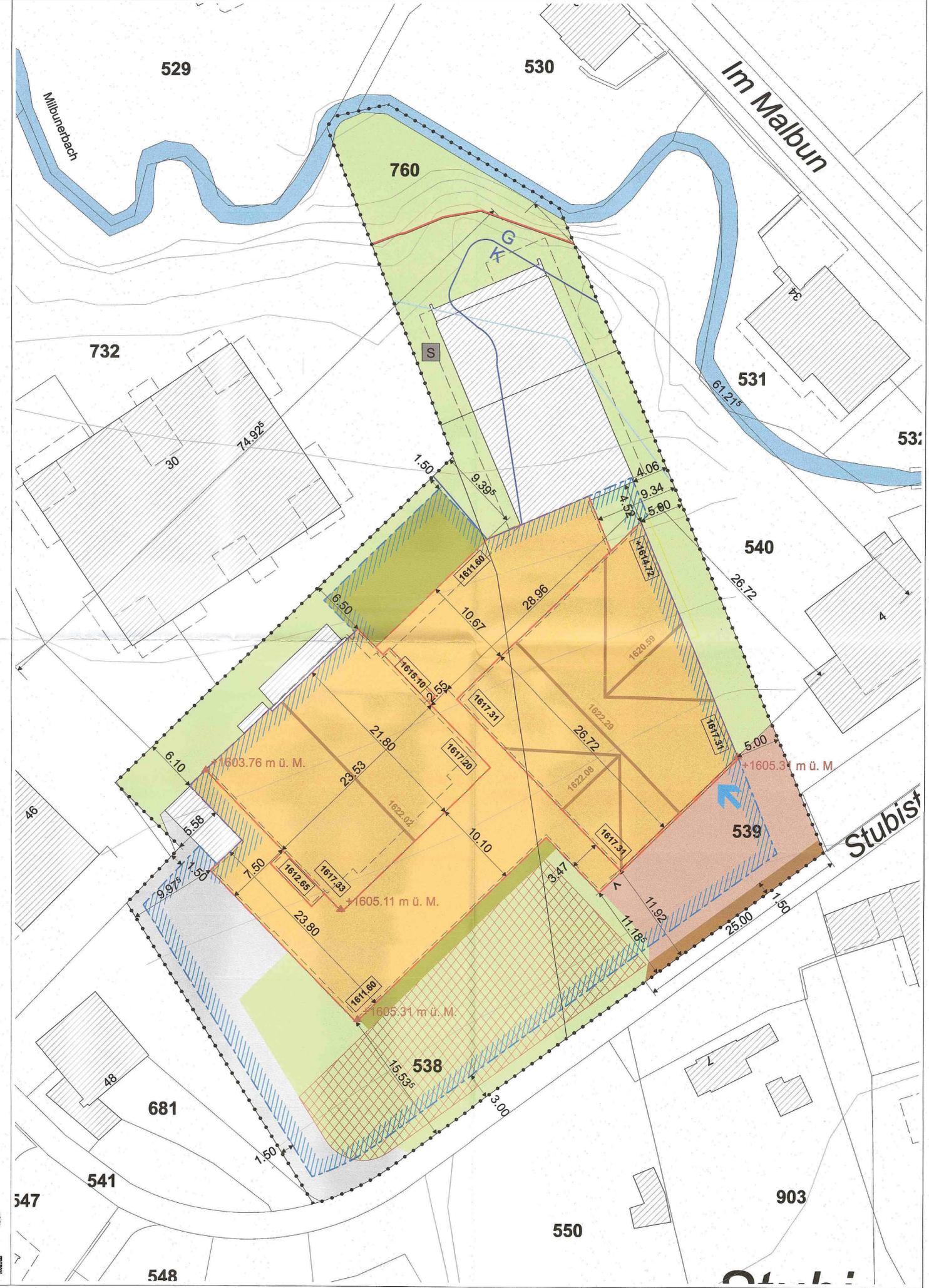




BNR 2024-7809
[Signature]

Festsetzungen	Gestaltungsplanperimeter	SBV Art. 1
Bebauung und Gestaltung	Baubereich	SBV Art. 3
	Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig	SBV Art. 3
	Baulinie unterirdisch nicht anbaupflichtig	SBV Art. 3
	Baulinie oberirdisch und unterirdisch nicht anbaupflichtig	SBV Art. 3
	Baubereich unterirdische Bauten	SBV Art. 4
	Firsttrichtung	SBV Art. 8
	max. Gebäudekote in m ü.M.	SBV Art. 8
	max. Firstkote in m ü.M.	SBV Art. 8
Erschließung und Parkierung	Verkehrsfläche	SBV Art. 9
	Ausweichstelle	SBV Art. 9
	Vorfahrt Hotel	SBV Art. 10
	Anlieferung	SBV Art. 10
Aussenraum und Ausstattung	Bereich mit Dienstbarkeit	SBV Art. 13
	Aussenbereich Hotel	SBV Art. 14
	Grünfläche	SBV Art. 15
Hinweise	Gebäudezugänge	
	Bauten Bestand	
	Bauten Abbruch	
	Bauten Richtprojekt	
	Aussensitzbereich Bestand	
	Gefahrenzone Rot	
	Gewässer	
	Gewässerabstand	
	Höhenlinien, bestehendes Terrain (Äquidistanz 1m)	
	Referenzhöhe Bauten/Terrain	
	Zonengrenze	





TRIESENBERG

Gestaltungsplan Hotel Gorfion

Grundstücke Nrn. 538,539, 760 Triesenberg

Sonderbauvorschriften

Vom Gemeinderat erlassen am:

17.12.2024

Der Gemeindevorsteher


Christoph Beck

Öffentliche Planaufgabe:

von 09.01.2025 bis 24.01.2025

Vom Amt für Hochbau und Raumplanung genehmigt am: 12. März 2025, BNR 2024_7809

Die Amtsleitung:


.....
Marion Spirig

Die Abteilungsleitung:


.....
Stephan Benzer



Amtliche Kundmachung und in Rechtskraft getreten am: 17.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 <i>Bestandteile und Geltungsbereich.....</i>	1
Art. 2 <i>Zweck.....</i>	1
2. Bebauung und Gestaltung.....	1
Art. 3 <i>Baubereich.....</i>	1
Art. 4 <i>Baubereich unterirdische Bauten</i>	1
Art. 5 <i>Nutzungsart.....</i>	1
Art. 6 <i>Nutzungsmass</i>	2
Art. 7 <i>Architektonische Gestaltung</i>	2
Art. 8 <i>Firstrichtung, Gebäudehöhe.....</i>	2
3. Erschliessung und Parkierung.....	2
Art. 9 <i>Erschliessung</i>	2
Art. 10 <i>Vorfahrt Hotel.....</i>	3
Art. 11 <i>Parkierung</i>	3
4. Aussenraum und Ausstattung	3
Art. 12 <i>Umgebungsgestaltung.....</i>	3
Art. 13 <i>Bereich mit Dienstbarkeit</i>	3
Art. 14 <i>Aussenbereich Hotel.....</i>	4
Art. 15 <i>Grünfläche.....</i>	4
5. Umweltschutz und Gefahren.....	4
Art. 16 <i>Energie.....</i>	4
Art. 17 <i>Lichtemissionen im Aussenraum</i>	4
Art. 18 <i>Meteorwasser / Versickerung</i>	4
Art. 19 <i>Naturgefahren.....</i>	4
Art. 20 <i>Gewässerabstand.....</i>	5
6. Übrige Bestimmungen	5
Art. 21 <i>Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung.....</i>	5

Gestützt auf Art.2 und Art. 5 Abs.3 der Bauordnung Malbun und Art. 24 ff. des Baugesetzes des Fürstentums Liechtenstein (BauG) erlässt der Gemeinderat nachfolgende Sonderbauvorschriften:

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan Hotel Gorfion besteht aus dem Plan im Massstab 1:250, den vorliegenden Sonderbauvorschriften, dem Richtprojekt vom 18.10.2024 und dem Planungsbericht.
- 2 Alle im Plan bezeichneten Festsetzungen sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Der Planungsbericht und das Richtprojekt Hotel Gorfion vom 18.10.2024 sind richtungswisend. Die im Plan bezeichneten Hinweise sind orientierend.
- 3 Die Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Gestaltungsplanperimeters. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden, gilt das übrige Recht.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt

- Den Erhalt und die Weiterentwicklung des «Hotel Gorfion» als Teil der touristischen Infrastruktur im Feriengebiet Malbun;
- die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch guten Bebauung;
- die Regelung und Sicherung der zweckmässigen Erschliessung;
- die Gewährleistung einer Benutzung eines Teils der Grundstücke Nr. 538 und Nr. 539 für öffentliche Zwecke.

2. Bebauung und Gestaltung

Art. 3 Baubereich

- 1 Der durch die Baulinien umgrenzte Baubereich definiert die Lage und Stellung sowie maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten.
- 2 Die Baulinien gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.
- 3 Unterschreitungen der Baubereiche und der angegebenen Höhenkote sind zulässig, sofern dies ortsbaulich nicht zu einer unerwünschten Lösung führt. Massgebend zur Beurteilung ist das Richtprojekt Hotel Gorfion vom 18.10.2024.
- 4 An- und Nebenbauten sind innerhalb des Baubereiches zu erstellen. Vordächer können die Baulinie überragen

Art. 4 Baubereich unterirdische Bauten

- 1 Der «Baubereich unterirdische Bauten» dient der Erstellung von unterirdischen Bauten.

Art. 5 Nutzungsart

- 1 Zulässig sind ausschliesslich Hotelnutzungen oder hotelmässig geführte vergleichbare Betriebe. In Verbindung mit der Hotelnutzung sind untergeordnet weitere Dienstleistungsnutzungen zulässig.

- ² Dazugehörige Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte oder Sport- und Erholungsanlagen sind zulässig.

Art. 6 Nutzungsmass

- ¹ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt über den gesamten Gestaltungsplanperimeter 7030 m² BGF. Dies entspricht bei einer AZ von 0.8 einem Bonus von 100%.
- ² Die Mehrnutzung nach Abs. 1, welche über den Bestand hinausgeht, kann nur im Zusammenhang mit der Nutzung gemäss Artikel 5 Sonderbauvorschriften realisiert werden. Der Bonus wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gewährt.

Art. 7 Architektonische Gestaltung

- ¹ Die Bauten müssen hinsichtlich ihrer äusseren Erscheinung eine einheitliche architektonische Gestaltung aufweisen. Die Hauptbauten haben bezüglich ihrem architektonischen Ausdruck, der Fassadengestaltung, der Materialisierung erhöhten gestalterischen Anforderungen zu entsprechen und müssen eine gute Gesamtwirkung erzielen. Die Farbwahl ist so zu wählen, dass eine gute Einordnung gewährleistet ist.
- ² Der Sockel ist in massiver Bauweise mit auszuführen. Die darüberliegenden Geschosse sind in Holzbau oder mit einer Holzfassade auszuführen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch im Falle der Fassadensanierung des bestehenden «Hotel Gorfion» und des «Malbunerhofs».
- ³ Für die Gestaltung der Fassaden und der Dächer gelten des Weiteren die Bestimmungen der Bauordnung Malbun.
- ⁴ Zuhanden des Baugesuchs ist eine detailliertes Konzept zur Materialisierung und zur Farbgebung einzureichen.

Art. 8 Firstrichtung, Gebäudehöhe

- ¹ Die Firstrichtung der Dächer der Hauptbauten sind im Gestaltungsplan festgelegt. Eine horizontale Verschiebung der im Gestaltungsplan festgelegten Firstlinie um 25 cm ist zulässig, sofern das charakteristische und städtebauliche Verhältnis der Bauten in sich und zueinander sowie zum Umfeld gewahrt bleibt.
- ² Hinsichtlich der Lage ist die Linie der Firstrichtung schematisch.
- ³ Die im Gestaltungsplan festgelegten Höhenkoten für die Gebäudehöhe und Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden.
- ⁴ Technische bedingte Aufbauten können die Höhen überschreiten. Sie sind auf das technisch Notwendige zu beschränken.

3. Erschliessung und Parkierung

Art. 9 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über die Stubistrasse.
- ² Die Erschliessung des dahinterliegenden Grundstücke Nrn. 534, 536, 537, 732, 679 und 707 erfolgt über die im Plan bezeichnete Verkehrsfläche.

- 3 Die im Plan als Bereich Ausweichstelle bezeichnete Fläche dient dem Kreuzen von Fahrzeugen. Dieser Bereich ist hierfür dauernd freizuhalten. Davon abgesehen werden kann bei Veranstaltungen.
- 4 Die Notzufahrt über die «Stubistrasse» und ist jederzeit zu gewährleisten.
- 5 Fusswegrechte innerhalb des Perimeters werden mit Dienstbarkeiten geregelt.

Art. 10 Vorfahrt Hotel

- 1 Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich Vorfahrt Hotel dient dem Umschlag von Personen und von Güter im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb. Eine temporäre Parkierung zu diesen Zwecken ist zulässig.
- 2 Die Anlieferung ist räumlich und zeitlich so zu organisieren, dass der Personenumschlag jederzeit gefahrenlos erfolgen kann.
- 3 Die Gestaltung des Bereiches Vorfahrt Hotel ist mit der Gestaltung der angrenzenden Umgebung und dabei namentlich mit dem «Bereich mit Dienstbarkeit» gemäss Art. 14³ Sonderbauvorschriften abzustimmen.

Art. 11 Parkierung

- 1 Oberirdische Parkplätze für das dauerhafte Parkieren sind nicht zulässig. Die bestehenden oberirdischen, Parkplätze innerhalb im Planungssperimeter sind aufzuheben.
- 2 Die für das Objekt auf Grundstück Nr. 538, Nr. 539 und Nr. 760 zu erstellenden Pflichtparkplätze sind durch Mitbeteiligung an öffentlichen Abstellflächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu leisten. Dies auf der Grundlage von Art. 61 Baugesetz, Art. 33 Anhang 1 Bauverordnung und Art. 6 sowie Art. 7 Bauordnung Malbun.

4. Aussenraum und Ausstattung

Art. 12 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebungsgestaltung ist nach einem Gesamtkonzept zu gestalten. Die Umgebungsgestaltung hat erhöhten Ansprüchen und den Anforderungen an die Öffentlichkeit zu genügen.
- 2 Zuhanden des Baugesuches ist ein detaillierter Umgebungsplan über den gesamten Perimeter einzureichen.
- 3 Im einzureichenden detaillierten Umgebungsplan ist abgestimmt auf die jeweilige Nutzung des Aussenraumes die Materialisierung, die Bepflanzung, die Möblierung, die Beleuchtung sowie allfällige Terrainveränderungen aufzuzeigen.
- 4 Bei der Gestaltung der Umgebung sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Das Anlegen von ökologisch wertlosen Kies- und Steinrabatten ist nicht zulässig.

Art. 13 Bereich mit Dienstbarkeit

- 1 Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich mit Dienstbarkeit ist der Öffentlichkeit zu Erholungszwecken und für den Aufenthalt zugänglich. In den Wintermonaten zulässig ist die Durchführung von immissionsarmen Veranstaltungen, namentlich solcher im Zusammenhang mit touristischen Events oder Veranstaltungen. Diese Veranstaltungen sind mit dem Hotelbetrieb abzustimmen. Bei Bedarf kann die Gemeinde ein Nutzungsreglement erlassen.

- 2 Der Bereich mit Dienstbarkeit ist als Grünfläche auszubilden und abgestimmt auf die weiteren Bereiche der Umgebungsgestaltung abzustimmen. Anlagen sind soweit zulässig, wie sie dem Nutzungszweck nicht entgegenstehen.
- 3 Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich mit Dienstbarkeit (Vereinbarungen für das beschränkte Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit) ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln. Dieser ist im Grundbuch vor der Genehmigung des Gestaltungsplans einzutragen.

Art. 14 Aussenbereich Hotel

- 1 Die im Plan bezeichneten Aussenbereiche Hotel stehen ausschliesslich der Hotelnutzung zur Verfügung. Eine Aussenrestauration ist zulässig.
- 2 Die Gestaltung dieser Aussenbereiche und allfällige Einrichtungen für den Sichtschutz sind mit dem Gestaltungskonzept abzustimmen. Gegenüber dem Bereich mit Dienstbarkeit ist das Anbringen einer Einfriedung nicht zulässig.

Art. 15 Grünfläche

- 1 Die im Gestaltungsplan bezeichnete Grünfläche dient als Aussenraum der Gesamtanlage.

5. Umweltschutz und Gefahren

Art. 16 Energie

- 1 Für die Gebäude innerhalb des Perimeters ist ein Energiekonzept zu erstellen und im Baubewilligungsverfahren einzureichen.
- 2 Die Aufrechterhaltung des bestehenden Anschlusses an das Fernwärmenetz ist mit dem Um- und Ausbau des Hotel Gorfion zu prüfen und wenn technisch und wirtschaftlich verhältnismässig zu realisieren.
- 3 Bei der Anschlussleistung der Überbauung sind Ladestationen für jetzige oder zukünftige Elektrofahrzeuge die für Personentransporte dienen zu berücksichtigen.

Art. 17 Lichtemissionen im Aussenraum

- 1 Für die Beleuchtungen im Aussenraum ist ein Lichtkonzept von einem Spezialisten zu erbringen. Im Lichtkonzept sind die Vorgaben bzgl. Notwendigkeit, Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung gemäss der Norm SIA 491 aufzuzeigen.

Art. 18 Meteorwasser / Versickerung

- 1 Die Versickerung und Ableitung von Meteorwasser erfolgt gemäss dem Konzept Liegenschaftsentwässerung.

Art. 19 Naturgefahren

- 1 Bei der Überbauung ist die Gefährdung durch die Prozesse Wasser (Übersarung) und Oberflächenabfluss zu berücksichtigen. Das Eindringen von Wasser in die geplante Überbauung ist entsprechend mit geeigneten Objektschutzmassnahmen zu verhindern, dabei ist mit Fliesshöhen bis maximal 0.5 Meter zu rechnen. Die entsprechenden gefahrentechnischen Unterlagen sind im Baugesuch beizulegen (vgl. auch Art. 75 Abs. 4 BauG i.V.m. Art.55 Abs. 2 BauV).

- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die detaillierten Projektpläne und Objektschutznachweise dem Amt für Bevölkerungsschutz (ABS) zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 20 Gewässerabstand

- ¹ Der Gewässerabstand richtet sich nach dem Richtplan Gewässerabstand Malbun.

6. Übrige Bestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt gemäss Art. 28 Abs. 2 BauG nach der Genehmigung durch das Amt für Hochbau und Raumplanung mit der Kundmachung des Genehmigungsbeschlusses durch die Gemeinde in Kraft.
- ² Für die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf es nach Art. 29 Abs. 2 BauG des gleichen Verfahrens wie für den Erlass des Gestaltungsplans.



Gestaltungsplan «Hotel Gorfion»

Grundstücke Nrn. 538, 539, 760 Triesenberg

Planungs- und Mitwirkungsbericht

28. Januar 2025

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Triesenberg,
Landstrasse 4,
LI-9497 Triesenberg

Kontaktperson

Roberto Trombini, Leiter Hochbau
+423 265 50 24
roberto.trombini@triesenberg.li

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Erstellung

Oktober 2024 – Januar 2025

Bearbeitungsstand

28. Januar 2025

Inhalt

1	Ausgangslage	1
1.1	Hotel Gorfion	1
1.2	Tourismusstrategie Malbun	2
1.3	Gegenstand und Ziele	3
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation / Bearbeitung	3
2.2	Ablauf	3
2.3	Behandlungen Gestaltungskommission	3
2.4	Vorprüfung	4
2.5	2. Vorprüfung	6
2.6	Beschlussfassung	6
2.7	Öffentliche Planauflage	6
2.8	Einsprachen	6
2.9	Einreichung Genehmigung	6
3	Betriebliche Strategie und Richtprojekt	7
3.1	Betriebliche Strategie	7
3.2	Richtprojekt	9
4	Planungen des Landes und der Gemeinde	12
4.1	Landesrichtplan / Raumkonzept Liechtenstein	12
4.2	Nutzungsplanung Triesenberg, Gebiet Malbun	12
4.3	Richtplan Gewässerabstand Malbun	13
5	Inhalte Gestaltungsplan Hotel Gorfion	14
5.1	Bebauung	14
5.2	Architektonische Gestaltung und Umgebungsgestaltung	14
5.3	Erschliessung, Parkierung	15
6	Weitere Nachweise	16
6.1	Flächennachweise	16
6.2	Parkierungsnachweise	16
6.3	Gefährdung durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss)	16
6.4	Interessenabwägung	17
7	Schlussbemerkung	19

Anhang

- A) Protokolle Gestaltungskommission
- B) Raumprogramm künftiger Betrieb (Schema und Konzept)

Beilagen

- Beilage 1: Hotel Gorfion Richtprojekt 18.10.2024, ARCHITEKTUR PITBAU Anstalt, Triesenberg
- Beilage 2: Hotel Gorfion2.0 Analyse und Research, Oktober 2022, Quant AG, Flims
- Beilage 3: Hotel Gorfion2.0 Weiterentwicklung, Betriebsoptimierung und Businessplanung, November 2022, Quant AG, Flims

1 Ausgangslage

1.1 Hotel Gorfion

Die Geschichte des heutigen Familienhotel Gorfion begann 1968 mit dem Bau des Restaurants "Central" bzw. mit dem 1972 erbauten Hotelgebäude Gorfion. 1976 wurde nördlich davon das "Hotel Malbunerhof" erstellt. 2002 wurden diese drei Bauten über einen Verbindungsbau miteinander zum heutigen Gebäudekomplex vereint. 2015/ 16 stand das Hotel kurz vor der Aufgabe. Dank Initiative vor Ort konnte eine Schliessung abgewendet werden, und mit verschiedenen Renovations- und Umbauarbeiten konnten gewisse Modernisierungsschritte vollzogen werden.

Das Hotel umfasst heute 48 Zimmer und hat sich als Familienhotel im Markt etabliert und wird als 4-Sternehaus geführt. Mit den heute bestehenden 48 Zimmern und der vorhandenen Infrastruktur ist ein längerfristig erfolgreicher Betrieb in diesem Segment nicht gewährleistet. Mit dem vorliegenden Ausbau- und Sanierungsprojekt sollen die Voraussetzungen für eine längerfristige Existenzsicherung des Hotels und für einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb geschaffen werden. Weitere Ausführungen dazu siehe Kap. 3.1). Das vorliegende Ausbau- und Sanierungsprojekt bildet die Grundlage für einen Gestaltungsplan.

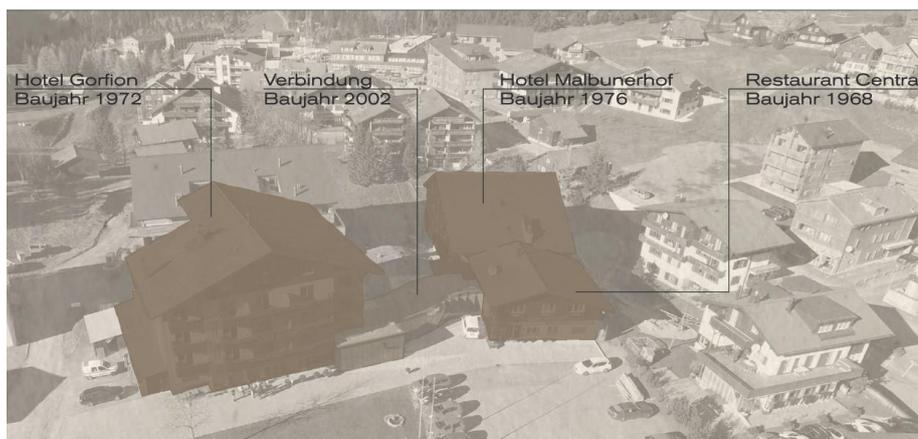


Abb. 1: Übersicht Gebäudekomplex Familienhotel Gorfion (Richtprojekt 18.10.2024 ARCHITEKTURBIT-BAU, Anstalt)

Bedeutung für die Hotellerie in Malbun

Das Hotel Gorfion ist eines von fünf Hotels im Tourismusort Malbun und eines von zwei 4-Sternehäuser. Das Hotel Gorfion generiert heute rund 36'000 Logiernächte, was rund 50% aller Logiernächte in Malbun entspricht. Der Betrieb ist entsprechend sehr bedeutend für den Tourismus in Malbun und liefert mit seinen Übernachtungen wichtige Frequenzen für die Bergbahnen und die damit direkt oder indirekt verbundenen weiteren Geschäfte. Das Hotel hat in den letzten Jahren verschiedene Auszeichnungen gewonnen und fördert dadurch das Image des Ortes zusätzlich.

Der Hotelbetrieb beschäftigt 54 Mitarbeitende und ist damit eine wichtige Arbeitgeberin in der Gemeinde Triesenberg und insbesondere sehr wichtig für die Beschäftigung im Tourismusort Malbun.

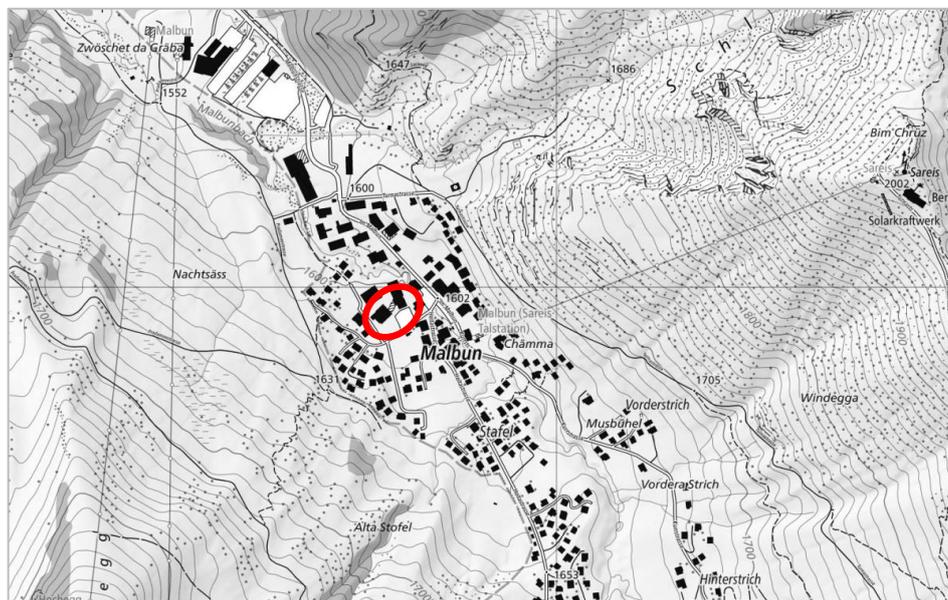


Abb. 2: Standort Hotel Gorfion, Malbun (rot)

1.2 Tourismusstrategie Malbun

Die Destination Malbun/Steg ist das alpine Naherholungsgebiet für die liechtensteinische Bevölkerung und das Zentrum des alpinen Tourismus des Landes. Einer der zentralen Leistungserbringer der Destination sind die Bergbahnen Malbun AG (BBM). Diese stehen vor strukturellen Herausforderungen, soll auch künftig ein ganzjähriges Bergbahnangebot bestehen. Um unter Antworten auf diese Herausforderungen zu finden wurde unter der Federführung des Ministeriums für Inneres, Wirtschaft und Umwelt ein Bericht zur zukünftigen Ausrichtung der Destination Malbun/Steg erstellt.

Der Bericht empfiehlt einen moderaten (touristischen) Ausbau des Naherholungsgebietes zu verfolgen und definiert sieben strategische Stossrichtungen. So unter anderem die Sicherung des Winterangebotes und den Ausbau eines naturnahen Sommer- und Ganzjahresangebotes. Beides bedingt eine funktionierende Hotellerie. Im Bericht werden Familien explizit als Zielgruppe in der Hotellerie genannt (Bericht S. 45).

Mit Bericht und Antrag der Regierung an den Landtag betreffend die Weiterentwicklung des Naherholungsgebietes Malbun/Steg sowie die künftige Ausrichtung und Sanierung des Bergbahnen Malbun (BuA Nr. 2022/54) hat sich die Regierung 2022 zur im Bericht definierten Strategie für die zukünftigen Ausrichtung der Destination Malbun/Steg bekennt.

1.3 Gegenstand und Ziele

Anlass für die Erarbeitung des «Gestaltungsplans Hotel Gorfion» ist ein konkretes Sanierungs- und Ausbauprojekt für das Familienhotel Gorfion. Die Sanierung und der Ausbau erfolgen mit der Absicht einer längerfristigen Existenzsicherung des Hotelbetriebs. Die Sicherung des Hotelbetriebs ist im Interesse der Gemeinde Triesenberg und stärkt Malbun als Tourismusort.

Mit dem Gestaltungsplan Hotel Gorfion und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften wird ein konkretes Bauvorhaben planerisch gesichert.

2 Allgemeines

2.1 Organisation / Bearbeitung

Die Erarbeitung des Richtprojektes und des Überbauungsplanes mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften erfolgte durch das Büro ARCHITEKTUR PITBAU Anstalt, Triesenberg. Für die Bearbeitung des Planungsberichtes beauftragte die Gemeinde Triesenberg das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur.

2.2 Ablauf

Betriebskonzept und Strategie	2022
Variantenstudium, Machbarkeitsstudie und Richtprojekt	2022/23
Gestaltungskommission	April 2024
Entwurf Überbauungsplan, Planungsbericht	Mai – Juli 2024
Vorprüfung	23. Juli – 12. Sept. 2024
Bereinigung der Vorlage	Oktober - November 2024
2. Vorprüfung	Dezember 2024
Beschluss Gemeinderat	17. Dezember 2024
Öffentliche Planaufgabe	9. – 24. Januar 2025
Einreichung Genehmigung	29. Januar 2025

2.3 Behandlungen Gestaltungskommission

Die Machbarkeitsstudie (Stand 12.12.2023) wurde in der Gestaltungskommission des Landes anlässlich ihrer Sitzung vom 25. April 2024 beraten. Die Kommission behandelte das Vorhaben und machte mit Protokoll verschiedene Hinweise zur Weiterbearbeitung (siehe Anhang A).

Die Kommission begrüsst das Vorhaben und beurteilt den projektierten Um- und Ausbau des Hotels Gorfion insgesamt als sehr positiv. Die Kommission attestiert

dem Vorhaben die erforderliche ortsbauliche Qualität. Die Kommission macht zuhanden der Weiterbearbeitung folgende Empfehlungen:

- (1) Der massive Sockel (nur in der Visualisierung ersichtlich) verunklärt die Situation zwischen den beiden Gebäudeteilen. Mit einem Rücksprung könnte eine Art Fuge ausgestaltet und die Gebäude sowie deren architektonische Nutzungsordnung besser lesbar werden.
- (2) Der Gebäudeteil im nordöstlichen Eck auf dem Grundstück Nr. 538 soll ergänzt und das Gebäude damit im rechteckigen Umfang geschlossen werden.
- (3) Der westliche Seitengiebel auf dem Grundstück Nr. 539 soll zu einem Giebelfeld vergrössert und auf die Höhe des Hauptgiebels gesetzt werden. Damit könnte die Bedeutung des Vorplatzes gestärkt werden.
- (4) Es soll geprüft werden, ob mittels Hochstammäumen (Gebäude bleibt gut sichtbar) dem Platz (zur Strasse) zu mehr räumlicher Fassung und Aufenthaltsqualität mit öffentlichem Charakter verholfen werden kann.
- (5) Die architektonische Wirkung der Gebäude tagsüber und in der Nebensaison soll untersucht werden.

Die Kommission wünscht keine weitere Beratung.

Im Zuge der Weiterbearbeitung wurden diesen Empfehlungen nachgekommen. So wurde beim Sockel ein Rücksprung von 4.2 m vorgenommen (Empfehlung 1), die nordöstliche Ecke wurde neu ausgefüllt (2) und der westliche Seitengiebel wurde erhöht (3). Auf die Setzung von Hochstämmern auf dem öffentlichen Vorbereich wird aufgrund des Winterbetriebs und namentlich auch aufgrund dessen Nutzung für Veranstaltungen und Events, insbesondere im Winter, verzichtet.

2.4 Vorprüfung

Der Überbauungsplan mit den Sonderbauvorschriften wurde dem Amt für Hochbau und Raumentwicklung (AHR), Abteilung Raumentwicklung und Baubewilligung, zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 12. September 2024 äusserten sich die Amtsstellen zum Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften. Entsprechende Anpassungen wurden im Sinne der Anträge der Vorprüfung sowie aufgrund weiterer Besprechungen geprüft und vorgenommen.

Antrag / Hinweis	Behandlung
Allgemein	
Das AHR weist darauf hin, dass im Planungsbericht eine ausreichende Begründung für den Erlass eines Gestaltungsplanes und der damit einhergehenden Abweichungen von der Regelbauweise vorliegen muss. Der Begründungspflicht gemäss Art. 25 Abs. 2 BauG ist besondere Achtung zu schenken.	Der Planungsbericht wird dahingehend ergänzt.

Antrag / Hinweis	Behandlung
Gestaltungsplan	
Das AHR weist auf formelle und inhaltliche Mängel hin und wünscht, dass diese angepasst werden.	Die Mängel werden in Abstimmung mit der Anpassung der Sonderbauvorschriften bereinigt.
Sonderbauvorschriften	
Art. 2 / Art. 7: Der Zweckartikel und der Artikel zur Nutzungsart sind hinsichtlich der Hotelnutzung zu präzisieren. Die Erweiterung steht ausschliesslich im Zusammenhang mit der Hotelnutzung	Die Anpassung wird vorgenommen.
Art. 8: Die Angaben zur Mehrausnutzung sind korrekt vorzunehmen.	Der Artikel wird im Sinne des Antrages angepasst. Der Bonus beträgt 100%.
Art. 10: Der Artikel zur architektonischen Gestaltung ist zu präzisieren und auf die Planinhalte abzustimmen. Das Thema der Firstrichtungen ist zu regeln und mit dem Planeintrag abzustimmen.	Die Anpassungen werden im Sinne der Kritik vorgenommen.
Art. 13: Die Ausführungen zur Parkierung sind missverständlich. In den SBV ist die Anzahl oder eine Spannweite an Anzahl Parkplätze anzugeben .	Die Parkierung findet ausserhalb des Perimeters statt. Es besteht eine Pflicht für die Erstellung ausserhalb des Perimeters. Der Artikel wird dahingehend präzisiert.
Art. 15: Der Artikel zu den Grünflächen ist zu überprüfen	Der Artikel wird im Sinne der Hinweise angepasst.
Art. 16: Der Artikel zur Entsorgungsstelle ist mit dem Plan abzustimmen oder ansonsten zu streichen.	Der Artikel wird gestrichen.
Art. 17 Spiel- und Aufenthaltsbereiche / Art. 18 Energie / Art. 20 Lärm / Art. 22 Naturgefahren / Art. 23 Behindertengerechtigkeit: Diese Artikel sind übergeordnet oder in anderen Instrumenten geregelt und deshalb aus den SBV zu streichen.	Die Streichungen werden vorgenommen.
Art. 24 Dienstbarkeiten: Die Ausführungen dazu sind gesamthaft zu überprüfen. Im Gestaltungsplan und die SBV müssen nur diejenigen Dienstbarkeiten ausgewiesen sein, welche für die Zweckerfüllung des Gestaltungsplanes erforderlich sind.	Der Dienstbarkeiten werden im Sinne des Hinweises überprüft.
Planungsbericht	
Das AHR weist darauf hin, dass Abweichungen von der Regelbauweise möglich sind, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird, dies im öffentlichen Interesse liegt sowie die Nachbarinteressen nicht übermässig beeinträchtigt werden. Die entsprechende Interessenabwägung ist zwingend vorzunehmen.	Der Planungsbericht wird ergänzt.

2.5 2. Vorprüfung

Die angepassten Unterlagen wurden dem AHR zur 2. Vorprüfung eingereicht. Mit Aktennotiz vom 11. Dezember 2024 äusserte sich das Amt für Hochbau und Raumplanung (AHR) zum Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.

Die Anmerkungen zur Korrektur betreffen zwei Planfestlegungen, zum einen die Festlegung eines Abschnitts einer Baulinie, zum anderen die Ausscheidung einer separaten Fläche für den Ausweichverkehr. Auf eine solche könnte verzichtet werden. Weitere Hinweise betrafen einzelne Ausführungen in Art. 8, 9, 11 und 12. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften wurden gemäss den Hinweisen der Aktennotiz angepasst.

2.6 Beschlussfassung

Der Gemeinderat behandelte den Überbauungsplan mit dazugehörigen Vorschriften anlässlich seiner Sitzung vom 17. Dezember 2024 und verabschiedete diese zuhanden der öffentlichen Planauflage.

2.7 Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Planauflage nach Art. 26 BauG erfolgte für die Dauer von 14 Tagen vom 9. Januar 2025 bis 24. Januar 2025.

2.8 Einsprachen

Während der öffentlichen Planauflage sind keine Einsprachen eingegangen.

2.9 Einreichung Genehmigung

Die Gemeinde ersuchte mit Antrag vom 29. Januar 2025 die Regierung um Genehmigung des Gestaltungsplans Hotel Gorfion, Grundstücke Nrn. 538, 539, 760 Triesenberg.

3 Betriebliche Strategie und Richtprojekt

3.1 Betriebliche Strategie

3.1.1 Ausgangslage

Das Hotel Gorfion ist ein sehr beliebtes Familienhotel und erreicht Dank verschiedener Investitionen der letzten Jahre sowie operativen Optimierungen eine relativ hohe Auslastung. Trotz dieser Anstrengungen in den letzten Jahren, konnte das Hotel Gorfion die strukturellen Herausforderungen aufgrund seiner begrenzten Bettenkapazität nicht vollständig lösen.

Das veränderte Reiseverhalten nach der Covid-19-Pandemie, die stetig steigenden Gästeanforderungen (insbesondere der Zielgruppe «Familien») und das weiterentwickelte Marktumfeld haben die Grenzen des Hotels Gorfions aufgezeigt. Mit der heutigen Infrastruktur – auch bei hoher Auslastung und sehr guter Nachfrage – werden nach wie vor jährliche strukturelle Defizite geschrieben. Dadurch ist das längerfristige Überleben des Hotels Gorfion nicht gewährleistet. Erschwerend kommt hinzu, dass ca. 80% der Zimmer nicht mehr dem Standard eines 4*-Superior-Familienhotels entsprechen, was kurz- oder mittelfristig dazu führt, dass die betriebswirtschaftlich erforderlichen Zimmerpreise nicht mehr aufrechterhalten werden können.

3.1.2 Vision und künftige Ausrichtung

Unter Beizug der Firma Quant AG, Flims wurde auf der Basis einer umfassenden Analyse des Ist-Zustandes mögliche Entwicklungsszenarien und eine Vision für das Hotel Gorfion erstellt. Die Vision ist, das Hotel Gorfion sowohl zu einem Familien-Hospitalityerlebnis mit «Landmark-Charakter» für die Tourismusdestination Malbun als auch für das Fürstentum Liechtenstein weiter auszubauen. (Weitere Ausführungen Beilage 2 Bericht Hotel Gorfion 2.0, Analyse und Research, September 2022, Quant AG, Flims).

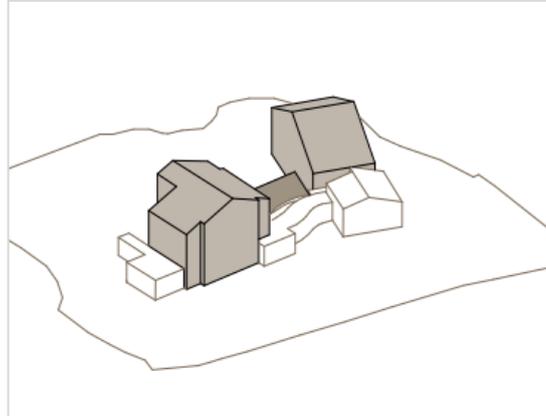
Zur Umsetzung dieser Vision auf infrastruktureller Ebene wurden verschiedene Lösungsansätze geprüft und beurteilt. Bei der Beurteilung der Lösungsansätze haben sich die folgende Werte für Reisende wie Einfachheit, Zeit und insbesondere Raum als grosse Chancen für die Existenzsicherung und Weiterentwicklung des Hotels herauskristallisiert. Als ein Schlüssel für eine substanzielle Verbesserung erwies sich bei allen Lösungen die Erhöhung bzw. der Ausbau des Beherbergungsangebots.

Die Variante 2 mit einem Ausbau Hotels und einer Erhöhung der Zimmerzahl bzw. die Umwandlung in standardgemässe Zimmer sowie den Ausbau weiterer Hotelinfrastrukturbereiche hat sich dabei als die beste Variante erwiesen. Diese Variante bildete die Grundlage für das Raumprogramm des Richtprojektes (Anhang B).

(Weitere Ausführungen Beilage 3: Bericht Hotel Gorfion 2.0, Weiterentwicklung, Betriebsoptimierung sowie Businessplanung, November 2022, Quant AG, Flims).

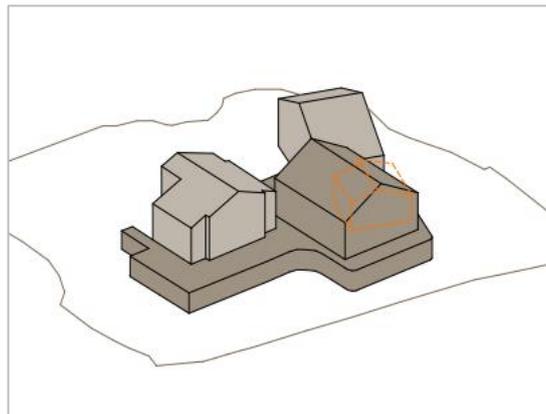
Übersicht Varianten.

Variante 0 (Sanierung)



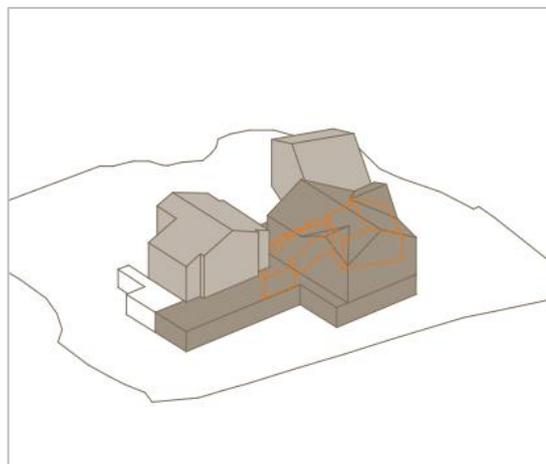
- Sanierung des Hotels
- Erweiterungen im Bereich der Wellnessanlage.
- Umbau der Zimmer mit der Folge einer Reduktion der Zimmerzahl auf ca. 40.
- Investitionsvolumen: CHF 5 - 10 Mio.

Variante 1 (Ausbau)



- Bau eines dritten Hochbaus
- Zuwachs auf ca. 60 Hotelzimmer gemäss Standard
- Der heutige Verbindungsbaus bleibt bestehen
- Investitionsvolumen: CHF 20 - 23 Mio.

Variante 2 (Ausbau)



- Wie Variante 1 hingegen mit Abbruch des heutigen Verbindungsbaus und Bau eines neuen Sockels mit grösserer Nutzungsflexibilität
- Investitionsvolumen: CHF 23 - 26 Mio.

3.2 Richtprojekt

3.2.1 Konzept

Auf der Grundidee, die Weiterentwicklung unter grösstmöglichem Miteinbezug des Bestandes zu realisieren, werden die beiden Hochbauten «Gorfion» und «Malbunerhof» saniert und modernisiert und mit einem dritten Hochbau und einem neuen Sockelbau ergänzt. Der Grünbereich mit Terrasse und Kinderspielplatz sowie der Wiese befinden sich am richtigen Ort bezüglich Ausrichtung zur Sonne und Blick in die Berge/ins Tal. Der heute eher unattraktive Zugangsbereich mit dem bestehenden grossen Parkplatz soll dabei wahrnehmbar verbessert werden.

Mit diesem Ansatz wird auch die Massstäblichkeit, der doch grossen Hotelanlage gebrochen und mit 3 Hochbauten kann eine Volumenverteilung erreicht werden, welche mit der gebauten und umgebenden Struktur stimmig ist. Der neue Hochbau wird zur Malbunstrasse, einsehbar zwischen dem Sportgeschäft und dem Walserhof ab der Malbunstrasse, der «Flaniermeile», ausgerichtet. Der Hauptzugang zum Hotel erfolgt ab der Stubistrasse. Weiter Ausführungen Beilage 1 Dokument Richtprojekt Hotel Gorfion, 18. Oktober 2024, ARCHITEKTUR PITBAU Anstalt, Triesenberg.

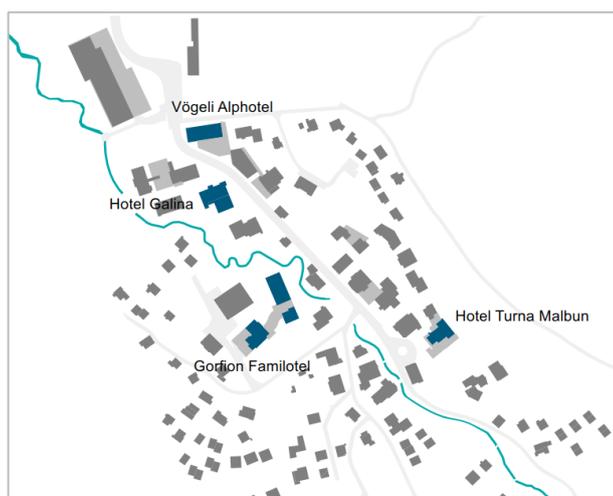


Abb. 3a: Situation mit Bestand

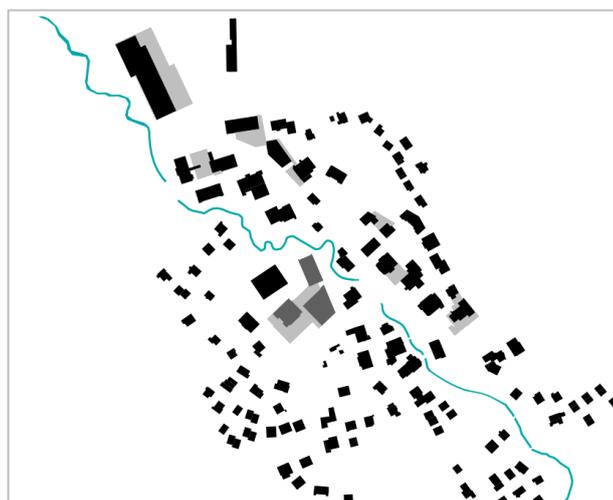
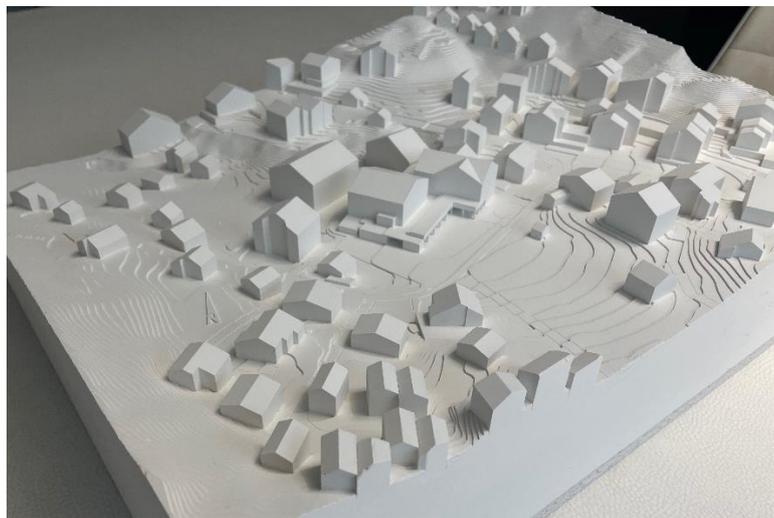
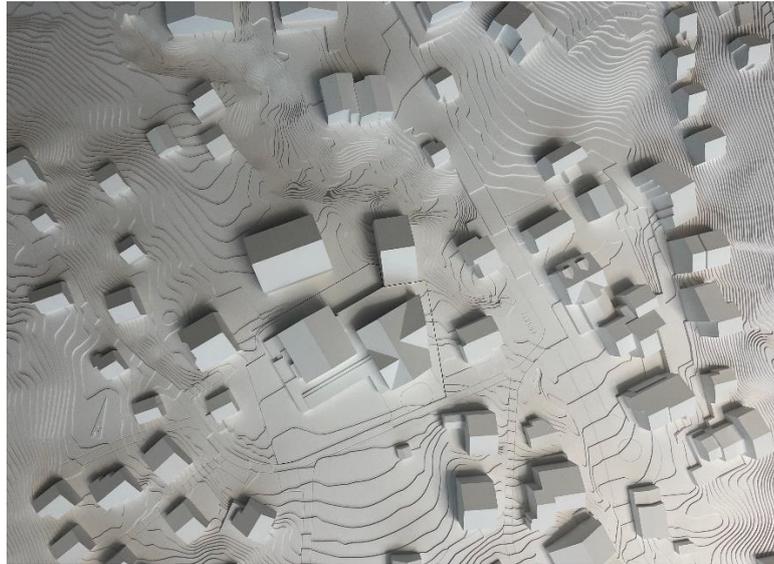


Abb. 3b: Situation mit Richtprojekt



3.2.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Das Richtprojekt bzw. die Festlegungen im Überbauungsplan und den dazugehörigen Vorschriften ermöglichen Abweichungen vom Regelmass und von der Regelbauweise. Bereits der heutige Bestand weicht in Bezug auf das Nutzungsmass wie auch in Bezug auf die Baumasse von der Regelbauweise ab.

Das Richtprojekt weist in Bezug auf AZ eine erhebliche Abweichung vom Regelmass aus. Die Abweichungen in Bezug auf die Baumasse sind eher gering bzw. entsprechen dem heutigen Bestand (Gebäuelänge). Der neue Hochbau weist mit einer Abweichung von +1.40 m gegenüber der Regelhöhe von 12.0 m eine geringere Abweichung aus als die bereits bestehende Hochbaute mit einer Abweichung von +2.54 m. Weitere Ausführungen dazu Kap. 6.4 Interessenabwägung

	Regelbauweise	Bestand	Richtprojekt / Mass SBV, GP)
Nutzungsmass	AZ 0.8	AZ 0.95	AZ 1.55 / AZ 1.60
Max. Gebäudehöhe	12.00 m	14.54 m	Neubau 13.40 m / 13.57 m
Max. Gebäuelänge	25.00 m	74.46 m	74.46 m / 74.46 m



Abb.4a: Übersicht Abweichungen Regelbauweise Gebäudehöhe (Richtprojekt)

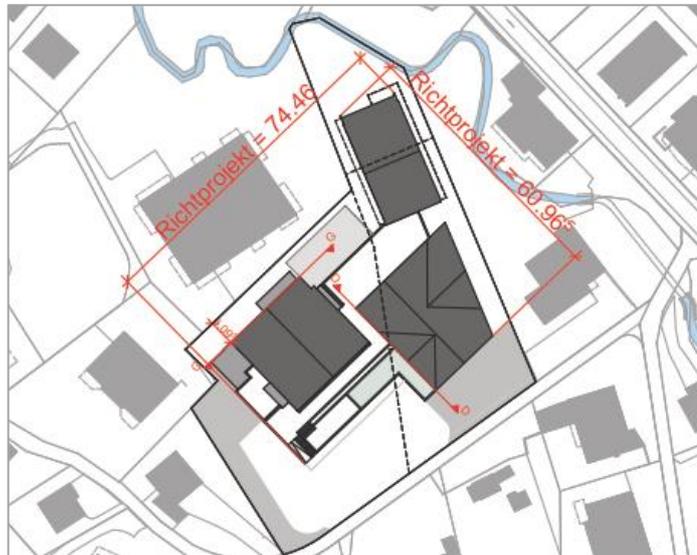


Abb.4a: Übersicht Abweichungen Regelbauweise Gebäudehöhe (Richtprojekt)

4 Planungen des Landes und der Gemeinde

4.1 Landesrichtplan / Raumkonzept Liechtenstein

Gestützt auf das Raumkonzept Liechtenstein 2020 ist das Land Liechtenstein derzeit daran, den Landesrichtplan aus dem Jahr 2011 gesamthaft zu überarbeiten. Im Raumkonzept ist das Gebiet Malbun als Gebiet für alpintouristische Nutzung bzw. als naturnaher Siedlungsraum ausgewiesen. Die Modernisierung und Erweiterung der Hotelinfrastruktur ist ein Kernanliegen bei der Weiterentwicklung dieses Gebiets.

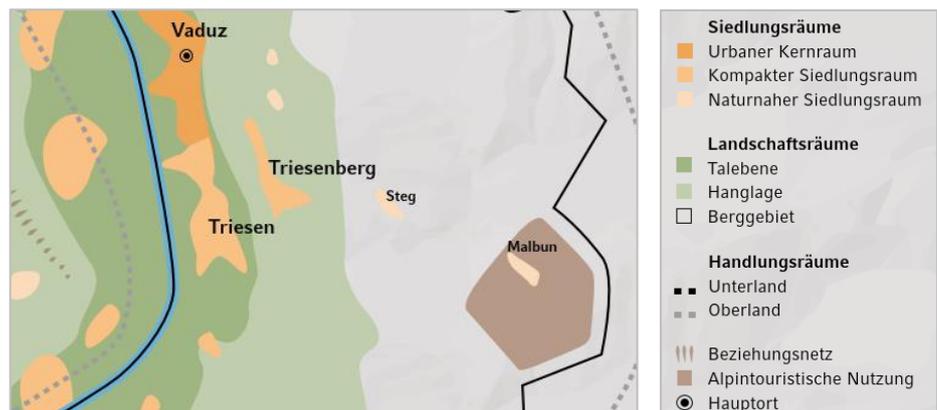


Abb. 5: Auszug Raumkonzept 2020, Raumtypen, Gebiet Malbun

4.2 Nutzungsplanung Triesenberg, Gebiet Malbun

Der rechtskräftige Zonenplan für das Gebiet Malbun stammt im Wesentlichen noch aus dem Jahr 1967, eine massgebende Ergänzung erfolgte 1975 durch Ergänzung des Zonenplans mit den Gefahrenzonen auf der Grundlage der Gefahrenkarte von 1975.



Abb. 6: Auszug rechtskräftiger Zonenplan Malbun, Bereich Hotel Gorfion (rot)

Der heutige Bestand ist abweichend von der Grundordnung und einzelne Anlagenteile befinden sich in der Grünzone. Der Anpassungsbedarf des Zonenplans im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Kernzone in Malbun ist erkannt. Die Sanierung des Bestandes bedingt keine Anpassung des Zonenplans. Die Anpassung des Zonenplans erfolgt im Zusammenhang mit dem Sanierungsprojekt Milbunerbach und gesamthaft über den ganzen Bereich, wo Anpassungsbedarf besteht.

4.3 Richtplan Gewässerabstand Malbun

Am 22. Juni 2010 verabschiedete der Gemeinderat Triesenberg den Richtplan Gewässerabstand Malbun, welcher am 26. Oktober 2010 durch die Regierung genehmigt wurde. Der Richtplan bezeichnet die Gewässerabstandslinie für den Milbunerbach, so auch im Bereich des Hotels Gorfion. Die Festlegungen erfolgten unter Berücksichtigung des wasserbaulichen Sanierungskonzepts («Festlegung gemäss wasserbaulichem Sanierungskonzept»). 2015 wurde unter Federführung des ABS auf den Grundstücken Nrn. 539 und 760 ergänzend die Gewässerabstandslinie im Bereich des Hotels Gorfion neu definiert (vgl. Abb. 7).



Abb. 7: Gewässerabstandslinie 2015 Bereich Hotel Gorfion

Die Überprüfung und Anpassung der Baulinie erfolgt im Zusammenhang mit dem Sanierungsprojekt Milbunerbach und gesamthaft über den ganzen Bereich, wo Anpassungsbedarf besteht.

5 Inhalte Gestaltungsplan Hotel Gorfion

5.1 Bebauung

Ausgehend vom Richtprojekt vom 18. Oktober.2024 werden im Gestaltungsplan ein Baubereich festgelegt. Der Baubereich wird von «Baulinie oberirdisch» umfasst. Weiter wird ein unterirdischer Baubereich festgelegt, welcher von einer «Baulinie unterirdisch» umfasst wird. Die Baulinien regeln die Begrenzung für die ober und unterirdischen Bauten sowie die Grenz- und Strassenabstände, sie sind nicht anbaupflichtig.

Abgestützt auf das Richtprojekt werden die maximalen Gebäudehöhen und die maximalen Gesamthöhe mit Koten festgelegt. Mit der festgelegten maximalen Kote ist in der Schräge ein Reserve für die Ausführung der Konstruktion und des Dachaufbaus von 25 cm eingeplant (Abweichung von der Regelhöhe siehe Kap. 3.2).

Der Baubereich ist konkret auf das Vorhaben bezogen. In Bezug auf die Länge und Breite ist aufgrund des konkreten Projektstandes (Baueingabe) keine Reserve mehr vorzusehen.

5.2 Architektonische Gestaltung und Umgebungsgestaltung

Architektonische Gestaltung

Betreffend die architektonische Gestaltung ist im Gestaltungsplan bzw. den Sonderbauvorschriften, abgestützt auf das Richtprojekt verschiedene Bestimmungen zur Ausformulierung einzelner Gebäudeteile festgelegt. Ein detaillierten Konzept zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur Materialisierung und der Farbgebung sind zuhanden des Baugesuches einzureichen.

Gestaltung Umgebung

Ein detaillierteres Konzept zur Umgebungsgestaltung liegt noch nicht vor. Die Festlegungen im Gestaltungsplan beschränken sich deshalb auf die konzeptrelevanten Bereiche gemäss Richtkonzept. Festgelegt werden ein Bereich «Vorfahrt Hotel», ein «Aussenbereich Hotel» ein «Bereich mit Dienstbarkeit» und eine «Grünfläche».

Zuhanden des Baugesuches ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Die Umgebungsgestaltung hat erhöhten qualitativen Ansprüchen zu genügen und muss nach einem einheitlichen Konzept über den gesamten Aussenraum mit den unterschiedlichen Bereichen erfolgen. Eine entsprechende Bestimmung ist in den Sonderbauvorschriften enthalten.

Ein spezieller Bereich ist der Bereich mit Dienstbarkeit. Dieser Bereich steht der Öffentlichkeit zu Erholungszwecken zur Verfügung. In den Wintermonaten weiter möglich ist die Durchführung von immissionsarmen Veranstaltungen, namentlich solcher im Zusammenhang mit touristischen Events oder Veranstaltungen in Malbun. Die Fläche ist als Grünfläche auszubilden und von Bauten und Anlagen soweit freizuhalten, wie dies dem Nutzungszweck entgegensteht. In den Sonderbauvorschriften wird dazu eine entsprechende Bestimmung erlassen.

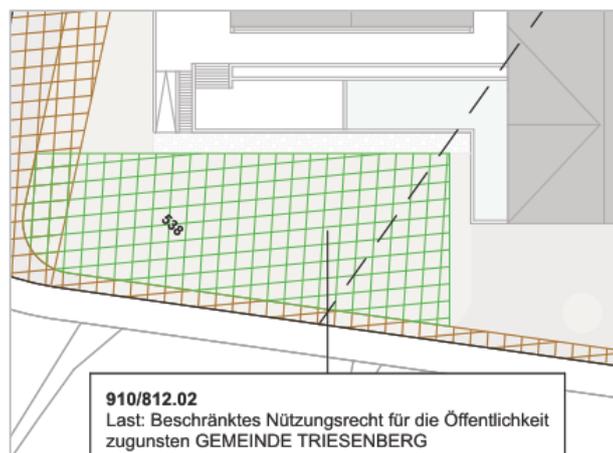


Abb. 8: Dienstbarkeit für beschränktes Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit

5.3 Erschliessung, Parkierung

Vorfahrt Hotel

Der Gästeverkehr im Zusammenhang mit der Ankunft und Abreise erfolgt über die Stubistrasse. Zur Sicherung einer verkehrlich geordneten Abwicklung mit dem weiteren Verkehr auf der Stubistrasse wird im Gestaltungsplan weiter ein Bereich für eine Ausweichstelle festgelegt.

Fussgängerverkehr

Die Durchwegung für den Fussverkehr ist mittels bestehender Dienstbarkeiten gesichert. Eine solche besteht namentlich im Zusammenhang mit einer Wegverbindung über das Grundstück Nr. 760 entlang des Gewässers. Auf spezifische Festlegungen wird im Gestaltungsplan deshalb verzichtet.

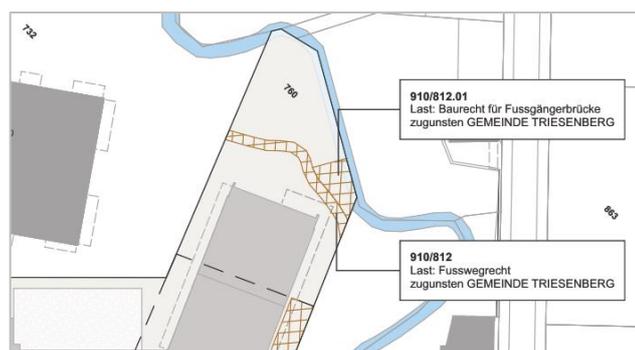


Abb. 9: Dienstbarkeit für Fusswegrecht

Erschliessung MIV rückwärtige Grundstücke

Die Erschliessung der rückwertigen Grundstücke Nrn. 534, 536, 537, 732, 679 und 707 erfolgt über die im Südwesten ausgewiesene Verkehrsfläche.

Parkierung allgemein

Im Richtkonzept nachgewiesen ist die Pflichtparkplatzzahl. Die Parkierung erfolgt ausserhalb des Areals und die Pflichtparkplätze für das Hotel Gorfion werden im Rahmen einer Beteiligung an einer öffentlichen Parkierungsanlage geleistet. Der definitive Nachweis betreffend die Anzahl Parkfelder gemäss Art. 33 BauV ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

6 Weitere Nachweise

6.1 Flächennachweise

Die Flächennachweise sind in der Dokumentation zum Richtprojekt enthalten. Gemäss Prüfung der Bauverwaltung Triesenberg sind die Angaben und Nachweise korrekt. Das Richtprojekt umfasst eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 6'817 m² (Bestand 4'161 m²). Die 6'817 m² BGF entsprechen einer AZ von 1.55. In den Sonderbauvorschriften festgelegt wird ein maximaler Bonus von 100% was einer AZ von 1.60 entspricht. Weitere Ausführungen dazu Kap. 6.4.

6.2 Parkierungsnachweise

Der Parkierungsnachweis ist in der Dokumentation Richtprojekt enthalten. Gemäss Prüfung der Bauverwaltung Triesenberg werden die Vorgaben betreffend Parkierung eingehalten. Die für das Objekt auf Grundstück Nr. 538, Nr. 539 und Nr. 760 zu erstellenden Pflichtparkplätze hat die Bauherrschaft mittels Ersatz durch Beteiligung an öffentlichen Abstellflächen zu leisten. Eine entsprechende Bestimmung ist in den Sonderbauvorschriften enthalten.

6.3 Gefährdung durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss)

Gemäss Gefahrenkartierung liegt der Bereich der geplanten Erweiterung im Bereich mit geringer Gefährdung und ausserhalb des Bereiches mit einer erheblichen Gefährdung (vgl. Abb. 10).

Einwirkungen durch Oberflächenabfluss können im ganzen Hotelareal auftreten (vgl. Abb. 11). Eine Bestimmung dazu ist in den Sonderbauvorschriften aufzunehmen und entsprechende Massnahmen im Rahmen des Bauprojektes zu klären und bzw. zuhanden des Baubewilligungsverfahrens anzuordnen.

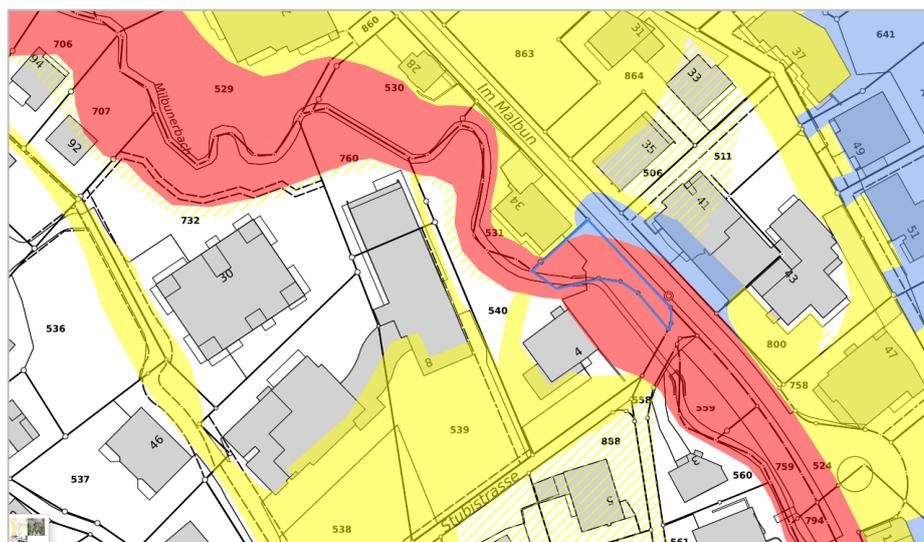


Abb. 10: Auszug Gefahrenkarte



Abb. 11: Auszug Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

6.4 Interessenabwägung

Gemäss Art. 22 Abs. 4 BauG kann mit dem Gestaltungsplan unter Einhaltung der zonengerechten Nutzung von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt und die Nachbarinteressen nicht übermässig beeinträchtigt werden (Art. 25 Abs. 2 BauG). Diese Anforderungen sind darzulegen und zu begründen.

Ortsbauliche Betrachtung

Mit dem vorliegenden Richtprojekt liegt ein Vorhaben vor, welches gemäss Gestaltungskommission in der ortsbaulichen Qualität überzeugt. Die bauliche Erweiterung mit einem dritten Hochbau und einem neuen Sockelgeschoss bei gleichzeitiger Eliminierung der heutigen oberirdischen Parkplätze führt gesamthaft zu einer verbesserten ortsbaulichen Situation und einer Verbesserung der aussenräumlichen

Situation an einem Ort mit zeitweise hohem Personenaufkommen. Beides ist in einem öffentlichen Interesse.

Weitere öffentliche Interessen

Die Grösse des Gebäudes ist durch die Hotelnutzung und der damit verbundenen Ansprüche an den Infrastrukturen eines Hotels bedingt. Mit dem Richtprojekt wird das maximale Regelmass um 100% überschritten. Bereits der Bestand überschreitet das Regelmass um gegen 20%.

Eine Hotelnutzung bedingt gegenüber einer Wohn- oder einer normalen Dienstleistungsnutzung weitere zwingende Betriebsflächen. Diese sind gemäss Baugesetz anzurechnen. Andernorts nehmen die Bestimmungen hinsichtlich der Flächenanrechnung bei Hotels dahingehend Rücksicht, indem verschiedene Flächen von der Anrechenbarkeit ausgenommen sind oder im Falle einer Hotelnutzung ein anderes Nutzungsmass gilt. Unter den hier geltenden Rechtsbestimmungen sind die Flächen gleich anzurechnen wie z.B. bei einer reinen Wohnnutzung. Es ist naheliegend, dass bei einer Anrechenbarkeit auch all dieser betriebsbedingten Flächen wie z.B. der Gastronomie, der Küche oder von Wellnessbereichen das Nutzungsmass von AZ 0.8 wie es in der Kernzone gilt, rasch überschritten wird. Die Überschreitung des Nutzungsmasses ist primär der Nutzung mit den verschiedenen erforderlichen Betriebsflächen geschuldet, auf welche ein Hotelbetreiber gar nicht verzichten kann.

Die Weiterentwicklung des Tourismus in Malbun und vor allem auch die längerfristige Existenzsicherung wichtiger touristischer Betriebe wie es das Hotel Gorfion ist, ist in einem hohen öffentlichen Interesse.

Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen

Durch Abweichungen von der Regelbauweise können nachbarliche Interessen weitergehend beeinträchtigt werden, als dies bei der Regelbauweise der Fall ist. Darzulegen ist somit, wieweit durch die ermöglichten Abweichungen von der Regelbauweise nachbarliche Interessen nicht übermässig beeinträchtigt werden. Das Richtprojekt bzw. die Festlegungen im Gestaltungsplan und den dazugehörigen Vorschriften ermöglichen folgende Abweichungen vom Regelmass und von der Regelbauweise:

	Regelbauweise	Bestand	Richtprojekt / Mass SBV, GP)
Nutzungsmass	AZ 0.8	AZ 0.95	AZ 1.55 / AZ 1.60
Max. Gebäudehöhe	12.00 m	14.50 m	Neubau 13.40 m / 13.57 m
Max. Gebäudelänge	25.00 m	74.46 m	74.46 m / 74.46 m

Die Abweichungen betreffen im vorliegenden Fall das Nutzungsmass, die Gebäudehöhe sowie die Gebäudelänge.

Nutzungsmass: Die Abweichung in Bezug auf das Nutzungsmass führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung. Die Mehrnutzung ergibt sich aus den betrieblich erfor-

derlichen Flächen wir eine Weiterentwicklung und eine längerfristige Sicherung einer für Malbun sehr wichtigen touristischen Einrichtung. Durch die Mehrnutzung allein werden nachbarliche Interessen nicht weitergehend oder übermässig beeinträchtigt.

Gebäudehöhe: Die Abweichungen in Bezug auf die Gebäudehöhe beim Neubau sind punktuell und geringer als dies beim Bestand der Fall ist. Durch die gewährten Abweichungen in der Höhe ergeben sich keine besonderen Beeinträchtigung der Nachbarn z.B. infolge einer übermässigen Beschattung oder einer Beeinträchtigung, der Aussicht.

Gebäuelänge: Bereits heute überschreitet der Gebäudekomplex die maximale Gebäuelänge. Mit dem Vorhaben wird ein bestehender Verbindungsbau durch einen neuen Sockelbau ersetzt. Aufgrund der konkreten nachbarlichen Situationen ergeben sich aus Sicht der Gemeinde auch infolge der Mehrlänge keine übermässigen Beeinträchtigungen für die Nachbarn.

7 Schlussbemerkung

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sowie den dazugehörigen Sonderbauvorschriften werden aus Sicht der Gemeinde die Voraussetzungen geschaffen für die erforderliche Weiterentwicklung und die Existenzsicherung des Hotels Gorfion, welches eine wichtige touristische Infrastruktur in Malbun ist. Die Weiterentwicklung des Tourismus in Malbun ist für die Gemeinde von zentraler Bedeutung und im Interesse des Landes. Die geplante Erweiterung und die Modernisierung ist ortsbau-lich überzeugend und führt zu einer Aufwertung auch des öffentlichen Raumes. Gleichzeitig ergeben sich durch die Möglichkeiten der Abweichungen vom Regelmass und der Regelbauweise keine übermässigen Beeinträchtigungen von nachbarlichen Interessen.

Anhang A – Protokoll Gestaltungskommission

Beratung GK01/2024; Sitzung vom 25. April 2024

Projektprotokoll – Triesenberg, Gestaltungsplan «Um- und Ausbau Hotel Gorfion», Grundstücke Nr. 538, 539 und 760

Aktenzeichen
301/2024-2932
10/2417155

Sachbearbeitung
BAAE

Vaduz
25. April 2024

Sitzung	GK01/2024
Datum / Zeit	25. April 2024, 13.45 – 14.30 Uhr
Ort	Amt für Hochbau und Raumplanung (AHR), Städtle 38, 9490 Vaduz, 2. Obergeschoss
Teilnehmende	Marion Spirig, AHR, Vorsitz Gestaltungskommission Urs Hüsey, Vertreter LIA Gestaltungskommissionsmitglied Thomas Keller, Vertreter LIA Gestaltungskommissionsmitglied Andrea Cejka, Expertin Gestaltungskommissionsmitglied Huga Dworzak, Expertin Gestaltungskommissionsmitglied Andreas Batliner, AHR, Sachbearbeitung und Protokoll Roberto Trombini, Bauverwaltung Triesenberg Patrik Beck (pitbau) Kevin Walsler (pitbau)
Sitzungsleitung	Marion Spirig (AHR)
Protokoll	Andreas Batliner (AHR)
Traktandum	Projekt – 1. Beratung
Kopie an:	Teilnehmende
Dokumente:	Machbarkeitsstudie (12.12.23), Protokoll Bau- und Raumplanungskommission Gemeinde Triesenberg (22.2.24), Darlegung des öffentlichen Interesses (8.4.24)

Ausgangslage Vorbesprechung AHR und Gemeinde 14. März 2024

Vorstellung

- Ergebnis: Der Zweck bzw. die Notwendigkeit des Gestaltungsplans kann vom AHR nachvollzogen werden (besondere Begründungspflicht).

Ortsbauliche Idee: siehe Beilagen

- Der Um- und Ausbau des Hotels Gorfion sei aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich. Die Gemeinde Triesenberg spricht dem Erhalt des Hotels Gorfion eine grosse Bedeutung zu. Hierfür sei es notwendig dem Hotel eine grössere Ausnützungsziffer zu gewähren.

Empfehlung Kommission

Die Kommission begrüsst folgende Punkte:

- Vollständige unterirdische Parkierung.
- Integration der Rampe der Tiefgarage im Gebäude.
- Touristisch gewollte, massvolle Entwicklung in Malbun.

Die Kommission empfiehlt die Berücksichtigung folgender Punkte:

- Der massive Sockel (nur in der Visualisierung ersichtlich) verunklärt die Situation zwischen den beiden Gebäudeteilen. Mit einem Rücksprung könnte eine Art Fuge ausgestaltet und die Gebäude sowie deren architektonische Nutzungsordnung besser lesbar werden.
- Der Gebäudeteil im nordöstlichen Eck auf dem Grundstück Nr. 538 soll ergänzt und das Gebäude damit im rechteckigen Umfang geschlossen werden.
- Der westliche Seitengiebel auf dem Grundstück Nr. 539 soll zu einem Giebfeld vergrössert und auf die Höhe des Hauptgiebels gesetzt werden. Damit könnte die Bedeutung des Vorplatzes gestärkt werden.
- Es soll geprüft werden, ob mittels Hochstamm-bäumen (Gebäude bleibt gut sichtbar) dem Platz (zur Strasse) zu mehr räumlicher Fassung und Aufenthaltsqualität mit öffentlichem Charakter verholten werden kann.
- Die architektonische Wirkung der Gebäude tagsüber und in der Nebensaison soll untersucht werden.

Weiteres Vorgehen

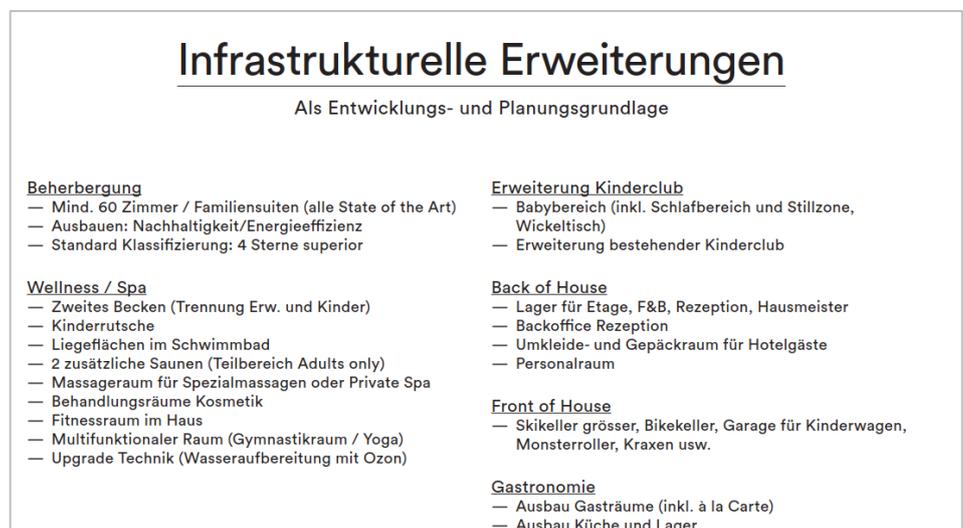
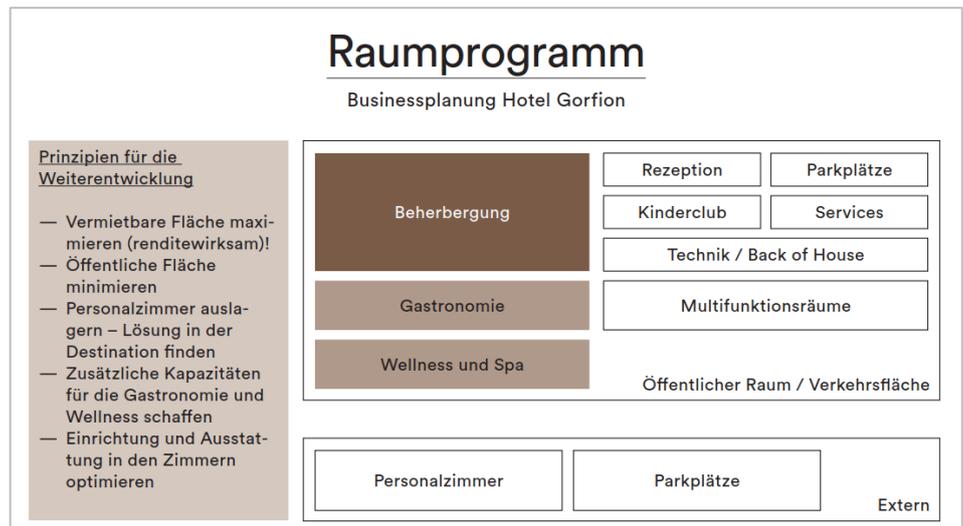
Die Kommission dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Sie beurteilt den projektierten Um- und Ausbau des Hotels Gorfion insgesamt als sehr positiv. Die ortsbauliche Qualität überzeugt.

Für die Weiterbearbeitung bittet die Kommission um Berücksichtigung der vorgängig erwähnten Punkte.

Die Kommission wünscht keine weitere Beratung.

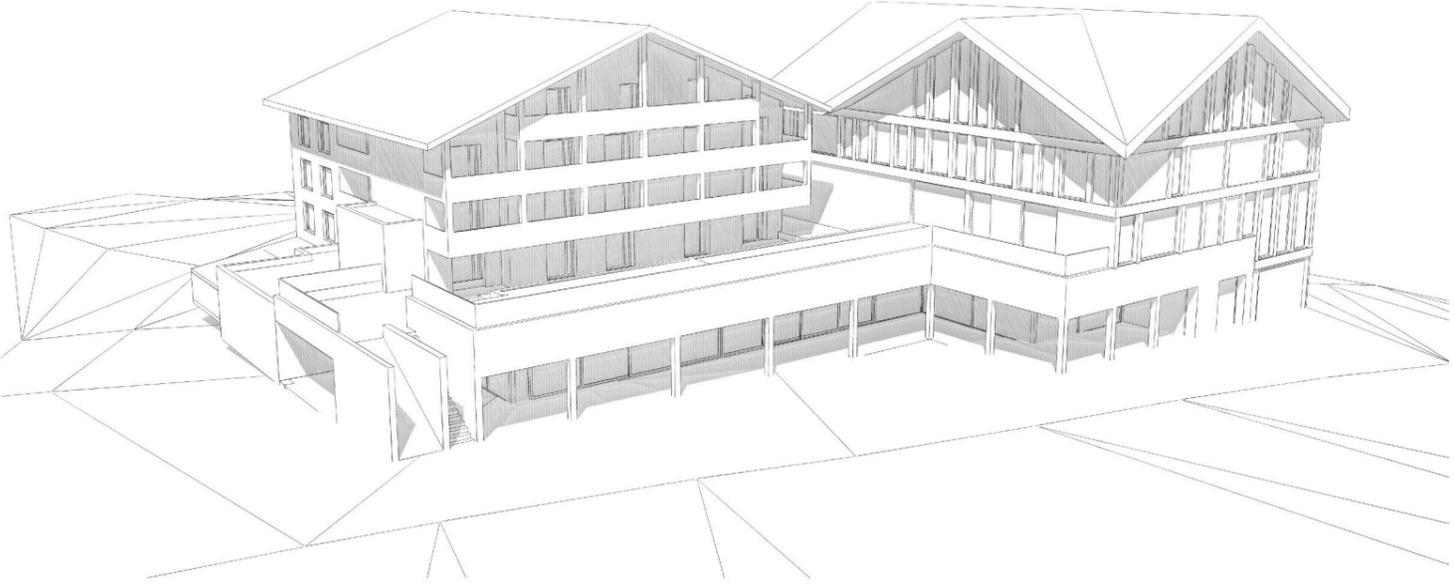
Anhang B – Raumprogramm künftiger Betrieb

Bericht Hotel Gorfion 2.0, Dokumentation Weiterentwicklung, der Betriebsoptimierung sowie der Businessplanung, November 2022, Quant AG, Flims (S. 38f)



Beilagen

- Beilage 1: Hotel Gorfion Richtprojekt vom 18.10.2024, ARCHITEKTUR PITBAU Anstalt, Triesenberg
- Beilage 2: Hotel Gorfion2.0 Analyse und Research vom Oktober 2022, Quant AG, Flims
- Beilage 3: Hotel Gorfion2.0 Weiterentwicklung, Betriebsoptimierung und Businessplanung vom November 2022, Quant AG, Flims



Inhaltsverzeichnis

Beschrieb	Seite 3
Bestand	Seite 4 - 5
Schwarzplan Richtprojekt	Seite 6
Erschliessung	Seite 7
Situation	Seite 8
Grundrisse	Seite 9 - 15
Schnitte	Seite 16 - 22
Nachweis Bruttogeschossfläche	Seite 23 - 26
Nachweis Parkierung	Seite 27
Nachweis Energetische Sanierung	Seite 28
Nachweis Abweichungen zur Regelbauweise	Seite 29

Ausgangslage und Grundlage

Das Gorfion Familotel Liechtenstein gilt als beliebtes Familienhotel im Tourismusort Malbun. Es umfasst im heutigen Ausmass ein Gebäudeensemble aus 3 Hochbauten – das Haus Gorfion, Central und Malbunerhof, welche über einen gemeinsamen, geschwungenen Baukörper verbunden sind. Einst von einer Hoteliersfamilie über mehrere Generationen geführt und erweitert, stand es im Jahr 2015/2016 kurz vor dem Abbruch, um einer Wohnungsüberbauung zu weichen. Ein Wegfall eines Hotels bedeutet erhebliche Einbussen für die Wirtschaft im Ort, seine Lebendigkeit und somit die Zukunft des Erholungsgebiets mit all seinen Angeboten. Einen grossen Anteil trägt dabei auch das heute genannte Gorfion Familotel Liechtenstein mit seinen 48 Zimmern – Stand 2024. Kurzerhand wurde damals von einigen Initianten die Stiftung zur Förderung eines lebendigen Malbun ins Leben gerufen und das Hotel Gorfion konnte weiter bestehen.

Nach seiner Rettung wurden im Laufe der Jahre bauliche Bemühungen unternommen, um dem Hotel und dem geforderten Standard gerecht zu werden. Die Küche wurde leicht erweitert, die Dachlandschaft des Hotels saniert und erneuert, der Barbereich erneuert und der Badbereich sowie der Bereich für Kinder wurden neugestaltet. Auch die Hotelzimmer wurden neu ausgestattet. Im Jahre 2021 wurden schliesslich, auch durch Zusammenlegung bestehender Zimmer, 8 Suiten im Bereich des Malbunerhofs erstellt. Die Hotelkooperation setzte dadurch auf einheitliche Standards hinsichtlich Familienfreundlichkeit und Sicherheit. Nicht umsonst erhielt es mehrere Auszeichnungen darunter auch «Top Familienhotel» von der HotellerieSuisse.

Das Ziel des Gorfion Familotel Liechtenstein ist und bleibt das führende Familienhotel der Region zu sein. Trotz der bereits umgesetzten Bemühungen, können Dienstleistungen dennoch nicht mehr effizient genug angeboten werden und somit wäre das Hotel in naher Zukunft nicht mehr wirtschaftlich betreibbar.

Hierzu muss das Angebot für Familien und Besucher den sich ändernden Bedürfnissen angepasst und erweitert werden. Für eine nachhaltige und langfristige wirtschaftliche Zukunft ist es daher unabdingbar, das Hotel auch baulich auf den heutigen Stand der Technik und die Standards der Hotellerie zu bringen. Das bestehende Ensemble muss ausserdem aus energetischer Sicht umfassend saniert werden.

Leitidee und Projektmission – «Urlaubsglück für alle»

Mit einem neuen konkreten Raumprogramm zum langfristigen Erhalt des Hotels wird nicht nur das weitere Bestehen des Gorfion Familotel Liechtenstein gewährleistet, sondern auch der lebendige Tourismus im Malbun zukunftsorientiert gestärkt.

In Zusammenarbeit mit der Firma Quant AG und den Hoteliers wurden konkrete Angebote und Massnahmen für die nachhaltige wirtschaftliche Tragbarkeit des Hotels erarbeitet. Ein zentraler Punkt ist die Anzahl der Zimmer. Mit der heutigen Anzahl an Zimmern (48), entsprechen diese aufgrund ihrer Grösse teilweise nicht mehr den Hotel-Standards und werden so in Zukunft nicht mehr wirtschaftlich sein. Durch den Um- und Neubau sollen die Zimmer in den Bestandsgebäuden Gorfion und Malbunerhof erweitert und neue grosszügige Zimmer im Neubau geschaffen werden. Insgesamt wird das Gorfion Familotel Liechtenstein 70 Zimmer mit einem hohen 4 Stern-Standard anbieten können. Aktuell werden im Malbunerhof und im Haus Gorfion insgesamt 48 Zimmer angeboten. Durch einen Umbau wird die Zimmerzahl in den bestehenden Gebäuden auf 54 erhöht. Im geplanten Neubau werden die restlichen 16 Zimmer realisiert.

Das Ziel des Gorfion Familotel Liechtenstein ist es «Urlaubsglück für alle Gäste» zu schaffen. Dies beinhaltet mitunter die Erweiterung der Angebote und Dienstleistungen für die neue Anzahl an Hotelgästen. Das Ziel wird jedoch nur erreicht, wenn auch die Infrastruktur und Arbeitsabläufe effizient gestaltet und organisiert sind.

Eine höhere Anzahl von Hotelgästen bedeutet auch, dass der Gastbereich entsprechend erweitert werden muss. Dies beinhaltet zum einen den Restaurantbereich, der zukünftig 280 Gästen Platz bieten soll und die Vergrösserung der dazugehörigen Infrastruktur mit Küche und Lagerflächen, um diese Anzahl an Gästen bewirtschaften zu können. Zum anderen müssen aufgrund der erhöhten Anzahl der Gäste auch die Erholungs- und Aktivitätsbereiche entsprechend erweitert und ergänzt werden. Ein wichtiger Bestandteil des neuen Raumprogramms stellt hier das Wellnessangebot dar. Dies beinhaltet eine Erweiterung des Poolangebots durch einen Aussenpool, sowie einen Nassbereich mit Rutschen und den notwendigen Liegeflächen. Durch die Erweiterung dieses Angebotes entsteht Platz zur Neuorganisation des bereits bestehenden Wellnessbereichs. Dies beinhaltet eine Optimierung des Saunabereiches, Erstellen von Liegeflächen für den bereits bestehenden Innenpool, sowie eine Resituierung des Fitness- und Spabereichs.

Da es sich beim Hotel Gorfion um ein Familienhotel handelt muss das Angebot für Kinder ebenfalls entsprechend erweitert werden. Der betreute Spielbereich wird neu situiert und vergrössert. Er soll neu eine Verbindung zum Aussenraum haben. Zusätzlich dazu wird ein unbetreuter Spielbereich in das Programm integriert.

Um das umfangreiche Sportangebot des Ferienortes Malbun nutzen zu können wird das bereits bestehende Angebot an Lagerfläche für Sportequipment, wie Ski und Mountainbikes erweitert.

Durch eine räumliche Umstrukturierung und -organisation werden die Arbeitsabläufe erheblich in ihrer Effizienz optimiert. Somit kann das Personal den Anforderungen des Hotelalltags standhalten.

Projektperimeter

Der Projektperimeter umfasst die bereits bebauten Parzellen 538, 539 und 760 in der Kernzone von Malbun. Westlich (Parz. Nr. 538) steht das Haus Gorfion welches durch einen niedrigen geschwungenen Baukörper mit dem Haus Central auf dem östlichen Grundstück Nr. 539 verbunden ist. Im Norden wird über einen eingeschossigen Sockelbau das Haus Malbunerhof (Parz. Nr. 539 und 760) erschlossen. Die Gesamfläche des bebaubaren Grundstücks beträgt 4393m². Die Erschliessung erfolgt über die südliche Stubistrasse.

Das konkret ausgearbeitete Raumprogramm der Beteiligten kann nicht vollständig in die bestehende Struktur integriert werden. Eine Erweiterung ist daher unabdingbar.

Auf Basis der Leitidee wurde ein Projekt erarbeitet, welches den heutigen und zukünftigen Anforderungen an einen wirtschaftlichen Hotelbetrieb langfristig standhält und Malbun als lebendigen Ferienort stärkt.

Das Gebäudeensemble soll durch einen neuen Baukörper an Stelle des bestehenden Haus Central erweitert werden. Die Häuser Gorfion und Malbunerhof bleiben in seinem Volumen bestehen. In den Innenräumen der Bestandsgebäude werden leichte Umbaumassnahmen vorgenommen. Die Aussenhüllen werden energetisch saniert. Die Fassaden der drei Hochbauten werden harmonisch zueinander gestaltet, somit erhält die Anlage ein einheitliches Gesicht. Ein gemeinsames neues Sockelgeschoss verbindet die drei Baukörper zu einer Einheit.

Städtebau und Aussenraum

Der Planungsperimeter befindet sich primär in der Kernzone. Die vorherrschende Siedlungsstruktur in dieser Zone weist eine grobe Körnung auf, und der Grundsatz des «gefügtten Baukörpers» ist bei mehreren Bauten in unmittelbarer Umgebung ersichtlich – das heisst, dass einzelne Baukörper durch ein gemeinsames Sockelgeschoss zu einem grossen Komplex verschmelzen. Diese Komposition wird für das Gorfion Familotel Liechtenstein wieder aufgegriffen. Das Volumen des Hotelkomplexes wird durch einzelne Baukörper auf einem gemeinsamen Sockel visuell gebrochen und wird als Gebäudeensemble wahrgenommen. Durch einen neuen, grösseren Hochbau anstelle des bestehenden Haus Central wirkt der Hotelkomplex in seiner Volumetrie ausgeglichener und harmonischer. Somit fügt sich das Hotelensemble ortsbaulich stimmig ins Zentrum von Malbun ein.

Hotelgäste werden neu über einen Vorbereich an der Stubistrasse willkommen geheissen. Dieser Bereich wird das neue Gesicht des Gorfion Familotel Liechtenstein darstellen und die Adresse für die Anlieferung sein – diese findet in einer separaten Garage in der Gebäudeecke statt. Über einen gedeckten Zugang betritt der Hotelgast die Anlage.

Der bestehende halböffentliche Grünraum im Südwesten wird durch den neuen östlichen Hochbau und das neue Sockelgeschoss mit der angrenzenden gedeckten Terrasse gefasst. Dieser Grünraum dient zudem als Platz für Veranstaltungen.

Die Verwebung des neuen Hochbaus, des Sockels, des Grünraumes sowie der Vorfahrt ist eine Aufwertung für die Hotelanlage und dessen Erscheinung. Ausserdem wird dadurch der Strassenraum der Stubistrasse aufgewertet.

Erschliessung und Funktion

Der neue Hochbau im östlichen Teil des Projektperimeters wird zur neuen Adresse des Gorfion Familotel Liechtenstein. Diese wird von der Stubistrasse im Süden über einen Vorplatz erschlossen. Die oberirdischen Parkplätze für Hotelgäste verschwinden komplett vom Projektperimeter. Neu wird aufgrund der Bauordnung Malbun in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen parkiert. Somit ist die Sicherheit für alle Besucher erheblich erhöht und eine Aufwertung für das Ortsbild erreicht.

Der gedeckte Zugang zum Haupteingang befindet sich unmittelbar angrenzend zur Vorfahrt. In der Lobby wird der Gast direkt von der Rezeption empfangen. Im gleichen Geschoss ist der Gastbereich mit Restaurant und dazugehöriger Infrastruktur aufzufinden. Der Zugang zum gedeckten Aussenbereich als Erweiterung des Gastraumes ist auf der gesamten Südseite des Restaurants gegeben. Die Treppenhäuser des Hauses Gorfion und des Neubaus sind barrierefrei auf der gleichen Ebene der Lobby zugänglich. Ein halbes Geschoss tiefer befindet sich die Hotelbar mit Zugang zum Malbunerhof und dem im unteren Geschoss befindlichen Wellnessbereich. Ein Kinder- und Jugendbereich befindet sich ebenfalls auf der unteren Ebene des Neubaus. Im ersten Geschoss des Neubaus wird die Dachterrasse mit Aussenpool und Rutschbahn erschlossen. Des Weiteren ist hier auch die Kinderbetreuung untergebracht. Die weiteren oberirdischen Geschosse der Hochbauten umfassen Hotelzimmer in unterschiedlichen Ausführungen und Grössen. Das Untergeschoss des gesamten Gebäudekomplexes beinhaltet Personalräume und weitere Lagerräume (Sportequipment der Gäste, etc.).

Architektur und Materialisierung

Das bestehende Gebäudeensemble nimmt durch seine Dachausrichtungen bereits einen Bezug zur Umgebung auf. So ist die Hauptfassade des Malbunerhofs vom Zentrum Malbun ersichtlich und das Haus Gorfion bezieht sich mit seiner Hauptausrichtung auf die Stubistrasse. In seiner volumetrischen Ausformulierung soll der Neubau diese Charakteristik aufnehmen und verstärken. Das bedeutet, dass die Erweiterung weitere "Gesichter" bzw. Bezüge zu den umliegenden Bereichen, Strassen, Plätzen und Gebäuden erhalten soll und somit die Präsenz des Hotels verstärkt.

Das neue Volumen wird mit einem Kreuzgiebel-ähnlichen Dach ausgeführt. Dadurch wird die gewünschte Präsenz in allen Richtungen erzeugt. So ist der süd-östliche Hauptgiebel, wie der Hauptgiebel des Gorfions, zur Stubistrasse gerichtet. Der süd-westliche Giebel zeigt sein "Gesicht" zum Aussenraum bzw. Täli und der nord-östliche Giebel ist zur Strasse "Im Malbun" gerichtet. Durch die gewählte Gebäudevolumetrie entsteht auch nicht der Eindruck einer Fassadenhierarchie bzw. Gebäuderückseite.

Die Wahl der Materialisierung orientiert sich hierbei an der Walsertarchitektur, welche aus historischer Sicht ortstypisch ist und wird in die Architektursprache des Hotel Gorfion übernommen. Der massive Sockel wird in einem Bruchstein ausgeführt. Die drei Hochbauten werden mit einer Holzfassade bestückt. Das Dach wird mit einem umlaufenden Vordach umgesetzt, wobei die Pfetten der Dachkonstruktion sichtbar bleiben.

Baukonstruktion

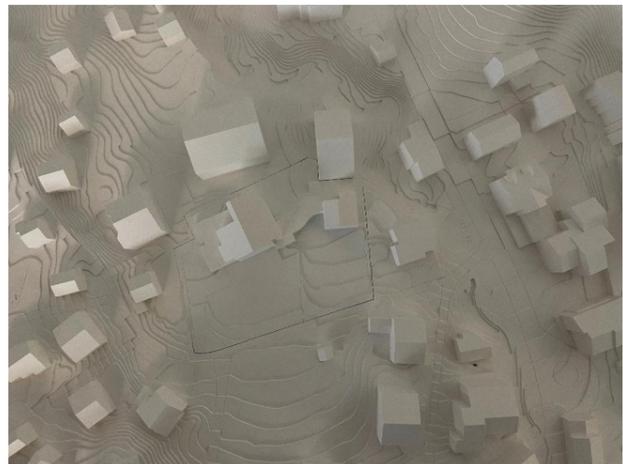
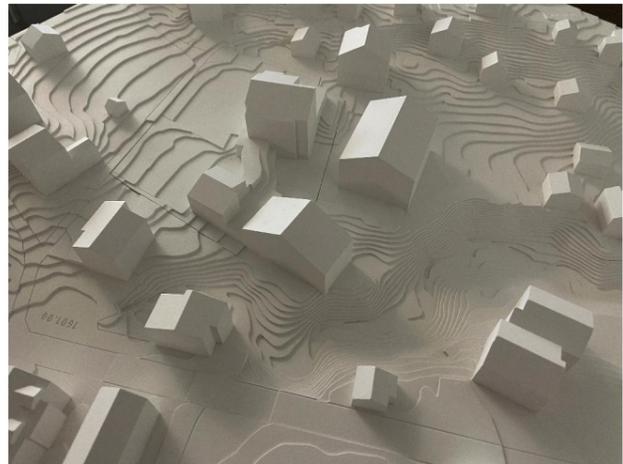
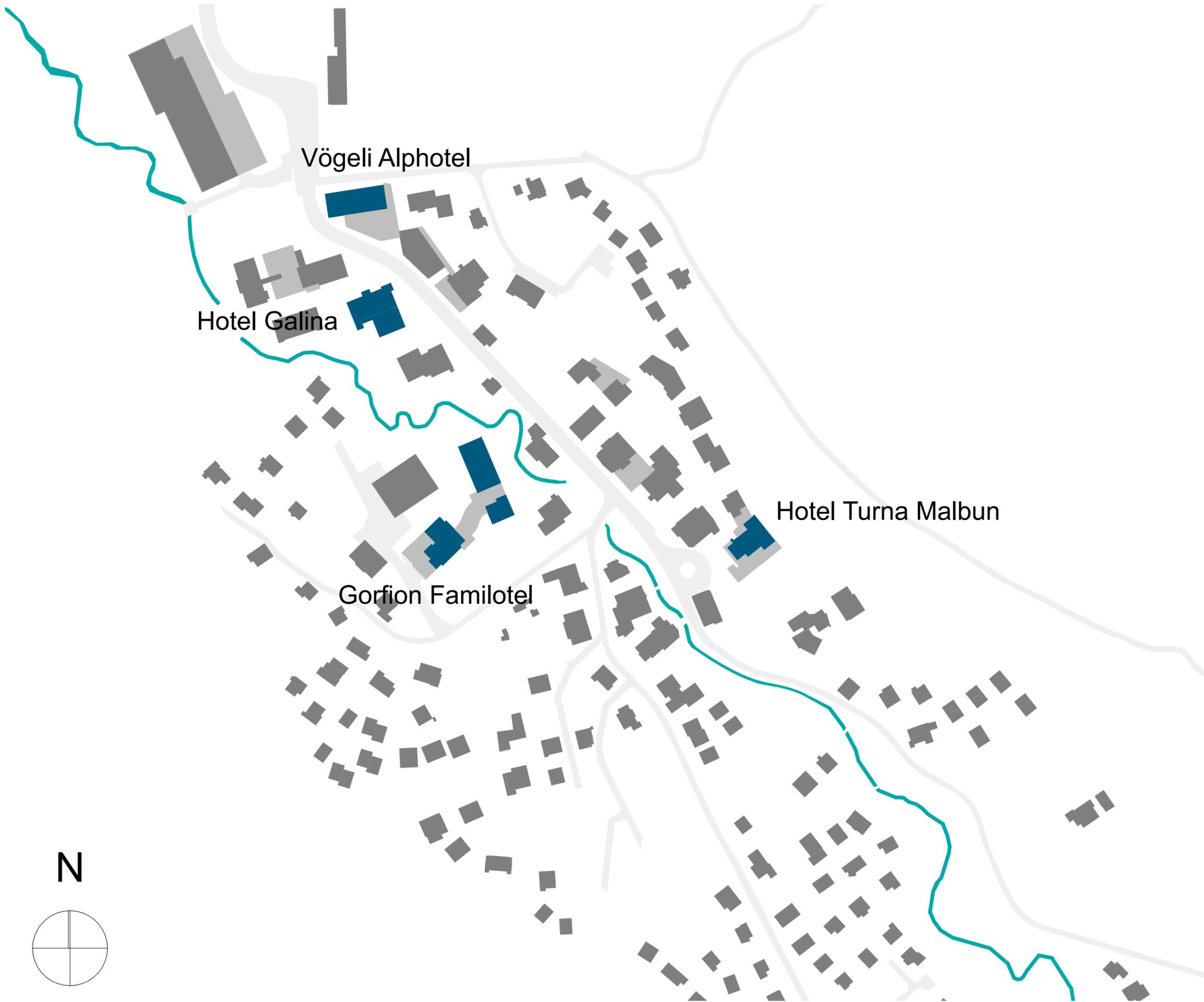
Der Neubau wird aufgrund des Programms und der klimatischen Gegebenheiten auf 1600 m ü. M. in einer Hybridbauweise aus Holz- und Massivbau geplant. Die Untergeschosse, das Sockelgeschoss sowie das erste Obergeschoss des Neubaus werden in der Massivbauweise umgesetzt. Das zweite und dritte Obergeschoss des Neubaus werden komplett mit vorgefertigten Fertigteilelementen aus Holz umgesetzt. Dies verkürzt die Bauzeit und somit auch die Lärmbelästigung für die Nachbarschaft.

Die Fassadenkonstruktion aus Holz wird hinterlüftet und mit einer horizontalen Schalung mit Nut und Kamm analog zum architektonischen Konzept verlegt. Diese werden auf die als Hinterlüftung dienende vertikale Lattung sichtbar verschraubt. Diese Konstruktion ist fixiert auf einer druckfesten, nicht brennbaren Dämmplatte, welche als Deckschale für die dahinterliegende, gedämmte Rippenkonstruktion dient.

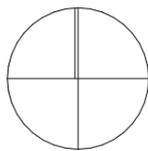
Der Massive Sockel wird in Bruchstein ausgeführt. Ebenfalls werden die erdberührenden Sockeldetails mit diesem Material bestückt. Dabei handelt es sich um eine zweischalige Konstruktion, bei der die äussere Schale eine 25 cm starke, selbsttragende Bruchstein Schicht ist, welche hinterlüftet ausgeführt wird. Dahinterliegend befindet sich die Dämmschicht. Die Innere Schicht wird in Ortbeton ausgeführt.

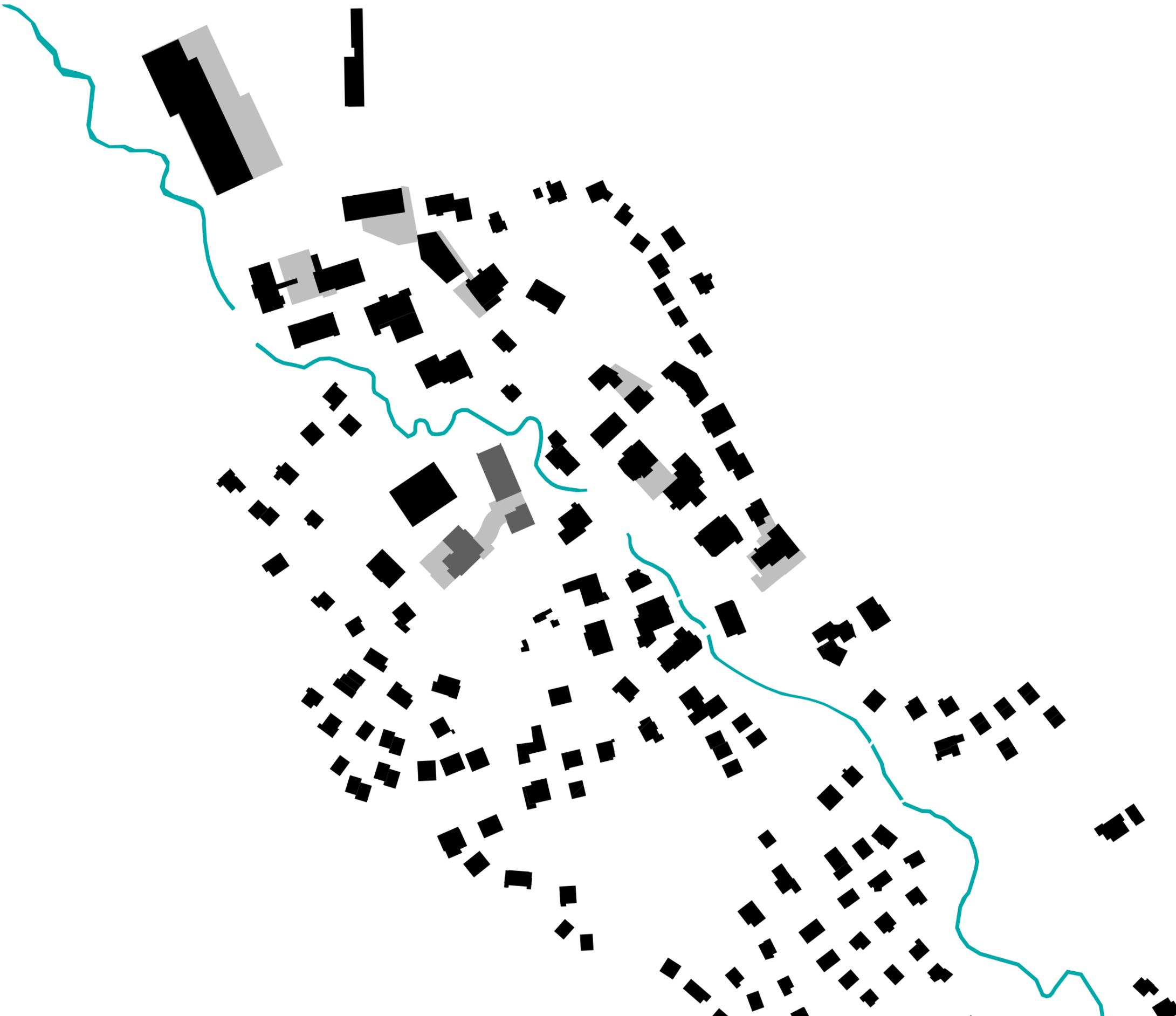
Die bestehenden Häuser Gorfion und Malbunerhof werden energetisch aufgerüstet und erhalten eine neue Fassadengestaltung in Holz. Die bestehende Konstruktion wird mit einer weiteren Dämmschicht ergänzt und mit einer hinterlüfteten Verkleidung aus Holz ausgeführt.

Aus materialökologischer Sicht soll so viel heimisches Holz wie möglich verbaut werden.

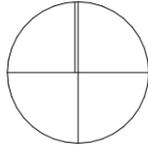


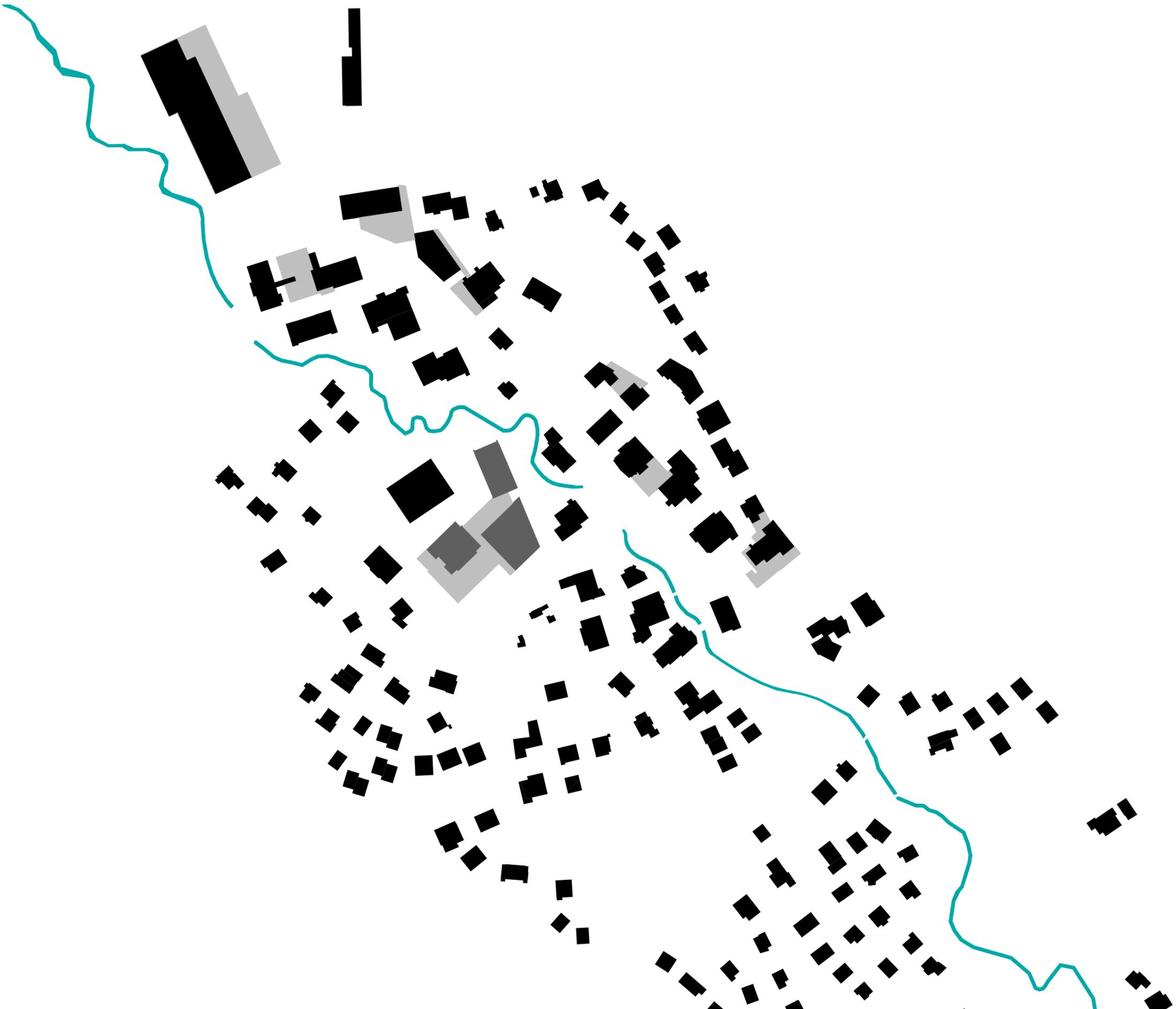
N



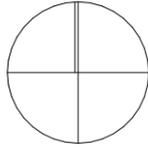


N

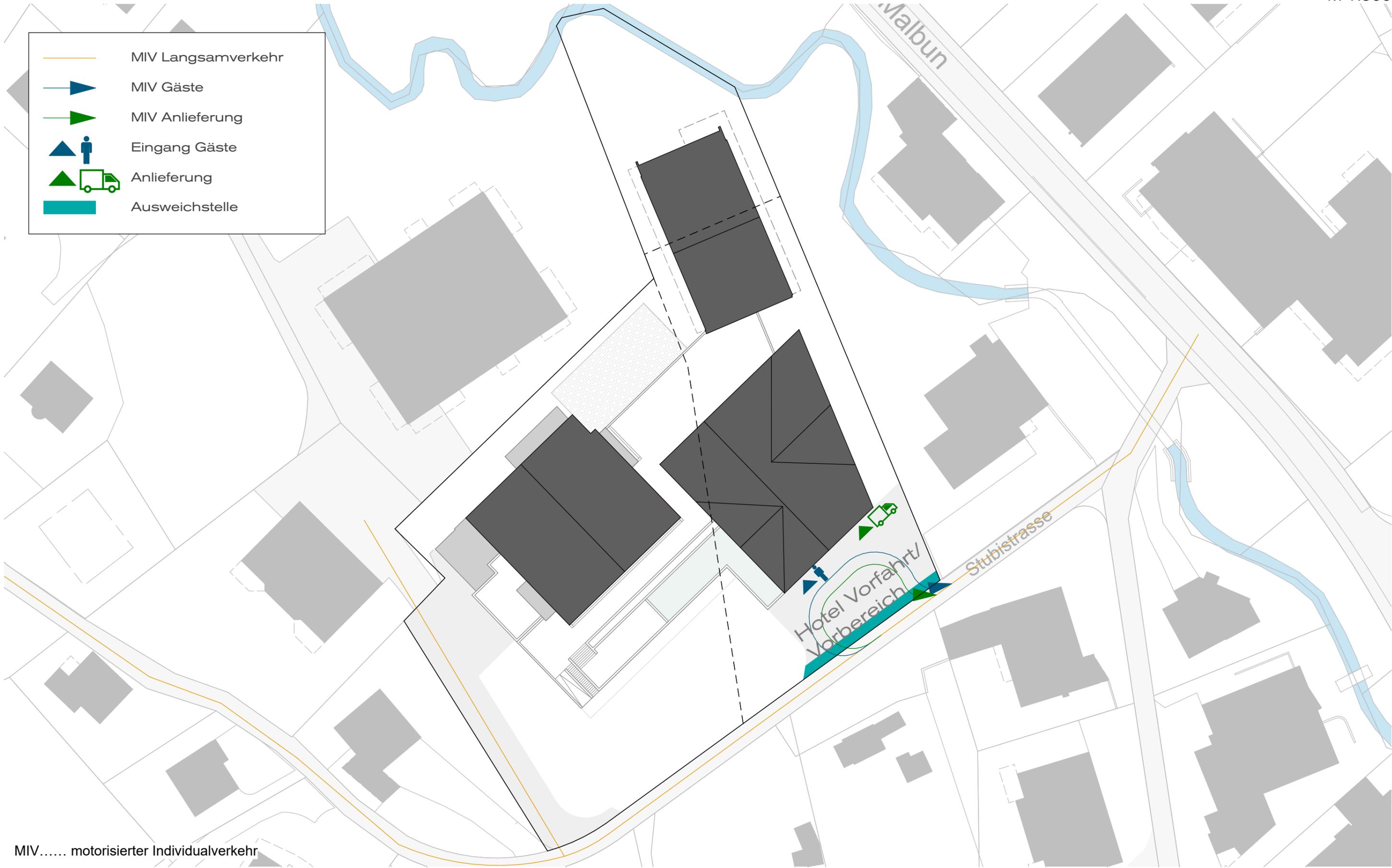




N

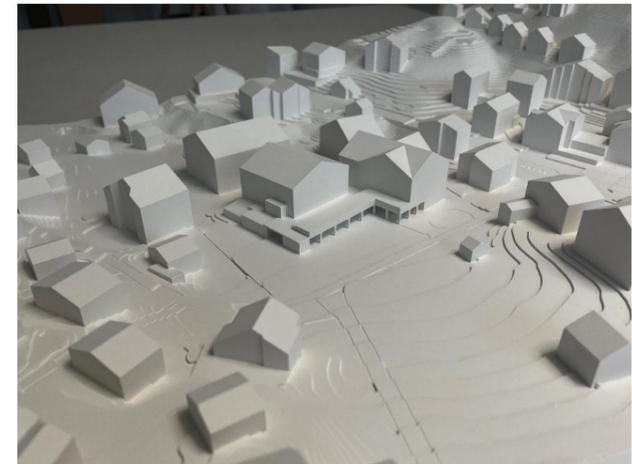
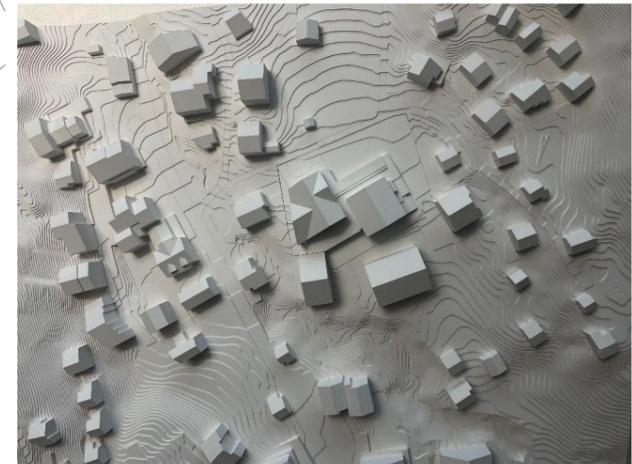
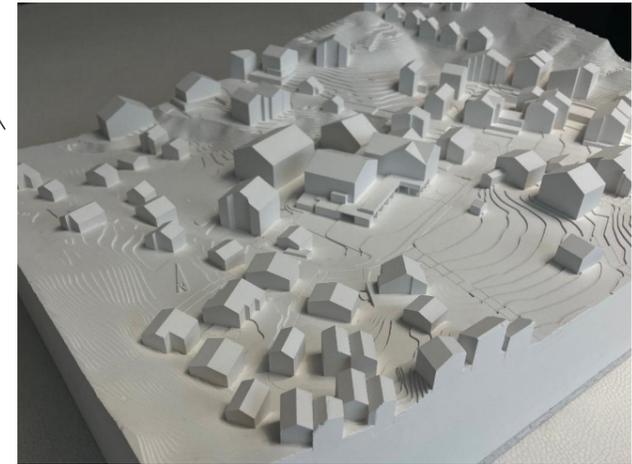


-  MIV Langsamverkehr
-  MIV Gäste
-  MIV Anlieferung
-  Eingang Gäste
-  Anlieferung
-  Ausweichstelle

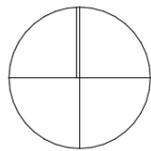


MIV..... motorisierter Individualverkehr

- - - Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie unterirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig
- Abbruch



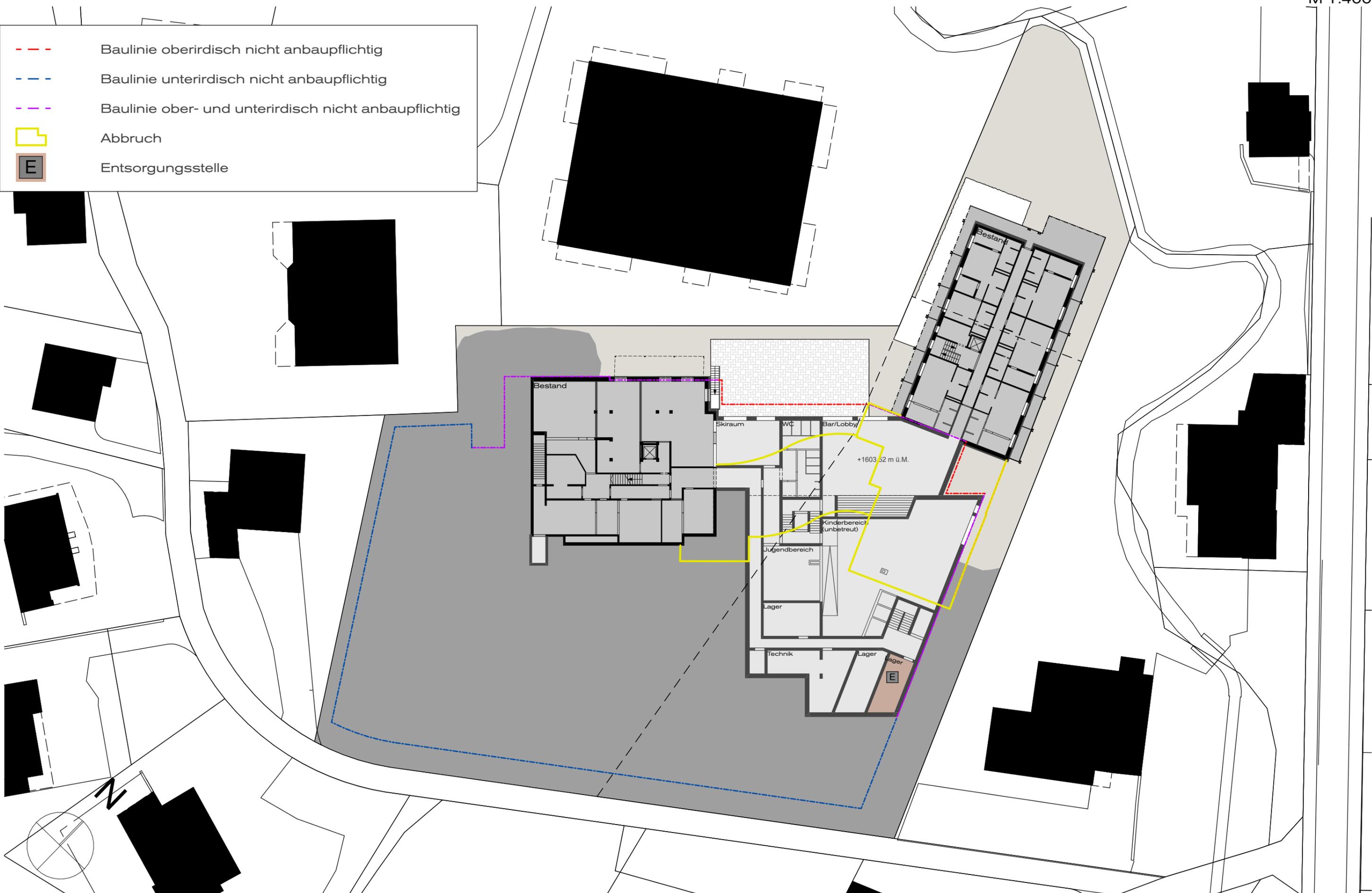
N



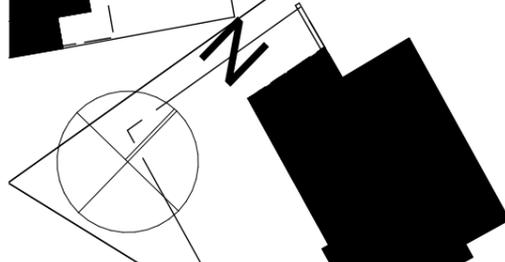
- - - Baulinie unterirdisch nicht anbaupflichtig
 - - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig
 Abbruch



- - - Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie unterirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig
- Abbruch
- E Entsorgungsstelle



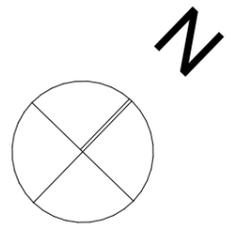
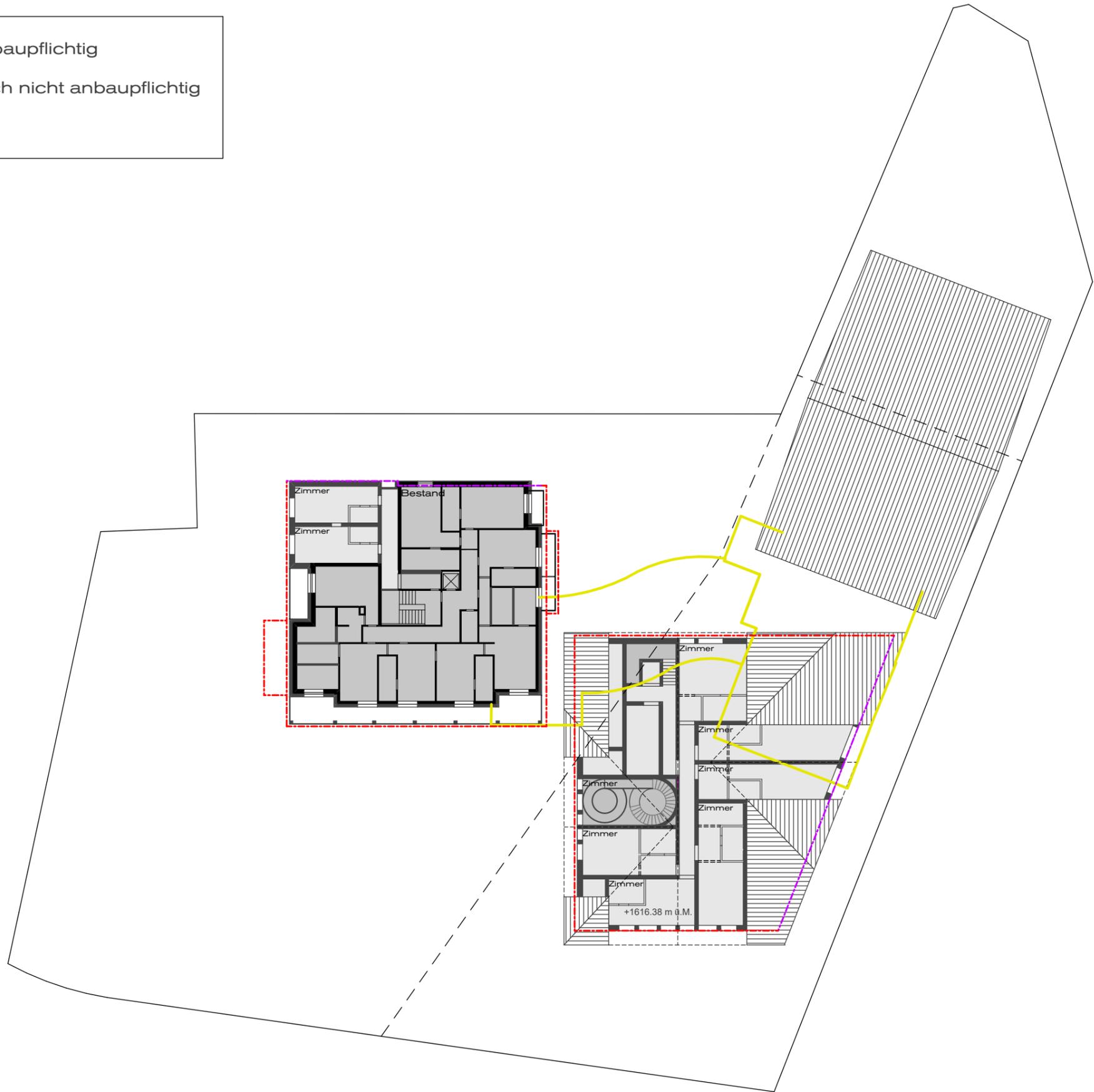
- Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
- Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig
- Abbruch
- ➔ Anlieferung



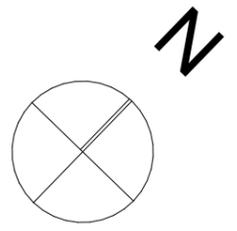
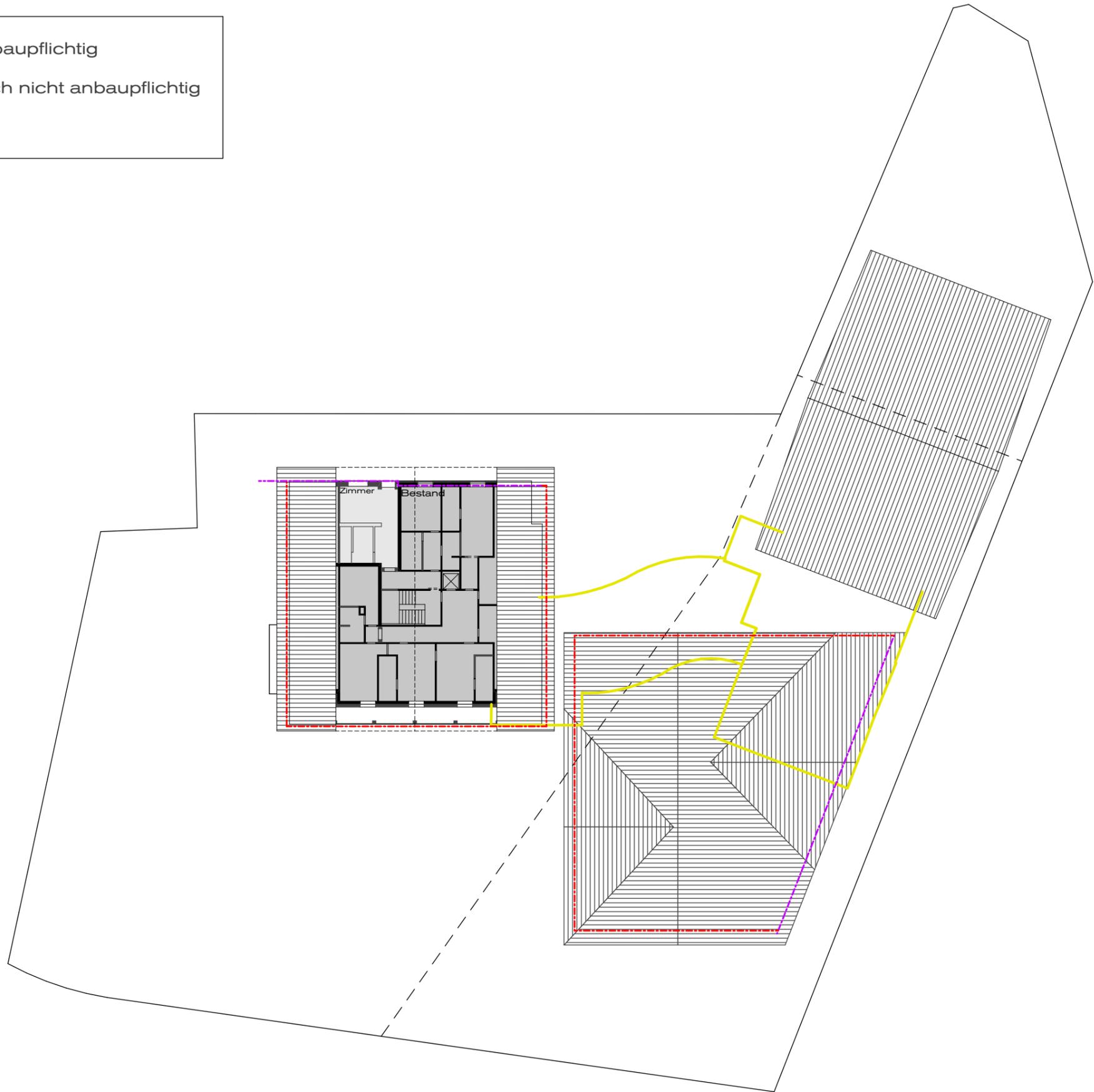
- - - Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
 - - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig
 Abbruch



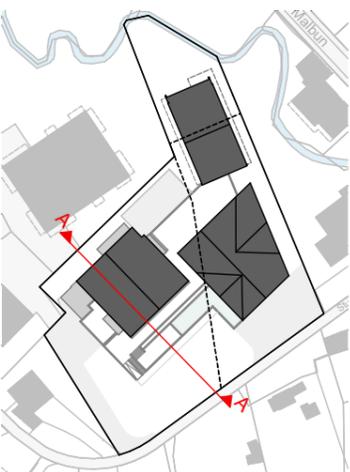
- - - Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
 - - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig
 Abbruch



--- Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig
□ Abbruch



- - - Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie unterirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig

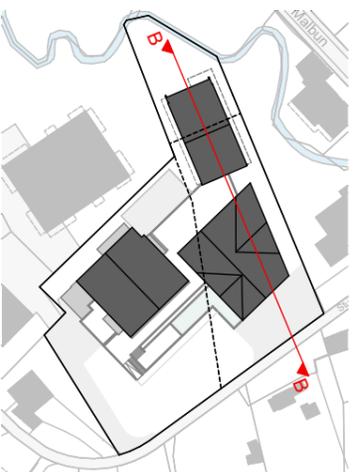


Grundstücksgrenze

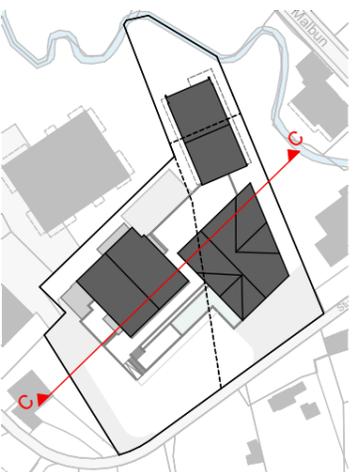
Grundstücksgrenze



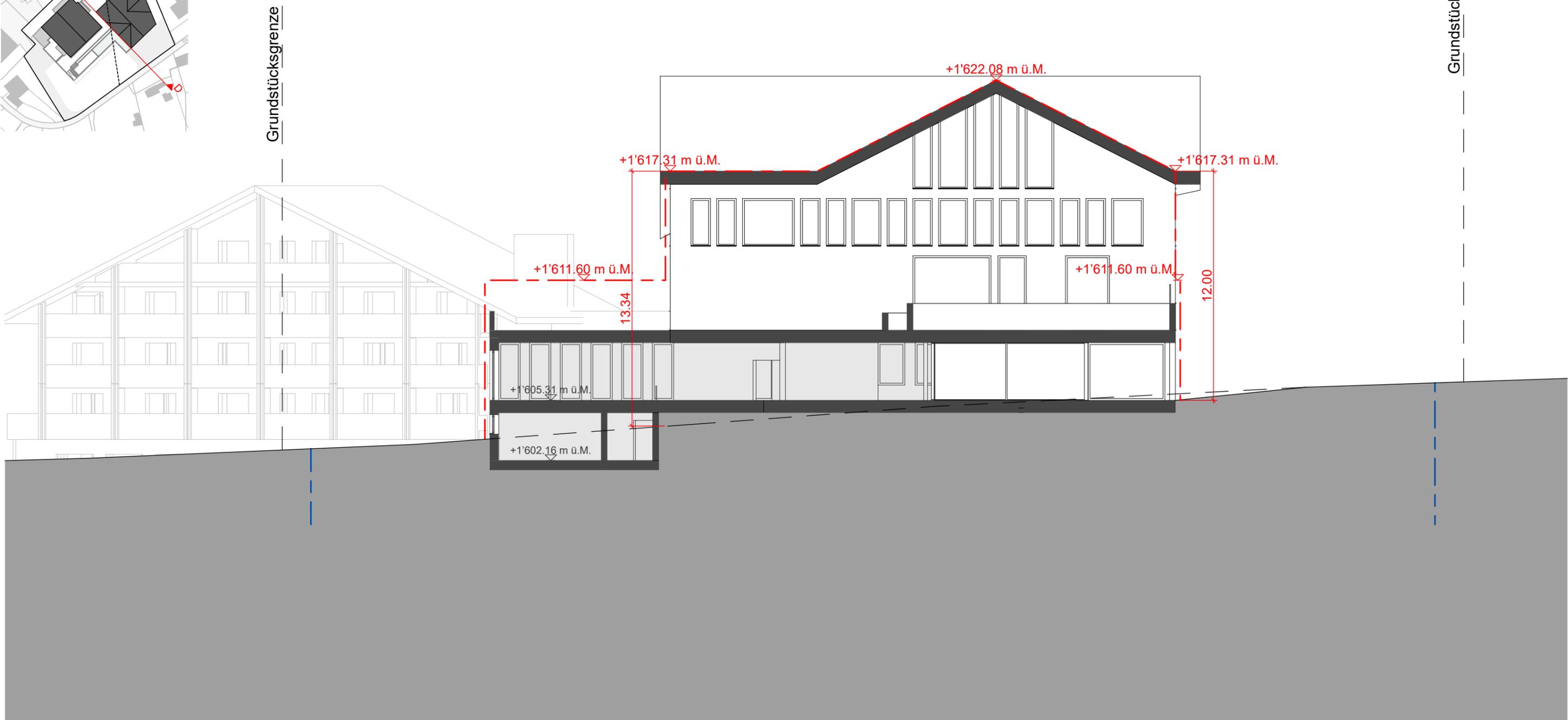
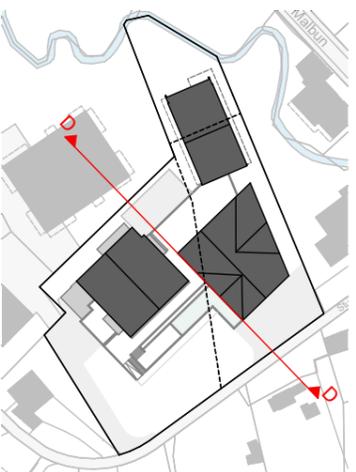
- - - Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie unterirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig



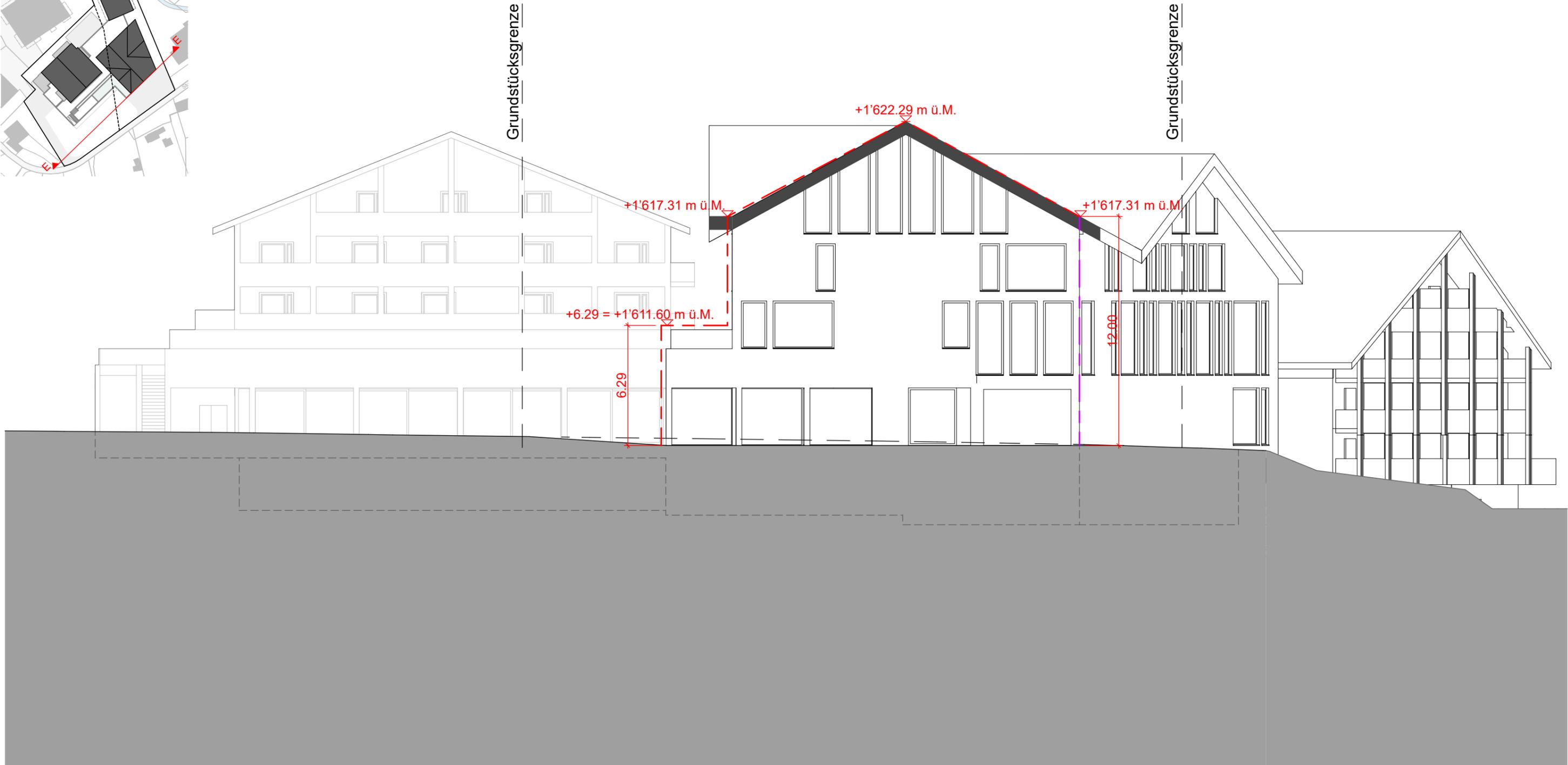
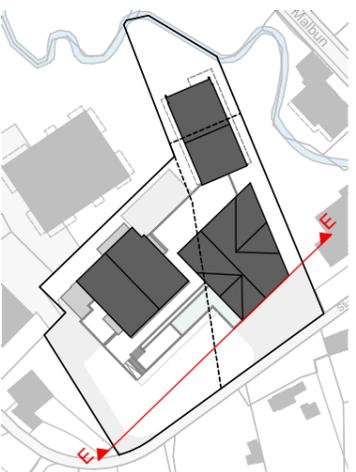
- - - Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie unterirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig



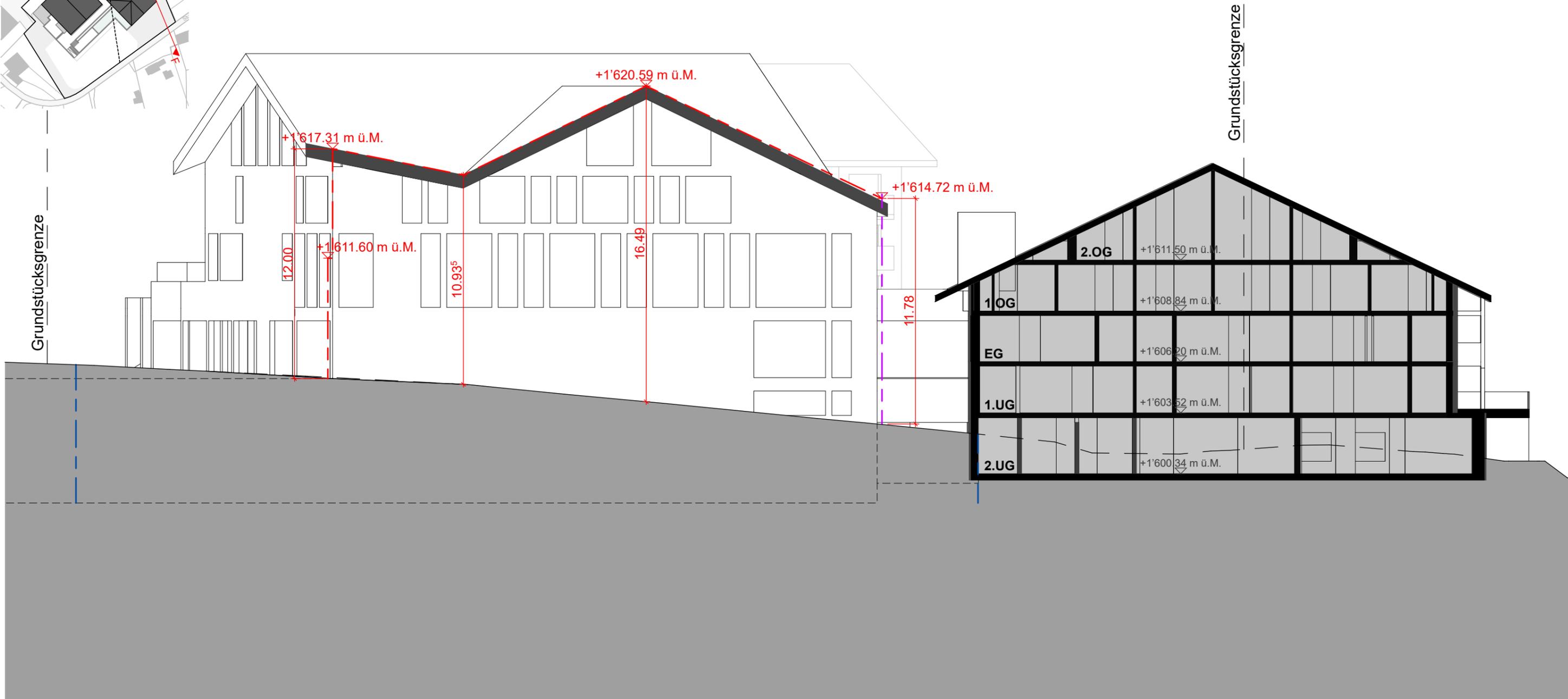
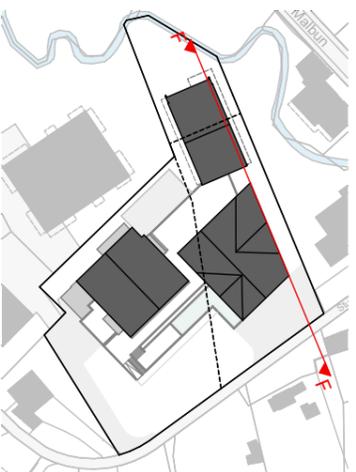
- - - Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie unterirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig



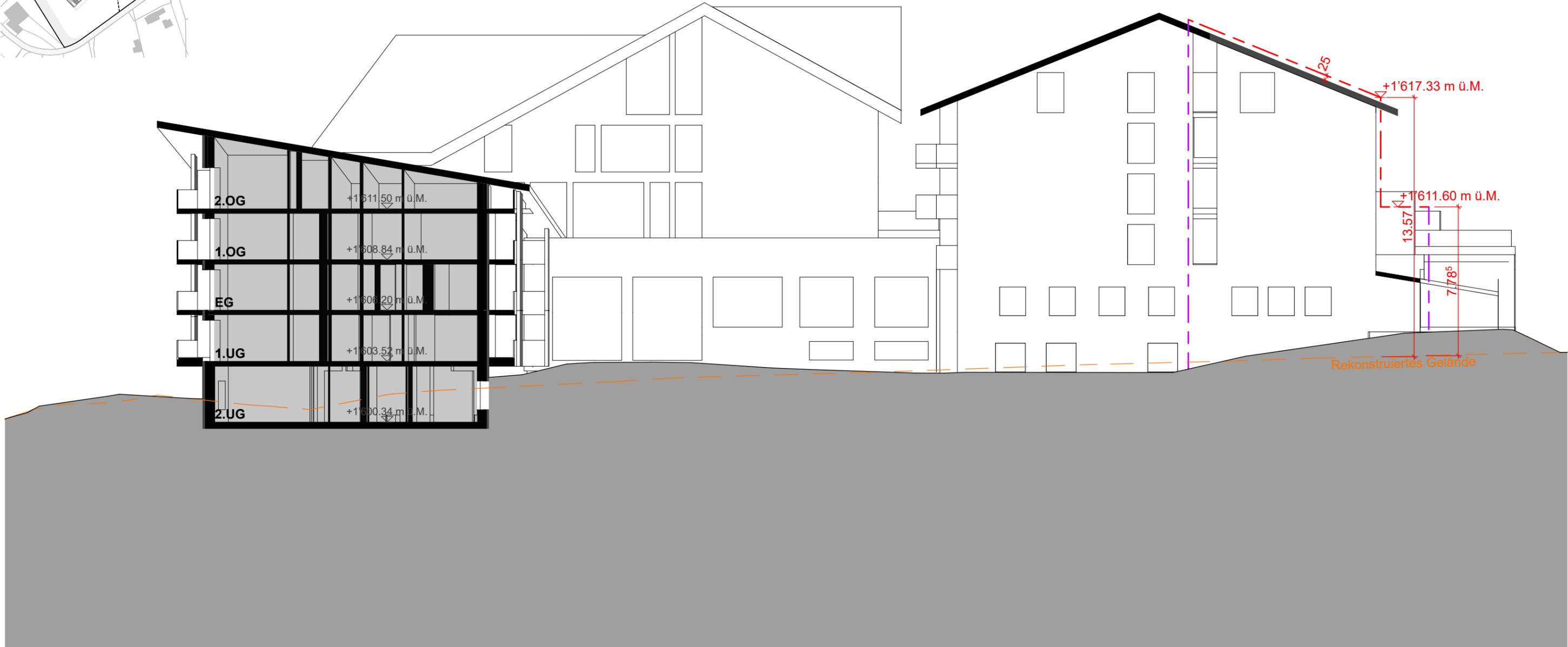
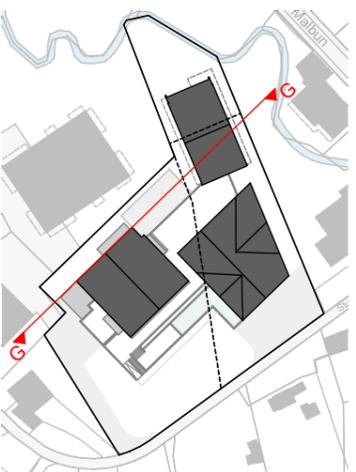
- - - Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie unterirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig

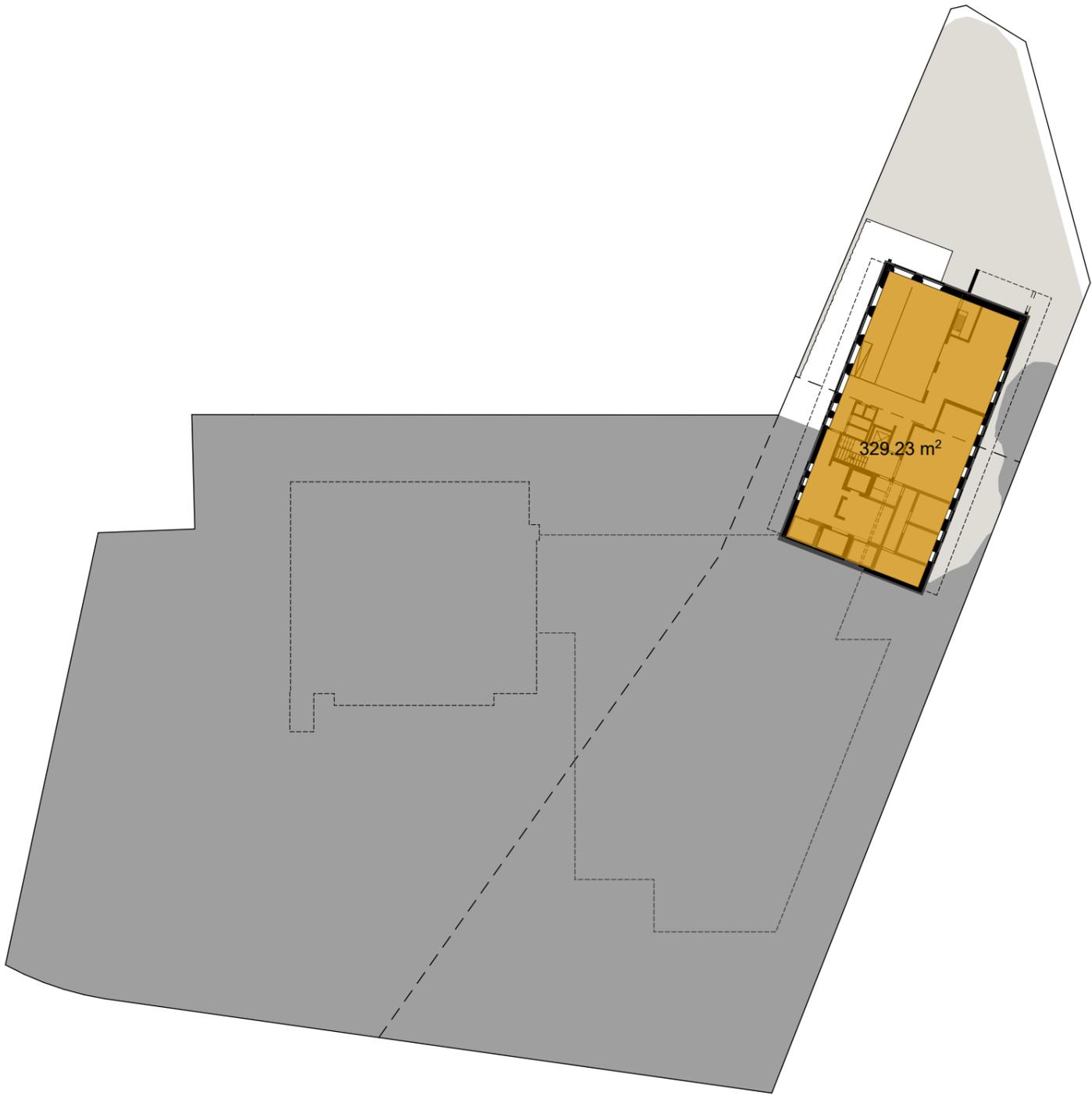


- - - Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie unterirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig

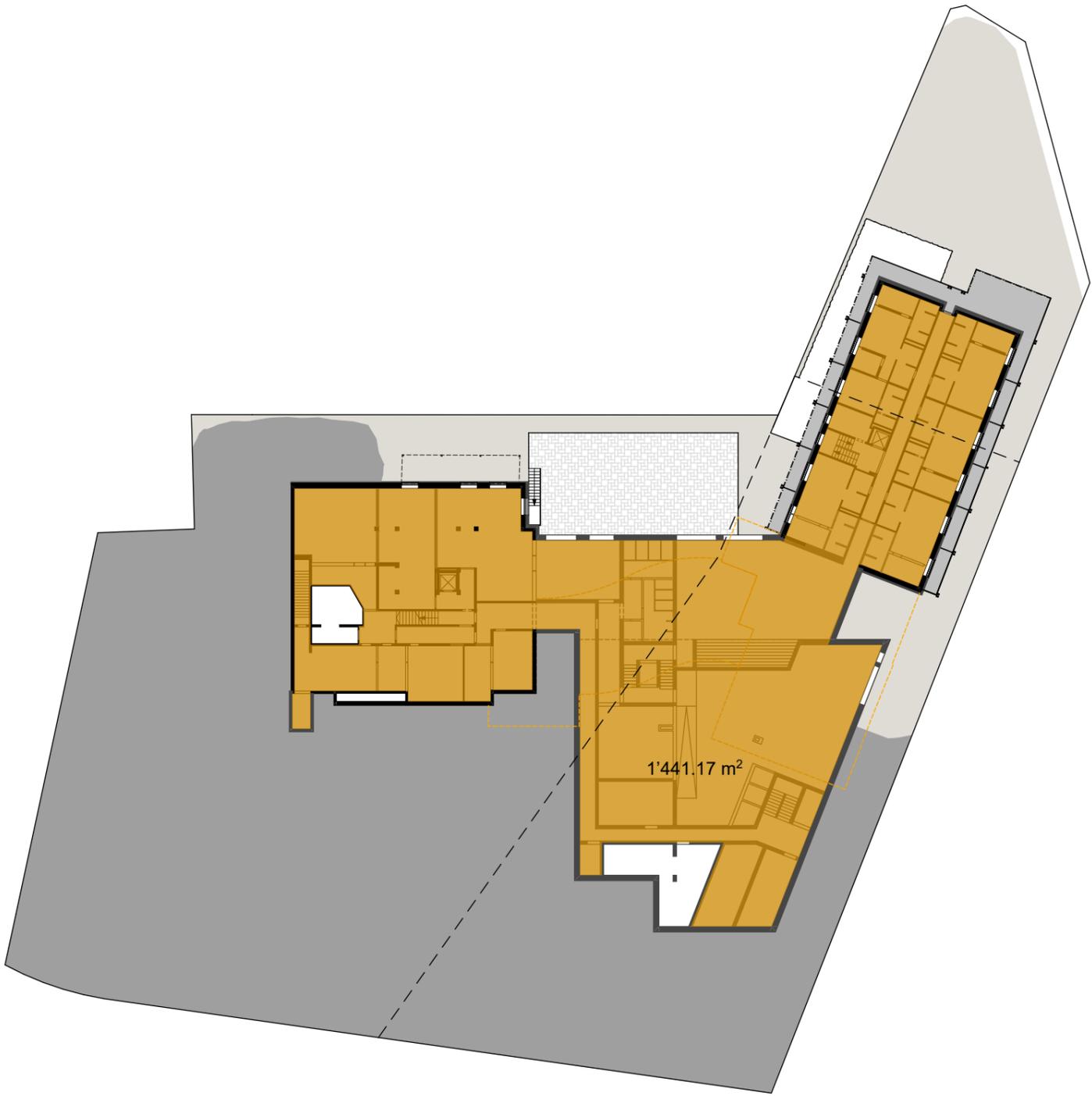


- - - Baulinie oberirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie unterirdisch nicht anbaupflichtig
- - - Baulinie ober- und unterirdisch nicht anbaupflichtig

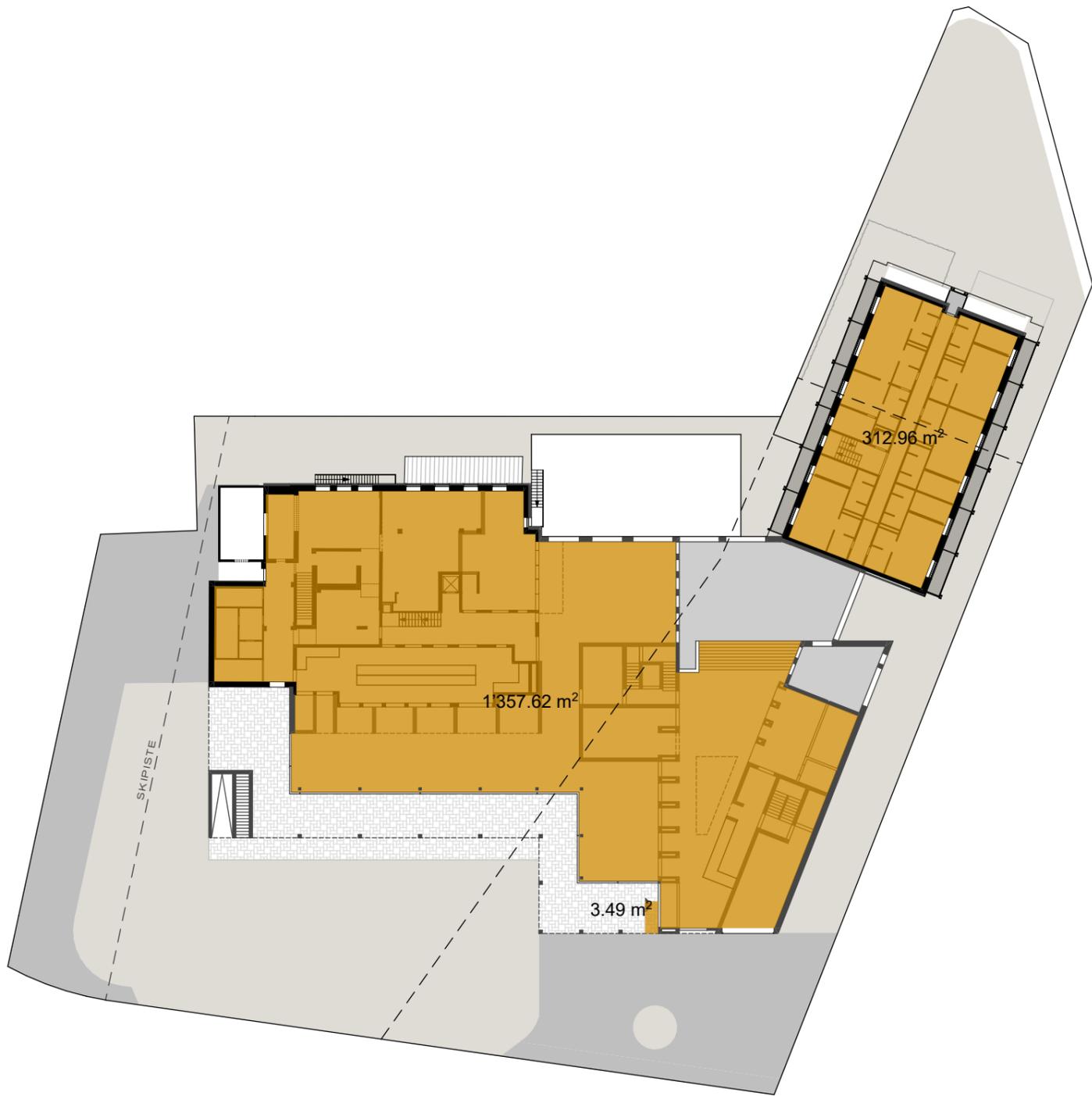




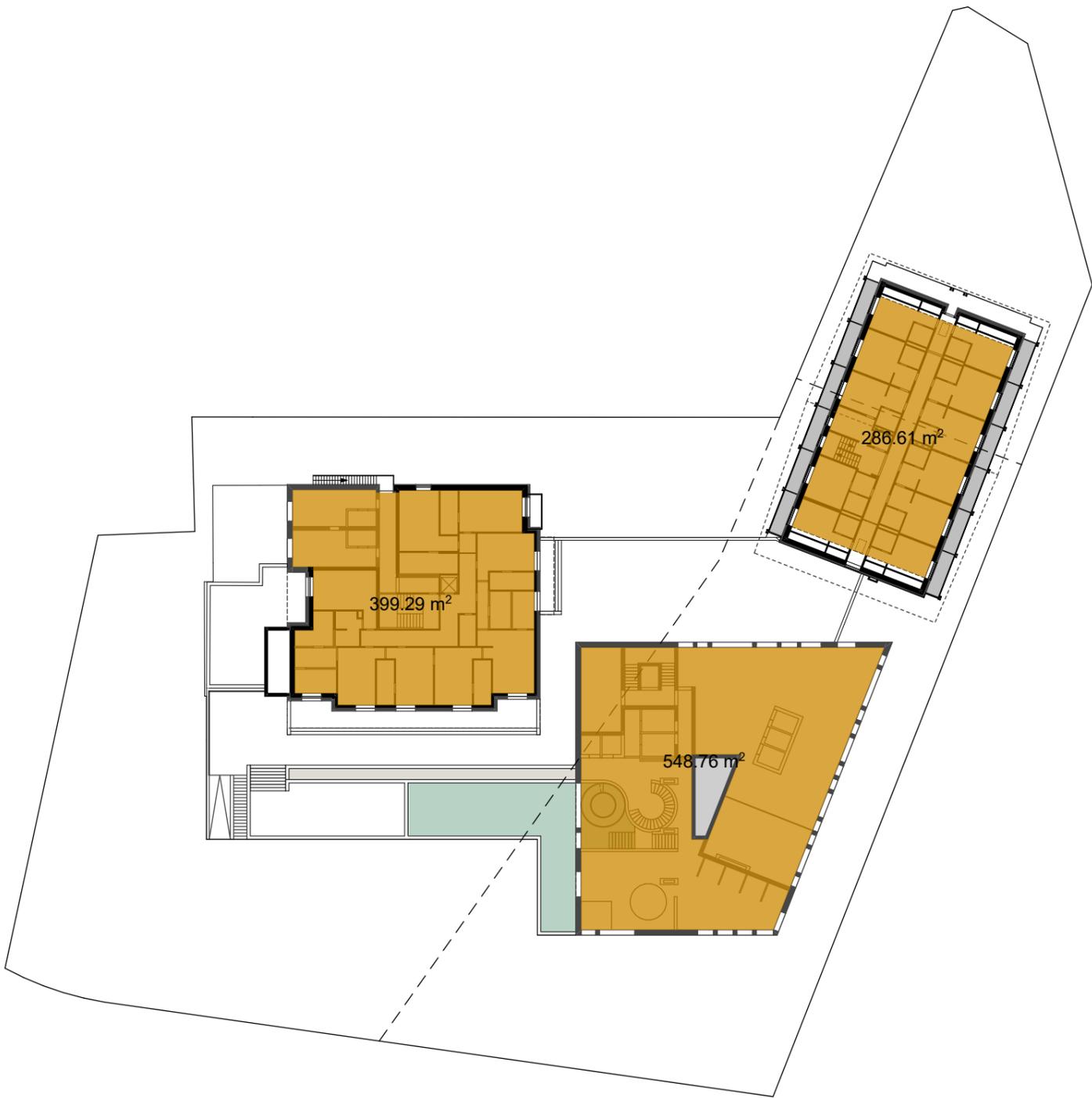
2. Untergeschoss



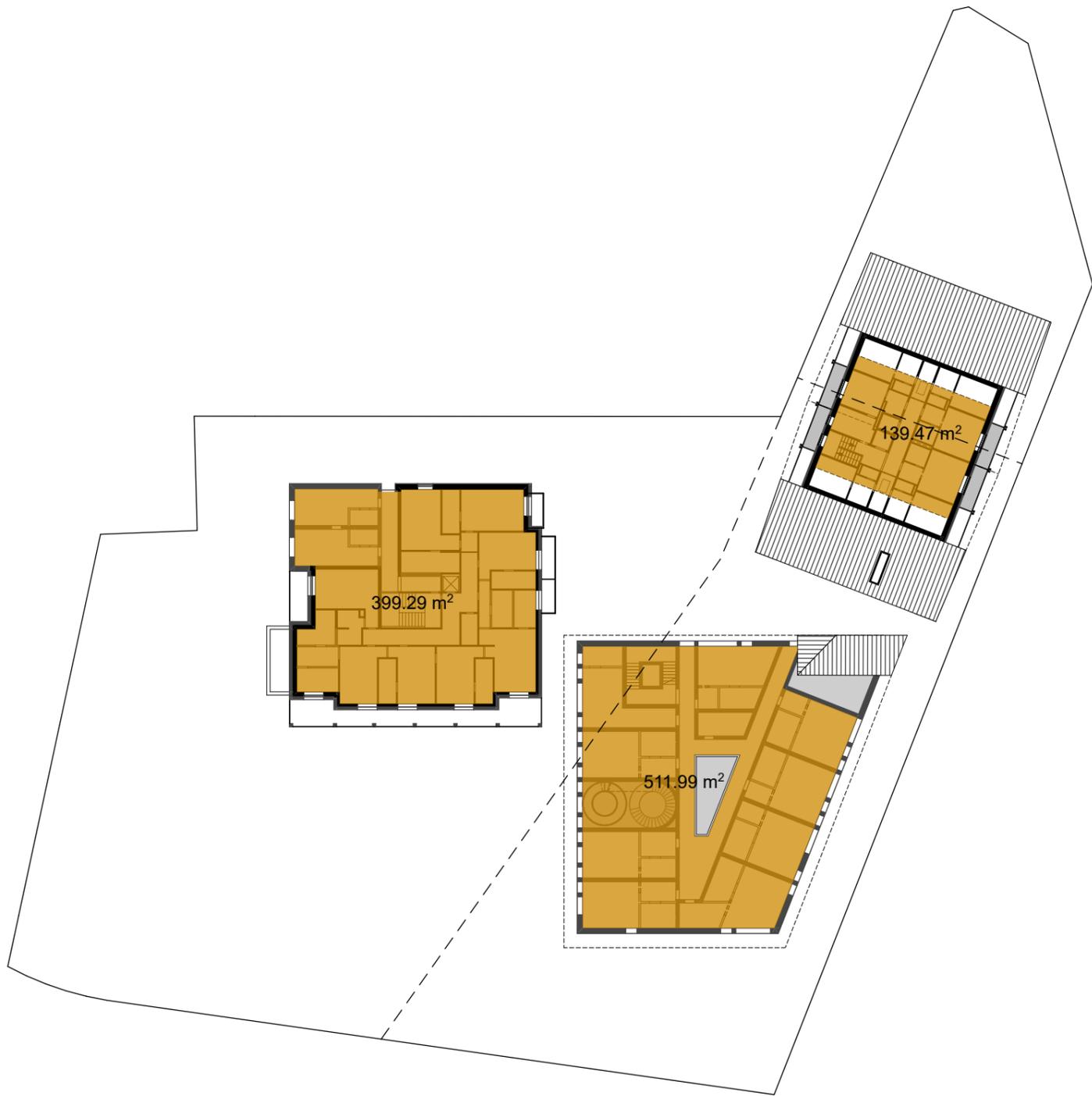
1. Untergeschoss



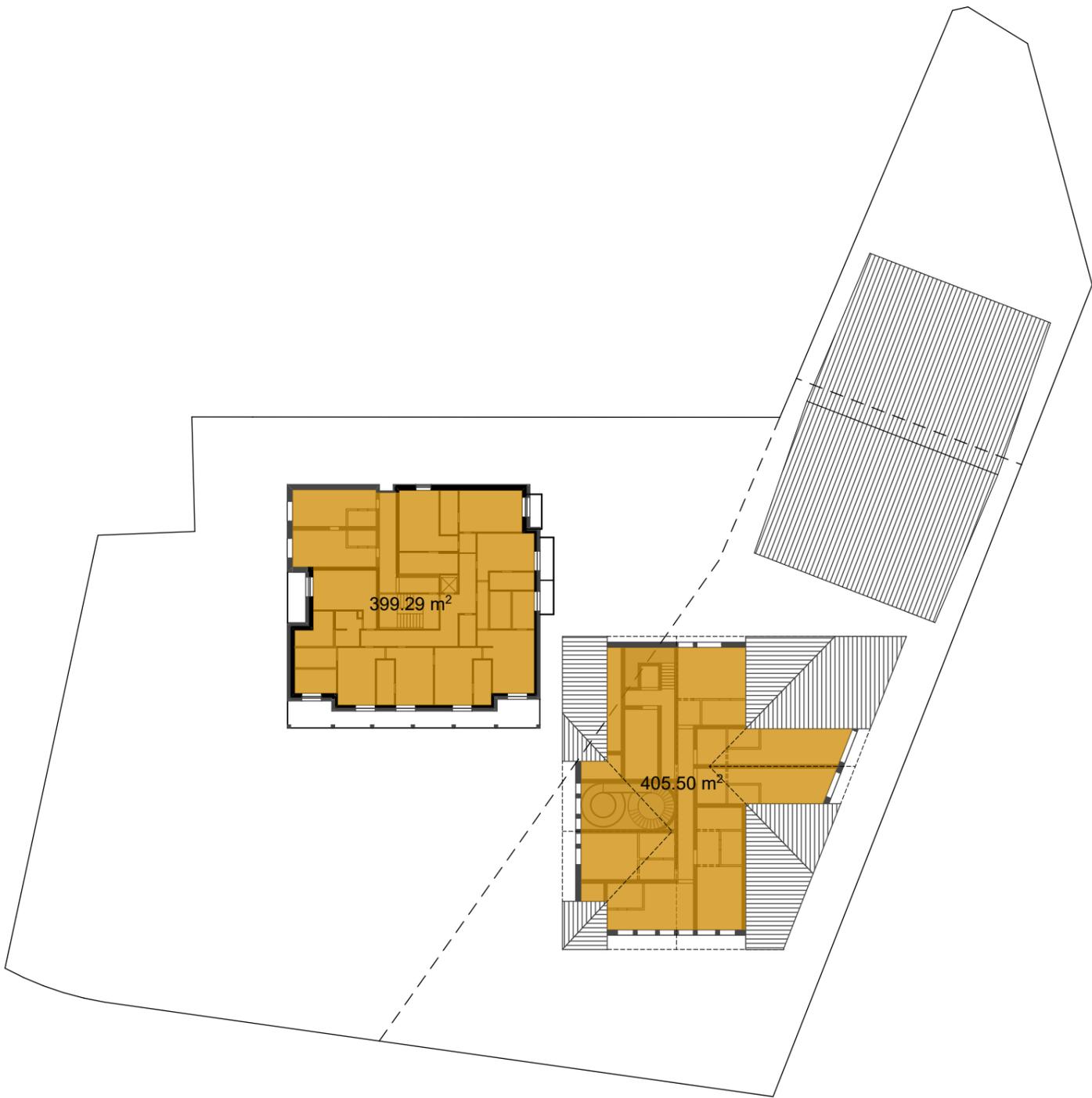
Erdgeschoss



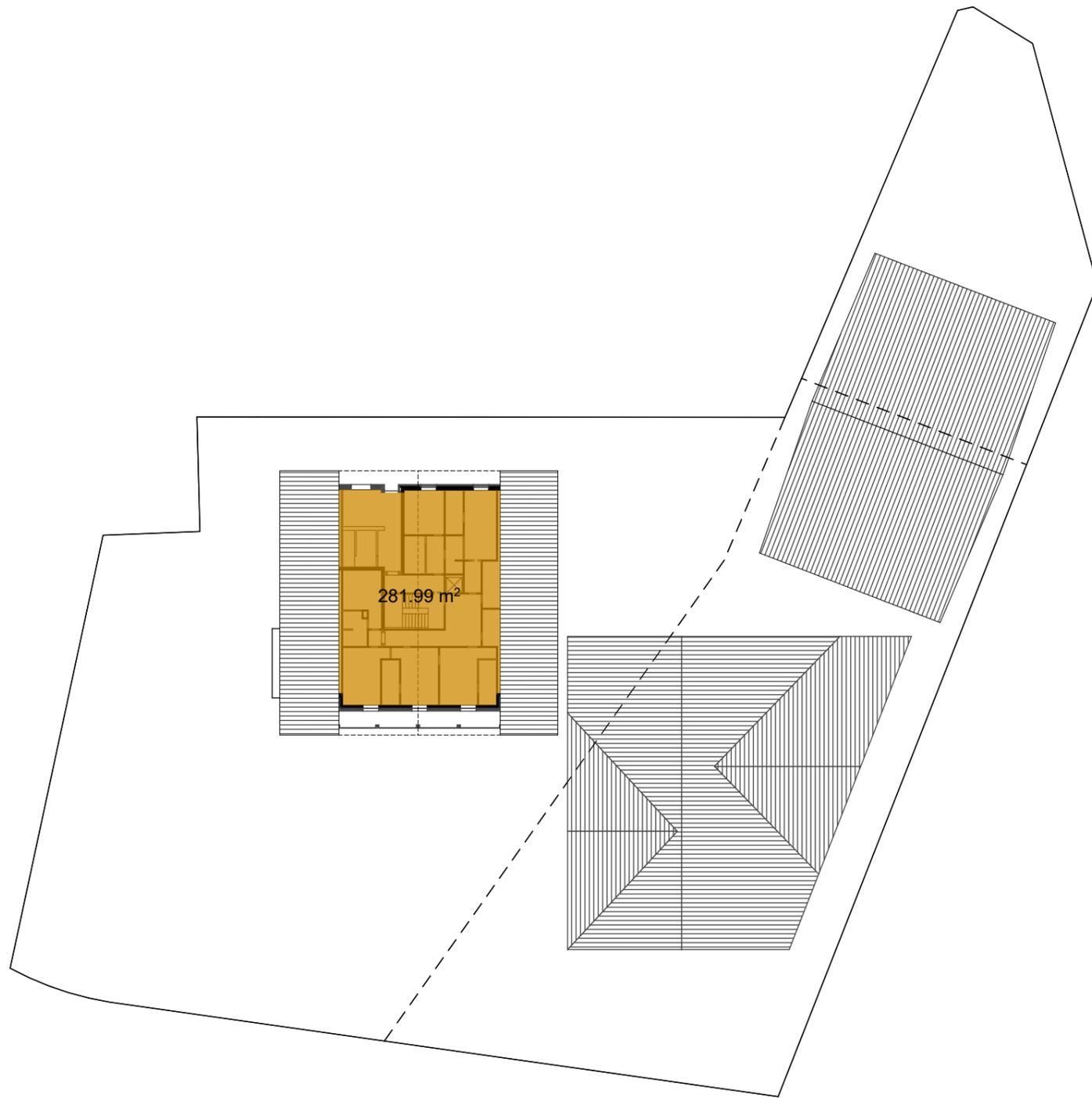
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Aufstellung BGF Richtprojekt:

2.UG	= 329.23 m ²
1.UG	= 1441.17 m ²
EG	= 1674.07 m ²
1.OG	= 1234.66 m ²
2.OG	= 1050.75 m ²
3.OG	= 804.79 m ²
4.OG	= 281.99 m ²

BGF_{Richtprojekt} = 6816.66 m²

AZ_{Richtprojekt} = 1.552

Parzelle 538:

AGF _{Kernzone}	= 2563 m ²
AZ	= 0.8
BGF _{MAX}	= 2050.40 m ²

Parzelle 539:

AGF _{Kernzone}	= 1643 m ²
AZ	= 0.8
BGF _{MAX}	= 1314.40 m ²

Parzelle 760:

AGF _{Kernzone}	= 187 m ²
AZ	= 0.8
BGF _{MAX}	= 149.60 m ²

AGF_{TOTAL} = 4393 m²

BGF_{MAX PERIMETER} = 3514.40 m²

TOTAL Bestand

AGF _{Kernzone}	= 4393 m ²
BGF _{Bestand}	= 4160.67 m ²
AZ	= 0.95

AGF..... Anrechenbare Grundfläche
AZ..... Ausnutzungsziffer
BGF..... Bruttogeschossfläche

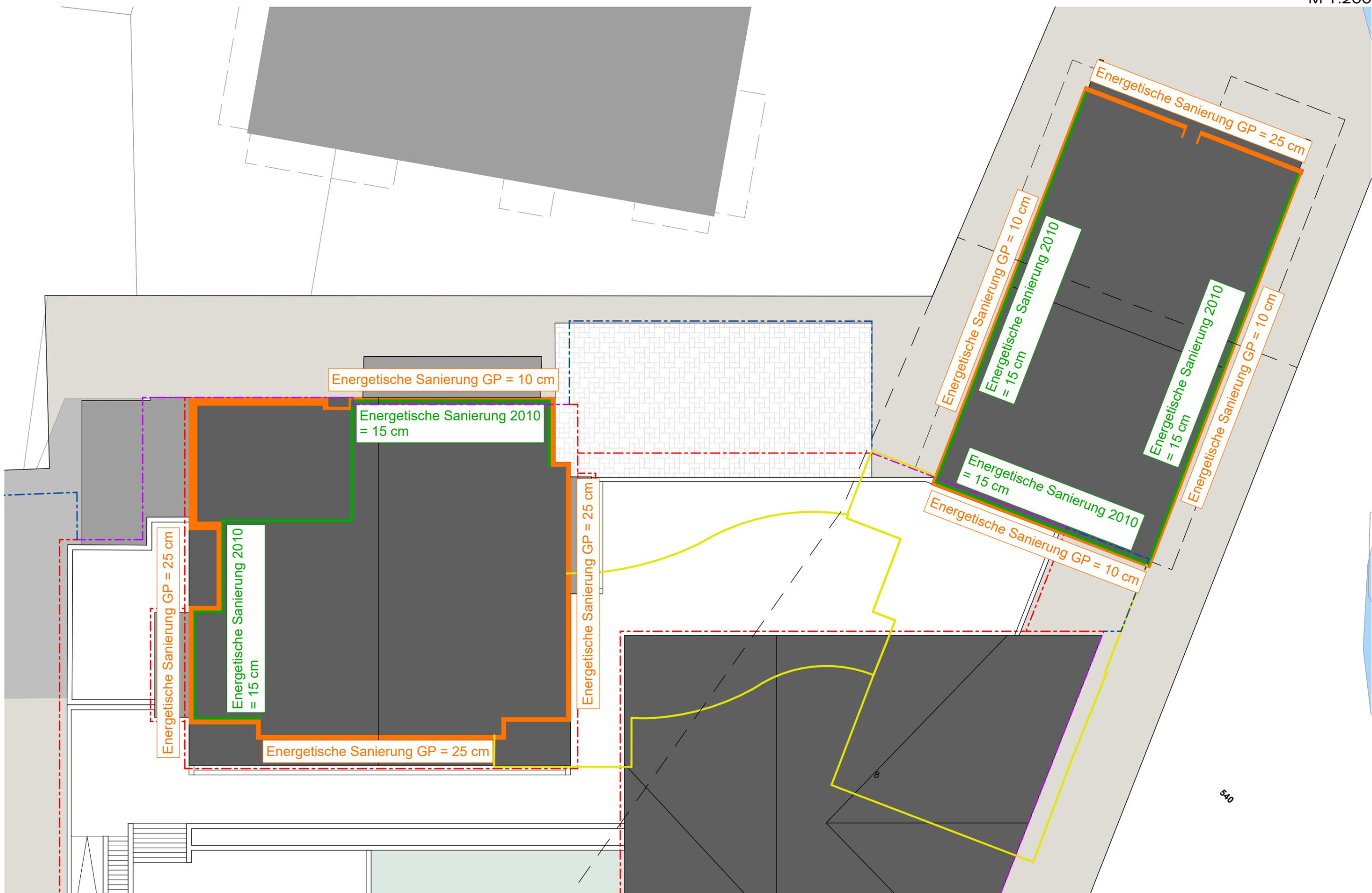
Nachweis Parkplätze gem. Bauverordnung Art.33, Abs.2:

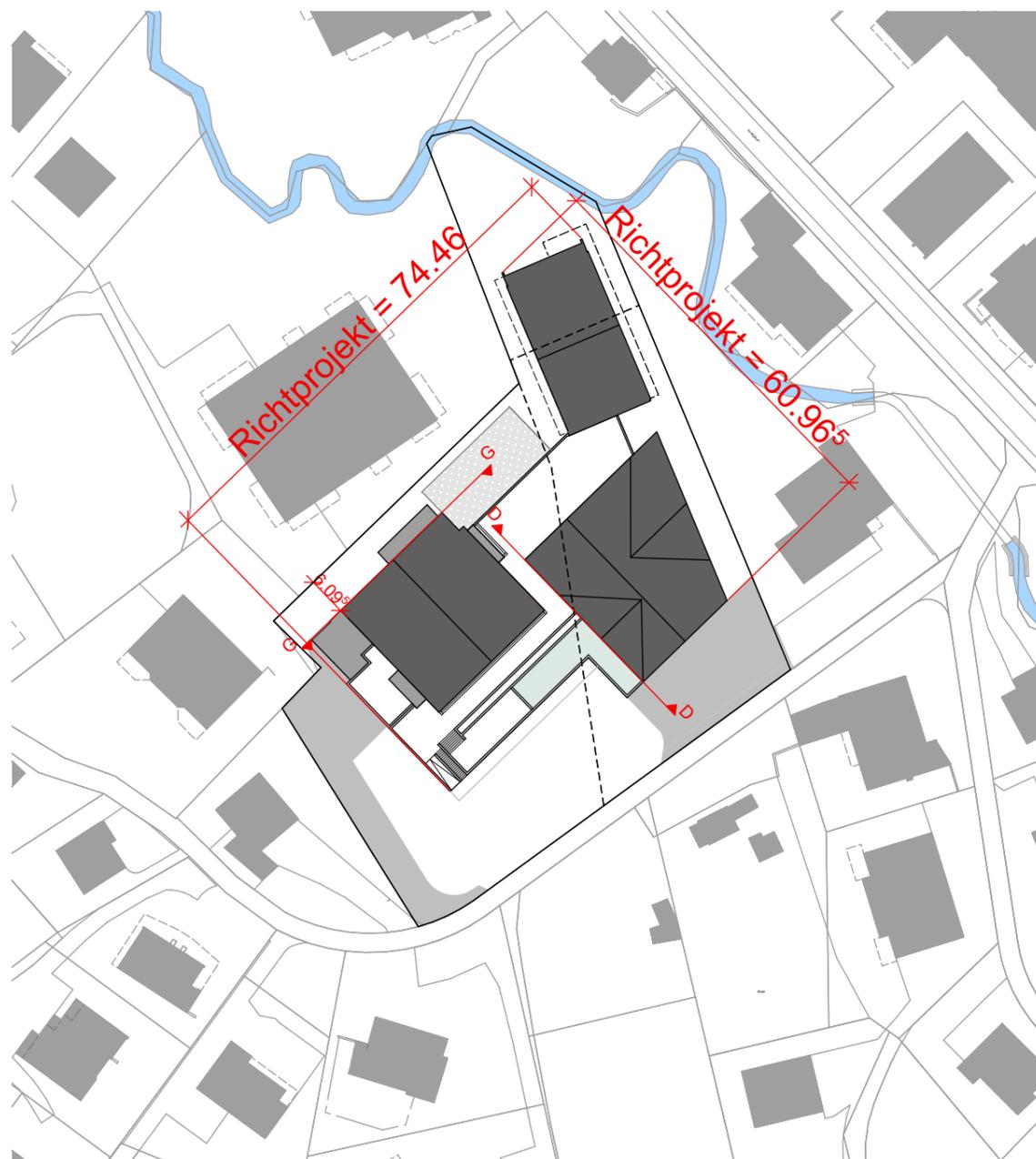
Anforderung:
Beherbergungsbetriebe, insbesondere Hotels, Pensionen und Ferienheime
Doppelnutzung mit Restaurant für Hotelgäste

Einstellplätze: 0.2 je Gästezimmer
Freistellplätze: 0.8 je Gästezimmer

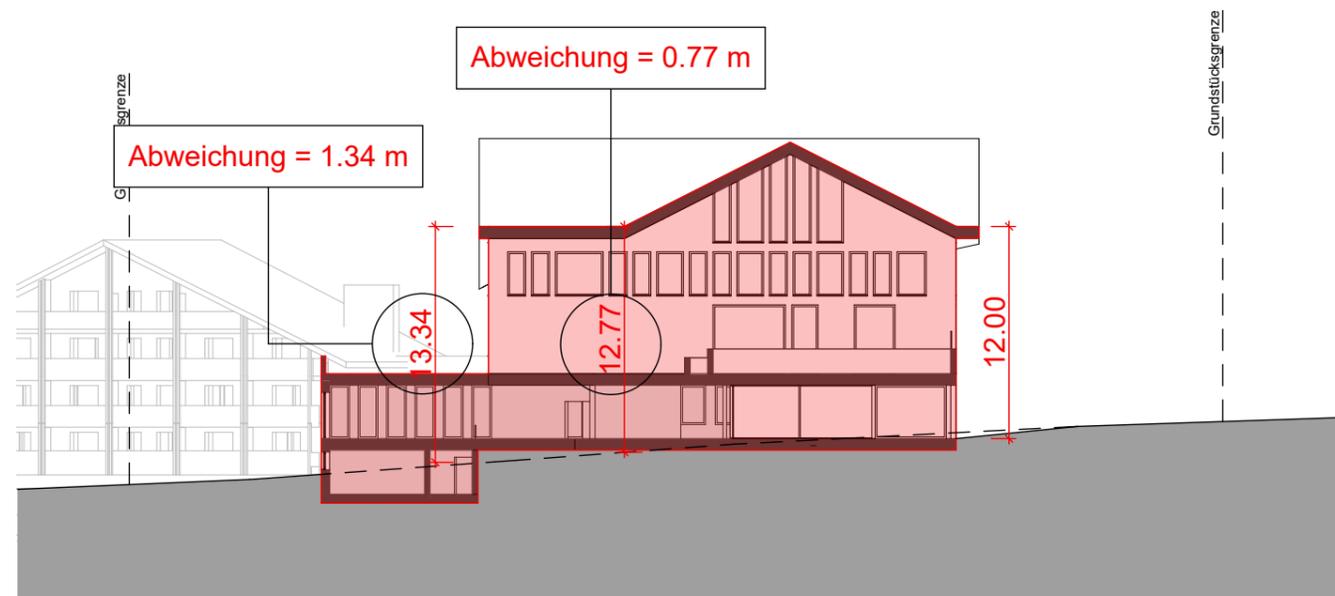
SOLL:

0.2 Einstellplätze x	70 Gästezimmer	= 14 Parkplätze
0.8 Freistellplätze x	70 Gästezimmer	= 56 Parkplätze
<u>TOTAL</u>		<u>= 70 Parkplätze</u>

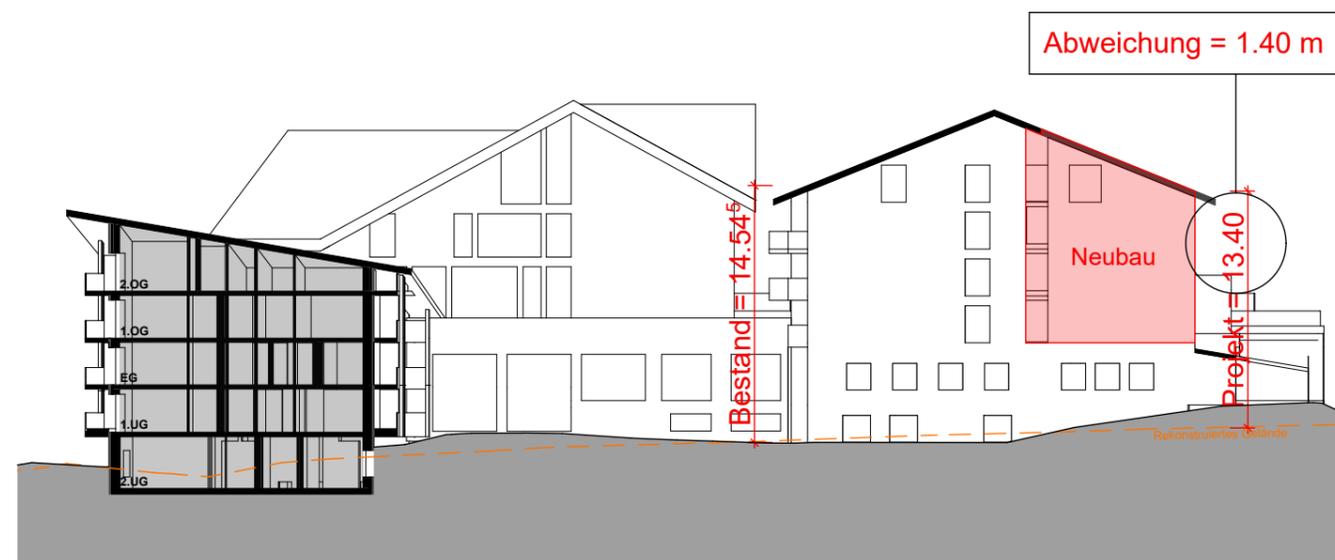




Situation M1:1000



Schnitt D-D M1:400



Schnitt G-G M1:400

Gebäudelänge:
maximale Gebäudelänge Kernzone = 30.00 m
Gebäudelänge Bestand = 74.46 m
Gebäudelänge Richtprojekt = 74.46 m

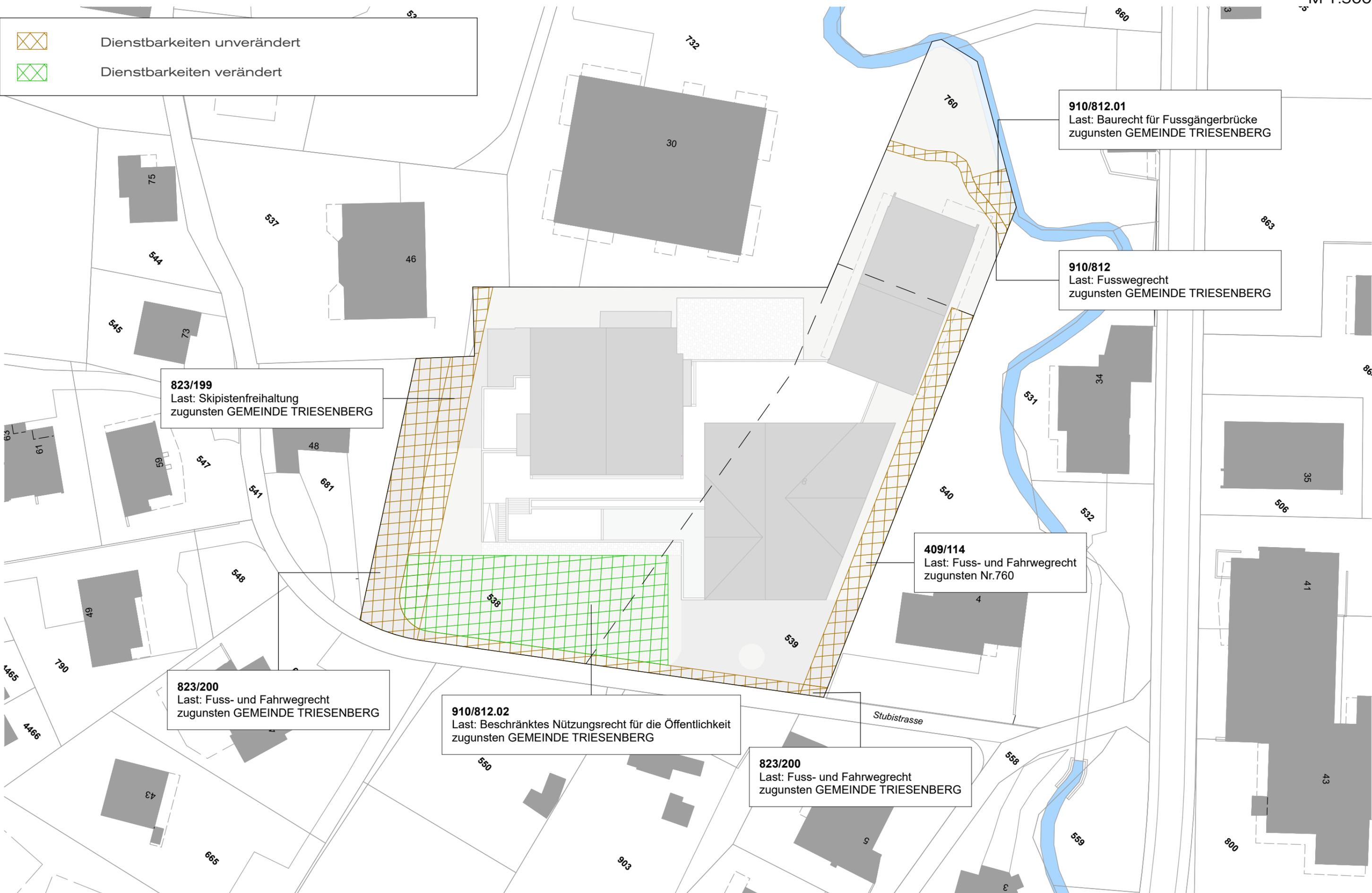
Ausnutzung:
maximale AZ = 0.8

AZ Bestand = 0.95
AZ Richtprojekt = 1.552
AZ SBV = 1.60

Gebäudehöhe:
maximale Gebäudehöhe Kernzone = 12.00 m
maximale Gebäudehöhe Bestand = 14.54⁵ m
Gebäudehöhe Richtprojekt Neubau = 13.40 m
maximale Gebäudehöhe gemäss SBV = 13.57 m

SBV..... Sonderbauvorschriften
AZ..... Ausnutzungsziffer

 Dienstbarkeiten unverändert
 Dienstbarkeiten verändert



910/812.01
Last: Baurecht für Fussgängerbrücke
zugunsten GEMEINDE TRIESENBERG

910/812
Last: Fusswegrecht
zugunsten GEMEINDE TRIESENBERG

823/199
Last: Skipistenfreihaltung
zugunsten GEMEINDE TRIESENBERG

409/114
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Nr.760

823/200
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten GEMEINDE TRIESENBERG

910/812.02
Last: Beschränktes Nützensrecht für die Öffentlichkeit
zugunsten GEMEINDE TRIESENBERG

823/200
Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten GEMEINDE TRIESENBERG

Hotel Gorfion 2.0

Analyse und Research

Vertrauliche
Grundlagen für die
Erstellung der Business-
planung zur Weiter-
entwicklung des Hotel
Gorfion, Malbun.

© 2022 September
Quant AG

Hotel Gorfion 2.0

Dokumentation der Weiterentwicklung,
der Betriebsoptimierung
sowie der Businessplanung

Vertrauliche
Dokumentation für den
Verwaltungsrat und die
Geschäftsleitung des
Hotel Gorfion

© 2022 November,
Quant AG