

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Planungsbericht			
50447	Sarah Graf	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs SG	-Maximalgeschwindigkeit Heldastrasse von 60 auf 50 km/h reduzieren -Zufahrt Heldastrasse wegzulassen -die Bauarbeiten mit Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Wohnquartier gestalten -Silhouette der geplanten Baumassen überarbeiten und eine adäquate städtebauliche Staffelung in Bezug auf das Kappelquartier herzustellen. Eine Reduktion der Gebäudehöhe auf 25 m ist aus Sicht des Kappelquartiers notwendig Begründung -Waldstreifen verdeckt zwar das Wohnquartier aus Sicht des Industriequartiers, hält aber den Schall keineswegs ab -Ein Verzicht auf die Zufahrt Heldastrasse würde den Verkehrslärm ins Kappeli-Quartier wirkungsvoll reduzieren.	Die Reduzierung der Geschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h wurde mit der Kantonspolizei St. Gallen, Abteilung Verkehrstechnik besprochen. Die vorhandene Situation mit den Zu- und Wegfahrten des Schwerverkehrs rechtfertigen, trotz nur einseitiger Überbauung, eine Temporeduktion. Die Umsetzung der Temporeduktion von 60 km/h auf 50 km/h mittels verkehrspolizeilicher Anordnung durch das Polizeikommando St. Gallen soll im Jahr 2023 erfolgen. Antrag wird angenommen Bei der Ein- und Ausfahrt auf die Heldastrasse handelt es sich um eine bestehende und rechtskonforme Anbindung des Grundstücks Nr. 2331 an das öffentliche Strassennetz. Gemäss Verkehrsgutachten von verkehrsingenieure aus Eschen vom 27. Oktober 2022, kommt es an dieser Stelle zu keinen massgebenden Konflikten. Allfälliger zukünftiger «Schleichverkehr» als Abkürzung über das Grundstück Nr. 2331 wird, wenn nötig durch die Bauherrschaft mit geeigneten Massnahmen, z.B. einer Bremschwelle, unterbunden.

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Planungsbericht			
		<i>-Vibrationen, Schlaglärm, es fallen enorme Mengen an Aushubmaterial an. Die Baustelle wird nur schon in der Anfangsphase einen erheblichen Baustellenverkehr verursachen. Dies ist mit erheblichen Lärmemissionen verbunden.</i> <i>-Hochhauskonzepte sieht Höhe von 25 m vor. Die "schlanke Schmalseite" gegen die Stadt gerichtet ist aus Sicht des Kappeli-Quartiers die volle Breitseite aus unmittelbarer Nähe</i> <i>Wir finden das Konzept und die vorgesehene Nutzung sehr spannend; fürchten uns jedoch wirklich vor erneuten Problemen besonders in Bezug auf Lärm, "Poser", etc., die wir als Familien-Quartier die letzten Jahre "ertragen" mussten.</i>	Antrag wird abgelehnt Der Baugrubenabschluss wird mit Spundwänden und einer Bohrpfahlwand im Süden gegen das bestehende Gebäude erstellt. Um die Lärmemissionen möglichst gering zu halten, werden die Spundwände mit vibrationsdämpfenden Maschinen eingebracht. Ebenso kommen anstelle von Ramppfählen aus lärmtechnischen Gründen Bohrpfähle zum Einsatz. Der Baustellenverkehr liegt in der Natur der Sache und lässt sich nicht vermeiden. Aufgrund der idealen Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Heldaustrasse/Rheinstrasse) ist in den angrenzenden Wohnquartieren kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Weiter sind die üblichen übergeordneten gesetzlichen Auflagen einzuhalten. Kenntnisnahme Buchs ist eines von fünf Regionalzentren des Kantons St. Gallen und nimmt im oberen Rheintal in der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sowie in der Versorgung der Region und der Verkehrsanbindung eine zentrale Rolle ein. Der kommunale Richtplan sieht vor, das Plangebiet als Dienstleistungszentrum weiterzuentwickeln und aufzuwerten (Kommunaler Richtplan

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
	Planungsbericht		2011, S 1.2). Das Hochhauskonzept aus dem Jahr 2011 des Planungsbüros sapartners aus Zürich bildet die fachliche Grundlage für die Hochhausplanung des kommunalen Richtplans 2011. Im Hochhauskonzept der Stadt Buchs ist das Grundstück Nr. 2331 als geeignete Fläche für ein Hochhaus aufgeführt. Für ein entsprechendes Bauvorhaben sind besondere Vorgaben im Hochhauskonzept definiert. Der Tower soll sich in das städtische Gesamtkonzept integrieren. Dafür soll das Gebäude Bezug zur umliegenden Stadtlandschaft aufweisen, wie der Rondelle und der Rampe. Damit bildet der Tower den südlichen Eingang in das Stadtzentrum. Die kantonale Fachkommission Städtebau hat das Projekt am 17. Dezember 2021 beurteilt und den Standort für ein knapp 30 m hohes Haus in der Industriezone bestätigt, den Projektansatz als richtig beurteilt und die Dichte als angemessen betrachtet. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde dies mit Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2022 – worin auch die städtebauliche Wirkung in diesem Gebiet berücksichtigt wurde – nochmals bestätigt. Die nachbarschaftliche Beeinträchtigung (Sichtwinkel) des «Kapeliquartiers» zum geplanten Tower ist um einiges geringer als

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung Planungsbericht			
			zwischen zwei Häusern in der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Gebäudeabstand von 11 m (4 m kleiner und 7 m grosser Grenzabstand). Überdies unterliegen Bauten in der Industriezone keiner Längen- und Höhenbeschränkung. Antrag wird abgelehnt
50204	Felix Kuhn	Antrag / Bemerkung <i>Die auf der Heldastrasse zugelassene Maximalgeschwindigkeit sei von 60 auf 50 km/h zu reduzieren.</i>	Antwort des Stadtrates Die Reduzierung der Geschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h wurde mit der Kantonspolizei St. Gallen, Abteilung Verkehrstechnik besprochen. Die vorhandene Situation mit den Zu- und Wegfahrten des Schwerverkehrs rechtfertigen, trotz nur einseitiger Überbauung, eine Temporeduktion. Die Umsetzung der Temporeduktion von 60 km/h auf 50 km/h mittels verkehrspolizeilicher Anordnung durch das Polizeikommando St. Gallen soll im Jahr 2023 erfolgen.
	9470 Buchs	Begründung <i>Trotz Waldstreifen grenzen das Industriequartier mit ES IV und das Kappelquartier mit ES II unmittelbar aneinander. Der Waldstreifen verdeckt zwar das Wohnquartier aus Sicht des Industriequartiers, hält aber den Schall keineswegs ab. Dies hat in der Vergangenheit zu Problemen geführt da in den unterschiedlichen Zonen unterschiedliche Ruhebedürfnisse herrschen. Durch die geplanten massiven Baumassen und deren vorgesehene Nutzung</i>	Antrag wird angenommen

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Planungsbericht			

wird die Heldastrasse definitiv zur Innerortsstrasse am Rande der Industriezone und eines Wohnquartiers.

50209	Felix Kuhn	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	<i>Die Bauarbeiten seien mit Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Wohnquartier zu gestalten und zu organisieren.</i> Begründung <i>Da die Baugrube den mittleren Grundwasserspiegel um mehr als 4m unterschreitet und mindestens 6m unter das gewachsene Terrain reicht ist davon auszugehen, dass Spundwände in den Untergrund versenkt werden müssen. Dies erzeugt Vibrationen, Schlaglärm oder beides. Es fallen enorme Mengen an Aushubmaterial an. Die Baustelle wird nur schon in der Anfangsphase einen erheblichen Baustellenverkehr verursachen. Dies ist mit erheblichen Lärmemissionen verbunden.</i>	Der Baugrubenabschluss wird mit Spundwänden und einer Bohrpfahlwand im Süden gegen das bestehende Gebäude erstellt. Um die Lärmemissionen möglichst gering zu halten, werden die Spundwände mit vibrationsdämpfenden Maschinen eingebracht. Ebenso kommen anstelle von Rammpfählen aus lärmtechnischen Gründen Bohrpfähle zum Einsatz. Der Baustellenverkehr liegt in der Natur der Sache und lässt sich nicht vermeiden. Aufgrund der idealen Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Heldastrasse/Rheinstrasse) ist in den angrenzenden Wohnquartieren kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Weiter sind die üblichen übergeordneten gesetzlichen Auflagen einzuhalten. Kenntnisnahme

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Planungsbericht			
50269	Niklas Thoma	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	Die Bauarbeiten seien mit Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Wohnquartier zu gestalten. Begründung Da die Baugrube den mittleren Grundwasserspiegel um mehr als 4m unterschreitet und mindestens 6m unter das gewachsene Terrain reicht ist davon auszugehen, dass Spundwände in den Untergrund versenkt werden müssen. Dies erzeugt Vibrationen, Schlaglärm oder beides. Es fallen enorme Mengen an Aushubmaterial an. Die Baustelle wird nur schon in der Anfangsphase einen erheblichen Baustellenverkehr verursachen. Dies ist mit erheblichen Lärmemissionen verbunden.	Der Baugrubenabschluss wird mit Spundwänden und einer Bohrpfehlwand im Süden gegen das bestehende Gebäude erstellt. Um die Lärmemissionen möglichst gering zu halten, werden die Spundwände mit vibrationsdämpfenden Maschinen eingebracht. Ebenso kommen anstelle von Rammpfählen aus lärmtechnischen Gründen Bohrpfähle zum Einsatz. Der Baustellenverkehr liegt in der Natur der Sache und lässt sich nicht vermeiden. Aufgrund der idealen Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Heldaustrasse/Rheinstrasse) ist in den angrenzenden Wohnquartieren kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Weiter sind die üblichen übergeordneten gesetzlichen Auflagen einzuhalten. Kenntnisnahme
50334	Dominik Graf	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs		Buchs ist eines von fünf Regionalzentren des Kantons St. Gallen und nimmt im oberen Rheintal in der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sowie in der Versorgung der Region und der

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Planungsbericht			
		<i>Die Silhouette der geplanten Baumassen sei zu überarbeiten und eine adäquate städtebauliche Staffelung in Bezug auf das Kappelquartier herzustellen. Eine Reduktion der Gebäudehöhe auf 25 m ist aus Sicht des Kappelquartiers richtig und notwendig.</i> Begründung <i>Die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Baumassen scheinen gegenüber dem Stadtzentrum und im Rahmen des Hochhauskonzeptes sinnvoll. Dieses sieht jedoch eine Höhe von 25 m vor.</i> <i>In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnquartiers mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern erscheinen die geplanten „höheren“ Häuser aber nicht wie „Landmarken“ sondern wie eine mächtige Wand. Dass die schlanke Schmalseite, wie im Planungsbericht positiv hervorgehoben, gegen die Stadt gerichtet ist wirkt aus Sicht des Kappelquartiers, das die Breitseite aus unmittelbarer Nähe zu sehen bekommt, zynisch. Hier funktioniert die städtebauliche Staffelung trotz niedrigem Vorbau schlecht. Auch das um zwei Geschosse von 12 m auf 18 m (150%) zu erhöhende Bestandesgebäude steht unmittelbar den Häusern mit maximal 8 m Gebäudehöhe gegenüber, ohne Staffelung.</i>	Verkehrsanbindung eine zentrale Rolle ein. Der kommunale Richtplan sieht vor, das Plangebiet als Dienstleistungszentrum weiterzuentwickeln und aufzuwerten (Kommunaler Richtplan 2011, S 1.2). Das Hochhauskonzept aus dem Jahr 2011 des Planungsbüros sapartners aus Zürich bildet die fachliche Grundlage für die Hochhausplanung des kommunalen Richtplans 2011. Im Hochhauskonzept der Stadt Buchs ist das Grundstück Nr. 2331 als geeignete Fläche für ein Hochhaus aufgeführt. Für ein entsprechendes Bauvorhaben sind besondere Vorgaben im Hochhauskonzept definiert. Der Tower soll sich in das städtische Gesamtkonzept integrieren. Dafür soll das Gebäude Bezug zur umliegenden Stadtlandschaft aufweisen, wie der Rondelle und der Rampe. Damit bildet der Tower den südlichen Eingang in das Stadtzentrum. Die kantonale Fachkommission Städtebau hat das Projekt am 17. Dezember 2021 beurteilt und den Standort für ein knapp 30 m hohes Haus in der Industriezone bestätigt, den Projektansatz als richtig beurteilt und die Dichte als angemessen betrachtet. Im

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Planungsbericht			
			Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde dies mit Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2022 – worin auch die städtebauliche Wirkung in diesem Gebiet berücksichtigt wurde – nochmals bestätigt. Die nachbarschaftliche Beeinträchtigung (Sichtwinkel) des «Kappeliquartiers» zum geplanten Tower ist um einiges geringer als zwischen zwei Häusern in der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Gebäudeabstand von 11 m (4 m kleiner und 7 m grosser Grenzabstand). Überdies unterliegen Bauten in der Industriezone keiner Längen- und Höhenbeschränkung. Antrag wird abgelehnt
50210	Felix Kuhn	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	Die Silhouette der geplanten Baumassen sei zu überarbeiten und eine adäquate städtebauliche Staffelung in Bezug auf das Kappeli-quartier herzustellen. Eine Reduktion der Gebäudehöhe auf 25 m ist aus Sicht des Kappeliquartiers richtig und notwendig.	Buchs ist eines von fünf Regionalzentren des Kantons St. Gallen und nimmt im oberen Rheintal in der Wirtschafts- und Arbeits-platzentwicklung sowie in der Versorgung der Region und der Verkehrsanbindung eine zentrale Rolle ein. Der kommunale Richtplan sieht vor, das Plangebiet als Dienstleistungszentrum

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
	Planungsbericht	Begründung <i>Die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Baumassen scheinen gegenüber dem Stadtzentrum und im Rahmen des Hochhauskonzeptes sinnvoll. Dieses sieht jedoch eine Höhe von 25m vor.</i> <i>In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnquartiers mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern erscheinen die geplanten „höheren“ Häuser aber nicht wie „Landmarken“ sondern wie eine mächtige Wand. Dass die schlanke Schmalseite, wie im Planungsbericht positiv hervorgehoben, gegen die Stadt gerichtet ist wirkt aus Sicht des Kappelquartiers, das die Breitseite aus unmittelbarer Nähe zu sehen bekommt, zynisch. Hier funktioniert die städtebauliche Staffelung trotz niedrigem Vorbau schlecht. Auch das um zwei Geschosse von 12 m auf 18 m (150%) zu erhöhende Bestandesgebäude steht unmittelbar den Häusern mit maximal 8 m Gebäudehöhe gegenüber, ohne Staffelung. Auf dem bestehenden Gebäude stehen keine Visiere da hier noch kein Baubewilligungsverfahren läuft. Die Wirkung des Gesamtvolumens ist also nicht sichtbar.</i>	weiterzuentwickeln und aufzuwerten (Kommunaler Richtplan 2011, S 1.2). Das Hochhauskonzept aus dem Jahr 2011 des Planungsbüros sapartners aus Zürich bildet die fachliche Grundlage für die Hochhausplanung des kommunalen Richtplans 2011. Im Hochhauskonzept der Stadt Buchs ist das Grundstück Nr. 2331 als geeignete Fläche für ein Hochhaus aufgeführt. Für ein entsprechendes Bauvorhaben sind besondere Vorgaben im Hochhauskonzept definiert. Der Tower soll sich in das städtische Gesamtkonzept integrieren. Dafür soll das Gebäude Bezug zur umliegenden Stadtlandschaft aufweisen, wie der Rondelle und der Rampe. Damit bildet der Tower den südlichen Eingang in das Stadtzentrum. Die kantonale Fachkommission Städtebau hat das Projekt am 17. Dezember 2021 beurteilt und den Standort für ein knapp 30 m hohes Haus in der Industriezone bestätigt, den Projektansatz als richtig beurteilt und die Dichte als angemessen betrachtet. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde dies mit Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2022 – worin auch die städtebauliche Wirkung in diesem Gebiet berücksichtigt wurde – nochmals bestätigt.

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung Planungsbericht			
			Die nachbarschaftliche Beeinträchtigung (Sichtwinkel) des «Kapeliquartiers» zum geplanten Tower ist um einiges geringer als zwischen zwei Häusern in der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Gebäudeabstand von 11 m (4 m kleiner und 7 m grosser Grenzabstand). Überdies unterliegen Bauten in der Industriezone keiner Längen- und Höhenbeschränkung. Antrag wird abgelehnt
50207	Felix Kuhn	Antrag / Bemerkung <i>Die Zufahrt Heldastrasse sei wegzulassen.</i>	Antwort des Stadtrates Bei der Ein- und Ausfahrt auf die Heldastrasse handelt es sich um eine bestehende und rechtskonforme Anbindung des Grundstücks Nr. 2331 an das öffentliche Strassennetz. Gemäss Verkehrsgutachten von verkehringenieure aus Eschen vom 27. Oktober 2022, kommt es an dieser Stelle zu keinen massgebenden Konflikten. Allfälliger zukünftiger «Schleichverkehr» als Abkürzung über das Grundstück Nr. 2331 wird, wenn nötig durch die
	9470 Buchs	Begründung <i>Da die Zufahrt zur Tiefgarage folgerichtig im Zentrum der Industriezone an der Mühleäulistrasse liegt und die Einfahrt zu den oberirdischen Parkplätzen ebenfalls von dort erfolgen kann ist für uns die Zufahrt über die Heldastrasse nicht unbedingt notwendig. Wir befürchten, dass sie als Abkürzung zu Landi und Agrola Tankstelle missbraucht wird und wegen der unübersichtlichen Lage</i>	

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Planungsbericht			
		<i>auch der Verkehrssicherheit an der Heldastrasse abträglich ist. Ein Verzicht auf die Zufahrt Heldastrasse würde den Verkehrslärm ins Kappeli-Quartier wirkungsvoll reduzieren.</i>	Bauherrschaft mit geeigneten Massnahmen, z.B. einer Bremschwelle, unterbunden. Antrag wird abgelehnt
48943	Ruth Graf	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	<i>Eingänge insbesondere für allfällige Clubs oder Jugendräume sollten gegen die Mühleäulistrasse / Landi gerichtet sein. Ebenso Parkplatz Ein- und Ausfahrten.</i> Begründung <i>Das angrenzende Wohnquartier "Kappeli" ist nur durch einen sehr schmalen Waldstreifen (2m breit) vom geplanten Neu- resp. Umbau getrennt. In der Vergangenheit gab es diverse unschöne Vorfälle insbesondere durch Lärmimmissionen (Beschallung des Quartiers durch Club, Probefahrten mit getunten Autos auf Parkplätzen und Heldastrasse, etc.). Als Anwohner im angrenzenden Quartier legen wir Wert auf ruhige Nächte ohne Polizeieinsätze..</i>	Jugendräume waren bereits in der bestehenden Nutzung vorhanden. In der ersten Bauetappe wird lediglich das Geschäftshaus Tower für die Hilti AG als Mieterin gebaut, worin keine Jugendräume geplant sind. Für eine eventuelle östliche Erweiterung des Bestandsgebäudes wurde durch die Bauherrschaft noch kein Baugesuch eingereicht. Entsprechende Überlegungen zur Ausrichtung/Platzierung eines Jugendraumes wird bei gegebenem Anlass in die Bauberatungsleistung der Bauverwaltung einfließen. Kenntnisnahme

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Planungsbericht			
49797	E L	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	Mitwirkungsverfahren der Parkplätze beim Activ Fitness in Buchs. Begründung Liebes Stadt Buchs-Team Ich bin seit mehr als 7 Jahren aktives Mitglied im Activ Fitness in Buchs. Da ich mein Auto für die Anfahrt benötige, bin ich nicht besonders erfreut darüber, noch 10 Minuten laufen zu müssen. Daher beantrage ich, dass die Parkplatz- und Velopark-Situation nochmals eingehend geprüft wird. Schliesslich kann das Activ nichts dafür, dass nebenan gebaut wird. Darum bitte ich im Namen vieler weiterer Mitglieder darum, die aktuellen Parkplätze (mit welchen übrigens auch extra geworben wird) bestehen zu lassen. Besten Dank EL	Die Bauherrschaft plant, während der Bauphase einen Parkplatz mit ca. 20 Parkplätzen (PP) am östlichen Ende des Bestandsgebäudes bereitzustellen. Weiter werden während der Bauzeit durch die Bauherrschaft folgende Parkmöglichkeiten angemietet: 40 PP's bei der Rondelle 10 PP's bei der DHL 5 PP's bei der Landi Kenntnisnahme

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Sondernutzungsplan als Karte			
50393	Peter Graf Buchs SG 9470	Antrag / Bemerkung <i>Die auf der Heldastrasse zugelassene Maximalgeschwindigkeit sei von 60 auf 50 km/h zu reduzieren.</i> Begründung <i>Trotz Waldstreifen grenzen das Industriequartier mit ES IV und das Kappelquartier mit ES II unmittelbar aneinander. Der Waldstreifen verdeckt zwar das Wohnquartier aus Sicht des Industriequartiers, hält aber den Schall keineswegs ab. Dies hat in der Vergangenheit zu Problemen geführt da in den unterschiedlichen Zonen unterschiedliche Ruhebedürfnisse herrschen. Durch die geplanten massiven Baumassen und deren vorgesehene Nutzung wird die Heldastrasse definitiv zur Innerortsstrasse am Rande der Industriezone und eines Wohnquartiers.</i>	Antwort des Stadtrates Die Reduzierung der Geschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h wurde mit der Kantonspolizei St. Gallen, Abteilung Verkehrstechnik besprochen. Die vorhandene Situation mit den Zu- und Wegfahrten des Schwerverkehrs rechtfertigen, trotz nur einseitiger Überbauung, eine Temporeduktion. Die Umsetzung der Temporeduktion von 60 km/h auf 50 km/h mittels verkehrspolizeilicher Anordnung durch das Polizeikommando St. Gallen soll im Jahr 2023 erfolgen. Antrag wird angenommen
50392	Peter Graf Buchs SG 9470	Antrag / Bemerkung <i>die Bauarbeiten seien mit Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Wohnquartier zu gestalten.</i>	Antwort des Stadtrates Der Baugrubenabschluss wird mit Spundwänden und einer Bohrpfahlwand im Süden gegen das bestehende Gebäude erstellt. Um die Lärmemissionen möglichst gering zu halten, werden die

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Sondernutzungsplan als Karte			
		Begründung <i>Da die Baugrube den mittleren Grundwasserspiegel um mehr als 4m unterschreitet und mindestens 6m unter das gewachsene Terrain reicht ist davon auszugehen, dass Spundwände in den Untergrund versenkt werden müssen. Dies erzeugt Vibrationen, Schlaglärm oder beides. Es fallen enorme Mengen an Aushubmaterial an. Die Baustelle wird nur schon in der Anfangsphase einen erheblichen Baustellenverkehr verursachen. Dies ist mit erheblichen Lärmemissionen verbunden.</i>	Spundwände mit vibrationsdämpfenden Maschinen eingebracht. Ebenso kommen anstelle von Rammpfählen aus lärmtechnischen Gründen Bohrpfähle zum Einsatz. Der Baustellenverkehr liegt in der Natur der Sache und lässt sich nicht vermeiden. Aufgrund der idealen Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Heldastrasse/Rheinstrasse) ist in den angrenzenden Wohnquartieren kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Weiter sind die üblichen übergeordneten gesetzlichen Auflagen einzuhalten. Kenntnisnahme
50391	Peter Graf	Antrag / Bemerkung <i>Die Silhouette der geplanten Baumassen sei zu überarbeiten und eine adäquate städtebauliche Staffelung in Bezug auf das Kappelquartier herzustellen. Eine Reduktion der Gebäudehöhe auf 25 m ist aus Sicht des Kappelquartiers richtig und notwendig.</i> Begründung	Antwort des Stadtrates Buchs ist eines von fünf Regionalzentren des Kantons St. Gallen und nimmt im oberen Rheintal in der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sowie in der Versorgung der Region und der Verkehrsanbindung eine zentrale Rolle ein. Der kommunale Richtplan sieht vor, das Plangebiet als Dienstleistungszentrum weiterzuentwickeln und aufzuwerten (Kommunaler Richtplan 2011, S 1.2). Das Hochhauskonzept aus dem Jahr 2011 des Planungsbüros sapartners aus Zürich bildet die fachliche Grundlage

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
	Sondernutzungsplan als Karte	<i>Die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Baumassen scheinen gegenüber dem Stadtzentrum und im Rahmen des Hochhauskonzeptes sinnvoll. Dieses sieht jedoch eine Höhe von 25 m vor.</i> <i>In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnquartiers mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern erscheinen die geplanten „höheren“ Häuser aber nicht wie „Landmarken“ sondern wie eine mächtige Wand. Dass die schlanke Schmalseite, wie im Planungsbericht positiv hervorgehoben, gegen die Stadt gerichtet ist wirkt aus Sicht des Kappelquartiers, das die Breitseite aus unmittelbarer Nähe zu sehen bekommt, zynisch. Hier funktioniert die städtebauliche Staffelung trotz niedrigem Vorbau schlecht. Auch das um zwei Geschosse von 12 m auf 18 m (150%) zu erhöhende Bestandesgebäude steht unmittelbar den Häusern mit maximal 8 m Gebäudehöhe gegenüber, ohne Staffelung.</i>	für die Hochhausplanung des kommunalen Richtplans 2011. Im Hochhauskonzept der Stadt Buchs ist das Grundstück Nr. 2331 als geeignete Fläche für ein Hochhaus aufgeführt. Für ein entsprechendes Bauvorhaben sind besondere Vorgaben im Hochhauskonzept definiert. Der Tower soll sich in das städtische Gesamtkonzept integrieren. Dafür soll das Gebäude Bezug zur umliegenden Stadtlandschaft aufweisen, wie der Rondelle und der Rampe. Damit bildet der Tower den südlichen Eingang in das Stadtzentrum. Die kantonale Fachkommission Städtebau hat das Projekt am 17. Dezember 2021 beurteilt und den Standort für ein knapp 30 m hohes Haus in der Industriezone bestätigt, den Projektansatz als richtig beurteilt und die Dichte als angemessen betrachtet. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde dies mit Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2022 – worin auch die städtebauliche Wirkung in diesem Gebiet berücksichtigt wurde – nochmals bestätigt. Die nachbarschaftliche Beeinträchtigung (Sichtwinkel) des «Kappelquartiers» zum geplanten Tower ist um einiges geringer als zwischen zwei Häusern in der zweigeschossigen Wohnzone mit

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
	Sondernutzungsplan als Karte		einem Gebäudeabstand von 11 m (4 m kleiner und 7 m grosser Grenzabstand). Überdies unterliegen Bauten in der Industriezone keiner Längen- und Höhenbeschränkung. Antrag wird abgelehnt
50390	Peter Graf Buchs SG 9470	Antrag / Bemerkung die Zufahrt Heldastrasse sei wegzulassen. Begründung Da die Zufahrt zur Tiefgarage folgerichtig im Zentrum der Industriezone an der Mühleäulistrasse liegt und die Einfahrt zu den oberirdischen Parkplätzen ebenfalls von dort erfolgen kann ist für uns die Zufahrt über die Heldastrasse nicht unbedingt notwendig. Wir befürchten, dass sie als Abkürzung zu Landi und Agrola Tankstelle missbraucht wird und wegen der unübersichtlichen Lage auch der Verkehrssicherheit an der Heldastrasse abträglich ist.	Antwort des Stadtrates Bei der Ein- und Ausfahrt auf die Heldastrasse handelt es sich um eine bestehende und rechtskonforme Anbindung des Grundstücks Nr. 2331 an das öffentliche Strassennetz. Gemäss Verkehrsgutachten von verkehringenieure aus Eschen vom 27. Oktober 2022, kommt es an dieser Stelle zu keinen massgebenden Konflikten. Allfälliger zukünftiger «Schleichverkehr» als Abkürzung über das Grundstück Nr. 2331 wird, wenn nötig durch die Bauherrschaft mit geeigneten Massnahmen, z.B. einer Bremschwelle, unterbunden. Antrag wird abgelehnt

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Sondernutzungsplan als Karte			

Ein Verzicht auf die Zufahrt Heldastrasse würde den Verkehrslärm ins Kappeli-Quartier wirkungsvoll reduzieren.

48600	Pascal Schlegel	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	<i>Sehr geehrte Damen und Herren</i> <i>ich finde es wunderbar, dass Buchs durch die geplanten Bauten weiter an Attraktivität dazu gewinnt. Dieser Platz, Nahe dem Zentrum, ist heute absolut verschwendet. Einem Bau steht überhaupt nicht im Wege. Ich wünsche mir aber, dass das Wohl der Bevölkerung mehr mit einbezogen wird. Die Stadt Buchs hat mit dem Werdenberg und dem Liechtenstein ein grosses Einzugsgebiet & trotzdem muss man für gewisse Dinge (Freizeit und Vergnügen) nach Chur oder Feldkirch. Es wäre fantastisch wenn sie in ihrer Planung ein modernes Kaffee (analog 'Steinbock' in Chur) einplanen könnten. Das Bistro Pur Suisse als Beispiel. Das fehlt in Buchs komplett. Die Kaffee's hier sind gefühlt aus dem Jahr 1950. Ich denke dass der Nutzen dem Schaden (allenfalls weniger Mieteinnahmen) in nichts nachsteht. Natürlich wäre es perfekt,</i>	Auf expliziten Wunsch der künftigen Mieterin, plant die Bauherrschaft im neuen Geschäftshaus Tower bewusst keine Gastronomie. Die Mitarbeitenden sollen und wollen das bestehende, fussläufig erreichbare Gastronomieangebot in Buchs nutzen. Selbstverständlich ist die Bauherrschaft in ihrer Planung frei, womit eine entsprechende Entwicklung in Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann. Entwicklungen an anderer Stelle im Zentrum von Buchs, lassen aber konkret vermuten, dass ein entsprechendes Angebot in nicht allzu weit entfernter Zukunft entstehen wird. Kenntnisnahme

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Sondernutzungsplan als Karte			

*wenn auch kleine Popup Restaurants integriert werden könnten
(alleine von den 300 neuen Arbeitsplätzen gut besucht).*

Begründung

Wenn ich einen Wunsch hätte: Zeigen sie bei der Planung ein wenig Mut für Neues in Buchs. Das würde grossen Anklang in Buchs finden da bin ich überzeugt. Ein Bistro mit Brunch und feinem Kaffee.

Danke!!

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Sondernutzungsplan als PDF			
50267	Niklas Thoma	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	<i>Die Silhouette der geplanten Baumassen sei zu überarbeiten und eine adäquate städtebauliche Staffelung in Bezug auf das Kappeli-quartier herzustellen. Eine Reduktion der Gebäudehöhe auf 25 m ist aus Sicht des Kappeliquartiers richtig und notwendig.</i> Begründung <i>Die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Baumassen scheinen gegenüber dem Stadtzentrum und im Rahmen des Hochhauskonzeptes sinnvoll. Dieses sieht jedoch eine Höhe von 25 m vor.</i> <i>In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnquartiers mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern erscheinen die geplanten „höheren“ Häuser aber nicht wie „Landmarken“ sondern wie eine mächtige Wand. Dass die schlanke Schmalseite, wie im Planungsbericht positiv hervorgehoben, gegen die Stadt gerichtet ist wirkt aus Sicht des Kappeliquartiers, das die Breitseite aus unmittelbarer Nähe zu sehen bekommt, zynisch. Hier funktioniert die städtebauliche Staffelung trotz niedrigem Vorbau schlecht. Auch das um zwei Geschosse von 12 m auf 18 m (150%) zu erhöhende</i>	Buchs ist eines von fünf Regionalzentren des Kantons St. Gallen und nimmt im oberen Rheintal in der Wirtschafts- und Arbeits-platzentwicklung sowie in der Versorgung der Region und der Verkehrsanbindung eine zentrale Rolle ein. Der kommunale Richtplan sieht vor, das Plangebiet als Dienstleistungszentrum weiterzuentwickeln und aufzuwerten (Kommunaler Richtplan 2011, S 1.2). Das Hochhauskonzept aus dem Jahr 2011 des Pla-nungsbüros sapartners aus Zürich bildet die fachliche Grundlage für die Hochhausplanung des kommunalen Richtplans 2011. Im Hochhauskonzept der Stadt Buchs ist das Grundstück Nr. 2331 als geeignete Fläche für ein Hochhaus aufgeführt. Für ein entspre-chendes Bauvorhaben sind besondere Vorgaben im Hochhaus-konzept definiert. Der Tower soll sich in das städtische Gesamt-konzept integrieren. Dafür soll das Gebäude Bezug zur umliegen-den Stadtlandschaft aufweisen, wie der Rondelle und der Rampe. Damit bildet der Tower den südlichen Eingang in das Stadtzent-rum. Die kantonale Fachkommission Städtebau hat das Projekt am 17. Dezember 2021 beurteilt und den Standort für ein knapp 30 m

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Sondernutzungsplan als PDF			
		<i>Bestandesgebäude steht unmittelbar den Häusern mit maximal 8 m Gebäudehöhe gegenüber, ohne Staffelung.</i>	hohes Haus in der Industriezone bestätigt, den Projektansatz als richtig beurteilt und die Dichte als angemessen betrachtet. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde dies mit Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2022 – worin auch die städtebauliche Wirkung in diesem Gebiet berücksichtigt wurde – nochmals bestätigt. Die nachbarschaftliche Beeinträchtigung (Sichtwinkel) des «Kapelquartiers» zum geplanten Tower ist um einiges geringer als zwischen zwei Häusern in der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Gebäudeabstand von 11 m (4 m kleiner und 7 m grosser Grenzabstand). Überdies unterliegen Bauten in der Industriezone keiner Längen- und Höhenbeschränkung. Antrag wird abgelehnt

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Besondere Vorschriften zum Sondernutzungsplan			
50163	Flurina Thoma	Antrag / Bemerkung <i>Die Silhouette der geplanten Baumassen sei zu überarbeiten und eine adäquate städtebauliche Staffelung in Bezug auf das Kappeli-quartier herzustellen. Eine Reduktion der Gebäudehöhe auf 25 m ist aus Sicht des Kappeliquartiers richtig und notwendig.</i> Begründung <i>Die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Baumassen scheinen gegenüber dem Stadtzentrum und im Rahmen des Hochhauskonzeptes sinnvoll. Dieses sieht jedoch eine Höhe von 25 m vor.</i> <i>In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnquartiers mit dreigeschossigen Einfamilienhäusern erscheinen die geplanten „höheren“ Häuser aber nicht wie „Landmarken“ sondern wie eine mächtige Wand. Dass die schlanke Schmalseite, wie im Planungsbericht positiv hervorgehoben, gegen die Stadt gerichtet ist wirkt aus Sicht des Kappeliquartiers, das die Breitseite aus unmittelbarer Nähe zu sehen bekommt, zynisch. Hier funktioniert die städtebauliche Staffelung trotz niedrigem Vorbau schlecht.</i>	Antwort des Stadtrates Buchs ist eines von fünf Regionalzentren des Kantons St. Gallen und nimmt im oberen Rheintal in der Wirtschafts- und Arbeits-platzentwicklung sowie in der Versorgung der Region und der Verkehrsanbindung eine zentrale Rolle ein. Der kommunale Richtplan sieht vor, das Plangebiet als Dienstleistungszentrum weiterzuentwickeln und aufzuwerten (Kommunaler Richtplan 2011, S 1.2). Das Hochhauskonzept aus dem Jahr 2011 des Pla-nungsbüros sapartners aus Zürich bildet die fachliche Grundlage für die Hochhausplanung des kommunalen Richtplans 2011. Im Hochhauskonzept der Stadt Buchs ist das Grundstück Nr. 2331 als geeignete Fläche für ein Hochhaus aufgeführt. Für ein entspre-chendes Bauvorhaben sind besondere Vorgaben im Hochhaus-konzept definiert. Der Tower soll sich in das städtische Gesamt-konzept integrieren. Dafür soll das Gebäude Bezug zur umliegen-den Stadtlandschaft aufweisen, wie der Rondelle und der Rampe. Damit bildet der Tower den südlichen Eingang in das Stadtzent-rum. Die kantonale Fachkommission Städtebau hat das Projekt am 17. Dezember 2021 beurteilt und den Standort für ein knapp 30 m

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Besondere Vorschriften zum Sondernutzungsplan			
		<i>Der Vorbau gegen den Giessen ist für mich persönlich ok. Aber der hohe Teil ist gigantisch für die Anwohner hier. Der nimmt Sonne und wirft riesige Schatten und ist teilweise alles was wir dann noch sehen.</i>	hohes Haus in der Industriezone bestätigt, den Projektansatz als richtig beurteilt und die Dichte als angemessen betrachtet. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde dies mit Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2022 – worin auch die städtebauliche Wirkung in diesem Gebiet berücksichtigt wurde – nochmals bestätigt. Die nachbarschaftliche Beeinträchtigung (Sichtwinkel) des «Kapelquartiers» zum geplanten Tower ist um einiges geringer als zwischen zwei Häusern in der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Gebäudeabstand von 11 m (4 m kleiner und 7 m grosser Grenzabstand). Überdies unterliegen Bauten in der Industriezone keiner Längen- und Höhenbeschränkung. Antrag wird abgelehnt

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Richtprojekt			
50335	Dominik Graf	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	die Bauarbeiten seien mit Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Wohnquartier zu gestalten. Begründung Da die Baugrube den mittleren Grundwasserspiegel um mehr als 4m unterschreitet und mindestens 6m unter das gewachsene Terrain reicht ist davon auszugehen, dass Spundwände in den Untergrund versenkt werden müssen. Dies erzeugt Vibrationen, Schlaglärm oder beides. Es fallen enorme Mengen an Aushubmaterial an. Die Baustelle wird nur schon in der Anfangsphase einen erheblichen Baustellenverkehr verursachen. Dies ist mit erheblichen Lärmemissionen verbunden.	Der Baugrubenabschluss wird mit Spundwänden und einer Bohrpfahlwand im Süden gegen das bestehende Gebäude erstellt. Um die Lärmemissionen möglichst gering zu halten, werden die Spundwände mit vibrationsdämpfenden Maschinen eingebracht. Ebenso kommen anstelle von Rammpfählen aus lärmtechnischen Gründen Bohrpfähle zum Einsatz. Der Baustellenverkehr liegt in der Natur der Sache und lässt sich nicht vermeiden. Aufgrund der idealen Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Heldaustrasse/Rheinstrasse) ist in den angrenzenden Wohnquartieren kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Weiter sind die üblichen übergeordneten gesetzlichen Auflagen einzuhalten. Kenntnisnahme

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Verkehrsgutachten			
48789	Inform plus Physiotherapien	Antrag / Bemerkung Aus- / Einfahrt Heldastrasse aufheben	Antwort des Stadtrates Bei der Ein- und Ausfahrt auf die Heldastrasse handelt es sich um eine bestehende und rechtskonforme Anbindung des Grundstücks Nr. 2331 an das öffentliche Strassennetz. Gemäss Verkehrsgutachten von verkehringenieure aus Eschen vom 27. Oktober 2022, kommt es an dieser Stelle zu keinen massgebenden Konflikten. Allfälliger zukünftiger «Schleichverkehr» als Abkürzung über das Grundstück Nr. 2331 wird, wenn nötig durch die Bauherrschaft mit geeigneten Massnahmen, z.B. einer Bremschwelle, unterbunden.
	Inform plus Physiotherapien	Begründung Die Ausfahrt vom Parkplatz in die Heldastrasse ist sehr problematisch. Die Fahrzeuge, welche von süden kommen, können durch den Strassenverlauf erst sehr spät gesehen werden. Bei der Einfahrt zum Grundstück von norden her, kommt es bei hohem Verkehrsaufkommen schnell zu einem Rückstau in den Kreisel. Zudem würde die Querung des Trottoirs wegfallen.	Antrag wird abgelehnt
	9470 Buchs	Angeschlossene Teilnehmer/innen: • E L, 9470 Buchs	
49802	Carsten Rybka	Antrag / Bemerkung Der Bauantrag ist abzulehnen.	Antwort des Stadtrates Bei der Ein- und Ausfahrt auf die Heldastrasse handelt es sich um eine bestehende und rechtskonforme Anbindung des Grundstücks Nr. 2331 an das öffentliche Strassennetz. Gemäss Ver-
	9478 Azmoos	Begründung	

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Verkehrsgutachten			
		<i>Das Verkehrsgutachten erfasst die bestehenden Anforderungen (Zu- und Abfahrten, Bedarf an Kundenparkplätzen für Bestandsmieter etc.) völlig unzureichend. Bei Umsetzung des Bauprojekts in der aufgezeigten Art und Weise wird es zu deutlichen Einschränkungen für die Bestandsmieter kommen.</i>	kehrsgutachten von verkehrsingenieure aus Eschen vom 27. Oktober 2022, kommt es an dieser Stelle zu keinen massgebenden Konflikten. Allfälliger zukünftiger «Schleichverkehr» als Abkürzung über das Grundstück Nr. 2331 wird, wenn nötig durch die Bauherrschaft mit geeigneten Massnahmen, z.B. einer Bremschwelle, unterbunden. Antrag wird abgelehnt Die Bauherrschaft plant, während der Bauphase einen Parkplatz mit ca. 20 Parkplätzen (PP) am östlichen Ende des Bestandsgebäudes bereitzustellen. Weiter werden während der Bauzeit durch die Bauherrschaft folgende Parkmöglichkeiten angemietet: 40 PP's bei der Rondelle 10 PP's bei der DHL 5 PP's bei der Landi Kenntnisnahme
50268	Niklas Thoma	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Verkehrsgutachten			
9470 Buchs		Die auf der Heldastrasse zugelassene Maximalgeschwindigkeit sei von 60 auf 50 km/h zu reduzieren. Begründung Trotz Waldstreifen grenzen das Industriequartier mit ES IV und das Kappelquartier mit ES II unmittelbar aneinander. Der Waldstreifen verdeckt zwar das Wohnquartier aus Sicht des Industriequartiers, hält aber den Schall keineswegs ab. Dies hat in der Vergangenheit zu Problemen geführt da in den unterschiedlichen Zonen unterschiedliche Ruhebedürfnisse herrschen. Durch die geplanten massiven Baumassen und deren vorgesehene Nutzung wird die Heldastrasse definitiv zur Innerortsstrasse am Rande der Industriezone und eines Wohnquartiers.	Die Reduzierung der Geschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h wurde mit der Kantonspolizei St. Gallen, Abteilung Verkehrstechnik besprochen. Die vorhandene Situation mit den Zu- und Wegfahrten des Schwerverkehrs rechtfertigen, trotz nur einseitiger Überbauung, eine Temporeduktion. Die Umsetzung der Temporeduktion von 60 km/h auf 50 km/h mittels verkehrspolizeilicher Anordnung durch das Polizeikommando St. Gallen soll im Jahr 2023 erfolgen. Antrag wird angenommen
50160	Flurina Thoma	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	Die auf der Heldastrasse zugelassene Maximalgeschwindigkeit sei von 60 auf 50 km/h zu reduzieren. Begründung	Die Reduzierung der Geschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h wurde mit der Kantonspolizei St. Gallen, Abteilung Verkehrstechnik besprochen. Die vorhandene Situation mit den Zu- und Wegfahrten des Schwerverkehrs rechtfertigen, trotz nur einseitiger

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Verkehrsgutachten			
		<i>Trotz Waldstreifen grenzen das Industriequartier mit ES IV und das Kappelquartier mit ES II unmittelbar aneinander. Der Waldstreifen verdeckt zwar das Wohnquartier aus Sicht des Industriequartiers, hält aber den Schall keineswegs ab. Dies hat in der Vergangenheit zu Problemen geführt da in den unterschiedlichen Zonen unterschiedliche Ruhebedürfnisse herrschen. Durch die geplanten massiven Baumassen und deren vorgesehene Nutzung wird die Heldastrasse definitiv zur Innerortsstrasse am Rande der Industriezone und eines Wohnquartiers.</i>	Überbauung, eine Temporeduktion. Die Umsetzung der Temporeduktion von 60 km/h auf 50 km/h mittels verkehrspolizeilicher Anordnung durch das Polizeikommando St. Gallen soll im Jahr 2023 erfolgen. Antrag wird angenommen
50332	Dominik Graf 9470 Buchs	Antrag / Bemerkung Die auf der Heldastrasse zugelassene Maximalgeschwindigkeit sei von 60 auf 50 km/h zu reduzieren. Begründung <i>Trotz Waldstreifen grenzen das Industriequartier mit ES IV und das Kappelquartier mit ES II unmittelbar aneinander. Der Waldstreifen verdeckt zwar das Wohnquartier aus Sicht des Industriequartiers, hält aber den Schall keineswegs ab. Dies hat in der Vergangenheit zu Problemen geführt da in den unterschiedlichen</i>	Antwort des Stadtrates Die Reduzierung der Geschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h wurde mit der Kantonspolizei St. Gallen, Abteilung Verkehrstechnik besprochen. Die vorhandene Situation mit den Zu- und Wegfahrten des Schwerverkehrs rechtfertigen, trotz nur einseitiger Überbauung, eine Temporeduktion. Die Umsetzung der Temporeduktion von 60 km/h auf 50 km/h mittels verkehrspolizeilicher Anordnung durch das Polizeikommando St. Gallen soll im Jahr 2023 erfolgen.

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Verkehrsgutachten			
		Zonen unterschiedliche Ruhebedürfnisse herrschen. Durch die geplanten massiven Baumassen und deren vorgesehene Nutzung wird die Heldastrasse definitiv zur Innerortsstrasse am Rande der Industriezone und eines Wohnquartiers.	Antrag wird angenommen
48790	Inform plus Physiotherapien	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	Inform plus Physiotherapien	Parkplatzangebot für Besucher / Mitarbeitende des bestehenden Gebäudes Süden vergrössern. (Parkplätze für Besucher Tower in der Tiefgarage)	Die Bauherrschaft plant, während der Bauphase einen Parkplatz mit ca. 20 Parkplätzen (PP) am östlichen Ende des Bestandsgebäudes bereitzustellen. Weiter werden während der Bauzeit durch die Bauherrschaft folgende Parkmöglichkeiten angemietet:
	9470 Buchs	Begründung	40 PP's bei der Rondelle 10 PP's bei der DHL 5 PP's bei der Landi
		Das Parkplatzangebot für Besucher des bestehenden Gebäude Süden und des Towers ist kleiner als bisher für das bestehende Gebäude Süden allein, obwohl schon heute zu Spitzenzeiten das Angebot zu klein ist. Zudem sind in der Planung keine Parkplätze für Mitarbeitende des bestehenden Gebäudes Süden ausgewiesen.	Kenntnisnahme
		Angeschlossene Teilnehmer/innen:	

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Verkehrsgutachten			

- E L, 9470 Buchs

48788	<i>Inform plus Physiotherapien</i> <i>Inform plus Physiotherapien</i> <i>9470 Buchs</i>	Antrag / Bemerkung <i>Zusätzliche Veloabstellplätze für das bestehende Gebäude Süden im Bereich der Grünfläche bei der Tiefgaragenzufahrt.</i> Begründung <i>Für das bestehende Gebäude Süden sind keine Veloabstellplätze vorgesehen. Der bestehende Abstellplatz erscheint nicht einmal mehr in der Planung. Gegenwertig stehen zu Spitzenzeiten in diesem Bereich bis zu 25 Fahrräder (Fitnesscenter Besucher, Wing Thai Gym, Physiotherapie Inform plus). Die geplanten Veloabstellplätze für das neue Gebäude sind doch sehr ungünstig gelegen für das bestehende Gebäude Süden.</i> Angeschlossene Teilnehmer/innen: • E L, 9470 Buchs	Antwort des Stadtrates Über das separate Baugesuchsverfahren werden genügend Veloabstellplätze für das Bestandsgebäude und das neue Geschäftshaus Tower sichergestellt. Es gelten die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Kenntnisnahme
-------	--	--	--

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Mobilitätskonzept			
50333	Dominik Graf	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	die Zufahrt Heldastrasse sei wegzulassen. Begründung Da die Zufahrt zur Tiefgarage folgerichtig im Zentrum der Industriezone an der Mühleäulistrasse liegt und die Einfahrt zu den oberirdischen Parkplätzen ebenfalls von dort erfolgen kann ist für uns die Zufahrt über die Heldastrasse nicht unbedingt notwendig. Wir befürchten, dass sie als Abkürzung zu Landi und Agrola Tankstelle missbraucht wird und wegen der unübersichtlichen Lage auch der Verkehrssicherheit an der Heldastrasse abträglich ist. Ein Verzicht auf die Zufahrt Heldastrasse würde den Verkehrslärm ins Kappeli-Quartier wirkungsvoll reduzieren. Zudem würde eine solche Ausfahrt den Verkehrsfluss der Heldastrasse stören. Währenddessen gibt es bei der Agrola Ausfahrt keinen grossen Verkehrsfluss der gestört werden könnte.	Bei der Ein- und Ausfahrt auf die Heldastrasse handelt es sich um eine bestehende und rechtskonforme Anbindung des Grundstücks Nr. 2331 an das öffentliche Strassennetz. Gemäss Verkehrsgutachten von verkehringenieure aus Eschen vom 27. Oktober 2022, kommt es an dieser Stelle zu keinen massgebenden Konflikten. Allfälliger zukünftiger «Schleichverkehr» als Abkürzung über das Grundstück Nr. 2331 wird, wenn nötig durch die Bauherrschaft mit geeigneten Massnahmen, z.B. einer Bremschwelle, unterbunden. Antrag wird abgelehnt
49592	Corinne Sprecher	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Mobilitätskonzept			
9470	Buchs	<i>Sehr geehrte Damen und Herren</i> <i>auf dem Plan fehlt mir der Veloparkplatz für die Besucher des bestehenden Gebäudes an der Heldastrasse 68. Der aktuelle Veloparkplatz wird rege genutzt und darf auch nach dem Neubau nicht fehlen. Bitte plant einen überdachten Veloparkplatz für alle Velofahrer inkl. Veloanhänger in der Nähe des Eingangs zum Fitnesscenter/ zur Physiotherapie mit ein.</i> Begründung <i>Im Anhang eine Momentaufnahme von einem regnerischen Novemberabend um 19:00 Uhr. Sie können sich hoffentlich vorstellen, dass bei schönem und wärmeren Wetter noch mehr Velos da stehen, oder? Auch morgens sieht es nicht besser aus. Da kommen viele Mütter mit ihren Kleinkindern im Veloanhänger und da reicht der bestehende Platz kaum aus und die Velos stehen dann chaotisch da. Die Mütter und alle anderen Kunden des bestehenden Hauses sind Ihnen dankbar, wenn es einen Ersatz für den Veloänder gibt. Wenn alle Velofahrer wegen mangelndem Veloständer und mühsamen langen Wegen zum Eingang aufs Auto umsteigen, wird sich der Platzmangel auf dem Autoparkplatz noch verstärken. Die Velos brauchen deutlich weniger Platz als ein Auto</i>	Über das separate Baugesuchsverfahren werden genügend Veloabstellplätze für das Bestandsgebäude und das neue Geschäftshaus Tower sichergestellt. Es gelten die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Kenntnisnahme

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Mobilitätskonzept			
<i>und die umweltbewusste Fortbewegung soll gefördert werden. Und wenn es schon eine grosse Baustelle gibt, dann sollte auch das Geld für einen überdachten Veloständer drinliegen für all jene Velofahrer, die bei Regen keinen nassen Velosattel haben möchten. Danke!</i>			
49590	Corinne Sprecher	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	<i>Sehr geehrte Damen und Herren,</i> <i>die bestehende Zufahrt/Ausfahrt von der Heldastrasse her auf den Parkplatz ist meiner Meinung nach für die Autos zu schliessen und nur für den Langsamverkehr zu erlauben. Die Autos können die Zufahrt von der Mühleaulistrasse nutzen.</i> Begründung <i>Die Einfahrt aus dem Parkplatz auf die Heldastrasse ist unübersichtlich und gefährlich, die Autos fahren schnell und es gab schon einige Beinahe-Unfälle und meines Wissens mindestens einmal eine Kollision eines Autos und einem Fussgänger. Die Parkplatz-</i>	Bei der Ein- und Ausfahrt auf die Heldastrasse handelt es sich um eine bestehende und rechtskonforme Anbindung des Grundstücks Nr. 2331 an das öffentliche Strassennetz. Gemäss Verkehrsgutachten von verkehrsingenieure aus Eschen vom 27. Oktober 2022, kommt es an dieser Stelle zu keinen massgebenden Konflikten. Allfälliger zukünftiger «Schleichverkehr» als Abkürzung über das Grundstück Nr. 2331 wird, wenn nötig durch die Bauherrschaft mit geeigneten Massnahmen, z.B. einer Bremschwelle, unterbunden. Antrag wird abgelehnt

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Mobilitätskonzept			
<i>ordnung wäre mit nur einer Einfahrt wahrscheinlich auch einfacher, als wenn die Autos von beiden Seiten auf den Parkplatz einfahren.</i>			
49589	Corinne Sprecher 9470 Buchs	Antrag / Bemerkung <i>Sehr geehrte Damen und Herren,</i> <i>gemäss der neuen Parkplatzordnung auf dem Plan stehen den Besuchern des bestehenden Gebäudes an der Heldastrasse 68 nachher weniger Parkplätze (ca. 6 weniger) zur Verfügung als aktuell und sollten diese zusätzlich noch mit den Besuchern des Towers geteilt werden. Wir haben bereits jetzt Parkplatzmangel. Streichen Sie bitte keine Parkplätze für unsere Besucher, sondern planen Sie mindestens gleich viele Parkplätze für das bestehende Gebäude ein wie bisher, auch Tiefgaragenplätze sind aus meiner Sicht eine Möglichkeit. Vielen Dank, dass Sie an uns denken bei der Planung!</i> Begründung	Antwort des Stadtrates Die Bauherrschaft plant, während der Bauphase einen Parkplatz mit ca. 20 Parkplätzen (PP) am östlichen Ende des Bestandsgebäudes bereitzustellen. Weiter werden während der Bauzeit durch die Bauherrschaft folgende Parkmöglichkeiten angemietet: 40 PP's bei der Rondelle 10 PP's bei der DHL 5 PP's bei der Landi Kenntnisnahme

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Allgemeine Rückmeldung			
Mobilitätskonzept			

Ich arbeite als Physiotherapeutin bei Inform plus an der Heldastrasse 68. Wir haben häufig Patienten, die gehunsicher sind oder an Stöcken gehen und ein Auto und einen Parkplatz benötigen um zur Therapie zu kommen. Bereits in der aktuellen Situation geben die Patienten immer wieder an, dass sie keinen Parkplatz mehr finden und nur mühsam zur Praxis kommen konnten. Wenn sie nicht direkt vor dem Haus parkieren können und längere Strecken zu Fuss zurücklegen müssen, ist es diesen Patienten nicht mehr möglich zu uns zur Physiotherapiebehandlung zu kommen. Bitte streichen Sie keine Parkplätze!

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Eingang per E-Mail (13. Dezember 2022)			
1	Josef Koller 9470 Buchs	<i>Sehr geehrte Damen und Herren</i> <i>Hiermit unterstütze ich untenstehende Anträge. Besonders liegt mir daran, dass die Lärmvorschriften während der Bauzeit sowie auch nach Betriebsnahme der Gebäude konsequent umgesetzt und eingehalten werden.</i> Antrag / Bemerkung <i>Die auf der Heldastrasse zugelassene Maximalgeschwindigkeit sei von 60 auf 50 km/h zu reduzieren.</i> Begründung <i>Trotz Waldstreifen grenzen das Industriequartier mit ES IV und das Kappelquartier mit ES II unmittelbar aneinander. Der Waldstreifen verdeckt zwar das Wohnquartier aus Sicht des Industriequartiers, hält aber den Schall keineswegs ab. Dies hat in der Vergangenheit zu Problemen geführt da in den unterschiedlichen Zonen unterschiedliche Ruhebedürfnisse herrschen. Durch die geplanten massiven Baumassen und deren vorgesehene Nutzung wird die Heldastrasse definitiv zur Innerortsstrasse am Rande der Industriezone und eines Wohnquartiers.</i>	Antwort des Stadtrates Die Reduzierung der Geschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h wurde mit der Kantonspolizei St. Gallen, Abteilung Verkehrstechnik besprochen. Die vorhandene Situation mit den Zu- und Wegfahrten des Schwerverkehrs rechtfertigen, trotz nur einseitiger Überbauung, eine Temporeduktion. Die Umsetzung der Temporeduktion von 60 km/h auf 50 km/h mittels verkehrspolizeilicher Anordnung durch das Polizeikommando St. Gallen soll im Jahr 2023 erfolgen. Antrag wird angenommen

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

2	Josef Koller 9470 Buchs	Antrag / Bemerkung <i>die Zufahrt Heldastrasse sei wegzulassen.</i> Begründung <i>Da die Zufahrt zur Tiefgarage folgerichtig im Zentrum der Industriezone an der Mühleäulistrasse liegt und die Einfahrt zu den oberirdischen Parkplätzen ebenfalls von dort erfolgen kann ist für uns die Zufahrt über die Heldastrasse nicht unbedingt notwendig. Wir befürchten, dass sie als Abkürzung zu Landi und Agrola Tankstelle missbraucht wird und wegen der unübersichtlichen Lage auch der Verkehrssicherheit an der Heldastrasse abträglich ist. Ein Verzicht auf die Zufahrt Heldastrasse würde den Verkehrslärm ins Kappeli-Quartier wirkungsvoll reduzieren.</i>	Antwort des Stadtrates Bei der Ein- und Ausfahrt auf die Heldastrasse handelt es sich um eine bestehende und rechtskonforme Anbindung des Grundstücks Nr. 2331 an das öffentliche Strassennetz. Gemäss Verkehrsgutachten von verkehringenieure aus Eschen vom 27. Oktober 2022, kommt es an dieser Stelle zu keinen massgebenden Konflikten. Allfälliger zukünftiger «Schleichverkehr» als Abkürzung über das Grundstück Nr. 2331 wird, wenn nötig durch die Bauherrschaft mit geeigneten Massnahmen, z.B. einer Bremschwelle, unterbunden. Antrag wird abgelehnt
3	Josef Koller 9470 Buchs	Antrag / Bemerkung <i>die Bauarbeiten seien mit Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Wohnquartier zu gestalten.</i> Begründung <i>Da die Baugrube den mittleren Grundwasserspiegel um mehr als 4m unterschreitet und mindestens 6m unter das gewachsene Terrain reicht ist davon auszugehen, dass Spundwände in den Untergrund versenkt werden müssen. Dies erzeugt Vibrationen, Schlaglärm oder beides. Es fallen enorme Mengen an Aushubmaterial</i>	Antwort des Stadtrates Der Baugrubenabschluss wird mit Spundwänden und einer Bohrpfahlwand im Süden gegen das bestehende Gebäude erstellt. Um die Lärmemissionen möglichst gering zu halten, werden die Spundwände mit vibrationsdämpfenden Maschinen eingebracht. Ebenso kommen anstelle von Rammpfählen aus lärmtechnischen Gründen Bohrpfähle zum Einsatz. Der Baustellenverkehr liegt in der Natur der Sache und lässt sich nicht vermeiden. Aufgrund der idealen Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Heldastrasse/Rheinstrasse) ist in den angrenzenden Wohnquartieren kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

an. Die Baustelle wird nur schon in der Anfangsphase einen erheblichen Baustellenverkehr verursachen. Dies ist mit erheblichen Lärmemissionen verbunden.

Weiter sind die üblichen übergeordneten gesetzlichen Auflagen einzuhalten.

Kenntnisnahme

4	Josef Koller	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	<i>Die Silhouette der geplanten Baumassen sei zu überarbeiten und eine adäquate städtebauliche Staffelung in Bezug auf das Kappelquartier herzustellen. Eine Reduktion der Gebäudehöhe auf 25 m ist aus Sicht des Kappelquartiers richtig und notwendig.</i> Begründung <i>Die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Baumassen scheinen gegenüber dem Stadtzentrum und im Rahmen des Hochhauskonzeptes sinnvoll. Dieses sieht jedoch eine Höhe von 25 m vor.</i> <i>In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnquartiers mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern erscheinen die geplanten „höheren“ Häuser aber nicht wie „Landmarken“ sondern wie eine mächtige Wand. Dass die schlanke Schmalseite, wie im Planungsbericht positiv hervorgehoben, gegen die Stadt gerichtet ist wirkt aus Sicht des Kappelquartiers, das die Breitseite aus unmittelbarer Nähe zu sehen bekommt, zynisch. Hier funktioniert die städtebauliche Staffelung trotz niedrigem Vorbau schlecht. Auch das um zwei Geschosse von 12 m auf 18 m (150%) zu erhöhende Bestandesgebäude steht unmittelbar den Häusern mit maximal 8 m Gebäudehöhe gegenüber, ohne Staffelung.</i>	Buchs ist eines von fünf Regionalzentren des Kantons St. Gallen und nimmt im oberen Rheintal in der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sowie in der Versorgung der Region und der Verkehrsanbindung eine zentrale Rolle ein. Der kommunale Richtplan sieht vor, das Plangebiet als Dienstleistungszentrum weiterzuentwickeln und aufzuwerten (Kommunaler Richtplan 2011, S 1.2). Das Hochhauskonzept aus dem Jahr 2011 des Planungsbüros sapartners aus Zürich bildet die fachliche Grundlage für die Hochhausplanung des kommunalen Richtplans 2011. Im Hochhauskonzept der Stadt Buchs ist das Grundstück Nr. 2331 als geeignete Fläche für ein Hochhaus aufgeführt. Für ein entsprechendes Bauvorhaben sind besondere Vorgaben im Hochhauskonzept definiert. Der Tower soll sich in das städtische Gesamtkonzept integrieren. Dafür soll das Gebäude Bezug zur umliegenden Stadtlandschaft aufweisen, wie der Rondelle und der Rampe. Damit bildet der Tower den südlichen Eingang in das Stadtzentrum. Die kantonale Fachkommission Städtebau hat das Projekt am 17. Dezember 2021 beurteilt und den Standort für ein knapp 30 m hohes Haus in der Industriezone bestätigt, den Projektansatz als richtig beurteilt und die Dichte als angemessen betrachtet. Im

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde dies mit Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2022 – worin auch die städtebauliche Wirkung in diesem Gebiet berücksichtigt wurde – nochmals bestätigt.

Die nachbarschaftliche Beeinträchtigung (Sichtwinkel) des «Kapeliquartiers» zum geplanten Tower ist um einiges geringer als zwischen zwei Häusern in der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Gebäudeabstand von 11 m (4 m kleiner und 7 m grosser Grenzabstand).

Überdies unterliegen Bauten in der Industriezone keiner Längen- und Höhenbeschränkung.

Antrag wird abgelehnt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Eingang per E-Mail (12. Dezember 2022)			
1	Werner und Margrit Frick 9470 Buchs	<i>Sehr geehrte Damen und Herren</i> <i>Als direkte Nachbarn des geplanten Towers haben wir Kenntnis genommen von den mächtigen Visieren.</i> <i>Wir bitten sie die vier Anträge wohlwollend zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen.</i>	Antwort des Stadtrates Die Reduzierung der Geschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h wurde mit der Kantonspolizei St. Gallen, Abteilung Verkehrstechnik besprochen. Die vorhandene Situation mit den Zu- und Wegfahrten des Schwerverkehrs rechtfertigen, trotz nur einseitiger Überbauung, eine Temporeduktion. Die Umsetzung der Temporeduktion von 60 km/h auf 50 km/h mittels verkehrspolizeilicher

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

Grundsätzlich erachten wir die im Sondernutzungsplan festgelegten Bauvolumen an ihrem Standort als sinnvoll.

Anordnung durch das Polizeikommando St. Gallen soll im Jahr 2023 erfolgen.

Bedenken haben wir im Bezug der neu zu errichtenden Baumassen und ihrer Auswirkungen zum Wohnquartier Kappeli.

Antrag wird angenommen

Antrag / Bemerkung

Die auf der Heldastrasse zugelassene Maximalgeschwindigkeit sei von 60 auf 50 km/h zu reduzieren.

Begründung

Trotz Waldstreifen grenzen das Industriequartier mit ES IV und das Kappeliquartier mit ES II unmittelbar aneinander. Der Waldstreifen verdeckt zwar das Wohnquartier aus Sicht des Industriequartiers, hält aber den Schall keineswegs ab. Dies hat in der Vergangenheit zu Problemen geführt da in den unterschiedlichen Zonen unterschiedliche Ruhebedürfnisse herrschen. Durch die geplanten massiven Baumassen und deren vorgesehene Nutzung wird die Heldastrasse definitiv zur Innerortsstrasse am Rande der Industriezone und eines Wohnquartiers.

2	Werner und Margrit Frick 9470 Buchs	Antrag / Bemerkung <i>die Zufahrt Heldastrasse sei wegzulassen.</i> Begründung	Antwort des Stadtrates Bei der Ein- und Ausfahrt auf die Heldastrasse handelt es sich um eine bestehende und rechtskonforme Anbindung des Grundstücks Nr. 2331 an das öffentliche Strassennetz. Gemäss Verkehrsgutachten von verkehringenieure aus Eschen vom 27. Oktober 2022, kommt es an dieser Stelle zu keinen massgebenden
---	--	--	--

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

Da die Zufahrt zur Tiefgarage folgerichtig im Zentrum der Industriezone an der Mühleäulistrasse liegt und die Einfahrt zu den oberirdischen Parkplätzen ebenfalls von dort erfolgen kann ist für uns die Zufahrt über die Heldastrasse nicht unbedingt notwendig. Wir befürchten, dass sie als Abkürzung zu Landi und Agrola Tankstelle missbraucht wird und wegen der unübersichtlichen Lage auch der Verkehrssicherheit an der Heldastrasse abträglich ist. Ein Verzicht auf die Zufahrt Heldastrasse würde den Verkehrslärm ins Kappeli-Quartier wirkungsvoll reduzieren.

Konflikten. Allfälliger zukünftiger «Schleichverkehr» als Abkürzung über das Grundstück Nr. 2331 wird, wenn nötig durch die Bauherrschaft mit geeigneten Massnahmen, z.B. einer Bremschwelle, unterbunden.

Antrag wird abgelehnt

3	Werner und Margrit Frick 9470 Buchs	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
		<i>die Bauarbeiten seien mit Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Wohnquartier zu gestalten.</i>	
		Begründung	
		<i>Da die Baugrube den mittleren Grundwasserspiegel um mehr als 4m unterschreitet und mindestens 6m unter das gewachsene Terrain reicht ist davon auszugehen, dass Spundwände in den Untergrund versenkt werden müssen. Dies erzeugt Vibrationen, Schlaglärm oder beides. Es fallen enorme Mengen an Aushubmaterial an. Die Baustelle wird nur schon in der Anfangsphase einen erheblichen Baustellenverkehr verursachen. Dies ist mit erheblichen Lärmemissionen verbunden.</i>	Der Baugrubenabschluss wird mit Spundwänden und einer Bohrpfahlwand im Süden gegen das bestehende Gebäude erstellt. Um die Lärmemissionen möglichst gering zu halten, werden die Spundwände mit vibrationsdämpfenden Maschinen eingebracht. Ebenso kommen anstelle von Rammpfählen aus lärmtechnischen Gründen Bohrpfähle zum Einsatz. Der Baustellenverkehr liegt in der Natur der Sache und lässt sich nicht vermeiden. Aufgrund der idealen Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Heldastrasse/Rheinstrasse) ist in den angrenzenden Wohnquartieren kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Weiter sind die üblichen übergeordneten gesetzlichen Auflagen einzuhalten.
			Kenntnisnahme

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

4	Werner und Margrit Frick	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	<i>Die Silhouette der geplanten Baumassen sei zu überarbeiten und eine adäquate städtebauliche Staffelung in Bezug auf das Kappeli-quartier herzustellen. Eine Reduktion der Gebäudehöhe auf 25 m ist aus Sicht des Kappeliquartiers richtig und notwendig.</i> Begründung <i>Die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Baumassen scheinen gegenüber dem Stadtzentrum und im Rahmen des Hochhauskonzeptes sinnvoll. Dieses sieht jedoch eine Höhe von 25 m vor.</i> <i>In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnquartiers mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern erscheinen die geplanten „höheren“ Häuser aber nicht wie „Landmarken“ sondern wie eine mächtige Wand. Dass die schlanke Schmalseite, wie im Planungsbericht positiv hervorgehoben, gegen die Stadt gerichtet ist wirkt aus Sicht des Kappeliquartiers, das die Breitseite aus unmittelbarer Nähe zu sehen bekommt, zynisch. Hier funktioniert die städtebauliche Staffelung trotz niedrigem Vorbau schlecht. Auch das um zwei Geschosse von 12 m auf 18 m (150%) zu erhöhende Bestandesgebäude steht unmittelbar den Häusern mit maximal 8 m Gebäudehöhe gegenüber, ohne Staffelung.</i>	Buchs ist eines von fünf Regionalzentren des Kantons St. Gallen und nimmt im oberen Rheintal in der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sowie in der Versorgung der Region und der Verkehrsanbindung eine zentrale Rolle ein. Der kommunale Richtplan sieht vor, das Plangebiet als Dienstleistungszentrum weiterzuentwickeln und aufzuwerten (Kommunaler Richtplan 2011, S 1.2). Das Hochhauskonzept aus dem Jahr 2011 des Planungsbüros sapartners aus Zürich bildet die fachliche Grundlage für die Hochhausplanung des kommunalen Richtplans 2011. Im Hochhauskonzept der Stadt Buchs ist das Grundstück Nr. 2331 als geeignete Fläche für ein Hochhaus aufgeführt. Für ein entsprechendes Bauvorhaben sind besondere Vorgaben im Hochhauskonzept definiert. Der Tower soll sich in das städtische Gesamtkonzept integrieren. Dafür soll das Gebäude Bezug zur umliegenden Stadtlandschaft aufweisen, wie der Rondelle und der Rampe. Damit bildet der Tower den südlichen Eingang in das Stadtzentrum. Die kantonale Fachkommission Städtebau hat das Projekt am 17. Dezember 2021 beurteilt und den Standort für ein knapp 30 m hohes Haus in der Industriezone bestätigt, den Projektansatz als richtig beurteilt und die Dichte als angemessen betrachtet. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde dies mit Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2022 – worin auch die städtebauliche Wirkung in diesem Gebiet berücksichtigt wurde – nochmals bestätigt. Die nachbarschaftliche Beeinträchtigung (Sichtwinkel) des «Kappeli-quartiers» zum geplanten Tower ist um einiges geringer als

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

zwischen zwei Häusern in der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Gebäudeabstand von 11 m (4 m kleiner und 7 m grosser Grenzabstand).

Überdies unterliegen Bauten in der Industriezone keiner Längen- und Höhenbeschränkung.

Antrag wird abgelehnt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Eingang per E-Mail (14. Dezember 2022)			
1	Corina und Samuel Graf 9470 Buchs	Sehr geehrte Damen und Herren Als Bewohner des Kappeliquartiers sind wir direkt vom Projekt "Tower" betroffen. Deshalb bitten wir Sie, die vier Anträge im Anhang zu prüfen. Antrag 4 liegt uns persönlich sehr am Herzen, da aus Sicht des Kappeliquartiers bei der geplanten Gebäudehöhe nicht von einer städtebaulichen Staffelung gesprochen werden kann, wenn man von den Einfamilienhäusern am Giessenweg ausgeht. Die in der Planung hervorgehobene Schmalseite des Gebäudes ist wohl aus Sicht des Zentrums positiv zu bewerten. Aus Sicht des Kappeliquartiers ist der Begriff "Wand" oder "Mauer" treffender.	Antwort des Stadtrates Die Reduzierung der Geschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h wurde mit der Kantonspolizei St. Gallen, Abteilung Verkehrstechnik besprochen. Die vorhandene Situation mit den Zu- und Wegfahrten des Schwerverkehrs rechtfertigen, trotz nur einseitiger Überbauung, eine Temporeduktion. Die Umsetzung der Temporeduktion von 60 km/h auf 50 km/h mittels verkehrspolizeilicher Anordnung durch das Polizeikommando St. Gallen soll im Jahr 2023 erfolgen. Antrag wird angenommen

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen, dieses Projekt zu einem Erfolg für die gesamte Buchser Bevölkerung zu machen.

Grundsätzlich erachten wir die im Sondernutzungsplan festgelegten Bauvolumen an ihrem Standort als sinnvoll.

Bedenken haben wir im Bezug der neu zu errichtenden Baumassen und ihrer Auswirkungen zum Wohnquartier Kappeli.

Antrag / Bemerkung

Die auf der Heldastrasse zugelassene Maximalgeschwindigkeit sei von 60 auf 50 km/h zu reduzieren.

Begründung

Trotz Waldstreifen grenzen das Industriequartier mit ES IV und das Kappeliquartier mit ES II unmittelbar aneinander. Der Waldstreifen verdeckt zwar das Wohnquartier aus Sicht des Industriequartiers, hält aber den Schall keineswegs ab. Dies hat in der Vergangenheit zu Problemen geführt da in den unterschiedlichen Zonen unterschiedliche Ruhebedürfnisse herrschen. Durch die geplanten massiven Baumassen und deren vorgesehene Nutzung wird die Heldastrasse definitiv zur Innerortsstrasse am Rande der Industriezone und eines Wohnquartiers.

		Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
2	Corina und Samuel Graf 9470 Buchs	die Zufahrt Heldastrasse sei wegzulassen.	

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

Begründung

Da die Zufahrt zur Tiefgarage folgerichtig im Zentrum der Industriezone an der Mühleäulistrasse liegt und die Einfahrt zu den oberirdischen Parkplätzen ebenfalls von dort erfolgen kann ist für uns die Zufahrt über die Heldastrasse nicht unbedingt notwendig. Wir befürchten, dass sie als Abkürzung zu Landi und Agrola Tankstelle missbraucht wird und wegen der unübersichtlichen Lage auch der Verkehrssicherheit an der Heldastrasse abträglich ist. Ein Verzicht auf die Zufahrt Heldastrasse würde den Verkehrslärm ins Kappeli-Quartier wirkungsvoll reduzieren.

Bei der Ein- und Ausfahrt auf die Heldastrasse handelt es sich um eine bestehende und rechtskonforme Anbindung des Grundstücks Nr. 2331 an das öffentliche Strassennetz. Gemäss Verkehrsgutachten von verkehringenieure aus Eschen vom 27. Oktober 2022, kommt es an dieser Stelle zu keinen massgebenden Konflikten. Allfälliger zukünftiger «Schleichverkehr» als Abkürzung über das Grundstück Nr. 2331 wird, wenn nötig durch die Bauherrschaft mit geeigneten Massnahmen, z.B. einer Bremschwelle, unterbunden.

Antrag wird abgelehnt

3

Corina und Samuel
Graf

9470 Buchs

Antrag / Bemerkung

die Bauarbeiten seien mit Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Wohnquartier zu gestalten.

Begründung

Da die Baugrube den mittleren Grundwasserspiegel um mehr als 4m unterschreitet und mindestens 6m unter das gewachsene Terrain reicht ist davon auszugehen, dass Spundwände in den Untergrund versenkt werden müssen. Dies erzeugt Vibrationen, Schlaglärm oder beides. Es fallen enorme Mengen an Aushubmaterial an. Die Baustelle wird nur schon in der Anfangsphase einen erheblichen Baustellenverkehr verursachen. Dies ist mit erheblichen Lärmemissionen verbunden.

Antwort des Stadtrates

Der Baugrubenabschluss wird mit Spundwänden und einer Bohrpfahlwand im Süden gegen das bestehende Gebäude erstellt. Um die Lärmemissionen möglichst gering zu halten, werden die Spundwände mit vibrationsdämpfenden Maschinen eingebracht. Ebenso kommen anstelle von Rammpfählen aus lärmtechnischen Gründen Bohrpfähle zum Einsatz. Der Baustellenverkehr liegt in der Natur der Sache und lässt sich nicht vermeiden. Aufgrund der idealen Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Heldastrasse/Rheinstrasse) ist in den angrenzenden Wohnquartieren kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Weiter sind die üblichen übergeordneten gesetzlichen Auflagen einzuhalten.

Kenntnisnahme

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023

Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

4	Corina und Samuel Graf	Antrag / Bemerkung	Antwort des Stadtrates
	9470 Buchs	<i>Die Silhouette der geplanten Baumassen sei zu überarbeiten und eine adäquate städtebauliche Staffelung in Bezug auf das Kappelquartier herzustellen. Eine Reduktion der Gebäudehöhe auf 25 m ist aus Sicht des Kappelquartiers richtig und notwendig.</i> Begründung <i>Die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Baumassen scheinen gegenüber dem Stadtzentrum und im Rahmen des Hochhauskonzeptes sinnvoll. Dieses sieht jedoch eine Höhe von 25 m vor.</i> <i>In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnquartiers mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern erscheinen die geplanten „höheren“ Häuser aber nicht wie „Landmarken“ sondern wie eine mächtige Wand. Dass die schlanke Schmalseite, wie im Planungsbericht positiv hervorgehoben, gegen die Stadt gerichtet ist wirkt aus Sicht des Kappelquartiers, das die Breitseite aus unmittelbarer Nähe zu sehen bekommt, zynisch. Hier funktioniert die städtebauliche Staffelung trotz niedrigem Vorbau schlecht. Auch das um zwei Geschosse von 12 m auf 18 m (150%) zu erhöhende Bestandesgebäude steht unmittelbar den Häusern mit maximal 8 m Gebäudehöhe gegenüber, ohne Staffelung.</i>	Buchs ist eines von fünf Regionalzentren des Kantons St. Gallen und nimmt im oberen Rheintal in der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sowie in der Versorgung der Region und der Verkehrsanbindung eine zentrale Rolle ein. Der kommunale Richtplan sieht vor, das Plangebiet als Dienstleistungszentrum weiterzuentwickeln und aufzuwerten (Kommunaler Richtplan 2011, S 1.2). Das Hochhauskonzept aus dem Jahr 2011 des Planungsbüros sapartners aus Zürich bildet die fachliche Grundlage für die Hochhausplanung des kommunalen Richtplans 2011. Im Hochhauskonzept der Stadt Buchs ist das Grundstück Nr. 2331 als geeignete Fläche für ein Hochhaus aufgeführt. Für ein entsprechendes Bauvorhaben sind besondere Vorgaben im Hochhauskonzept definiert. Der Tower soll sich in das städtische Gesamtkonzept integrieren. Dafür soll das Gebäude Bezug zur umliegenden Stadtlandschaft aufweisen, wie der Rondelle und der Rampe. Damit bildet der Tower den südlichen Eingang in das Stadtzentrum. Die kantonale Fachkommission Städtebau hat das Projekt am 17. Dezember 2021 beurteilt und den Standort für ein knapp 30 m hohes Haus in der Industriezone bestätigt, den Projektansatz als richtig beurteilt und die Dichte als angemessen betrachtet. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde dies mit Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2022 – worin auch die städtebauliche Wirkung in diesem Gebiet berücksichtigt wurde – nochmals bestätigt. Die nachbarschaftliche Beeinträchtigung (Sichtwinkel) des «Kappelquartiers» zum geplanten Tower ist um einiges geringer als

Sondernutzungsplan Tower

Mitwirkungsbericht vom 09. Januar 2023



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan. Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

zwischen zwei Häusern in der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Gebäudeabstand von 11 m (4 m kleiner und 7 m grosser Grenzabstand).

Überdies unterliegen Bauten in der Industriezone keiner Längen- und Höhenbeschränkung.

Antrag wird abgelehnt
