht Vollgeschosse aufweist und die geplante Gebäudehöhe unter 25 Metern liegt, gelten die Bestimmungen nach Art. 69 BauG nicht. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind immer gesamthaft zu beurteilen, wobei mit einem Gestaltungsplan erheblichere Abweichungen ermöglicht werden können als mit einem Überbauungsplan. Bei höheren Häusern sowie auch bei Hochhäusern wird die Zonierung zudem jeweils derart angepasst, dass von der "höchsten" geltenden Zone ausgegangen wird. Am Grossberg ist dies gerade mal die dreigeschossige Kernzone - Flumserberg K-B. Dadurch weist der Neubau

hinsichtlich der Gebäudehöhe eine Erhöhung um 8 m (+61.5 %) gegenüber der Regelbauweise auf. Auch wenn der Neubau gewisse Einschränkungen der direkten Belichtung in den Morgenstunden als auch der Aussicht mit sich bringen wird, so wird die Situation der Nachbarschaft gesamthaft nicht erheblich beeinträchtigt. Anstelle des bisherigen dreigeschossigen Mittelbaus soll nämlich ein neuer, als eingeschossig wahrnehmbarer Verbindungsbau erstellt werden. Dies bedeutet, dass der bestehende Verbindungsbau auf einer Länge von 27 m in einem erheblichen Ausmass reduziert wird. Zudem wird die Ausnützungsziffer gegenüber der Regelbauweise von 0.9 lediglich um 6 % auf 0.95 erhöht.

Die nun aufgelegenen Unterlagen wurden am 17. August 2012 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die in der Vorprüfung gemachten Ausführungen sind im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt.

Gemäss Art. 9 der Besonderen Vorschriften wird die Anlieferung über die Parkierungsfläche auf der Ostseite abgewickelt. Zudem soll das Areal bis auf die Bereiche der Tiefgarageneinfahrten und der oberirdischen Parkplätze auf der Ostseite der Bauten verkehrsfrei gehalten werden. Laut dem Situationsplan liegen die oberirdischen Parkplätze jedoch im Westen. Im vorgeprüften Exemplar wurde denn auch der Begriff "Westseite" und nicht "Ostseite" festgelegt. Entsprechend dem richtigen Planeintrag sind die vorliegenden Besonderen Vorschriften zu korrigieren.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der vorliegende Gestaltungsplan aus ortsplanerischer und gestalterischer Sicht geeignet ist, um eine gemäss Art. 27 BauG bessere Überbauung als nach zonengemässer Nutzung zu ermöglichen. Die Interessen der Nachbarn werden mit dem Gestaltungsplan gesamthaft nicht stärker beeinträchtigt. Der Perimeter ist ebenfalls zweckmässig abgegrenzt.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'550.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen
- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopien
- Verwaltungsgericht
- Rechtsabteilung (ohne genehmigten Planerlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt und Energie
- Hochbauamt
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt - Rechtsdienst