



Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

A 6900 Bregenz
A.-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 9646633
Fax +43 5574 2099203290

A 1070 Wien
Kirchengasse 19/12
Tel +43 1 236 1912 11
Fax +43 1 236 1912 90

bregenz@stadtländ.at
www.stadtländ.at

Gemeinde St. Gallenkirch

REK Ortsteil Garfrescha

Ziele zur räumlichen und baulichen Entwicklung

In Zusammenarbeit mit
LANG VONIER ARCHITECTEN ZT GMBH, Schruns

St. Gallenkirch, am 29.1.2019

REK Orteilsteil Garfrescha

Ziele zur räumlichen und baulichen Entwicklung

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	3
AUFGABENSTELLUNG	3
AUSGANGSSITUATION, RAHMENBEDINGUNGEN	3
ZIELSETZUNGEN	9
RÄUMLICHES LEITBILD GARFRESCHA	12

VORBEMERKUNG

Der Entwurf zum Räumlichen Entwicklungskonzept für den Ortsteil Garfrescha der Gemeinde St. Gallenkirch wurde vom 2.5. bis zum 30.5.2018 zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt aufgelegt. Die während der Auflage eingebrachten Änderungsvorschläge wurden anschließend seitens von stadland beurteilt und der Gemeinde übermittelt. Im Unterschied zum Entwurf beschloss die Gemeindevertretung am 6.9.2018 eine wesentliche Änderung betreffend die Ausdehnung eines Siedlungsweilers. Diese Abänderung wurde in diesen Entwurf eingearbeitet, der wiederum einer einmonatigen Auflage unterzogen wurde. Der Beschluss des REKs Garfrescha durch die Gemeindevertretung erfolgte schließlich am 29.1.2019.

AUFGABENSTELLUNG

Das REK definiert die generellen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Garfrescha. Es soll geklärt werden, welchen Charakter Garfrescha künftig haben soll, wo und unter welchen Rahmenbedingungen eine bauliche Entwicklung möglich ist und wie die Mobilität abgewickelt werden soll. Aufgrund der landschaftlich besonderen Situation und als Grundlage für den bestehenden und bei Bedarf anzupassenden Bebauungsplan, wird ein besonderes Augenmerk auf die Bebauungsstruktur gelegt.

AUSGANGSSITUATION, RAHMENBEDINGUNGEN

Der Ortsteil Garfrescha entwickelte sich in den vergangenen Jahrzehnten vom ursprünglichen Maisäß zu einem Feriendorf. Es liegt mitten im Schigebiet von Silvretta Montafon auf einer Höhe von ca. 1.450 bis 1.550 m Seehöhe.

Garfrescha befindet sich auf einer für diese Region relativ flachen Stelle, auch wenn das Gelände in Richtung Süden ansteigt. In Richtung Westen fällt das Gelände steil in Richtung eines Grabens ab. Im Osten wird der Weiler von einem Berghang eingerahmt.

Bebaut ist der Bereich mit rund 40 Ferienhäusern, sowie mit zwei Gastronomiebetrieben, einer davon bietet zusätzlich Unterkünfte an. Schipisten und Schilifte führen direkt an die Siedlung von Garfrescha heran und teilweise auch durch den Siedlungsbereich.

Erschließung

Die Zufahrt erfolgt vom Tal über einen rd. 5,5 km langen Forstweg, der im Winter als Schi- und Rodelabfahrt genutzt wird und daher zu dieser Zeit nicht mit dem Auto befahrbar ist. Die Zugänglichkeit und den Transport übernehmen im Winter eine Doppelsesselbahn bzw. eine Materialseilbahn. Auch im Sommer wird das ehemalige Maisäß weitgehend autofrei gehalten, Parkplätze befinden sich am Rand der Gebäudeweiler, bei den Häusern selbst kann in der Regel nicht parkiert werden.

Flächenwidmung

Als Bauland Wohngebiet, in dem auch Ferienhäuser errichtet werden dürfen, sind die Grundflächen der einzelnen Ferienegebäude gewidmet, die beiden Gastronomiebetriebe sind als Baumischgebiet, die Bergstation der Garfreschabahn sowie die Kapelle als Freifläche Sondergebiet (Liftstation bzw. Kapelle) festgelegt. Ansonsten ist die Bergparzelle als Freifläche Landwirtschaftsgebiet bzw. Wald gewidmet. Der Großteil des gewidmeten Baulands ist bebaut, lediglich 4 Bauplätze sind noch verfügbar. Auffallend ist, dass die gewidmeten Bauflächen nicht immer ganz dem Baubestand entsprechen. Diese Differenzen dürften sich durch den Übergang vom analogen zum digitalen Planwerk ergeben haben.

Bebauungsplan

Für Garfrescha wurde ein eigener Bebauungsplan erlassen, der wesentliche Bestimmungen zur Kubatur und Gestaltung der Gebäude festgelegt:

<p>Gemeinde St. Gallenkirch</p> <p>Bebauungsplan Garfrescha</p>	
--	---

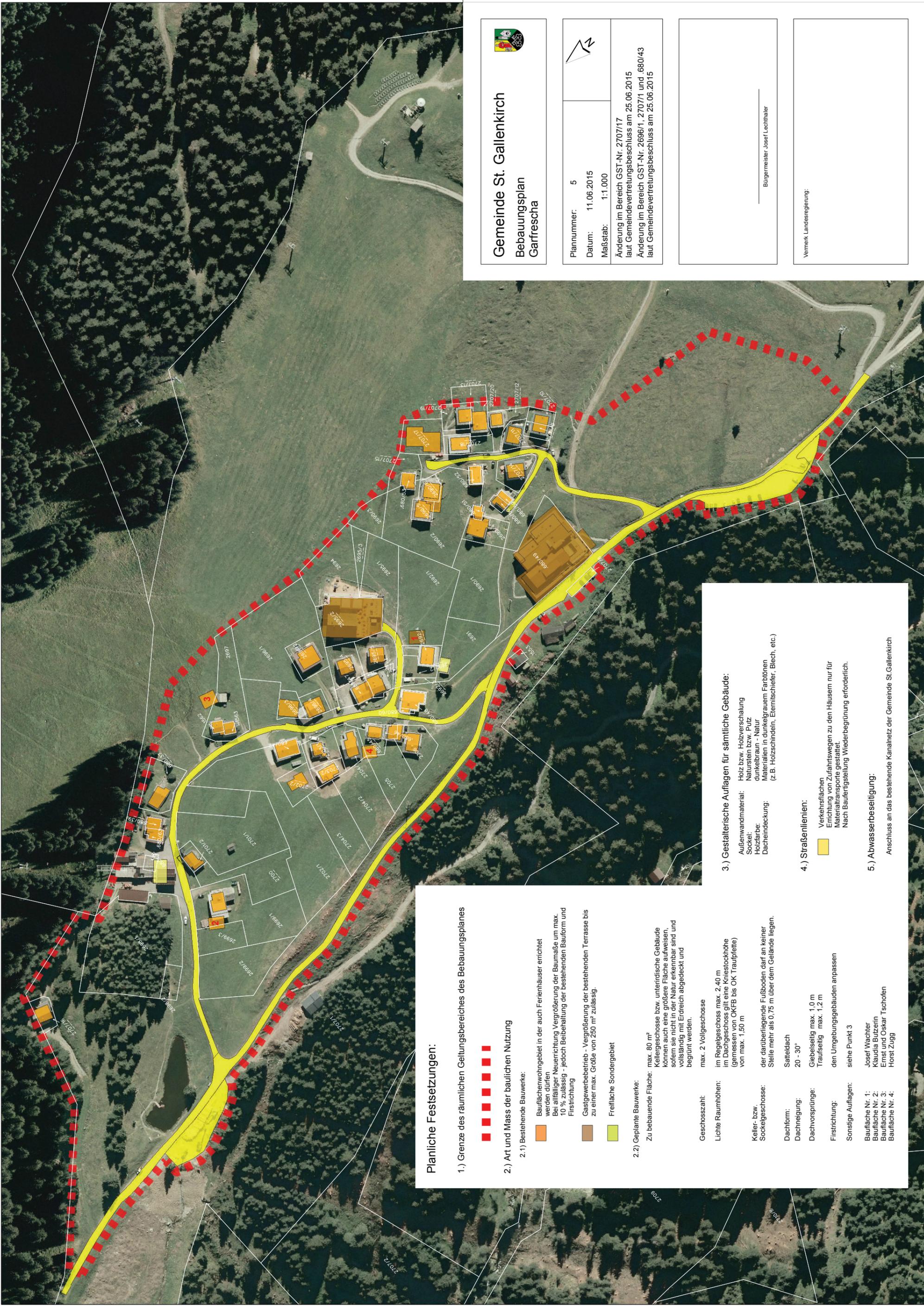
<p>Plannummer: 5</p> <p>Datum: 11.06.2015</p> <p>Maßstab: 1:1.000</p>	
<p>Änderung im Bereich GST-Nr. 2707/17 laut Gemeindevertretungsbeschluss am 25.06.2015</p> <p>Änderung im Bereich GST-Nr. 2696/1, 2707/1 und .680/43 laut Gemeindevertretungsbeschluss am 25.06.2015</p>	

 <p><i>Josef Lechthaler</i></p> <p>Bürgermeister Josef Lechthaler</p>
--

<p>Vermerk Landesregierung:</p> <p>AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG</p> <p>Genehmigt mit Bescheid vom 17.09.2015 Zl.: VIIa-603.70.01-17</p> <p>Für die Vorarlberger Landesregierung im Auftrag <i>Dr. Rainmund Fend</i></p> 
--

Genehmigung Bebauungsplan 17.09.2015

St. Gallenkirch
REK Garfrescha
30.11.2018



Gemeinde St. Gallenkirch
Bebauungsplan
Garfrescha

Plannummer: 5
 Datum: 11.06.2015
 Maßstab: 1:1.000



Änderung im Bereich GST-Nr. 2707/17
 laut Gemeindevertretungsbeschluss am 25.06.2015
 Änderung im Bereich GST-Nr. 2696/1, 2707/1 und 680/43
 laut Gemeindevertretungsbeschluss am 25.06.2015

Bürgermeister Josef Lechtaler

Vermerk Landesregierung:

Planliche Festsetzungen:

1.) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



2.) Art und Mass der baulichen Nutzung

2.1) Bestehende Bauwerke:

-  Bauflächenwohngebiet in der auch Ferienhäuser errichtet werden dürfen
 Bei allfälliger Neuerrichtung Vergrößerung der Baumaße um max. 10 % zulässig - jedoch Beibehaltung der bestehenden Bauform und Firstrichtung
-  Gastgewerbebetrieb - Vergrößerung der bestehenden Terrasse bis zu einer max. Größe von 250 m² zulässig.
-  Freifläche Sondergebiet

2.2) Geplante Bauwerke:

- Zu bebauende Fläche: max. 80 m²
 Kellergeschosse bzw. unterirdische Gebäude können auch eine größere Fläche aufweisen, sofern sie nicht in der Natur erkennbar sind und vollständig mit Erdbreich abgedeckt und begrünt werden.
- Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse
- Lichte Raumhöhen:
 im Regelgeschoss max. 2,40 m
 im Dachgeschoss gilt eine Kniestockhöhe (gemessen von OKFB bis OK Traufplatte) von max. 1,50 m
- Keller- bzw. Sockelgeschosse:
 der darüberliegende Fußboden darf an keiner Stelle mehr als 0,75 m über dem Gelände liegen.
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 20 - 30°
- Dachvorsprünge: Giebelseitig max. 1,0 m
 Traufseitig max. 1,2 m
- Firstrichtung: den Umgebungsgebäuden anpassen
- Sonstige Auflagen: siehe Punkt 3
- Baufläche Nr. 1: Josef Wächter
- Baufläche Nr. 2: Klaudia Butzerin
- Baufläche Nr. 3: Ernst und Oskar Tschölen
- Baufläche Nr. 4: Horst Zugg

3.) Gestalterische Auflagen für sämtliche Gebäude:

- Außenwandmaterial: Holz bzw. Holzverschalung
- Sockel: Naturstein bzw. Putz
- Holzfarbe: dunkelbraun - Natur
- Dachendeckung: Materialien in dunkelgrauem Farbtonen (z.B. Holzschindeln, Eternitschiefer, Blech, etc.)

4.) Straßenlinien:

-  Verkehrsflächen
 Errichtung von Zufahrtswegen zu den Häusern nur für Materialtransporte gestattet
 Nach Baufertigstellung Wiederbegrünung erforderlich.

5.) Abwasserbeseitigung:

Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde St.Gallenkirch

Erschließung Seilbahnen, Schigebiet

Die Garfreschabahn (Sesselbahn) führt aus dem Tal vom Ortsteil Gant aus (taleinwärts vom Dorfzentrum) nach Garfrescha. Die bestehende Garfrescha Bahn hat eine aufrechte Konzession bis zum Jahr 2029. Ob eine Erneuerung bereits vor Ablauf der Konzession statt findet bzw. auf welcher Trasse die Garfrescha Bahn zukünftig erneuert wird, ist derzeit offen. Mögliche Varianten für Trassen / Bergstationsstandorte:

- bestehende Trasse mit Bergstation am bestehenden Standort
- Trasse Gant – Garfrescha mit neuer Bergstation im Bereich Vermiel Bahn Bergstation
- Trasse Galgenul – Garfrescha mit neuer Bergstation im Bereich Hafasee
- andere mögliche Trassen / Bergstationspunkte

Aus heutiger Sicht die wahrscheinlichste dieser Varianten ist eine Erneuerung der Garfrescha Bahn auf bestehender Trasse. In Abhängigkeit von zukünftigen Entwicklungen und Überlegungen erfolgt die Festlegung jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Option zur Errichtung einer neuen Bahn von Galgenul aus (als Ersatz für die bestehende Valiserabahn) hat sich vorläufig zerschlagen. Dies hat auch zur Folge, dass der im Bereich Garfrescha angedachte große Pistenbereich für Kleinkinder und ein Übungsgelände nicht im geplanten Umfang angelegt werden. Auch die Errichtung eines neuen Feriendorfs ist dadurch nicht mehr aktuell.

Fotodokumentation (Herbst 2011)



Teich, Blick von Norden



Teich, Blick von Süden



Garfrescha – Bereich Bergstation Garfreschabahn





Einzelnes Gebäude westlich der Liftstation



Mittlerer Weiler von unterhalb



Mittlerer Weiler von oben (rechts Gastronomiebetrieb)



Mittlerer Weiler



Oberer Weiler von unten (rechts Hotel Alpenhof)



Oberer Weiler



Oberer Weiler



Oberer Weiler, Blick von oberhalb



Bereich neben Alpenhof (optionaler Standort Parkplatz)



Möglicher Standortbereich für neuen Siedlungsbereich (links der Straße)



Mögl. Standortbereich für neuen Siedlungsweiler (rechts der Straße) Blick in Richtung Tal

ZIELSETZUNGEN

Garfrescha wird als Feriendorf erhalten und gestärkt.

Der Wandel von Garfrescha vom Maisäß zu einem Feriendorf hat sich bereits vor Jahrzehnten vollzogen. Die Gemeinde steht hinter dieser Entwicklung, definiert Garfrescha daher in erster Linie als ganzjähriges Feriendorf und unterstützt dessen Erhalt und maßvolle Weiterentwicklung.

Die Ferienhäuser sollen das ganze Jahr über genutzt werden, Zweitwohnsitze sind zu vermeiden. Die Vermietung an wechselnde Gäste ist zu bevorzugen, um eine maximal mögliche Belegung der Häuser zu erreichen und das Erscheinungsbild von „geschlossenen Fensterläden“ zu verhindern.

Neue Baulandwidmungen bzw. der Bau neuer Ferienhäuser sind daher nur möglich, wenn eine Vermietung der Häuser als „warme Betten“ (sprich: für eine häufige Nutzung der Wohnung) langfristig und verbindlich sichergestellt wird, dh die Wohnung nicht ausschließlich durch die EigentümerInnen zu Ferienzwecken genutzt wird und über große Zeiträume im Jahr leer steht. Eine gewerbliche Vermietung ist seitens Bauwerber sicher zu stellen und mit der Gemeinde vertraglich abzusichern.

Die Form und der bestehende Charakter des Siedlungskörpers bleiben erhalten.

Der Siedlungskörper von Garfrescha bildet sich aus drei einzelnen, kleinen Siedlungsweilern. Diese Typologie von einzelnen Gebäudegruppen soll auch künftig erhalten bleiben.

Die drei bestehenden Siedlungsweiler können baulich abgerundet, noch nicht genutzte aber ausgewiesene Baulandwidmungen entwickelt werden. Punktuell sind innerhalb der im Leitbild definierten Siedlungsgrenzen zusätzliche Baulandwidmungen möglich. Das bauliche Zusammenwachsen der einzelnen Siedlungsweiler wird jedoch verhindert. Die dazwischen liegenden Grünzüge bleiben erhalten und werden vor einer Überbauung geschützt.

Künftige bauliche Erweiterungen lehnen sich an den bestehenden Siedlungscharakter von Garfrescha an.

Eine bauliche Erweiterung von Garfrescha ist im südlichen Bereich in Form eines neuen Siedlungsweilers prinzipiell möglich. Der neue Siedlungsweiler bietet Platz für rund 15 neue Ferienhäuser. Die tatsächlich mögliche Anzahl hängt von der Erschließung und der Lage der Gebäude ab. Vor einer Baulandwidmung ist das Gelände vermessungstechnisch detailliert zu erheben und ein gesamthafes Bebauungs- und Erschließungskonzept auszuarbeiten. Zur bestehenden Bebauung ist im Bereich der ehemaligen Liftrasse jedenfalls ein Respektabstand einzuhalten. Auch die derzeit hier verlaufende Piste ist zu berücksichtigen.

Wie auch im übrigen Gebiet von Garfrescha praktiziert, soll sich die Baulandwidmung auf die unmittelbar geplante Gebäudefläche beziehen, um die absolute Zahl der Gebäude zu beschränken, großflächige Überbauungen zu vermeiden und das Zusammenwachsen durch Nebengebäuden zu verhindern. Als Richtmaß für die bebaute Grundfläche eines Ferienhauses gilt eine Fläche von rd. 9 mal 9 Metern, bzw. 80m².

Die Entwicklung des neuen Weilers ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Der Weiler dient ausschließlich als Ausgleichsfläche für jene Grundstücke in Garfrescha, die aufgrund von Pistenverläufen oder den im REK definierten „siedlungsgliedernden Grünzügen“ für eine Siedlungsentwicklung nicht in Frage kommen.
- Durch die zusätzliche Bebauung kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung des KFZ-Verkehrs in Garfrescha bzw. auf der Zufahrtsstraße (dh ein Mobilitätsmanagement für den gesamten Ortsteil, autofreie Anreise der Gäste uam). Dies muss durch entsprechende Konzepte und Verträge nachvollziehbar abgesichert werden.
- Die Stellplatzfrage für den gesamten Ortsteil Garfrescha ist geregelt, wobei es zu keiner wesentlichen Ausdehnung des Stellplatzangebotes kommen soll und für ausreichend Stellplätze im Talbereich gesorgt wird

Die Nutzung als Ferienhaus wird über weite Teile des Jahres garantiert (keine Zweitwohnsitze)

Bauliche Entwicklungen halten den bestehenden Bebauungsplan ein.

Der bestehende Bebauungsplan hat sich bewährt und hat auch weiterhin Gültigkeit, sowohl in den bestehenden Siedlungsweilern als auch im Bereich der möglichen Siedlungserweiterung.

Auf eine hochwertige Architektur, die den Charakter eines ehemaligen Maisäzles aufnimmt, respektiert und zeitgemäß weiterentwickelt, wird besonderen Wert gelegt.

Der bestehende Beherbergungsbetrieb sprengt mit seinem Baukörper die charakteristischen baulichen Dimensionen von Garfrescha und sollte daher nicht erweitert werden. In Abstimmung mit dem Eigentümer ist zu prüfen, wie mittel- bis langfristig der Siedlungscharakter von Garfrescha in der Architektur des Gebäudes verstärkt berücksichtigt werden kann.

Die Erschließung von Garfrescha durch Seilbahnen bleibt erhalten und wird optimiert

Die Erschließung von Garfrescha durch eine attraktive Seilbahnanbindung ins Tal, ist für die Funktionalität des Ferienweilers Existenzgrundlage. Dieses Angebot soll erhalten und soweit wie möglich verbessert werden. Die Bedeutung der Trassenlage der bestehenden Garfreschabahn muss auch aus Perspektive des Talraums (Ortsteil Gant) heraus beurteilt werden.

Der autofreie Charakter von Garfrescha wird gestärkt.

Schon heute ist der Siedlungskörper von Garfrescha weitgehend autofrei. Die Zufahrt mit dem Auto ist nur außerhalb der Wintersaison möglich, das Abstellen von Autos wird bei den einzelnen Häusern meist unterbunden. Dies soll auch künftig so gehandhabt werden.

Sammelparkplätze werden am Rand bzw. etwas abseits der Siedlungsweiler angeordnet und auf drei bis vier Bereiche konzentriert. Der bestehende Parkplatz beim Teich beeinträchtigt den attraktiven und im Sommer gern genutzten Erholungsbereich, Optionen einer Verlegung sollten geprüft und wenn möglich umgesetzt werden.

Die autofreie Anreise der Gäste soll gefördert werden. Soweit möglich sollen Shuttle-Service bzw. der Sessellift genutzt werden, um Gäste zu motivieren bzw. anzuhalten, das

private KFZ im Bereich der Talstation der Garfreschabahn abzustellen und nicht mit dem eigenem Auto nach Garfrescha hinaufzufahren.

Versorgungsfahrten innerhalb von Garfrescha (z.B. Gepäcktransport, Zustelldienst) sollten möglichst gemeinschaftlich organisiert und mit Elektrofahrzeugen abgewickelt werden.

Die Garfrescha umgebenden wertvollen Landschaftsräume und –situationen bleiben erhalten.

Der offene Landschaftsraum wird von einer Verhüttelung sowohl durch Ferienhäuser als auch durch andere touristische Gebäude, wie zB Jausenstationen frei gehalten. Diese Funktionen sind möglichst in die bestehenden und geplanten Siedlungsweller zu integrieren.

Um den Charakter eines ehemaligen Maisäßes aufrecht zu erhalten, ist es notwendig, die umgebenden Wiesenflächen zu pflegen und vor einer Verwaldung zu schützen. Die touristische Nutzung von Garfrescha profitiert ganz wesentlich vom Erscheinungsbild der (historischen) Kulturlandschaft und sollte die dafür notwendige Landschaftspflege entsprechend honorieren.

In Garfrescha wird weiterhin Platz für ein Schi-Übungsgelände für Kinder bieten

Garfrescha bietet sich aufgrund der Lage und des Geländes als Standort für ein Schi-Übungsgelände und eines Pistenbereichs für Kleinkinder an. der Hang direkt gegenüber der Bergstation Garfrescha soll dafür auch weiterhin zur Verfügung stehen.

Gemeinde St. Gallenkirch
REK Garfrescha
 Räumliches Leitbild



	Siedlungsweiler abrunden		Landschaftsraum von Bebauung freihalten		Standort Sammelparkplatz		Pistenbereich
	Siedlungsgrenze halten		Gastronomie Bestand		Teich und umgebenden Landschaftsbereich öffentlich zugänglich halten		Lift / -station
	Siedlungsgliedernden Grünzug freihalten						