

Teilzonenplanrevision und Gestaltungsplan «Steinachermatt»



Gemeinde Buchs

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

13. April 2026

Impressum

Auftrag	Teilzonenplanrevision Gestaltungsplan Steinachermatt
Auftraggeberin	Erbengemeinschaft Keiser, Kirchenfeldstrasse 12, 3005 Bern
Bauherrenvertretung/Gesamtprojektleitung	Noovas AG, Allmendstrasse 39, 3014 Bern
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	David Waltisberg, MSc Raumentwicklung und Infrastruktursysteme ETH david.waltisberg@planteam.ch, 041 469 44 52 Jan Künstner, MSc ETH Architektur jan.kuenstner@planteam.ch, 041 469 44 39
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	buc_GPSteinachermatt_rpv47_260413docx
Auftragsnummer	628.110
Version	1.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Perimeter	6
1.4	Beteiligte	7
1.5	Umfang der Planungsvorlage	8
1.6	Planungsablauf	8
1.7	Mitwirkung und regionale Stellungnahme	9
2.	Rahmenbedingungen und Grundlagen	10
2.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	10
2.2	Kantonale Vorgaben	10
2.3	Agglomerationsraum AareLand	11
2.4	Räumliches Entwicklungskonzept	12
2.5	Nutzungsplanung	12
2.6	Wald und Hecken	14
2.7	Klimaanalysekarte	15
2.8	Amphibienlaichgebiete, Amphibienzugstellen und Inventar	16
2.9	Grundwasser	16
2.10	Verkehrliche Rahmenbedingungen	16
2.11	Archäologische Fundstellen	18
2.12	Naturgefahren	19
2.13	Störfall	20
2.14	Weitere Themen	21
3.	Konzeptentwicklung	22
3.1	Qualitätsverfahren	22
3.2	Weiterbearbeitung	24
3.3	Richtprojekte Architektur	24
3.4	Farb- und Materialkonzept	26
3.5	Umgebung und Freiraum	27
3.6	Mobilität	30
3.7	Energie und Nachhaltigkeit	31
3.8	Lärm	32
3.9	Hindernisfreies Bauen	33

4.	Teilrevision der Ortsplanung	34
4.1	Anpassung der BNO	34
4.2	Anpassung des Zonenplans	35
5.	Gestaltungsplan Steinachermatt	36
5.1	Situationsplan 1:500	36
5.1.1	Baubereiche	36
5.1.2	Umgebungsbereiche	37
5.1.3	Erschliessung	38
5.2	Sondernutzungsvorschriften	38
5.2.1	Allgemeine Bestimmungen	38
5.2.2	Art und Mass der baulichen Nutzung	39
5.2.3	Umgebung und Freiraum	40
5.2.4	Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen	40
5.2.5	Umwelt	41
5.2.6	Schlussbestimmungen	41
6.	Würdigung der Planung	42
6.1	Verhältnis zur übergeordneten Planung	42
6.2	Verhältnis zur kommunalen Nutzungsplanung	42
6.3	Schlusswürdigung	42

1. Anlass der Planung

1.1 Ausgangslage

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt das Areal Steinachermatt im Norden von Buchs, angrenzend an die Stadt Aarau, einer qualitätsvollen Innenentwicklung zuzuführen. Das Areal wurde im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision als bedeutende kommunale Entwicklungsfläche identifiziert.

Zur Erarbeitung eines geeigneten städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts führte die Grundeigentümerschaft gemeinsam mit der NOOVAS AG im Herbst 2024/Frühjahr 2025 einen Studienauftrag nach SIA 143 durch. Das Siegerprojekt wurde im Herbst 2025 in ein Richtprojekt Architektur und ein Richtprojekt Umgebung überführt und bildet die Grundlage für die vorliegende Teilzonenplanrevision und den Gestaltungsplan.

Die Gemeinde Buchs unterstützt die geordnete Weiterentwicklung des Gebiets und strebt eine planungsrechtliche Sicherung der im Verfahren erarbeiteten Qualitäten an. Mit der Teilzonenplanrevision und dem Gestaltungsplan sollen daher die städtebaulichen Grundzüge, die Baubereiche, die Freiraumqualitäten sowie die Erschliessungs- und Umwelanforderungen verbindlich festgelegt werden. Ebenso wird damit die raumplanerische Grundlage für das Projekt geschaffen.

1.2 Aufgabenstellung

Die übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Gemeinde, sowie das Richtprojekt «Architektur und Umgebung», das auf Basis des Studienverfahrens weiterentwickelt wurde, diente als Grundlage zur Entwicklung des Gestaltungsplanes sowie der Teilrevision der Ortsplanung. Ziel ist es, die Ergebnisse des Studienauftrags und die Qualitäten der Richtprojekte (inkl. Umgebungsgestaltung) planungsrechtlich zu sichern. Mit diesem Verfahrensschritt wurde die Planteam S AG, Luzern beauftragt.

Parallel dazu wurden auch alle dafür nötigen Fachabklärungen (Verkehr, Lärm, Energie, Brandschutz und Entsorgung) erstellt sowie die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Teilrevision der BNO in die Wege geleitet. Bestandteil des Gestaltungsplans sind der Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften sowie der vorliegende Bericht nach RPV Art. 47.

1.3 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen 993 und 1861.. Das Areal liegt in der Talsenke der Suhre und wird durch markante Verkehrsträger räumlich gefasst: Im Norden verläuft die Nationalstrasse A1R, im Westen die Kantonsstrasse K209 und im Süden die SBB-Bahnlinie. Östlich schliesst eine gewerblich geprägte Siedlungszone an, gefolgt von der Suhre, welche als übergeordnet bedeutendes Freiraumelement der Gemeinde Buchs eine wichtige freiräumliche Funktion übernimmt.

Trotz der infrastrukturell stark beanspruchten Umgebung weist das Gebiet eine überraschend hohe landschaftliche Eigenständigkeit auf. Es bildet eine abgeschlossene grüne Insel, deren Charakter wesentlich durch den grundwassergespeisten Weiher im südlichen Teil der Parzelle 993 sowie den ihn umgebenden Gehölzsaum geprägt wird. Die Topografie ist durch die frühere Nutzung als Kiesgrube deutlich modelliert und führt zu einer markanten Höhengliederung des Geländes.

Das Areal ist heute weitgehend brachliegend und nur punktuell bebaut. Aufgrund seiner Grösse, seiner strategischen Lage im Siedlungsgefüge von Buchs und seiner besonderen landschaftlichen Qualitäten stellt die Steinachermatt eine der bedeutendsten Entwicklungsflächen der Gemeinde dar. Mit der angestrebten baulichen Transformation bietet sich die Chance, einen Ort mit hoher ökologischer, freiräumlicher und städtebaulicher Qualität zu entwickeln und den Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaft langfristig zu stärken.

	Legende
Parzelle Nr. 993 und 1861	hellblau
Eisenbahn	grün
Nationalstrasse (A1R)	Violett
Kantonsstrassen	Rot, orange, gelb

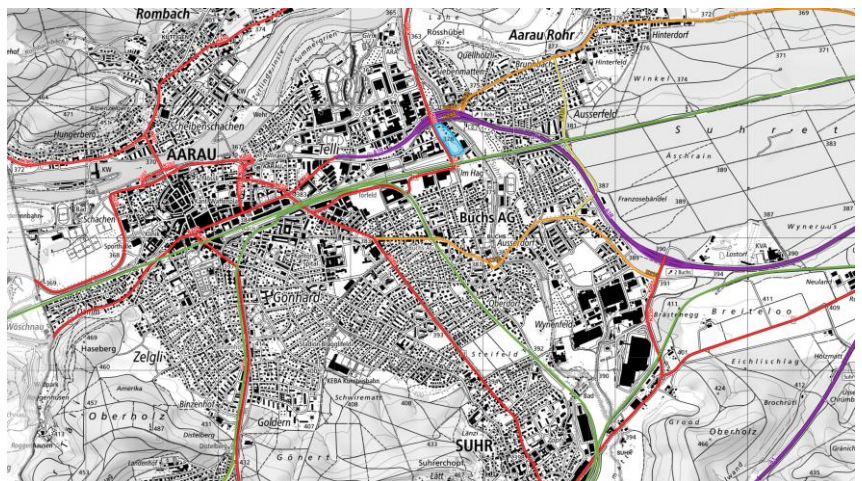


Abbildung 1: Grossräumliche Umgebung des Perimeters mit National- und Kantonstrassen sowie Eisenbahnlinien, Quelle: Geoportal www.ag.ch

Legende
Gestaltungsplanperimeter violett

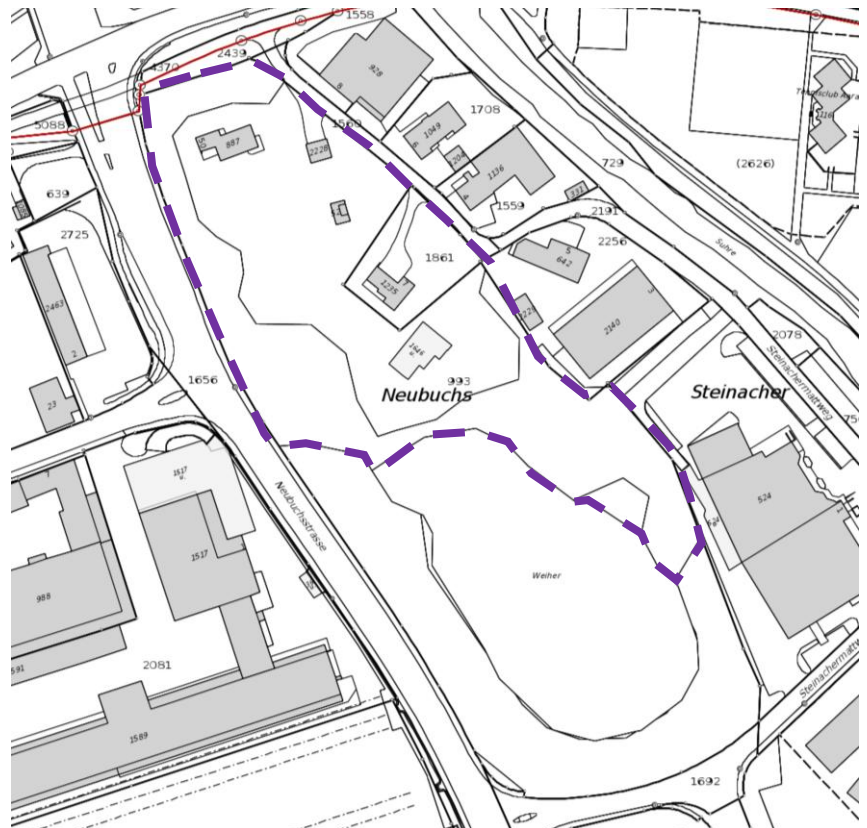


Abbildung 3: Grossräumliche Umgebung des Perimeters mit National- und Kantonstrassen sowie Eisenbahnliesen, Quelle: Geoportal www.ag.ch)

1.4 Beteiligte

Auftraggeberin und Investorin ist die Erbgemeinschaft Keiser, Kirchenfeldstrasse 12, 3005 Bern. Sie wird begleitet durch folgende Fachpersonen:

- Bauherrenvertretung/Gesamtprojektleitung:
 - Noovas AG, Allmendstrasse 39, 3014 Bern
- Teilrevision der Ortsplanung und Gestaltungsplan:
 - David Waltisberg und Jan Künstner; Planteam S AG
- Richtprojekte:
 - Architektur: Atelier 5 Architektur und Planung AG, Bern
 - Umgebung: Appert Zwahlen Partner AG, Cham
- Lärmschutznachweis: IPSO ECO AG, Rothenburg
- Verkehrsgutachten: Viaplan AG, Sursee
- Energiekonzept: EPRO Engineering, Gümligen

1.5 Umfang der Planungsvorlage

Verbindliche Bestandteile:

- Anpassung BNO vom 18. Dezember 2025
- Anpassung Zonenplan vom 18. Dezember 2025
- Gestaltungsplan:
 - *Situationsplan EG Keiser Steinachermatt 1:500 vom 13. April 2026*
 - *Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan 13. April 2026*

Wegleitend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- *Richtprojekt Architektur, Atelier 5 Architektur und Planung AG, Bern vom 10. Oktober 2025*
- *Richtprojekt Umgebung, Appert Zwahlen Partner AG, Cham vom 17. November 2025*

Orientierend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- *Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13. April 2026*
- *Lärmgutachten, IPSO ECO AG, Rothenburg vom 07. November 2025*
- *Gutachten Grundwasser, NIS und Archäologie, IPSO ECO AG, Rothenburg vom 19. November 2025*
- *Verkehrsgutachten, Viaplan AG, Sursee vom 24. März 2026*
- *Schlussbericht Studienauftrag vom 19. Juni 2025*
- *Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 15. April 2026, inkl. Anhang*

1.6 Planungsablauf

Studienauftrag	Juli 2024 bis Juni 2025
Richtprojekt, Fachgutachten, BNO-Änderung	Juli 2025 bis Oktober 2025
Vorstellung Richtprojekt bei Gemeinde	November 2025
Erarbeitung Gestaltungsplan	Oktober 2025 – November 2025
Vorstellung bei Gemeinde	Dezember 2025
Eingabe/Vorprüfung Gestaltungsplan und BNO-Änderung bei Gemeinde	März 2026 – Mai 2026

Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	Juni 2026
Öffentliche Auflage	Q4 2026 / Q1 2027
Einwendungsverhandlungen	Anschliessend
Beschluss TZP durch Einwohnerrat / Beschluss Gestaltungsplan Gemeinderat	Anschliessend
Genehmigungsverfahren	Anschliessend

1.7 Mitwirkung und regionale Stellungnahme

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird die öffentliche Mitwirkung gemäss § 3 BauG durchgeführt. Die Bevölkerung erhält dabei die Möglichkeit, sich über die Ziele und Inhalte des Gestaltungsplans zu informieren und Stellung zu nehmen. Die Mitwirkung umfasst eine öffentliche Auflage der Planungsunterlagen sowie eine Informationsmöglichkeit für interessierte Personen.

Parallel zur Mitwirkung wird durch die Gemeinde eine regionale Stellungnahme eingeholt. Sie dient der Abstimmung des Vorhabens mit den regionalen Entwicklungszielen und stellt sicher, dass der Gestaltungsplan den Vorgaben der Regionalplanung sowie den funktionalen Anforderungen des übergeordneten Siedlungsgefüges entspricht. Die regionale Stellungnahme beurteilt insbesondere die siedlungs- und verkehrsplanerischen Auswirkungen des Projekts und prüft dessen Kompatibilität mit den regionalen Leitbildern.

2. Rahmenbedingungen und Grundlagen

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Im März 2013 wurde das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) von der Schweizer Bevölkerung angenommen mit dem Ziel, die Zersiedlung in der Schweiz zu stoppen, mit dem Boden haushälterisch umzugehen und die Schaffung kompakter Siedlungen konsequenter umzusetzen. Das revidierte RPG trat per 1. Mai 2014 in Kraft. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll durch eine verdichtete Bauweise und eine bessere Ausnützung der bereits bebauten und brachliegenden Flächen gefördert werden.

Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten bundesrechtlichen Zielen der Raumplanung. Insbesondere indem Baulandreserven mobilisiert werden, die Nutzung des Bodens haushälterisch mit hoher Dichte erfolgt und die Entwicklung in hoher Qualität passiert.

2.2 Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan weist das Gebiet Steinachermatt dem Siedlungsgebiet zu und bestätigt dessen Rolle im Übergang zwischen Buchs und der Stadt Aarau. Das Areal befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe eines Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von kantonaler Bedeutung, was die strategische Bedeutung des Standorts zusätzlich unterstreicht.

Östlich grenzt das Gebiet an einen Abschnitt der Suhre, der im Richtplan als Gebiet für eine mögliche Wasserkraftnutzung bezeichnet ist, sowie an eine Zone, die als vorrangiges Grundwassergebiet von kantonaler Bedeutung ausgewiesen ist. Südlich befindet sich die Bahntrasse der SBB, ebenfalls ein Verkehrsträger von kantonaler Bedeutung. Diese Rahmenbedingungen verdeutlichen die besondere Lage des Areals im Spannungsfeld zwischen Siedlungsentwicklung, Energieplanung und Grundwasserschutz.

Mit der geplanten Überbauung und deren planungsrechtlicher Sicherung an einer zentrumsnahen Lage im Agglomerationsraum Aarau werden die Ziele des kantonalen Richtplans gestützt. Der Kanton erwartet gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, dass die Gemeinden aufzeigen, wie sie mit ihren Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele erfüllen.

- Siedlungsgebiet
- Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kant. / reg. Bedeutung
- „Dichten und Freiraum sichern“
- Betrieb, Erneuerung, Neubau von Wasserkraftwerken
- Vorrangiges Grundwassergebiet von kantonomer Bedeutung



Abbildung 4: Ausschnitt kantonaler Richtplan (Januar 2025)

2.3 Agglomerationsraum AareLand

Die 5. Generation des Agglomerationsprogramm AareLand wurde im Mai 2025 verabschiedet und zeigt, dass das Areal im Agglomerationskernraum der Stadt Aarau liegt und städtebauliche weiterentwickelt werde soll. Dementsprechend ist die geplante Gebietsverdichtung im Sinn der angestrebten Ziele des Agglomerationsprogramms.

Legende

- Siedlung**
- Zentren des AareLand
- Agglomerationskernraum städtebaulich weiterentwickeln
- Agglomerationskorridore verdichten und Freiräume sichern
- Ländlicher Agglomerationsraum erhalten und Dorfstrukturen bewahren
- Entwicklungsgebiete Wohnen
- Entwicklungsgebiete Arbeiten
- Logistik**
- Entwicklungsgebiete mit Schwerpunkt Logistik
- City-Logistik-Systeme
- Potenzielle CST-Hubstandorte (nach offenes Sachplanverfahren)
- Landschaft / Naherholung**
- Aare- und Flusslandschaften Identität, Zugänglichkeit, Ökologie
- Siedlungsnaher Erholungsgebiete Zugänglichkeit, Ökologie
- Siedlungsachsen und ökologische Vernetzungsachsen
- Verkehr**
- Bahnlinie
- Bahnhaltestelle
- Verkehrsdrehscheibe
- Hochleistungsstrasse mit Anschluss
- Hauptverkehrsstrasse
- Korridore Velovorszugsrouten

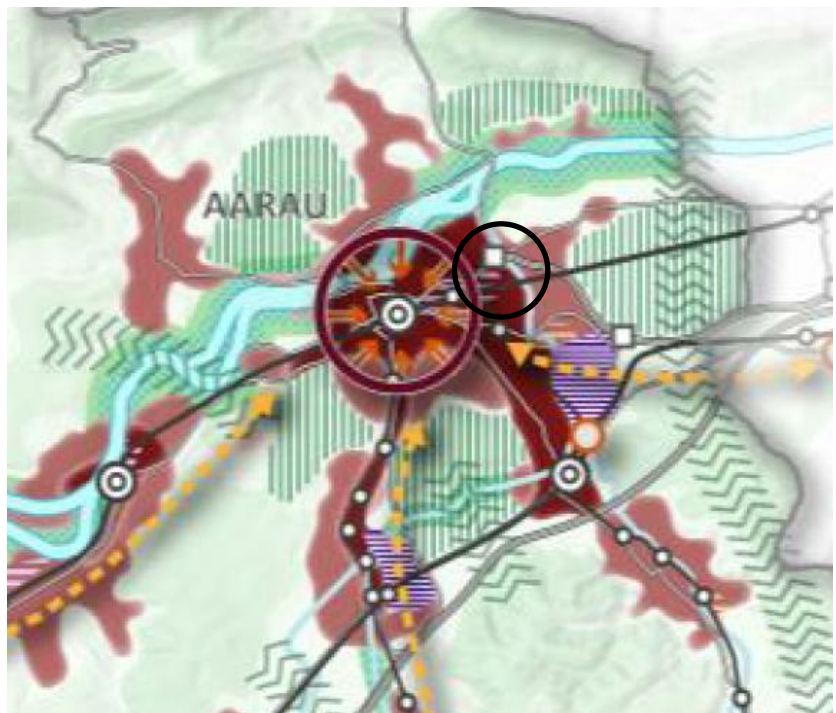


Abbildung 5: Agglomerationsraum AareLand, Mai 2025

2.4 Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Buchs hat im Jahr 2017 ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses zeigt, dass das betreffende Gebiet umgeben ist von kommunal und kantonal bedeutende Verkehrsachsen. Zudem befindet sich mit dem Nebenfluss Suhre im Osten eine bedeutende Grün- und Freifläche der Gemeinde Buchs unweit des Areals. Das REK verdeutlicht den inselartigen Charakter dieses Gebietes und zeigt die besondere räumliche Ausgangslage. Der Bericht prognostiziert zudem ein erhebliches Bevölkerungswachstum für die Gemeinde Buchs. Mit der geplanten Überbauung kann auf den steigenden Bedarf an Wohnraum reagiert werden.



Abbildung 6: Entwicklungskonzept der Gemeinde Buchs, Mai 2017

2.5 Nutzungsplanung

Die Parzellen Nr. 993 und Nr. 1861 wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 4. April 2023 bewusst ausgenommen. Dies, um die zukünftige Entwicklung in einem Studienauftrag zu präzisieren und anschliessend die nötige Zonenplanänderung durchzuführen. Bis zur Inkraftsetzung der hier vorliegenden Teilrevision gelten für diese Parzellen weiterhin die Bestimmungen der Wohnzone b gemäss Fassung vom 05. April 2016:

- Die Wohnzonen W b dient dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- sowie bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.
- In dem betreffenden Gebiet der Parzellen 993 und 1861 gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Parzelle Nr.	993, 1861
Bauzone	Wohnzone b
Ausnutzungsziffer	N: 0.5 / A: 0.55
Gebäudehöhe in Metern	N: 7m / A: 7m
Firsthöhe in Metern	N: 10m / A: 10m
Grenzabstand klein	4m
Grenzabstand gross	8m
Empfindlichkeitsstufe	II

Die Abkürzung N bezeichnet die Normalbebauung und die Abkürzung A die Arealüberbauung. Die Arealüberbauung erlaubt laut kantonalen Vorgaben gestützt auf bestimmte Qualitätsrichtlinien ein leicht höheres Nutzungsmass.

Legende

Nutzungszonen

Bauzonen:

- Wa Wohnzone a, ES II
- Ga Gartensitzzone, ES II
- Wb Wohnzone b, ES II
- WA Wohn- und Arbeitszone, ES III
- WAF Wohn- und Arbeitszone Fabrikweg, ES III
- ZM Zentrumzone Mittelortstrasse, ES III
- ZA Zentrumzone Aaraustrasse, ES III
- A I Arbeitszone I, ES III
- A II Arbeitszone II, ES IV
- OBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ES III / III
- G Grünzone, ES II
- GnF Grünzone Familiengärten, ES III
- Wohzone b gemäss § 70 Abs. 2 BNO, ES II
- Industriezone I gemäss § 70 Abs. 3 BNO, ES IV
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss § 70 Abs. 3 BNO, ES III

Zone ausserhalb des Baugebiets

- H Zone Hausierermatt, ES III
- L Landschaftszone, ES III
- NG Naturschutzzone, ES III
- Naturschutzzone Losterf, Bereich A gemäss § 70 Abs. 3 BNO, ES III
- Naturschutzzone Wald Losterf, Bereich B gemäss § 70 Abs. 3 BNO, ES III

Schutzzonen / Gebiete / Objekte

Überlegte Zonen / Gebiete / Objekte

- Pflichtgestaltungsplangebiet
- Strukturgebiet
- Gewässersum innerhalb Bauzone
- Gewässersum ausserhalb Bauzone
- Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmbelastung
- Witterkorridor
- Einzelbäume
- Hecke, Ufer-, Feldgehölz
- Baumreihe, Allee
- Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 40 BNO
- Kulturobjekt gemäss § 41 BNO
- Wasser geschützt
- Gebiete Steinachermatt und Losterf, ausgeklammert von der Gesamtrevision gemäss § 70 BNO Abs. 2 und 3

Orientierungsinhalt

- Gemeindegrenze
- Kantonale Denkmalschutzobjekte
- Gebiete mit rechtsgültigem Gestaltungsplan
- Wald
- Aufforstung
- Waldgrenze nach § 3 Waldverordnung vom 16. Dezember 1998
- Gewässer / Bachlauf
- Grundwasserfassung mit Schutzzonen
- Fruchtlofigkeiten (sehr gute oder gute Eignung)
- Fruchtlofigkeiten (bedingte Eignung)

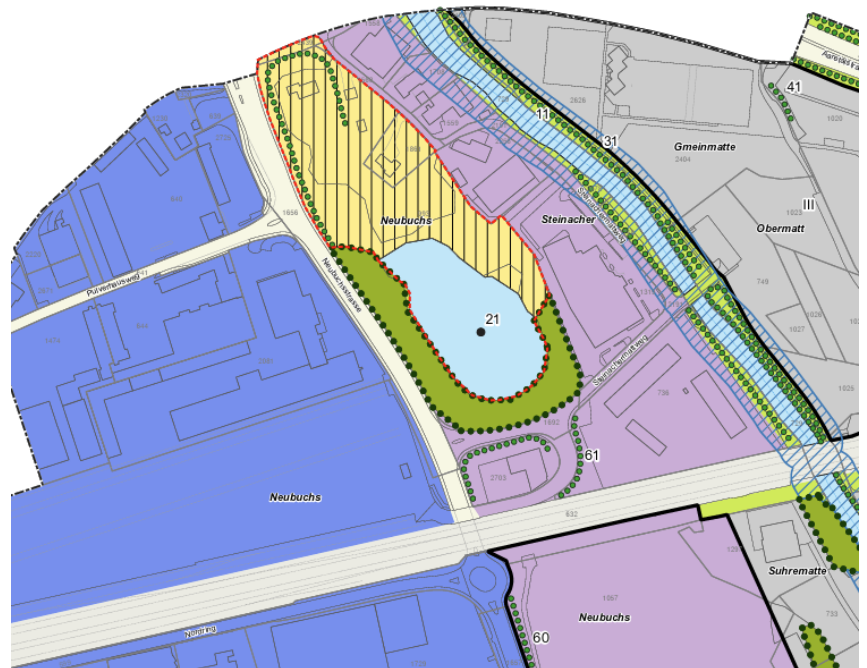


Abbildung 7: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (verbindlicher Planinhalt)

Weitere Vorgaben aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind:

- Gemäss § 52 der BNO der Gemeinde Buchs sind in Mehrfamilienhäuser ausreichend dimensionierte Nebenräume bereitzustellen. Pro Wohnung ist ein Abstellraum von mindestens 4 m² im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung erforderlich. Zusätzlich müssen Kellerräume mit einer Mindestfläche von 5 m² für Einzimmerwohnungen sowie je 1 m² zusätzlicher Fläche pro weitere Zimmer geschaffen werden. Diese Räume dienen der funktionalen Ergänzung des Wohnraums und stellen eine angemessene Grundversorgung sicher.
- Die Anzahl erstellbarer Parkfelder richtet sich gemäss § 53 der BNO Buchs nach dem kantonalen Recht. Bei Bauvorhaben mit mehr als zehn Pflichtparkfeldern kann die Gemeinde verlangen, dass die Parkierung ganz oder teilweise unterirdisch erfolgt.
- Bei Gebäuden mit vier oder mehr Wohnungen sind gemäss § 54 der BNO grosszügige, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, E-Bikes, Motorfahräder, Motorräder, Fahrradanhänger und Kinderwagen bereitzustellen. Bedarfsermittlung und Ausgestaltung richten sich nach den einschlägigen kantonalen Normen. Velo-Infrastrukturen sind so zu gestalten, dass Nutzerinnen und Nutzer sicher und hindernisfrei geführt werden.
- Umfangreiche Vorgaben zur Umgebungsgestaltung in § 57. Dazu gehören grosszügige Grünbereiche, die Reduktion von versiegelten Flächen (max. 1/5), ausreichende Beschattung und standortgerechte, einheimische Pflanzen. Die Umgebungsgestaltung muss dabei integraler Bestandteil des Bauprojekts sein.

Diese weiteren Vorgaben aus der BNO waren Bestandteil des Studienauftrages und sind für das vorliegende Projekt verbindlich.

Wohnzone b (neu)

In der rechtskräftigen BNO gibt es ebenfalls eine Wohnzone b (vgl. §18 Bauzonen, BNO Buchs). Das Areal wird in diese Zone umgezont (vgl. Kap. 4).

2.6 Wald und Hecken

Gemäss der Naturschutzunterhalt-Karte befindet sich im nördlichen Teil des Perimeters eine Hecke. Im Süden der Parzelle 993, südwestlich des Weiherufers, befindet sich ein Wald.

Der Wald auf der Parzelle 993 bleibt bestehen. Der Waldabstand von 18m (§ 48 BauG, Kt. AG) muss bei der Überbauung eingehalten werden.

Die Hecke auf der Parzelle 993 steht unter Schutz.

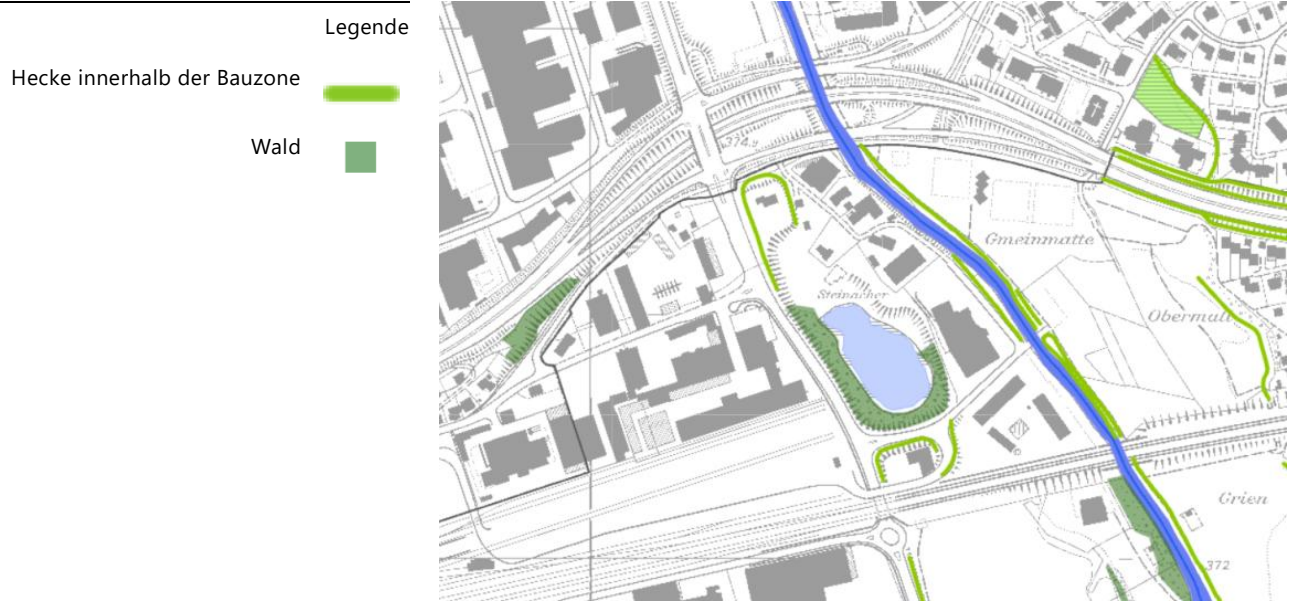


Abbildung 9: Naturschutzunterhalt, (Quelle: ag.ch)

2.7 Klimaanalysekarte

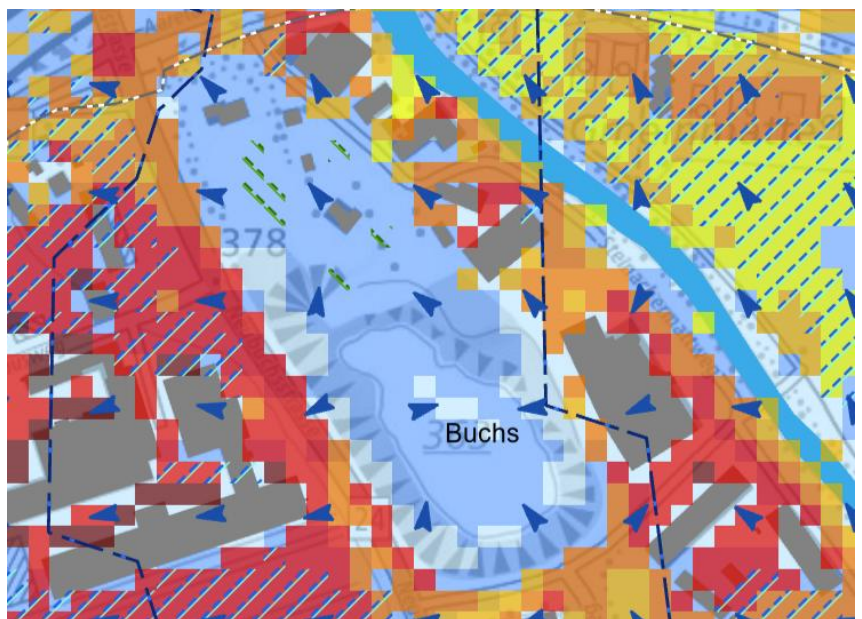


Abbildung 3: Klimakarte, Quelle: Agis

Die Klimaanalysekarte des Kantons zeigt schon heute, dass das Areal im Vergleich zur Umgebung aufgrund seiner strukturellen Beschaffenheit (Wald, Gehölze, Wasser), einen wichtigen Beitrag zur Kühlung des Stadtraumes leistet. Zudem zeigt sich, dass der wichtige Kältestrom (vor allem Nachts) von Südost nach Nordwest zieht.

Damit das Areal auch zukünftig seinen Beitrag zur Hitzeminderung leistet, sind die Gebäude so gesetzt, dass die Kaltluftströme nicht unterbrochen

werden (keine Riegelbauten Quer zur Strömungsrichtung) und die bestehende Grüninfrastruktur bleibt erhalten und wird sogar gestärkt.

2.8 Amphibienlaichgebiete, Amphibienzugstellen und Inventar

Auf der Parzelle Nr. 993 ist ein Amphibieninventar von den Jahren 78/79 und 91/92 zu verzeichnen.

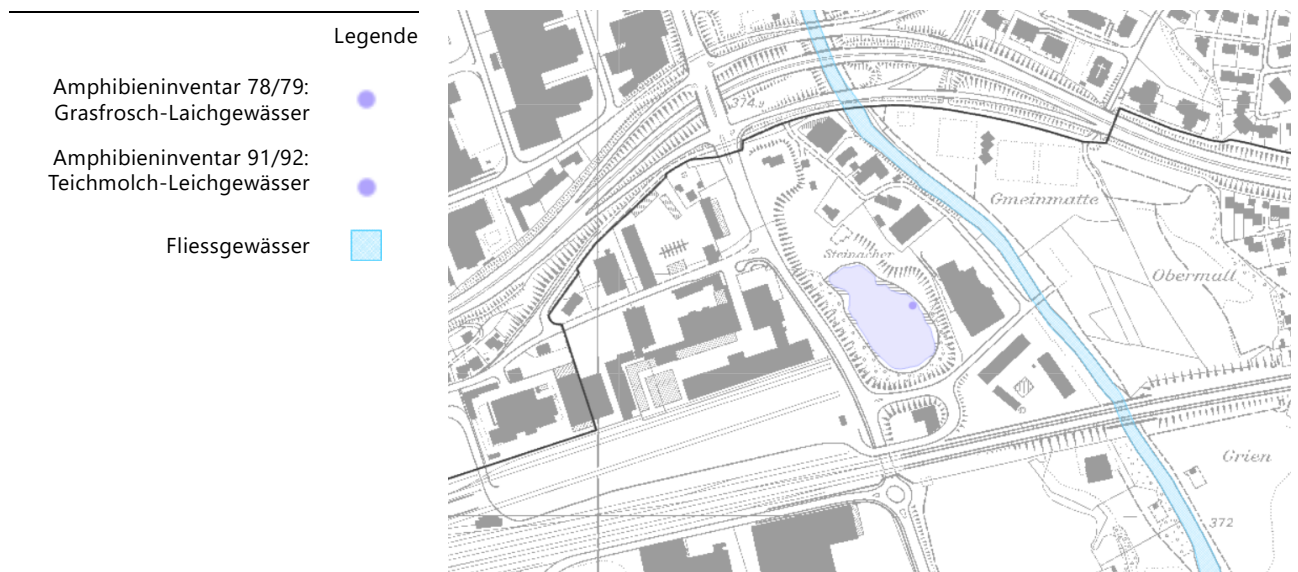


Abbildung 8: Amphibieninventar 78/79 und 91/92, (Quelle: ag.ch)

2.9 Grundwasser

Der Standort befindet sich über einem grossmächtigen, nachgewiesenen Grundwasserleiter. Dieses tritt im südlichen Bereich der Parzelle an die Oberfläche und bildet den dortigen Weiher (Gewässer-ID 800000). Der Weiher wird ausschliesslich durch (auch von den umliegenden, steilabfallenden Böschungen seitlich infiltrierende) Niederschläge und Grundwasser gespeist. Entsprechend wurde dies in der Planung berücksichtigt.

2.10 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Fuss- und Veloverkehr

Beidseitig der Aaretalstrasse und der Kantonsstrasse K 209 (Neubuchsstrasse) sowie östlich der Suhre verlaufen Velorouten und Fusswege des Kantons, der Stadt Aarau und der Gemeinde Buchs. Die Erschliessung des Gebiets Steinachermatt für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über den Steinachermattweg, der das Areal direkt mit der Neubuchsstrasse verbindet und die zentrale Zugangsachse zum Quartier bildet.

Motorisierten Individualverkehr (MIV)

Das Gebiet Steinachermatt ist vielfältig in das kommunale und regionale Verkehrsnetz eingebunden und weist eine gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger auf. Die übergeordnete Anbindung erfolgt im Norden über die Nationalstrasse A1R mit ihren Zu- und Abfahrten in Richtung Aarau, Wildegg und Staffelegg. Östlich verläuft die Kantonsstrasse K209 (Neubuchsstrasse), welche die bedeutendste regionale Verkehrsachse zwischen Buchs und Aarau bildet und das Gebiet in das Strassennetz der Agglomeration integriert.

Die Erschliessung des Quartiers erfolgt heute über den Steinachermattweg, der als kommunale Erschliessungsstrasse dient und das Areal an die Neubuchsstrasse anbindet. Die Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage hat gemäss kommunalen Vorgaben über die private Parzelle 1560 zu erfolgen, deren Strassenquerschnitt für das Kreuzen von Personen- und Lieferfahrzeugen dimensioniert werden muss. Für wendende und anliefernde Fahrzeuge stehen auf dem Areal geeignete Flächen zur Verfügung.

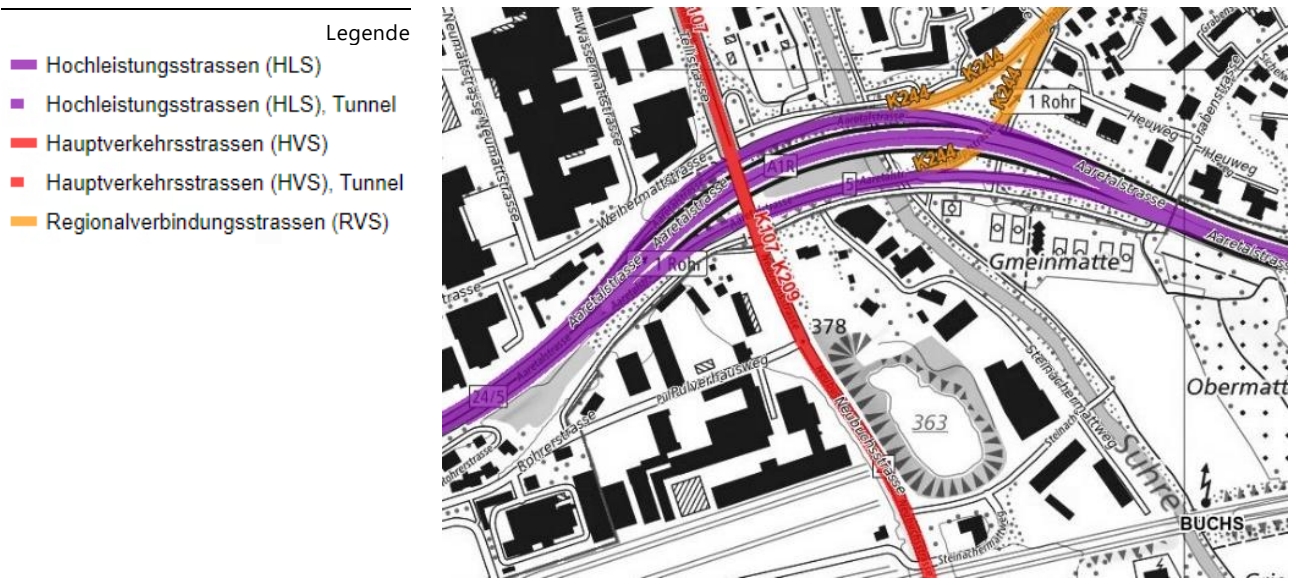


Abbildung 11: Strassennetz (AGIS 27.03.2024)

Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet Steinachermatt ist über das regionale Bus- und Bahnnetz erschlossen. In der näheren Umgebung bestehen mehrere ÖV-Haltestellen mit regelmässigen Verbindungen nach Aarau, Buchs und in die umliegenden Gemeinden. Mit dem Bahnhof Aarau steht zudem ein leistungsfähiger regionaler Verkehrsknotenpunkt in gut erreichbarer Distanz zur Verfügung, was eine verlässliche und vielfältige Mobilität für die zukünftigen Bewohnenden sicherstellt.

Legende		
best.	neu	Bedienungshäufigkeit
		< 7,5 min (Bestand)
		< 15 min (Bestand)
		< 15 min (Zielzustand aus Interessen Gemeinde)
		Busangebot (Interessen Gemeinde)
		Bahnlinie mit Bahnhof
		Buslinie
		Liniennr. ÖV inkl. Angaben zum Takt (RZ=Randzeit & Sonntag)



Abbildung 12: Öffentlicher Verkehr (KGV Buchs 2021)

2.11 Archäologische Fundstellen

Im Bereich des Areals ist eine archäologische Fundstelle des Typs B verortet. Bei den Funden handelt es sich um sogenannte Leistenziegelfragmente, welche auf eine einstige römische Siedlung an diesem Ort schliessen lassen.

Es ist daher nicht auszuschliessen, dass im Untergrund archäologisch relevante Spuren, Befunde oder Funde vorhanden sind. Bei Erdarbeiten, insbesondere im Zusammenhang mit Aushub- und Fundamentarbeiten, besteht somit eine Meldepflicht gemäss § 21 des kantonalen Kulturgesetzes. Die Bauherrschaft hat allfällige Funde oder Befunde der Kantonsarchäologie zu melden und die Arbeiten im betroffenen Bereich bis zur Freigabe durch die Fachstelle zu unterbrechen. Der Kanton kann im Bedarfsfall weitere Abklärungen oder eine archäologische Begleitung anordnen. Durch diese Vorkehrungen wird sichergestellt, dass allfällige kulturhistorisch wertvolle Spuren fachgerecht dokumentiert und erhalten werden.

Legende

Kantonale Denkmalschutzobjekte



Archäologische Fundstellen

Interpretierte A Fundstelle

Interpretierte B Fundstelle

Interpretierte A Fundstelle
(denkmalgeschützt)

Kanton (transparent)

Aargau

Gemeinden (inkl. Enklaven/Exklaven)

Gemeinde

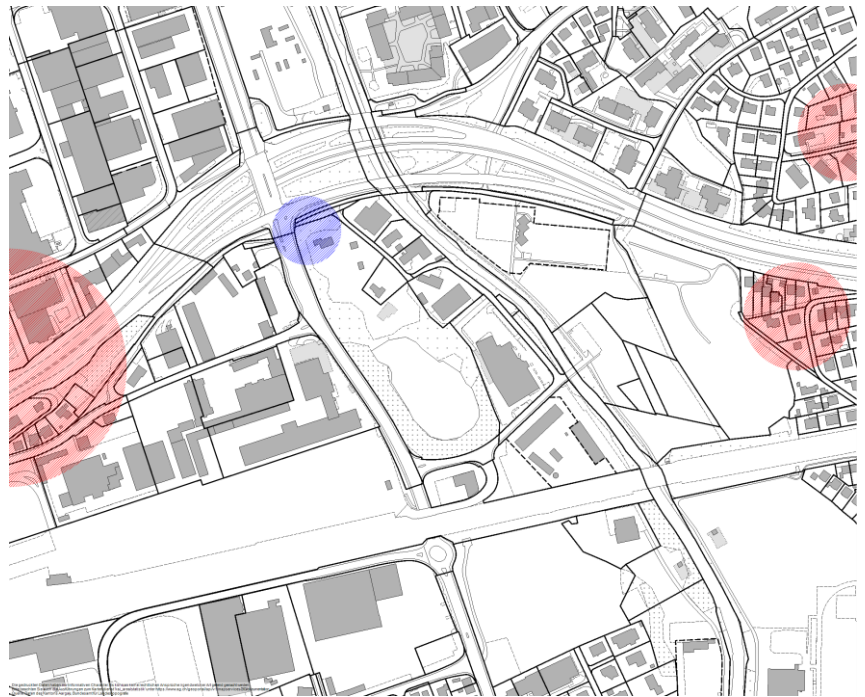


Abbildung 15: Ausschnitt aus der Fachkarte archäologische Fundstellen

2.12 Naturgefahren

Das Gebiet Steinachermatt liegt ausserhalb der behördlich ausgewiesenen Gefahrenzonen für Hochwasser, Rutschungen, Steinschlag und andere gravitative Naturgefahren. Die Suhre verläuft östlich des Areals, jedoch ohne direkte Überflutungsgefährdung für die Bauparzellen. Der Gewässerraum und die Uferbereiche sind gemäss kantonalen Vorgaben geschützt und werden im Rahmen der Planung respektiert.

Aufgrund der früheren Nutzung als Kiesgrube weist das Gelände lokal unterschiedliche Bodenverhältnisse und Geländemodellierungen auf, welche aus geotechnischer Sicht bei der Projektierung zu berücksichtigen sind. Hinweise auf instabile Hänge oder relevante Bewegungsprozesse bestehen jedoch nicht.



Abbildung13: Gefahrenkarte Hochwasser, Quelle: ag.ch

2.13 Störfall

Die Parzelle Nr. 993 ist von mehreren Anlagen und Betrieben umgeben, welche der Störfallverordnung unterstellt sind:

- Betriebsareal der HUPAC INTERMODAL SA inkl. Konsultationsbereich für die Raumplanung (Puffer 100 m rund um das Betriebsareal) (westlich vom Areal)
- Eisenbahnlinie Aarau-Rapperswil inkl. Konsultationsbereich für die Raumplanung (Puffer 100 m beidseitig ab Eisenbahnachse) (nördlich vom Areal)
- Nationalstrasse A1R (Aaretalstrasse / Zubringer Aarau) ohne Konsultationsbereich für die Raumplanung (nördlich vom Areal)
- Durchgangsstrasse K209 (Neubuchsstrasse) ohne Konsultationsbereich für die Raumplanung (westlich vom Areal)

Die beiden Konsultationsbereiche der HUPAC INTEMODAL SA und der Eisenbahnlinie Aarau-Rapperswil überschneiden sich mit der zu entwickelnden Parzelle Nr. 993 – allerdings nur im südlichen Bereich, der aufgrund des dortigen Weihers, des Waldes und der Hecken nicht für eine Überbauung vorgesehen ist.

Die Nationalstrasse A1R (Aaretalstrasse / Zubringer Aarau) weist seit der Übernahme durch das ASTRA keinen Konsultationsbereich mehr auf.

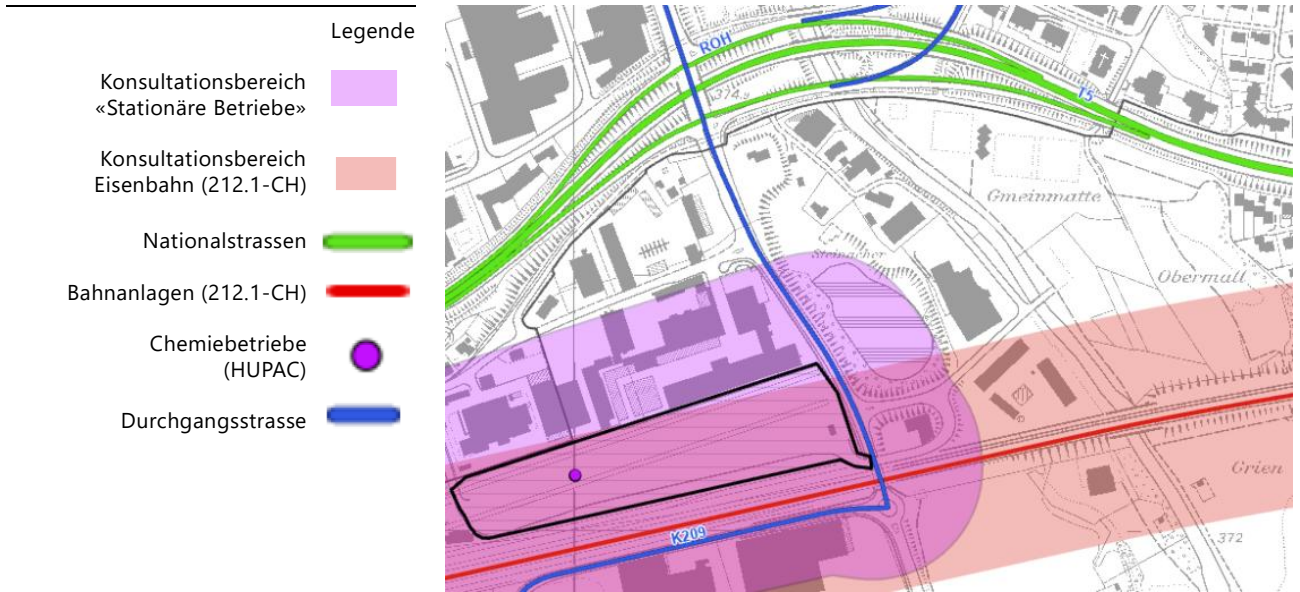


Abbildung 14: Chemierisikokataster, Quelle: ag.ch

2.14 Weitere Themen

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Im Umfeld des Gebiets treten wie in urbanen Räumen üblich verschiedene Quellen nichtionisierender Strahlung auf, etwa durch Leitungsinfrastrukturen und Mobilfunkanlagen. Die zulässigen Belastungen sind durch die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) geregelt. Für das Gebiet Steinachermatt werden die geltenden Anlage- und Immissionsgrenzwerte eingehalten; es bestehen keine Hinweise auf überschreitende Belastungen.

Schutzräume

Die geplante Überbauung ist schutzraumpflichtig, eine Ersatzabgabe ist nicht möglich. Eine detaillierte Planung wird nicht verlangt. Die Schutzräume sollen schematisch aufgezeigt werden. Die Einstellhalle / Untergeschosse der Neubauten werden so geplant, dass sie im Rahmen der Detailprojektierung zu einem Schutzraum ausgestaltet werden können.

3. Konzeptentwicklung

3.1 Qualitätsverfahren

Für die Entwicklung des Gebiets Steinachermatt wurde ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 143 durchgeführt. Aufgrund seiner strategischen Bedeutung für die Entwicklung und der komplexen Rahmenbedingungen – Topografie, bestehende Vegetationsstrukturen, Gewässerbezug und städtebauliche Einbettung – wurde ein Verfahren gewählt, das verschiedene Lösungsansätze vergleichbar macht und eine sorgfältige fachliche Bewertung ermöglicht. Fünf interdisziplinäre Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur wurden eingeladen, ein gesamtheitliches Konzept zu erarbeiten. Das Programm, die Zwischenbesprechungen sowie die schriftlichen Rückmeldungen waren für alle Teams verbindlich und stellten ein transparentes und qualitätsorientiertes Verfahren sicher.

Seigerprojekte

Das Beurteilungsgremium entschied sich einstimmig für das Projekt «Oase» von Atelier 5 und Appert Zwahlen Partner AG, da es die räumlichen, landschaftlichen und funktionalen Anforderungen des Gebiets Steinachermatt am überzeugendsten vereint. Der Städtebau, die architektonische Ausarbeitung und die Freiraumgestaltung wurden als gesamthaft kohärent und ortsverträglich beurteilt.

Das Projekt entwickelt vier polygonal geschnittene Baukörper unterschiedlicher Höhe, die harmonisch in den Landschaftsraum eingebettet sind. Die Gebäude profitieren von einer sorgfältigen Höhenstaffelung, schaffen gute Durchlässigkeit und ermöglichen vielfältige Sichtbezüge. Das Gremium hebt hervor, dass die Setzung «von einem guten Verständnis des Ortes zeugt».

Die zentrale Adresse über eine gemeinsame Mitte, die klar gestalteten Zugangssituationen mit überhohen Eingängen sowie die funktionalen, gut zonierten Grundrisse unterstreichen die räumliche Qualität des Beitrags. Besonders hervorgehoben wurde die in ihrer Breite variierende, umlaufende Balkonkräuse, die den Gebäuden eine besondere Identität verleiht. Die Materialisierung mit Betonstruktur und Holzfassade wurde als stimmig und wirtschaftlich bewertet.

Die Baukörper stehen in einer lichtdurchfluteten, grosszügigen Parklandschaft, die durch eine Baumkulisse gefasst und durch einen inneren Parkweg erschlossen wird. Der Freiraum ist als locker fließender, sozialräumlich differenzierter Begegnungs- und Aufenthaltsraum konzipiert. Wiesenartige Flächen, Hecken- und Gehölzstrukturen gewährleisten gleichzeitig Offenheit und Rückzug.

Das Projekt überzeugt ausserdem durch einen sehr zurückhaltenden Umgang mit dem Weiher, dem Wald und den bestehenden Gehölzsäumen:

Die Eingriffe wurden bewusst minimiert, wodurch die landschaftliche Identität des Ortes erhalten bleibt.

Lärm

Auch die lärmtechnischen Anforderungen wurden differenziert berücksichtigt: Die Gebäudeanordnung positioniert zwei Volumen im ruhigeren Bereich und zwei Volumen im lärmexponierten Bereich. In letzterem übernehmen Loggien sowie gezielt eingesetzte Fassadenelemente die Funktion baulicher Schallschutzmassnahmen und reagieren damit angemessen auf die vorherrschende Lärmsituation.

Fazit

Das Projekt «Oase» überzeugte insgesamt durch eine klare städtebauliche Haltung, hohe architektonische Qualität, eine sensible landschaftliche Einbettung und ein robustes, funktionales Gesamtkonzept. Es bietet die überzeugendste Grundlage für das Richtprojekt und den anschließenden Gestaltungsplan und wurde daher einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.



Abbildung 16: Visualisierung des Projekts (Atelier 5 Architektur und Planung AG, play-time, Barcelona)

3.2 Weiterbearbeitung

Für die Überführung des Siegerprojekts in das Richtprojekt formulierte das Beurteilungsgremium verschiedene Empfehlungen, die der weiteren Qualifizierung des Entwurfs dienen. Bei den Mietgebäuden sollte die Fassadengestaltung – insbesondere hinsichtlich Gesimsausbildung und Fenstergrössen – weiter verfeinert und stärker an die architektonische Qualität des Gebäudes A (Eigentum) angelehnt werden. Im Aussenraum waren Präzisierungen vorzunehmen, unter anderem zur barrierefreien Ausbildung der Wege, zur Prüfung einer direkten Gehwegverbindung vom Gebäude D zum Steinachermattweg sowie zur sorgfältigen Anordnung von Veloabstellplätzen und Entsorgungsflächen, um die Qualität der Freiräume zu sichern. Zudem war die Adressierung des Gebäudes C vom Steinachermattweg aus klarer zu definieren und das Konzept der Feuerwehrezufahrt und -stellflächen zu konkretisieren. Im Untergeschoss bestand Überarbeitungsbedarf hinsichtlich der Lage der Zufahrt zur Einstellhalle, der Positionierung des UG-Zugangs von Gebäude C sowie der Organisation und Anzahl der Kellerräume.

3.3 Richtprojekte Architektur

- Gebäude A liegt im Süden des Areals direkt am Weiher und umfasst sechs oberirdische Geschosse inklusive Attikageschoss. Die privilegierte Lage ermöglicht ungestörte Ausblicke auf das Wasser und prädestiniert das Gebäude für die vorgesehenen Eigentumswohnungen.
- Gebäude B befindet sich im westlichen Teil des Areals und verfügt ebenfalls über sechs oberirdische Geschosse, von denen zwei als Attikageschosse ausgebildet sind. Dieses Gebäude beherbergt Mietwohnungen.
- Gebäude C ist im Osten des Areals positioniert und weist zur Parkseite sechs, zur Seite des Steinachermattwegs sieben Geschosse auf. Die differenzierte Höhenentwicklung nimmt den Geländesprung präzise auf und schafft eine klare, adressbildende Eingangssituation mit vorgelagertem Vorplatz. Gebäude C besitzt ein Attikageschoss und ist für Mietwohnungen geplant.
- Gebäude D liegt im Norden des Areals und bildet mit neun oberirdischen Geschossen, davon zwei Attikageschosse, den Hochpunkt des Quartiers. Es stärkt die innere Orientierung und die räumliche Verdichtung, wirkt jedoch dank der umliegenden hohen Baumkulisse nach aussen zurückhaltend. Auch dieses Gebäude ist für Mietwohnungen vorgesehen.

Grosszügige, überhohe Eingangshallen markieren den Übergang zwischen Aussen- und Innenraum und schaffen eine klare Adressbildung. Die leicht erhöhte Lage der Erdgeschosse stärkt die Privatheit und

unterstützt die funktionale Hierarchie zwischen gemeinschaftlichen Aussenräumen und privaten Bereichen. Die Grundrisse reagieren präzise auf Orientierung, Lichteinfall und Lärmsituation. Sie ermöglichen wechselseitige Sichtbezüge und sichern zugleich für jede Wohnung einen direkten Bezug zur Baumkulisse oder zum Weiher. Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnungen und orientiert sich zum Hauptaussenraum; ringförmig angeordnete Zimmer eröffnen gezielte Ausblicke in verschiedene Richtungen.

Grosszügige, gut geschützte Loggien bilden hochwertige private Aussenräume und sind als Teil der Betonbänder in die Fassadengliederung integriert.

Wohnungsmix	Der Wohnungsmix von 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen deckt unterschiedliche Wohnbedürfnisse ab und die Gebäude sind als Zwei- bis Vier-spänner organisiert.
Dachflächen	Die durch die Staffelung entstehenden Dachflächen werden als nutzbare Terrassen ausgebildet und mit extensiver Begrünung sowie Photovoltaik ergänzt, was die Dachlandschaft funktional und ökologisch aufwertet.
Tiefgarage, Gemeinschaftsraum	An der südlichen Arealkante liegt, leicht in den Hang eingebunden und auf dem Niveau der Tiefgarage, der Gemeinschaftsraum. Durch das abfallende Terrain öffnet er sich mit grosszügigen Verglasungen zum Weiher und bildet einen attraktiven Ort für Begegnung und gemeinschaftliche Nutzungen. Seine Lage stärkt die Identität des Quartiers und definiert die soziale Mitte der neuen Nachbarschaft. Die kompakt organisierte Tiefgarage im Untergeschoss folgt dem Terrainverlauf und erschliesst sämtliche Gebäude direkt.



Abbildung 18: Geländeschnitt Richtprojekt (Atelier 5 Architektur und Planung AG)



Abbildung 17: Grundriss Richtprojekt (Atelier 5 Architektur und Planung AG)

3.4 Farb- und Materialkonzept

Das Farb- und Materialkonzept orientiert sich an der natürlichen Umgebung des Areals und stärkt die klare, ruhige Architektursprache der Überbauung. Alle Gebäude verfügen über einen Betonsockel, der den Baukörpern eine leichte, beinahe schwebende Erscheinung verleiht und bildet gleichzeitig eine robuste, dauerhaft Basis.

Die Fassaden bestehen aus einer Holzverkleidung kombiniert mit vorgehängte, auskragende Betonbänder. Die horizontale Schichtung durch die Betonbänder gliedert die Fassaden klar und reduziert die wahrgenommene Gebäudehöhe, während die vertikale Ausrichtung der Holzschalung die feingliedrige Integration in den Grünraum unterstützt.

Für die Gebäude B, C und D (Mietwohnungen) ist ein gedeckter Grünton vorgesehen, der den Bezug zur Vegetation aufnimmt und die landschaftliche Einbindung unterstützt. Beim Gebäude A (Eigentumswohnungen) ist geplant, die vertikale Holzschalung alternativ in einem gedeckten Rotton auszuführen. Diese subtile Differenzierung ermöglicht eine zurückhaltende Akzentuierung innerhalb des Ensembles, ohne die homogen wirkende Gesamtanlage zu stören.

Holz-Metall-Fenster strukturieren die Fassaden durch einen regelmässigen vertikalen Rhythmus und sorgen für eine ruhige, gleichmässige Erscheinung. Die Loggien sind als integraler Bestandteil der vorgehängten Betonelemente ausgebildet und fügen sich selbstverständlich in das Gesamtvolumen ein. Filigrane Staketengeländer ergänzt durch partielle Betonbrüstungen – verleihen den Aussenräumen eine leichte und unaufdringliche Wirkung.

Ein textiler Sonnen- und Sichtschutz in dezentem Rotton setzt warme Akzente und ergänzt das Zusammenspiel der Holzfassaden zu einem atmosphärischen Gesamtbild, das die Identität der Überbauung stärkt und ihre Einbettung in das landschaftliche Umfeld unterstützt.



Abbildung 19: Visualisierung Farb- und Materialkonzept (Atelier 5 Architektur und Planung AG)

3.5 Umgebung und Freiraum

Der Aussenraum wird als offene, zusammenhängende Parklandschaft ausgebildet, welche die landschaftlichen Eigenheiten des Areals bewahrt und stärkt. Auf private Garten- und Vorzonen wird bewusst verzichtet; stattdessen dient der gesamte Freiraum als gemeinschaftlich nutzbare Allmend. Die grosszügige zentrale Rasenfläche bildet das räumliche und soziale Zentrum des Quartiers und ermöglicht eine flexible Nutzung für

Aufenthalt, Spiel und informelle gemeinschaftliche Aktivitäten.

Hecken und Gehölze

Die umlaufenden Hecken- und Gehölzbestände prägen die Identität des Ortes wesentlich und bleiben weitgehend erhalten. Sie fassen das Areal räumlich und bilden einen klaren Übergang zum angrenzenden Landschaft- und dem Siedlungsraum. Im östlichen Bereich wird die bestehende geschützte Hecke gleichwertig ersetzt und neu entlang der Parzellengrenze geführt, wodurch zusätzlicher Freiraum entsteht und der charakteristische Inselcharakter des Areals gestärkt wird.

Wegnetz

Ein fein gegliedertes Wegnetz folgt dem natürlichen Terrainverlauf und verbindet Gebäude und den Aussenraum in einer klaren, gut lesbaren Struktur. An den Gebäudeeingängen markieren gezielt gesetzte Pflanzflächen mit heimischen Sträuchern die Adressbildung und schaffen einen angemessen gestalteten, geschützten Übergang vom gemeinschaftlichen in den privaten Bereich.

Spielbereich, Aufenthalt

Im Westen entsteht ein naturnah eingebetteter Spielbereich, der sich zurückhaltend in die bestehende Vegetationskulisse einfügt und Kindern eine erlebnisorientierte, landschaftlich geprägte Spielfläche bietet. Am südlichen Rand wird ein chaussierter Gemeinschaftsplatz mit hochwertiger Möblierung als zentraler Treffpunkt realisiert, der eine direkte visuelle Beziehung zum Weiher herstellt. Ein weiterer chaussierter Vorplatz im Osten übernimmt die offizielle Adressierung des Quartiers und strukturiert das Ankommen. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sind bewusst über das gesamte Areal verteilt und ermöglichen eine differenzierte, durchmischte Nutzung des Freiraums.



Abbildung 20: Grundriss Richtprojekt Umgebung (Appert Zwahlen Partner AG)

Spiel- und Freizeitflächen

Gemäss § 55 der BNO von Buchs (AG) sind mindestens 15 % der zum Wohnen genutzten, anrechenbare Geschossfläche (aGF) als Spiel- und Erholungsanlagen anzulegen. Das Richtprojekt Umgebung zeigt, dass diese Anforderung erfüllt wird. Die Planung weist insgesamt rund 1'530 m² an Spiel- Erholungsanlagen auf, was über 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) entspricht.

Diese Flächen verteilen sich auf die zentralen Gemeinschaftszone zwischen den vier Gebäuden, die Spielfläche im westlichen Teil des Areals sowie einer Fläche im Süden in der Nähe des Weihers.

Bepflanzung und Ökologie

Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen bzw. standortgerechten Arten. Gross- und mittelkronige Bäume sind ausschliesslich in den bestehenden Hecken- und Waldstrukturen vorgesehen und werden dort, wo sinnvoll, gezielt ergänzt. Die offene Parklandschaft im Binnenraum wird hingegen durch Pflanzbeete sowie extensiv und intensiv gepflegte Wiesen- und Rasenflächen geprägt. Unter diesem Bereich befindet sich die Tiefgarage, sodass die Vegetation standortgerecht und mit geeigneten Substrataufbauten realisiert wird.

Die grosszügige Begrünung des gesamten Areals trägt wesentlich zur Kühlung des Aussenraums bei, verbessert das Mikroklima und schafft wertvolle ökologische Nischen. Durch die differenzierte Abstufung der Vegetationsstrukturen – von Krautsäumen über Strauchpflanzungen bis zu den bestehenden Gehölzbeständen – entstehen vielfältige Lebensräume und eine hohe ökologische Wertigkeit.

Der südlich angrenzende Weiher bildet ein bedeutendes landschaftliches und ökologisches Element. Er fördert die Biodiversität im Umfeld des Areals und trägt zur Vernetzung unterschiedlich wertvoller Lebensräume bei.

Ausgleichsflächen

Im Richtprojekt wird der gesetzlich geforderte ökologische Ausgleich gemäss § 40a BauG nachgewiesen. Von der gesamten Gestaltungsplanfläche sind rund 2'015 m² als ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen, was einem Anteil von 15 % der Arealfläche entspricht. Damit werden die gesetzlichen Vorgaben vollumfänglich erfüllt. Die ökologischen Ausgleichsflächen konzentrieren sich vorwiegend auf die bestehenden Gehölz- und Heckenstrukturen im westlichen und nördlichen Bereich des Areals. Diese Bereiche übernehmen eine zentrale Funktion für die ökologische Vernetzung und bilden das landschaftliche Rückgrat der Überbauung. Die vorhandenen Wald- und Heckenflächen weisen bereits heute eine hohe ökologische Wertigkeit auf und werden dort, wo sinnvoll, gezielt ergänzt und aufgewertet. Ergänzend leisten Dachbegrünungen sowie wasserdurchlässige Beläge einen Beitrag zur Biodiversität und zur Klimaanpassung. Damit wird der gesetzlich geforderte Anteil an ökologisch wertvollen Flächen vollumfänglich erreicht.

Retention

Das Richtprojekt setzt auf eine naturnahe, lokal wirksame Regenwasserbewirtschaftung. Meteorwasser wird grundsätzlich über die «Schultern»

der Wege und Belagsflächen in die Grünräume versickert; bei grösseren und wenig durchlässigen Belägen erfolgt eine Sammlung und Ableitung in Retentionsanlagen. Abgesehen von der versiegelten Haupteinschliessung werden sämtliche übrigen Belagsflächen chaussiert und damit versickerungsfähig oder Wasser speichernd ausgebildet. Die extensiv und teilweise intensiv gestaltete Flachdächer halten Niederschlagswasser zurück, ermöglichen Verdunstung und geben Restmengen zeitlich verzögert in den Retentionskreislauf ab.

3.6 Mobilität

Zufahrt MIV

Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Steinachermattweg, welcher direkt an die Kantonsstrasse K 209 («Neubuchsstrasse») angebunden ist. Der Strassenraum ist als Zufahrtsstrasse klassifiziert und weist gemäss verkehrstechnischer Beurteilung ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der erzeugten Mehrbelastung auf. Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle befindet sich am östlichen Rand des Areals und ist so angeordnet, dass die interne Verkehrsführung klar, sicher und konfliktarm funktioniert. Mit der neuen Überbauung entsteht ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr von rund 320 Fahrten/Tag, was 160 Zu- und 160 Wegfahrten entspricht. Die Spitzenstundenbelastungen bleiben mit 4 / 23 Fahrten (MSP) bzw. 22 / 12 Fahrten (ASP) klar innerhalb der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes.

Parkplätze MIV

Die Anzahl Parkplätze wird gemäss § 53 BNO Buchs und unter Anwendung der Norm VSS 40 281 bemessen. Die Berechnungen des Verkehrsplaners weisen einen Bedarf von 88–113 Parkplätzen aus (je nach Berechnung nach BGF oder Anzahl Wohnungen).

Das Richtprojekt sieht total 91 Parkfelder vor – 83 in der Einstellhalle sowie 8 oberirdische Besucherparkplätze entlang des Steinachermattweges. Damit liegt das Angebot innerhalb des zulässigen Bereichs und erfüllt die Anforderungen an eine flächensparende, primär unterirdische Parkierung, wie sie § 5 Abs. 3 BNO für Gestaltungspläne vorsieht.

Rettungsfahrzeuge

Die Rettungszufahrt ist gemäss den Anforderungen der Feuerwehr vollständig sichergestellt. Der Hauptzugang erfolgt über den Steinachermattweg, von wo aus die Gebäude direkt erreichbar sind. Die notwendigen Stellflächen für die Feuerwehr werden in die Umgebungsgestaltung integriert und als tragfähige Schotterrasenflächen ausgebildet, ohne die Offenheit des Freiraums zu beeinträchtigen.

Fuss- und Veloverkehr

Der Fuss- und Veloverkehr wird im Sinne einer sicheren, klar lesbaren und hindernisfreien Wegstruktur geführt. Die Haupteinschliessung folgt der bestehenden Adressierung am Steinachermattweg und führt barrierefrei mit geringer Neigung (< 6 %) in das Innere der Anlage. Das feinmaschige Wegnetz verbindet die vier Gebäude mit den gemeinschaftlichen Freiräumen, dem Spielbereich sowie dem Gemeinschaftsplatz. Dieses Erschliessungsflächen sind nach SIA 500 ausgestaltet.

Untergeordnete chaussierte Trampelpfade vernetzen das weitläufige Areal mit den bestehenden Grünstrukturen und den umliegenden Gebieten.

Abstellplätze Velo

Für den Veloverkehr wird ein gut zugängliches und differenziertes Angebot an Abstellplätzen bereitgestellt. In jedem Gebäude befinden sich im Untergeschoss Veloräume für gesamthaft rund 80 Velos, die den Bewohnerinnen und Bewohnern wettergeschützte und sichere Abstellmöglichkeiten bieten. Zusätzlich stehen dort auch Stellflächen für Lastenvelos und weitere grossvolumige Fahrräder zur Verfügung. Im Aussenraum werden insgesamt rund 80 Veloabstellplätze unmittelbar bei den Gebäudeeingängen angeordnet, sodass kurze Wege und eine alltagstaugliche Nutzung gewährleistet sind. Ergänzend entsteht auf dem Vorplatz am Steinachermattweg eine grosszügig dimensionierte, ebenfalls überdachte Abstellanlage für rund 80 Velos, die insbesondere für Besucherinnen und Besucher sowie für den Kurzzeitbedarf vorgesehen ist.

Entsorgung

Die Entsorgung wird zentral organisiert und entspricht den Anforderungen an eine zweckmässige, gut zugängliche und betriebliche Erschliessung. Für die Kehrrichtentsorgung werden die Rollcontainer in einem dafür vorgesehenen, geschlossenen Müllraum im Untergeschoss des Gebäudes C untergebracht. Dieser Standort gewährleistet eine sichere, wettergeschützte und geruchsarme Aufbewahrung. Für die Bereitstellung der Rollcontainer am Abfuhrtag steht ein definierter Aussenstandort im Bereich der Vorzone zur Verfügung.

3.7 Energie und Nachhaltigkeit

Die geplante Überbauung hält die Vorgaben vom kantonalen Energiegesetz ein.

Weitere Massnahmen für eine nachhaltige Energieerzeugung gemäss Energiekonzept sind:

- Für die Wärme- und Kälteerzeugung ist der Einsatz einer Grundwasser-Wärmepumpe vorgesehen. Die Ergiebigkeit des Grundwassers wird vorgängig geprüft und im Rahmen der Baubewilligung beantragt.
- Ist das Grundwasser zu wenig ergiebig, so werden als Alternativlösung vier Luft-Wasser-Wärmepumpen (R290) auf den Dächern installiert.
- Das Lüftungssystem soll als kontrollierte Abluftanlage der Nasszellen mit minimalem Luftwechsel und Nachströmung über Aussenluftdruchlässe (Fensterrahmen) umgesetzt werden.
- Die Einstellhalle wird mit einer kontrollierten Zu- und Abluftanlage ausgerüstet.

- Die PV-Anlage werden primär auf den Hauptdächern installiert werden. Die Attikaflächen bleiben unbestückt. Der erzeugte PV-Strom wird über einen virtuellen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (vZEV) in allen Gebäuden genutzt werden können, um einen möglichst hohen Eigenverbrauchsanteil zu erzielen.
- Ein Batteriespeicher ermöglicht die kurzfristige Speicherung überschüssiger Energie und erhöht dadurch den Eigenverbrauchsgrad zusätzlich. Vorgesehen ist der Einsatz eines LFP-Speichers (Lithium-Ferro-Phosphat-Akkumulator).

3.8 Lärm

Das Planungsareal Steinachermatt liegt im Einflussbereich mehrerer hochbelasteter Verkehrsanlagen. Besonders prägend sind der Strassenverkehrslärm der Nationalstrasse A1R nördlich des Areals sowie der Neubuchsstrasse / Tellistrasse (K 209) westlich des Grundstücks. Diese Verkehrsachsen verursachen die massgebliche Lärmimmission auf die geplanten Wohngebäude. Die im Süden verlaufende Bahnlinie Aarau–Ruperswil sowie der Steinachermattweg sind für die Lärmsituation hingegen nicht relevant. Die Grundstücke befinden sich gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan in der Empfindlichkeitsstufe ES III und gelten als lärmvorbelastet.

Für die Umzonung und den Gestaltungsplan wurde ein detaillierter Lärmschutznachweis erarbeitet. Grundlage bilden die im kantonalen Emissionskataster ausgewiesenen Verkehrsmengen, hochgerechnet auf das für das Baugesuch relevante Bezugsjahr. Die Berechnungen zeigen, dass die geplanten Wohngebäude punktuell erhöhten Lärmpegeln ausgesetzt sind, insbesondere an den Nord- und Westfassaden der Gebäude mit direkter Ausrichtung zur A1R bzw. zur K 209.

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach Art. 31 LSV werden projektspezifische Massnahmen umgesetzt, die in enger Abstimmung mit dem architektonischen Konzept entwickelt wurden. Dazu gehören insbesondere:

- eine präzise Ausrichtung der Baukörper, wodurch lärmbelastete Fassaden minimiert und ruhige Gebäudeseiten geschaffen werden;
- die Anordnung lärmempfindlicher Räume in Bereichen mit geringerer Exposition sowie eine entsprechende Grundrissgestaltung;
- bauliche Massnahmen an der Gebäudehülle wie schallgedämmte Fenster und kontrollierte Lüftungselemente, wo erforderlich;
- die Rückverlagerung und Abschirmung von privaten Aussenräumen (Loggien), sodass diese auf die ruhigen Süd- und Ostseiten orientiert sind.

Die Kombination dieser architektonischen, baulichen und betrieblichen Massnahmen gewährleistet, dass die Lärmbelastung für alle lärmempfindlichen Räume den gesetzlichen Anforderungen entspricht, beziehungsweise, wo dies aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht vollumfänglich möglich ist, die Voraussetzungen für eine Zustimmung nach Art. 31 LSV erfüllt werden können. Der Lärmschutznachweis bestätigt damit die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens und zeigt nachvollziehbar auf, wie die Wohn- und Aufenthaltsqualität trotz der anspruchsvollen Ausgangslage dauerhaft sichergestellt wird.

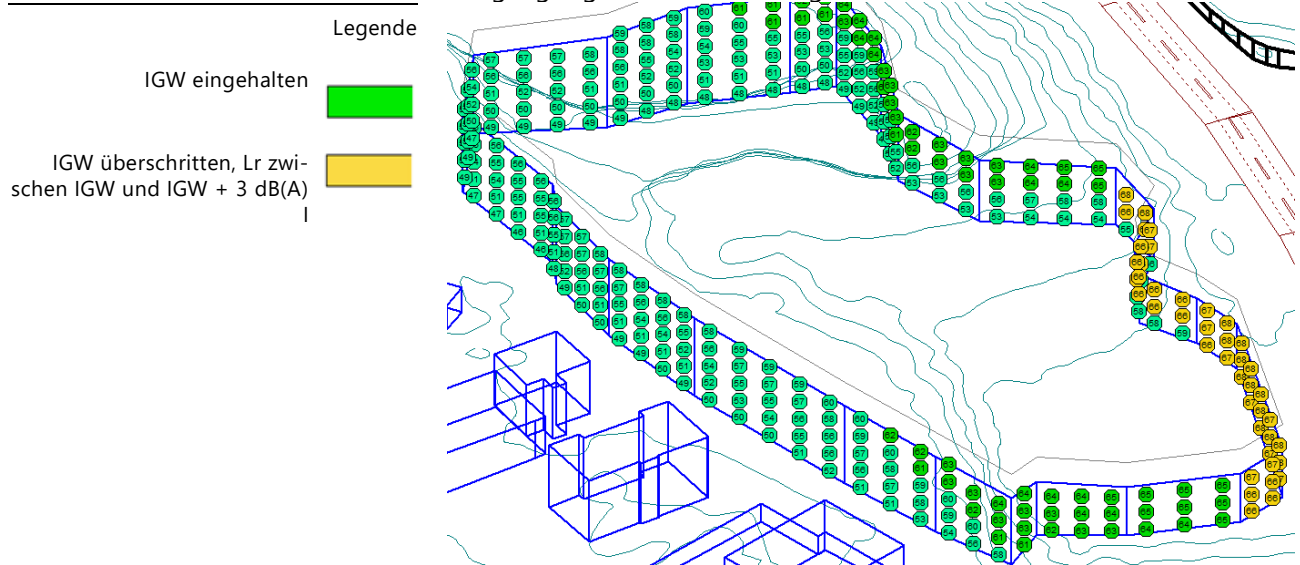


Abbildung 10: Grafik aus Lärmgutachten; Beurteilungspegel L_r tags im Fassadenverlauf gemäss Modellrechnung mit CadnaA, in dB(A)

3.9 Hindernisfreies Bauen

Die Erschliessung des Areals wird so ausgestaltet, dass sämtliche Gebäudezugänge hindernisfrei erreicht werden können. Die Hauptwegverbindung vom Steinachermattweg zu den Eingängen der vier Wohngebäude wird als befestigte, schwellenfreie Fläche ausgebildet und erfüllt die Anforderungen der SIA 500 «Hindernisfreie Bauten». Dadurch sind sichere Querungen und Bewegungen auch für Personen mit Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen gewährleistet.

In der Tiefgarage wie auch im Bereich der oberirdischen Besucherparkplätze werden die erforderlichen IV-Parkplätze bereitgestellt.

Ergänzend sind innerhalb des Areals zusätzliche Wegverbindungen vorgesehen, die der Erholungsnutzung und einer feinmaschigen Durchwegung dienen. Diese arealinternen Pfade dürfen als einfache Trampelpfade ausgebildet werden und müssen nicht den Anforderungen der SIA 500 entsprechen, da sie nicht Teil der funktionalen Hapterschliessung sind. Damit bleibt die landschaftliche Offenheit gewahrt, während gleichzeitig eine differenzierte Zugänglichkeit des Freiraums ermöglicht wird.

4. Teilrevision der Ortsplanung

4.1 Anpassung der BNO

Das Areal wurde im Rahmen der Gesamtrevision ausgeklammert und wird nun auf Basis des Studienauftrags umgezont in die (neue) Wohnzone b.

Wohnzone b

Die Wohnzone b stellt aufgrund ihrer lage- und nutzungsstrukturellen Eigenschaften die sachgerechte Umzonung dar: Sie erlaubt eine primär wohnorientierte Nutzung mit angepasster Dichte und entspricht dem angestrebten städtebaulichen Entwicklungsbild sowie der Einbettung in den Siedlungsraum von Buchs.

Die (neue) Wohnzone b sieht folgende Nutzungsmasse vor:

- Nutzung: vorrangig Wohnen
- AZ: 0.8
- Gesamthöhe: 10.00 m / 11.50 m (mit Schrägdach)
- ES: II

Gestaltungsplanpflicht

Ebenso wird – zur rechtlichen Sicherung des Projektes – eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt für das Areal.

Neue Art. 14b

Das Richtprojekt, gestützt auf den Studienauftrag, erfüllt die Vorgaben der neuen Wohnzone b weitgehend; einzig die reguläre Höhenbegrenzung ist für die Umsetzung der polygonalen Baukörper nicht ausreichend.

Aus diesem Grund werden massgeschneiderte Bestimmungen ergänzt. Die BNO Buchs sieht bereits in den § 6 bis 14 in ihrer BNO massgeschneiderte Bestimmungen für die Gestaltungsplanpflichtgebiete vor.

Entsprechend wurde ein neuer § 14 b in die BNO aufgenommen, welcher spezifisch für das Areal Steinachermatt gilt:

Massgeschneiderte Bestimmungen

Um ein städtebaulich zusammenhängendes Ensemble und die gewünschte Höhenstaffelung – niedriger gegen den Weiher, höher gegen Norden – zu ermöglichen, wird für das Pflichtgestaltungsplangebiet eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 30 m zugelassen (anstelle der 15.5 m). Zugleich werden mit § 14b BNO qualitative Anforderungen für das Pflichtgestaltungsplangebiet festgesetzt. Dazu gehören:

- Erhalt und Integration der landschaftlichen Strukturen (Topografie, Hecken, Wald, Weiher); Eingriffe in Hecken sind zulässig, sofern ein mindestens gleichwertiger Ersatz innerhalb des Perimeters gewährleistet wird.
- Hochwertige Einbindung des Areals in die Umgebung, insbesondere in den Suhre-Raum.

- Die Verpflichtung, dass der Gestaltungsplan sich hinsichtlich Volumina, Lage und Freiraumkonzept am Siegerprojekt des Studienauftrags vom 19. Juni 2025 orientiert. Bei wesentlichen Abweichungen ist ein neues Konkurrenzverfahren erforderlich.

Die zulässige Nutzungsdichte in der Wohnzone b ist mit einer AZ von 0.8 definiert. Das Projekt unterschreitet diese leicht (0.79).

4.2 Anpassung des Zonenplans

Parallel zur Anpassung der BNO ist der Zonenplan Steinachermatt entsprechend anzupassen. Die heute ausgeklammerte Fläche wird neu vollständig der Wohnzone b mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

Im Rahmen der Zonenplananpassung wird zudem die geschützte Hecke nach wie vor gleich verortet. Planungsrechtlich erfolgt die Anpassung der Hecke über den Gestaltungsplan.

Der Wald und der Weiher verbleiben in der jeweiligen Zone.



Abbildung 21: Anpassung Zonenplan der Gemeinde Buchs

5. Gestaltungsplan Steinachermatt

5.1 Situationsplan 1:500

Der Gestaltungsplan «Steinachermatt» besteht aus den Sondernutzungsvorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500.

Verbindliche Inhalte

Der Situationsplan zeigt den Perimeter, die Dimension der bebaubaren Baubereiche, die Umgebungsbereiche, die Erschliessung und Parkierung inklusive der Ein- und Ausfahrt der Rampe der Tiefgarage sowie die Entsorgung und die Bepflanzung inkl. neuem Heckenverlauf. Diese Elemente sind – wenn nicht anders vermerkt – in ihrer Ausführung, Lage und Dimension verbindlich. Die Bepflanzung ist in ihrer Lage und Anzahl schematisch. Ebenfalls sind die Erschliessungsachsen (Zufahrten, Fuss- und Velowege, Entsorgung) als schematische Lagen zu verstehen.

Orientierende Inhalte

Als orientierende Bestandteile sind weiter das Richtprojekt Architektur, (inkl. UG), die bestehende geschützte Hecke, der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht sowie die Sichtzonen dargestellt.

Der Plan 1:500 ist georeferenziert. Für die technische Umsetzung durch die Fachleute ist deshalb keine weitergehende Vermassung erforderlich. Die Vermassung hat orientierenden Charakter.

Orientierend sind drei Schnitte (A-A, B-B sowie C-C) dargestellt. Diese zeigen die Attikas, die Unterirdischen Bauten und die maximal zulässigen Höhen.

5.1.1 Baubereiche

Die Baubereiche legen die maximal zulässigen Volumina der Bauten fest. Im Vergleich zum Richtprojekt weisen sie in der Regel Toleranzen von weniger als 1m auf. Diese Toleranzen gewährleisten eine gewisse Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf die genaue Lage baulicher Elemente. Ausserhalb der Baubereiche können lediglich untergeordnete Klein- und Nebenanlagen realisiert werden. Die Struktur der Baubereiche bildet damit das räumliche Gerüst für eine geordnete, volumetrisch abgestimmte Bebauung und gewährleistet die Einbettung des Richtprojekts in die landschaftlich sensible Umgebung.

Die vier Baubereiche A, B, C und D orientieren sich in Lage und Ausdehnung am Richtprojekt und bilden ein ausgewogenes Ensemble um die zentrale, gemeinschaftlich genutzte Freiraummitte. Jeder Baubereich verfügt über eine spezifische maximale Höhenkote sowie eine Obergrenze der anrechenbaren Geschossfläche. Diese Parameter sichern sowohl die städtebauliche Abstufung – niedrigere Volumen Richtung Weiher, höhere Richtung Norden – als auch die Einhaltung der gesamtplanerischen Dichtevorgaben. Insgesamt sind maximal 10'300 m² anrechenbare

Geschossfläche zulässig; eine Verschiebung von bis zu 5 % zwischen den Baubereichen ist möglich.

Alle Gebäude sind mit einem bzw. zwei Attikageschossen zu realisieren. Die maximale Fläche der Attikageschosse ist ebenfalls räumlich definiert.

Unterirdische Bauten, insbesondere die gemeinsame Einstellhalle, sind ausschliesslich im Baubereich U zugelassen. Diese Festlegung gewährleistet ein kompaktes Erschliessungssystem, reduziert Eingriffe in den Oberflächenraum und erlaubt eine kohärente Gestaltung der oberirdischen Frei- und Grünflächen. Gegenüber dem Richtprojekt wurde der Bereich vergrössert, insbesondere um auch technische Installationen oder vergrösserte Schutzräume zu ermöglichen.

5.1.2 Umgebungsbereiche

Die Umgebungsbereiche definieren die räumliche Struktur und funktionale Gliederung des Aussenraums innerhalb des Gestaltungsplangebiets. Sie geben die übergeordneten Gestaltungsziele vor, sichern ökologische Qualitäten und gewährleisten eine klare Zuordnung der Freiraumfunktionen. Die Festlegungen basieren auf dem Richtprojekt, sichern diese Qualitäten und werden im Situationsplan 1:500 verbindlich dargestellt.

Umgebungsbereich 1 «Gehölzsaum»

Der Umgebungsbereich «Gehölzsaum» umfasst den bestehenden Baumbestand, die geschützten Hecken sowie angrenzende Kraut- und Strauchstrukturen. Diese Vegetationsräume bilden das landschaftliche Rückgrat des Areals und prägen die charakteristische Insellage des Grundstücks. Entsprechend sind die Hecken zu erhalten. Durch die Unterbepflanzungen und Krautsäume werden Struktureichtum und Biodiversität gefördert.

Der Situationsplan zeigt die Bestandesaufnahme sowie den neuen Verlauf der östlichen Hecke, welche neu an der Parzellengrenze geführt und damit freiraumplanerisch angemessen gesichert wird.

Umgebungsbereich 2 «Gemeinschaftsfläche»

Der Umgebungsbereich «Gemeinschaftsfläche» bildet die zentrale, zusammenhängende Parklandschaft und ist der bedeutendste Freiraum des Quartiers. Der Bereich dient als gemeinschaftlich genutzter Aussenraum für alle Bewohnenden und ist grosszügig begrünt auszubilden. Innerhalb der Gemeinschaftsfläche werden ökologisch wertvolle Flächen primär durch Blumenwiesen, Krautsäume und naturnahe Pflanzflächen umgesetzt.

Die offene Mitte dient als Aneignungsraum und wird als leicht modellierte, grosszügige Rasenfläche ausgebildet, welche gleichzeitig Retentionsfunktion übernimmt. Die Gestaltung der Gehölz- und Strauchstrukturen folgt dem Richtprojekt Umgebung.

Die Gemeinschaftsfläche ist frei von Zäunen und privatisierenden Elementen zu halten. Sie stärkt den Quartierszusammenhalt und ermöglicht vielfältige Nutzungen, vom Aufenthalt bis zum freien Spiel.

Der Umgebungsbereich 3
«Vorzone»

Der Umgebungsbereich «Vorzone» bildet den räumlichen Übergang von der öffentlichen Erschliessung am Steinachermattweg in das Quartier. Er dient der Adressbildung und umfasst eine grosszügige gedeckte Veloabstellanlage, die Bereiche für Entsorgung und Anlieferung des gesamten Areals sowie die Besucherparkplätze entlang des Steinachermattwegs. Der Bereich erstreckt sich entlang der östlichen Parzellengrenze zwischen dem Gebäude C und dem Steinachermattweg.

Umgebungsbereich 4
«Gemeinschaftsplatz»

Der überlagerte Umgebungsbereich «Gemeinschaftsplatz» markiert den öffentlichen Treffpunkt des Quartiers und bildet die südliche Adresse zum bestehenden Weiher. Er ist als chaussierte Fläche mit hochwertiger Möblierung auszugestalten.

5.1.3 Erschliessung

Im Gestaltungsplan wird die Erschliessung über die Erschliessungsfläche geregelt. Diese gewährleistet die Zufahrt für die Blaulichtorganisationen, die Erschliessung der unterirdischen Tiefgarage sowie die notwendigen Parkierungs- und Anlieferungsfunktionen. Gleichzeitig stellt sie die hindernisfreie Erschliessung der vier Gebäude für den Fuss- und Veloverkehr gemäss SIA 500 sicher. Der motorisierte Individualverkehr ist in den Umgebungsbereichen nicht zugelassen.

5.2 Sondernutzungsvorschriften

Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan gliedern sich in sechs Hauptkapitel, welche nachfolgend erläutert werden:

5.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Gestaltungsplan Steinachermatt schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung in hoher Qualität. Der vorliegende Gestaltungsplan sichert die geplante Überbauung und Freiraumgestaltung. Die dazugehörigen Ziele und Grundsätze werden definiert. Der Gestaltungsplan stützt sich auf die Richtprojekte, die behördlichen Vorgaben sowie auf die orientierenden Fachgutachten. Die wichtigsten Elemente der Richtprojekte werden in Art. 5 «Bedeutung des Richtprojektes» erläutert. Diese unter Art. 5 aufgeführten Punkte aus den Richtprojekten sind zentral für die Qualität der Überbauung und entsprechend zu realisieren.

5.2.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Baubereiche, Nutzungsmass	<p>Die im Situationsplan ausgeschiedenen Baubereiche legen die überbaubare Fläche der Bauten fest und dürfen für die Hochbauten nicht überschritten werden. Sie sind zudem in Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich definiert. Zwischen den Baubereichen dürfen max. 5 % der anrechenbaren Geschossfläche verschoben werden. Somit können Flächen im Rahmen des Baugesuchs noch minim, aber flexibel verschoben werden.</p> <p>Die Höhe der einzelnen Baubereiche wird in den SNV ebenfalls definiert. Sie richtet sich nach dem Ergebnis des Studienauftrages bzw. dem Richtprojekt. Gegenüber dem Richtprojekt wurde die maximale Höhenkote leicht erhöht. Damit ist für die bauliche Realisierung genügend Flexibilität vorhanden. Die Gesamthöhe von 30 m gemäss BNO ist in jedoch immer einzuhalten. Ebenso werden die Attikavorgaben definiert.</p> <p>Für die Bemessung der relevanten Höhen gilt das massgebende Terrain gemäss BauG. Ziel ist es das heutige natürliche gewachsene Terrain weitestgehend zu belassen und die Gebäude ins Gelände einzupassen.</p>
Nutzung	<p>Die Nutzung der Baubereiche richtet sich nach den Bestimmungen des BNO Buchs. Im Baubereich U angrenzende an die Tiefgarage ist ein Gemeinschaftsraum zu realisieren, der für alle Bewohnenden des Areals zur Verfügung steht. Dieser dient der Quartiergemeinschaft. (siehe Art.7 SNV)</p>
Untergrund	<p>Nur innerhalb des definierten Baubereichs «Baubereich U» sind Unterverbaubauten und unterirdische Bauten erlaubt. Notwendige bauliche Massnahmen zur Erstellung der unterirdischen Bauten dürfen im Rahmen der Erstellung über den festgelegten Baubereich um das technisch notwendige abweichen.</p> <p>Für die Tiefgarage dürfen die Strassenabstände unterschritten bzw. die Strassenbaulinie überschritten werden.</p>
Nebennutzflächen	<p>Klein- und Anbauten sind im ganzen Perimeter zulässig. Diese Bauten dienen den vordefinierten Zwecken (Velounterstände, Spiel- und Freizeitelemente, Fluchttreppen). Sie sind qualitativ zu gestalten und in die Umgebung zu integrieren. Dimension und Nutzung richten sich nach dem kantonalen Recht. (siehe Art.6 SNV)</p>
Gestaltung	<p>Art. 8 SNV sichert die architektonische Gestaltung der Gebäude. Die Gestaltung des Areals unterliegt hohen Anforderungen. Alle Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung sowie Material- und Farbwahl so zu gestalten, dass eine besonders harmonische Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gestaltung der Gebäude hat sich am Richtprojekt «Architektur» zu orientieren. Das Farb- und Materialkonzept ist wegleitend.</p>

Dachgestaltung und Energieproduktion

Dachflächen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind mit Photovoltaik- oder Solaranlagen auszustatten und grosszügig zu begrünen. Für die Dachterrassen gilt, dass sie ebenfalls zu begrünen sind, wobei auch hier die Integration von Photovoltaikanlagen mit einer Dachbegrünung kombiniert werden muss.

5.2.3 Umgebung und Freiraum

In Art. 10 SNV werden die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze definiert. Dazu gehören:

- Sicherung der Konzeptinhalte aus dem Richtprojekt «Umgebung»
- Die Umgebung auf dem Areal ist ökologisch wertvoll und so zu gestalten, mindestens 15 % der aGF sind als ökologische Ausgleichsflächen zu realisieren.
- Die Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen sind zu fördern. Die Flächen sind, wann immer möglich, unversiegelt zu lassen.
- Die Anzahl und Dichte der Bepflanzung / Gehölze richtet sich nach dem Richtprojekt Umgebung.

In den Art.11 werden die spezifischen Anforderungen für die jeweiligen Umgebungsbereiche gemäss Kapitel 5.1.2 definiert. Sie enthalten Vorgaben zur Gestaltung, zur Art der Bepflanzung, zur Materialisierung sowie zu möglichen Abgrenzungen (Mauern, Gartensträucher und Pflanzbereiche) und zu zulässigen Kleinbauten.

5.2.4 Erschliessung, Parkierung und Nebenanlagen

Zufahrten und Wege

In Art. 12, 13 und 14 werden die spezifischen Anforderungen zur Erschliessung und Parkierung definiert. Dazu gehören die zulässigen Zufahrten, die Parkierung und die Lage der Veloabstellplätze.

Abstellflächen

Die Parkierung für Autos und Velos (Art. 13 und 14) erfolgt gemäss BNO Buchs. (§ 53, §54) bzw. der VSS-Norm.

Für Velos sind sowohl Langzeitabstellplätze (UG) wie auch Kurzzeitabstellplätze (vgl. Situationsplan) auf dem Areal in der Nähe der Eingänge zu erstellen. Die MIV-Parkplätze für die Bewohnenden sind unterirdisch in der Tiefgarage zu realisieren. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch entlang des Steinachermattwegs zu realisieren.

Weiter sind die Abstellplätze mit einer Grundinfrastruktur für das Laden von Elektrofahrzeugen auszustatten (power-to-garage, nach SIA 2060 Ausbaustufe C1).

Entsorgung

Für die Entsorgung sind klassische Container zu verwenden. Diese können im Bereich «Entsorgung» am bezeichneten Standort realisiert werden.

5.2.5 Umwelt

Entwässerung

Das Meteorwasser ist grundsätzlich über die Schulter in die Grünflächen versickern zu lassen. Ist dies bei grösseren Belagsflächen nicht möglich, ist das anfallende Wasser zu sammeln und in Retentionsanlagen zu führen. Bei Flachdächern ist eine ausreichende Substrathöhe für Dachretention vorzusehen.

Archäologie

Das Planungsgebiet liegt in einem archäologisch sensiblen Bereich. Bei allen Aushub- und Erdarbeiten sind die kantonalen Vorgaben einzuhalten und die Arbeiten frühzeitig mit der Fachstelle Archäologie des Kantons Aargau abzustimmen. Werden während der Bauausführung archäologische Funde entdeckt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort zu unterbrechen und der Fachstelle zu melden. Die erforderlichen Untersuchungen und Massnahmen werden durch diese festgelegt und sind verbindlich umzusetzen.

Energie

Der Einsatz einer Grundwasserwärmepumpe (oder als Alternative Luft-Wasser-Wärmepumpen) wird verbindlich festgeschrieben. Im Sinne einer guten Gestaltung wären die Dachaufbauten hochwertig zu gestalten, zurückzusetzen und/oder einzuhausen.

Ebenso ist es verpflichtend PV-Anlagen zu realisieren und ein virtueller Zusammenschluss zum Eigenverbrauch zu installieren.

5.2.6 Schlussbestimmungen

Etappierung

Art. 20 regelt die Etappierung. Die Überbauung kann in Etappen erfolgen und die Baubewilligungen können einzeln erteilt werden. Die Umgebungsbereiche werden mit ihrem jeweiligen Baubereich parallel realisiert.

Dienstbarkeiten

Die notwendigen Rechte sind mittels Dienstbarkeiten spätestens mit der Baufreigabe sicherzustellen.

6. Würdigung der Planung

6.1 Verhältnis zur übergeordneten Planung

Die Ziele des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie des kantonalen Richtplans werden mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung und dem Gestaltungsplan Steinachermatt erfüllt. Durch die planerische Integration des bisher ausgeklammerten Areals in die Wohnzone b wird eine innerörtliche Entwicklungsreserve mobilisiert und eine haushälterische Nutzung des Bodens sichergestellt, ohne zusätzliche Landschaftsflächen zu beanspruchen.

Der kantonale Richtplan fordert eine qualitätsvolle Innenentwicklung an gut erschlossenen Standorten innerhalb der Agglomerationsräume. Die Gemeinde Buchs liegt im Agglomerationsraum Aarau und ist damit ein geeigneter Standort für eine verdichtete Wohnentwicklung. Mit der Umzonung und dem Gestaltungsplan werden diese Vorgaben umgesetzt, indem eine angemessene Dichte mit hohen Anforderungen an Freiraum, Landschaftseinbindung und ökologische Qualität gesichert wird.

6.2 Verhältnis zur kommunalen Nutzungsplanung

Die vorliegende Planung basiert auf einer Teilzonenplanänderung sowie dem darauf aufbauenden Gestaltungsplan Steinachermatt. Die Teilzonenplanänderung bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Areals und sichert wichtige planerische Vorgaben. Dazu gehören das maximal zulässige Dichte- und Höhenmass und die Verankerung, dass ein Studienauftrag bzw. Wettbewerb durchgeführt werden muss. Damit ist auch eine Zonenbeständigkeit garantiert.

Erst durch die Zuweisung des bislang ausgeklammerten Gebiets zur Wohnzone b und die ergänzenden Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden die Voraussetzungen geschaffen, um den Gestaltungsplan auszuarbeiten und zu genehmigen.

Teilzonenplanrevision und Gestaltungsplan erfüllen die Ziele der kommunalen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Buchs (vgl. auch Kapitel 2.4):

6.3 Schlusswürdigung

Die Planung stärkt die innere Siedlungsentwicklung an gut erschlossener Lage und trägt wesentlich zu einer qualitätsvollen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges bei. Mit der gewählten städtebaulichen Setzung der vier Baukörper entsteht eine klare Ordnung des Areals, die zugleich eine harmonische Einbettung in die landschaftlich geprägte Umgebung gewährleistet. Die grosszügigen Freiräume,

durchgrünter Aufenthaltsbereiche und die im Gestaltungsplan gesicherten ökologischen Ausgleichsflächen schaffen eine hohe Freiraumqualität und leisten einen unmittelbaren Beitrag zu Klimaanpassung, Biodiversität und Aufenthaltsqualität. Insgesamt unterstützen Teilzonenplanänderung und Gestaltungsplan die kommunalen und kantonalen Ziele eines kompakten, qualitätsvollen und nachhaltigen Siedlungswachstums und erfüllen die Anforderungen gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Buchs.

Das qualitätssichernde Verfahren in Form eines Studienauftrags ermöglichte die sorgfältige Prüfung verschiedener städtebaulicher Ansätze und führte zu einem überzeugenden, landschaftlich abgestimmten Gesamtkonzept für das Areal Steinachermatt.

Der Gestaltungsplan enthält gegenüber der Grundordnung folgende Abweichungen und Ergänzungen:

- Die in der Wohnzone b und § 14b BNO definierten Parameter lassen eine maximale Gesamthöhe von 30 m zu. Die Höhen werden jedoch durch spezifische Höhenkoten der Baubereiche ersetzt, wobei die maximal zulässige Höhe Gemäss BNO nicht überschritten wird.
- Verbindliche Festlegung der Baubereiche und ihrer Nutzungsparameter, einschliesslich der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen pro Baubereich und der Gesamtobergrenze (10'300 m² aGF). Die zulässige AZ wird leicht unterschritten.
- Umfassende Vorschriften zur Umgebungsgestaltung, insbesondere Sicherung der bestehenden Hecken- und Waldstrukturen, Verpflichtung zur ökologischen Aufwertung, Herstellung von Ausgleichsflächen (15 %), sowie Vorgaben zur Retention und Entwässerung.

Die gesetzlichen Grundlagen und Abweichungen sind konform mit § 21 BauG (Gestaltungspläne) sowie § 14b BNO (projektspezifische Bestimmungen und zulässige Abweichungen in Pflichtgestaltungsplangebieten).

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Planung mit den Vorstellungen der Raumplanung, der übergeordneten Planung des Kantons Aargau, der Region und der Gemeinde Buchs übereinstimmen.