



PROJEKT NR. 011.1.047

SONDERNUTZUNGSPLAN EMSEREN SÜD

BESONDERE BAUWEISE NACH ART. 25 FF. PBG

BESONDERE VORSCHRIFTEN

28. APRIL 2026

VORPRÜFUNG

PARALLEL MITWIRKUNG

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

I. ALLGEMEINES

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Die besonderen Vorschriften gelten für das im Sondernutzungsplan Emseren Süd umgrenzte Gebiet.

² Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Au (*dat. 12. Mai 2025*) respektive des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) und des übrigen Rechts.

ART. 2 VERBINDLICHKEIT

¹ Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur (Stand: 26. November 2025) sowie dem Planungsbericht.

² Alle in der Legende des Sondernutzungsplans als Festlegungen aufgeführten Planelemente und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Das Richtprojekt sowie die übrigen Planelemente, Schnitte und Fassaden sind für die Projektierung und Baubewilligung wegleitend. Der Planungsbericht dient der Erläuterung.

ART. 3 ZWECK

Der Sondernutzungsplan bezweckt:

- die Erstellung einer zeitgemässen Überbauung mit einer hohen Nutzungsvielfalt;
- die Sicherung einer hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualität;
- die zweckmässige Erschliessung des Plangebiets und die Regelung der Parkierung.

II. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

ART. 4 ERSCHLIESSUNG MOTORFAHRZEUGE

¹ Die Erschliessung des Plangebiets für Motorfahrzeuge hat ausschliesslich über die Verkehrsfläche zu erfolgen.

² Die bezeichnete Fläche dient der Errichtung einer Durchwegungsfläche zwischen den Tiefgaragenzugängen sowie der Besucherabstellplätzen und den klassierten Strassenflächen.

³ Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an den im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

ART. 5 PARKIERUNG MOTORFAHRZEUGE UND MOTORRÄDER

¹ Auf den im Plan bezeichneten Flächen dürfen oberirdische Motorfahrzeugabstellplätze erstellt werden. Die Flächen sind versickerungsfähig auszugestalten, sofern dies technisch machbar ist.



ART. 6 PARKIERUNG VELO

¹ Das Merkblatt des Tiefbauamt Langsamverkehr des Kanton St.Gallen «Veloparkierung für Wohnbauten» (dat. Februar 2015) ist richtungsweisend.

² Kurzzeitabstellplätze sind an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen und mindestens mit Anlehnbügeln auszustatten.

³ Langzeit- und Dauerabstellplätze sind innenliegend anzuordnen. Mindestens 50% dieser Abstellplätze sind an gut zugänglichen Stellen unweit der Hauszugänge oder der Treppenaufgänge einzurichten. Die übrigen Abstellflächen können im Bereich von privaten Abstellräumen (Keller) angeordnet sein.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren wird die genaue Anzahl der Abstellplätze festgelegt.

ART. 7 ERSCHLIESSUNGSBEREICH ÖFFENTLICH

¹ Die arealinterne Erschliessung für die Öffentlichkeit sowie den Fuss- und Veloverkehr hat über den Erschliessungsbereich öffentlich zu erfolgen.

² Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Fuss- und Veloverkehr ist ein öffentlicher Fuss- und Veloweg zu erstellen, wobei die Ausgestaltung von Banketten als befestigte Kiesflächen zulässig ist.

³ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Fussweg sind Fusswege (Trampelpfade) zu erstellen.

⁴ Das Befahren mit Motorfahrzeugen ist nur für spezifische Nutzungen (z.B. Anlieferung, Blaulichtorganisationen, Betrieb- und Unterhalt, Umzug etc.) zulässig.

ART. 8 ERWEITERUNG TIEFGARAGE

¹ Im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen kann die Tiefgarage gegen Norden erweitert werden. Die genaue Position ist im Rahmen der Projektentwicklung definitiv zu klären.

III. ÜBERBAUUNG UND NUTZUNG

ART. 9 BAUBEREICH HAUPTBAUTE

¹ Die Baubereiche für Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die Höhenausdehnung wird durch die maximale Gesamthöhe (GH) in m ü. M. geregelt.

BAUBEREICHE	MAX. GESAMTHÖHE IN M Ü. M.
A1 – A3	421.50
A4	426.20
A5 / A6	418.00
A5.1 / A6.1	415.00
B1	425.20
C1 – C3	418.00
C1.1 – C3.1	415.00

² Unterschreitungen der Baubereiche für Hauptbauten in allen Dimensionen sind zulässig, sofern dadurch die charakteristische Erscheinung sowie das für die hohe städtebauliche und architektonische Qualität massgebende Verhältnis der Gebäudevolumina in sich und zueinander gewahrt bleiben.



³ Der Buchstabe eines Baubereiches zeigt die Zugehörigkeit zu einem Gebäudetyp an.

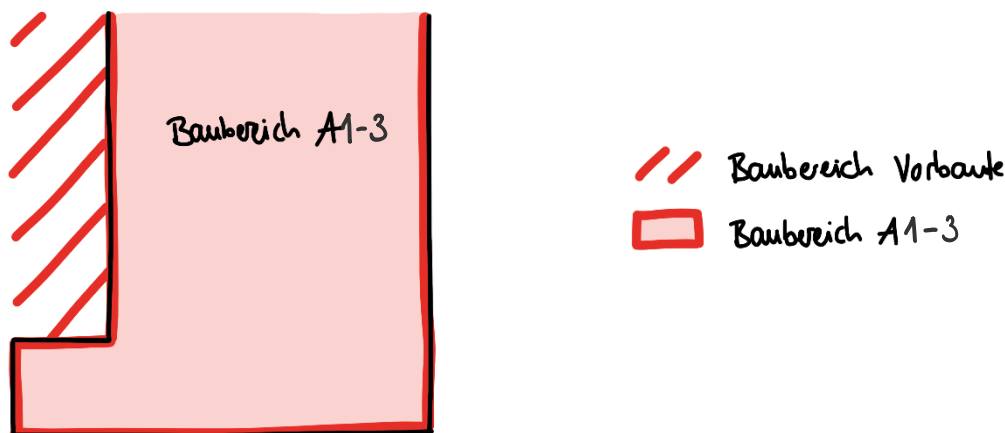


Abb. 1: schematischer Schnitt

Quelle: eigene Darstellung | Februar 2026

ART. 10 BAUBEREICH VORBAUTE

¹ Der Baubereich Vorbaute dient der Erstellung von Vorbauten gemäss Richtprojekt Architektur.

² Vorbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe des angrenzenden Baubereichs um max. 0.5 m überschreiten.

ART. 11 BAUBEREICH LAUBENGANG

¹ Der Baubereich Laubengang dient der Errichtung eines offenen Treppenhauses.

² Die maximale Höhenausdehnung des Baubereichs Laubengang darf die zulässige Gesamthöhe des angrenzenden Baubereichs um max. 0.5 m überragen.

ART. 12 ZUGANGSPUNKT HAUS

¹ Der Zugangspunkt Haus dient der Errichtung von Hauszugängen.

² Primärzugangspunkte sind zu akzentuieren.

ART. 13 ZU- UND WEGFAHRT TIEFGARAGE

¹ Die Ausführungen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind auf die Umgebungsgestaltung abzustimmen.

ART. 14 NUTZUNG AUSSENRAUM

¹ Im Aussenraum sind Bodenbeläge in Form von Chaussierungen oder Bodenplatten gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur zulässig. Diese sind einheitlich und so zu gestalten, dass eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität erzielt wird.

² Sichtschutzmassnahmen mit vorzugsweise einheimischen Pflanzenarten und/ oder Rankgerüsten sind zulässig. Tote Einfriedungen (z.B. blickdichte Abtrennungen, Plastikgeflechte o.ä.) sind nicht zulässig.

³ Die Nutzung und Ausgestaltung des Aussenraums ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.



ART. 15 NUTZUNG AUFENTHALTSFLÄCHE

¹ Die Aufenthaltsfläche ist ein Aufenthalts- und Begegnungsbereich. Sie ist sowohl öffentlich als auch barrierefrei zugänglich, optisch ansprechend und mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszugestalten.

² Innerhalb der Aufenthaltsflächen sind insgesamt maximal zwei gemeinschaftlich genutzte Kleinbauten mit einer Grundfläche von max. 50 m² zulässig.

IV. GESTALTUNG

ART. 16 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

¹ Die architektonische Gestaltung richtet sich nach dem Richtprojekt Architektur.

² Bauten und Anlagen sind je Gebäudetyp architektonisch einheitlich und so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung eine Gesamtwirkung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität erzielt wird.

³ Baubereiche A1 – A3:

Für die Aussenräume der Wohnungen sind Volumenteile dem Hauptvolumen vorzusetzen. Diese müssen die Fassade gliedern, sodass diese Bezug auf die kleinteiligeren Punktbauten nimmt. Für die Förderung der Privatsphäre sind die Einheiten Richtung Südwesten auszurichten, mit nur bedingten Blickachsen gegen Nordwesten.

Die Fassade der vorgesetzten Volumenteile ist zu begrünen. Primärzugangspunkte sind klar erkennbar und einladend zu gestalten.

Die strassenbegleitenden Fassaden sind in mehrere Ebenen zu gliedern. Die Fassade ist als gegliederte Rasterfassade auszubilden.

⁴ Baubereich A4:

Das Sockelgeschoss ist hinsichtlich Materialisierung und Optik von den übrigen Geschossen zu differenzieren. Die Obergeschosse sind mit gegliederter Rasterfassade auszubilden.

⁵ Baubereiche A5 / A6 und C1 – C3

Die Balkonelemente sind hinsichtlich Materialisierung und/oder Optik vom restlichen Gebäude zu differenzieren. Die Fassade ist als gegliederte Rasterfassade auszubilden. Primärzugangspunkte sind klar erkennbar und einladend zu gestalten.

⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist ein umfassendes Material- und Farbkonzept einzureichen.

⁷ Von aussen sichtbare Anlagen wie Sonnenstoren, Windschutzeinrichtungen, Trennwände etc. sind je Gebäudetyp nach einem einheitlichen, farblich abgestimmten Konzept zu gestalten.

ART. 17 DACHGESTALTUNG

¹ Sämtliche Hauptbauten sind mit einem Flachdach auszugestalten.

² Anlagen zur Energieerzeugung auf Flachdächern sind pro Baubereich zusammenzufassen und mindestens, um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

³ Offene Teilüberdachungen der Terrassenflächen (Baubereiche A5.1 / A6.1 / C1.1 / C2.1 / C3.1) bis max. 30 m² pro Wohnung sind zulässig, wobei diese nicht allseitig bis an die Fassade reichen dürfen. Es sind max. zwei geschlossene Seiten inkl. Fassade erlaubt.



ART. 18 GRÜNBEREICH

¹ Der Grünbereich ist ein differenziert ausgestalteter Freiraum mit unterschiedlichen Bereichen. Der Bereich ist, wo zweckmässig barrierefrei zugänglich auszugestalten. Der Grünbereich ist möglichst naturnah und ökologisch wertvoll auszugestalten. In der Nähe der Hauseingänge sind einfache Velounterstände erlaubt.

² Im Grünbereich sind Massnahmen für die Entfluchtung der Tiefgarage zulässig.

³ Wege im Grünbereich sind mit einem sickerfähigen Belag zu erstellen oder über die Schulter zu entwässern.

⁴ Private Nutzungen im Grünbereich sind in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft der Tiefgarage abschliessend zu regeln. Diese ist auf den Umgebungsgestaltungsplan (vgl. V.ART. 19 Abs. 6 Umgebungsgestaltung) abzustimmen.

V. UMGEBUNG

ART. 19 UMGEBUNGSGESTALTUNG

¹ Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen abgestimmten Konzept zu erfolgen und ist dauerhaft zu unterhalten (vgl. VII.ART. 24 Unterhalt). Der Anteil versickerungsfähiger und begrünter Flächen ist möglichst grosszügig zu bemessen bzw. diese sind, soweit für die Nutzungen zumutbar, gegenüber versiegelten und befestigten Flächen zu bevorzugen.

² Geländemodellierungen sind möglichst natürlich auszubilden. Erforderliche Böschungen und Abgrabungen sind gut in die Umgebung einzupassen.

³ Stützmauern sind sorgfältig in die Umgebung einzupassen sowie einheitlich und möglichst naturnah zu gestalten.

⁴ Um eine nachhaltige Gestaltung der Umgebung gewährleisten zu können, ist die Tiefgarage mit ausreichend durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. Die entsprechende SIA-Norm ist begleitend. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

⁵ Die Gestaltung der Verkehrsfläche und des Erschliessungsbereiches öffentlich ist auf die angrenzende Strassenraumgestaltung abzustimmen.

⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

ART. 20 SPIEL- UND/ODER BEGEGNUNGSBEREICH

¹ An den im Plan bezeichneten Stellen sind Spiel- und/oder Begegnungsbereiche hochwertig zu bestücken, zu gestalten und zu unterhalten, so dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Nutzenden entsprechen. Die Spiel- und/oder Begegnungsbereiche sind für alle Altersgruppen weitestgehend barrierefrei zugänglich zu gestalten.

² Im Baubewilligungsverfahren ist ein Spiel- und/oder Begegnungsbereichskonzept einzureichen.

ART. 21 BEPFLANZUNG UND ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG

¹ Bepflanzungen sind in angemessener Anzahl und mit standortgerechten, klimarobusten und vorzugsweise einheimischen Arten vorzunehmen. Die genaue Artenwahl der Pflanzungen ist im Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.



² Entlang der Hauptstrasse sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Diese Bäume müssen so angeordnet werden, dass eine Alleewirkung erzielt wird.

³ Es ist ein Flächenanteil von mindestens 20% (min. 2'250 m²) der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten.

⁴ Angerechnet werden können Blumenwiesen, Wildsträucher, Kleinstrukturen, intensiv begrünte Flachdächer, begrünte Fassadenflächen, Feuchtstandorte und 7m² je einheimischem Baum mit einem Kronenansatz von mindestens 2.00 m.

VI. RETENTION UND NACHHALTIGKEIT

ART. 22 RETENTION

¹ Anfallendes Meteorwasser ist zu sammeln und möglichst lokal zu nutzen.

² Im Baubewilligungsverfahren ist ein Meteorwasserkonzept einzureichen.

ART. 23 NACHHALTIGKEIT

¹ Im Sinne der Nachhaltigkeit ist ein entsprechendes Konzept, das sowohl Gesellschafts-, Wirtschafts- und Umweltaspekte im ganzheitlichen Sinn berücksichtigt frühzeitig mit der Gemeinde abzusprechen und im Baubewilligungsverfahren definitiv einzureichen.

VII. VERSCHIEDENES

ART. 24 UNTERHALT

¹ Der Grünbereich und die Begrünung sind durch die Grundeigentümerschaft zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Unterhaltspflicht wird in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümergeinschaft der Tiefgarage geregelt.

ART. 25 VER- UND ENTSORGUNG

¹ An den im Plan bezeichneten Stellen sind für die Abfallentsorgung Unterflurcontainer zu erstellen.

² Die Errichtung von Paketboxen ist auf Verkehrsflächen und im Erschliessungsbereich öffentlich zulässig.

³ Briefkastenanlagen sind bei den Primärzugangspunkten Haus zu erstellen.

ART. 26 ENERGIE

¹ Der Anschluss ans Fernwärmenetz wird beabsichtigt. *Sollte der Anschluss technisch möglich und die Wirtschaftlichkeit gegeben sein, so hat dieser zu erfolgen.*



ART. 27 NOTZUFAHRT

¹ Die Zufahrt für Blaulichtfahrzeuge erfolgt über die Zu- / Wegfahrt Plangebiet über die Verkehrsfläche, den Erschliessungsbereich öffentlich sowie den Bereich Notzufahrt.

² Alle Erschliessungsflächen (ausgenommen Primärzugangspunkte bei Baubereichen A1 – A4 und B1) müssen den Anforderungen für Notzufahrten (lichte Breite: 3.5 m, lichte Höhe: 4.0 m, Nutzlast: 18 t) entsprechen und sind dauerhaft freizuhalten.

ART. 28 SICHERHEIT

¹ Den Bedürfnissen nach Sicherheit der Benutzenden ist bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräume Rechnung zu tragen. Öffentlich zugängliche und gemeinschaftliche Bereiche sind übersichtlich zu gestalten und gut zu beleuchten.

ART. 29 ETAPPIERUNG

¹ Eine Etappierung ist zulässig.

² Für den Baubereich 2. Etappe gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Regelbauweise sowie die Abweichungen nach lit. a-e. Die übrigen Bestimmungen dieses Sondernutzungsplans finden auf dem Baubereich 2. Etappe keine Anwendung.

- a) Anschluss an die bestehende Tiefgarage, sofern dieser ohne Beanspruchung eines Fremdgrundstücks möglich und im Vergleich zu einer nach Regelbauweise zulässigen Erschliessungs- und Parkierungslösung wirtschaftlich vertretbar ist;
- b) Anlehnung neuer Baukörper an die bestehende Bebauungsart hinsichtlich der Volumen, Geschossigkeit und Form, soweit dies für eine gute Gesamtwirkung erforderlich ist ohne weitergehende Gestaltungsvorgaben;
- c) Zulässig sind eine max. Gesamthöhe von 418.00 m ü. M. und eine max. zulässige Gebäudehöhe von 415.00 m ü. M., wobei sowohl die max. zulässige Gesamthöhe wie auch die max. zulässige Gebäudehöhe überschritten werden dürfen;
- d) Fortführung der Umgebungsgestaltung in Anlehnung an das bereits realisierte Konzept soweit dies sachgerecht ist, sowie Nachweis der ökologischen Gestaltung gemäss Art. 21 Bepflanzung und ökologische Gestaltung der besonderen Vorschriften;
- e) Die Einhaltung der Bestimmungen gemäss Art. 26 Energie der besonderen Vorschriften.

ART. 30 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

¹ Der Sondernutzungsplan Emseren Süd tritt nach der Genehmigung durch das AREG mit Invollzugsetzung durch den Gemeinderat in Rechtskraft.

