

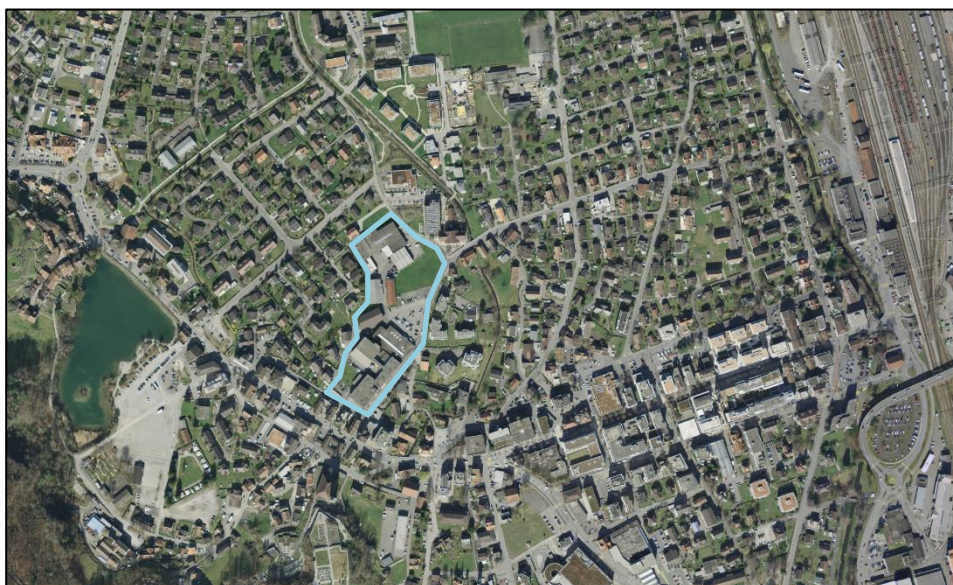


Kanton St.Gallen
Stadt Buchs

Öffentliche Mitwirkung

Teilzonenplan Neuhof

Planungsbericht



P314-01
31. August 2021

R+K

Die Raumplaner.

R+K

Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4

8808 Pfäffikon SZ

055 415 00 15

Impressum

Auftrag	Arealentwicklung Neuhof, Buchs
Auftraggeber	Stadt Buchs St. Gallerstrasse 2 9471 Buchs
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Aeuli 3 7304 Maienfeld 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Lino Schumacher, Jasmin Sartorius
Titelbild	Orthofoto, geoportal.ch
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Vorgehensübersicht	8
1.2.1	Projektorganisation	8
1.2.2	Zeitlicher Ablauf der Planung	9
1.2.3	Formelles Verfahren Teilzonenplanung	9
2.	Neuhof Areal	10
2.1	Grundstückbeschrieb und Kennzahlen	10
2.2	Weitere Planungsgrundlagen	13
3.	Änderungen der Zonierung	15
3.1	Rechtskräftige Zonierung	15
3.2	Änderungen	16
3.3	Zonierung mit Änderung	18
4.	Nachweise	19
4.1	Ausnützung	19
4.2	Einwohnerpotential	20
4.3	Parkierung	22
4.4	Verkehrsbelastung	23
4.4.1	Verkehrsaufkommen St. Gallerstrasse	24
4.4.2	Beurteilung der Verkehrszunahme	25
4.5	Lärm	25
4.5.1	Abschätzung Tiefgaragenlärm	26
5.	Information und Mitwirkung	29
5.1	Information	29
5.2	Mitwirkung	29
5.3	Öffentliche Auflage	29
Anhang	30	

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass Das NeuhoFareal in Buchs ist ein historisch gewachsenes Industrie- und Gewerbeareal an der Wiedenstrasse im Zentrum von Buchs. Auf dem Areal wurden ab Ende des 19. Jahrhunderts bis ins Jahr 1993 eine Teppichfabrik und zeitweise auch eine Stickerei betrieben. Seit dem Jahr 2011 besteht auf dem NeuhoFareal ein dynamischer Gewerbepark mit vielseitigen Nutzungen und über 90 verschiedenen Mietenden.

Mit der Arealentwicklung NeuhoF sollen die bestehenden Nutzungen aus dem nördlichen Bereich «Krempel» in den südlichen Bereich «NeuhoF» und «Weberei» transferiert werden. Langfristig findet in diesen Bereichen eine gemischte Nutzung von ruhigem Gewerbe und Wohnen statt.

Die freigespielten Flächen sollen für eine Erweiterung des Alters- und Pflegeheims (APH) – Erweiterung «Haus Wieden» für Wohnen mit Dienstleistungen – genutzt werden.

Die Lager im mittleren Bereich sollen abgebrochen und an deren Stelle ein «Wohnteppich» (Familien- und Kleinwohnungen) als Verbindung zwischen den östlich und westlich liegenden Wohnquartieren geschaffen werden.

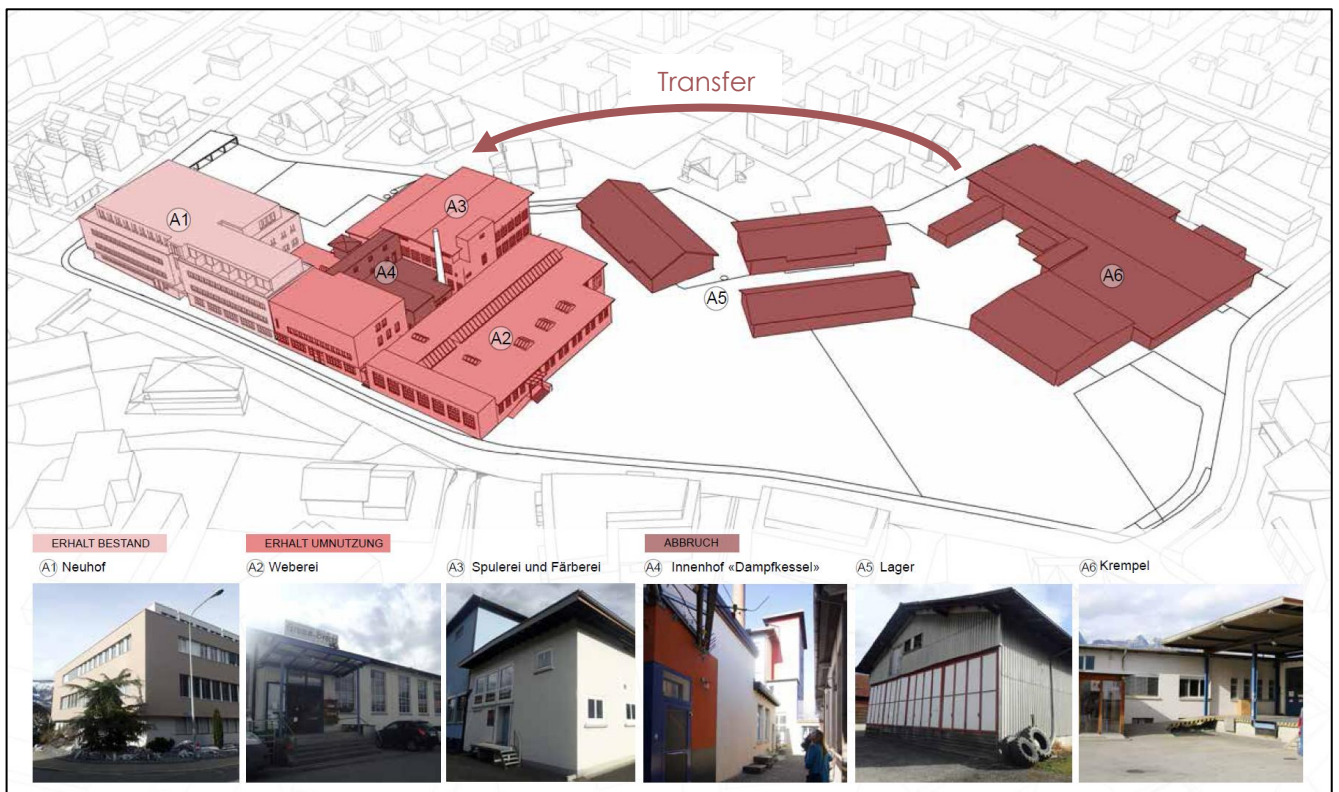


Abbildung 1: Analyse, Bausubstanz und Umgang Bestand, 720° Architekten

Masterplan

Dazu hat die Grundeigentümerin, die Familie Barbara und Markus Gantenbein, 720° Architekten mit der Erarbeitung eines Masterplans beauftragt. Mit dem Masterplan soll dem NeuhoF mit der gezielten Integration der bestehenden Nutzungen und deren Ergänzung mit weiteren Möglichkeiten neues Gewicht verliehen werden. Die Familie Gantenbein beabsichtigt mit diesem nachhaltigen Investitionsprojekt einen gemeinschaftlichen, sozial verträglichen Beitrag für die bestehende Mieterschaft, das Quartier und für die Stadt Buchs zu leisten. Der Masterplan wurde mit der Präsentation vom 7. Januar 2020 der Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen zugestellt. Mit Fachbericht vom 28. Januar 2020 wurde das Projekt positiv gewürdigt und Empfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert.

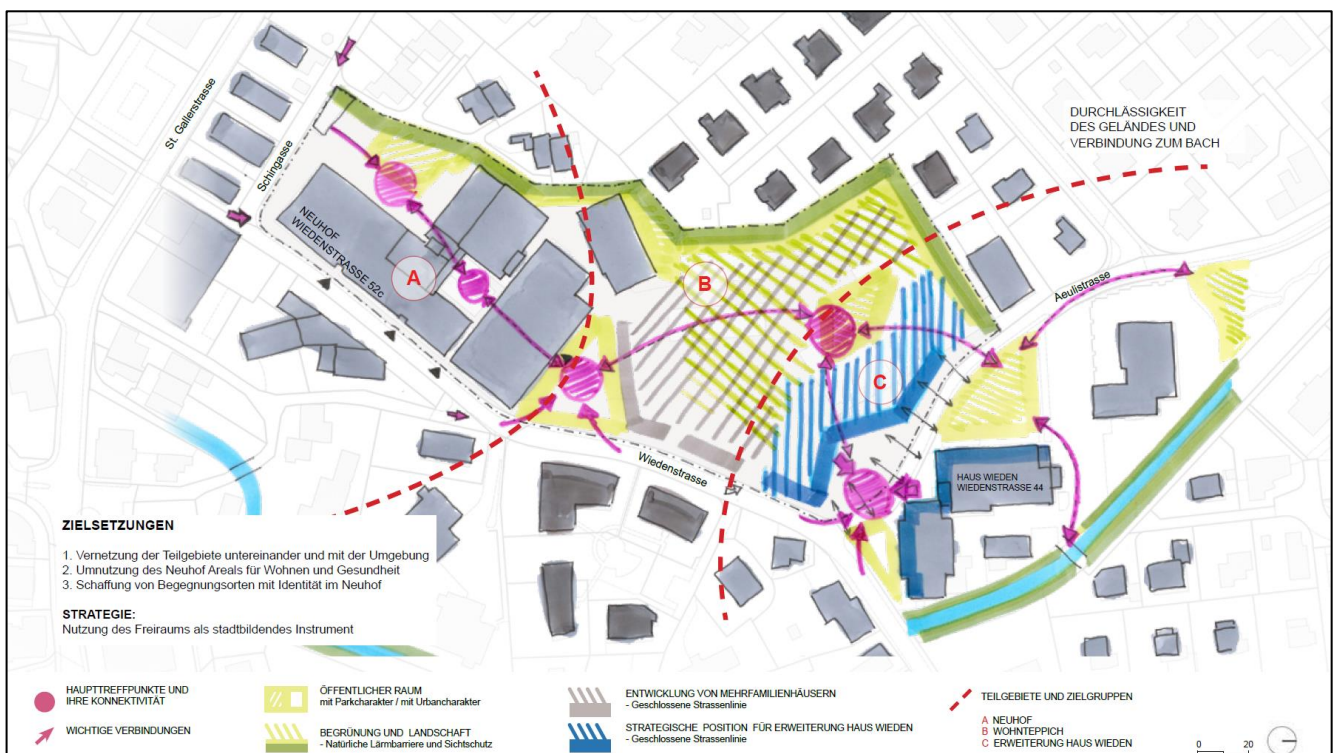


Abbildung 2: Städtebauliche Strategie, 720° Architekten



Abbildung 3: Visualisierung Masterplan, 720° Architekten

Vorgesehene Nutzungen

Zusätzlich zum Wohnen mit Dienstleistungen in der Erweiterung des «Haus Wieden» sind im Erdgeschoss Räumlichkeiten für die Spitex sowie für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Weitere gewerbliche Nutzungen sollen in den Erdgeschossen der östlichsten Bauten des «Wohnt Teppichs» an der Wiedenstrasse untergebracht werden. Die übrigen Nutzflächen sind als Wohnungen geplant.

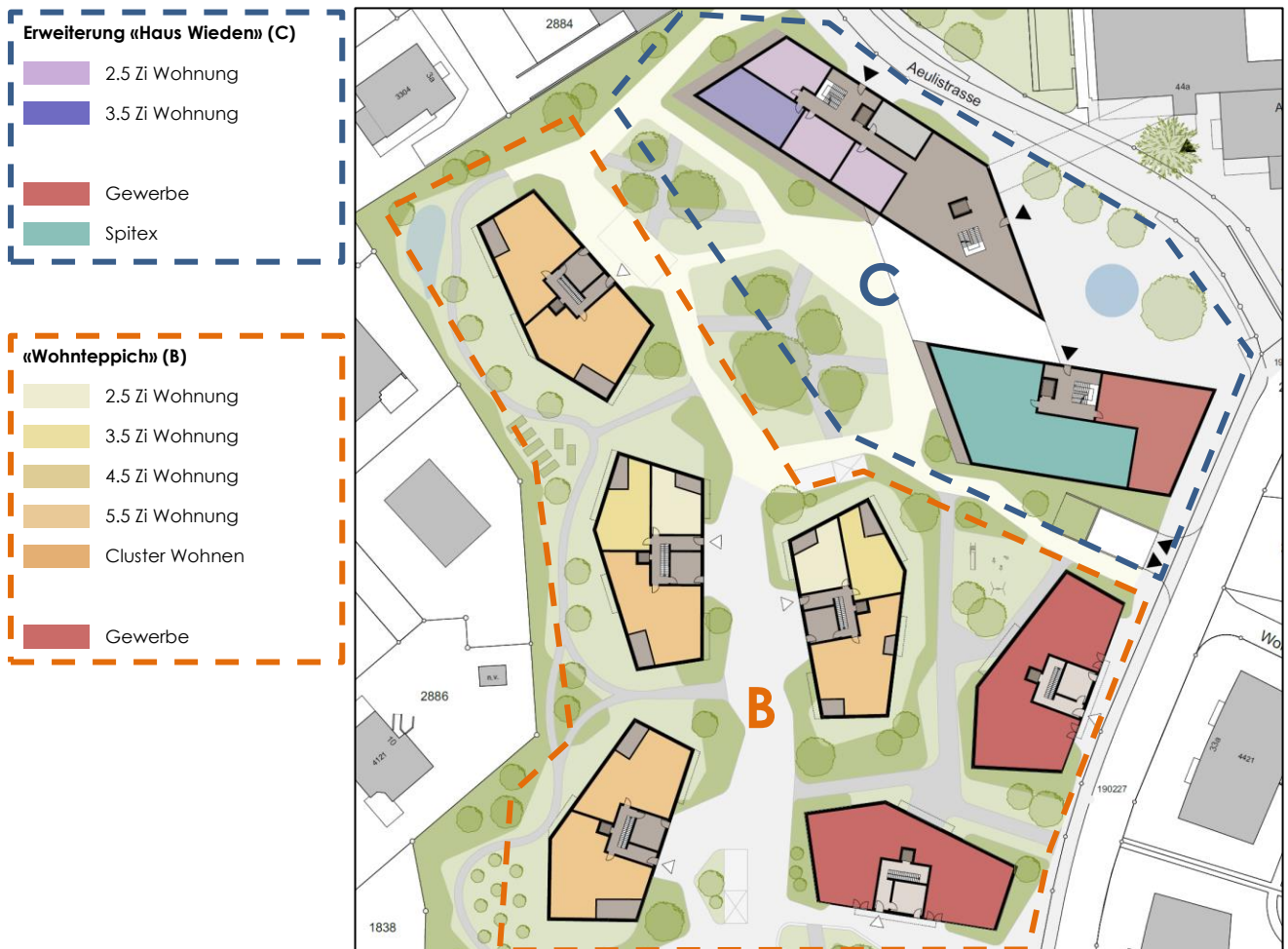


Abbildung 4: Erdgeschoss Masterplan, 720° Architekten

Tiefgarage

Im Untergrund der Bereiche B «Wohnt Teppich» und C «Erweiterung Haus Wieden» ist im Masterplan eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen. Die Gestaltung der Einfahrt soll so erfolgen, dass eine problemlose Orientierung für Nutzer der Parkplätze beider Bereiche (private und öffentliche Parkplätze) möglich ist. Die Ausgestaltung der Tiefgarage wird mit der Umgebungsgestaltung koordiniert.

Planungsgegenstand

Die im Masterplan vorgesehenen Nutzungen in den Teilgebieten B «Wohn Teppich» und C «Erweiterung Haus Wieden» sind nicht zonenkonform. Diese werden im Teilzonenplanverfahren der Wohnzone (W4), respektive der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen. Langfristig soll auch der Bereich A (Neuhof) einer gemischten Zone zugeordnet werden. Dies erfolgt jedoch nicht im aktuellen Teilzonenplanverfahren.

Aufgrund des **dringenden Erweiterungsbedarfs des APH** besteht ein wesentliches **öffentliches Interesse**, dass eine baldige Ergänzung des «Haus Wieden» ermöglicht wird. Da es sich bei der Erweiterung des «Haus Wieden» um eine Erweiterung in unmittelbarer Nähe des bestehenden APH handelt, ist kein alternativer Standort für diese Erweiterung vorhanden. Für eine gute Gesamterscheinung der **Freiräume** und eine durchlässige Gestaltung der **Fussverbindungen** im Areal wurden im Masterplan wichtige Qualitäten der neuen Bebauung aufgezeigt. Dieses **Freiraumkonzept** betrifft die **Teilbereiche B und C gleichermassen** und beinhaltet einen **gemeinsamen öffentlichen Bereich**, der sich zwischen der «Ergänzung Haus Wieden» und dem «Wohn Teppich» befindet. Damit besteht eine **zeitliche Abhängigkeit** der Entwicklung beider Bereiche. Ausserdem ist eine gemeinsame **Tiefgarage** für diese beiden Teilbereiche vorgesehen, was die **Abhängigkeit** verstärkt. Eine weitere **zeitliche Abhängigkeit** besteht zwischen dem **Transfer der Nutzungen** in das südliche Gebiet des Areals, der aufgrund der Erweiterung des «Haus Wieden» erfolgt und der Neunutzung des mittleren und nördlichen Bereichs. Diese Prozesse müssen zeitlich aufeinander abgestimmt werden, damit für sämtliche Teilbereiche künftige Nutzungen geplant werden können.

Basierend auf der hohen **Dringlichkeit** einer Umzonung, begründet im grossen **öffentlichen Interesse** und den **Abhängigkeiten** zwischen den Teilbereichen B und C sowie dem vorgesehenen **Nutzungstransfer** auf dem gesamten Neuhofareal wird ein Teilzonenplanverfahren der Teilbereiche B und C verfolgt. Mit der **Abstimmung auf die laufende Ortsplanungsrevision** wird sichergestellt, dass mit dem Teilzonenplanverfahren eine Entwicklung ermöglicht wird, die den gesamtheitlichen Absichten der Stadt Buchs entsprechen.

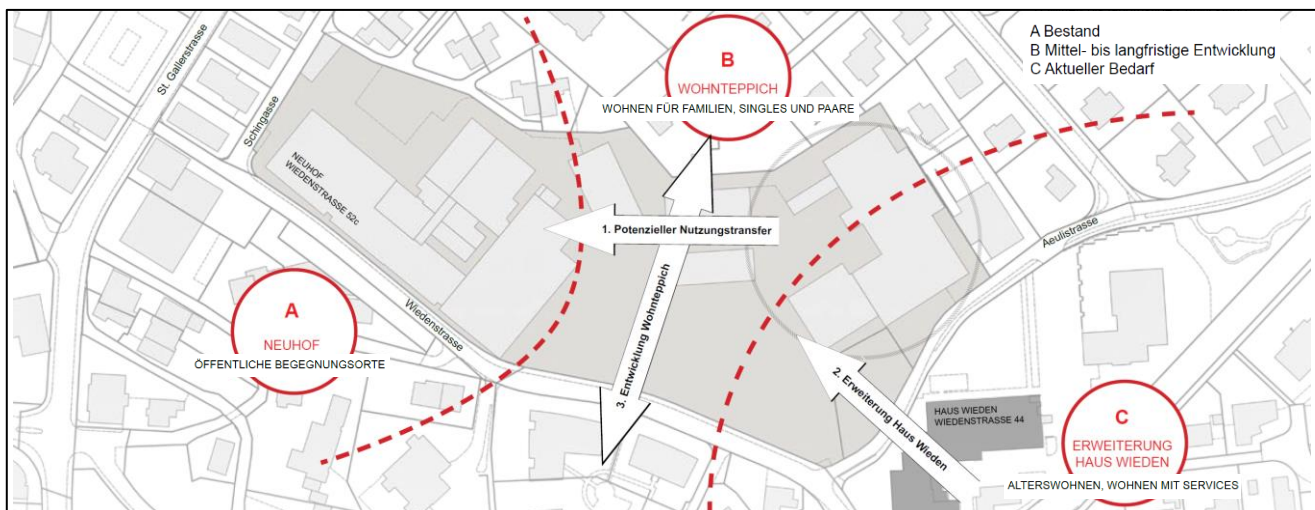


Abbildung 5: Teilgebiete des Planungsperimeters des Masterplans, 720° Architekten

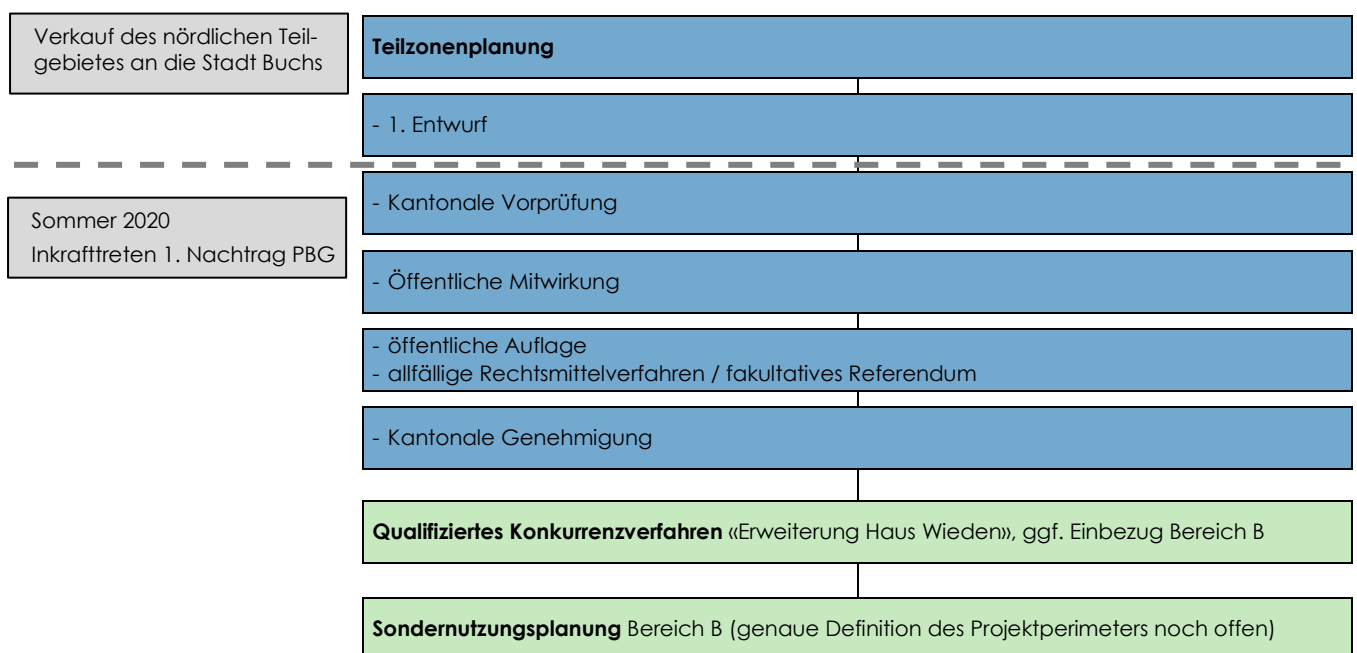
1.2 Vorgehensübersicht

1.2.1 Projektorganisation

Projektübersicht

Im Frühjahr 2019 haben die Arbeiten zur Revision der Ortsplanung begonnen, der Entwurf des überarbeiteten Richtplans wurde mit dem Stadtrat besprochen. Voraussichtlich wird parallel zur Mitwirkung / Information des Richtplans ein Entwurf des neuen Zonenplans sowie des angepassten Baureglements erstellt. Gleichzeitig zur Ortsplanungsrevision wird das Teilzonenplanverfahren der Bereiche B und C durchgeführt. Zur Zeit der Erarbeitung der Teilzonenplanung lag noch kein konsolidierter Stand der Gesamtrevision der Ortsplanung vor (Stand August 2021). Die Arbeitsstände wurden im Teilzonenplanverfahren jedoch laufend beigezogen, sodass die Entwicklung des Neuhoferareals der Gesamtsicht für die Entwicklung von Buchs entspricht. Aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfs des APH besteht ein wesentliches öffentliches Interesse daran, eine baldige Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu ermöglichen. Zwischenzeitlich hat die Stadt Buchs im Bereich C eine Landfläche von 5'000 m² erworben. Daher wird die Umzonung nicht im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision, sondern im Teilzonenplanverfahren beantragt.

Auf Empfehlung der Fachkommission Städtebau vom 28. Januar 2020 wird im Anschluss ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (z.B. Projektwettbewerb) für den Bereich C «Erweiterung Haus Wieden» durchgeführt. Mit den Vorbereitungen für dieses Verfahren kann parallel zur Mitwirkung / Auflage / Genehmigung gestartet werden. Die Rahmenbedingungen werden von der Stadt Buchs definiert. In einem nachgelagerten Prozess wird für den «Wohntepich» und die Erweiterung des «Haus Wieden» ein Sondernutzungsplan erarbeitet.



1.2.2 Zeitlicher Ablauf der Planung

7. Januar 2020	Vorstellung Masterplan (720° Architekten) bei der Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen.
28. Januar 2020	Würdigung Masterplan durch die Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen.
2020	Landverkauf des nördlichen Teilgebietes an die Stadt Buchs (Einsprachefrist ohne Einsprachen abgelaufen).
Ende 2020 – Anfang 2021	Erarbeitung Teilzonenplan. 8. März 2021: Freigabe zur Vorprüfung durch den Stadtrat.
22. März 2021 – 21. Mai 2021	Kantonale Vorprüfung
16. August 2021	Informationsanlass Anstösser
31. August 2021 – 29. September 2021	Öffentliche Mitwirkung
XX – XX 2021	Öffentliche Auflage (30 Tage)
4. Quartal 2021	Genehmigung

1.2.3 Formelles Verfahren Teilzonenplanung

Ausgangslage	Gemäss den Übergangsrechtlichen Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1) vom 8. März 2017 können Teilrevisionen ab Vollzugsbeginn des PBG (1. Oktober 2017) nur genehmigt werden, wenn die Gesamtrevision nicht präjudiziert wird und am Erlass ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Am 20. Mai 2020 hat der St. Galler Kantonsrat allerdings den 1. Nachtrag zum PBG erlassen. Die Referendumsfrist ist am 20. Juli 2020 abgelaufen. Der 1. Nachtrag zum PBG wurde am 21. Juli 2020 von der Regierung in Kraft gesetzt. Dadurch haben die Gemeinden die Möglichkeit, Teilzonenpläne nach altem Baugesetz vorzusehen, sofern die Rahmennutzungsplanung noch nicht an das neue PBG angepasst wurde.
Neurechtliche Zonenbezeichnungen	Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sind die altrechtlichen Zonen an das PBG anzupassen. Wohn- sowie Wohn- / Gewerbebezonen wurden bis anhin über die zulässige Geschossigkeit (z.B. W4; viergeschossige Wohnzone) definiert. Neu werden diese Zonen nach der zulässigen Gesamthöhe definiert (z.B. W17.6). Zudem wurde im Baureglement der Stadt Buchs bis anhin zwischen Industrie- und Gewerbe- / Industriezonen unterschieden. Diese werden neu als Arbeitszonen zusammengefasst und ebenfalls über die Gesamthöhe unterschieden. Da mit der Teilzonenplanung ein Verfahren angestrebt wird, das vor der Revision der Ortsplanung abgeschlossen wird, werden im Teilzonenplanverfahren die altrechtlichen Zonenbezeichnungen (z.B. W4 oder GI3) verwendet. Somit behält das rechtskräftige Baureglement im Teilzonenplanperimeter seine Gültigkeit und der Zonenkatalog der Stadt Buchs wird nicht erweitert. Die altrechtlichen Bezeichnungen werden anschliessend in der Revision der Ortsplanung in das neue Recht überführt.

2. Neuhof Areal

2.1 Grundstückbescrieb und Kennzahlen

Grundstücke	Das Areal umfasst die beiden Grundstücke Nr. 3061 und 3124 und weist eine Fläche von 23'054 m ² auf. Die Flächen liegen vollständig in der dreigeschossigen Gewerbe-Industriezone (GI 3; aktuell rechtskräftig).
Umgebung	Nördlich des Areals, abgetrennt durch die Aeulistrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse), liegt das APH «Haus Wieden» in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

Auf der Ostseite, abgetrennt durch die Wiedenstrasse, liegt ein heterogenes Wohngebiet in der dreigeschossigen Wohn- / Gewerbezone (WG3) mit grossmehrheitlich Mehrfamilienhäusern.

Im Süden grenzt das Areal an die Schingasse, welche parallel zur St. Gallerstrasse (Kantonsstrasse) liegt. Das Gebiet beidseits der St. Gallerstrasse mit Wohn- und Gewerbenutzungen liegt in der dreigeschossigen Kernzone (K3).

Auf der Westseite grenzt das Areal an ein relativ homogenes Wohnquartier innerhalb der zweigeschossigen Wohnzone (W2) mit grossmehrheitlich Einfamilienhäusern.

Rechtsgültiger Zonenplan (altrechtliche Bezeichnungen)

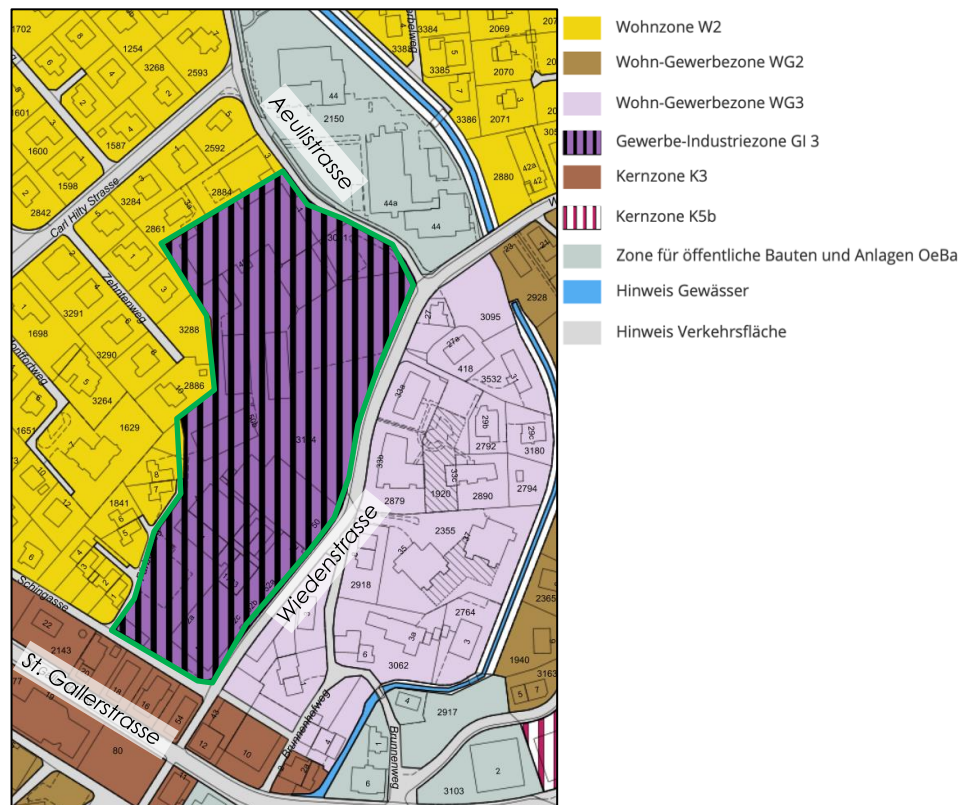


Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan kommunale Darstellung, geoportal.ch

Strassenklassierung

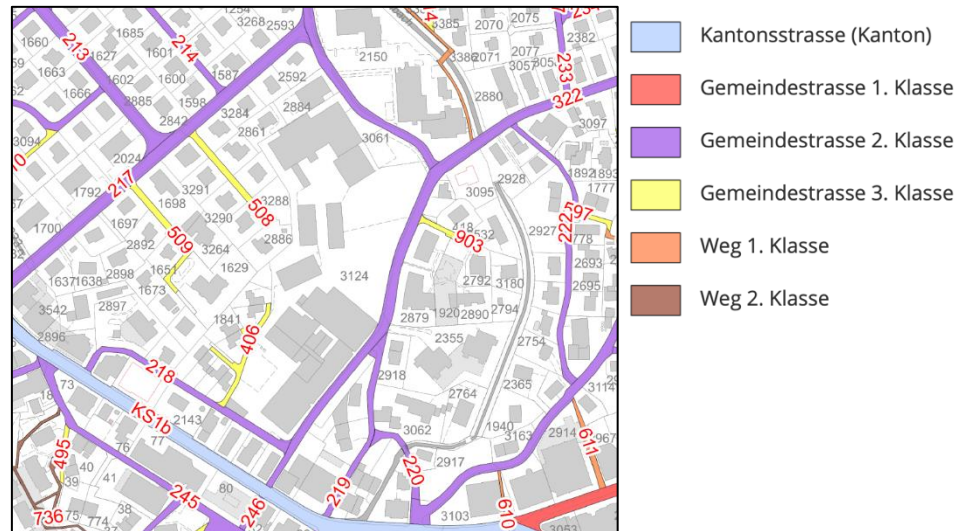


Abbildung 7: Ausschnitt Strassenklassierung, geoportal.ch

Schutzverordnung

Gemäss der Schutzverordnung grenzt das Areal an zwei Ortsbildschutzgebiete. Im Süden an das Ortsbildschutzgebiet «OS 6 St. Gallerstrasse/Moos/Altendorferstrasse» und im Osten an das Gebiet «OS 8, Städtli/Wiederstrasse». Es befinden sich keine Kulturobjekte in unmittelbarer Umgebung des Areals.

Altlasten

Im Bereich der Spulerei und Färberei (vgl. Abbildung 8) befindet sich der belastete Standort mit Register-Nummer 3271B0005. Die Erfassung ist abgeschlossen, es werden keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen erwartet. Sollten wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung sicherzustellen. Mit Allgemeinverfügung des Amtes für Umwelt des Kantons St.Gallen (AFU) vom 29. September 2015 sind Teilung und Veräusserung gemäss Art. 32^{bis} Umweltschutzgesetz bewilligt.



Abbildung 8: Kataster der belasteten Standorte, geoportal.ch

Nichtionisierende Strahlung	Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Swisscom Mobilfunkanlage BUZN, die sich auf dem Dach der Gewerbebaute an der Schingasse 2 befindet. Gemäss Anhang 1 Ziffer 64 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) beträgt der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der elektrischen Feldstärke 5.0 V/m. Dieser muss dort eingehalten werden, wo sich Menschen während längerer Zeit aufhalten. Gemäss dem Standortdatenblatt der Mobilfunkanlage (Swisscom, 12. Juni 2020) wird der Anlagegrenzwert bei den Kontrollpunkten in der Umgebung eingehalten. Der Umzonungssperimeter befindet sich mehrheitlich in grösserer Distanz zur Antenne als die Kontrollpunkte. Damit kann auch dort davon ausgegangen werden, dass der Anlagegrenzwert eingehalten wird.
Naturgefahren	Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte liegt für den Grossteil des Areal lediglich eine Restgefährdung durch Wassergefahren vor, womit keine besonderen Vorkehrungen notwendig sind.
Nutzung Erdwärme	Erdwärmesonden sind im Areal, welches im Bereich des Typs «Karst unter Lockergestein» liegt, in der Regel nicht zulässig. Für weitere Informationen ist das Amt für Wasser und Energie des Kantons St.Gallen (AWE) zu kontaktieren.
Gewässerschutz	Das Areal liegt wie das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Buchs im Gewässerschutzbereich Au. In diesen Bereichen ist gemäss Art. 32 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes (GSchV; SR 814.201) eine Bewilligung insbesondere erforderlich für: • Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen; • Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken); • Freilegungen des Grundwasserspiegels; • Bohrungen; • Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten. Die Zuständigkeiten für die Erteilung der Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung geregelt. Das Merkblatt AFU 173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» ist zu beachten.
Erschliessung	Das Areal liegt grösstenteils im Bereich der ÖV-Gütekategorie C. Im Süden liegt die Bushaltestelle «Rathaus» an der St. Gallerstrasse, im Norden die Bushaltestelle «Haus Wieden» an der Aeulistrasse. Der Bahnhof von Buchs liegt rund 700 m östlich des Areals. Der Langsamverkehr ist über die Wiedenstrasse gut erschlossen. Die Quartierverbindungen in Ost-West-Richtung weisen Verbesserungspotential auf. Mit der Wiedenstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) besteht ein direkter Zubringer auf die St. Gallerstrasse (Kantonsstrasse) und in Richtung Bahnhof

Buchs. Der Vollanschluss an die Bundesstrasse A13 liegt unmittelbar östlich des Bahnhofs.

Störfallvorsorge Im Planungsperimeter bestehen keine störfallrelevanten Betriebsareale nach Störfallverordnung (StFV; SR 814.012). Das Gebiet liegt auch nicht im Konsultationsbereich.

Bodenschutz Die an das Areal angrenzende Wiedenstrasse liegt im Bereich «Prüfgebiete Bodenverschiebungen». Daher wird in diesem Bereich erwartet, dass der Boden auf einem 10 Meter breiten Streifen ab Fahrbahnrand bis in eine Tiefe von 0.2 Metern mit Schadstoffen belastet ist. Allfällige Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

2.2 Weitere Planungsgrundlagen

Kantonaler Richtplan Gemäss dem Raumkonzept des kantonalen Richtplans wird die Stadt Buchs als urbaner Verdichtungsraum beschrieben, der die Rolle eines Regionalzentrums innehat. In diesem Raumtyp sollen verdichtete Quartiere mit Wohn- und Mischnutzungen zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung beitragen. Das Bevölkerungswachstum des Kantons soll so zu 65 % im urbanen Verdichtungsraum aufgefangen werden.

Im Jahr 2016 lebten ca. 12'300 Personen in Buchs (Stand Gemeindeporträt). Bis ins Jahr 2040 wird gemäss dem Gemeindeporträt mit einem Bevölkerungszuwachs von rund 2'400 Personen gerechnet, was einer jährlichen Zunahme von rund 100 Personen bei einem linearen Wachstum entspricht. Am 31.12.2020 lebten bereits 12'921 Personen in der Stadt (ca. +620 Personen gegenüber 2016).

In den urbanen Verdichtungsräumen des Kantons St.Gallen wird eine Einwohnerdichte von 57 EinwohnerInnen pro Hektare (E / ha) angestrebt. Mit einer Dichte von 63 E / ha liegt die Einwohnerdichte der Stadt Buchs über diesem Wert. Somit wird für die Flächenpotentialanalyse mit der Dichte von 63 E / ha gerechnet.

Der Planungsperimeter liegt gemäss der Richtplankarte des Kantons St.Gallen im Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung. Detailliertere Festsetzungen sind für das Gebiet nicht definiert.

Masterplanung Die Masterplanung Buchs (sapartners, September 2010) ordnet das Areal Neuhof dem «Wohnen im Zentrum» zu und bezeichnet als Massnahme das «Loftwohnen».

Inventar der Ortsbilder Der Ortsteil Buchs weist als verstädtertes Dorf ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung auf (vgl. 1. Fassung von 1998). Das Areal Neuhof liegt gemäss Inventar in der Umgebungsrichtung VII (Wachstumsbereich in der Ebene zwi-

schen Buchs und Werdenberg, 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts). Gemäss Erhaltungsziel b sind die Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, zu erhalten.

Rund 500 m nordwestlich des Neuhoferareals liegt der Grabser Ortsteil Werdenberg, welcher im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Spezialfall klassifiziert ist. Das schützenswerte Ortsbild von Werdenberg liegt teilweise auch auf dem Gebiet der Politischen Gemeinde Buchs.

Agglomerationsprogramm Werdenberg-Liechtenstein

Die Stadt Buchs befindet sich im Perimeter der Agglomerationsprogramme Werdenberg-Liechtenstein. In der zweiten und dritten Programmgeneration wurde das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) der St.Galler-/Churerstrasse in Buchs aufgenommen. Die Arbeiten des BGK und die Entwicklungen am Neuhoferareal erfolgen unabhängig voneinander. Weitere für die Teilzonenplanung relevante Inhalte sind in den bestehenden Agglomerationsprogrammen nicht aufgeführt. Auf die Ausarbeitung eines Agglomerationsprogramms der vierten Generation wurde verzichtet.

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan Buchs vom 11. September 2011 bezeichnet das Areal Neuhof als «Entwicklungsgebiet für zentrumsnahes Wohnen mit modernen Wohnformen». Mit der Revision der Ortsplanung wird diese Festsetzung so ergänzt, dass das Gebiet zusätzlich für das Wohnen im Alter genutzt werden kann und die gewerblichen Nutzungen im südlichen Teil beibehalten werden (Stand August 2021; Mitwirkung / Vorprüfung noch ausstehend). Diese Richtplananpassungen erfolgen aufgrund des zusätzlichen Bedarfs an Alters- und Pflegeheimplätzen. Ausserdem können so die vorhandenen Gewerbenutzungen an der zentralen Lage erhalten und eine Auslagerung in andere Arbeitszonen, womöglich am Siedlungsrand, verhindert werden. Damit dieser Zustand planungsrechtlich gesichert werden kann, soll das **südliche Gebiet (Bereich A) langfristig** in einer **Arbeitszone** verbleiben. Dies soll im Rahmen der laufenden **Gesamtrevision der Ortsplanung** sichergestellt werden.

Ortsplanungsrevision

«Der Stadtrat Buchs hat Anfang 2019 die Arbeiten zur Revision der Ortsplanungsinstrumente gestartet. Die kantonale Gesetzgebung bedingt eine Anpassung des Regelungswerks der Stadt Buchs. Vor allem der kommunale Richt- und Zonenplan, das Baureglement sowie die Schutzverordnung werden überarbeitet, um einer hochwertigen Innenentwicklung gerecht zu werden und um die Vorgaben des Kantons umzusetzen.»¹

Die Teilzonenplanung richtet sich nach der bisherigen, rechtskräftigen Zonenordnung. In der laufenden Ortsplanungsrevision wird die Zonierung entsprechend angeglichen und die Zonenbezeichnung an die neue Zonierung angepasst.

¹ Buchs Aktuell, Nr. 102

3. Änderungen der Zonierung

3.1 Rechtskräftige Zonierung

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Buchs ist das gesamte Areal Neuhof der Gewerbe-Industrie-Zone (GI 3) zugewiesen.

Verbindlicher Planinhalt

-  Kernzone K3
-  Wohnzone W2
-  Wohn- / Gewerbezone WG3
-  Gewerbe-Industriezone GI3
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Hinweisender Planinhalt

-  Verkehrsfläche
-  Gewässer

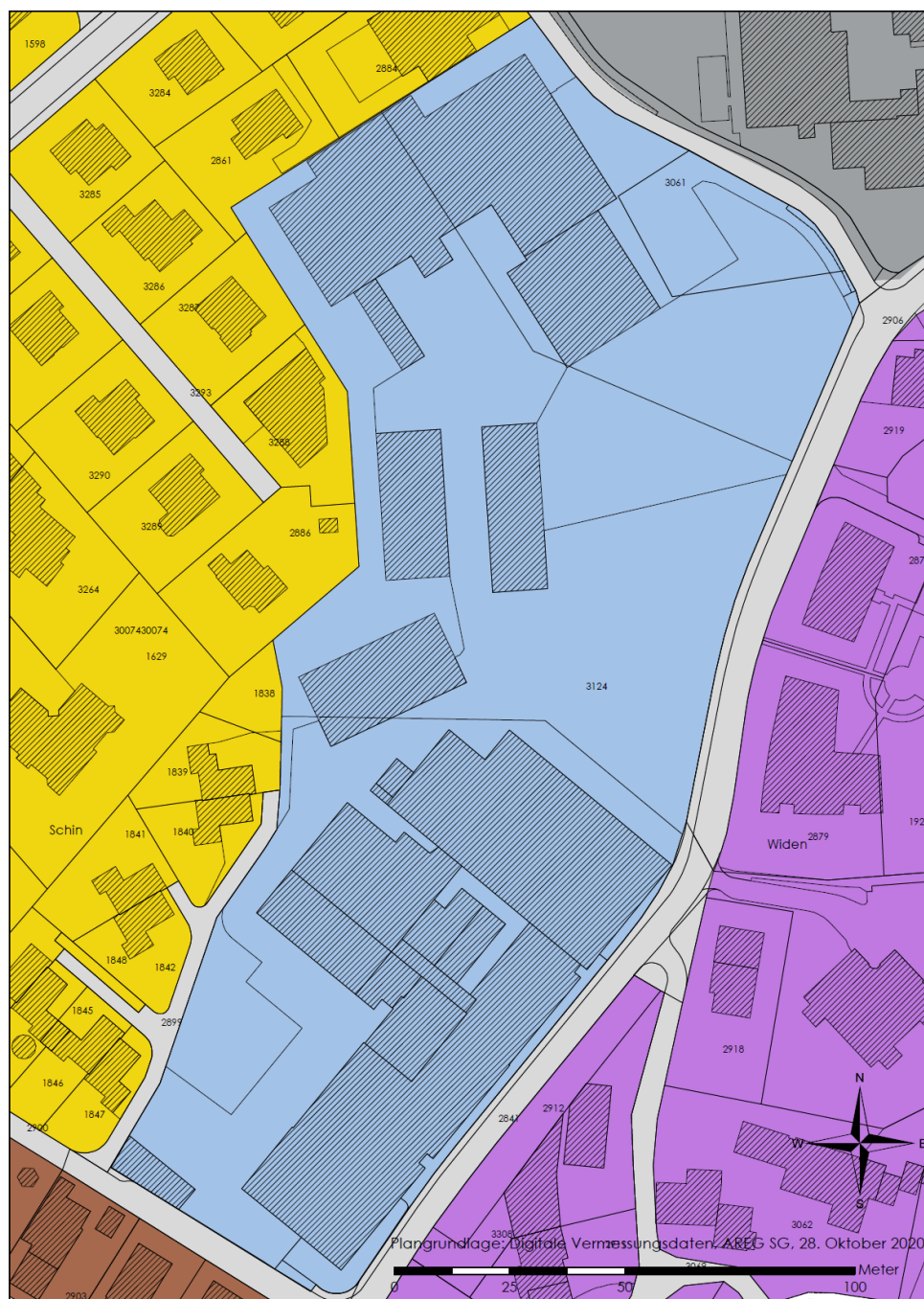


Abbildung 9: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, Stadt Buchs SG

3.3 Zonierung mit Änderung

- Verbindlicher Planinhalt**
- Kernzone K3
 - Wohnzone W2
 - Wohn- / Gewerbezone WG3
 - Wohnzone W4
 - Gewerbe-Industriezone GI3
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

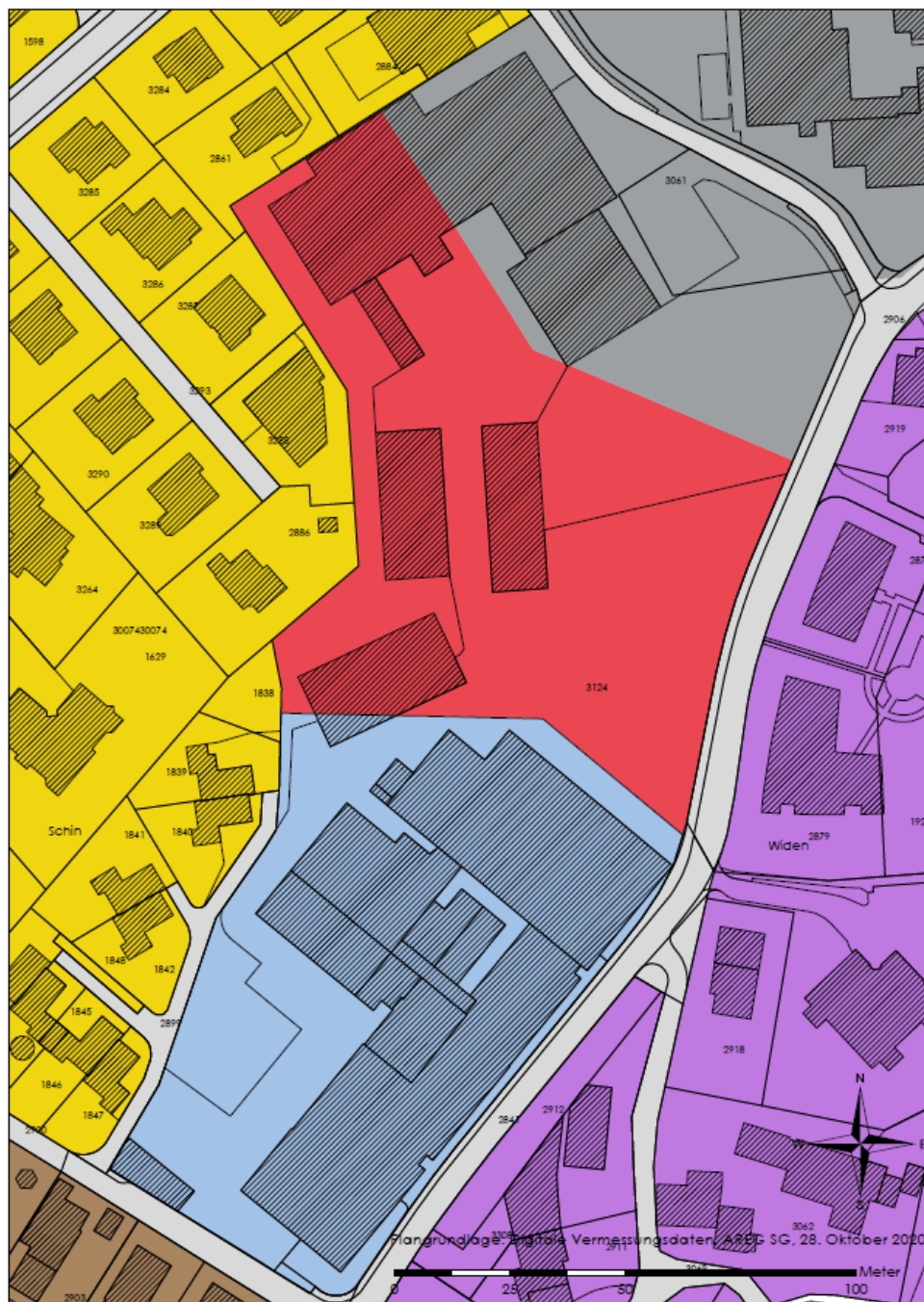


Abbildung 12: Zonenplan mit Änderungen, Stadt Buchs SG

4. Nachweise

4.1 Ausnützung

Kennwerte Die nachfolgend verwendeten Kennwerte sind vom Masterplan abgeleitet (720° Architekten, 26.10.2020). Somit entsprechen diese Angaben groben Richtwerten, von denen bei der Entwicklung des Bauvorhabens voraussichtlich abgewichen wird. Dennoch ermöglichen sie einen ersten Vergleich von der Regelbauweise und dem Richtprojekt gemäss Masterplan.

	GST Fläche [m²]	Fläche GF [m²]	Fläche BGF [m²]	AZ (Master- plan)	AZ BauR (OeBA / W4)
«Erweiterung Haus Wieden»	5'000	6'600	6'300	1.26	-
«Wohntep- pich»	9'115	9'400	8'700	0.95	0.8

GST: Grundstück

GF: Geschossfläche

BGF: Bruttogeschossfläche

**Überschreitung der
Ausnützungsziffer**

Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist keine Ausnützungsziffer (AZ) festgelegt. Somit hat die Bebauung der «Erweiterung Haus Wieden» keine maximale Ausnützung einzuhalten. Die Bebauung für den «Wohntep-pich» jedoch überschreitet die maximale AZ für W4-Zonen gemäss BauR Art. 5 um 0.15. Mit der Erarbeitung des Masterplans sowie dem anschliessenden Sondernutzungsplanverfahren werden eine qualitativ hochwertige Architektur, Städtebau und Freiraumplanung angestrebt, womit eine höhere Ausnützung zulässig ist, sofern diese keine materielle Änderung der Rahmen-nutzungsplanung bezwecken (Art. 23 Abs. 2 und Art. 25 PBG). Zudem wird mit einer hohen Ausnützung die Verdichtung an zentraler Lage gefördert.

4.2 Einwohnerpotential

Erweiterung «Haus Wieden»

Die Abschätzungen des Einwohnerpotentials der Erweiterung des Hauses Wieden basieren auf den Angaben des Raumprogramms des Masterplans (Stand Eingabe an die Fachkommission Städtebau, Dokumente vom 04.11.2019). In diesem Programm werden verschiedene Wohnungstypen unterschieden (Residenz und Marktwohnungen). Die Grundrisse wurden gemäss der Rückmeldung der Kommission Städtebau nur geringfügig angepasst, was keine relevanten Auswirkungen auf die geschätzte Nutzerdichte hat. Es wird von einer durchschnittlichen Wohnfläche (Nettogeschossfläche; NGF) von 45 – 50 m² pro Person ausgegangen. Somit resultiert ein Einwohnerpotential von **75 – 85 Personen**.

Residenz	NGF pro Wohnung	Anzahl Wohnungen	Total NGF (m ²)	Bewohner bei 45 m ² NGF / Pers.	Bewohner bei 50 m ² NGF / Pers.
2.5-Z.-Whg.	63	22	1'386	31	28
3.5-Z.-Whg.	100	11	1'100	24	22
Total gerundet				55	50

Marktwohnungen	NGF pro Wohnung	Anzahl Wohnungen	Total NGF (m ²)	Bewohner bei 45 m ² NGF / Pers.	Bewohner bei 50 m ² NGF / Pers.
2.5-Z.-Whg.	70	8	560	12	11
3.5-Z.-Whg.	90	8	720	16	14
Total gerundet				28	25

Zur Prüfung der Plausibilität wird angenommen, dass in den 30 2.5-Zimmer Wohnungen durchschnittlich 1.2 Personen und in den 19 3.5-Zimmer Wohnungen durchschnittlich 1.8 Personen wohnen. Bei insgesamt 30 2.5-Zimmer Wohnungen ergibt sich somit potentieller Wohnraum für rund 70 Personen. Die Berechnung gemäss NGF ist somit plausibel.

Dieser Wert liegt leicht unter dem geschätzten Einwohnerpotential bei einer Nettogeschossfläche von 45 – 50 m² pro Person. Für eine konservative Abschätzung der Auswirkungen (z.B. Verkehrszahlen) empfiehlt sich jedoch, dass mit dem grösseren Potential gerechnet wird.

«Wohnteppich»

Für die Ermittlung des Einwohnerpotentials des «Wohnteppichs» wird eine grobe Hochrechnung beigezogen. Dabei wird von einer durchschnittlichen Wohnfläche (Bruttogeschossfläche; BGF) von 45 – 55 m² pro Person ausgegangen. Der «Wohnteppich» umfasst eine BGF von 8'700 m², wobei rund 730 m² auf die gewerblich genutzten Erdgeschosse entfällt. Insgesamt umfassen die Wohnungen somit eine BGF von 7'970 m², womit **Wohnraum** für rund **140 – 180 Personen** geschaffen wird. Die Gewerbenutzungen im «Wohnteppich» werden vernachlässigt, da diese voraussichtlich eine geringe Steigerung des Raumnutzerpotentials hervorrufen.

Berücksichtigung in der Ortsplanungsrevision

Um mit dem Teilzonenplanverfahren kein Präjudiz gegenüber dem laufenden Ortsplanungsverfahren zu schaffen, werden die neuen Potentiale in den Berechnungen der Bauzonenkapazitäten der gesamthaften Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Der dabei verwendete Kapazitätsindex beschreibt die Differenz zwischen dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs der nächsten 15 Jahre und der vorhandenen Kapazität der Bauzonen. Die Differenz wird mit der Anzahl EinwohnerInnen der Stadt normiert.

Gemäss dem St. Galler Modell zur Bauzonendimensionierung (WMZ) besitzt die Stadt Buchs einen Kapazitätsindex von + 3.5 % und kann für den Zeithorizont von 15 Jahren neue Bauzonenflächen bezeichnen. Wird das Einwohnerpotential des «Wohnteppichs» in der Berechnung berücksichtigt, resultiert ein Kapazitätsindex von +2.4 %. Somit sind in der laufenden Ortsplanungsrevision weitere Um- und Einzonungen möglich.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden aktuell Umzonungen und allfällige Einzonungen diskutiert und beraten. Ein abschliessender Entscheid liegt diesbezüglich noch nicht vor (Stand August 2021). Dem Umzonungsgebiet Neuhof wird jedoch als Innenentwicklungsgebiet eine hohe Priorität zugeschrieben und das Einwohnerpotential wird in den Gesamtberechnungen berücksichtigt. Somit ist die Umzonung des Areals Neuhof ein wichtiger Bestandteil der Entscheidungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision und ein Präjudiz wird verhindert.

4.3 Parkierung

Parkplatzbedarf

Im beiliegenden Masterplan wurde eine Abschätzung des Flächenbedarfs basierend auf dem Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen der Politischen Gemeinde Buchs (Parkplatzreglement) und der VSS-Norm Nr. 640 281 vorgenommen. Eine detailliertere Auseinandersetzung bezüglich Anordnung von Aussen- und Innenparkplätzen ist im Rahmen des Sondernutzungsplans vorzunehmen. Für das Programm des Konkurrenzverfahrens werden voraussichtlich weniger Parkplätze verlangt, als im Masterplan vorgesehen ist. Die genaueren Abklärungen erfolgen im entsprechenden Verfahrensschritt nach der Teilzonenplanverfahren.

Insgesamt sind im Perimeter des Teilzonenplans 284 Parkplätze vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht notwendig (Pflicht ab 500 Parkplätze).

Im Parkplatzreglement werden folgende Berechnungsgrundlagen für die Anzahl der Parkplätze vorgeschrieben, die Angaben beziehen sich jeweils auf die anrechenbare Geschossfläche:

Nutzung Objekte	für Bewohnende	für Besucher, Kunden + Liefere- ranten	für Beschäftigte
Wohnungen	1 PP ² pro 100 m ² , min. 1 PP pro WG ³	1 PP pro 600 m ²	–
Einfamilienhäuser	2 PP pro EFH ⁴	–	–
Büro, Labor, Praxen	–	1 PP pro 150 m ²	1 PP pro 60 m ² , min. 1 PP pro 2 Beschäftigte
Lagerräume, Archive	–	–	1 PP pro 300 m ²
Läden	–	1 PP pro 40 m ²	1 PP pro 100 m ²
Fabrikation, Werk- stätten	–	1 PP pro 500 m ²	1 PP pro 100 m ² , min. 1 PP pro 2 Beschäftigte
Restaurant, Café	–	1 PP pro 15 m ² , min. 1 PP pro 4 Sitzplätze	1 PP pro 60 m ² , min. 1 PP pro 16 Sitzplätze

«Erweiterung Haus Wieden»

Im Masterplan sind für die Erweiterung des Hauses Wieden 90 Parkplätze vorgesehen. Da im Parkplatzreglement keine Mindestvorschriften für die Anzahl Parkplätze in Altersheimen festgelegt sind, richtet sich die Anzahl der Parkplätze dieses Teilbereichs nach den Vorschriften für Wohnungen. Demnach sind insgesamt etwas über 70 Parkplätze (11 davon für Besucher, BGF von 6'300 m²) vorgeschrieben. Gemäss dem Masterplan kann diese Vorschrift inklusive Reserve gut eingehalten werden. Die Parkplätze werden im Masterplan nach ihren Nutzungen aufgeschlüsselt.

«Wohnt Teppich»

Für den «Wohnt Teppich» sind im Masterplan 102 Parkplätze vorgesehen. Im gleichen Bereich der Tiefgarage sind zudem 92 Parkplätze für die Gewerbenutzungen im Teilgebiet Neu Hof vorgesehen. Die vorgesehenen Parkplätze für die Wohnnutzung erfüllen somit die Anforderungen des Parkplatzreglements (87 Bewohnerparkplätze, 15 Besucherparkplätze bei einer BGF von 8'700 m²).

4.4 Verkehrsbelastung

Abschätzung der Anzahl Fahrten

Der Nachweis der Verkehrsbelastung zeigt ausschliesslich jene Fahrten auf, die aufgrund der neuen Nutzungen in den Gebieten B «Wohntteppich» und C «Erweiterung Haus Wieden» induziert werden. Die Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde anhand der im Masterplan vorgesehenen Parkplätze berechnet. Pro Parkplatz wird jeweils ein spezifisches Verkehrspotential (SVP) abgeschätzt, welches die durchschnittliche Anzahl Fahrten pro Tag angibt. Die gewählten Werte wurden in Anlehnung an den «Leitfaden Fahrtenmodell – eine Planungshilfe» der Stadt Zürich (Stand März 2016) angenommen. Da aktuell noch unklar ist, welche gewerblichen Nutzungen vorgesehen sind, wird jeweils mit einem normalen SVP (wenige Fahrten) und einem intensiven SVP (viele Fahrten) ausgegangen. Somit resultiert bei der Schätzung eine Bandbreite der täglichen Anzahl Fahrten.

Gebiet	PP	SVP nor- mal	SVP inten- siv	DTV min (Fz / T)	DTV max (Fz / T)	SSV Anteil (%)	SSV min (Fz / h)	SSV max (Fz / h)
Erw. Haus Wieden: Wohnen	35	2.5	2.5	88	88	10 %	9	9
Erw. Haus Wieden: Besucher	13	2.5	2.5	33	33	10 %	3	3
Erw. Haus Wieden; Personal	10	2.5	3.5	25	35	20 %	5	7
Erw. Haus Wieden; Spitex	10	2.5	3.5	25	35	20 %	5	7
Erw. Haus Wieden; Dienstleistung	4	2.5	10	10	40	20 %	2	8
<i>Total Erweiterung Haus Wieden, gerundet</i>	<i>73</i>			<i>180</i>	<i>230</i>		<i>24</i>	<i>34</i>
Wohntteppich; Wohnen und Personal Gewerbe	87	2.5	3.5	218	305	10 %	22	30
Wohntteppich; Besucher und Kunden	15	2.5	10	38	150	10 %	4	15
<i>Total Wohntteppich, gerundet</i>	<i>102</i>			<i>260</i>	<i>460</i>		<i>26</i>	<i>45</i>
Total gerundet	175			440	690		50	80

PP: Anzahl Parkplätze gemäss Masterplan

SSV Anteil: Anteil Spitzenstundenverkehr am Tagesverkehr (gemäss Ver_Bau)

SVP intensiv: Spezifisches Verkehrspotential bei grosser Fahrtenanzahl (z.B. Schichtbetrieb)

DTV: Durchschnittlicher täglicher Verkehr

4.4.1 Verkehrsaufkommen St. Gallerstrasse

Das Areal befindet sich inmitten der Stadt Buchs und wird durch mehrere Erschliessungsstrassen (Gemeindestrassen 2. Klasse) erschlossen. Die Erschliessungsstrassen leiten den Verkehr auf die übergeordnete St. Gallerstrasse (Kantonsstrasse).

Bestehendes
Verkehrsaufkommen
St. Gallerstrasse

An der St. Gallerstrasse befindet sich die permanente kantonale Messstelle Nr. 101. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) betrug im Jahr 2019 13'560 Fz / T In der Abendspitzenstunde (ASP, 18-19 Uhr) wurden durchschnittlich 1'150 Fz / h erfasst.

Standort Messstelle
Nr. 101 und Nutzungen

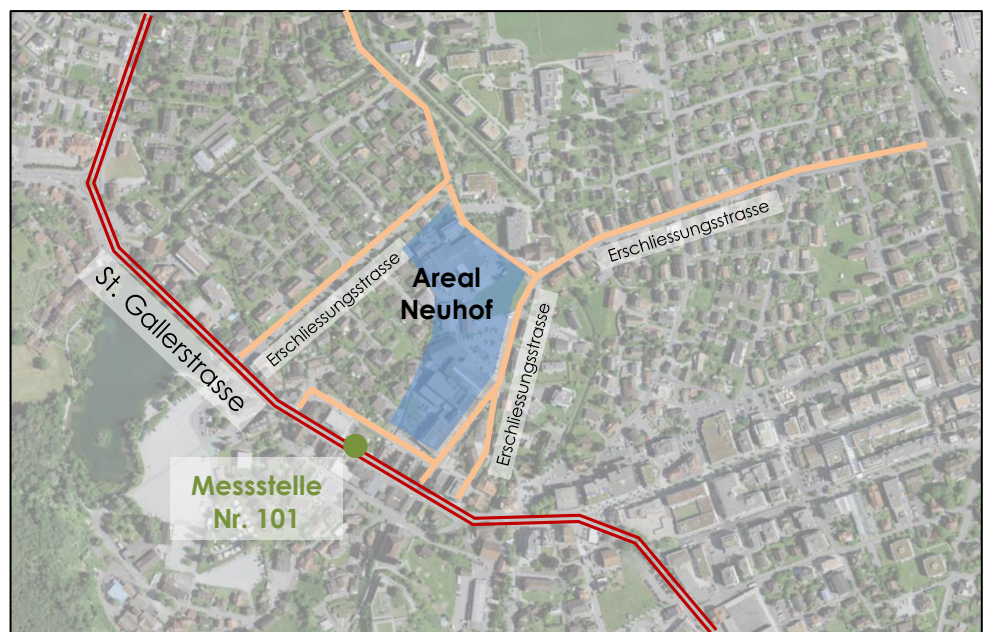
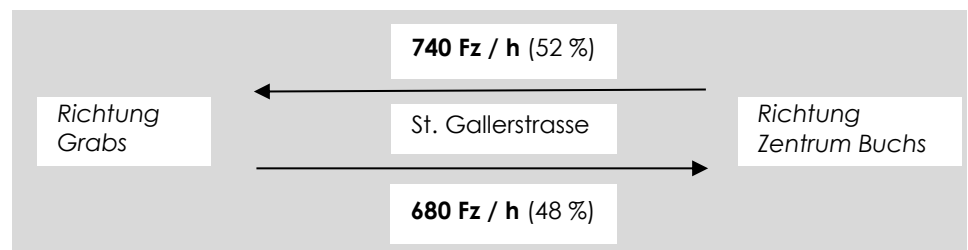


Abbildung 13: Standort Messstelle Nr. 101 und Erschliessung Areal Heuhof, Darstellung R+K (2021)

Verkehrszunahme

Auf der St. Gallerstrasse wird bis ins Jahr 2040 von einer allgemeinen Verkehrszunahme von 1.0 % ausgegangen, was einem üblichen Erfahrungswert entspricht. Somit liegt das Verkehrsaufkommen im Jahr 2040 auf der St. Gallerstrasse voraussichtlich bei ca. **1'420 Fahrten pro Stunde (ASP)**.

Zukünftige Verkehrs-
aufkommen im
Jahr 2040 (Fz / h)



4.4.2 Beurteilung der Verkehrszunahme

Die neuen Nutzungen im Areal Neuhof werden voraussichtlich 50 – 80 zusätzliche Fahrten in der Spitzenstunde induzieren. In Relation mit dem Verkehrsaufkommen, welches im Jahr 2040 auf der St. Gallerstrasse erwartet wird (1'420 Fz / ASP), kann die Verkehrszunahme durch die Umzonung als untergeordnet beurteilt werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet verteilt sich zudem auf unterschiedliche Routen.

Bei einem Vollausbau der bestehenden Gewerbe-Industrie-Zone (gesamtes Neuhof-Areal) würde das Verkehrsaufkommen ebenfalls ansteigen. Die Verkehrszunahme durch die Umzonung könnte daher auch innerhalb der rechtskräftigen Zonierung (GI 3) erfolgen.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Umzonung des Areals verträglich.

4.5 Lärm

Verkehrslärm

Das Areal ist aufgrund der grossen Entfernung zu den Bahnanlagen nicht von Eisenbahnlärm betroffen. Die St. Gallerstrasse ist betreffend Strassenlärm die grösste Lärmquelle. Da der Planungssperimeter jedoch durch mindestens eine Bautiefe vom Lärm abgeschirmt wird und die Industriebauten im Süden des Gebietes bestehen bleiben, ist die Immission des Strassenlärms unproblematisch. Die Lärmbelastung aufgrund der Wiedenstrasse wird geringer eingeschätzt als diejenige der St. Gallerstrasse und kann somit ebenfalls vernachlässigt werden.

Industrie- und Gewerbelärm

Grösste Lärmeinwirkungen aus der Umgebung sind von den bestehenden Betrieben auf dem Areal zu erwarten, die künftig im südlichen Teilgebiet konzentriert werden. Aus den folgenden Gründen wird der Lärm dieser Betriebe jedoch als unproblematisch eingestuft:

- Auf dem Areal ist kein stark störendes Gewerbe vorhanden.
- Aufgrund der vorhandenen Nutzungen/Mieter ist die Anzahl an Anlieferungen relativ gering, da keine Grossverteiler oder ähnliche Betriebe eingemietet sind.

Da das Gewerbe-/Industriegebiet bereits heute schon im Westen unmittelbar an eine Wohnzone angrenzt, sind auch künftig keine Einschränkungen für die Betriebe zu erwarten. Mit der Umzonung der Teilgebiete B und C wird eine wesentliche Verbesserung bezüglich der Lärmemissionen erzielt.

Vom Tiefgaragenlärm, der gemäss Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) ebenfalls zum Industrie- und Gewerbelärm gezählt wird, ist die stärkste Lärmemission zu erwarten. Daher wurde eine grobe Abschätzung der Immissionswerte vorgenommen und die Erkenntnisse im Kapitel 4.5.1 zusammengefasst.

4.5.1 Abschätzung Tiefgaragenlärm

Massgebende
Grenzwerte

Für den Lärm der Tiefgaragenzufahrt gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II:

Planungsgrenzwerte bei lärmempfindlichen Räumen	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
ES II Wohnen	55	45
ES II Betriebsraum*	60	50

* gemäss Art. 42 LSV gelten für Betriebsräume um 5 dB(A) höhere Grenzwerte

Parameter
Tiefgarageneinfahrt

Der Lärm der Tiefgarage wurde aufgrund der Anzahl Parkplätze des Masterplans sowie der zu erwartenden Fahrten gemäss Kapitel 4.4 dieses Berichts abgeschätzt.

Dazu wurden die Immissionspegel gemäss der VSS Norm 40 578:2019 berechnet. Dafür wurde für die 284 Parkplätze gemäss Masterplan von einem Verkehrsaufkommen von knapp 1000 Fahrten am Tag gerechnet. Es wurde weiter davon ausgegangen, dass rund 80 % der Fahrten in der Tagesphase (07:00 bis 19:00 Uhr) und 20 % der Fahrten in der Nachtphase (19:00 bis 07:00 Uhr) geschehen.

Geschlossene Rampe

Da die Tiefgarage lediglich über eine Zufahrt verfügen soll und in der Empfindlichkeitsstufe II liegt, wurde von einer überdachten / eingehausten Rampe gemäss nachfolgender Abbildung ausgegangen. Im Falle einer offenen Rampe ist bei einer Tiefgaragenzufahrt mit einer so hohen Fahrtenzahl in der Empfindlichkeitsstufe II mit Überschreitungen in einem Abstand von bis zu 40 Metern zu rechnen.

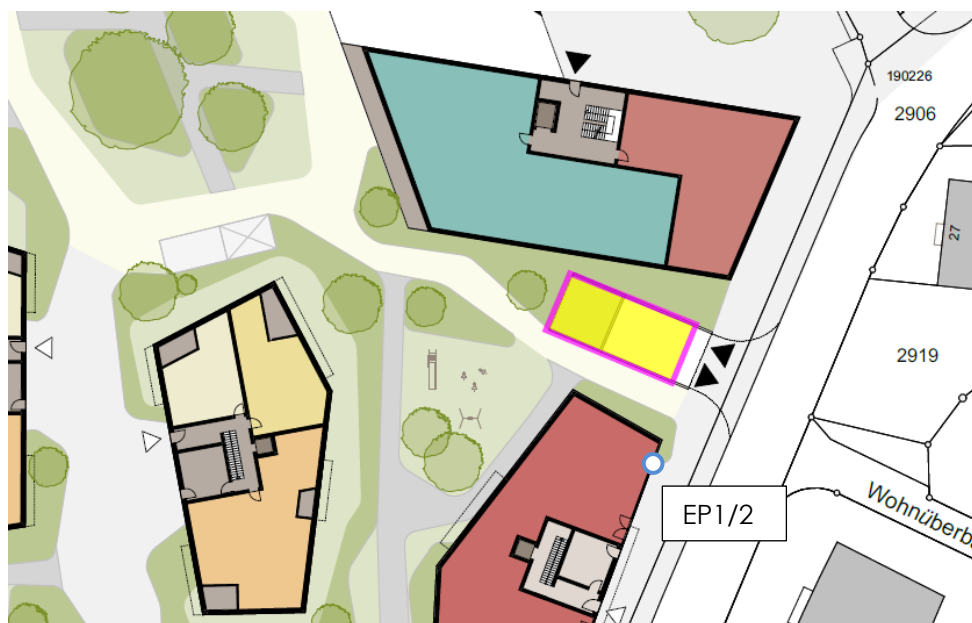
Zudem wurde davon ausgegangen, dass die geschlossene Rampe auf den ersten 10 Metern ab der Einfahrtsöffnung an den Wänden und Decken schallabsorbierend verkleidet wird, was eine Reduktion des Pegels um 6 dB(A) zur Folge hat.

Berechnung 2
Empfangspunkte

Nachfolgend wird anhand von zwei Empfangspunkten die zu erwartende Lärmbelastung aufgezeigt. Da gemäss Masterplan in den Erdgeschossen bei der Tiefgaragenzufahrt eine gewerbliche Nutzung angedacht ist, wird für den Empfangspunkt im Erdgeschoss ebenfalls von einer gewerblichen Nutzung ausgegangen, wodurch im Erdgeschoss um 5 dB(A) höhere Grenzwerte gelten als in den oberen Geschossen, in welchen Wohnen angedacht ist.

Die Empfangspunkte wurden beim Gebäude des «Wohntepichs» gesetzt, die sich am nächsten zur Tiefgarage befinden. Aufgrund der sehr kurzen Distanz zur Lärmquelle sind hier die Immissionen am höchsten. Beim Gebäude teil der Erweiterung des Hauses Wieden bei der Tiefgarageneinfahrt ist mit ähnlichen oder leicht tieferen Lärmwerten zu rechnen.

-  Einhausung /
Überdachung
-  Empfangspunkte
EG/OG



Empfangspunkt 1 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss beim Empfangspunkt 1 ist am Tag mit einem voraussichtlichen Pegel von 48.1 dB(A) und in der Nacht mit einem Pegel von 47.0 dB(A) zu rechnen. Damit ist der massgebende Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II für Betriebsräume eingehalten (detaillierte Berechnungen siehe Anhang).

Zum aktuellen Zeitpunkt soll jedoch die Option von Wohnungen im Erdgeschoss möglich sein. Der massgebende Planungswert am Tag wird für Wohnnutzungen eingehalten, in der Nacht wird er jedoch um rund 2 dB überstiegen. Daher sind bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoss am Gebäude Lärmschutzmassnahmen vorzunehmen. Diese können beispielsweise durch eine Grundrissanordnung mit lärmunempfindlichen Räumen in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt erfolgen.

Empfangspunkt 2 1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss beim Empfangspunkt 2 ist am Tag mit einem voraussichtlichen Pegel von ca. 47 dB(A) und in der Nacht mit einem Pegel von ca. 46 dB(A) zu rechnen. Damit ist der massgebende Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II in der Tagesphase eingehalten.

In der Nachtphase hingegen ist beim Empfangspunkt EP2 unter der Annahme von ca. 1000 Fahrten am Tag und einer schallabsorbierenden Verkleidung der ersten 10 Meter ab Einfahrtsöffnung selbst bei einer gemäss obiger Abbildung umgesetzten Überdachung mit Überschreitungen von rund 1 dB(A) zu rechnen (detaillierte Berechnungen siehe Anhang).

Es sind also am Gebäude selbst Massnahmen, wie beispielsweise die Anordnung lärmunempfindlicher Räume in den Eckzimmern oder der Planung eines Balkons / einer Loggia zu treffen. Die geringfügige Überschreitung von rund 1 Dezibel kann mit geeigneten Massnahmen in der Grundrissanordnung oder der Gestaltung des Gebäudes unter den Grenzwert gesenkt werden.

Schlussfolgerungen

Für einen angemessenen Lärmschutz werden Massnahmen abgeleitet, die zwingender Bestandteil des weiteren Planungsverlaufs (qualifiziertes Konkurrenzverfahren, Sondernutzungsplan) sind:

- Überdachung / Einhausung der Tiefgarageneinfahrt;
- Schallabsorbierende Verkleidung der ersten 10 m der Einfahrt;
- Lärmschutzmassnahmen an den Gebäuden bei der Tiefgarageneinfahrt (Anordnung lärmunempfindlicher Räume in den Eckzimmern oder Balkon / Loggia bei der Einfahrt). Dies gilt für Wohnräume, die sich in unmittelbarer Nähe zur Tiefgarageneinfahrt befinden («Erweiterung Haus Wieden», nördlichstes Gebäude des «Wohnt Teppichs» an der Wiedenstrasse).

Mit diesen Massnahmen können die Planungswerte und die Vorschriften gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

5. Information und Mitwirkung

5.1 Information

Die Anstösser in einem Radius von 30m um das Areal wurden am 16. August 2021 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Es wurde über die Entwicklungsabsichten, den bisherigen Projektverlauf sowie das weitere Vorgehen informiert.

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung erfolgt nach der Vorprüfung (Bevölkerung und Vernehmlassung Nachbargemeinden).

pendent

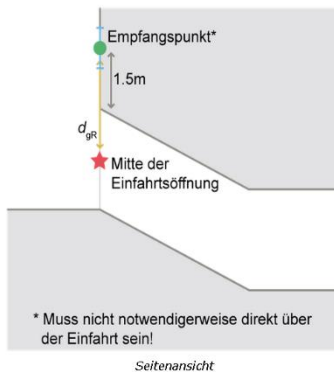
5.3 Öffentliche Auflage

pendent

Anhang

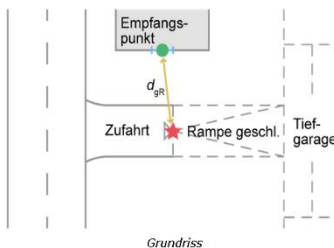
A) Berechnung gemäss VSS 40 578:2019 "Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen"

A1) EP 1 EG Gewerberaum



Allgemein

Anzahl Parkplätze:	284		
Spezifisches Verkehrspotenzial SVP:	3.5		
Verkehrsmenge M:	994	Fz/Tag	
DTV in Tagesphase (7.00 – 19.00):	80	%	
DTV in Nachtphase (19.00 – 7.00):	20	%	
Stündliche Verkehrsmenge Tag:	66.3	Fz/h	
Stündliche Verkehrsmenge Nacht:	16.6	Fz/h	
		PW Tag	PW Nacht
Empfindlichkeitsstufe	II	60	50

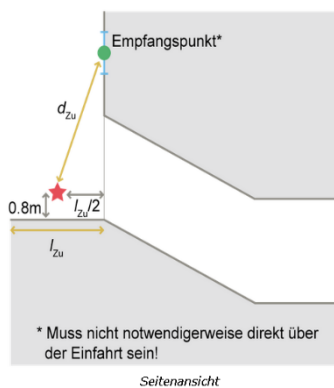


Einfahrt und Ausfahrt Strecke 1

Länge Ein- / Ausfahrt l_{zu} :	5	m	ok	
Steigung (ab >3%):	3	%		di: 0

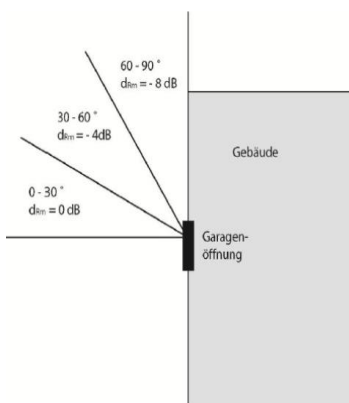
Eingabe geschlossene Rampe

Tor h:	3	m	
Tor b:	6	m	
Tor A:	18	m ²	
Absorbierende Auskleidung:	10	m	Länge ab Portal
Reduktion durch absorbierende Auskleidung:	-6	dB(A)	



Eingabe exponiertester Punkt

Räumliche Distanz EP d_{gR} v:	9	m	
Räumliche Distanz EP d_{gR} h:	1.5	m	
Räumliche Distanz EP d_{gR} :	9.1	m	
Fenster direkt über oder seitlich der Garagenöffnung d_{Fas} :	nein		0
Strecke 1 Räumliche Distanz EP d_{zu} v:	9.5	m	
Strecke 1 Räumliche Distanz EP d_{zu} h:	1.5	m	
Distanz zwischen Lärmquelle Streck 1 und EP d_{zu} :	9.5	m	
Winkel zur Rampenachse d_{Rm} :	60 - 90°	-8	dB



Berechnung der Immissionspegel

Immissionspegel Ein- und Ausfahrt Strecke 1			
	Tag	Nacht	
Lw,zu:	74.2	68.2	
Li,zu:	46.6	40.6	
Immissionspegel Geschlossene Rampe			
	Tag	Nacht	
Lw,gR:	74.8	68.7	
Li,gR:	42.6	36.5	
Immissionspegel Total:		48.1	42.0
Pegelkorrektur Parkierungsanlage K1:	0	5	
Pegelkorrektur Tonhaltigkeit K2:	0	0	
Pegelkorrektur Impulsgehalt K3:	0	0	
Lr:		48.1	47.0
Planungswert eingehalten:	ja	ja	

A2) EP 2 OG Wohnraum**Allgemein**

Anzahl Parkplätze:	284		
Spezifisches Verkehrspotenzial SVP:	3.5		
Verkehrsmenge M:	994	Fz/Tag	
DTV in Tagesphase (7.00 – 19.00):	80	%	
DTV in Nachtphase (19.00 – 7.00):	20	%	
Stündliche Verkehrsmenge Tag:	66.3	Fz/h	
Stündliche Verkehrsmenge Nacht:	16.6	Fz/h	
		PW Tag	PW Nacht
Empfindlichkeitsstufe	II	55	45

Einfahrt und Ausfahrt Strecke 1

Länge Ein- / Ausfahrt l _{zu} :	5	m	ok	
Steigung (ab >3%):	3	%	di:	0

Eingabe geschlossene Rampe

Tor h:	3	m	
Tor b:	6	m	
Tor A:	18	m ²	
Absorbierende Auskleidung:	10	m	Länge ab Portal
Reduktion durch absorbierende Auskleidung:	-6	dB(A)	

Eingabe exponiertester Punkt

Räumliche Distanz EP d_{gR} v:	9	m
Räumliche Distanz EP d_{gR} h:	5	m
Räumliche Distanz EP d_{gR} :	10.3	m
Fenster direkt über oder seitlich der Garagenöffnung d_{fas} :	nein	0
Strecke 1 Räumliche Distanz EP d_{zu} v:	9.5	m
Strecke 1 Räumliche Distanz EP d_{zu} h:	5	m
Distanz zwischen Lärmquelle Streck 1 und EP d_{zu} :	10.4	m
Winkel zur Rampenachse d_{Rm} :	60 - 90°	-8 dB

Berechnung der Immissionspegel

Immissionspegel Ein- und Ausfahrt Strecke 1	Tag	Nacht
$L_{W,Zu}$:	74.2	68.2
$L_{I,Zu}$:	45.9	39.9
Immissionspegel Geschlossene Rampe	Tag	Nacht
$L_{W,gR}$:	74.8	68.7
$L_{I,gR}$:	41.5	35.5
Immissionspegel Total:	47.2	41.2
Pegelkorrektur Parkierungsanlage K1:	0	5
Pegelkorrektur Tonhaltigkeit K2:	0	0
Pegelkorrektur Impulsgehalt K3:	0	0
Lr:	47.2	46.2
Planungswert eingehalten:	ja	nein