Urnen*abstimmung*

Teilzonenplan «Chez Fritz»

Gutachten/Antrag

Abstimmungsvorlage
vom 5. Juni 2016

stadt buchs

Titelbild:
Visualisierung des Hochhausprojektes «Chez Fritz».

Das «Chez-Fritz»-Areal spielt für die Entwicklung von Buchs seit Langem eine wichtige Rolle. Schon im städtebaulichen Leitbild von 1992 war auf dieser Parzelle eine Überbauung mit einem Hochhaus vorgesehen. Als Auftakt zur Überarbeitung des Richtplans von 1995 wurde 2010 ein Masterplan erstellt, der für alle Quartiere in Buchs die Hauptfunktionen aufzeigt. Auch mögliche Standorte von Hochhäusern sind aufgeführt und wurden 2011 in einem Hochhauskonzept näher definiert. Der anschliessende Richtplan von 2011 zeigt alle Hochhausstandorte nochmals klar auf. Bei diesen Prozessen wirkte das damalige Gemeindeforum mit, und die interessierte Bevölkerung wurde an öffentlichen Anlässen und in der Regionalzeitung ausführlich orientiert. Zum Richtplan wurde ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt. In den diversen Verfahren wurden weder die Hochhausstandorte in Frage gestellt noch wurde eine Mitsprache der Bevölkerung bei der Festlegung der Gebäudehöhen gefordert. Zusammenfassend: Buchs hat seit der Zentrumsplanung in den 1990er Jahren gut strukturierte Planungsprozesse mit Beteiligungsmöglichkeiten für die Bürgerschaft.

Mit dem Entscheid zum Teilzonenplan «Chez Fritz» entscheiden Sie über das vorliegende Hochhausprojekt: Sagen Sie Ja, so laufen die Bewilligungsverfahren weiter, und es besteht die Chance für die Realisierung des Projekts. Sagen Sie Nein, so wird nicht gebaut. Dies kommuniziert der Stadtrat in Absprache mit der Bauherrschaft seit Januar 2015 so. Der Stadtrat begrüsst es, dass Sie entscheiden können: Soll dieses Projekt eine Chance erhalten oder soll nochmals ein mehrjähriger Planungsprozess beginnen und die heutige Situation vorläufig so bleiben?

Wohnen im Zentrum und mit Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gefragt, gerade auch für ältere Menschen!

Ich würde mich freuen, wenn der tolle neue Bahnhofplatz und unsere weithin geschätzte Bahnhofstrasse verbunden würden mit dem vorliegenden ausgereiften und städtebaulich vorzüglichen Projekt «Chez Fritz».

Daniel Gut
Stadtpräsident

Der jetzige Zustand der Parzelle «Chez Fritz» ist leider wenig einladend.

Bereits im Februar 2011 erarbeiteten Experten im Auftrag des Gemeinderats ein Hochhauskonzept für die Stadt Buchs. Ziel war es, mögliche Standorte von Hochhäusern zu definieren und so die Zentrumsplanung, die seit den 1990er-Jahren konsequent vorangetrieben worden war, weiterzuführen. Mit dem Hochhauskonzept wurden mögliche Standorte aus dem Masterplan von 2010 auch im kommunalen Richtplan definiert und klare Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten geschaffen. Neben einer Verdichtung im Zentrum will der Stadtrat auch einen Nutzen für die Öffentlichkeit und eine hohe architektonische Qualität sicherstellen.

Buchs wächst

Die Wohnbevölkerung von Buchs hat in den vergangenen zehn Jahren um rund 170 Personen pro Jahr zugenommen. Buchs weist rund 6'500 Arbeitsplätze auf. Das «Chez Fritz» Areal ist der Eingang zum «Integrierten Einkaufszentrum Buchs», welches sowohl für die Einwohner der Region als auch für die Buchser Wirtschaft von fundamentaler Bedeutung ist. Nicht zu unterschätzen ist auch der Beitrag der Bahnhofstrasse zur «Zentrumsfunktion», welche Buchs für die Region Werdenberg erbringt. Die urbane Situation ist einmalig in der Region und macht Buchs auch für eher städtisch orientierte Menschen attraktiv. Gleichzeitig belegt die Investitions- und Bautätigkeit im Zentrum den Glauben an die Zukunft des Standorts.

Städtebauliche Gesamtschau

Buchs kennt bereits seit längerem hohe Häuser und Bauten. Die Futtermühle Fichtenweg hat eine Höhe von 35 Metern, der Danzas Silo

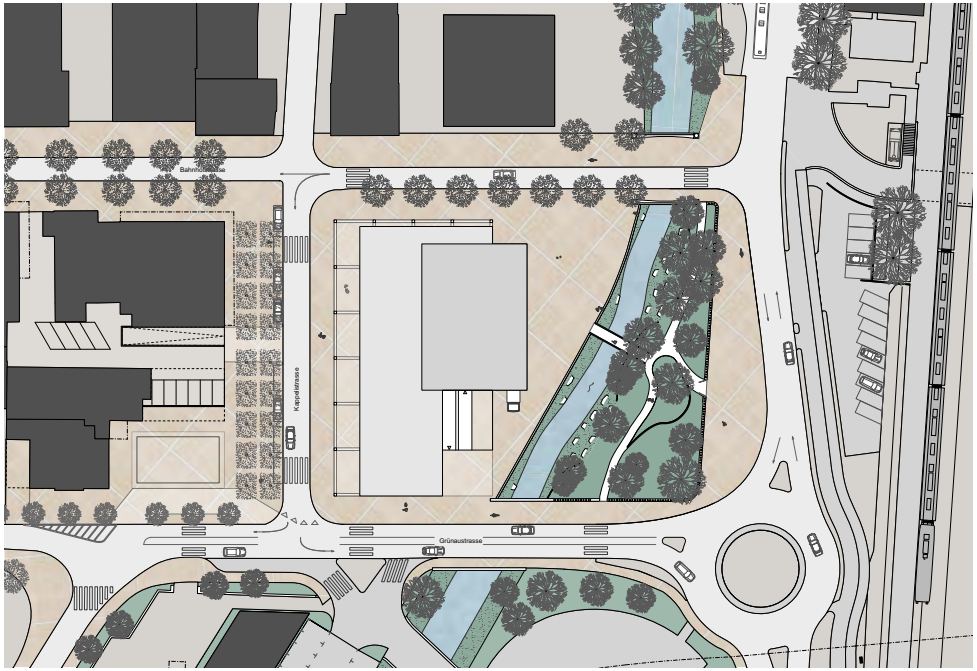
Mit dem vorliegenden Projekt erhält die Bahnhofstrasse ein markantes Eingangstor.

ist rund 60 Meter hoch, die höchsten Wohnhäuser an der Brunnenstrasse sind 40 und 43 Meter hoch, und die Höhe der Wohnhäuser an der Churerstrasse 82 und der Volksgartenstrasse 47 beträgt jeweils knapp 25 Meter. Diese Gebäude entwickelten sich, ebenso wie die reformierte Kirche mit einer Höhe von über 80 Metern, historisch und sie wurden aufgrund der jeweiligen Bedürfnisse erbaut. Mit einer städtebaulichen Gesamtschau, einem Hochhauskonzept und in Einzelfällen gar durch strategischen Landkauf wollte die Stadt Buchs gewährleisten, dass künftige Bauten hohen Ansprüchen genügen. Ein besonderes Augenmerk wurde dabei naturgemäss auf die Zentrumsentwicklung an der Bahnhofstrasse gerichtet.

Workshopverfahren

Für das «Chez-Fritz»-Areal wird seit Langem geplant. Das letzte konkrete Projekt, ein Hochhaus, scheiterte 2010 aufgrund der damaligen Interpretation des Dauerschattens, die aber heute anders ist. Damit künftige Planungen dennoch besser auf die Bedürfnisse der Anrainer und der Bevölkerung abgestimmt sind, führte die private Bauherrschaft ein Workshopverfahren durch. In diesem Ver-

Das Hochhauskonzept vom Februar 2011 definierte mögliche Hochhausstandorte, die dann in den Richtplan übernommeen wurden.



Grosszügige Freiräume um das Hochhaus gewähren Räume zum Verweilen.

fahren sollte eine städtebaulich vorzügliche Lösung, abgestimmt auf die Entwicklung des Bahnhofplatzes erarbeitet werden. Gleichzeitig sollte das Verfahren sicherstellen, dass Anstösser mitwirken und die Vertreter der Stadt die Anliegen der Öffentlichkeit in das rein private Projekt gebührend einbringen können. Das Ergebnis dieser Arbeiten wurde der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 8. Januar 2015 in der Aula Flös präsentiert.

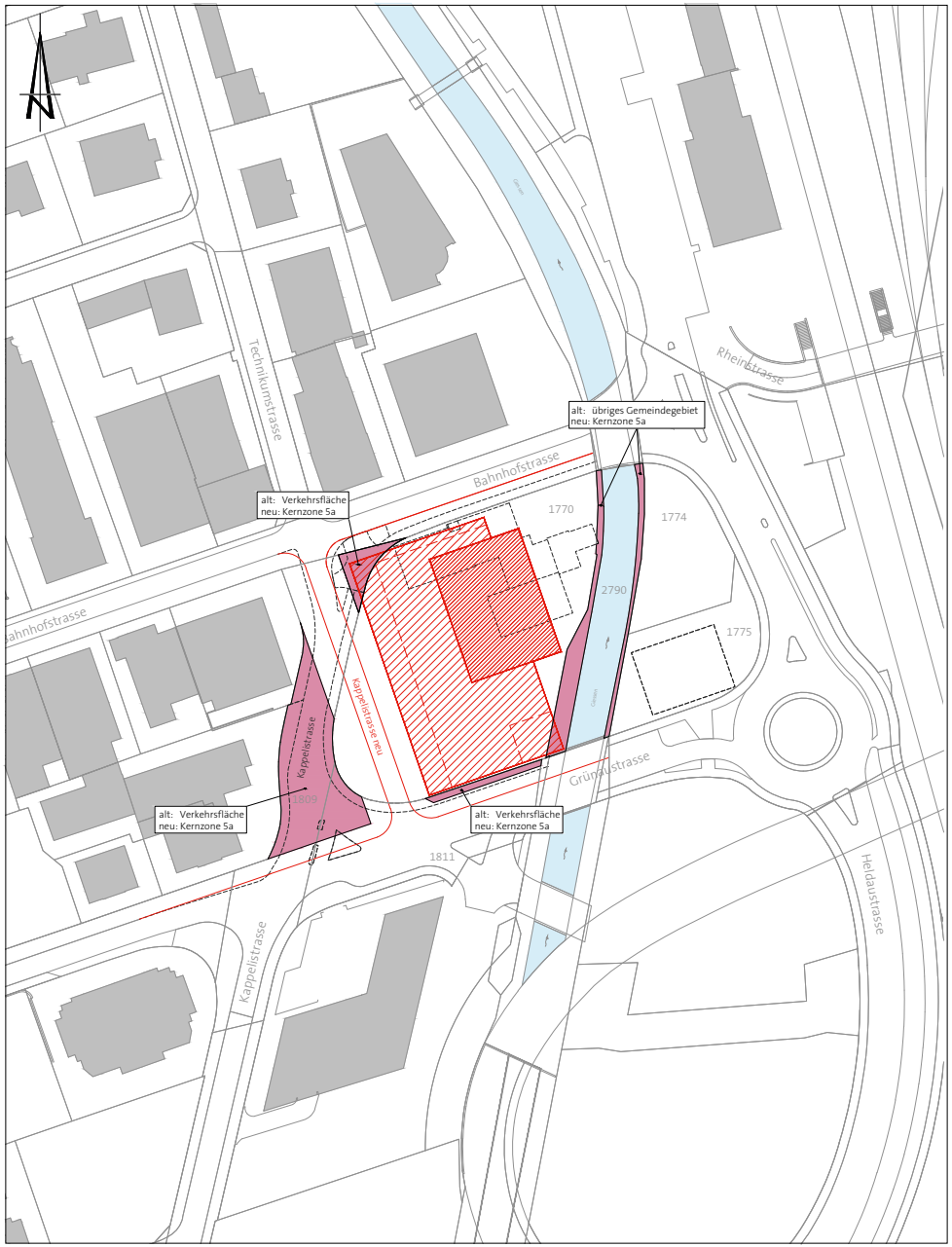
Gestaltungsplan «Chez Fritz»

Das Gebäude besteht aus einem knapp 14 Meter hohen rechteckigen, viergeschossigen Sockel mit einem teilweise integrierten Turm. Das Gesamtgebäude erreicht damit eine Höhe von rund 64 Metern. Im Vergleich zur übrigen neueren Bebauung entlang der Bahnhofstrasse wird der Sockel des Gebäudes niedriger gehalten. Das Gebäude weist durch seine städtebauliche Lage und seine architektonische Ausgestaltung keine Vorder- und/oder Rückseiten auf. Mit der Lage des Hochhauses wird der Auftakt zum Stadtkern betont. Das Gebäude reagiert hinsichtlich der horizontalen Ausdehnung und der Lage auf die umliegende städtebauliche Situation:

– Das Hochhaus und der neu gestaltete Bahnhofplatz schaffen ein stimmiges Gesamtensemble.
– Die Gebäudefluchten entlang der Bahnhof- und Grünaustrasse werden vom Sockel aufgenommen und in Richtung Bahnhof fortgeführt.
– Die Ostseite des Gebäudes bildet Richtung Bahnhof eine prominente Adresse. Das Hochhaus empfängt hier die Besucher und Bewohner über einen grosszügigen Vorplatz und mit einem Gartenrestaurant.
– Das Ladengeschoss orientiert sich auch zur Grünaustrasse. Das Gebäude schafft so einen attraktiven Empfang im Zentrum ebenfalls von der Rondelle her.
– Die Aufenthaltsqualität der neuen Kappelistrasse als Ladenstrasse wird gestärkt.
– Das Pärkli auf der Ostseite des Giessens ergänzt die Gestaltung des Bahnhofplatzes und soll ein interessanter Aufenthaltsort werden.

Schattenwurf

Stellte beim ersten Überbauungsprojekt der Dauerschattenwurf noch ein zentrales Problem dar, so konnte diese Frage mit dem vorliegenden Projekt gelöst werden. Verglichen mit der Regelbauweise weist das Gebäude in den überbauten Bereichen einen verminderten Dauerschattenwurf auf und beeinträchtigt so die Nachbarparzellen weniger stark. Durch die geringe Höhe des Sockelbaues wirkt das Gebäude leicht. Der hoch herausragende Turm wiederum beeinträchtigt die umliegenden Parzellen kaum. Mit seiner Höhe von 64 Metern stellt er auch kein Unikum für Buchs dar. Er überragt den SBB Silo, der eine Gesamthöhe von rund 60 Metern aufweist, nur knapp. Erfahrungsgemäss wird die Höhe



Mit dem Teilzonenplan Chez Fritz wird die Begradigung der Kappelistrasse möglich.

Mögliche Hochhausstandorte im Zentrum gemäss Hochhauskonzept.

des Turms von Passanten auf der Bahnhofstrasse wenig wahrgenommen werden, weil sich das Blickfeld normalerweise nur einige Meter in die Höhe erstreckt. Der Turm wird vor allem aus der Distanz wahrgenommen und kann vielleicht den Hochkamin der Kehrichtverbrennungsanlage als Wahrzeichen von Buchs ablösen…

Mögliche Nutzungen des Gebäudes

Die zentrale Lage mit idealen Einkaufsmöglichkeiten und optimaler Anbindung an den öffentlichen, aber auch den individuellen Verkehr macht die Wohnlage attraktiv für ältere Menschen, denen beispielsweise Wohnen mit Services angeboten werden kann. Jüngere Menschen werden sich an der Lebendigkeit des Zentrums freuen. Entsprechend sind im Turm kleinere Wohnungen vorgesehen. Im unteren Bereich sind Läden und je nach Bedarf Nutzungen wie Arztpraxen, Therapieräume, Fitnessstudios, usw. angedacht – ebenso wie ein Restaurant mit Gartenwirtschaft im Erdgeschoss. Denkbar ist – sollte das Bedürfnis bestehen – einen öffentlich zugänglicher Raum für kleinere Anlässe im obersten Turmgeschoss zu ermöglichen.

Teilzonenplan und Teilstrassenplan

Schon die Zentrumsplanung 1992 sah vor, die Kappelistrasse zu begradigen und so die bauliche Struktur zu vereinheitlichen. Das jetzige Gebäude der Mobiliar-Versicherung wurde aufgrund dieser Planungsvorgaben auf eine

begradigte Kappelistrasse ausgerichtet. Der vorliegende Teilzonenplan und Teilstrassenplan ist somit die logische Umsetzung der planerisch angedachten Zentrumsstrassengestaltung. Diese Umlegung der Kappelistrasse bedingt die Auflage eines Teilzonenplanes.
Auch wenn im Rahmen des Teilzonenplanes nur 869 Quadratmeter umgezont werden, bietet dieser Teilzonenplan doch die Möglichkeit, das letzte Wort über die städtebauliche Entwicklung – sprich den Bau des Hochhauses – in die Abstimmungskompetenz der Bürgerschaft zu legen. Mit der Annahme oder Ablehnung des Teilzonenplanes ist auch das vorliegende Projekt angenommen oder abgelehnt. Dies hat auch die Bauherrschaft so kommuniziert.

Zusammenfassung
Mit dem Bau eines Hochhauses wird die Aufwertung der Bahnhof- und Grünaustrasse konsequent fortgesetzt. Anstelle der jetzigen, unschönen Situation entsteht ein neues markantes Eingangstor. Das Hochhaus stärkt mit seiner Erscheinung zudem die Bahnhofstrasse als regionales Einkaufszentrum.
Die Verdichtung im Zentrum ermöglicht es, gemischte Nutzungsformen wie Einkaufen, Wohnen und Dienstleitungen und andere in einem Gebäude zu vereinen. Die vorzügliche Architektur schafft neue urbane Wohntypen und belebt damit das Zentrum auch ausserhalb der Einkaufszeiten. Mit der Neugestaltung des Bahnhofplatzes entsteht ein in sich stimmiges Gesamtensemble.
Das Workshopverfahren ermöglichte es der Stadt Buchs, die öffentlichen Interessen bereits im frühen Planungsstadium in die Überlegungen einfliessen zu lassen und die Anstösser mit einzubeziehen. Dies fand letztlich auch seinen Ausdruck in der vom kantonalen Hochbauamt attestierten städtebaulichen Qualität des vorliegenden Entwurfs.

Antrag
Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Teilzonenplan zuzustimmen.

Referendum Teilzonenplan «Chez Fritz»/ Stellungnahme des Referendumskomitees
Gemäss geltendem Baureglement ist im Ortszentrum von Buchs die Gebäudehöhe für alle Grundstücke auf maximal 18 m beschränkt. Das gilt auch für den Teilzonenplan «Chez Fritz», der zur Abstimmung gelangt. Trotzdem hat der Stadtrat ein Hochhaus von 64 m bewilligt.

Das Referendumskomitee beurteilt das Vorgehen des Stadtrats als unzulässig. Die demokratischen Mitwirkungsrechte der Stimmberechtigten werden verletzt. Nur wenn zuerst im Zonenplan und im Baureglement geregelt wird, wo in Buchs Hochhäuser gebaut werden und wie hoch diese sein dürfen, darf ein Hochhaus auch bewilligt werden. Ein Nein zum Teilzonenplan «Chez Fritz» schafft die Voraussetzung, diesen Weg zu gehen.

Der Bau von Hochhäusern in einem überbauten Gebiet wirft viele Fragen auf. Diese Fragen müssen unter Mitwirkung der Bevölkerung in einer verbindlichen Form geklärt werden, bevor gebaut wird. Wo soll in Buchs wie hoch gebaut werden dürfen? Was ist für unseren Ort grössenverträglich? Sind es im Zentrum 35 m, also doppelt so hoch wie heute? Oder wollen wir hier Häuser, die bis weit in die Spitze des Kirchturms hinaufragen und mit ihm in Konkurrenz treten? Und wenn ja, wie viele solche Häuser wollen wir?

Wenn es im Zentrum nur ein Hochhaus geben soll, sollte dann nicht das Dachgeschoss für die Öffentlichkeit zugänglich sein? Wenn der Bevölkerung die Schattenseiten des Gebäudes mit weniger Licht und Sonne sowie verstellter Sicht zugemutet werden, sollte sie als Ausgleich wenigstens die Möglichkeit haben, die Aussicht von ganz oben zu geniessen. In der Stadt St. Gallen dienen alle prägenden Hochhäuser einem öffentlichen Zweck und sind für die Allgemeinheit zugänglich (Rathaus, Kantonsspital, Bundesverwaltungsgericht, Fachhochschule).

stadt buchs