

Gemeinderatssitzung 09/2026 vom Montag, 4. Mai 2026

Protokollauszug

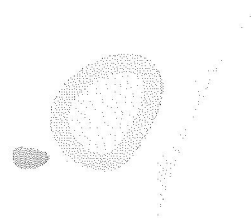
**Verkehr, Bauwesen, Gewässer, Umweltschutz
Quartierpläne, Sondernutzungspläne, Überbauungspläne,
Gestaltungspläne, Planungszonen**

73.02.03

118/2026 Sondernutzungsplan Emseren Süd, Au - Mitwirkung / Vorprüfung

I. Sachverhalt

- A. Im Gebiet Emseren am südlichen Ortseingang von Au, zwischen der Emseren- und der Hauptstrasse, befinden sich mehrere noch unbebaute Parzellen in der Bauzone. Die Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 462 sowie 463 (Valrheno Immobilien AG), 461 (erica Immobilien AG), 459 (Easy Immo AG), 464 (Lüchinger Immobilien AG) und 114, 2535 sowie 2536 (Familien Portmann und Keller) haben verschiedene Bauabsichten und möchten das Gebiet entwickeln. 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 als wichtiges Entwicklungsgebiet. Das Gebiet ist gesamtheitlich zu betrachten, verdichtet zu bebauen und entsprechend zu beplanen sowie zu erschliessen.
- B. Im 2023 wurde ein Workshopverfahren für die Entwicklung des Gebiets Emseren Süd durchgeführt. Als Siegerprojekt wurde jenes der Spirig Partner AG, Widnau, bestimmt. Dieses wurde in der Folge und nach mehreren Besprechungen und Rückmeldungen der Fachkommission Städtebau des Kantons St. Gallen weiterentwickelt. Das nun vorliegende Projekt der Überbauung Emseren bildet als Richtprojekt die Grundlage für den vorliegend erarbeiteten Sondernutzungsplan sowie das Erschliessungskonzept (Teilstrassenplan, siehe separates Geschäft).
- C. Die Eigentümerin des Baubereich A, die Valrheno Immobilien AG, als Vertreterin der Grundeigentümer im Plangebiet während des Entwicklungsprozesses unterbreitet dem Gemeinderat per 28. April 2026 folgende Unterlagen zur Verabschiedung in die Mitwirkung sowie die kantonale Vorprüfung:
- Richtprojekt, dat. 27.03.2026
 - Sondernutzungsplan Emseren Süd, Situation 1:500, dat. 28.04.2026
 - Besondere Vorschriften, dat. 28.04.2026
 - Planungsbericht, dat. 28.04.2026
 - Umgebung, dat. 26.01.2026
 - Verkehrstechnischer Bericht, dat. 28.04.2026
 - Beilagedossier Auflage Rahmennutzungsplanung, dat. 27.05.2025



Gemeinderatssitzung 09/2026 vom Montag, 4. Mai 2026

Protokollauszug

D. Sondernutzungsplan

Der Planungsbericht vom 28. April 2026 geht ab Seite 20 (4. Projektbeschreibung) detailliert auf das Richtprojekt ein und beschreibt dieses ausführlich. In Kapitel 5 (ab Seite 24) werden die Bestimmungen des Sondernutzungsplans Emseren Süd erläutert. Darin werden auch die Abweichungen gegenüber des künftigen Baureglements transparent ausgewiesen. Die Abweichungen, z.B. teilweise bei den Gebäudehöhen oder bei internen Gebäudeabständen sind in Bezug auf die Gesamtüberbauung vertretbar und mit Blick auf die Wohnhygiene und den Brandschutz unkritisch.

Mit der Gesamtentwicklung, der grosszügigen und gut gestalteten Umgebung, den Vorschriften für die ökologische Gestaltung und Durchwegung erfährt das Gebiet einen deutlichen Mehrwert, welcher die ausgewiesenen Abweichungen zum künftigen Baureglement rechtfertigt (vgl. Kapitel 8 Interessenabwägung ab Seite 35).

In den besonderen Bestimmungen zum Sondernutzungsplan sind die verschiedenen Vorschriften, ergänzend zum Baureglement, beschrieben. Derzeit laufen Abklärungen für einen Wärmeverbund mit Wärmegewinnung aus dem Abwasser des Abwasserwerk Rosenbergsau, welcher das Gebiet Emseren Süd erschliessen könnte. Da aktuell noch keine definitiven Entscheidungen vorliegen, ist Art. 26, Energie, noch nicht abschliessend definiert. Die Absicht besteht, das Gebiet Emseren Süd dem Wärmeverbund anzuschliessen unter Annahme, dass dies technisch möglich und wirtschaftlich vergleichbar ist.

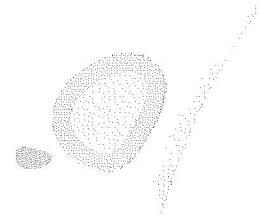
Für die Erschliessung des rund zwei Hektar grossen Areals werden nebst den Zugängen zur Tiefgarage und Gebäuden auch interne Weg- und Strassenverbindungen erstellt. Die Erweiterungen der internen Durchwegungen über Drittgrundstücke auf bestehende Strassen (Emserenstrasse, Föhrenstrasse) sind für die Mitwirkung ebenfalls Bestandteil des separaten Teilstrassenplanprojekts. Die Verfahren des Sondernutzungsplan Emseren Süd sowie des Teilstrassenplans werden koordiniert.

E. Mitwirkungsverfahren

Die Gemeinde hat für Richt- und Nutzungspläne, auch für Sondernutzungspläne für eine geeignete Mitwirkung zu sorgen (nach Art. 34 PBG).

Bereits am 19. November 2024 wurde die Bevölkerung an einem Informationsanlass über die Richtplananpassung 2025 und die revidierte Rahmennutzungsplanung informiert. Im Anschluss folgte eine 30-tägige Frist für schriftliche Eingaben. Im Kontext der Richtplananpassung 2025 sowie der Revision der Rahmennutzungsplanung wurde die Bevölkerung über die Entwicklungsziele im Gebiet Emseren informiert. Während der Mitwirkungsfrist sind keine Eingaben zu den Entwicklungsabsichten Emseren eingegangen. Im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung wurde bereits über die Entwicklungsabsichten auf dem Areal "Emseren Süd" informiert.

Die Anstösser des Sondernutzungsplans sowie weitere Interessierte werden an der Infoveranstaltung vom 3. Juni 2026 direkt über das Projekt und den Sondernutzungsplan



Gemeinderatssitzung 09/2026 vom Montag, 4. Mai 2026

Protokollauszug

Emseren Süd informiert. Die Grundeigentümer innerhalb des Planungsgebiet sowie im Umkreis von 30 Metern werden persönlich zur Informationsveranstaltung eingeladen. Der Sondernutzungsplan Emseren Süd sowie der Teilstrassenplan Strassenprojekt Emseren (separater Beschluss) werden koordiniert vom 4. Juni 2026 bis 3. Juli 2026 der ordentlichen Mitwirkung unterstellt. Die Bevölkerung hat Gelegenheit, sich zum aktuellen Projektstand vernehmen zu lassen. Die Anstösser im Umkreis von 30 m werden schriftlich direkt über das Mitwirkungsverfahren informiert.

F. Vorprüfung

Die Unterlagen werden parallel zur Mitwirkung zur kantonalen Vorprüfung an das Bau- und Umweltdepartement St. Gallen (BUD) gesendet.

II. Erwägungen

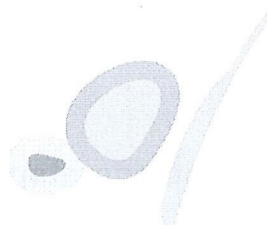
1. Die Politische Gemeinde stellt durch die Ortsplanung (Art. 1 Planungs- und Baugesetz, sGS 731.1; abgekürzt PBG) die zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicher. Die Aufgaben der Ortsplanung werden durch den Erlass von Baureglement, Zonen- und Sondernutzungsplänen sowie von Schutzverordnungen gelöst. Der Gemeinderat erlässt diese Raumplanungsinstrumente.
2. Die für den Planerlass zuständige Behörde sorgte für eine geeignete Mitwirkung (Art. 34 Planungs- und Baugesetz, sGS 731.1; abgekürzt PBG).
Das Mitwirkungsverfahren ist vom 4. Juni bis 3. Juli 2026 vorgesehen. Am 3. Juni 2026 findet eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Bevölkerung wird über das Mitteilungsblatt vom 13. Mai 2026 und die betroffenen Grundeigentümer zusätzlich mit persönlicher Einladung zur Informationsveranstaltung eingeladen.

III. Beschluss

1. Der Gemeinderat beschliesst, den Sondernutzungsplan Emseren Süd im Massstab 1:500, dat. 28. April 2026 sowie die weiteren Unterlagen zur Kenntnis zu nehmen und für das koordinierte Mitwirkungsverfahren und der kantonalen Vorprüfung zusammen mit dem Teilstrassenplan "Strassenprojekt Emseren" zu verabschieden.
2. Die Bauverwaltung wird beauftragt, das Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG durchzuführen und die Unterlagen zur Vorprüfung an das Bau- und Umweltdepartement St. Gallen (BUD) einzureichen.

Gemeinderatsprotokoll

GEMEINDE
AU



Gemeinderatssitzung 09/2026 vom Montag, 4. Mai 2026

Protokollauszug

Beilagen

- Richtprojekt, dat. 27.03.2026
- Sondernutzungsplan Emseren Süd, Situation 1:500, dat. 28.04.2026
- Besondere Vorschriften, dat. 28.04.2026
- Planungsbericht, dat. 28.04.2026
- Umgebung, dat. 26.01.2026
- Verkehrstechnischer Bericht, dat. 28.04.2026
- Beilagedossier Auflage Rahmennutzungsplanung, dat. 27.05.2025

Protokollauszug an

- Philipp Hartmann, Bereichsleiter Bau/Liegenschaften (elektronisch)
- Chantal Sieber, Bauverwaltung



Gemeinderat

Markus Bernet
Vize-Gemeindepräsident

Marcel Fürer
Gemeinderatsschreiber

versandt am: 7. Mai 2026