

Sondernutzungsplan Parkhof/Rhyner

Mitwirkungsbericht vom 24. März 2025



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan.
Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

Planungsbericht

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Planungsbericht			
128803	Die Mitte Buchs 9471 Buchs	Antrag / Bemerkung <i>Die Mitte Buchs wünscht Erläuterungen dazu, aufgrund welcher Überlegungen die Stadt Buchs der Bauherrin es ermöglichen möchte, auf insgesamt 105 Parkplätze zu verzichten (sprich: nicht zu realisieren) und wie sich die Stadt Buchs vorstellt, wo Bewohnende, Besuchende und Kunden der Liegenschaft parkieren, wenn aufgrund der fehlenden 105 Parkplätze zu wenig zu Verfügung stehen. Besten Dank!</i> Begründung <i>Die Mitte Buchs sieht eine Parkierungsverlagerung in die Quartiere als sehr problematisch an (vielleicht zu lösen mit dem Parkierungsreglement) und fragt sich, ob es fair und gerecht ist gegenüber zBsp. Eigenheimbesitzern, dass hier auf eine so hohe Anzahl zu realisierender Parkplätze verzichtet werden kann resp. "nur" eine Ersatzzahlung erfolgt.</i>	Antwort des Stadtrates Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen auf dem Baugrundstück nicht zu, erweisen sich die Kosten als unzumutbar oder können die Parkfelder aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen nicht erstellt werden, so sind in angemessener Nähe zum Baugrundstück entsprechende Fahrzeugabstellplätze zu beschaffen (sog. Realersatz). Ihre dauernde Verfügbarkeit muss durch Eintrag im Grundbuch sichergestellt sein (Art. 15 Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielflächen der Politischen Gemeinde Buchs; nachfolgend Parkplatzreglement). In angemessener Nähe zum Baugrundstück steht kein erhältliches Grundstück als Realersatz zur Verfügung. Auf den Grundstücken Areal «Ochsen/Pfrundgut» ist eine unabhängige Arealentwicklung in Planung. Die Baubewilligungsbehörde kann von der Erstellung eigener Fahrzeugabstellplätze oder von der Pflicht auf Realersatz ganz oder teilweise befreien, wenn es die Umstände rechtfertigen. Ersatzweise ist für jeden fehlenden Fahrzeugabstellplatz eine Ersatzabgabe von CHF 18'000 im Sektor «Zentrum» und CHF 10'000 im Sektor «Übriges Gebiet» zu entrichten. Die Entrichtung einer Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten öffentlichen Fahrzeugabstellplatz (Art. 16 Parkplatzreglement). Im vorliegenden Projekt werden die bestehenden Hochbauten abgebro-

Sondernutzungsplan Parkhof/Rhyner

Mitwirkungsbericht vom 24. März 2025



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan.
Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			chen. Das bestehende Untergeschoss mit Tiefgarage unter dem Parkhof wird auf das Grundstück Nr. 3053 (Rhyner) erweitert. Ein Abbruch des bestehenden Untergeschosses und Erweiterung auf zwei Untergeschosse wird aus gewässerschutzrechtlichen (Einbauten ins Grundwasser), bautechnischer (grossflächige Grundwasserabsenkung) und ökologischen (graue Energie) verzichtet. Wie andere Beispiele im Buchser Zentrum belegen, ist es in einer fünfgeschossigen Kernzone mit der realisierbaren Bruttogeschossflächen nicht möglich, die erforderliche Anzahl von Parklätzen gemäss Parkplatzreglement auf dem eigenen Grundstück ohne zwei Untergeschosse zu realisieren. Deshalb wurde in der Vergangenheit bei zahlreichen Projekten im Buchser Zentrum einen Teil der erforderlichen Pflichtparkplätze ausgelöst (langjährige Baubewilligungspraxis). Das Buchser Zentrum befindet sich gemäss «ÖV-Gütekasse» in den Gebieten A bis C. Der Bahnhof Buchs ist zu Fuss-, mit dem Velo oder ab der sich direkt vor dem Gebäude Parkhof/Rhyner befindenden «Bushaltestelle ewb» mit dem öffentlichen Verkehr gut zu erreichen. Eine Wildparkiererei auf öffentlichem Grund wird mit dem neuen Parkierungsreglement und der entsprechenden Parkplatzbewirtschaftung unterbunden. Für die Anlieferungen wurde für die beiden Grundstücke Nr. 3053 (Rhyner) und Nr. 3054 (Parkhof) je eine Anlieferungszone geplant. Der Parkplatznachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Mit dem Baugesuch ist ebenfalls ein Mobilitätskonzept einzureichen. Antrag wird abgelehnt

Sondernutzungsplan Parkhof/Rhyner

Mitwirkungsbericht vom 24. März 2025



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan.
Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
129019	Jürg Dommer 9471 Buchs SG 1	Antrag / Bemerkung <i>Die Bauherrschaft Parkhof sei zu verpflichten, vor Ort oder in unmittelbarer Umgebung den errechneten Bedarf von 131 Parkplätzen tatsächlich zur Verfügung zu stellen. Ein Gesuch, die Parkplätze durch Entrichtung der Ersatzabgabe auszukufen, sei abzuweisen.</i> Begründung <i>Zur Begründung des Antrags verweise ich vorab auf meinen Leserbrief im Werdenberger & Obertoggenburger vom 28.01.2025 (im Anhang). Es steht fest, dass die Überbauung "Parkhof" mit 101 Wohnungen sowie Verkaufs- und Gewerbeflächen einen tatsächlichen Bedarf an Parkplätzen hat, der ein Angebot von nur 47 Plätzen weit übersteigt. Die Parkplätze müssen auf Rechnung der Bauherrschaft vor Ort oder in unmittelbarer Umgebung tatsächlich zur Verfügung gestellt werden. Etwas anderes verträgt sich nicht mit dem öffentlichen Interesse (Schutz vor Verkehrsproblemen und vor ungedeckten Kosten bei der Erstellung von Parkraum, der mit einer Ersatzabgabe von CHF 18'000 je Platz nicht zu finanzieren ist), und es würde auch dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Grundeigentümer widersprechen. Der Sondernutzungsplan ist in Bezug auf die Parkierung nachzubessern.</i>	Antwort des Stadtrates siehe Begehren 128803 Antrag wird abgelehnt
129470	Niklaus Graf 9470 Buchs SG	Antrag / Bemerkung <i>4.7.3. Parkierungs- und Abstellmöglichkeiten (Parkhof/Rhyner) Die geplanten und angedachten Möglichkeiten sind nach Abgleich des Parkreglements der Stadt Buchs neu zu überdenken und zu bearbeiten bevor weitere Schritte unternommen werden!</i> Begründung	Antwort des Stadtrates siehe Begehren 128803 Antrag wird abgelehnt

Sondernutzungsplan Parkhof/Rhyner

Mitwirkungsbericht vom 24. März 2025



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan.
Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die neu zu erstellenden Abstellplätze Rhyner (in Tiefgarage) und die bestehenden Plätze Parkhof (ebenfalls in Tiefgarage) korrespondieren in keiner Weise mit den laut Reglement erforderlichen. Zumal die anfallenden Nutzflächen im UG durch zusätzliche Beanspruchungen der Infrastruktur (Lifтанlagen, Bautechnik Strom, Wasser, Heizung, Abwasser, etc.), sowie Durchfahrt zu den Abstellplätzen Rhyner beeinträchtigt werden. Gemäss der Stadt Buchs ist für fehlende Plätze ein Realersatz in geeigneter Distanz zu stellen oder eine Ersatzabgabe von Fr. 18'000.-- zu leisten. Jedoch fragt man sich wo und wie diese Ausweichmöglichkeiten zu realisieren sind. Die sowieso knappen Parkmöglichkeiten im Zentrum von Buchs dürften eine Knacknuss für Bauherr und Planer werden. Mieter oder Käufer von Wohnungen oder Büros dürften ohne geeignete Parkmöglichkeit von einem Engagement absehen! Bevor weiter über Planungen und allfällige Bewilligungen gesprochen wird, sollte ein diesbezüglich klares Konzept vorliegen.	
129149	Hansueli Heeb 9470 9470 Buchs SG	Antrag / Bemerkung Meiner Meinung nach ist es nicht ideal, die Parkplätze für diese Projekt auszulösen. Begründung Die zukünftigen Bewohner der neuen Wohnungen möchten ja sicher ihre Parkplatze "im Haus" haben.	Antwort des Stadtrates siehe Begehren 128803 Antrag wird abgelehnt
127174	Nico Thöni 9470 Buchs	Antrag / Bemerkung Überdenken der Gebäudelinen und Vordächer im Bezug auf die restliche Gestaltung der Bahnhofstrasse. Inklusive der Überarbeitung der Gebäude-	Antwort des Stadtrates Aufgrund des Fachberichts der städtebaulichen Kommission des Kantons

Sondernutzungsplan Parkhof/Rhyner

Mitwirkungsbericht vom 24. März 2025



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan.
Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		höhen. Begründung Abb. 7 Im Text ist von einer Wichtigkeit der Bezüge und der Linien an der Bahnhofstrasse die Rede. Jedoch ist klar ersichtlich mittels der Linien und der 3D Visualisierungen, dass das Rhyner Gebäude einen Vorsprung aufweist. Nicht nur in der Lage der Bahnhofstrasse auch in der Lage der Churerstrasse wirkt dieser Vorsprung sehr prominent und untypisch zur Bahnhofstrasse und dem Umgang der Gebäudekanten. Zusätzlich prominent wirkt das ganze auf der Abb. 10, wobei der Höhenunterschied eine noch grössere Rolle spielt. Mir ist es fremd, dass alle Bauprojekte an der Bahnhofstrasse die Gebäudehöhe einhalten und eine Einheit bilden ausser das Neubauprojekt. Für mich wäre eine Anpassung der Geschosshöhen sinnvoller als das Anbieten von überhöhten Wohnungen und das Herausstechen vom restlichen Bild der Bahnhofstrasse. Die Baubereiche leicht anzuheben und etwas über die Gebäudehöhe zu kommen wäre völlig in Ordnung und hier auch zielführend. Nicht jedoch mit +6m, was in der Baupraxis ungefähr 2 Geschossen gleichkommt.	St. Gallen (2. Lesung), wurden die Traufhöhen von Café Rhyner und Parkhof sorgfältig aufeinander abgestimmt. Der Abschluss der Bahnhofstrasse mit dem Gebäude Rhyner ist im Kontext der Entwicklung von Ochsen/Pfrundgut, Schulhausstrasse und Rathaus zu sehen. Antrag wird abgelehnt

Besondere Vorschriften

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Besondere Vorschriften			
127175	Nico Thöni 9470 Buchs	Antrag / Bemerkung Reduktion Parkplätze aufgrund eines Verkehrsgutachtens und nicht aufgrund von Pflanzung von Hochstammbäumen. Regelung über bereits 'zonierte' Begegnungszone an der Bahnhofstrasse im Bezug auf die zu erbrin-	Antwort des Stadtrates Das Zusammenspiel von Strasse, begleitenden Rändern, Plätzen und dem umliegenden Siedlungsraum prägt das Erscheinungsbild und damit das «Gesicht» einer Stadt. Dabei verlangen auch neuere Aufgaben des Kan-

Sondernutzungsplan Parkhof/Rhyner

Mitwirkungsbericht vom 24. März 2025



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan.
Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		genden Flächen. Begründung Art. 12 Autoabstellplätze <i>„Für die drei neu zusätzlich anzupflanzenden Hochstammbäume werden neun Parkplätze für den Parkplatznachweis gutgeschrieben.“</i> <i>Es ist für mich unvorstellbar, dass 3 Hochstammbäume einem Ersatzbeitrag von 162'000.- CHF (9 x 18'000.-CHF) gleichgestellt werden. Es wäre sinnvoller, wenn das Verkehrsgutachten analysiert, ob die vorgegebene Anzahl Parkplätze aufgrund der zentralen Lage und guter Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel prozentual unterschritten werden darf. Ein Baum hat kann keineswegs ein Ersatz für einen Parkplatz darstellen und ein Aussenraumkonzept wird sowieso vorgeschrieben.</i> Art. 20 Absatz 2 Kinderspielflächen <i>Die Flächen, welche da angerechnet werden, sind teilweise von der Stadt Buchs bereits als Begegnungszone ausgewiesen. Da wäre es gut eine Regelung oder sogar einen Grundbucheintrag mit einer Dienstbarkeit über diese Fläche für alle Grundeigentümer an der Bahnhofstrasse nachzuführen. Es kann nicht sein, dass private Flächen als bereits ‚belegt‘ betitelt werden und in der Fläche keinen Wert mehr haben obwohl vorgeschrieben wird, wie diese auszusehen haben. Im Allgemeinen sollte die Regelung in der Kernzone überarbeitet werden, da wahrscheinlich eher weniger Familien mit Kindern direkt an der Bahnhofstrasse leben und gar spielen möchten.</i>	tons St. Gallen, wie zum Beispiel Biodiversitätserhalt und Hitzeplanung, bei der Strassen- und Freiraumgestaltung berücksichtigt zu werden. Der Kanton St. Gallen erkennt den grossen Handlungsbedarf bei der Anpassung an den Klimawandel. Im Bericht der Regierung vom 24. August 2021 an den Kantonsrat über die «Strategie zur Anpassung an den Klimawandel im Kanton St. Gallen» werden zur Raumentwicklung Handlungsfelder mit grossem Handlungsbedarf formuliert. Unter anderem sollen dabei Massnahmen zur Erhöhung der Lebensqualität durch Beschattung und Begrünung gefördert werden. Die empfohlenen Massnahmen sind darüber hinaus in den diversen auf der Website des Kantons St. Gallen hochgeladenen Arbeitshilfen für eine klimafreundliche Raumentwicklung aufgeführt. Insbesondere Bäume wirken als Schattenspenden und durch die Wasserverdunstung über ihr Blattwerk spürbar kühlend. Darüber hinaus heizen sich beschattete Fassadenbereiche weniger stark auf. Weitere positive Eigenschaften der Bäume sind zudem etwa die Aufnahme von CO₂, die Abgabe von Sauerstoff oder das Filtern von Feinstaub aus der Luft. Das öffentliche Interesse am Biodiversitätserhalt, an der Hitzeplanung und der Bekämpfung der spürbaren Auswirkungen des Klimawandels ist daher als hoch zu gewichten. Ein grosser, mehrere Jahrzehnte alter Baum hat unter diesen Aspekten einen Wert von mehreren CHF 10'000. Die Gutschriftung von neun Parkplätzen für die Pflanzung von drei Hochstammbäumen auf dem öffentlich zugänglichen Platzbereich auf dem privaten Grundstück Nr. 3053 (Parkhof) ist deshalb gerechtfertigt. Antrag wird abgelehnt Für der Nachweis der Kinderspielflächen wird nur der Platzbereich und die Passage auf dem privaten Grundstück Nr. 3053 (Parkhof) gemäss Art. 20 der Besonderen Vorschriften angerechnet, welcher öffentlich zugänglich und eine entsprechender hoher Aufenthaltsqualität aufweist. Dies wird in den Besonderen Vorschriften noch präzisiert. Die Flächen entlang der

Sondernutzungsplan Parkhof/Rhyner

Mitwirkungsbericht vom 24. März 2025



Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan.
Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			Bahnhofstrasse im Strassenabstand werden nicht angerechnet.
			Kenntnisnahme

Richtprojekt Parkhof

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Richtprojekt Parkhof			

127042	Ernst Lippuner 9470 Buchs SG	Antrag / Bemerkung Kein Antrag. Begründung Ein städtebaulich tolles Projekt für Buchs. Gratulation an die Bauherrschaft.	Antwort des Stadtrates Kenntnisnahme
--------	---------------------------------	---	---

Verkehrserhebung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Verkehrserhebung			

127176	Nico Thöni 9470 Buchs	Antrag / Bemerkung Verkehrsgutachten zur Reduktion von Abstellplätzen. Überarbeitung Anlieferung Kantonsstrasse. Begründung Meines Erachtens sehe ich die Anlieferung und oder den Parkplatz an der Kantonsstrasse an diesem zentralen Knotenpunkt schwierig. Falls möglich	Antwort des Stadtrates Für Anlieferungen wurde für die beiden Grundstücke Nr. 3053 (Rhyner) und Nr. 3054 (Parkhof) je eine Anlieferungszone geplant. Die Anlieferungen wurden im Planungsprozess intensiv untersucht und mit allen zuständigen kommunalen und kantonalen Stellen besprochen und durch diese gutgeheissen. Die Anlieferung Rhyner an der Churerstrasse wird zusätzlich
--------	--------------------------	--	---

Sondernutzungsplan Parkhof/Rhyner

Mitwirkungsbericht vom 24. März 2025



**Die öffentliche Mitwirkung und Antwort des Stadtrates bezieht sich formell ausschliesslich auf das Planverfahren zum Sondernutzungsplan.
Das Baugesuch wird in einem separaten Verfahren ausgeschrieben.**

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<i>sollten andere Anlieferungswege geprüft werden oder eine direkte Anlieferung über die Bahnhofstrasse. Allenfalls könnte bei der geplanten Entsorgungsstelle eine Anlieferung stattfinden, denn da wurde ebenfalls geprüft ob das mit einem LKW möglich ist.</i>	mit einem versenkbaren Poller ausgerüstet, um das unberechtigte Abstellen von Fahrzeugen zu verhindern (Art. 13 Besondere Vorschriften zum Sondernutzungsplan). Antrag wird abgelehnt