

Bericht

Aufgabenstellung

Ziel eines kooperativen Verfahrens ist es, verbindliche und politisch abgestimmte Rahmenbedingungen für zukünftige Projektentwicklungen im Planungsareal zu schaffen. Dabei sollen Baumassen und Baukörpersetzungen, Höhenentwicklungen, Durchwegungen, Blickachsen, Platzbildungen etc. unter Berücksichtigung der bestehenden verkehrstechnischen Erschließungen und der bestehenden und geplanten fußläufigen Verbindungen entwickelt werden.

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst drei Baufelder. Diese sind:

- | | |
|-----------|--|
| Baufeld A | Der bestehende Parkplatz der Hochjochbahn (GP 152/1, 152/2, 152/3, 152/4) |
| Baufeld B | Die bereits gewidmeten Grundstücke im Hangbereich nördlich des Hochjochbahnparkplatzes (GP 264, 266, 267/1, 267/2) |
| Baufeld C | Der Bereich der bestehenden Hochjochbahn mit den angrenzenden Liegenschaften, welche sich im Eigentum der Silvretta Montafon befinden (GP 253/1, 253/2, 253/3, 255, 263/2, BP 1119, 1203 und 1263) |

Teilnehmer am kooperativen Planungsverfahren

Bergmeisterwolf Architekten, Brixen

Delugan Meissl Associated Architects, Wien

Fink Thurnher Architekten, Bregenz

Raumprogramm

Den Planungsteams wurden folgende Wünsche betreffend Raumprogramm mitgeteilt:

- | | |
|-----------|--|
| Baufeld A | 200 Zimmer + Restaurant / Barbereich, SPA – Bereich, Verwaltung – ca 14.000 m ² und eine Garage mit ca 550 Parkplätzen |
| Baufeld B | Für das Baufeld B wurde kein Raumprogramm vorgegeben. Es handelt sich um bereits gewidmete Grundstücke, für die Rahmenbedingungen für eine ortsverträgliche Bebauung vorzuschlagen sind. |
| Baufeld C | Sporthandel samt Lager ca 1000 m ² , Cafe / Bar mit ca 300 m ² , Apartments ca 1300 m ² sowie Möglichkeit für die Errichtung einer Talstation für eine Einseilumlaufbahn zu einem späteren Zeitpunkt. Die Silvretta Montafon erarbeitete eine grobe Skizze für die Talstation einer Einseilumlaufbahn, bei der alle Fahrbetriebsmittel (Gondeln) in der Talstation untergebracht wurden in 2 Varianten. |

Variante 1 – alle Fahrbetriebsmittel auf Einstiegs-/Ausstiegsebene und

Variante 2 – Fahrbetriebsmittel eine Ebene unter der Einstiegs-/Ausstiegsebene

Prozessablauf

Es war vorgesehen, dass die Planungsteams in drei Workshops Vorschläge zur Findung der Rahmenbedingungen erarbeiten und nach den Workshops jeweils Feedbackrunden mit den politischen Vertretern der Gemeinde, dem Gestaltungsbeirat der Gemeinde Schruns und den Vertretern der Silvretta Montafon durchgeführt werden.

Erste Runde

Im ersten Workshop wurden von den Planungsteam jeweils Vorschläge erarbeitet, die auf Grund der Komplexität der Aufgabe sehr unterschiedlich ausfielen. Die Teams entschlossen sich, Fragen die durch die Beschäftigung mit der Aufgabe entstanden, durch Vorlage von drei völlig unterschiedlichen Konzepten mit dem Feedbackteam zu besprechen, und mögliche Vorteile / Nachteile der unterschiedlichen Ansätze herauszuarbeiten.

Als Resümee zu den Vorschlägen der ersten Runde wurden vom Feedbackteam für die weitere Bearbeitung folgende Aussagen getätigt:

- | | |
|-----------|---|
| Baufeld A | Das Volumen, das bei Unterbringung des gesamten gewünschten Raumprogrammes entsteht, führt zu einer nicht vertretbaren Dichte bzw je nach Ausformulierung der Baukörper zu einer unangemessenen Höhenentwicklung der Baukörper und das Raumprogramm ist entsprechend zu reduzieren. Dabei sollte ein Platz im Bereich der Talstation (hinter dem Friedhof) entstehen und die Gebäudehöhen sollten nur punktuell 6 Vollgeschosse aufweisen. |
| Baufeld B | Die Untersuchung für mögliche Bebauungen des Baufeldes B erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt. |
| Baufeld C | Die Vorschläge für die Bebauung des südlich der bestehenden Talstation befindlichen Grundstücke (Abbruch der Gebäude auf BP 1203 und 1263) zeigen bei Unterbringung des gesamten Raumprogrammes eine für die Hangbebauung unpassende Volumetrie. Zudem ist eine spätere Adaptierung der Seilbahn in eine Einseilumlaufbahn bei gleicher Trassenführung der Seile nicht mehr möglich.
Es wird daher empfohlen,
a) mögliche Volumen der Seilbahnstation zu definieren und
b) auf eine Bebauung dieses Baufeldes zu verzichten, um die Schiabfahrt bis zum Vorplatz führen zu können und das Baufeld für eine neue Seilbahn frei zu lassen. |

Zweite Runde

Baufeld A

Im zweiten Workshop einigten sich Bergmeisterwolf und Fink Thurnher auf ein gemeinsames Projekt für das Baufeld A auf Basis der Empfehlungen der ersten Feedbackrunde mit einer Bruttogeschossfläche von ca 13.000 m² und Delugan Meissl verfolgten weiterhin ihren in der ersten

Runde vorgetragenen Entwurf in reduzierter Dichte (ebenfalls ca 13.000 m2 BGF) und in leicht reduzierter Höhenentwicklung.

Der Gestaltungsbeirat verfasste eine detaillierte Projektbeschreibung beider Projekte mit Datum 19.02.2024 und formulierte dabei die Hoffnung, dass in der weiteren Bearbeitung ein gemeinsamer Entwurf aller Planungsteams entsteht und nicht das Feedbackteam die Funktion als Preisgericht eines konkurrierenden Verfahrens einnehmen muss.

Im Resümee des Feedbackteams zur zweiten Runde werden unter anderem folgende Punkte für das Baufeld A festgehalten:

- die in beiden Konzepten gezeigte Bruttogeschossfläche von 13.000 m2 werden in geeigneter Gliederung in einzelne Baukörper als möglich erachtet. Die 13.000 m2 sollten aber auch bei einer Steildachlösung eingehalten werden.
- Die Abstufungen in den Gebäudehöhen zu dem anschließenden Maßstab des dorfbaulichen Kontextes wird als richtig und zielführend gesehen.
- Eine freiräumliche Ausweitung gegen den Friedhof wird als Übergang zur neuen Hotelbebauung als sinnvoll beurteilt
- Bei der als sinnvoll erachteten Aufteilung des Volumens auf mehrere Baukörper wird die Konzeption einer oberen Platzebene und der unteren Piazza kritisch gesehen. Es müssen andere verbindende Elemente überprüft werden, die eine direkte Anbindung und Zugänglichkeit der Baukörper auf der Erdgeschossfläche ermöglichen und die funktionalen Verbindungen des Hotelbetriebes zulassen.
- Brückenartige Verbindungen der Obergeschosse sind bei der Aufteilung auf mehrere Geschosse störend und der Absicht der Gliederung entgegenlaufend.
- Die Einfahrt in die Tiefgarage sollte gedeckt oder Teil der Gebäudevolumen sein.

Baufeld C

Das Resümee für Baufeld C lautet, dass eine neue Einseilumlaufbahn mit allen Fahrbetriebsmitteln in der Talstation auf Grund des entstehenden Volumens nicht denkbar ist. Alternativen zur Unterbringung der Fahrbetriebsmittel sind zu prüfen.

Dritte Runde / Abschluss

Baufeld A

Im Workshop der Planungsteams wurden die Schlussfolgerungen des Feedbackteams ausführlich diskutiert und gemeinsam wurde ein Konzept erarbeitet, das aufbauend auf den Empfehlungen folgende Bebauung vorschlägt:

Das Volumen des Hotels soll auf drei Baukörper aufgeteilt werden, die jeweils wieder - ähnlich wie das dicht bebaute Ortszentrum von Schruns – aus drei geclusterten Volumen bestehen und in der Höhe differenziert in Erscheinung treten.

Gemeinsam formulieren die drei Baukörper einen großzügigen Platz des Ankommens und Verteilens auf der Nordseite des Friedhofes. Dieser Platz ist Vorplatz für das Hotel, Ausgangspunkt für die Nutzer der Seilbahn, Endpunkt für die Schipiste vom Hochjoch und Platz für unterschiedliche Bespielungen im Sommer und im Winter. Gleichzeitig liegt der „Hochjochplatz“ im Schnittpunkt der Durchwegung und ist ein wesentlicher Aufenthaltsort im Dorf – ähnlich wie der Kirchplatz, der Sternenplatz mit der künftig neuen Volksschule und der Silvrettaplatz.

Die Differenzierung der Baukörper in Lage und Höhe (E+1 bis E+5) vermittelt mit dem kleinteiligeren Umfeld, bietet durch die Staffelung der Geschosse attraktive Terrassen für Gastronomie und Spabereiche und lässt Durchblicke sowohl in Ost-Westrichtung als auch in Nord-Südrichtung zu.

Die aufgezeigte Organisation des Hotels mit Empfang und Restaurant / Küche im Erdgeschoss der nördlichen Baukörper und öffentlichen Funktionen für den südwestlich gelegenen Solitärbaukörper entspricht gängigen Standards der gewünschten Hotelkategorie. In den Obergeschossen befinden sich die 116 Zimmer und 27 Suiten mit Ausblicken ins Dorf sowie die umgebende Landschaft. Als Zusatzangebot werden Gastronomie- und Spabereiche mit vorgelagerten Außenterrassen und herrlicher Panoramasicht angeboten.

Die Bebauung weist eine Bruttogeschossfläche von 12.800 m² auf und bildet das Maximum des ortsbaulich Verträglichen.

Die Parkierung erfolgt in mehreren Untergeschossebenen und dient dem Hotel und der Seilbahn. Die Garage ist im Bereich des „Hochhochplatzes“ mit einer entsprechenden Humusschicht so auszuführen, dass auch grosskronige Bäume gepflanzt werden können.

Die Materialisierung soll mit „hartem“ Sockel aus Sichtbeton oder Naturstein und „weichen“ Aufbauten aus einem konstruktiven Holzbau erfolgen.

Baufeld B

Die Hangbebauung nördlich des Hochjochparkplatzes soll typologisch dem Hang und nicht der Ebene des Dorfzentrums zugeordnet werden. Daraus ergibt sich, dass die ortstypischen Einzelhäuser mit Satteldach und Firstrichtung zum Tal weitergeführt werden sollen.

Innerhalb des Baufeldes gibt es jedoch zwei unterschiedliche Bereiche. Dies ist

- der Übergang von der Ebene in den Hang nördlich des neu geplanten Hotels. In diesem Bereich können die Gebäude talseitig 4 Vollgeschosse + Dachgeschoss (ohne Kniestock) ausgeführt werden. Die Dichte sollte für diesen Bereich mit mind. 70 und max. 80 begrenzt werden. Gebäudebreiten max. 13 Meter, ein Einzelgebäude bis max. 16 Meter ist möglich. Gebäudetiefe (N-S) bis 20 Meter.
- Im nördlichen Teil des Hangbereiches können die Gebäude talseitig 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss (ohne Kniestock) aufgeführt werden. Die Dichte sollte für diesen Bereich mit max. 50 begrenzt werden. Gebäudebreiten max. 13 Meter, Gebäudetiefe (N-S) bis 13 Meter.

Materialisierung für beide Bereiche mit „hartem“ Sockel aus Sichtbeton oder Naturstein und „weiche“ Aufbauten als konstruktive Holzbauten.

Die Parkierung für den südlichen Bereich sollte in Garagen erfolgen, deren Einfahrt sollte in das östlichste Gebäude integriert sein oder an die Garage des südlichen Hotels angebunden werden.

Baufeld C

Die Überlegungen für eine neue Talstation mit einer Einseilumlaufbahn und Fahrbetriebsmittel in der Mittel- oder Bergstation wurden seitens der Silvretta Montafon weitergeführt und es wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro Lang-Vonier ein Konzept entwickelt.

Im Gebäude der neuen Talstation ist erdgeschossig eine Verkaufsfläche vorgesehen, in der darüberliegenden Ebene befinden sich der Ticketverkauf, die Zu- und Abgänge von den Einstiegstellen und die WC-Anlagen. In der obersten Ebene befinden sich die Ein- und Ausstiegstellen der Seilbahn. Darüber ist noch die Seilbahntechnik in einem zurückgesetzten Dachaufbau verortet.

Die Ausmaße des Gebäudes sind ca 38 x 20 Meter, die Gebäudehöhe beträgt ohne Aufbau ca 15,5 Meter.

Weiterführende qualitätssichernde Maßnahmen

Es wird empfohlen, einen Projektsicherungsvertrag zwischen Gemeinde Schruns und der Silvretta Montafon mit dem Ziel abzuschließen, die aufgezeigten Qualitäten im weiteren Projektverlauf beizubehalten und letztlich auf die gebauten Objekte übertragen zu können. Dies betrifft ohne Anspruch auf Vollständigkeit folgende Punkte:

- Differenzierte Ausbildung der Baumasse in Lage und Höhenentwicklung von 2 bis 6 oberirdischen Geschossen
- Begrenzung der oberirdischen Bruttogeschoßfläche mit maximal 13.000 m²
- Schaffung eines Platzes an der Südostecke des Grundstückes im Anschluss zum Friedhof
- Öffentliche Durchwegung durch das Grundstück in Ost-West-Richtung sowohl entlang beider Grundstücksgrenzen als auch in der Mitte des Grundstückes
- Erhaltung von Blickachsen sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung in etwa in Grundstücksmitte
- Materialisierung der Baukörper mit hartem Sockel in Sichtbeton oder Naturstein und weichen Aufbauten in Holz
- Schaffung eines hochwertigen und öffentlich zugänglichen Außenraumes für unterschiedliche Nutzungsszenarien mit hochstämmiger Bepflanzung und dem dafür erforderlichen Schichtaufbau auf unterbauten Bereichen (Garage)
- Erstellung einer einzigen Garageneinfahrt sowohl für das Hotel als auch für die notwendigen Parkplätze der Seilbahn möglichst in einem der Hochbauten integriert
- Schaffung einer Anbindemöglichkeit für eine Garage für die nördlich angrenzenden und bereits gewidmeten Grundstücke und Duldung der Garagenanbindung für die beschriebenen Grundstücke
-