
I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus der Karte im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt vom 21. Februar 2018 und dem Planungsbericht.

² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen und die besonderen Vorschriften (BVo) sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und das Richtprojekt sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- a) die Sicherung einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität;
- b) die Sicherung einer Umgebung von hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität;
- c) die Festlegung einer auf das bestehende und künftige Strassennetz abgestimmten Erschliessung;
- d) die Festlegung des Gewässerraums nach der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

II. Erschliessung

Art. 3 Autoabstellplätze

¹ Sämtliche Abstellplätze sind in einer unterirdischen Sammelgarage anzuordnen. Die Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage im Geltungsbereich hat ab dem bezeichneten Bereich zu erfolgen. Die Sichtfelder gemäss VSS SN 640 273a sind freizuhalten.

² Die behindertengerechten Abstellplätze sind nahe bei den Lifteingängen anzuordnen.

³ Im Baubewilligungsverfahren wird die erforderliche Anzahl Abstellplätze nach dem Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielflächen der Politischen Gemeinde Buchs vom 26. Mai 2014, unter Berücksichtigung der Reduktion für den Sektor «Zentrum», festgelegt. Es dürfen im Geltungsbereich maximal 170 Abstellplätze erstellt werden.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren kann die Bereitstellung von Abstellplätzen in einer nahegelegenen öffentlichen Parkierungsanlage als Kompensation zugelassen werden, sofern die öffentliche Parkierungsanlage gleichzeitig erstellt wird.

**Art. 4 Warenumsschlag
Lastwagen**

¹ Lastwagen haben über die bezeichnete Zufahrt zuzufahren und über die Ausfahrt gemäss Art. 3 nach Osten wegzufahren. Es sind Lastwagen bis zu einer Länge von 10 m zulässig.

² Der Warenumsschlag mit Lastwagen hat am bezeichneten Standort zu erfolgen. Es ist mindestens die Manövrierfläche für Lastwagen von 10 m Länge freizuhalten.

³ Zwischen der Zu- und Ausfahrt ist durchgängig ein Korridor von 3.2 m freizuhalten.

Art. 5 Zweiradabstellplätze

¹ Es sind für das kurzzeitige Abstellen von Zweirädern Abstellplätze möglichst nahe bei den Ladeneingängen anzuordnen. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

² Abstellplätze für Bewohner sind möglichst nahe an den Hauszugängen anzuordnen, sowie möglichst direkt und ohne Niveausprünge zu erschliessen.

Art. 6 Zugänge

- ¹ Die Ladeneingänge für die Laufkundschaft sind an den bezeichneten Fassaden anzuordnen, wobei mindestens ein Laden ab der Bahnhofstrasse zu erschliessen ist. Die Erschliessung der Nutzungen im Turm hat ab dem Vorplatz oder ab der Bahnhofstrasse zu erfolgen.
- ² Zwischen dem Vorplatz und der öffentlichen Parkanlage ist im bezeichneten Bereich zusammen mit der Parkanlage eine Fussgängerbrücke zu erstellen. Die Brücke ist mindestens 2 m breit auszuführen und darf den Gewässerabfluss eines dreissig-jährlichen Hochwassers (HQ 30) nicht beeinträchtigen.

III. Bebauung

Art. 7 Baubereiche mit Pflichtbaulinie Turm | Sockel

- ¹ Die Baubereiche mit Pflichtbaulinie legen die maximale horizontale Ausdehnung von Turm und Sockel fest. Es sind keine An-, Neben- und Vorbauten ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- ² Es gelten die folgenden maximalen Höhenkoten für den ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte:
- a) Baubereich Sockel: 461.2 m ü. M.
 - b) Baubereich Turm: 511.2 m ü. M.
- Innerhalb des Baubereichs Turm ist die Anzahl Vollgeschosse frei.
- ³ Unterschreitungen der Baubereiche mit Pflichtbaulinie Turm und Sockel sind in der Horizontalen bis 0.50 m und in der Vertikalen bis 1.50 m zulässig, sofern die hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Überbauung erhalten bleibt.

Art. 8 Baulinie Fassadenrück-sprung

Der Sockel muss gegenüber der Bahnhof- und Kappelistrasse im Erdgeschoss mindestens an die bezeichnete Baulinie zurückversetzt werden. Gegenüber dem Giessen darf der Sockel im Erdgeschoss maximal bis zur bezeichneten Baulinie zurückversetzt werden.

Art. 9 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten dürfen gegenüber der Bahnhofstrasse bis an die bezeichnete Baulinie gestellt werden. Gegenüber der Grünaustrasse und der Kappelistrasse dürfen sie bis an den Geltungsbereich gestellt oder mit einer Konzession gemäss Art. 24ff. des Strassengesetzes (StrG) über diese hinausragen. Gegenüber dem Giessen dürfen sie bis an den Gewässerraum gemäss Art. 16 gestellt werden.

Art. 10 *Architektonische
Gestaltung*

¹ Die Bauten sind in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu gestalten. Die beiden Baukörper Turm und Sockel sind einzeln ablesbar als klare auf dem Rechteck aufgebaute Volumen auszubilden, wobei die einheitliche Architektursprache in der Gesamterscheinung gewahrt werden muss. Es sind nur Flachdächer ohne Attikageschoss zulässig.

² Der Sockel ist nach oben mit einer umlaufenden Pergola abzuschliessen, welche aus der Architektur der Baute entwickelt wird und sich gut ins Erscheinungsbild des Baukörpers einfügt. Die oberen beiden Geschosse des Turms sind gegenüber den darunterliegenden Geschossen in ihrer vertikalen Ausdehnung zu überhöhen und als Krone auszubilden. Die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss sind über die Fassade zum öffentlichen Strassenraum transparent zu gestalten.

³ Die Fassaden müssen durch die Struktur des Tragwerks – horizontale Bänder und vertikale Lisenen – und durch die Füllungen in dieser Struktur gemäss den Fassadenansichten des Richtprojekts gegliedert werden. Die Fassade ist im Zusammenspiel zwischen Struktur und Füllungen reliefartig auszubilden. Alle Fassaden haben gleichwertig in Erscheinung zu treten.

⁴ Der Sockel ist nach baumeisterlicher Art robust zu gestalten. Helle Farbtöne haben das Erscheinungsbild der Fassaden zu dominieren. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept mit 3D-Visualisierungen einzureichen. Die Bewilligungsbehörde kann Bemusterungen verlangen.

Art. 11 *Nutzung*

¹ Es sind Nutzungen in folgenden maximalen Massen zulässig:

- a) Wohnen: 11'000 m² anrechenbare Geschossflächen;
- b) Büro / Labor / Praxen: 2'600 m² anrechenbare Geschossflächen;
- c) Läden: 700 m² anrechenbare Geschossflächen;
- d) Restaurant, Café: 300 m² anrechenbare Geschossflächen;
- e) Lagerräume: 500 m² anrechenbare Geschossflächen.

² Abweichungen von den Maximalmassen sind insofern zulässig, als nicht mehr als 170 Autoabstellplätze benötigt werden.

³ Im Erdgeschoss sind gegen die Bahnhofstrasse und die Kappelstrasse Detailhandel und Gastgewerbe anzuordnen. Auf der Ebene der Dachterrasse des Sockels sind im Turm entlang der Dachterrasse nur Nebenräume, gemeinsam genutzte Räume oder Haupträume mit geschlossener Fassade zulässig.

⁴ Im obersten Vollgeschoss des Turms sind halböffentlich nutzbare Flächen im Umfang von mindestens 150 m² anzuordnen und mit den notwendigen Infrastrukturen auszustatten. Die halböffentliche Nutzung wird im Baubewilligungsverfahren über eine Auflage sichergestellt.

IV. Umgebung

Art. 12 *Gestaltungsgrundsatz*

¹ Mit der Baueingabe der öffentlichen Parkanlage und des Vorplatzes ist ein detailliertes Umgebungskonzept mit Angaben zu Materialisierung, Bepflanzung, Topografie und Möblierung bewilligen zu lassen.

² Pflanzenarten gemäss der «Schwarzen Liste» der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen SKEW sind nicht zulässig.

Art. 13 *Fläche Strassenraum*

Die bezeichnete Fläche dient dem öffentlichen Langsamverkehr und ist hindernisfrei nach Angaben der Stadt auszugestalten.

Art. 14 Parkanlage, öffentlich

- ¹ Die bezeichnete Fläche ist als öffentliche Parkanlage mit hoher Aufenthaltsqualität zusammen mit dem Bau des Hochhauses zu gestalten.
- ² Der Bereich Strassenkorrektur Heldastrasse dient einer allfälligen Korrektur der Heldastrasse und ist bei Bedarf abzutreten.
- ³ Die Fläche der öffentlichen Parkanlage wird nach dem Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen der Politischen Gemeinde Buchs vom 26. Mai 2014 als Kinderspielplatz angerechnet.

Art. 15 Vorplatz / Dachterrasse

- ¹ Der Vorplatz ist einheitlich zu gestalten.
- ² Die Dachfläche des Baubereichs Sockel ist als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich insbesondere für die Wohnnutzung zu gestalten. Die räumliche Organisation und die Formensprache haben gemäss dem Richtprojekt zu erfolgen.
- ³ Die Fläche der Dachterrasse wird nach dem Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen der Politischen Gemeinde Buchs vom 26. Mai 2014 als Kinderspielplatz angerechnet.

Art. 16 Umgestaltung Gewässer

- ¹ Der Gewässerraum entspricht dem Raumbedarf nach Art. 41a GSchV. Die Verlandungsbereiche in der Gerinnesohle sollen die Eigendynamik des Baches ermöglichen und sind ökologisch hochwertig mit Kleinstrukturen zu gestalten.
- ² Der ostseitige Uferbereich ist so zu gestalten, dass der Giessen erlebbar und die Bachsohle für Mensch und Tier zumindest abschnittsweise zugänglich wird. Dabei ist auf eine ökologisch wertvolle Gestaltung insbesondere auch der vertikalen Abschnitte, namentlich für Wasserinsekten, zu achten.

V. Umwelt und Übriges

Art. 17 Unterhalt Gewässer

- ¹ Der bezeichnete Unterhaltsbereich muss mit schweren Bau- und Unterhaltsmaschinen befahren werden können und muss mindesten eine lichte Höhe von 4.5 m aufweisen. Punktuelle Bepflanzungen sowie abmontierbares Mobiliar sind in Absprache mit dem kantonalen Amt für Wasser und Energie zulässig.
- ² In der öffentlichen Parkanlage muss die Zugänglichkeit für schwere Bau- und Unterhaltsmaschinen punktuell sichergestellt werden. Die Zugänglichkeit ist spätestens vor Baubeginn zusammen mit dem kantonalen Amt für Wasser und Energie vor Baubeginn festzulegen.

Art. 18 Meteorwasserentsorgung

Die Dachfläche des Turms ist zu begrünen, soweit sie nicht für technische Bauteile benötigt wird.

Art. 19 Energie

- ¹ Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit Fernwärme zu decken.
- ² Es ist zusätzlich zum geforderten Energienachweis das zugrundeliegende Energiekonzept mit der Baueingabe einzureichen. Darin ist die Energieversorgung und -nutzung festzulegen.

Art. 20 Kehrlichtbereitstellungsplatz

Auf dem Vorplatz ist ein Kehrlichtbereitstellungsplatz im Molok-System einzurichten. Dieser hat sich gestalterisch in die Umgebung einzufügen.