
Planungsbericht

10. Juni 2020

Vorprüfung

Sondernutzungsplan Emserenstrasse Parzellen Nrn. 826 / 2306



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Vorgehen	3
1.3	Projektorganisation	6
2	Analyse und Strategie	7
2.1	Grundlagen	7
2.2	Konzept	10
3	Erläuterungen	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Erschliessung	15
3.3	Bebauung	17
3.4	Umgebung	18
3.5	Umwelt	20
4	Verfahren (noch nicht erstellt)	21
4.1	Vorprüfung	21
4.2	Mitwirkung	21
4.3	Erlass und Rechtsverfahren	22
5	Nachweise	23
5.1	Allgemeines	23
5.2	Siedlung	23
5.3	Infrastruktur und Wirtschaft	25
5.4	Natur und Landschaft	25
5.5	Siedlung und Verkehr	25
5.6	Wasser und Boden	25
	Anhang	27
	Beilage	29
	Impressum	30

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Das bestehende Betriebsgebäude auf der Parzelle Nr. 826 wird nicht mehr für den ursprünglichen Zweck benötigt und eignet sich von der Struktur und dem baulichen Zustand her nur bedingt für eine Umnutzung. Zusätzlich steht auch das Wohnhaus auf der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 2306 für eine Neunutzung zur Verfügung.

Die Firma Novaron AG, Balgach, möchte dieses Areal einer neuen Nutzung mit Wohnen und einem kleinen Gewerbeanteil zuführen.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Au an der Südecke der Berneckerstrasse und Emserenstrasse und umfasst über beide Grundstücke 3'731 m². Am 4. Mai 1992 wurden 92 m² der Parzelle Nr. 826 für den Ausbau der Berneckerstrasse abgetreten. Diese Fläche kann an die anrechenbare Grundstückfläche angerechnet werden, womit diese 3'823 m² bemisst. Das Areal grenzt im Westen an den Fussballplatz. Entlang der Berneckerstrasse besteht beidseitig eine durchmischte, ortsbaulich heterogene Bebauung, welche in den nächsten Jahren eine weitere Erneuerung und Verdichtung erfahren wird. Die Emserenstrasse ist nach der ersten gewerblich genutzten Bautiefe hauptsächlich mit reinen Wohnbauten gesäumt. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Einfamilienhäuser.

1.1.3 Planungsziele

Mit der Neuüberbauung dieser Grundstücke soll einerseits im Knotenbereich der beiden Strassen eine bauliche Verdichtung und andererseits der Ortseingang von Berneck her optisch stärker ausgebildet werden. Entlang der Emserenstrasse soll ein ortsbaulich guter Übergang zur nachfolgenden Einfamilienhausbebauung erreicht werden.

Die Überbauung soll über einen Sondernutzungsplan rechtlich gesichert werden. Darin sind die wesentlichen baulichen und gestalterischen Elemente sowie die ortsbauliche Qualität zu regeln. Von den Vorgaben der Regelbauweise soll angemessen abgewichen werden können.

1.2 Vorgehen

1.2.1 Konzeptvarianten

In einer ersten Stufe wurden verschiedene Konzeptvarianten vom Architekturbüro ausgearbeitet, zusammen mit dem beigezogenen Raumplanungsbüro diskutiert und auf die zwei am besten geeigneten Bebauungsprinzipie reduziert.

Abb. 1 Modellfoto Variante 1 (Novaron AG)

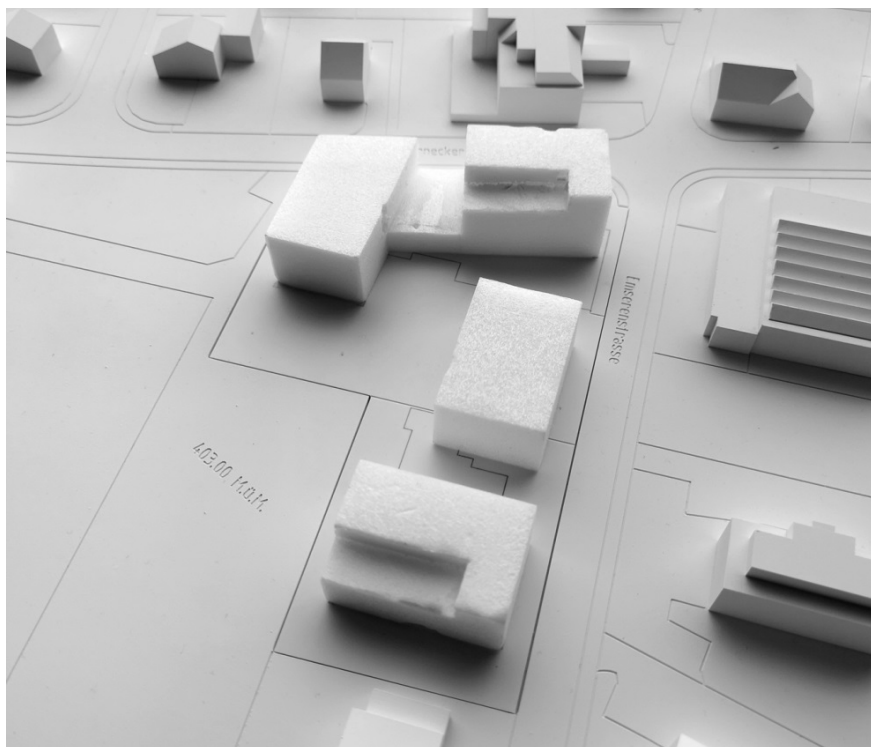


Abb. 2 Situation Variante 1 (Novaron AG)

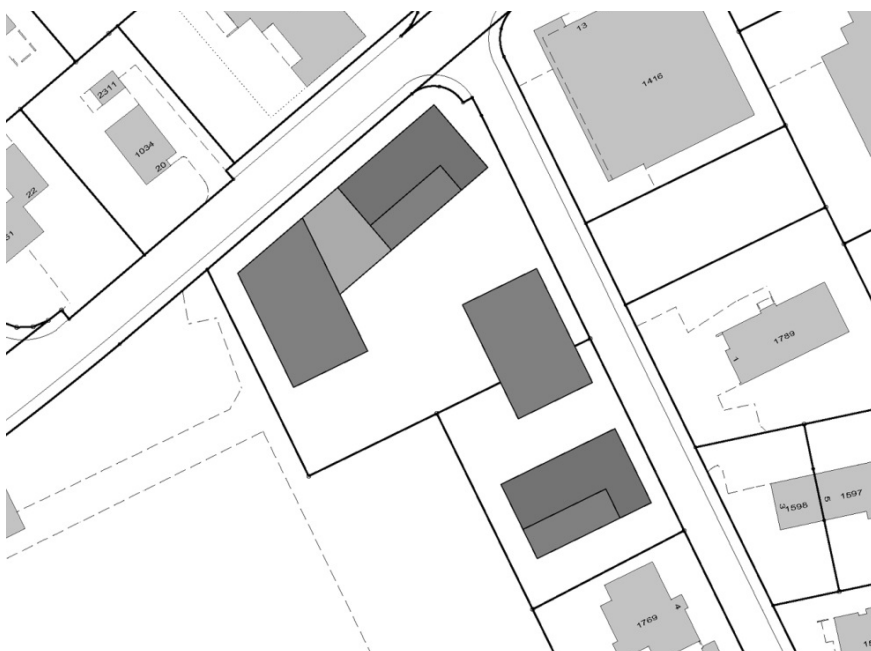
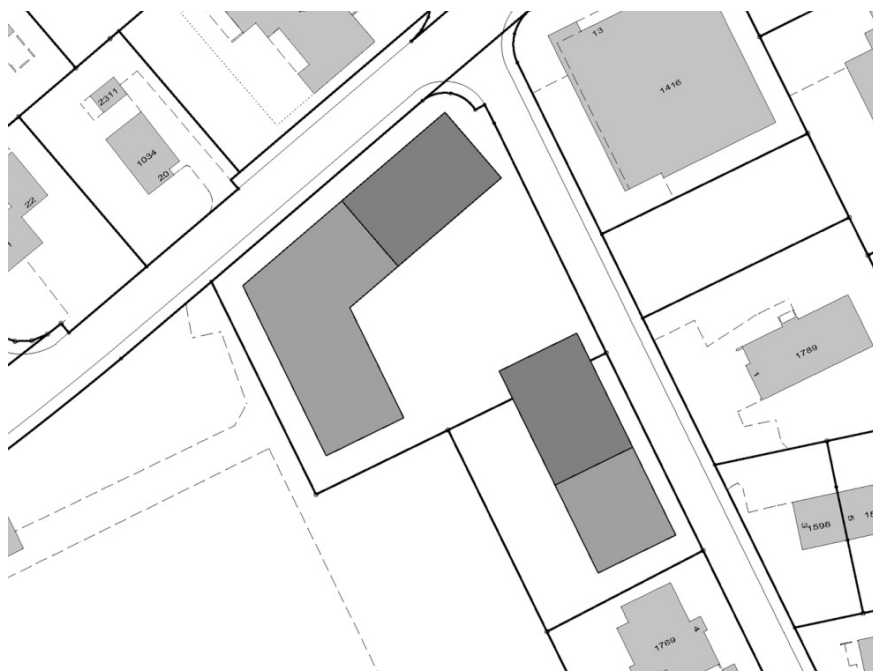


Abb. 3 Modellfoto Variante 2 (Novaron AG)



Abb. 4 Situation Variante 2 (Novaron AG)



1.2.2 Vorabklärung Gemeinde

Die beiden Konzeptvarianten wurden am 2. Juli 2019 der Baukommission der Gemeinde Au vorgestellt. Die Baukommission hat im Grundsatz positiv reagiert und einige Punkte definiert, welche im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen bzw. abzuklären sind. Dabei wurde klar festgehalten, dass die Variante 2 weiterverfolgt werden soll. Zudem wurden Fragen betreffend der Geschossigkeit und der Gestaltung der Attikageschosse ohne Rückversatz zur Strasse aufgeworfen. Diese sollten vorgängig mit dem Kanton in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit abgeklärt werden.

1.2.3 Vorabklärung Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Die zuständige Kreisplanerin hat mit Kurzbericht vom 19. August 2019 die entsprechenden Fragen beantwortet. Im Rahmen des Sondernutzungsplans nach Art. 25 PBG sei eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulässig. Diese dürfe aber gemäss Art. 23 Abs. 2 PBG nicht zu einer materiellen Änderung der Rahmennutzungsplanung führen.

Die Höhenentwicklung mit einem zusätzlichen Vollgeschoss und einem veränderten Attikageschoss, welches ebenso als Vollgeschoss gilt, würde eine Abweichung von der Regelbauweise um zwei Vollgeschosse resultieren, so dass die gesetzliche Vorgabe verletzt würde. Die Abweichung zur Regelbauweise wurde als zu gross empfunden.

1.2.4 Beurteilung Fachkommission

Bei Sondernutzungsplänen, welche von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen, wird die städtebauliche und architektonische Qualität durch eine Fachkommission beurteilt. Vorliegend wird der Sondernutzungsplan nicht an diese Kommission gehen. Deshalb wurden die Baukommission sowie Architekt Hubert Bischoff (Fachberater der Gemeinde) bei der Ausarbeitung des Richtprojektes beigezogen.

1.3 Projektorganisation

Mit der Sondernutzungsplanung hat die Firma Novaron AG unter Rücksprache mit der Baukommission der Gemeinde Au das Planungsbüro Strittmatter Partner AG, St. Gallen, beauftragt.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

2.1.1 Übersicht

Themen	nicht relevant	relevant
Nationale Grundlagen (Konzepte und Sachpläne, Inventare)	x	
Kantonaler Richtplan	x	
Kommunaler Richtplan	x	
Kommunale Nutzungsplanung		x
Grunddienstbarkeiten		x
ISOS	x	
Schutz / Inventare	x	
Erschliessung öffentlicher Verkehr		x
Erschliessung Individualverkehr		x
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald	x	
Gewässerschutz		x
Naturgefahren		x
Belastete Standorte	x	
Lärm		x
Nichtionisierende Strahlung	x	
Störfallvorsorge	x	

2.1.2 Grundstück

Das Planungsgebiet ist unter 1.1 bereits beschrieben.

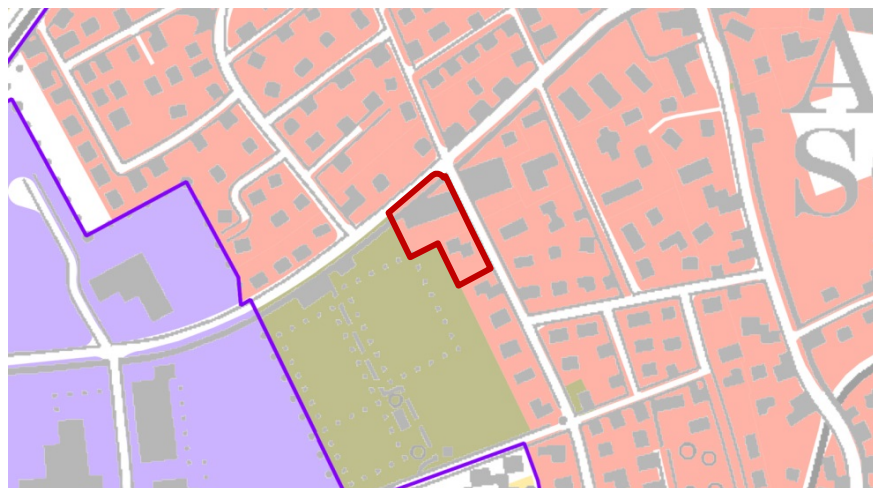
2.1.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region / Agglomeration sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden.

2.1.4 Richtplanung

Nach dem Richtplan vom Kanton St. Gallen vom August 2018 befindet sich das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet Wohnnutzung.

Abb. 5 Ausschnitt Kantonaler Richtplan 2018

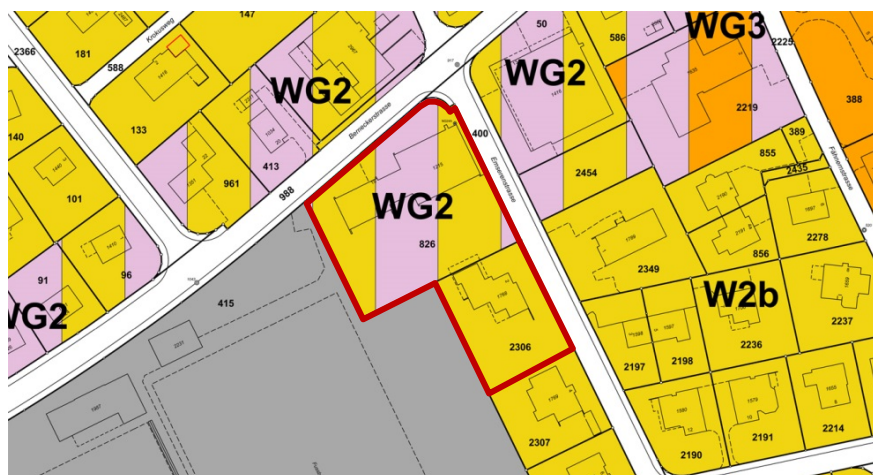


2.1.5 Zonenplan & Baureglement

Nach dem Zonenplan der Gemeinde Au vom 27.10.1994 befindet sich das Planungsgebiet in folgenden Zonen:

- Parzelle Nr. 826 in der Wohn-Gewerbezone WG2
- Parzelle Nr. 2306 in der Wohnzone W2b

Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Au 1994



Die Rahmennutzungsplanung wird derzeit überarbeitet und der neuen Planungs- und Baugesetzgebung angepasst.

2.1.6 Schutzverordnung

Die beiden bestehenden Liegenschaften sind keine Schutzobjekte und auf den Grundstücken befinden sich keine geschützten Naturobjekte. Ebenso sind im Umfeld keine geschützten Kultur- oder Naturobjekte vorhanden.

2.1.7 Sondernutzungsplanung

Die beiden Liegenschaften sind von bestehenden Überbauungs- oder Baulinienplänen an der Bernecker- oder Emserenstrasse nicht betroffen.

2.1.8 Naturgefahren | Gewässerschutz

Nach der kantonalen Naturgefahrenkarte besteht für das Planungsgebiet aktuell eine geringe (Gelb) bis mittlere (Blau) Gefährdung durch Hochwasser. Deshalb sind Massnahmen zum Schutz der Objekte zu ergreifen. Die Intensitätskarte zeigt, dass das anfallende Wasser bei sehr seltenem Ereignis (300 Jahre) das Gebiet mit einer mehrheitlichen Fliesstiefe von 0.75 m und punktuell bis zu 1.00 m überfluten wird.

Abb. 7 Auszug Gefahrenkarte

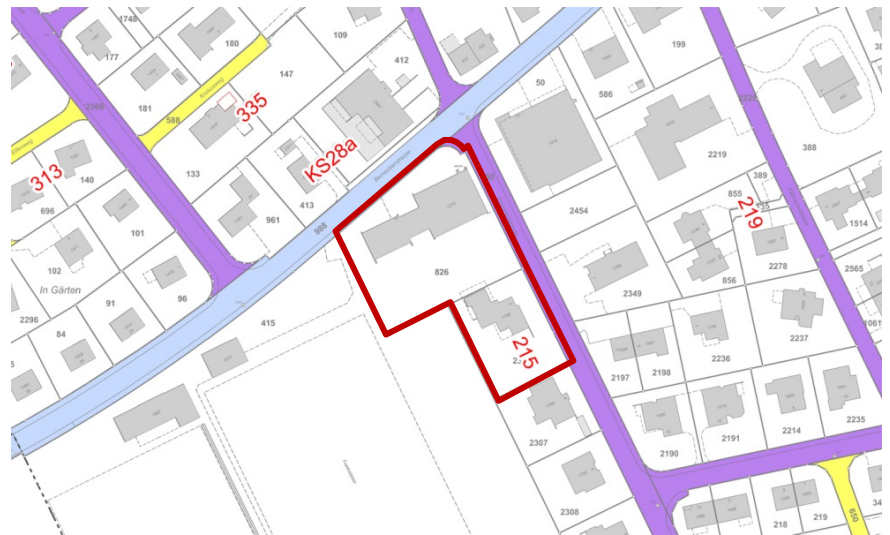


Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das gesamte Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich A_u. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt relativ hoch, nur ca. 2 m tiefer als das gewachsene Terrain (ca. 401.00 m ü. M.). Unter dem mittleren Grundwasserspiegel dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen (z.B. Untergeschosse) erstellt werden. Das AFU kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

2.1.9 Strassenklassierung

Das Planungsgebiet liegt an der Berneckerstrasse (Kantonstrasse) und Emserenstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse). Die Erschliessung der Parzellen erfolgt über beide Strassen.

Abb. 8 Ausschnitt Karte Strassenklassierung



2.2 Konzept

2.2.1 Städtebauliche Studie

Konzeptentwicklung

Auf der Basis der Variante 2 wurde das Richtprojekt weiter ausgearbeitet und mit der Baukommission sowie dem Fachberater der Gemeinde Au (Hubert Bischoff) auf den endgültigen Stand entwickelt. Dieses Richtprojekt dient als Grundlage für die Bearbeitung des Sondernutzungsplanes.

Wohnlichkeit und architektonische Qualität

Die Erstellung der Baukörper und die unterschiedlichen Gebäudehöhen reagieren in Bezug zum Ort. Die Häuser der Baubereiche A1 und A2, mit einem zusätzlichen Vollgeschoss und einer bewusst gestalteten Struktur, bilden das Gesicht zur Strasse und stehen als markantes Element im Eingangsbereich des Dorfes. Die Ausrichtung von diesen zwei Häusern übernimmt die Baustruktur der angrenzenden Umgebung und erlaubt die Schaffung von Vorräumen zwischen der Berneckerstrasse und den Gewerben im Erdgeschoss.

Die Häuser in den Baubereichen B1 und B2 sind strassenbegleitend platziert. Sie sind in ihrer Höhe um ein Geschoss reduziert und bilden so einen adäquaten Übergang zur südlich angrenzenden Einfamilienhausstruktur.

Die Platzierung der Gebäude ermöglicht einen grösstmöglichen gemeinsamen „Innenhof“. Dieser Bereich soll als gemeinsamer Frei- und Aufenthaltsbereich dienen. In Verbindung mit einer hindernisfreien Fusswegerschliessung und einer der Umgebung angepassten Möblierung und Bepflanzung können unterschiedliche Nutzungen bzw. Zugehörigkeiten strukturiert werden (Spielflächen, Sitzplätze der Erdgeschoss-Wohnungen).

Dank den ausgeschnittenen Balkonen, die als Loggien innerhalb des Hauptvolumens der Gebäude konzipiert sind und Dank der Integrierung der Tiefgaragenrampe im Haus A2, bleibt die gesamte Volumetrie kompakt und zeigt sich mit einer klar erkennbaren Grundstruktur. Zusätzlich ist ein allseitiger Rücksprung der Attikageschosse geplant, was die sichtbare Fassadenhöhe und auch die Volumetrie markant reduziert.

Abb. 9 Situation Richtprojekt für SNP (Novaron AG, 08.05.2020)

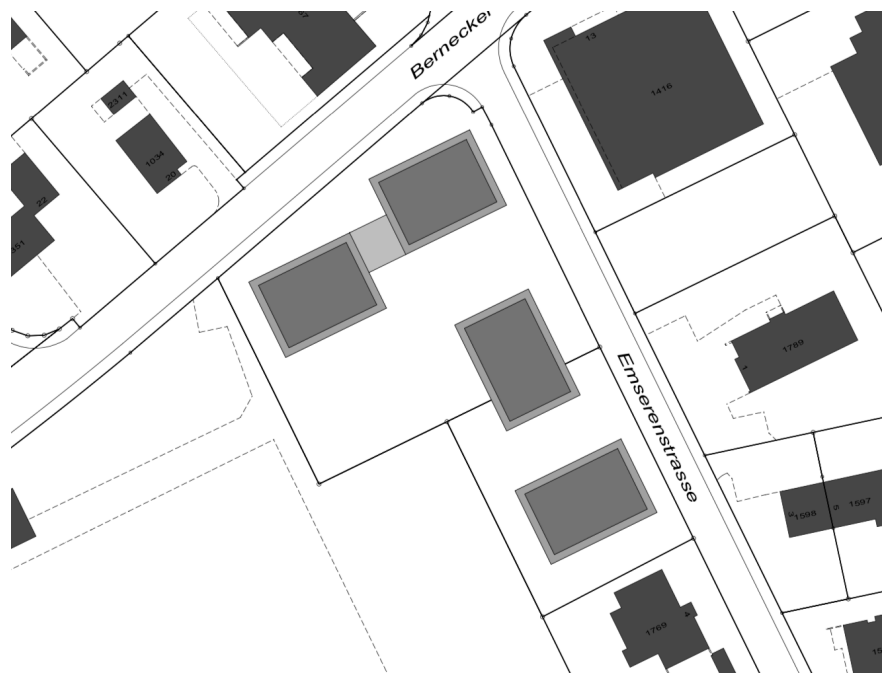
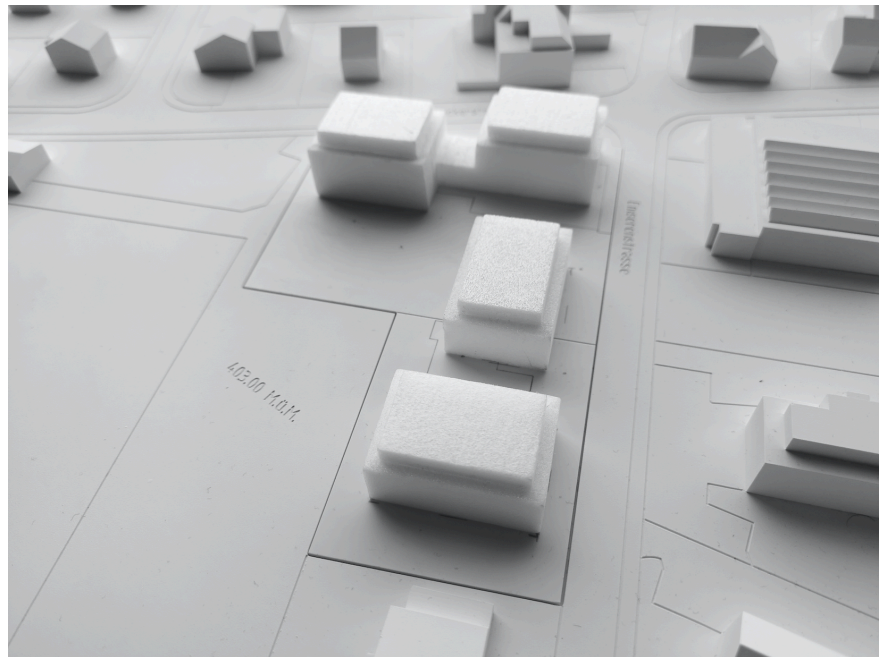


Abb. 10 Modellfoto Richtprojekt für SNP (Novaron AG, 08.05.2020)



Erschliessungsprinzip

Die Grundstückszufahrt wird ausschliesslich über die Emserenstrasse erfolgen. Die Aufhebung der Zufahrt von der Berneckerstrasse (Kantonsstrasse) verbessert die Verkehrssicherheit.

Die Erstellung von einer unterirdischen Tiefgarage für die Autoabstellplätze der Bewohner und des Personals (nur die Parkplätze für Besucher und Kunden sind oberirdisch zu erstellen) minimiert die Verkehrsflächen zugunsten des Freiraums.

Die Sammelgarage der Überbauung ragt 0.80 m über das gewachsene Terrain und bildet einen gemeinsamen Sockel für die Überbauung. Die Aufhebung der Parkierung entlang der Berneckerstrasse und die Anordnung der Gewerberäumlichkeiten im Erdgeschoss geben ein lebendiges und attraktives Erscheinungsbild zur Strasse.

Erkenntnisse zur Nachhaltigkeit

Die Ausführung der Bauten mit erhöhten Anforderungen an die Gebäudehülle und die Energieversorgung (hinterlüftete Fassade mit mineralischer Dämmung, Holz-Aluminium Fenster, Wärmepumpe mit Erdwärmenutzung als Heizung) ermöglicht die Realisierung von nachhaltigen Wohn-Gewerbebauten mit hoher Qualität. Mit der Erstellung der Hauptbauten im Minergie-Standard (ohne Zertifikat) wird die Energieeffizienz gesteigert und die Energie sparsam genutzt.

Lärmbeurteilung

Die Lärmbelastung des Areals wurde durch das Ingenieurbüro soundtherm GmbH, Winterthur, auf Basis des Richtprojektes geprüft (Stand 8. Mai 2020).

Abb. 11

Lärmbelastung im Erdgeschoss, soundtherm GmbH, 8. Mai 2020

grüner Punkt: IGW der massgebenden ES an allen Fenstern eingehalten



Abb. 12

Lärmbelastung im 1. OG (lautestes Obergeschoss), soundtherm GmbH, 8. Mai 2020

grüner Punkt: IGW der massgebenden ES an allen Fenstern eingehalten



Diese Prüfung legt dar, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte entlang der Berneckerstrasse, bezüglich des Strassenlärms eingehalten sind. Die detaillierten Angaben aus dem Lärmgutachten können aus Beilage B2 entnommen werden.

Pendenz: Lärmgutachten für Ein- und Ausfahrt Sammelgarage

Naturgefahren

Die Naturgefahr wird zweckmässig beseitigt oder verringert, wenn die Höhenlage der Öffnungen im Erdgeschoss auf den maximal möglichen Wasserspiegel abgestimmt werden. Zusätzlich wird dadurch der Eingriff im Grundwasserbereich minimiert.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan «Emserenstrasse» wird gestützt auf Art. 23 und 25 PBG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der Gemeinde Au vom 19. Januar 2017;
- Bestimmungen des (neuen) Planungs- und Baugesetzes vom 5. Juli 2016 (PBG), bei denen keine Umsetzungen im kommunalen Recht erforderlich sind;
- Bestimmungen des (alten) Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (BauG), auf welchen das oben genannte Baureglement beruht.

3.1.2 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Folgende Elemente werden verwendet:

- Standorte bezeichnen den konkreten Standort eines Objektes vorbehaltlich massvoller, projektbedingter Abweichungen;
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor, in welchem ein Objekt anzuordnen ist;
- Baulinien bezeichnen nach Art. 29 Abs. 4 PBG den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen / die Lage und die Ausdehnung von Bauten.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Fahrverkehr

Die bestehende Emserenstrasse stellt die Grunderschliessung des Areals sicher. Die doppelspurige Ein- und Ausfahrt zur Sammelstrasse schliesst direkt an die Emserenstrasse an.

Der seitliche Zutritt an die Berneckerstrasse ist aus Gründen der Verkehrssicherheit verboten (Zutrittsverbotslinie gemäss Strassengesetz Art. 101).

3.2.2 Fussverkehr

Die Lage der Fusswege wurde entsprechend dem Richtprojekt in den Sondernutzungsplan übernommen. Auf der «Verkehrsfläche, intern» führt ein Fussweg zwischen dem Sockel und der Aussenparkierung nach Norden bis zur Einmündung in die Berneckerstrasse. Dieser Weg dient in erster Linie zur Benutzung der längs angeordneten Besucher- und Kundenabstellplätze.

Zwischen den Richtungspunkten für den Fussverkehr wird die arealinterne Erschliessung für Fussgänger erstellt.

Die detaillierte Ausgestaltung der behindertengerechten Anlage zur Überwindung der Höhendifferenz des Sockels erfolgt im Rahmen der Baueingabe.

3.2.3 Autoparkierung

Die Berechnung der erforderlichen Autoparkfelder erfolgt gemäss den Vorgaben aus dem Baureglement der Gemeinde Au (Art. 14) und der VSS Norm SN 640 281:

Tab. 2 Erforderliche Anzahl an Autoparkfeldern

		Benötigte Parkfelder
Angestellte PP Gewerbe	2 PP / 100 m ²	6 PP
Bewohner PP Wohnen	1 PP / 80 m ²	31 PP
Kunden PP Gewerbe	0.5 PP / 100 m ²	2 PP
Besucher PP Wohnen	1 PP / 5 Wohnungen	6 PP
Total		45 PP

Sämtliche Parkplätze für Angestellte und Bewohner werden in der Sammelgarage angeboten. Ausschliesslich Parkfelder für Kunden und Besucher werden auf Längsparkplätzen entlang der Emserenstrasse angeboten.

3.2.4 Veloparkierung

Die Anzahl der Veloabstellplätze berechnet sich gemäss den Vorschriften aus dem Baureglement und kann erfüllt werden. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baueingabe.

20 % der Abstellplätze sind als Kunden- und Gästeabstellplätze auf den im Sondernutzungsplan bezeichneten Standorten zu platzieren. Die restlichen 80 % werden im Untergeschoss des «Baubereich Sockel» für die Bewohner und die Angestellten der Gewerbenutzungen zur Verfügung gestellt.

3.2.5 Notzufahrt

Für die Bebauung sind keine besonderen Notzufahrten notwendig. Für alle Bauten erfolgt diese direkt über die Emseren- und die Berneckerstrasse. Die Dimensionierung dieser Strassen erfüllt die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS).

3.3 Bebauung

3.3.1 Nutzungsdichte

Die Nutzungsdichte des SNP übersteigt die gemäss Baureglement zulässige Dichte (siehe Kap. 5.2.1). Da sich die Baubereiche teilweise über verschiedene Parzellen bzw. Bauzonenarten erstrecken, werden die Vorschriften bezüglich der zulässigen Geschossflächen pro Parzelle definiert.

In den Baubereichen B sind ausschliesslich Wohnnutzungen vorgesehen. Die Baubereiche A bieten Raum für Gewerbe- und Wohnnutzungen. Im Erdgeschoss der Baubereiche A ist der Grossteil der Erdgeschosse für Gewerbenutzungen vorgesehen.

3.3.2 Baubereich Sockel

Die Sammelgarage der Überbauung ragt maximal 0.80 m über das gewachsene Terrain und bildet einen gemeinsamen Sockel für die Baubereiche A bis C. Da die Ortsgemeinde Au den Umbau des Sportplatzes auf der Parzelle Nr. 415 und in diesem Zusammenhang die Gestaltung der gemeinsamen Grenze mit einer Sockelmauer plant, kann die überragende Sockelgarage direkt als Sockelmauer und gemeinsames Gestaltungs- und Abschlusselement benützt werden. Aus diesem Grund kann der Sockel mit Zustimmung der Nachbarn bis an die Grenze der Parzellen Nrn. 2360 / 415 gebaut werden.

Der Sockel dient zudem als Schutz gegen Hochwasser und Bälle des Fussballplatzes.

3.3.3 Baubereiche A bis C

Die Bauten der Baubereiche A bis C werden durch die maximale Gebäude- und Gesamthöhe definiert. Im Baubereich C kann ein Zwischenbau errichtet werden.

Zusätzlich zu den maximalen Ausmassen wurde die minimale Geschossfläche von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss der Baubereiche A und C festgelegt.

3.3.4 Architektonische Gestaltung

Die Vorgaben der architektonischen Gestaltung orientieren sich an den wichtigsten Charakteristiken des vorliegenden Richtprojektes.

An den Hauptfassadenseiten werden die Vorschriften von Attikas eingehalten. Zusätzlich wird als Gestaltungselement ein Rücksprung an den Gebäudeschmalseiten von 0.80 m vorgeschrieben. Dieser allseitige Rücksprung der Attikageschosse gibt der Gebäudeerscheinung eine subtile Eleganz und reduziert zugleich die sichtbare Fassadenhöhe des zusätzlichen Attikageschosses. Technische Anlagen wie Liftaufbauten sind zurückzusetzen, sodass das Fassadenbild nicht durch Anlagen beeinträchtigt wird.

In Art. 11, Abs. 4 des Baureglements der Gemeinde Au ist untersagt, dass die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert werden. Für eine städtebauliche folgerichtige Eingliederung des Projektes, übernehmen die vier geplanten Häuser die Hauptausrichtungen der angrenzenden Siedlungsstruktur. Auf diesem Grund sind die Strassenfassaden (Bernecker- und Emserenstrasse) gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert. Mit der Einhaltung dieser Vorschrift wäre eine Anordnung von 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen in den Baubereichen erheblich eingeschränkt. Zudem wäre eine angemessene Fassadengestaltung mit Fenstern an der Bernecker- und Emserenstrasse kaum möglich, da so fast nur noch Treppenhäuser und Bäder gegen die Strassen angeordnet werden könnten.

Eine Abweichung von dieser Vorschrift erlaubt einen der Situation angemessenen Wohnungsmix zu planen und die für das Ortsbild prägenden Strassenfassaden bestimmungsgemäss zu gestalten, zumal die massgebenden Lärmgrenzwerte unterschritten sind.

3.4 Umgebung

3.4.1 Allgemeine Umgebungsfläche

Die allgemeine Umgebungsfläche umfasst den nördlichen Aussenbereich des Areals. Diese Fläche der Baubereiche A und C kann für Plakatierung, Bestuhlung oder weitere Nutzungen der Gewerberäume im Erdgeschoss genutzt werden.

3.4.2 Baumreihe

Die Pflanzung einer regelmässigen Baumreihe soll einerseits die Längsparkierung gliedern und andererseits den Sockelbereich optisch unterbrechen.

Der minimale Kronenansatz der Bäume stellt eine ausreichende lichte Höhe für den Fussweg (Schirm) bei der Autoparkierung sowie beim Fussweg auf dem Sockel sicher. Der Strassenabstand der Bäume von zwei Metern stellt eine Reduktion gegenüber dem Strassengesetz dar. Diese ist für eine Bepflanzung mit Laubbäumen entlang der Emserenstrasse notwendig.

3.4.3 Gemeinsamer Aussenraum

Der gemeinsame Aussenraum ist die eigentliche innere Erschliessung und der zentrale Treffpunkt der Bebauung. Beim speziell gekennzeichneten, zentral gelegenen Begegnungsplatz ist die Umgebungsgestaltung besonders hochwertig mit Bepflanzungen und Sitzgelegenheiten auszuführen.

3.4.4 Grünfläche

Nebst der Bepflanzung mit Einzelbäumen wird ein Spielplatz auf der Grünfläche erstellt. Die Übersicht möglicher Spiel- und Freizeitflächen sieht wie folgt aus:

Tab. 3 Übersicht Spiel- und Freizeitflächen

Ort	Fläche
Gemeinsamer Aussenraum (ohne Sitzplatzbereiche)	911 m²
Sitzplatzbereiche	128 m²
Grünfläche inkl. Spielplatzbereich	544 m²
Total	1'583 m²

Wie aus der obenstehenden Zusammenstellung ersichtlich, stehen für die 2'450 m² Nutzfläche der Wohnnutzung (siehe Tab. 4) genügend Spiel- und Freizeitflächen zur Verfügung.

3.4.5 Umgebungsgestaltung

Die genaue Gestaltung der Umgebung ist mit dem Baugesuch detailliert aufzuzeigen. Damit werden eine qualitativ hochstehende Gestaltung gefördert sowie die Art der Nutzung, die Beläge sowie die Bepflanzung verbindlich festgelegt.

3.5 Umwelt

3.5.1 Energie

Mit dem Energieartikel wird ein gewisses Mass an energieeffizienter und ressourcenschonender Bauweise festgesetzt.

3.5.2 Kehrichtsammelstelle

Für die Überbauung wird ein Unterflurcontainer benötigt. Im Sondernutzungsplan ist dafür ein Standort definiert. Die Sammelstelle ist gemäss den Weisungen der Gemeinde zu erstellen.

3.5.3 Naturgefahren

Aufgrund der geringen bis mittleren Gefährdung durch Hochwasser ist die Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage mit Objektschutzmassnahmen zu schützen. Die genaue Ausführung dieser Massnahmen soll mit der Baueingabe aufgezeigt werden.

4 Verfahren (noch nicht erstellt)

4.1 Vorprüfung

Allgemeines

Der Sondernutzungsplan wurde am ... 2020 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom ... 2020 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

- tabellarischer Verweis auf die Ziffern der Vorprüfung mit einer kurzen Zusammenfassung des Hinweises und wie/wo der Hinweis berücksichtigt wurde

Ziff.	Anmerkung Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung

Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

- tabellarischer Verweis auf die Ziffern der Vorprüfung mit einer kurzen Zusammenfassung des Hinweises und Begründung, wieso der Hinweis nicht berücksichtigt wurde

Ziff.	Anmerkung Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung

4.2 Mitwirkung

Allgemeines

Die Planung wurde am ... 2020 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt indem *Orientierungsversammlung / Anstösserinformation mit anschliessender Vernehmlassung* durchgeführt wurde. Dabei gingen keine/folgende Hinweise ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am ... 2020 zu Handen des Rechtsverfahrens erlassen.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang 1 dokumentiert.

5.2 Siedlung

5.2.1 Abweichungen zur Regelbauweise

Die Abweichungen von der Regelbauweise umfassen vor allem die Gebäude- und Gesamthöhe in den Baubereichen A. Obschon die Gebäudehöhe im Baubereich A aus architektonischen Gründen überschritten wird, ist die Überschreitung der Gesamthöhe deutlich geringer, wodurch die allseitig wahrnehmbare Höhe verträglich ist.

Die Ausnützungsziffer des gesamten Perimeters überschreitet diejenige des Baureglements. Die Interessen der Nachbarn werden nicht übermässig beeinträchtigt, weil die Baubereiche A nicht in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender Wohnhäuser angeordnet sind und gegenüber der Berneckerstrasse ist eine markantere Erscheinung aus städtebaulichen Gründen wünschbar.

Das Untergeschoss kann bis an die Grenze der Parzellen Nrn. 2360 und 415 gebaut werden. Aufgrund des Umbaus der Sportplätze auf der Parzelle Nr. 415 und der Gestaltung der gemeinsamen Grenze mit einer Sockelmauer ist dies erwünscht.

Nach Art. 8 Abs. 6 Baureglement dürfen bei Hauptbauten, die den ordentlichen Gebäudeabstand unterschreiten, keine Fenster an den sich gegenüberliegenden Fassaden angebracht werden. Um eine hohe Wohnqualität zu ermöglichen, kann von dieser Vorschrift abgewichen werden, sofern die Brandschutzvorschriften eingehalten werden.

Das Baureglement sieht lediglich einen Rückversatz des Attikageschosses auf der Hauptfassadenseite vor. Dieser darf maximal 60° aufweisen. Um die Fassadenhöhe zu reduzieren, werden die Attikas im Sondernutzungsplan zusätzlich an der Schmalseite um 0.80 m rückversetzt.

Der Strassenabstand der Bäume wird in den besonderen Vorschriften gegenüber dem Strassengesetz verringert. Ohne diese Reduktion des Abstandes wäre eine Bepflanzung mit Bäumen an der Emserenstrasse nicht möglich, wodurch die Aussenraumgestaltung an Qualität einbüßen würde. Um im schmalen Bereich zwischen den Parkplätzen und der Sockelmauer einen Fussweg zu ermöglichen, ist das Anbringen von Baumscheiben sinnvoll. Zudem weist die Emserenstrasse auf der gegenüberliegenden Seite ein durchgehendes Trottoir auf. Die genaue Ausgestaltung soll jedoch im Rahmen des Bauge-suches erfolgen.

Tab. 4 Vergleich Regelbauweise und Sondernutzungsplan

	Regelbauweise	Sondernutzungsplan	
		Baubereiche A	Baubereiche B
Gebäudehöhe in m	8.00	11.00	8.00
Gesamthöhe in m*	12.00	13.50	12.00
Ausnutzungsziffer	0.5 / 0.65 (mit Gewerbe)	0.64 / 0.74 (mit Gewerbe)	
Max. anr. Geschossfläche (anr. Parzellenfläche 3'823 m²)	Wohnen: 1'911 m² Gewerbe: 403 m² Total: 2'314 m²	Wohnen: 2'450.00 m² Gewerbe: 270.00 m² Total: 2'720.00 m² >> Mehrausnutzung: 17.5 %	

*Gesamthöhe gemäss PBG St. Gallen entspricht der Firsthöhe gemäss Baureglement Gemeinde Au

Mit der Mehrausnutzung von 17.5 % wird die üblicherweise zulässige Mehrausnutzung von 20.0 % eingehalten.

5.2.2 Nutzungsqualitäten und architektonische Qualität

Das Richtprojekt wurde auf der Basis einer Studie mit verschiedenen Konzeptvarianten entwickelt. Im Austausch mit der Baukommission der Gemeinde Au und dem Fachberater Hubert Bischoff wurde die beste Variante und wichtige Kriterien definiert. Die Variante wurde anschliessend gemäss den Kriterien und Rückmeldungen verfeinert.

5.2.3 Haushälterische Bodennutzung

Der Sondernutzungsplan ermöglicht einen Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung wird in den Baubereichen A je ein zusätzliches Geschoss zugelassen. Insgesamt ermöglichten die Regelungen des Sondernutzungsplans eine höhere Ausnutzung, als diejenige, welche gemäss Baureglement vorgesehen ist.

5.2.4 Lärmschutz

Die Untersuchung zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte mit der Anordnung der Gebäude eingehalten werden können.

Pendenz: Der Nachweis der Planungswerte der Tiefgarage ist noch ausstehend.

5.3 Infrastruktur und Wirtschaft

5.3.1 Nutzungszuordnung

Der grosse Anteil an Wohnnutzungen im gesamten Perimeter ermöglicht eine gute Einfügung in das umliegende Gebiet, das vorwiegend Raum für Wohnnutzungen bietet. Die Lage an einer wichtigen Ortseinfahrt der Gemeinde Au begünstigt Gewerbenutzungen an der Berneckerstrasse. Zudem stärken die Gewerbenutzungen die Ausbildung des Ortseinganges.

5.4 Natur und Landschaft

5.4.1 Ökologischer Ausgleich

Mit den Vorschriften zur Dachbegrünung, der Bepflanzung mit Standortgerechten Laubbäumen und der grosszügigen Grünfläche kann auch ein Mehrwert für die Natur geschaffen werden.

5.5 Siedlung und Verkehr

5.5.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die Bushaltestelle befindet sich in einer Gehdistanz von ca. 300 m. Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Gütekategorie D.

5.5.2 Kapazität bestehendes Strassennetz

Aufgrund der Ersatzneubauten ist kein Mehrverkehr zu erwarten, der die Kapazitäten des Strassennetzes übersteigt.

5.5.3 Parkierung und Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Emserenstrasse und ist damit sehr effizient gelöst. Zu einer flächensparenden Lösung trägt zudem die grösstenteils unterirdische Parkierung bei. Die oberirdische Parkierung wurde auf ein Minimum reduziert. Die Anordnung der Parkfelder parallel zur Emserenstrasse ermöglicht zudem eine flächensparende Ausgestaltung der Autoparkfelder für Besucher und Kunden. Der Langsamverkehr wird durch gut gestaltete Veloabstellanlagen am richtigen Ort gefördert.

5.6 Wasser und Boden

5.6.1 Naturgefahren

Die Naturgefahren werden zweckmässig mit der Gestaltung des Sockels sowie den vorgeschriebenen Objektschutzmassnahmen beseitigt oder verringert.

5.6.2 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt auf ca. 399.50 m ü. M. Untergeschosse unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind aufgrund der Gewässerschutzverordnung (GSchV) nur über eine Ausnahmegewilligung, verbunden mit baulichen Mehranforderungen und einem Durchströmungsnachweis, zulässig. Nähere Angaben zum Umgang mit Bauten in Grundwassergebieten macht das Merkblatt AFU 173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» des Amtes für Umwelt des Kantons St. Gallen. Die vorgesehenen Untergeschosse und die Sammelgarage liegen nach momentaner Planung im Bereich des mittleren Grundwasserspiegels. Die vertiefte Auseinandersetzung erfolgt im Rahmen der Baueingabe. Der Sondernutzungsplan gewährt Handlungsspielräume, insbesondere hinsichtlich der Höhenausdehnung der Bauten, welche entsprechende Grundwasserschutzmassnahmen ermöglichen.

Anhang

A1 Checklisten Nachweise

A1 Checklisten Nachweise

Checkliste Sondernutzungsplanung «Wohnen»

angelehnt an der Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		x
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		x
– Haushälterische Bodennutzung		x
– Lärmschutz		x
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
– Energie		x
– Etappierung	x	
– Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		x
– Kosten / Erträge		x
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		x
– Förderung Natur im Siedlungsraum	x	
– Freihaltung von Bach- und Flusssufern	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		x
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz		x
– Parkierung und Erschliessung		x
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren		x
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)		x
– Belastete Standorte	x	
Ergänzungen	nicht relevant	relevant

Beilage

- B1 Richtprojekt, Novaron Baumanagement Konzept AG,
Stand 08.05.2020
- B2 Lärmgutachten nach LSV, soundtherm GmbH, Stand
08.05.2020

Impressum

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Fachbearbeitung

Jasmin Sartorius

BSc UZH in Geographie

MSc ETH in Raumentwicklung und
Infrastruktursysteme

421/503/300/350/03/PB_200608.docx