

Gemeinde Buchs AG



Gestaltungsplan «Steinachermatt» Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile der Sondernutzungsplanung
-Situationsplan 1:500 vom 13. April 2026

Mitwirkung vom 26. Mai 2026 bis 26. Juni 2026

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Gemeinderat am

Der Gemeindepräsident

.....

Joel Blunier

Die-Gemeindeschreiberin

.....

Cornelia Crouch-Byland

Genehmigungsvermerk

Datum

.....

Unterschrift

.....

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen.....	3
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	4
3.	Umgebung und Freiraum.....	5
4.	Erschliessung und Parkierung	6
5.	Umwelt	7
6.	Schlussbestimmungen.....	8

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan «Steinachermatt» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Er sichert die Qualitäten aus den Richtprojekten «Architektur und Umgebung».

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan «Steinachermatt», Situationsplan 1:500 vom 13. April 2026
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan vom 13. April 2026

² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Richtprojekt Architektur inkl. Farb- und Materialkonzept, Atelier 5 Architekten und Planer AG, Bern vom 31. Oktober 2025
- Richtprojekt Umgebung, Appert Zwahlen Partner AG, Cham vom 17. November 2025

³ Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13. April 2026
- Lärmgutachten vom 07. November 2025, IPSO ECO AG
- Verkehrsgutachten vom 24. März 2026, Viaplan AG
- Grundwasser, NIS und Archäologie vom 19. November 2025
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 15. April 2026

§ 3

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit die nachstehenden Bestimmungen der vorliegenden Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan 1:500 nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Buchs AG sowie das übergeordnete Bau- und Planungsrecht.

§ 5

Bedeutung der Richtprojekte

¹ Für die Beurteilung der Bauprojekte sind nachfolgende Kriterien unter Bezugnahme der wegleitenden Richtprojekte «Architektur» und «Umgebung» massgebend:

- dem Ortsbaulichen Ansatz, insbesondere der Einbindung der Gebäude in den bestehenden landschaftlichen Kontext,
- den Aussengeschosflächen (Balkone, Loggien, Terrassen)
- den Elementen und der Ausprägung der gemeinschaftlichen Frei- und Außenraumgestaltung, die ökologische Fläche und Lage der Hecke

- dem Erschliessungskonzept der gemeinsamen Mitte und der Durchwegung,
- dem Farb- und Materialkonzept.

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

§ 6

Baubereiche

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche gemäss Situationsplan 1:500 realisiert werden.

² Ausserhalb der Baubereiche sind Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV, wie überdachte Veloabstellplätze, Spielanlagen oder Aufenthaltsbereiche im Freien oder Erschliessungsanlagen zulässig. Sie sind qualitativ zu gestalten und in die Umgebung zu integrieren. Die Lage orientiert sich am Richtprojekt «Umgebung». Deren definitive Ausgestaltung (Lage, Ausführung) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Unterniveau- und unterirdische Bauten sind nur im Baubereich U zulässig.

§ 7

Nutzungsmass und Höhen

¹ Für die Höhe der Gebäude wird eine maximale Höhenkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion) gemäss untenstehender Tabelle bestimmt.

Baubereich	Kote des höchsten Punkts des Gebäudes in m.ü.M.	Anrechenbare Geschossfläche Total maximal (aGF)
A	391.50	2'200 m ²
B	395.00	2'200 m ²
C	395.75	2'700 m ²
D	406.00	3'200 m ²

² Insgesamt dürfen nicht mehr als 10'300m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) erstellt werden. Bis zu 5% der totalen anrechenbaren Geschossfläche dürfen zwischen den Baubereichen verschoben werden.

³ In den Baubereichen A und B ist das oberste Geschoss, in den Baubereichen C und D sind die obersten zwei Geschosse als zurückversetzte Geschosse auszubilden. Die maximale Grösse dieser Geschosse erfolgt gemäss «Baubereich Rückversatz». Dachterrassen sind zulässig.

⁴ Innerhalb der Baubereiche oder des Baubereichs U ist ein Gemeinschaftsraum zu erstellen, der von den Bewohnenden aller Baubereiche dauerhaft genutzt werden kann. Dieser hat eine Fläche 30 m² auszuweisen und ist als solcher dauerhaft zu erhalten und darf nicht zu anderen Zwecken benutzt werden.

⁵ Vordächer sind zulässig und dürfen die Baubereiche bis zu maximal 2.0 m überragen.

§ 8

Gestaltung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Das Farb- und Materialkonzept vom 31. Oktober 2025 ist dabei wegleitend.

² Die Gebäude sind als Solitäre mit einem Sockel aus Beton auszuführen. Die Fassaden werden horizontal durch Betonbänder und vertikal durch eine Holzschalung gegliedert. Die Materialien sind in einer natürlichen Farbgebung mit differenzierten Oberflächenqualitäten auszuführen. Grosszügige Lauben bzw. Balkone sind so zu integrieren, dass sie sich selbstverständlich in die horizontalen Fassadenbänder einfügen.

§ 9

Dachgestaltung und Energieproduktion

¹ Die Gebäude sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen und mit eine Photovoltaik- oder Solaranlage zu kombinieren (PV-Gründach). Dachflächen von Kleinbauten ab 25m² sind ebenfalls extensiv zu begrünen oder zur Energieproduktion zu nutzen.

² Fassadenintegrierte Photovoltaikanlagen sind zulässig.

3. Umgebung und Freiraum

§ 10

Umgebung allgemein

¹ Die Umgebung auf dem Areal ist ökologisch wertvoll und so zu gestalten, dass ein zusammenhängender Freiraum entsteht. Invasive Neophyten sind nicht zulässig. Es sind mindestens 15% der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsflächen zu realisieren.

² Die Anzahl und Dichte der Bepflanzung / Gehölze richtet sich nach dem Richtprojekt «Umgebung». Für die Umgebungsbereiche, welche innerhalb des Baubereichs U liegen, sind ausreichende Substrathöhen einzuplanen.

³ Innerhalb des gesamten Areals sind Zäune bzw. Sichtschutzmauern nicht zulässig. Davon ausgenommen sind allfällige Einfriedungen als Sicherheitsmassnahmen z.B. im Bereich des Weihers.

§ 11

Umgebungsbereiche

¹ Im Umgebungsbereich «Gehölzsaum» befinden sich der bestehende Baumbestand und Heckenstrukturen. Diese ortsbildprägende Begrünung dient als visuelle Kulisse sowie als Sichtschutz und ist weitestgehend zu erhalten und zu ergänzen.

² Die bestehende Heckenstruktur ist zu erhalten. Wo sie von der im Zonenplan dargestellten Hecke abweicht, ist sie mindestes ökologisch gleichwertig zu ersetzen.

³ Der Umgebungsbereich «Gemeinschaftsfläche» dient als gemeinschaftlich genutzte Garten- und Parkfläche für die Bewohnenden aller Baubereiche. Er ist umfassend zu begrünen und mit ökologischen Nischen (Pflanzenbeete, Sträucher) auszugestalten. Ebenso sind in diesem Umgebungsbereich die Spiel- und Freizeitflächen sowie einen Gemeinschaftsplatz zu erstellen. Der Boden ist weitestgehend unversiegelt auszuführen.

⁴ Der Umgebungsbereich «Gemeinschaftsplatz» dient als gemeinsamer Aufenthaltsbereich für die Bewohnenden aller Baubereiche. Die Möblierung hat hochwertig zu sein.

⁵ Der Umgebungsbereich «Vorzone» bildet den Ankunftsbereich bzw. die Adressierung des Areals. Er dient weiter der Anlieferung, Entsorgung und für Veloabstellplätze. In dem im Situationsplan dargestellten Bereich «Parkierung zulässig» ist zudem eine sickerfähige Aussenparkierung zulässig.

4. Erschliessung und Parkierung

§ 12

Erschliessung

¹ Der Erschliessungsbereich umfasst die Fuss- und Velowege zu den Hauszugängen, die Zufahrten für Velos und Motorfahrzeug zur Tiefgarage sowie die Notzufahrt. Die Erschliessungsfläche ist gemäss den Richtlinien nach SIA 500 zu realisieren.

² Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat ab dem Steinachermattweg über die Zufahrt zur Tiefgarage zu erfolgen.

³ Die Erschliessung für Velos erfolgt ab dem Steinachermattweg über die Zufahrt zur Tiefgarage sowie über den Erschliessungsbereich zu den Hauszugängen.

⁴ Zusätzliche arealinterne Fusswegverbindungen dienen der Erholungsnutzung und/oder der zusätzlichen Anbindung des Areals. Sie dürfen als Trampelpfad ausgestaltet werden.

§ 13

Parkierung, Zufahrten

¹ Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in einer Tiefgarage zu erstellen. Entlang des Steinachermattwegs sind maximal 12 Aussenparkplätze an den im Situationsplan 1:500 ausgewiesenen Standorten zulässig.

² Die Anzahl der Parkplätze für Personenwagen wird gemäss VSS-Norm 40 281 (Ausgabe 2019-03) und § 53 der BNO Buchs bestimmt.

³ Alle Abstellflächen in der Tiefgarage sind grundsätzlich mit der Ausbaustufe C1 gemäss SIA Merkblatt 2060 (Ausgabe Juni 2020) für das Laden von Elektrofahrzeugen auszurüsten.

§ 14
Velos

¹ Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach VSS-Norm 40 066 (Ausgabe 2019-03) und § 54 der BNO Buchs. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Es sind sowohl Kurzzeit- wie auch Langzeit-Veloabstellplätze in allen Baubereichen zu realisieren.

² Veloabstellplätze bei den Gebäudezugängen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass der Grünflächencharakter erhalten bleibt und eine ästhetisch ansprechende, funktionale Nutzung gewährleistet wird.

³ Bei der Projektierung der Veloabstellplätze gilt es gemäss VSS-Norm 40 066 (Ausgabe 2019-03) und §54 der BNO Buchs das Angebot von Parkierungssystemen auch auf Veloanhänger und Spezialvelos abzustimmen. Die Bereiche der Veloabstellanlagen sind im Situationsplan 1:500 dargestellt.

§ 15
Entsorgung

¹ Für die Kehrrichtentsorgung sind die Vorgaben des kommunalen Abfallreglement verbindlich. Es sind Rollcontainer zulässig. Diese sind im Umgebungsbe- reich «Vorzone» anzuordnen.

§ 16
Schutzräume

¹ Die geplante Überbauung unterliegt der Schutzraumpflicht gemäss den aktuel- len übergeordneten Vorschriften.

5. Umwelt

§ 17
Entwässerung,
Retention

¹ Das Meteorwasser ist grundsätzlich über die Schulter in die Grünflächen versickern zu lassen. Ist dies bei grösseren Belagsflächen nicht möglich, ist das anfal- lende Wasser zu sammeln und in Retentionsanlagen zu führen.

² Für die Entwässerung von Meteorwasser gelten folgende Prioritäten:

1. Nutzung (Bewässerung, Dachbegrünung),
2. Oberflächliche Versickerung,
3. Unterirdische Versickerung.

³ Die Flachdächer sind so zu gestalten, dass mit ausreichender Substrathöhe eine Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers möglich ist.

§ 18
Archäologie

¹ Bei Bauarbeiten ist auf mögliche archäologische Funde zu achten. Werden sol- che festgestellt, sind die Arbeiten umgehend zu unterbrechen und die kantonale Fachstelle für Archäologie Aargau zu benachrichtigen.

§ 19
Energie

¹ Die Energieversorgung ist auf eine nachhaltige und energieeffiziente Nutzung auszurichten. Energieerzeugung und -nutzung sind gesamtheitlich auf das Areal abzustimmen und im Rahmen eines übergeordneten Energiekonzepts zu koordinieren.

² Die erzeugte elektrische Energie ist über einen virtuellen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (vZEV) über alle Gebäude zu nutzen.

³ Für die Wärme- und Kälteerzeugung ist primär eine Grundwasser-Wärmepumpe vorzusehen. Alternativ sind andere erneuerbare Energiesysteme zulässig, sofern eine gleichwertige energetische und ökologische Qualität nachgewiesen wird. Aussenliegende Anlagen sind sorgfältig in die Umgebung und das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren.

6. Schlussbestimmungen

§ 20
Etappierung

¹ Die Realisierung der Überbauung kann in Etappen erfolgen und die Baubewilligung kann einzeln erteilt werden.

² Die Realisierung der Umgebungsbereiche hat im Rahmen der jeweiligen Bauetappe zu erfolgen.

§ 21
Dienstbarkeiten

¹ Die zur Umsetzung des Gestaltungsplans «Steinachermatt» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte, Näherbaurechte usw. sind mittels Dienstbarkeiten spätestens mit dem ersten Baugesuch grundbuchlich sicherzustellen.

§ 22
Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan «Steinachermatt» mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der Genehmigung des zuständigen Departements Bau Verkehr und Umwelt BVU in Kraft.

² Die Änderung und die Aufhebung des Gestaltungsplans erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.