
Beilagedossier Auflage Rahmennutzungsplanung Sondernutzungsplan Emseren

Ausgangslage

Im Gebiet Emseren am südlichen Ortseingang des Dorfes Au, zwischen der Emseren- und der Hauptstrasse, befinden sich mehrere noch unbebaute Parzellen in der Bauzone. Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 462 sowie 463, 461, 459, 464 und 114 sowie 2536 haben verschiedene Bauabsichten und möchten das Gebiet entwickeln. Diesbezüglich läuft aktuell eine Planung. Nebst den genannten Grundstücken befinden sich innerhalb des Planungsgebiets einzelne weitere bebaute wie unbebaute Grundstücke sowie Grundeigentümerschaften mit unterschiedlichen Absichten. Die politische Gemeinde Au erachtet das Gebiet Emseren – basierend auf dem nachgeführten kommunalen Richtplan (erlassen per 19. Mai 2025) und dem Konzept der räumlichen Entwicklung (erlassen per 22. November 2022) – als wichtiges Entwicklungsgebiet. Das Gebiet ist gesamtheitlich zu betrachten, verdichtet zu bebauen und entsprechend zu beplanen sowie zu erschliessen. Die Gesamtfläche des Areals beträgt rund 2 ha.



Modellfoto
(Ansicht Süden)

Spirig Partner AG
(05/2025)



Planungsabsicht

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird mit der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung (RNP) die planungsrechtliche Ausgangslage für die spätere Umsetzung des Richtprojekts vorbereitet. Entsprechend soll die Bevölkerung bereits zum jetzigen Zeitpunkt informiert werden. Dem Gemeinderat sowie den Bauherrschaften ist es ein zentrales Anliegen, dass die Bevölkerung transparent informiert wird. Die Umsetzung des Planungsvorhabens wird mittels eines Sondernutzungsplanes nach neuem Recht erfolgen.

Ablauf der Planung

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- | | |
|---|----------------------|
| - Projektvorstellung Fachkommission Städtebau | erfolgt |
| - Information Bevölkerung in Auflage RNP | aktuell |
| - Vorprüfung durch das AREG | anschliessend |
| - Öffentliche Mitwirkung | gleichzeitig |
| - Erlass durch den Gemeinderat | anschliessend |
| - Öffentliche Planaufgabe | anschliessend |
| - <i>Ggf. Rechtsmittelverfahren</i> | <i>anschliessend</i> |
| - Genehmigung durch das AREG | anschliessend |
| - <i>Ggf. Rekursverfahren</i> | <i>anschliessend</i> |
| - Invollzugsetzung durch den Gemeinderat | anschliessend |

Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700)

Grundsätzlich fordert das RPG eine Innenentwicklung vor Aussenentwicklung, wobei der Boden haushälterisch genutzt werden muss. Konkret sehen die Vorgaben und Grundsätze gemäss RPG u.a. folgendes vor:

- Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter der Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.
- Art. 1 Abs. 2 lit. b kompakte Siedlungen sind zu schaffen.
- Art. 3 Abs. 2 lit. b Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.
- Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} Massnahmen werden getroffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

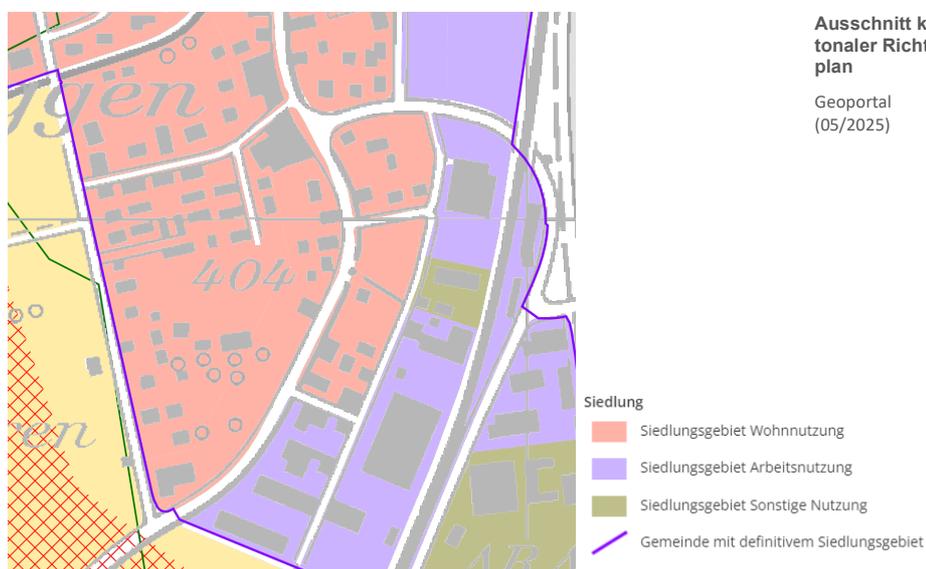


- Art. 3 Abs. 3 lit. b Wohngebiete werden vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont.

Alle diese Vorgaben werden mit dieser Entwicklung erfüllt. Entsprechend steht diese Planung im Einklang mit den bundesrechtlichen Vorgaben.

Kantonaler Richtplan

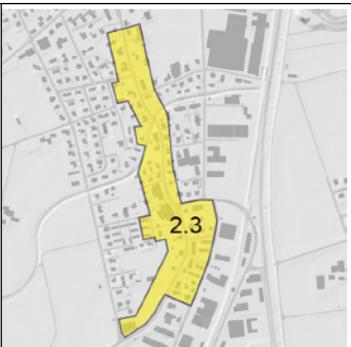
Gemäss kantonalem Richtplan sind die genannten Grundstücke dem Siedlungsgebiet mit Zweckbezeichnung «Wohn- und Mischnutzung» zugewiesen. Eine Entwicklung des Gebiets entspricht somit dem kantonalen Richtplan.



Konzept der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Au

Das Konzept der räumlichen Entwicklung wurde in einer frühen Phase der aktuell laufenden Revision der Ortsplanung erarbeitet. Es stellt eine wichtige Grundlage für den kommunalen Richtplan und somit auch für die Revision von Zonenplan und Baureglement dar. Im Konzept der räumlichen Entwicklung sind die genannten Parzellen der Strategie "Weiterentwickeln" zugewiesen. Dem ganzen Gebiet wird ein beachtliches Entwicklungspotenzial zugeschrieben, insbesondere durch die Aktivierung der vorhandenen Baulandreserven (hauptsächlich GS 462 und 463). In diesem Gebiet sollen basierend auf der gewählten Strategie neue städtebauliche Akzente gesetzt werden. Eine Verdichtung entlang der Hauptstrasse soll die dahinterliegenden Gebiete von Lärmemissionen abschirmen. Das Vorhaben entspricht somit auch dem Konzept der räumlichen Entwicklung der Gemeinde.



2.3	Au Süd		<ul style="list-style-type: none"> - Im südlichen Teil grosses Entwicklungspotenzial aufgrund grosser unbebauter Parzellen - Einige Gebäude entlang des östlichen Strassenrandes wurden in den letzten Jahren erneuert resp. bebaut - Aufgrund der eher peripheren Lage werden andere Anforderungen an den Strassenraum gestellt 	3. Priorität
-----	--------	---	---	--------------

Ausschnitt Konzept der räumlichen Entwicklung

ERR Raumplaner AG (22.11.2021)

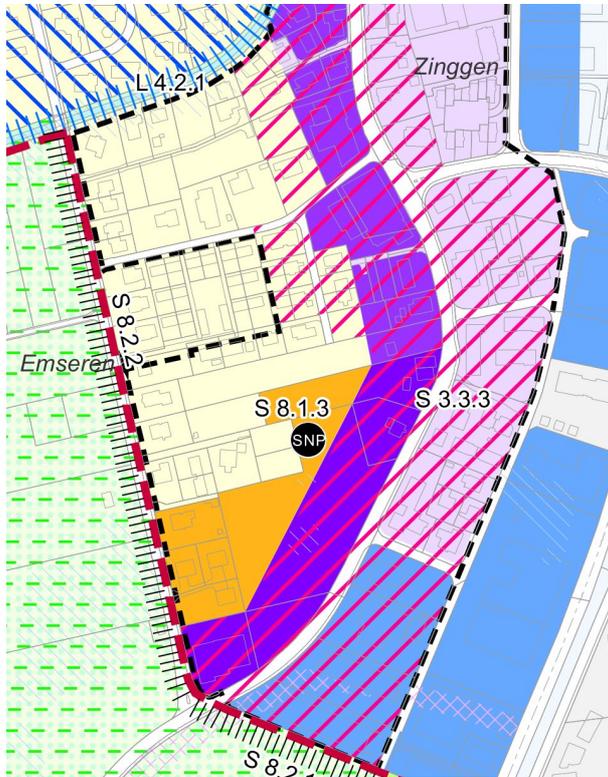
Kommunaler Richtplan

Die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans wurde mit der Kenntnisnahme durch das AREG im Juni 2022 abgeschlossen. Als rollendes Planungsinstrumente wurde der kommunale Richtplan im Jahr 2025 ein erstes Mal nachgeführt. Im kommunalen Richtplan werden die strategischen Überlegungen aus dem Konzept der räumlichen Entwicklung präzisiert und behördenverbindlich festgelegt. Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt aus der Richtplankarte.

Eine Mehrheit der genannten Grundstücke sind gemäss kommunalem Richtplan als Weiterentwicklungsgebiet (Beschluss S 3.3.3) klassiert, während alle Grundstücke innerhalb des Perimeters «Gebiet mit Verdichtungspotenzial» (Beschluss S 4.1.2) liegen. In diesen Gebieten wird eine Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt, worin bestehende Baulandreserven konsequent genutzt und einer Überbauung zugeführt werden sollen. Demzufolge stellt das Gebiet ein wichtiges Entwicklungsgebiet in der Gemeinde dar.

Zusätzlich dazu sieht der Richtplan (Beschluss S 8.1.3) aufgrund der Bestandesbauten im Westen und der unvorteilhaften Form der Parzelle einen Sondernutzungsplan vor. Die Anforderungen an einen Sondernutzungsplan werden im revidierten Baureglement (vgl. Art. 12) präzisiert. Das Vorhaben der räumlichen Entwicklung durch die diversen Grundeigentümer steht somit im Einklang zum kommunalen Richtplan und erweitert die darin vorgesehenen Ziele.





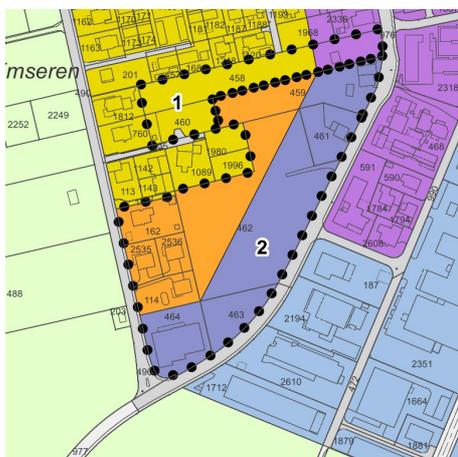
- S 3.2 Umstrukturierungsgebiet
- S 3.3 Weiterentwicklungsgebiet
- S 3.4 Strukturierungsgebiet
- S 3.5 Neuentwicklungsgebiet
- S 4.1 Gebiet mit Verdichtungspotential
- S 4.1 Wohngebiet
- S 4.1 Wohngebiet höhere Dichte
- S 3.3/S 4.1 Mischnutzungsgebiet
- S 3.3/S 4.1 Mischnutzungsgebiet höhere Dichte
- S 4.2/S 6.3 Kerngebiet
- S 6.1/S 6.2 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
- S 5.1/S 6.3 Arbeitsgebiet
- S 6.1 Erweiterung Schulanlage
- S 6.3/S 6.4 Freihaltezone Ortsplanung innerhalb Bauzone
- S 6.3 Freihaltezone Ortsplanung ausserhalb Bauzone
- S 6.3 Freihaltezone Rhein ausserhalb Bauzone
- S 7.1 Ortsbildschutzgebiet
- S 7.1 Archäologisches Schutzgebiet
- S 8.1 Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht
- S 8.2 Begrenzung Siedlungsgebiet
- S 8.2 Gestaltung Siedlungsrand

Kommunaler Richtplan Teil Siedlung & Landschaft

ERR Raumplaner AG (25.03.2025)

Rahmennutzungsplanung (Revision)

Die revidierte Rahmennutzungsplanung der Gemeinde Au wird aktuell öffentlich aufgelegt. In der nachfolgenden Tabelle werden die wichtigsten Masse der vorgesehenen Grundnutzungs-zonen aus dem aktuell rechtskräftigen sowie dem revidierten Baureglement gegenübergestellt.



W13.5 (ZP Rev) (Orange)

Gebäudehöhe: 10.0 m
 Gesamthöhe: 13.5 m
 Gebäudelänge: 40.0 m
 Nutzungsziffer: keine

Kl. Grenzabstand: 5.0 m
 Gr. Grenzabstand: 7.5 m

WG17 (ZP Rev) (Blau)

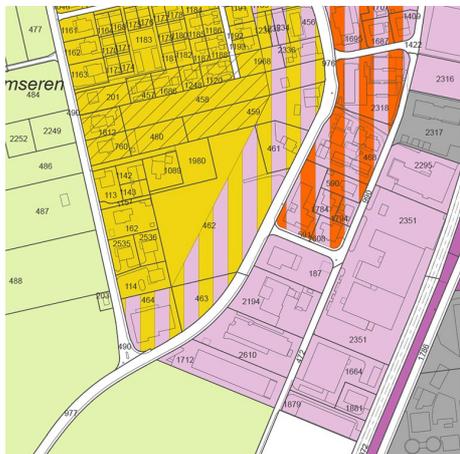
Gebäudehöhe: keine
 Gesamthöhe: 17.0 m
 Gebäudelänge: 50.0 m
 Nutzungsziffer: keine

Kl. Grenzabstand: 6.0 m
 Gr. Grenzabstand: 9.0 m

Zonenplan Revision / Rechtskraft

ERR Raumplaner AG (12.05.2025 – Stand Auflage / 06.12.2017 – Nachführung bis 2017)





W2b (ZP RK)

Gebäudehöhe: 8.0 m
 Firsthöhe: 12.0 m
 Gebäudelänge:
 35.0 m
 Ausnutzungsziffer: 0.5
 Kl. Grenzabstand:
 4.5 m
 Gr. Grenzabstand:
 7.0 m

WG2 (ZP RK)

Gebäudehöhe: 8.0 m
 Firsthöhe: 12.0 m
 Gebäudelänge:
 35.0 m
 Ausnutzungsziffer:
 0.5 – 0.65
 Kl. Grenzabstand:
 4.5 m
 Gr. Grenzabstand:
 7.0 m

Die neuen Gebäudedimensionen des Zonenplanentwurfs (W13.5 und WG17) erlauben deutlich mehr als die heutige W2b und WG2. Bezugnehmend auf die Innenentwicklungsstrategie und den kommunalen Richtplan soll die erste Bautiefe eine deutliche Veränderung erfahren. Die neu zulässigen Gebäudedimensionen orientieren sich an der heutigen GI-Zone auf der anderen Strassenseite.

Ergänzend dazu ist eine SNP-Pflicht mit Zweck Erschliessung, besondere Bauweise und Gestaltung der Aussenräume vorgesehen.



Städtebau

Das Richtprojekt, das im Rahmen eines Workshopverfahrens von einer qualifizierten Jury ausgewählt und anschliessend weiterentwickelt wurde, setzt sich intensiv mit den örtlichen Gegebenheiten auseinander. Das Richtprojekt aus dem Workshopverfahren wurde in der Folge in der Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen behandelt. Das Projekt hat über den Bearbeitungsprozess eine mehrstufige qualitative städtebauliche und architektonische Verbesserung erfahren und ein qualitätssichernder Prozess ist gewährleistet. Das Richtprojekt wirkt dadurch standortgebunden und nicht einfach willkürlich platziert. Je nach Position im Baugebiet reagiert die Gebäudeform auf ihre Umgebung.



Schwarzplan
1:1000

Spirig Partner AG
(05/2025)

Den Auftakt zum Ortseingang bildet ein 6-geschossiger Kopfbau. Folgend, entlang der Hauptstrasse, gegenüber der industriellen Bebauung, schirmen längliche, polygonale Bauten die rückwärtigen Gebäude gegen den Strassenlärm ab. Gleichzeitig hilft die gewählte Form Ausserräume gezielt zu formen. So gelingt es, dass sich die Gebäude von der Hauptstrasse absetzen können, ohne den Bezug zum Strassenraum zu verlieren. Die Lebensqualität innerhalb der Gebäude kann so signifikant verbessert werden. Die Abwechslung zwischen der strassenbegleitenden Baumreihe und den an die Strasse stossenden Gebäudeteilen rhythmisieren den Strassenraum und verleihen ihm Charakter. Im Inneren des Baugebiets entsteht durch die Abschirmung zu den Strassen eine parkähnliche Situation. Dort sieht das Richtprojekt fünf Gebäude vor, die sowohl im Grundriss als auch in der Höhe mit Vor- und Rücksprüngen allseitig mit ihrer Umgebung interagieren. Auch parkseitig unterstützen die polygonalen Gebäude mit bewusst platzierten, vortretenden Gebäudeteilen die Raumfassung. Unterirdisch sind alle Gebäude durch eine Tiefgarage verbunden, was eine effiziente Erschliessung des Baugebietes ermöglicht und die oberirdischen Freiräume vom motorisierten Verkehr befreit.



Bei einer neuen Bebauung dieser Grösse ist dem Aussenraum besondere Beachtung beizumessen. Positiv hervorzuheben ist die Schaffung eines neuen Weges parallel zur Hauptstrasse, der durch das Areal führt und eine Anbindung an die bestehende Wohnbebauung fördert. Zwei Ankunftsräume (südlich und nördliche Arealzufahrten) sind, durch den neuen Weg, miteinander verbunden über eine Raumabfolge von vier von den Gebäuden gefasste Platzsituationen. Eine abwechslungsreiche Bepflanzung und die gestalterische Einbindung des Meteorwassers leisten einen grossen Beitrag zur Aufenthaltsqualität des Aussenraums.

Fazit: Die Staffelung der Gebäudehöhen und die gewählten Gebäudestrukturen reagieren angemessen auf ihre Umgebung. Ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden und die Einbettung in einen grosszügig gestalteten Freiraum verhelfen trotz Grösse und Dichte der Bebauung zu einer hohen Aufenthaltsqualität, die auch für die übrige Gemeinde einen Mehrwert darstellen wird.



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost

Modellfotos

Spirig Partner AG
(05/2025)

Das Freiraumkonzept zeichnet sich durch folgende zentrale Elemente aus:

- Die vom motorisierten Individualverkehr befreite Durchwegung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr [FVV] (blau) wird deutlich aufgewertet und neue Verbindungen erstellt. Davon profitieren sowohl das dahinterliegende Quartier sowie die Bewohnenden der geplanten Überbauung. In beschränkter Masse können die Verbindungen auch als Aufwertung für die Gesamtbevölkerung gesehen werden.



- Die geplante Vegetation/Grünstrukturen unterstützen in ihrer Setzung zusätzlich die gefassten Räume. Nebst privaten, den Wohnungen zugeschlagenen, Aussenräumen entstehen entlang der neuen Wege befestigte (sickerfähige), sowie begrünte Aufenthaltsräume für die Bewohner. Sie markieren, wo befestigt, Hauszugänge und erlauben, wo grün, Spiel und Natur zu. Die öffentlichen Situationen laden die Bevölkerung bei der Durchwegung auch zum Verweilen ein und bieten neue Erholungsräume.
- Entlang der Hauptstrasse wird der Strassenraum mit einem neuen Trottoir sowie einer Baumallee entlang des ganzen Perimeters deutlich aufgewertet. Dies trägt mitunter zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung bei.



Freiraumkonzept

Spirig Partner AG
(05/2025)

Lärm

Der aktuelle Zustand des Planungsperimeters mit grösstenteils unbebauter Fläche ist hinsichtlich Lärmschutz einerseits für die genannten Grundstücke und andererseits für das dahinterliegende Wohnquartier ungünstig. Die beabsichtigte Entwicklung erstellt einen Lärmriegel entlang der Hauptstrasse für sowohl die 2. Bautiefe des Planungsperimeters als auch das Wohnquartier im Nordwesten. Dies wegen des Verkehrslärms, aber auch wegen des südöstlich angrenzenden Industriezone GI A. Aus lärmtechnischer Perspektive findet mit dieser Entwicklung somit eine klare Aufwertung statt. In der ersten Bautiefe sind die angestrebten Wohnräume mit geeigneten Massnahmen vor übermässigem Lärm zu schützen.



Erschliessung

Eine hinreichende Erschliessung ist durch die hervorragende Anbindung an das übergeordnete Strassennetz sowie die ÖV-Güteklasse D mit Haltestelle in nächster Nähe gesichert.

Fazit

Ein klares Entwicklungspotential des Planungsperrimeters ist unbestritten. Aus ortsplanerischer sowie städtebaulicher Sicht sprechen einige triftige Gründe für eine Entwicklung dieses Areals:

- Umsetzung der Vorgaben des RPG
- Im Einklang mit dem kantonalen Richtplan
- Im Einklang mit dem Konzept der räumlichen Entwicklung der Gemeinde
- Im Einklang mit dem kommunalen Richtplan
- Umsetzung einer im Raum+ teils als Innenentwicklungspotenzial und teils als Baulücke klassierten Fläche
- Hohe städtebauliche Qualität bestätigt durch Workshop verfahren, sowie mehrfache Behandlung in kantonaler Fachkommission Städtebau
- Verbesserung der Durchwegung des Quartiers für den Fuss- und Veloverkehr
- Verbesserung der Lärmsituation für das Planungsgebiet und das dahinterliegende Wohnquartier

Aus den bereits genannten Gründen ist das Vorhaben einer räumlichen Entwicklung, welches die Vorgaben der politischen Gemeinde (gesamtheitliche Betrachtung, Planung und Erschliessung sowie eine verdichtete Bauweise) erfüllt und im Einklang mit den übergeordneten Planungsinstrumenten steht, weiter zu verfolgen. Die hervorgehobenen Qualitäten vermögen allfällige Nachteile der Entwicklung zu kompensieren, womit eine adäquate und gesamtheitliche Entwicklung vorgesehen ist. Ein wichtiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde wird entsprechend umgesetzt, die Vorgaben des kantonalen Richtplans erfüllt und die Grundsätze des RPG eingehalten.

