



A-Post
Stadtrat Buchs
St. Gallerstrasse 2
9470 Buchs SG

6. Juni 2023

Geschäft Nr. 23-1421

Gemeinde Buchs: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Tower**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage und Vorhaben

Das Grundstück Nr. 2331 befindet sich an zentraler Lage in der Stadt Buchs und ist der Industriezone zugeordnet. Das Gebiet wird heute vielfältig genutzt. Die älteren Gebäude im nördlichen Teil werden zwischengenutzt, im südlichen Teil befindet sich ein neuerer Gewerbebau mit Fitnesszentrum und Gastronomiebetrieb. Entsprechend dem Hochhauskonzept der Stadt Buchs aus dem Jahr 2011 ist im nördlichen Teil des Grundstücks ein achtsstöckiges Gebäude für Büro- und Dienstleistungsnutzungen geplant. Das neuere Gebäude im südlichen Teil bleibt bestehen. Das Projekt hat eine besondere Bedeutung für das Stadtbild im Süden von Buchs und hat u.a. das Ziel, das heute unternutzte Gebiet aufzuwerten.

Vom 15. November 2022 bis zum 14. Dezember 2022 wurde das Vorhaben einer Mitwirkung unterstellt, anschliessend wurde ein Mitwirkungsbericht verfasst. Der Sondernutzungsplan Tower wurde am 9. Januar 2023 vom Stadtrat erlassen und vom 24. Januar 2023 bis zum 22. Februar 2023 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.



2 Erwägungen

Die Erwägungen aus den Vorprüfungen vom 18. Juli 2022 und 1. September 2022 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Es ergeben sich noch die nachfolgenden Bemerkungen.

2.1 Naturgefahren

Die Abteilung Naturgefahren des Amts für Wasser und Energie verweist darauf, dass gemäss der Checkliste «Bauen in Gebieten mit gravitativen Naturgefahren» das vorliegende Bauvorhaben als sensibel eingestuft wird. Im Rahmen des Baugesuchs ist somit ein Objektschutznachweis gemäss dem «Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren, Kanton St.Gallen» beizulegen. Der Leitfaden und die entsprechenden Nachweisformulare sind unter www.naturgefahren.sg.ch als Download (Planen und Bauen im Gefahrengebiet) verfügbar.

Bei Neubauten sind die versicherungsrechtlichen Schutzziele ebenfalls zu berücksichtigen. Die GVSG (Prävention Naturgefahren: pn@gvsg.ch) kann Bauherrschaft und die Planenden bei diesbezüglichen Fragestellungen oder der Festlegung allfälliger Massnahmen beratend unterstützen.

2.2 Grundwasser

Das Amt für Umwelt merkt an, dass bezüglich dem möglichen zweiten Untergeschoss Bauten im Gewässerschutzbereich A_u grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel erstellt werden müssen. Eine Ausnahmegewilligung für die Realisierung von zwei Untergeschossen ist möglich, wenn dies gewässerschutzkonform umgesetzt werden kann (vgl. Anh.4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV)).

Art. 5 Abs. 3 der besonderen Vorschriften gilt somit nur unter obiger Bedingung.

2.3 Nutzung

Die Beurteilung der Zonenkonformität im Baubewilligungsverfahren ist Sache der politischen Gemeinde. Nach Lehre und Rechtsprechung im Kanton St. Gallen gilt eine Hotelnutzung (s. Art. 11 Abs. 1 besV) in einer Industriezone in aller Regel als nicht zonenkonform. Eine solche Nutzung ist erst zulässig, wenn die Rahmennutzungsplanung und – soweit notwendig der vorliegende Sondernutzungsplan – an das Planungs- und Baugesetz angepasst worden sind (Art. 175a PBG).

2.4 Interessenabwägung

Die Interessenabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

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



Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

2.5 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümergebundene Eigentumsbeschränkungen. Zuständige Stelle ist beim vorliegenden Erlass die Gemeinde. Sie legt den Vollzugsbeginn fest und prüft vorab, ob die Geodaten durch die Genehmigung oder durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz der projektierten Daten vorzunehmen und den Datensatz im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeolV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Die Gemeinde meldet dem AREG das Invollzugssetzungsdatum.

3 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt 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 Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Zu beachten ist:
 - a. Bei Bauten im Gewässerschutzbereich A_u sind Untergeschosse grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Zwei Untergeschosse gemäss Art. 5 Abs. 3 besV sind deshalb nur zulässig, wenn die erforderliche Ausnahmebewilligung erteilt werden kann (vgl. Anh.4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung SR 814.201; abgekürzt GSchV).
 - b. Die Beurteilung der Zonenkonformität im Baubewilligungsverfahren ist Sache der politischen Gemeinde. Nach Lehre und Rechtsprechung im Kanton St. Gallen gilt eine Hotelnutzung (s. Art. 11 Abs. 1 besV) in einer Industriezone in aller Regel als nicht zonenkonform. Eine solche Nutzung ist erst zulässig, wenn die Rahmennutzungsplanung und – soweit notwendig der vorliegende Sondernutzungsplan – an das Planungs- und Baugesetz angepasst worden sind (Art. 175a PBG).
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'650.--.
(Anteil AFU Geschäft Nr. 22-5231: Fr. 420.--, Anteil AFU vorliegendes Geschäft Nr. 23-1421: 280.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltschutzdepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Amt für Umwelt, Koordination Baugesuche (betr. 22-8519)
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie, Naturgefahren