

Sondernutzungsplan Tower Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG

Besondere Vorschriften

Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

.....

.....

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am:

Der Amtsleiter:

.....

Impressum

Projekt:
Sondernutzungsplan Tower, Stadt Buchs

Projektnummer:
L2021-454

Dokument:
Besondere Vorschriften

Auftraggeber:
Frick Bauingenieure und Planer Anstalt / Stadt Buchs

Bearbeitungsdatum:
16. Januar 2023

Bearbeitung:
SLIV AG für Planung und Beratung, Eschen
Jonas Grubenmann

z:\4_buchs\l2021-
454_snp_tower\01_rap\02_resultate\02_vorschriften\20230116_bvo_snp_tower_gen.docx

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Geltungsbereich	4
Art. 2	Zweck	4
II.	Erschliessung	4
Art. 3	Ein- und Ausfahrt	4
Art. 4	Autoabstellplätze oberirdisch	4
Art. 5	Autoabstellplätze unterirdisch	5
Art. 6	Fahrradabstellplätze	5
Art. 7	Fussverkehr	5
III.	Bebauung	6
Art. 8	Baubereiche	6
Art. 9	Gestaltung	6
IV.	Nutzung	6
Art. 10	Nutzungen Erdgeschoss	6
Art. 11	Nutzungen Obergeschosse	7
V.	Freiraum	7
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze	7
Art. 13	Aussenbereich Gastronomie	7
Art. 14	Grünbereiche	7
VI.	Umwelt	8
Art. 15	Abwasser	8
Art. 16	Grundwasser	8
Art. 17	Energie	8
Art. 18	Entsorgung	8

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt vom 24. Oktober 2022 sowie dem Raumplanungsbericht.
- ² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie die besonderen Vorschriften sind innerhalb des Perimeters verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie das Richtprojekt sind wegleitend. Der Raumplanungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG bezweckt namentlich:

- a. die Schaffung eines attraktiven Dienstleistungszentrums mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität;
- b. die Erstellung eines höheren Hauses im Sinne des Hochhauskonzepts der Stadt Buchs;
- c. die Schaffung attraktiver Mietflächen für das Gewerbe;
- d. die Schaffung publikumsintensiver Erdgeschossnutzungen;
- e. die Sicherstellung von Räumlichkeiten für den Jugendclub;
- f. eine attraktive, auf die öffentlichen Räume abgestimmte Freiraumgestaltung.

II. Erschliessung

Art. 3 Ein- und Ausfahrt

- ¹ Die Ein- und Ausfahrt in das Gebiet ist nur an den bezeichneten Standorten in die bezeichnete Richtung zulässig.
- ² Bei der Einbahnstrasse südlich des Baubereichs C kann die Fahrtrichtung bei Bedarf geändert werden.

Art. 4 Autoabstellplätze oberirdisch

- ¹ Oberirdische Autoabstellplätze sind nur innerhalb des Bereichs Parkierung zulässig. Parkplätze und Fahrgassen sind nach den VSS Normen zu dimensionieren. Es sind maximal 45 oberirdische Parkplätze zulässig. Nicht für die Parkierung beanspruchte Flächen des Bereichs Parkierung sind als Grünflächen, Flächen für den Fuss- und Veloverkehr oder als Aufenthaltsflächen auszugestalten.
- ² Die oberirdischen Autoabstellplätze haben primär den Kunden und Besuchern zur Verfügung zu stehen.
- ³ Die Parkplätze sind mit Ökobelägen (Rasenliner etc.) mit hohem Begrünungsanteil zu erstellen. Die Versickerung ist an den nicht unterbauten Randbereichen sicher zu stellen.
- ⁴ Alle oberirdischen Autoabstellplätze sind mit Leerrohren auf die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten.
- ⁵ Die Erstellung von Kompaktparkplätzen ist zulässig. Abmessungen und Anzahl richten sich nach den VSS Normen.

- ⁶ Der Parkplatzbedarf richtet sich nach dem Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen der Politischen Gemeinde Buchs. Auf Basis eines durch die Bauherrschaft zu erbringenden Mobilitätskonzepts in Kombination mit nachweislich funktionierender Doppelnutzung von Parkplätzen über das gesamte Grundstück kann der Nachweis für den Pflichtbedarf an Parkplätzen erbracht werden.

Art. 5 Autoabstellplätze unterirdisch

- ¹ Für die Erstellung von Untergeschossen gilt Art. 8, Abs. 7.
- ² Die Einfahrt zur Tiefgarage hat im bezeichneten Bereich zu erfolgen.
- ³ Für die Realisierung der Tiefgarage dürfen zwei Untergeschosse erstellt werden.
- ⁴ Für Elektroauto-Ladestationen ist ein umlaufendes Flachbandkabel in der Tiefgarage einzubauen.
- ⁵ Die Erstellung von Kompaktparkplätzen ist zulässig. Abmessungen und Anzahl richten sich nach den VSS Normen.
- ⁶ Die Fassade und das Dach der Einfahrt zur Tiefgarage und des Notausgangs aus der Tiefgarage sind zu begrünen.
- ⁷ Der Parkplatzbedarf richtet sich nach dem Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen der Politischen Gemeinde Buchs. Auf Basis eines durch die Bauherrschaft zu erbringenden Mobilitätskonzepts in Kombination mit nachweislich funktionierender Doppelnutzung von Parkplätzen über das gesamte Grundstück kann der Nachweis für den Pflichtbedarf an Parkplätzen erbracht werden.

Art. 6 Fahrradabstellplätze

- ¹ Fahrradabstellplätze sind oberirdisch in genügender Anzahl und in der Nähe der Gebäudezugänge zu erstellen. Die Anzahl richtet sich nach den VSS Normen.
- ² Es sind genügend Abstellplätze für Spezialvelos, Kinderanhänger und dergleichen sowie Ladestationen für E-Bikes zu schaffen.
- ³ Die Zufahrt für den Veloverkehr ist an den im Sondernutzungsplan festgelegten Standorten sicherzustellen.
- ⁴ Oberirdische Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich innerhalb der im Sondernutzungsplan bezeichneten Bereiche zu erstellen. Einzelne zusätzliche Fahrradabstellplätze bei Hauseingängen sind zulässig.

Art. 7 Fussverkehr

- ¹ Zwischen den Bauten sind sichere und attraktive Fussverkehrsverbindungen zu erstellen. Die im Sondernutzungsplan eingezeichnete Linienführung ist richtungsweisend.
- ² Die Fusswegverbindung in Richtung Bahnhof ist sicherzustellen.
- ³ Im Bereich Fussverkehr ist eine öffentliche Fussgängerverbindung (Trottoir oder ähnliches) zu erstellen.

III. Bebauung

Art. 8

Baubereiche

- ¹ Die Erstellung von Hochbauten ist nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- ² Die Abgrenzungen der Baubereiche gelten wie Baulinien und gehen allen übrigen Abstandsvorschriften vor.
- ³ In den Baubereichen A, B und C gelten für die Höhe die Maximalmasse gemäss Legende im Plan. Die Messweise der Höhenangaben erfolgt gemäss Baureglement (Niveaupunkt).
- ⁴ Die Erstellung von Dachterrassen in den Baubereichen B und C ist zulässig. Die Brüstungen dürfen die Maximalmasse für die Höhen nicht überschreiten.
- ⁵ Die Maximalmasse für die Höhen dürfen nur von technisch notwendigen Dachaufbauten (Liftüberfahrt, Anlagen der Haustechnik etc.), Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sowie Zugängen zu allfälligen Dachterrassen überragt werden. Bauteile, welche die Maximalmasse überragen, sind gegenüber der Fassade unter einen Winkel von 45° zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind zusammenzufassen und in die Gesamtgestaltung miteinzubeziehen.
- ⁶ Die Baubereiche dürfen nur von Dachvorsprüngen, Vordächern und dergleichen überschritten werden.
- ⁷ Untergeschosse dürfen unabhängig der Baubereiche erstellt werden, der Strassenabstand ist einzuhalten.

Art. 9

Gestaltung

- ¹ Für Bauten und Anlagen gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen. Die städtebauliche, architektonische und freiräumlichen Qualität wird aktiv durch die Stadt Buchs sichergestellt. Sie behält sich vor, gegebenenfalls die kantonale Fachkommission Städtebau im Baubewilligungsverfahren beratend einzubeziehen.
- ² Für die Gestaltung der Bauten gilt das Richtprojekt als richtungsweisend.
- ³ Mit der Baueingabe sind ein detailliertes Farb- und Materialkonzept sowie ein Reklamekonzept einzureichen.
- ⁴ Die Erweiterung des bestehenden Gebäudes im Baubereich C hat abgestimmt auf die vorhandene Bausubstanz zu erfolgen.
- ⁵ Die Dächer sind, soweit möglich und sie nicht als Dachterrasse oder für technische Aufbauten verwendet werden, extensiv zu begrünen. Die Dachgestaltung im Baubereich B hat in den Grundzügen gemäss Richtprojekt zu erfolgen.

IV. Nutzung

Art. 10

Nutzungen Erdgeschoss

- ¹ In den Erdgeschossen sind die Nutzungen gemäss Plan verbindlich.
- ² Im Bereich Erdgeschossnutzung: Gewerbe / Rezeption ist bei Realisierung eines Hotels (vgl. Art. 11) die Rezeption unterzubringen, im Übrigen ist die Nutzung gemäss den geltenden Zonenbestimmungen frei.
- ³ Der Bereich Erdgeschossnutzung: Jugendclub ist für die Nutzung als Jugendclub, die Erschliessung der darüberliegenden Gewerbenutzungen sowie Fahrradabstellplätze bestimmt. Sollte kein Bedarf für einen Jugendclub am bezeichneten Standort

bestehen, so kann der entsprechende Bereich anderweitig gewerblich gemäss den geltenden Zonenbestimmungen genutzt werden.

- ⁴ Wo keine Erdgeschossnutzung vorgegeben ist, ist die Nutzung frei im Sinne der geltenden Zonenvorschriften.

Art. 11 Nutzungen Obergeschosse

- ¹ Die Obergeschosse der Baubereiche A und B sind für gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungen und Büros) und/oder für ein Hotel bestimmt.
- ² Die Obergeschosse im Baubereich C dürfen frei im Sinne der Zonenvorschriften genutzt werden.

V. Freiraum

Art. 12 Gestaltungsgrundsätze

- ¹ Die Freiräume sind in Abstimmung mit den Bauten sowie der weiteren Umgebung zu gestalten.
- ² Mit der ersten Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungskonzept eines Landschaftsarchitekten mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Topographie bewilligen zu lassen. Die Geländeübergänge sind harmonisch zu gestalten.

Art. 13 Aussenbereich Gastronomie

- ¹ Die Aussenbereiche Gastronomie sind für den Konsum von Speisen und Getränken der entsprechenden Nutzungen bestimmt.
- ² Überdachungen sind, unter Einhaltung der Strassenabstände, zulässig, sofern sie nicht zu stark in Erscheinung treten, gut gestaltet und mindestens auf drei Seiten offen sind.
- ³ Im Aussenbereich Gastronomie dürfen zusätzlich zum Mobiliar für die Konsumation auch Spielgeräte für Kinder aufgestellt werden.

Art. 14 Grünbereiche

- ¹ Der Grünbereich ist zu bepflanzen. Querungsstellen für den Fussverkehr sowie der Erholung dienende Flächen dürfen innerhalb der Grünbereiche erstellt werden. Die Aussenraumgestaltung in den Grünbereichen (Bepflanzung und Mobiliar) hat in den Grundzügen gemäss Richtprojekt zu erfolgen.
- ² Die im Plan festgelegten Grünbereiche sind grundsätzlich verbindlich. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn dies aus verkehrstechnischen Gründen notwendig ist.
- ³ Für die Bepflanzung sind standortgerechte, vorzugsweise einheimische, Pflanzen zu verwenden. Es ist dabei auf einen hohen Wert für die Biodiversität und insbesondere auf eine grosse Vielfalt an verschiedenen Pflanzen zu achten.
- ⁴ Unterirdische Abfallsammelstellen (Unterflurcontainer) dürfen innerhalb der Grünbereiche erstellt werden.
- ⁵ An den bezeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die bezeichneten Standorte sind wegleitend. Im ausgewachsenen Zustand hat der Kronendurchmesser der bezeichneten Bäume mindestens 5.00 m zu betragen. Im

Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Baumstandorte definitiv zu bezeichnen und bei allfälligen Unterschreitungen der Strassenabstände Ausnahmegewilligungen einzuholen. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich. Der Untergrund ist bei den Baumstandorten freizuhalten.

VI. Umwelt

Art. 15 Abwasser

- ¹ Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem abzuleiten.
- ² Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Meteorwasser in den Giessen abzuleiten.

Art. 16 Grundwasser

Die gewässerschutzrechtlichen Vorgaben sind im Rahmen des Bauprojektes einzuhalten, namentlich die Vorgaben für den Gewässerschutzbereich Au sowie im Zusammenhang mit der Grundwasserfassung und dem Brunnen.

Art. 17 Energie

- ¹ Die Bauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit Fernwärme, allenfalls ergänzt durch erneuerbare Energien, zu decken.
- ² Die Dächer müssen vollflächig mit Photovoltaik-Anlagen versehen und gleichzeitig mit extensiver Dachbegrünung kombiniert werden.
- ³ Andere Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut eingliedern und keine öffentlichen Interessen dagegensprechen.
- ⁴ Für die bestehende Trafostation ist unterirdisch ein Ersatzstandort zur Verfügung zu stellen gemäss den Regelungen der entsprechenden Dienstbarkeitsverträge.

Art. 18 Entsorgung

Innerhalb des Areals ist am im Sondernutzungsplan bezeichneten Standort eine zentrale Abfallsammelstelle zu schaffen.