



A-Post
Stadtrat Buchs
St. Gallerstrasse 2
9471 Buchs

11. Februar 2026

Geschäft Nr. 25-3110
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 Parkhof / Rhyner**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Am westlichen Ende der Bahnhofstrasse, auf den Grundstücken Nrn. 3053 und 3054, ist eine neue Arealüberbauung mit zwei zusammengebauten Wohn- und Geschäftsgebäuden und einem öffentlichen Freiraum geplant. Der Sondernutzungsplan Parkhof / Rhyner schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die sechsgeschossige Überbauung in der fünfgeschossigen Kernzone (K5a). Mit dem Sondernutzungsplan und den dazugehörigen besonderen Vorschriften soll eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung mit einem qualitätsvollen Freiraum gesichert werden.

Der Sondernutzungsplan wurde vom 14. Januar bis zum 12. Februar 2025 in die Mitwirkung gegeben. Nach dem Erlass durch den Stadtrat am 24. März 2025 fand die öffentliche Auflage vom 1. bis zum 30. April 2025 statt. Es sind keine Einsprachen eingegangen. In einer ersten Genehmigungsprüfung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) wurde festgestellt, dass die Unterlagen noch nicht genehmigungsfähig sind. Es fehlte die genügende Sicherung eines effizienten Ablaufs für die Kehrrichtentsorgung entlang der Kantonsstrasse.



Nach der Anpassung des Sondernutzungsplans und der besonderen Vorschriften hat der Stadtrat die Änderungen am 26. Januar 2026 erlassen. Es wurde das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 41 Abs. 3 PBG angewandt.

2 Erwägungen

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). Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 24. Oktober 2024 sind, soweit erforderlich, in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Strassenabstand

Die oberirdische Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstandes von 4.00 m kann im vorliegenden Fall aufgrund der Einordnung des Gebäudes in den Stadtkörper akzeptiert werden, da die Aussenkanten des Bestandesbaus vom Neubau übernommen werden.

Einer unterirdischen Unterschreitung des Abstands zur Kantonsstrasse kann ebenfalls zugestimmt werden, da die Lage zwischen Bahnhofstrasse, Churerstrasse und dem Parkhof keine andere Erschliessung als über die bestehende Tiefgarage beim Grundstück Nr. 3003 zulässt. Aufgrund der Grundstücksform kann eine ausreichende und sinnvolle Anzahl an Parkplätzen nur mit einer unterirdischen Unterschreitung des Abstands zur Kantonsstrasse erfolgen. Es wird jedoch genügend sichergestellt, dass bei einem zukünftigen Ausbau ein Trottoir oberhalb der Tiefgaragendecke hinweggeführt werden kann.

2.2 Kehrrichtentsorgung / Anlieferung

Der Bucht für die Kehrrichtentsorgung (Bereich Anlieferung/ Bereich Entsorgung) kann nur zugestimmt werden, da das Kehrrichtunternehmen eine Entleerung nur alle zwei Wochen in den frühen Morgenstunden zwischen 05:00 Uhr und 06:00 Uhr zugesichert hat und in dieser Zeit nur mit minimalem Fussgängerverkehr zu rechnen ist. Die Befahrbarkeit ist für das für diese Bucht geeignete Fahrzeug im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend nachzuweisen. Die heute bestehende Produktion mit regelmässigen Lastwagen-Anlieferungen entfällt zukünftig. Aufgrund dieser wesentlichen Verbesserung kann einer Anlieferung im Bereich der Bucht für die Kehrrichtentsorgung mit PKW akzeptiert werden. Auf eine Anordnung im Bereich der Bahnhofstrasse wird aus städtebaulicher Sicht verzichtet. Entsprechend kann die vorliegende Anordnung der Bereiche Anlieferung und Entsorgung nachvollzogen werden.

Die Anlieferbucht ist mit absenkbaren Pollern zu versehen. In den besonderen Vorschriften wird festgehalten, dass das Kehrrichtunternehmen sowie die Eigentümerschaft vom Grundstück Nr. 3053 mittels Fernbedienung die Möglichkeit haben müssen, die Poller für die Kehrrichtentsorgung bzw. die Anlieferung abzusenken. Die Poller müssen ausserdem über Sensoren verfügen, dass sofern innerhalb von 30 Sekunden nach Absenken kein Fahrzeug zufährt, die Poller automatisch wieder hochfahren. Die Poller müssen darüber



hinaus nach Verlassen der Anlieferbucht wieder automatisch hochfahren, ohne dass ein manuelles Hochfahren erforderlich wird. Der Prozess für die Absenkung des Pollers darf nicht zu Wartezeiten auf der Kantonsstrasse führen. Die Massnahme ist der Kantonspolizei im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

Das Vorhaben ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Kantonsstrassenprojekt «Kantonsstrasse Nr. 1, Buchs: BGK Buchs, 2. Etappe - B31.2.001.530.200» abzustimmen und zu koordinieren.

2.3 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Betrieb der umliegenden Strassen lärmbelastet.

Gemäss Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen bei überschrittenen Immissionsgrenzwerten Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes, oder
- b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Abs. 2).

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach LSV zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» für die Gebäudehülle zu erbringen.

Für die Schlafzimmer hinter den Loggias muss im Baubewilligungsverfahren gezeigt werden, dass die Lärmbelastung weniger als 62/52 dB(A) beträgt.

Es ist zu beachten, dass voraussichtlich per 1. März 2026 die revidierten Artikel 22 und 24 der Umweltschutzgesetzgebung (revUSG) und die entsprechenden Änderungen der Lärmschutzverordnung (Art. 29, 30 und 31 revLSV) in Kraft treten. Damit könnten sich die Anforderungen bezüglich des Lärmschutzes im Baubewilligungsverfahren ändern.

2.4 Bodenschutz

Gemäss Hinweiskarte «Prüfgebiete Bodenverschiebungen» ist eventuell aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Oberboden (Humus) entlang der Kantonsstrasse betroffen. Dieser Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit auf einem 10 Meter breiten Streifen ab Fahrbahnrand bis in eine Tiefe von 0.2 Metern mit Schadstoffen wie Blei (Pb), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und anderen Stoffen belastet. Zudem liegt ein Teil des Planungsgebiets im Siedlungsgebiet, was zu einer zusätzlichen Belastung des Oberbodens mit Schwermetallen führen kann. Zu beachten ist die Formularverfügung «Umgang mit abgetragenen, chemisch belastetem Boden» unter Kapitel Bodenabtrag unter folgendem Link: <https://www.sg.ch/umwelt-natur/umwelt/boden/bodenschutzmassnahmen.html>



2.5 Kataster der belasteten Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte der Gemeinde ist im fraglichen Gebiet die Altablagerung 3271B0037, Massnahmenklasse C, eingetragen. Danach sind weitere Massnahmen bei Vorliegen eines Bauvorhabens oder bei Nutzungsänderung durchzuführen. Für das Bauvorhaben ist eine Standortabklärung mit abfallrechtlichen Untersuchungen erforderlich. Mit dieser Abklärung muss der Nachweis erbracht werden, dass die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen den Anforderungen der Altlasten-Gesetzgebung entspricht. Das Vorgehen ist auf dem Merkblatt AFU179 «Bauen auf belasteten Standorten» zusammengestellt.

2.6 Gewässerschutz

Gemäss revidiertem Umströmungsnachweis (Grundbauberatung Geoconsulting AG, 02. Oktober 2025) wurden gegenüber dem Projektstand vom März 2025 bezüglich Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel die folgenden Minimierungen vorgenommen:

- Verzicht auf dauerhaft im Untergrund verbleibende Baugrubenelemente (Spundwand anstatt Rühlwand)
- Verkleinerung der Grundrissfläche des 2. Untergeschosses
- Lift reicht nur bis zum 1. Untergeschoss (anstatt bis zum 2. Untergeschoss)

Es resultiert gemäss Umströmungsnachweis eine Verminderung der Durchflussskapazität um 7.2%. Als Kompensation wird ein Materialersatz (flächiger Sickerteppich oder einzelne Sickerstränge) zur lokalen Erhöhung der Durchlässigkeit vorgeschlagen.

Mit den beschriebenen Projektanpassungen und Kompensationsmassnahmen kann eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) in Aussicht gestellt werden. Beim Materialersatz ist auf eine fachgerechte Filterabstufung zu achten, weshalb – wie im Umströmungsnachweis empfohlen – kein Geröll verwendet werden soll. Die definitive Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

2.7 Städtebauliche Qualität

Der Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen (Art. 25 PBG). Der vorliegende Sondernutzungsplan wurde von der kantonalen Fachkommission Städtebau beurteilt. Die Planenden haben sich eingehend mit der Beurteilung auseinandergesetzt (Dokument Auswertung Vorprüfung vom 24. März 2025) und ein Freiraumkonzept erstellt. Die Weiterentwicklung des Projekts ist somit nachvollziehbar und angemessen. Die Stadt Buchs attestiert dem Vorhaben eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität und erachtet es als verhältnismässig für den Ort. Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

2.8 Einhaltung Zonenzweck

Sondernutzungspläne, die nicht dem fakultativen Referendum unterstehen, dürfen keine materielle Zonenplanänderung bewirken. Die Stadt Buchs hat auf die Durchführung des



fakultativen Referendums verzichtet, da die Zonenzugehörigkeit, Nutzungsart und Zweckbestimmung unverändert bleiben. Die Stadt beurteilt die Abweichungen von der Regelbauweise im Verhältnis zur Gesamtsituation als zu geringfügig, als dass die Durchführung des fakultativen Referendums gerechtfertigt wäre.

2.9 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen: Die vorliegende Planung leistet einen wertvollen Beitrag zur Innentwicklung. Sie nimmt Rücksicht auf die Umgebung, gewährleistet eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und sichert gleichzeitig eine haushälterische Bodennutzung. Die Interessen der Nachbarschaft und des Umgebungsschutzes werden durch den Planerlass nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist in den Unterlagen dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 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 Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) 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.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 4'870.--.
(davon Anteil AFU Geschäft Nr. 25-3110: Fr. 560.-- und Geschäft Nr. 24-5767: Fr. 560.--)

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 Umweltdepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Abteilung Recht und UVP
- Tiefbauamt, Strasseninspektorat
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik
- Amt für Wasser und Energie