

**Sitzungstermin**                      **20.11.2024**                      **in Schruns**

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 Spa-Bereiche 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 m<sup>2</sup> auf.

Die Parkierung erfolgt in mehreren Untergeschossebenen und dient dem Hotel und der Seilbahn. Die Garage ist im Bereich des „Hochjochplatzes“ 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

(Auszug aus dem Bericht des Planungsteams)

Die Hangbebauung nördlich des Hochjochparkplatzes soll typologisch dem Hang und nicht der Ebene des Dorfsentrums 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 den Platz vor Durchfahrtsverkehr möglichst entlasten in das östlichste Gebäude integriert sein oder an die Garage des südlichen Hotels angebunden werden.

## Baufeld C

(Auszug aus dem Bericht des Planungsteams)

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.

## Stellungnahme und Schlussbericht:

Nach der anfänglichen eher konkurrenzierenden Arbeitsmethodik, der in einem kooperativen Planungsprozess mit drei Planungsteams beauftragten Untersuchung zur dorfbaulichen Entwicklung des Hochjochbahnareals konnte nach der zweiten Zwischenpräsentation die dazumal noch besprochenen zwei Konzepte zu einem überzeugenden Vorschlag verdichtet werden. Für den Gestaltungsbeirat bestätigt sich die Erfahrungen mit kooperativen Planungsprozessen, dass ein überzeugendes und tragfähiges Ergebnis, in dem sich alle partizipierenden Parteien einbringen und in einem abgestuften, diskursiven Verfahren auch mitbewerten und korrigieren können, gemeinsam erarbeitet werden kann.

Der vorgestellte Lösungsvorschlag, der die drei Bearbeitungsperimeter umfasst, erfüllt gesamthaft überzeugend die Anforderung nach einer orts- wie landschaftsverträglichen Einbindung neuer Bauvolumen, in der verlangter wirtschaftlich vertretbaren Größe, in den bestehenden baulichen wie auch landschaftlichen Kontext.

Im Zentrum standen die Überlegungen zur baulichen Entwicklung im Baufeld A, dass in zentraler Lage und in unmittelbarer Nähe zur Talstation der Luftseilbahn als Hotelstandort vorgesehen ist und mit einer städtebaulich verträglichen Baudichte und Baukörperkonfiguration einen wirtschaftlichen Betrieb erlauben muss.

An diese zentrale Fragestellung geknüpft waren die gewünschten Aussagen zu den angrenzenden Grundstücken, die den umgebenden Hangfuss betreffen und im östlichen Bereich die Talstation der Luftseilbahn miteinbeziehen ( Baufeld C ) sowie im nördlichen ansteigenden Hang die Grundstücke der aktuellen FS Tourismusbetrieb betreffen ( Baufeld B ).

## Baufeld A

Die Konzeption der drei Baukörper, die jeweils in sich noch einmal in unterschiedliche Teilvolumen aufgliedert werden, wird als geeignet gesehen, um eine überzeugende maßstäbliche Eingliederung der neuen Baumasse in den vorgefunden dorfbaulichen Kontext zu ermöglichen. Für die Situierung der Baukörper, die Höhenstaffelung von zwei bis sechsgeschossig ist das präzise Verhältnis von Freiraum, Durchblick und entstehenden zwischenräumlichen Beziehungen entscheidend und in der vorgestellten Konzeption ideal gezeigt. Folgende Punkte sind für eine weitere Projektentwicklung als Rahmenbedingungen zu beachten und einzuhalten:

- Höhenstaffelung der Gebäude bis maximal sechs Geschosse / Anordnung der Geschossigkeit in Übereinstimmung mit der präzisen Gebäudesituation und dem angrenzenden baulichen sowie landschaftlichen Kontext
- Begrenzung auf ca. 12'800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche als maximale Dichte
- Zentrale Platzbildung gegenüber dem Friedhof / räumliche Verknüpfung von Ebene und Hang auch als Endpunkt der Abfahrts piste gedacht / Aufenthaltsqualität für angelagerte öffentliche Nutzungen
- Die Hotelnutzung in den drei Baukörpern kann ein erdgeschossiges Verbindungsgebäude zwischen maximal zwei Baukörpern erhalten
- Zusätzliche öffentliche Nutzungen als Ergänzung der Hotelnutzung im Erdgeschoss
- Durchblicke in Ost-Westrichtung zum Dorfzentrum wie auch in Nord-Südrichtung zum aufsteigenden Hang muss garantiert werden
- Eine Durchwegung in Ost-Westrichtung zum Dorfzentrum ist zu ermöglichen
- Die Abfahrt in die Tiefgarage ist in südlicher Randlage anzuordnen oder in einem Baukörper zu integrieren
- Die Baukörper sollen mit einer flachen Eindeckung die Dachnutzung ermöglichen, um so das Erdgeschoss von geforderten Hotelnutzungen entlasten zu können
- Die Tiefgarage ist für die Parkierung des Hotels und der Bergbahn auszulegen
- Die dem Grundstück westlich anschließende Zone soll weiterhin, wie im Zonenplan vorgesehen, von einer Bebauung freigehalten werden

## Baufeld B

Die Untersuchung zeigt hier eine Bebauungstypologie, die klar dem Bauen am Hang verpflichtet ist, sowohl in der Körnung der einzelnen Baukörper wie auch in der Bebauungsdichte. Mit diesen gewählten und für den Gestaltungsbeirat richtigen Parametern wird eine zur Bebauungsmuster der Ebene mit den großvolumigen Baukörpern der Hotelnutzung unterschiedliche Bebauungsstruktur erzeugt, die sich stimmig einfügt.

Je höher sich die Bebauung vom Talboden entfernt, desto feinkörniger sollten die neuen Baukörper ausgeformt werden, um so einen maßvollen Übergang zur anschließenden kleinvolumigen Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Folgende Punkte sind für eine weitere Projektentwicklung als Rahmenbedingungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Nutzungszone für Beherbergungsbetriebe soll weiterhin bestehen bleiben. Dies ermöglicht der Gemeinde eine Mitsprache bei zukünftigen Projektentwicklungen in diesem Baufeld.
- Im Übergang von der Talebene in den Hang können die Baukörper talseitig 4 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss ohne Kniestock aufweisen. Die Dichte muss sich in diesen Bereich zwischen mind. 70 und max. 80 bewegen. Gebäudebreiten max. 13 Meter, ein Einzelgebäude bis max. 16 Meter wäre jedoch auch denkbar. Gebäudetiefe (N-S) sollen 20 Meter nicht überschreiten.

- Im Übergang zur westlich gelegenen Freihaltezone können die Gebäude talseitig mit max. 3 Vollgeschosse sowie einem Dachgeschoss (ohne Kniestock) aufgeführt werden. Die Dichte ist für diesen Bereich mit max. 50 zu begrenzen. Gebäudebreiten max. 13 Meter, Gebäudetiefe (N-S) bis 13 Meter.
- Die Parkierung müsste in einer Tiefgarage erfolgen, die über die über die Tiefgarage auf dem Baufeld A erschlossen wird. Es wird angeraten, dass die Gemeinde diese Durchfahrtsrechte zur Entlastung der Straße und einem Verhindern von Fahrverkehr in die Tiefe des Grundstücks zwischen den Grundeigentümern vereinbaren lässt.

#### Baufeld C

Die vertiefte Auseinandersetzung mit möglichen Bebauungsstrukturen auf den Baufeldern hat gezeigt, dass die baulichen Auswirkungen eines längerfristig nötigen Ersatzes der bestehenden Luftseilbahn in Form einer zusätzlichen Studie aufgezeigt werden müssen.

Diese Studie wurde durch das Architekturbüro Lang Vonier, Schruns im Auftrag der Simo erbracht. Die Studie hat gezeigt, dass das Bahngebäude der angedachten Einseilumlaufbahn die bauliche Dimension des Bestandsgebäude um ein Vielfaches vergrößern wird. Im Entwicklungsprozess der Studie konnte sichergestellt werden, dass die Parkierung der Kabinen in der Zwischenstation angeordnet werden kann und somit die baulichen Ausmaße der Talstation auf die betrieblichen Minimalmaße reduziert werden können.

Die nötige Ausfahrthöhe der Kabinen macht es möglich, dass im Erdgeschoss eine Verkaufsnutzung innerhalb der Gebäudeausmasse Platz finden kann. Die Ausmaße des Baukörpers mit ca. 20 x 38 Meter sowie die Gebäudehöhe (ohne die technischen Aufbauten der Bahn) von ca. 15.5 Meter sind nicht nur einzuhalten, sondern sollen mit geeigneten gestalterischen Maßnahmen möglichst noch minimiert werden.

Als wichtige Erkenntnis kann zudem festgehalten werden, dass die Talstation als solitärer, präzis geformter Baukörper vom natürlichen Hangverlauf umschlossen werden muss. So kann der Hang bis zur Straße geführt werden und ermöglicht die winterliche Talabfahrt bis zum neu geschaffenen Außenplatz auf dem Baufeld A zu führen. Es sollen demzufolge auch keine weiteren Bauten in diesem Baufeld in den Hang gebaut werden.

Der Gestaltungsbeirat zeigt sich sehr befriedigt über die Möglichkeit und Bereitschaft mit dem gewählten kooperativen Planungsverfahren und mit allen Beteiligten die Grundlage für eine Bebauung zu definieren, die in ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum aber auch in direkter Nachbarschaft zum Friedhof ein dorfbaulich sensibles Gebiet neu prägen wird.

Das Resultat zeigt auch eindrücklich auf, dass eine Bebauungsstruktur und Dichte entwickelt und definiert werden konnte, die eine überzeugende Einbettung der neuen Baumasse in die bestehende dörflichen Baustruktur wie auch ins umgebende Landschaftsbild ermöglicht und dies unter Einhaltung den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des gewünschten Hotelbetriebs.

Markus Innauer

Dieter Jüngling



Anton Nachbaur-Sturm