

Sondernutzungsplan
Parkhof / Rhyner
Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG

Besondere Vorschriften

Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

.....

.....

Öffentlich aufgelegt:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am:

Der Amtsleiter:

.....

Impressum

Projekt:
Sondernutzungsplan Parkhof / Rhyner, Stadt Buchs

Projektnummer:
L2021-454

Dokument:
Besondere Vorschriften

Auftraggeber:
Caduff Architekten AG, aix architects truog ag (Bauherrenvertretung) / Stadt Buchs

Bearbeitungsdatum:
24. März 2025

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

z:\4_buchs\l2023-
407_snp_parkhof_rhyner\01_rap\04_planungsinstrumente\02_vorschriften\20241217_bevo_snp_parkhof_rhyner.docx

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Geltungsbereich	4
Art. 2	Zweck	4
II.	Bebauung	4
Art. 3	Baubereiche allgemein	4
Art. 4	Baubereiche A1 und A2 (Rhyner)	4
Art. 5	Baubereiche B1 und B2 (Parkhof)	5
Art. 6	Baubereich C (Parkhof)	5
Art. 7	Baubereich Rampenanlage Tiefgarage	5
Art. 8	Baubereich Vordach	5
Art. 9	Baulinie für unterirdische Bauten	5
Art. 10	Gestaltung	5
Art. 11	Dachgestaltung	6
III.	Erschliessung	6
Art. 12	Autoabstellplätze	6
Art. 13	Bereich Anlieferung	6
Art. 14	Fuss- und Veloverkehr	6
Art. 15	Fussweg-Passage	7
Art. 16	Veloabstellplätze	7
IV.	Freiraum	7
Art. 17	Gestaltungsgrundsätze	7
Art. 18	Platzbereich	7
Art. 19	Einzelbäume	8
Art. 20	Kinderspielplätze	8
V.	Umwelt	8
Art. 21	Abwasser	8
Art. 22	Grundwasser	8
Art. 23	Energie	9
Art. 24	Entsorgung	9

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften (BVo), den Richtprojekten vom 24. März 2025 (Grundstück Nr. 3053, AIX Architects Truog; Grundstück Nr. 3054, Caduff Architekten AG), dem Freiraumkonzept vom 24. März 2025 sowie dem Raumplanungsbericht (informativ), den Verkehrsbetrachtungen (informativ), dem Lärmgutachten (informativ) und dem Umströmnachweis (informativ).
- ² Alle in der Legende bezeichneten Festlegungen sowie die besonderen Vorschriften sind innerhalb des Perimeters verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie das Richtprojekt sind begleitend. Der Raumplanungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan nach Art. 25 PBG bezweckt namentlich:

- a. die Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität;
- b. eine ortsbaulich gut eingepasste Bebauung mit hoher Lebensqualität;
- c. die Sicherung einer hochwertigen Architektur;
- d. die Sicherstellung eines attraktiven Freiraums;
- e. den Schutz vor Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse;
- f. die Sicherstellung einer rationellen und gemeinsamen Erschliessung;
- g. eine nachhaltige Bauweise und Versorgung mit erneuerbaren Energien.

II. Bebauung

Art. 3 Baubereiche allgemein

- ¹ Die Baubereiche definieren die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten.
- ² Die Abgrenzungen der Baubereiche gelten wie Baulinien und gehen allen übrigen Abstandsvorschriften vor.
- ³ Dachvorsprünge, Brüstungen, Balkone sowie Elemente der Fassadengestaltung dürfen die Baubereiche um bis zu 0.50 m überragen.

Art. 4 Baubereiche A1 und A2 (Rhyner)

- ¹ Die Baubereiche A1 und A2 sind für Wohn- und Gewerbenutzungen bestimmt.
- ² Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen, Verkehrsflächen sowie Velo-, Technik- und Lagerräume zulässig. Die an die Strassen und den Freiraum angrenzenden Räume im Erdgeschoss sind publikumsorientiert zu nutzen.
- ³ Im Baubereich A1 beträgt die maximale Gebäudehöhe ab Nullpunkt Gebäudehöhe 21.50 m.
- ⁴ Im Baubereich A2 beträgt die maximale Gebäudehöhe ab Nullpunkt Gebäudehöhe 24.00 m.

Art. 5 Baubereiche B1 und B2 (Parkhof)

- ¹ In den Baubereichen B1 und B2 sind die Obergeschosse für Wohnnutzungen bestimmt.
- ² Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen, Verkehrsflächen sowie Velo-, Technik- und Lagerräume zulässig.
- ³ Im Baubereich B1 beträgt die maximale Gebäudehöhe ab Nullpunkt Gebäudehöhe 20.00 m.
- ⁴ Im Baubereich B2 beträgt die maximale Gebäudehöhe ab Nullpunkt Gebäudehöhe 22.00 m.

Art. 6 Baubereich C (Parkhof)

- ¹ Das Gebäude im Baubereich C soll mit dem Gebäude im Baubereich B1/B2 als ein Gebäude in Erscheinung treten.
- ² Der Baubereich C erlaubt eine maximale Gebäudehöhe von 4 m.

Art. 7 Baubereich Rampenanlage Tiefgarage

Die Tiefgarage darf nur im Baubereich Rampenanlage Tiefgarage in Erscheinung treten. Die Baute darf höchstens 3.50 m über das gestaltete Terrain hinausragen.

Art. 8 Baubereich Vordach

- ¹ Der Baubereich Vordach ist für das Vordach im Erdgeschoss vorgesehen.
- ² Das Vordach hat bei den Baubereichen A1/A2 und B1/B2 die gleiche Höhe (Unter- und Oberkante) aufzuweisen. Die Bauherren haben die Höhen des Vordachs vorgängig einer Baueingabe zu vereinbaren, die vereinbarten Höhen sind sodann für alle Bauherren verbindlich.
- ³ Vordächer sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung des Vordachs ist gegenüber der Vorderkante zurückversetzt anzubringen.

Art. 9 Baulinie für unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten zu erstellen.

Art. 10 Gestaltung

- ¹ Für Bauten und Anlagen gelten hohe Gestaltungsanforderungen. Bauvorhaben sind durch die Baukommission der Stadt Buchs zu begleiten und zu beurteilen.
- ² Der architektonische und freiräumliche Ausdruck der Bauten und Anlagen Parkhof / Rhyner ist in seiner Gesamtwirkung aufeinander abzustimmen.
- ³ Für die Gestaltung der Bauten gelten die Richtprojekte als richtungsweisend.
- ⁴ Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Konzept zur Materialisierung und Farbgebung inklusive Fassadenschnitte im Massstab 1: 50 der relevanten Bauteile sowie der Reklameanlagen vorzulegen. Mit der Baubewilligung kann eine Bemusterung verlangt werden.
- ⁵ Eine Solarfassade und eine Fassadenbegrünung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachgestaltung hat gemäss den Richtprojekten zu erfolgen.
- ² Die Flachdächer müssen mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen versehen und flächenmässig mit einer biodiversen, begrünten Dachgestaltung optimiert werden. Ausgenommen davon sind Flächen, welche als Terrassen für das oberste Vollgeschoss genutzt werden.
- ³ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen installiert werden und die maximale Gesamthöhe konstruktionsbedingt überschreiten, wenn sie auf das erforderliche Minimum beschränkt werden, um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt angeordnet werden und das Fassadenbild nicht beeinträchtigen.

III. Erschliessung

Art. 12 Autoabstellplätze

- ¹ Sämtliche Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- ² Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt für den motorisierten Verkehr am bezeichneten Standort über die Grünaustrasse. Die erforderlichen Sichtfelder bei der Ein- und Ausfahrt sind nach den gültigen VSS-Normen¹ freizuhalten.
- ³ Für die Erstellung von Untergeschossen gilt Art. 9.
- ⁴ Die unterirdischen Parkplätze sind mindestens mit Leerrohren für Ladeinfrastrukturen für batterie-elektrische Fahrzeuge (BEV) vorzubereiten und davon 20% mit Ladestationen auszurüsten.
- ⁵ Die Abmessung und Anordnung der Parkfelder (inkl. Behindertenparkfelder) richten sich nach den Vorgaben der aktuell gültigen VSS-Normen².
- ⁶ Der Parkplatzbedarf richtet sich nach dem Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielflächen der Politischen Gemeinde Buchs. Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.
- ⁷ Für die drei neu zusätzlich anzupflanzenden Hochstammbäume werden neun Parkplätze für den Parkplatznachweis gutgeschrieben.
- ⁸ Die Tiefgaragenplätze des Grundstücks Nr. 3503 sind unterirdisch über die Tiefgarage des Grundstücks Nr. 3054 zu erschliessen.

Art. 13 Bereich Anlieferung

- ¹ Der Bereich Anlieferung ist für die Anlieferung und die Kehrrichtentsorgung freizuhalten.
- ² Es ist eine entsprechende Markierung und Beschriftung anzubringen.
- ³ Der Bereich Anlieferung entlang der Churerstrasse ist mit versenkbaren Pollern zu versehen, um das unberechtigte Abstellen von Fahrzeugen zu verhindern.

Art. 14 Fuss- und Veloverkehr

- ¹ Die Erschliessung des Planungsgebietes durch den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die öffentliche Trottoirfläche.

¹ VSS-Norm 40 273a

² VSS-Norm 40 291

- ² Das Trottoir ist hindernisfrei und mit einer Mindestbreite von 2.00 m auszugestalten.

Art. 15 Fussweg-Passage

- ¹ Die Fussweg-Passage ist ein öffentlicher Durchgang im Erdgeschoss der Baubereiche B1 und B2 (Parkhof). Eine lichte Höhe von mindestens 3.50 m und eine Breite von mindestens 6.00 m ist einzuhalten.
- ² Die Lage der Fussweg-Passage ist im Sondernutzungsplan festgelegt.
- ³ Die östliche Wand der Passage muss bündig mit der anschliessenden Westfassade des Gebäudes sein.

Art. 16 Veloabstellplätze

- ¹ Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze sowie die Anforderungen an die Ausgestaltung und Ausrüstung der Abstellplätze richten sich nach den aktuell gültigen VSS-Normen³. Abstellplätze für Spezialvelos sind zu berücksichtigen.
- ² Langzeitabstellplätze sind in der Tiefgarage oder im Erdgeschoss anzuordnen, 10% dieser Veloabstellplätze sind mit Ladestationen für Elektrovelos auszurüsten.
- ³ Kurzzeitabstellplätze sind draussen, in der Nähe der Hauseingänge an den bezeichneten Standorten zu erstellen. Die Kurzzeitabstellplätze sind mit schlichten Anlehnbügeln auszustatten, eine Überdachung ist nicht zulässig.

IV. Freiraum

Art. 17 Gestaltungsgrundsätze

- ¹ Die Freiräume sind in Abstimmung mit den Bauten sowie der weiteren Umgebung zu gestalten.
- ² Mit der ersten Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungskonzept eines Landschaftsarchitekten mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Topographie bewilligen zu lassen. Die Geländeübergänge sind harmonisch zu gestalten.
- ³ Für die Gestaltung des Freiraums gilt das Richtprojekt Umgebungsgestaltung als richtungsweisend.

Art. 18 Platzbereich

- ¹ Der Platzbereich dient als Erschliessung, Aufenthalts- und Begegnungsbereich für alle Bewohnenden, für die Beschäftigten und Besuchenden. Für die Gestaltung des Platzbereichs gelten das Richtprojekt und das Freiraumkonzept als richtungsweisend.
- ² Er ist barrierefrei zugänglich, mit öffentlichem Charakter, optisch ansprechend und mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszugestalten.
- ³ Die Oberflächen wie auch die gestalterischen und raumbildenden Elemente (Beläge, Bäume, Bänke etc.) berücksichtigen sowohl die Gegebenheiten und Anforderungen an eine sommerliche Hitzeminderung wie auch der individuellen Aneignung im öffentlichen Raum.

³ VSS-Norm 40 066.

- ⁴ Der Platzbereich vor dem Baubereich A1/A2 kann für die angrenzende Gastronomie genutzt werden.
- ⁵ Es sind ausschliesslich standortgerechte, aber weder invasive noch potenziell invasive Pflanzenarten zulässig.
- ⁶ Die Pflanzenbereiche gemäss Richtprojekt müssen mit Errichtung der Bauten erstellt werden.
- ⁷ Die beiden Pflanzbereiche entlang den Strassen sind mit Bodendeckern und den bestehenden Bäumen zu bestücken.
- ⁸ Der Pflanzbereich auf dem Hof ist mit Sträuchern mit hohem Wert für die Biodiversität zu bepflanzen.

Art. 19**Einzelbäume**

- ¹ Bei Baumpflanzungen sind standortgerechte Bäume mit hohem Biodiversitätsindex und einer Mindesthöhe von 5.00 m zu pflanzen. Es dürfen weder invasive noch potenziell invasive Arten verwendet werden.
- ² Die sechs bestehenden Bäume an der Churerstrasse und Grünaustrasse sind zu erhalten beziehungsweise es ist ein Ersatz zu schaffen. Das Schutzkonzept ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- ³ Für die Bäume ist ein Schutzkonzept zu erstellen. Sollte ein Schutzkonzept einzelner Bäume mit den erforderlichen Tiefbauarbeiten nicht in Übereinstimmung gebracht werden können, so sind Ersatzpflanzungen mit gleichwertigen Bäumen (Art, Höhe und Stammumfang) zu erbringen.

Art. 20**Kinderspielplätze**

- ¹ Der Bedarf an Kinderspielplätzen richtet sich nach dem Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen der Politischen Gemeinde Buchs.
- ² Die Aussenraumflächen im Platzbereich und der Passage, welche öffentlich zugänglich sind und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, können für die Berechnung mitberücksichtigt werden.

V. Umwelt**Art. 21****Abwasser**

- ¹ Schmutz- und Meteorwasser sind im Trennsystem abzuleiten.
- ² Meteorwasser ist nach Möglichkeit versickern zu lassen.

Art. 22**Grundwasser**

Die gewässerschutzrechtlichen Vorgaben sind im Rahmen des Bauprojektes einzuhalten, namentlich die Vorgaben für den Gewässerschutzbereich Au.

Art. 23**Energie**

- ¹ Die Bebauung muss nachhaltig und auf erneuerbare Energien ausgerichtet realisiert werden. Die Bauten sind gemäss gängigen Normen zu realisieren und haben sich an den aktuellen Empfehlungen bzgl. Nachhaltigkeit⁴ zu messen.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein ausführliches Energie- und Nachhaltigkeitskonzept einzureichen.
- ³ Bei der Anschlussleistung der Überbauung sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu berücksichtigen.

Art. 24**Entsorgung**

An dem im Plan bezeichneten Standorten sind Unterflurcontainer gemäss den Vorschriften der Stadt Buchs zu erstellen

⁴ z.B. SNBS Silber, SIA-Effizienzpfad Energie