



A-Post

Stadtrat Buchs
St. Gallerstrasse 2
9470 Buchs SG

19. Februar 2020

Geschäft Nr. 20-861

Gemeinde Buchs: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Ergänzung Baureglement Schwerpunktzone Chez Fritz**
- **Teilzonenplan Schwerpunktzone Chez Fritz**
- **Sondernutzungsplan Chez Fritz**

1. Ausgangslage

Das Areal des Hotels Bahnhof, auch Chez Fritz genannt, liegt in Buchs an einer städtebaulich wichtigen Lage: Es verbindet das Zentrum der Stadt resp. die Bahnhofstrasse mit dem Bahnhofgebiet. Das Bahnhofgebiet erhält mit dem neu erstellten Bushof und den nördlich geplanten Überbauungen städtebaulich eine noch wichtigere Bedeutung.

Für die Entwicklung des Areals wurden aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Komplexität schon verschiedene Planungen angegangen. Nun liegen eine Anpassung der Rahmennutzungsplanung und ein Sondernutzungsplan vor. Das Areal soll von der fünfgeschossigen Kernzone (K5a) in eine Schwerpunktzone nach Art. 19 PBG umgezont werden, die Bestimmungen dazu werden im Baureglement festgelegt. Mit dem Sondernutzungsplan wird der Bau eines Hochhauses in städtebaulicher und architektonischer hoher Qualität detailliert und grundeigentümergebunden gesichert sowie u.a. die Erschliessung geregelt. Dazu wird auch der Gemeindestrassenplan mit dem Teilstrassenplan Grünau- und Kappelistrasse angepasst. Mit dem Wasserbauprojekt Ausbau Geissen – Abschnitt Chez Fritz wird das Gewässer revitalisiert.

Der Stadtrat hat die erwähnten Planungsinstrumente am 26. Februar 2018 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 7. März bis 5. April 2018. Die eingegangenen Einspra-



chen wurden mit Entscheiden des Stadtrates vom 28. Januar 2019 abgewiesen. Der Teilzonenplan wurde vom 5. Februar bis 18. März 2019 dem fakultativen Referendum unterstellt, das nicht ergriffen wurde.

Der Stadtrat hat am 2. September 2019 eine Änderung erlassen, bei der die bereits festgelegten Masse der Regelbauvorschriften materiell unverändert an die Massbegriffe des neuen Rechts (PBG) angepasst wurden. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 10. September bis 9. Oktober 2019. Die eingegangene Einsprache wurde mit Entscheid des Stadtrates vom 9. Dezember 2019 abgewiesen. Die Änderung des Baureglements wurde vom 17. Dezember 2019 bis 27. Januar 2020 dem fakultativen Referendum unterstellt, das nicht ergriffen wurde.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde eine zusätzliche Verkehrszählung durchgeführt. Sie brachte keine neuen Erkenntnisse und bestätigte die bisherigen Ergebnisse. Als nicht rechtsverbindlicher Teil der Planerlasse soll er als weitere Beilage zu den Planungsunterlagen genommen werden (Verkehrsgutachten zum Sondernutzungsplan Chez Fritz; Zürich, 21. Februar 2018, revidiert 11. Oktober 2019; IVB Hüsler AG).

2. Erwägungen

Der Erlass wurde von den kantonalen Fachstellen mit Berichten vom 29. August 2017 und 10. November 2017 vorgeprüft. Die darin angebrachten Hinweise wurden in der Planung soweit erforderlich berücksichtigt.

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Mitwirkung

a) Nach Art. 34 PBG sind bei Erlass und Änderung von Richt- und Nutzungsplänen nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören. Die für den Planerlass zuständige Behörde sorgt für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung.

b) Nach Angaben der Stadt ergaben sich Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung und Nachbargemeinden bereits auf konzeptioneller Stufe (Masterplanung 2010, Hochhauskonzept 2011, kommunaler Richtplan 2011). Bei der konkreten Erarbeitung der vorliegenden (und auch früheren) Planerlasse wurden verschiedene Mitwirkungsanlässe durchgeführt, die Eingaben wurden vom Stadtrat behandelt.

Übergangsrechtliche Bestimmungen

c) Nach Art. 175 PBG werden Zonenpläne und Baureglements der politischen Gemeinden innert zehn Jahren seit Vollzugsbeginn des PBG im ordentlichen Verfahren an das neue Recht angepasst.

d) Im Kreisschreiben von 8. März 2017 werden die möglichen, punktuellen Anpassungen des Rahmennutzungsplans an das neue Recht (PBG) festgehalten. Im Unterschied zu



den übrigen Zonenarten wird mit der Schwerpunktzone eine eigenständige neue Zonenart eingeführt, die spezifische Regelbauvorschriften für ein in sich geschlossenes Gebiet enthält (Art. 19 Abs. 2 Bst. a PBG) und die dementsprechend die Vorschriften für die übrigen Zonenarten nicht präjudiziert. Folglich sind diese vorgezogenen Anpassungen des Zonenplans und des Baureglementes rechtmässig. Sie präjudizieren die kommende Ortsplanungsrevision nicht.

Hohe städtebauliche und architektonische Qualität

e) Nach Art. 25 PBG kann der Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen. Die erforderliche Qualität wurde vom Kantonsbaumeister attestiert.

Gesetzliche Voraussetzungen für die Erstellung von Hochhäusern

f) Art. 104 PBG regelt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erstellung von Hochhäusern:

- Hochhäuser setzen einen Sondernutzungsplan sowie ein städtebauliches Konzept, einen besonders geeigneten Standort und eine der Grösse des Bauvorhabens entsprechende architektonische Gestaltung voraus. Standort und Gestaltung berücksichtigen insbesondere die Fernwirkung sowie die Einpassung in die bestehende Siedlung und in den öffentlichen Raum.
- Schutzwürdige Interessen von Nachbarinnen und Nachbarn dürfen nicht übermässig beeinträchtigt werden.

g) Die erforderlichen Planungen (Sondernutzungsplan, städtebauliches Konzept) liegen vor. Dazu wurden u.a. der Masterplan 2010, das Hochhauskonzept 2011 und der kommunale Richtplan 2011 erarbeitet. Weitere Überlegungen werden im Planungsbericht zum Sondernutzungsplan und im zugehörigen Bericht 'Städtebauliche Integration / Architektonische Gestaltung' erläutert. Die qualitativen Aspekte werden über die hohe städtebauliche und architektonische Gestaltungsqualität erfüllt.

h) Zusätzlich ist auch die Funktion der Stadt Buchs im kantonalen Kontext zu berücksichtigen. Nach dem kantonalen Raumkonzept (vgl. Koordinationsblatt R 11 des kantonalen Richtplans) ist Buchs eines der fünf Regionalzentren im Kanton St.Gallen. Der Stadt Buchs kommt somit eine sehr wichtige Bedeutung in der Umsetzung der räumlichen Strategie des Kantons St.Gallen zu. Unter anderem sind folgende strategischen Kernaussagen behördenverbindlich zu umzusetzen:

- Qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung durch verdichtete Wohn- und Mischquartiere ermöglichen
- Potenziale des Hochhausbaus stärker nutzen

Mit der vorliegenden Planung zum Hochhausbau wird die Zielerreichung des kantonalen Raumkonzeptes unterstützt.

i) Die Interessen der Nachbarschaft werden u.a. durch die Schattenwurfregelung in Art. 105 PBG geschützt. Der Schattenwurf auf benachbarte Wohn- sowie Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen dauert an mittleren Wintertagen nicht länger als zweieinhalb Stunden. Die



Einhaltung der Schattenregelung ist im Planungsbericht sowie im Entscheid des Stadtrates vom 28. Januar 2019 dokumentiert.

Hinreichende Erschliessung

j) In den Unterlagen weist der Stadtrat die hinreichende Erschliessung des Areals nach. Nach Prüfung der Unterlagen wird diese Beurteilung aus kantonaler Sicht geteilt.

Gewässerraum

k) Basierend auf dem Wasserbauprojekt wird mit dem Sondernutzungsplan auch der Gewässerraum nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20; abgekürzt GSchG) und Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) festgelegt.

Gewässerschutz

l) Das Bauvorhaben befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u und ist mit erheblichen Eingriffen in den Untergrund und in das Grundwasser verbunden. Gemäss der vorliegenden Machbarkeitsstudie der Grundbauberatung-Geoconsulting AG ist für die Grundwasserabsenkung innerhalb der Baugrube mit Wassermengen von 60'000 bis 90'000 l/min zu rechnen, d.h. etwa 40-mal so viel wie die Stadt Buchs an Trink- und Brauchwasser benötigt. Die Verringerung des Durchflussquerschnitts beträgt etwa 24 % (ohne Berücksichtigung von Verankerungen für die Baugrubensicherung u.Ä.), was deutlich über dem zulässigen Wert von 10% liegt (vgl. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV). Der Einbau einer Jettingsohle im Grundwasserleiter zur Verminderung des Wasserandrangs ist nicht bewilligungsfähig, da Ausführung und Abmessungen weder kontrollierbar noch überwachbar sind und eine Verkittung mit den Spundwänden deren Rückzug verunmöglichen könnte.

m) Aufgrund dieses Sachverhalts kann die gewässerschutzrechtliche Bewilligung höchstens für ein Untergeschoss in Aussicht gestellt werden. Auf das zweite Untergeschoss ist zu verzichten. Dies entspricht auch der Vollzugspraxis der angrenzenden Kantone (z.B. Kanton Zürich, vgl. Merkblatt Kanton Zürich für Bauvorhaben in Grundwasserleitern).

n) Da der Sondernutzungsplan die Realisierung des Hochhauses mit einem oder zwei Untergeschossen offenlässt, ist der Erlass diesbezüglich genehmigungsfähig. Die Einschränkung aufgrund der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen sind im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zu beachten.

Lärmschutz

o) Die in der Lärmbeurteilung der Tiefgaragenzufahrt für die Einhaltung der Planungswerte vorgesehenen oder gleichwertige Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und im Bau umzusetzen.

p) Da das Plangebiet bei Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Januar 1985 für ein damals bestehendes Gebäude erschlossen war, gilt das Plangebiet aus Lärmschutzsicht als erschlossen. Deshalb kommt Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) zur Anwendung.

q) Durch die Abstände zu den Strassen und die vorgesehene gewerbliche Nutzung in den Sockelgeschossen sollten die geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Falls sich bezüglich Verkehrszahlen, signalisierter Geschwindigkeiten, Abstände



oder Nutzung bis zum Baubewilligungsverfahren etwas ändern sollte, müssten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die entsprechenden aktualisierten und detaillierten Lärmschutznachweise erbracht werden. Basierend auf dem Lärmschutznachweis sind bezüglich Gebäudehülle die Anforderungen der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" zu erfüllen.

Energie

r) Im Sinne der Förderung der nachhaltigen Energie ergibt sich folgende Empfehlung zur Umsetzung im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren:

- In der Tiefgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung der Autoabstellplätze mit Stromanschlüssen zur Ladung von Elektrofahrzeugen (Ladestationen) zu treffen.
- Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.

Verfahrenskoordination

s) Der Teilstrassenplan und das Wasserbauprojekt stehen materiell und formell in direktem Zusammenhang mit den Ortsplanungserlassen. Folglich wurden diese Verfahren koordiniert. Die Eröffnung der Genehmigungen erfolgt ebenfalls koordiniert. Die Genehmigung des Teilstrassenplans durch das Tiefbauamt vom 21. Juni 2019 sowie die Genehmigung des Wasserbauprojektes durch das Amt für Wasser und Energie vom 17. Mai 2019 liegen dieser Verfügung bei.

Gebühren

t) Gestützt auf Art. 94 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1) und den Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) sind für Verfügungen Gebühren zu entrichten. Sie betragen für diese Genehmigungsverfügung Fr. 8'440.– und umfassen die Genehmigung, die verschiedenen Vorprüfungen, die Mitwirkung der betroffenen Fachstellen, die Sitzungsteilnahmen, die Schriftwechsel und die Beratungen zu diesen drei Erlassen (Teilzonenplan, Änderung Baureglement, Sondernutzungsplan).

u) Mit dieser Verfügung werden auch die Gebühren für die Genehmigungen des Teilstrassenplans und des Wasserbauprojektes in Rechnung gestellt.

Aufteilung der Gebühren:

Ortsplanungserlasse (Teilzonenplan, Änderung Baureglement, Sondernutzungsplan; Geschäfts-Nrn. 19-2413, 19-2414, 19-2416, 17-6059, 17-4831, 17-4748, 14-6083):

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 7'600.--

Amt für Umwelt Fr. 840.--

Fr. 8'440.--

Weitere Verfügungen:

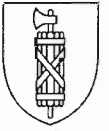
Teilstrassenplan Geschäft-Nr. 19-2692

Tiefbauamt Fr. 340.--

Wasserbauprojekt Geschäft-Nr. 19-2725

Amt für Wasser und Energie Fr. 350.--

Total Fr. 9130.--



Genehmigungsfähigkeit

v) Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation stellt als Genehmigungsbehörde zusammenfassend fest, dass die Erlasse rechtmässig sind, mit den übergeordneten Planungen übereinstimmen und folglich genehmigt werden können.

3. Dispositiv

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 VRP, Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührenentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die Ergänzung Baureglement Schwerpunktzone Chez Fritz wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Teilzonenplan Schwerpunktzone Chez Fritz wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Sondernutzungsplan Chez Fritz wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Die Gebühren für diese Verfügung betragen Fr. 8'440.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF- oder XTF-Datei) sowie als PDF-Datei dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

**Beilagen**

- Genehmigte Erlasse (je dreifach)
- Genehmigungsverfügung des Teilstrassenplans vom 21. Juni 2019 (19-2692)
- Genehmigungsverfügung des Wasserbauprojektes vom 17. Mai 2019 (19-2725)
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Amt für Wasser und Energie
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Hochbauamt
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik