

PROJEKT NR. 011.1.047

SONDERNUTZUNGSPLAN EMSEREN SÜD

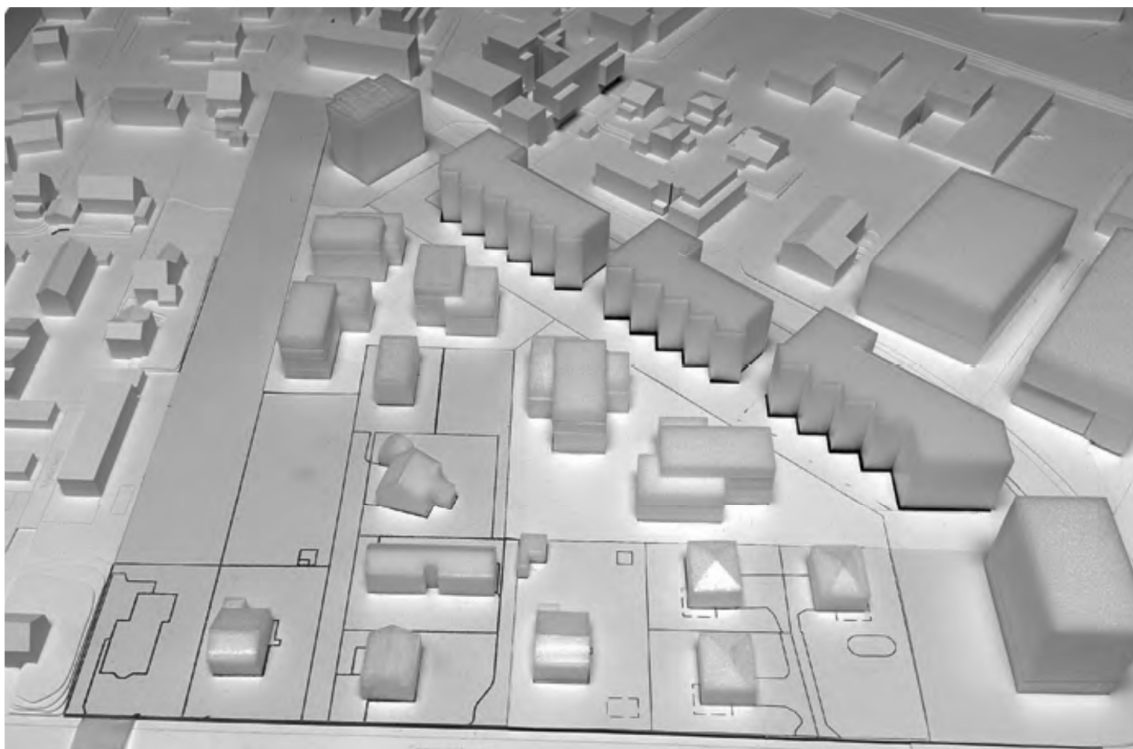
BESONDERE BAUWEISE NACH ART. 25 FF. PBG

PLANUNGSBERICHT

28. APRIL 2026

VORPRÜFUNG

PARALLEL MITWIRKUNG



Titelbild: Modell Überbauung Emseren Süd
Quelle: Spirig Partner AG | März 2026

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	PLANGEBIET	5
1.2	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	6
1.3	RÜCKBLICK – WORKSHOPVERFAHREN	6
1.4	ABLAUF DER PLANUNG	7
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
2.1	RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
2.2	INVENTAR DER HISTORISCHEN VERKEHRSWEGE DER SCHWEIZ	8
2.3	AGGLOMERATIONSPROGRAMM RHEINTAL	8
2.4	KANTONALE RICHTPLANUNG	9
2.5	KOMMUNALE STRATEGIEN UND KONZEPTE	10
2.6	KOMMUNALER RICHTPLAN	10
3	WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE	14
3.1	TANGIERTE THEMATISCHE ASPEKTE	14
3.2	STRASSENKLASSIERUNG	14
3.3	ERSCHLIESSUNG DURCH DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR	15
3.4	ERSCHLIESSUNG MIV, FUSS- UND VELOVERKEHR	16
3.5	RUHENDER VERKEHR	16
3.6	NATURGEFAHREN UND OBERFLÄCHENABFLUSS	17
3.7	GEWÄSSER- UND GRUNDWASSERSCHUTZ	18
3.8	LÄRM	19
3.9	GRUNDDIENSTBARKEITEN	19
3.10	VERFÜGBARKEIT LAND	19
4	PROJEKTBESCHRIEB	20
4.1	SITUATION	20
4.2	STÄDTEBAU	20
4.3	NUTZUNG	21
4.4	ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK	21
4.5	FREIRAUM	22
5	SONDERNUTZUNGSPLAN	24
5.1	ALLGEMEINES	25
5.2	ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	25
5.3	ÜBERBAUUNG UND NUTZUNG	25
5.4	GESTALTUNG	26
5.5	UMGEBUNG	27
5.6	RETENTION UND NACHHALTIGKEIT	27



5.7	VERSCHIEDENES	27
5.8	ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE	28
5.9	ABSTELLPLÄTZE WOHNEN UND GEWERBE	32
5.10	SPIEL- UND BEGEGNUNGSFLÄCHEN	33
5.11	ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG	33
5.12	EINHALTUNG ZONENZWECK	33
6	TEILSTRASSENPLAN	34
7	VERKEHRSGUTACHTEN	34
8	INTERESSENSABWÄGUNG	35
8.1	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG	35
8.2	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	35
8.3	BEWERTUNG DER RELEVANZ	36
8.4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN	36
9	FACHKOMMISSION STÄDTEBAU	39
10	KANTONALE VORPRÜFUNG	39
11	INFORMATION UND MITWIRKUNG	39
11.1	MITWIRKUNG RICHTPLANANPASSUNG 2025 / RAHMENNUTZUNGSPLANUNG	39
11.2	ÖFFENTLICHE AUFLAGE RAHMENNUTZUNGSPLANUNG	40
11.3	MITWIRKUNG SNP EMSEREN SÜD	40
12	ERLASS GEMEINDERAT	40
13	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	40
14	RECHTSVERFAHREN	40
15	FAKULTATIVES REFERENDUM	41
16	GENEHMIGUNG	41
17	REKURSFRIST	41
18	VOLLZUG	41
19	BEILAGEN	42
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	43
	TABELLENVERZEICHNIS	43
	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	44



1 AUSGANGSLAGE

1.1 PLANGEBIET

Das Plangebiet Emseren befindet sich am südlichen Dorfeingang von Au (SG), eingebettet zwischen der Emserenstrasse und der Hauptstrasse. Im Gebiet befinden sich mehrere noch unbebaute Parzellen in der Bauzone. Im Westen sind die Landwirtschaftszone und der Siedlungsrand ein begrenzendes Element. Die Gesamtfläche des Areals beträgt rund zwei Hektar.



 Plangebiet

Abb. 1: Orthofoto Plangebiet

Quelle: Geoportal.ch | März 2026



Von der vorliegenden Planung sind folgende Parzellen beziehungsweise Grundeigentümer betroffen:

Tab. 1: Grundeigentümer der betroffenen Parzellen

PARZ. NR.	EIGENTÜMER	FLÄCHE
114	Portmann	1'004.0 m ²
162	Grenacher	1'190.0 m ²
459	Easy Immo AG	3'008.0 m ²
461	erica Immobilien AG	1'341.0 m ²
462	Valrheno Immobilien AG	8'983.0 m ²
463	Valrheno Immobilien AG	1'342.0 m ²
464	Lüchinger Immobilien AG	2'024.0 m ²
2535	Keller	667.0 m ²
2536	Portmann	623.0 m ²
Total		20'182.0 m²

1.2 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 462 sowie 463, 461, 459, 464 und 114, 2535 sowie 2536 haben verschiedene Bauabsichten und möchten das Gebiet entwickeln. Nebst den genannten Grundstücken befinden sich innerhalb des Planungssperimeters weitere einzelne bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Grundeigentümerschaften mit unterschiedlichen Absichten. Die politische Gemeinde Au erachtet das Gebiet Emseren als wichtiges Entwicklungsgebiet. Das Gebiet soll als Ganzes betrachtet, erschlossen und verdichtet bebaut werden.

Im kommunalen Richtplan ist das Plangebiet entlang der Hauptstrasse als Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Zudem soll das Gebiet gemäss kommunalem Richtplan mittels Sondernutzungsplan entwickelt werden. Damit wird eine optimale, gemeinsame Erschliessung und eine hochwertige Freiraumgestaltung sowie eine qualitätsvolle Bebauung aller Grundstücke angestrebt. Für die gesamtheitliche Betrachtung, Planung und Erschliessung grösserer Areale mit mehreren Grundeigentümern hat sich die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens bewährt. Mit Hilfe eines Varianzverfahrens konnte ein qualitätsvolles Bebauungskonzept als Grundlage für die Erarbeitung des Sondernutzungsplans erreicht werden.

1.3 RÜCKBLICK – WORKSHOPVERFAHREN¹

Die Grundeigentümerschaften des Plangebiets haben sich zusammengeschlossen, um mit einem Workshopverfahren ein geeignetes Bebauungskonzept für das Gesamtareal zu entwickeln. Die Politische Gemeinde Au war seit Beginn im Prozess involviert und Bestandteil des Beurteilungsgremiums.

Das Projekt von Spirig Partner AG wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Siegerprojekt überzeugte nach Meinung des Beurteilungsgremiums insbesondere durch die klare städtebauliche Haltung, durch die Reaktion der Bebauung auf die Hauptstrasse und den Umgang mit dem Strassenlärm, durch die grosszügigen, hochwertigen Freiräume und die hohe Lebensqualität sowie durch die effiziente Ausgestaltung der Tiefgarage.

¹ Aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums (ERR AG, 23. Dezember 2023)



1.4 ABLAUF DER PLANUNG

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- Projektvorstellung Fachkommission Städtebau bis Mai 2025
- Vorprüfung durch das AREG ab Mai 2026
- Öffentliche Mitwirkung 04. Juni bis 03. Juli 2026
- Erlass durch den Gemeinderat anschliessend
- Öffentliche Planaufgabe anschliessend
- Ggf. Rechtsmittelverfahren anschliessend
- Genehmigung durch das AREG anschliessend
- Ggf. Rekursverfahren anschliessend
- Invollzugsetzung durch den Gemeinderat anschliessend

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die folgende Tabelle zeigt, von welchen übergeordneten Planungen das vorliegende Projekt betroffen ist:

Tab. 2: Übersicht übergeordnete Planungen

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	RELEVANT
Raumkonzept Schweiz	
Sachpläne und Konzepte des Bundes	
• Sachplan Verkehr (SIS, SUG, SIN, SIL, SIF) • Sachplan Militär (SPM) • Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL) • Sachplan Geologische Tiefenlager (SGT) • Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) • Sachplan Asyl (SPA) • Landschaftskonzept Schweiz (LKS) • Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK) • Konzept Windenergie • Konzept Gütertransport auf der Schiene • Konzept Transitplätze • Konzept ökologische Infrastruktur	
Bundesinventare	
• Bundesinventar Schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	X
Agglomerationsprogramm Rheintal	X
Kantonale Richtplanung	X
Regionale Spezialfälle	
Kommunale Strategien und Konzepte	X
Kommunale Richtplanung	X
Zonenplanung	X



ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	RELEVANT
Kommunale Schutzverordnung und Inventare	
Bestehender Sondernutzungsplan	

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

2.2 INVENTAR DER HISTORISCHEN VERKEHRSWEGE DER SCHWEIZ

Im Bereich der Parzellen Nrn. 463 und 464 des Plangebiets verläuft entlang der Hauptstrasse eine im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) verzeichnete Strecke, das IVS-Objekt SG 33.2. Dabei handelt es sich um die Strecke Staatsstrasse, welche eine nationale Bedeutung hat und als historischer Verlauf mit Substanz klassiert ist. Entlang des Feldwegs, im nord-östlichen Bereich des Plangebiets, trifft die Strecke Au/Zinggen – Lustenau/A; Rheinübergang, IVS-Objekt SG 434, auf die Hauptstrasse. Die Strecke hat lokale Bedeutung und einen historischen Verlauf. Die vorliegende Planung hat keinen Einfluss auf die Verkehrswege.

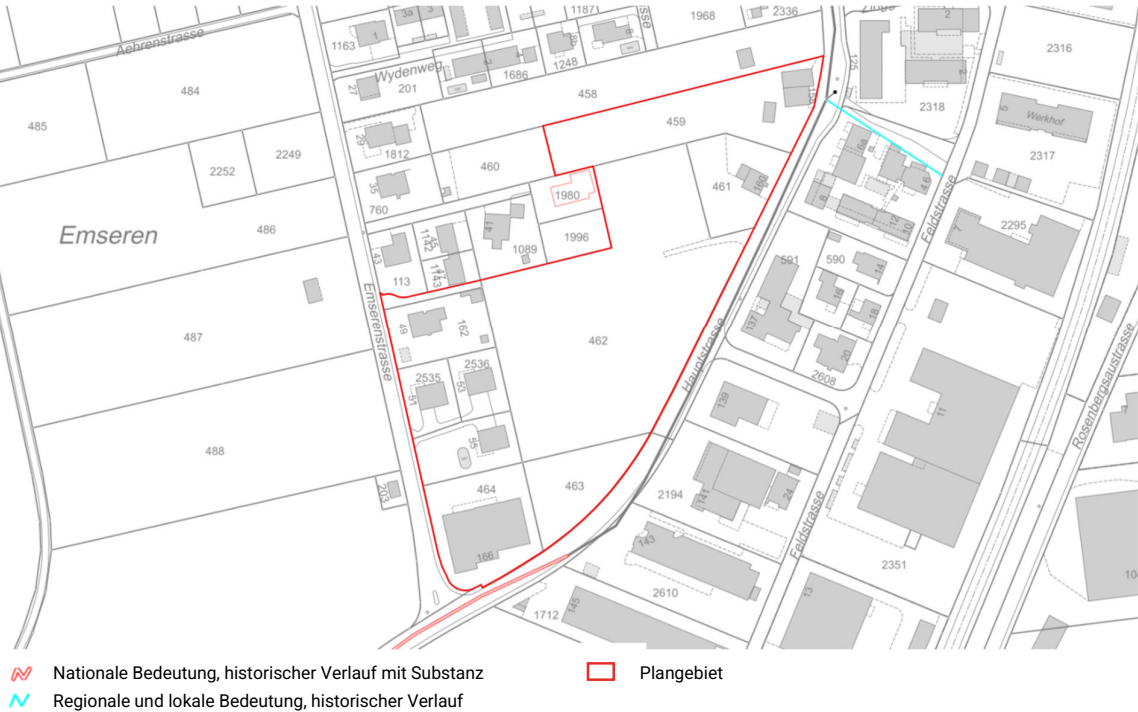


Abb. 2: Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
Quelle: geoportal.ch | März 2026

2.3 AGGLOMERATIONSPROGRAMM RHEINTAL

Die Festlegungen aus dem Agglomerationsprogramm Rheintal 4. Generation sind im kommunalen Richtplan (vgl. Kapitel 2.6) übernommen und entsprechend berücksichtigt worden.

Das Agglomerationsprogramm Rheintal der 5. Generation befindet sich derzeit beim Bund in Prüfung und wird anschliessend dem Parlament zum Beschluss vorgelegt. Der Entscheid wird voraussichtlich im Jahr 2027 erwartet. Für das vorliegende Plangebiet ergeben sich daraus nach heutigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Festlegungen.



2.4 KANTONALE RICHTPLANUNG

Gemäss dem Raumkonzept des Kantons St.Gallen – Bestandteil des kantonalen Richtplans – wird die Gemeinde Au dem Typ «Urbaner Verdichtungsraum» zugeteilt. In diesem Raumtyp werden folgende strategischen Kernaussagen verfolgt:

- Qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung durch verdichtete Wohn- und Mischquartiere ermöglichen
- Potenziale des Hochhausbaus stärker nutzen
- Attraktive Flächen für wettbewerbsfähige Wirtschaftszweige bereitstellen
- Veloroutennetz ausbauen und städtische Freiflächen für den Fussverkehr aufwerten

Zusammen mit den Zentren soll auf die urbanen Verdichtungsräume ein möglichst hoher Anteil des prognostizierten Bevölkerungswachstums gelenkt werden. Die weitere Siedlungsentwicklung (Wohnen und Arbeiten) in den urbanen Verdichtungsräumen ist prioritär.

Das Plangebiet der vorliegenden Planung ist dem Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung zugewiesen, wie auch das Gebiet nördlich und teilweise östlich des Plangebiets. Südöstlich befindet sich Siedlungsgebiet mit Arbeitsnutzung, westlich gegenüber der Emserenstrasse befinden sich Fruchtfolgeflächen, ein Gebiet mit lückigem Lebensraumverbund und siedlungsgliedernde Freiflächen. Das Plangebiet liegt westlich auf der Grenze des definitiven Siedlungsgebiets.

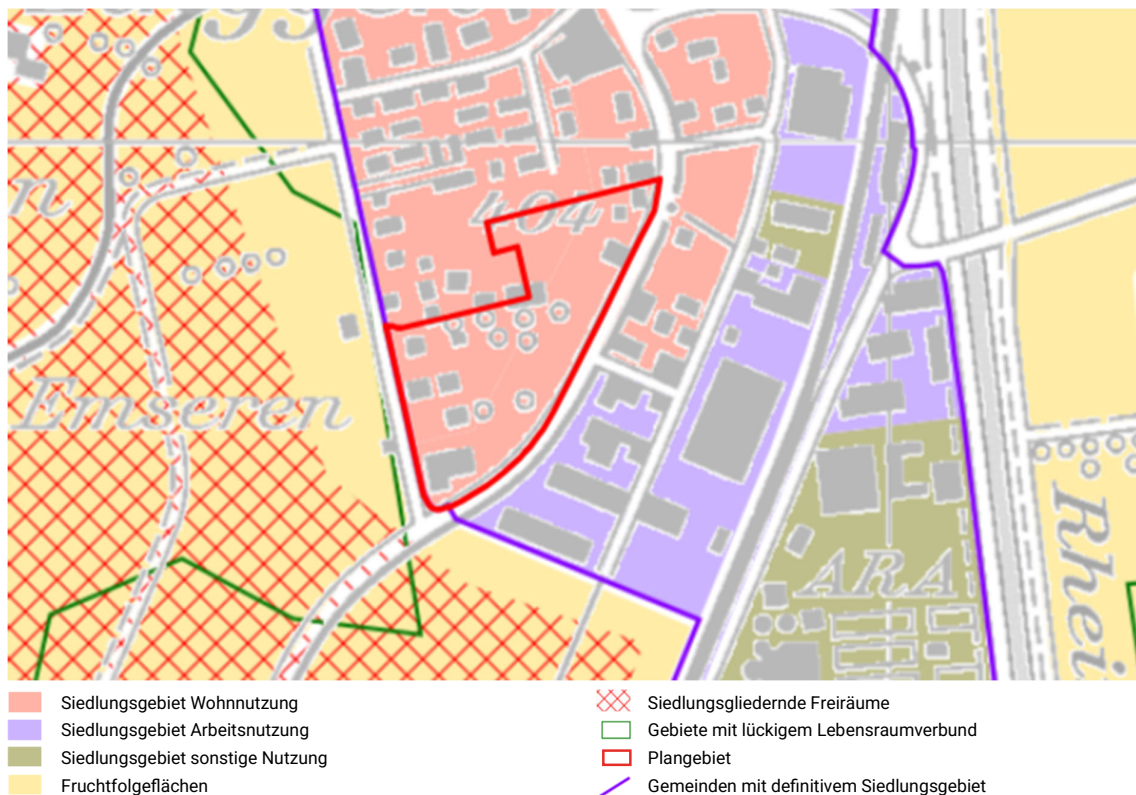


Abb. 3: Kantonaler Richtplan

Quelle: geoportal.ch | Stand: März 2026



2.5 KOMMUNALE STRATEGIEN UND KONZEPTE

Im Raumentwicklungskonzept der Gemeinde Au sind die genannten Parzellen der Strategie «Weiterentwickeln» zugeordnet. Das Plangebiet ist zu grossen Teilen den Fokusgebieten mit 3. Priorität zugewiesen. Dem gesamten Gebiet wird ein erhebliches Entwicklungspotenzial zugeschrieben, insbesondere durch die Aktivierung der vorhandenen Baulandreserven (vor allem Parzellen Nrn. 462 und 463). Mit der gewählten Strategie sollen in diesem Gebiet unter anderem neue städtebauliche Akzente gesetzt werden. Durch eine Verdichtung entlang der Hauptstrasse sollen ausserdem die dahinter liegenden Bauten von Lärmemissionen abgeschirmt werden.



Abb. 4: Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, Konzept der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Au

Quelle: Gemeinde Au | 22. November 2021 (Erlass Gemeinderat)

2.6 KOMMUNALER RICHTPLAN

2.6.1 TEIL SIEDLUNG UND LANDSCHAFT

Der revidierte kommunale Richtplan der Gemeinde Au wurde am 22. November 2021 erlassen und im Jahr 2025 ein erstes Mal nachgeführt. Die Nachführung wurde am 19. Mai 2025 vom Gemeinderat erlassen und ist seither behördenwirksam.

Der Richtplanbeschluss S 3.3.3 zur Weiterentwicklung der Hauptachse Au Süd legt fest, dass dieses heterogene Gebiet, abseits der beiden Zentren, andere Anforderungen an den Strassenraum stellt. Östlich der Hauptstrasse wurden einige Bauten saniert oder ersetzt, während westlich der Hauptstrasse unbebaute Parzellen zur Entwicklung bereitstehen. Die erste Bautiefe entlang der Strasse soll im Erdgeschoss gewerblich genutzt werden und als Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnbauten dienen.

Der Richtplanbeschluss S 8.1.3 «Gebiet Emseren» enthält Vorgaben zur Entwicklung und Erschliessung des Gebiets westlich der Hauptstrasse. Gestützt auf das Konzept der räumlichen Entwicklung und den kommunalen Richtplan (Stand Erlass 22. November 2021) wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Das daraus hervorgegangene Siegerprojekt bildet die Grundlage für die weitere Planung und soll nach der Invollzugsetzung der revidierten Rahmennutzungsplanung mittels Sondernutzungsplan umgesetzt werden. Im Sondernutzungsplan sind



insbesondere die Qualitäten des Siegerprojekts und die komplexe Erschliessungssituation grundeigentümergebündlich zu sichern, das Richtprojekt soll unter Einbezug des Beurteilungsgremiums weiterentwickelt und das Projekt frühzeitig der Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen vorgestellt werden.

Ebenfalls im Richtplanbeschluss S 8.1.3 festgehalten ist, dass die ausserhalb des Workshop-Perimeters gelegenen Parzellen Nrn. 458 und 460 derzeit nur grob erschlossen sind. Für das Gebiet Zinggen–Emserenstrasse hält der Richtplan fest, dass noch mehrere un- bzw. wenig überbaute Parzellen bestehen und die Erschliessung aufgrund der bestehenden Bebauung im Westen sowie der ungünstigen Parzellenform anspruchsvoll ist. Entsprechend ist eine gesamtheitliche Betrachtung mit Prüfung verschiedener Erschliessungsvarianten und Sicherstellung einer hinreichenden Erschliessung erforderlich.

Als mögliche Massnahmen nennt der Richtplan eine Anpassung der Rahmennutzungsplanung sowie die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 23 ff. PBG.

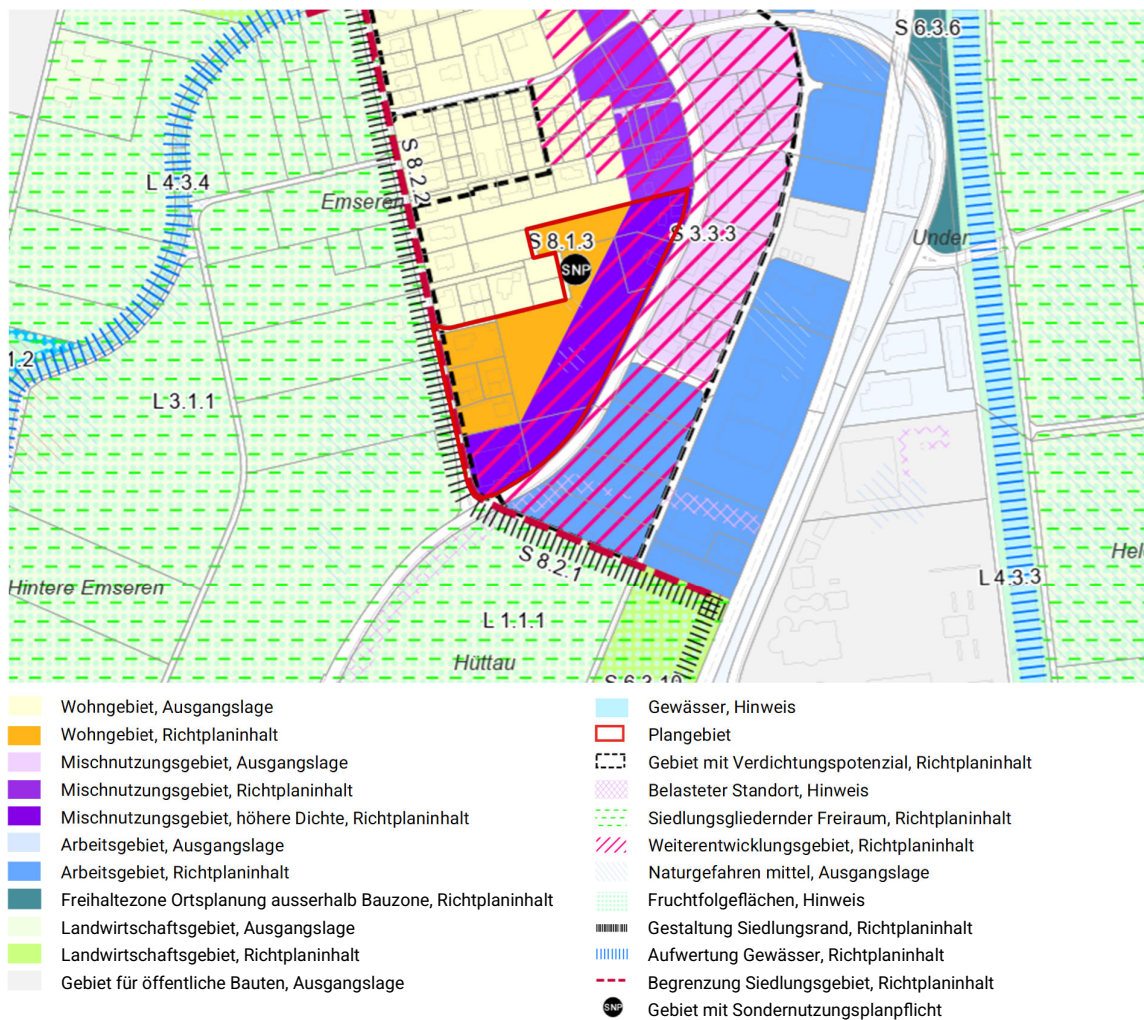


Abb. 5: Gemeinderichtplan Au – Richtplananpassung 2025, Teil Siedlung / Landschaft

Quelle: Gemeinde Au | 25. März 2025



2.6.2 TEIL VERKEHR UND INFRASTRUKTUR

Der Teil Verkehr und Infrastruktur des kommunalen Richtplans der Gemeinde Au hält im Beschluss V 4.2.1 die Aufwertung der Strassenräume fest. Die Durchgrünung des Strassenraums soll mit geeigneten Massnahmen sukzessive umgesetzt werden. Als mögliche Massnahme zur Erreichung dieses Ziels wird die Berücksichtigung im Rahmen von Strassenbauprojekten genannt.



Abb. 6: Gemeinderichtplan Au – Richtplananpassung 2025, Verkehr / Infrastruktur

Quelle: Gemeinde Au | 25. März 2025



2.6.3 RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

Die Rahmennutzungsplanung der Gemeinde Au befindet sich aktuell (Q1/2026) in der Genehmigung durch den Kanton. In der revidierten Rahmennutzungsplanung wird das Plangebiet im südwestlichen Teil der Wohnzone W13.5 und entlang der Hauptstrasse der Wohn- und Gewerbezone WG17 zugewiesen. Das Plangebiet unterliegt gemäss Zonenplan über den gesamten Perimeter einer Sondernutzungsplanpflicht der Kategorie 2 (Erschliessung, besondere Bauweise und Gestaltung der Aussenräume). Nördlich des Plangebiets befinden sich der Wohnzone W10.5 und der Wohn- / Gewerbezone WG14 zugewiesene Gebiete. Südlich des Plangebiets befinden sich Arbeitszonen A17 und Landwirtschaftszone L.

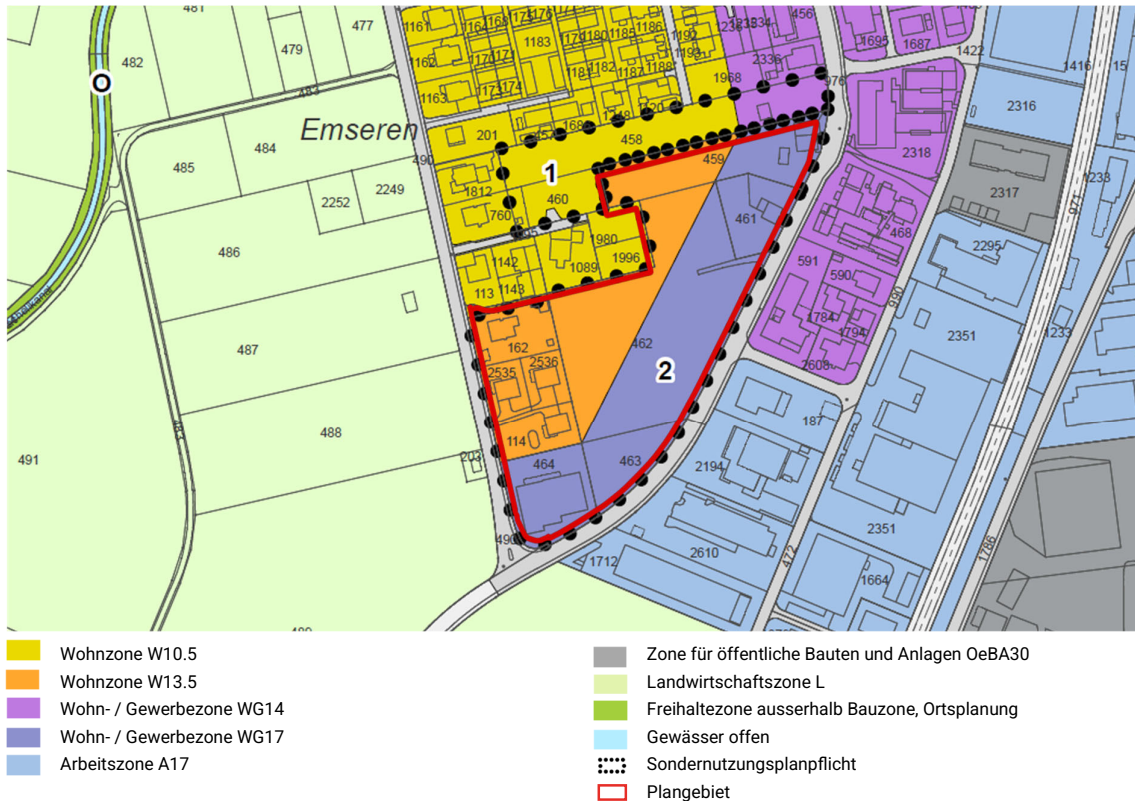


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan, Revision

Quelle: ERR AG | 12. Mai 2025 (im Genehmigungsverfahren)



3 WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE

3.1 TANGIERTE THEMATISCHE ASPEKTE

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche wichtigen thematischen Aspekte bei der vorliegenden Planung tangiert werden bzw. zu beachten sind:

Tab. 3: Wichtige thematische Aspekte

WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE	TANGIERT
Strassenklassierung	X
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	X
Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr	X
Ruhender Verkehr (Parkierung Auto und Velo)	X
Erschliessung Werkleitungen	
Naturgefahren und Oberflächenabfluss	X
Gewässernetz und Gewässerraum	
Gewässer- und Grundwasserschutz	X
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	
Wasserversorgung inkl. Löschwasserversorgung / Feuerwehruzufahrt	
Elektrizitätsversorgung inkl. Strassenbeleuchtung	
Wald	
Kataster der belasteten Standorte	X
Lärm	X
Nicht ionisierende Strahlung	
Grunddienstbarkeiten	X
Bäuerliches Bodenrecht	
Verfügbarkeit Land	X

Die tangierten thematischen Aspekte werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

3.2 STRASSENKLASSIERUNG

Das Plangebiet wird südlich und östlich von der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) und im Westen von der Emserenstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) gesäumt und ist folglich hinreichend erschlossen. Weitere Informationen zur zukünftigen Erschliessung des Plangebiets sind Kapitel 6 zu entnehmen.



**Abb. 8: Strassenklassierung gemeinde**

Quelle: Geoportal.ch | März 2026

3.3 ERSCHLIESSUNG DURCH DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Das Plangebiet befindet sich in der ÖV-Gütekategorie D, geringe Erschliessung. Die Bushaltestellen befinden sich in beide Fahrtrichtungen unmittelbar beim Areal. Die ÖV-Gütekategorien reichen von der Klasse A, sehr gute Erschliessung über die Klasse B und C, gute und mittelmässige Erschliessung, bis D, geringe Erschliessung.

**Abb. 9: ÖV-Gütekategorien und Haltestellen**

Quelle: Geoportal.ch | März 2026



3.4 ERSCHLIESSUNG MIV, FUSS- UND VELOVERKEHR

3.4.1 MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Die Erschliessung des Plangebiets ist gemäss kommunalem Richtplan komplex. Mit dem Teilstrassenplan des Strassenprojekts Emseren Süd (vgl. Kapitel 6 Teilstrassenplan) soll die Erschliessung gewährleistet werden. Aktuell ist das Plangebiet von Osten über die Hauptstrasse und von Westen über die Emsernstrasse zugänglich. Die Feinerschliessung erfolgt mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan resp. Teilstrassenplan.

3.4.2 FUSS- UND VELOVERKEHR

Das Plangebiet ist entlang der Emseren- und der Kantonsstrasse für den Fussverkehr erschlossen während für den Veloverkehr auf den genannten Strassen die Erschliessung nicht gewährleistet ist.



Abb. 10: Fuss-, Wander- und Radwege Gemeinde

Quelle: Geoportal.ch | März 2026

3.5 RUHENDER VERKEHR

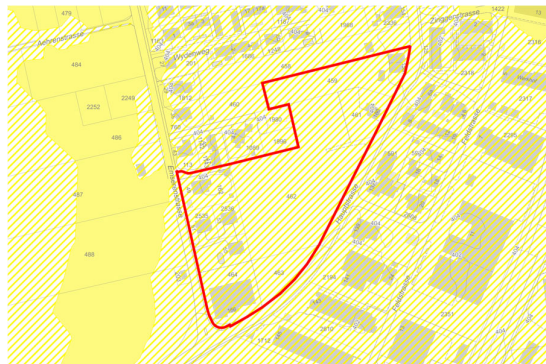
Im und um das Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Parkplätze und Velo-Abstellplätze. Die Verfügbarkeit von Parkplätzen entlang der Emseren- und der Hauptstrasse beschränkt sich auf das Privatangebot von Unternehmen. Die Sicherstellung eines ausreichenden Parkierungsangebot für den MIV und Velo erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung.



3.6 NATURGEFAHREN UND OBERFLÄCHENABFLUSS

3.6.1 NATURGEFAHREN

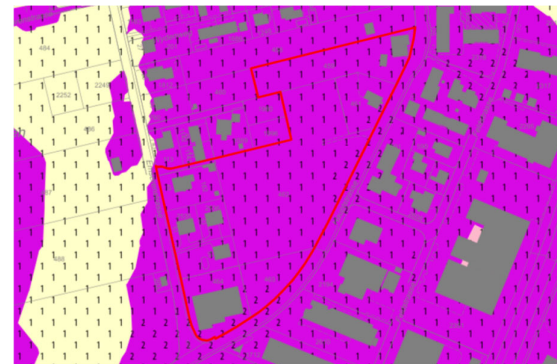
Die Gefahrenkarte Wasser zeigt auf, dass im Plangebiet mit einer Restgefahr durch Hochwasser zu rechnen ist. Aus den Intensitätskarten lässt sich entnehmen, dass in den Fällen von 30-, 100- und 300-jährlichen Hochwasser keine Gefahr auf dem Areal besteht.



- Restgefährdung
- Geringe Gefährdung
- Plangebiet

Abb. 11: Gefahrenkarte Wasser Kanton St. Gallen

Quelle: Geoportal.ch | März 2026



- 1 Sehr seltene Ereignisse; Fliesstiefe > 0.00 – 0.25 m, Fließgeschwindigkeit 0-1 m/s
- 1 Überflutung Extremereignisse; Fliesstiefe > 5.00 m, Fließgeschwindigkeit 0-1 m/s
- 2 Überflutung Extremereignisse; Fliesstiefe > 5.00 m, Fließgeschwindigkeit 1-2 m/s
- Plangebiet

Abb. 12: Überflutungsereignisse Kanton St. Gallen

Quelle: Geoportal.ch | März 2026

3.6.2 OBERFLÄCHENABFLUSS

Aufgrund des leicht abfallenden Geländes ist dem durch Oberflächenabfluss anfallendem Wasser bei starken Niederschlägen in gewissen Teilbereichen im Plangebiet Beachtung zu schenken. Die Geländegestaltung sowie die Planung von Zugängen in Gebäude und zur Tiefgarage sind so auszuführen, dass das Oberflächenwasser nicht zu Überschwemmungen im Innern des Gebäudes führt. Gemäss Gefahrenkarte Oberflächenabfluss liegen im Plangebiet Bereiche mit Fliesstiefen von $h \leq 0.1$ m bis Fliesstiefe $h \geq 0.25$ m, wobei sich die Abflussmengen auf ein Ereignis mit einer Wiederkehrperiode von mehr als 100 Jahren beziehen. Die höchsten Oberflächenabflüsse sind auf bereits überbauten Parzellen sowie auf der Parzelle Nr. 462 zu erwarten.



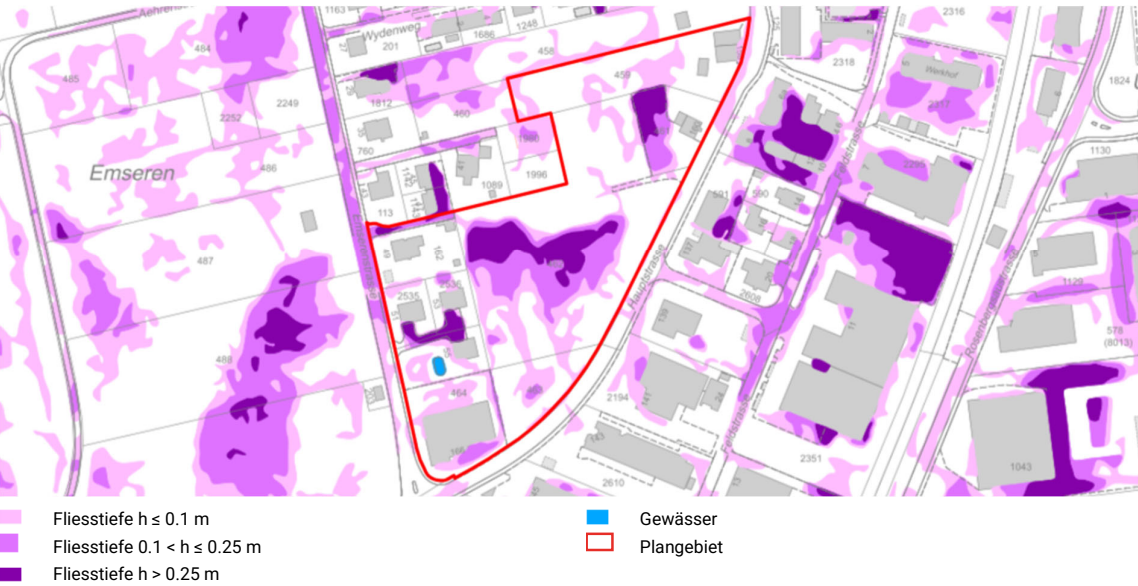


Abb. 13: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss
Quelle: Geoportal.ch | März 2026

3.7 GEWÄSSER- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich eines bekannten Grundwasserleiters mit mittelgrosser Mächtigkeit (10 bis 20 m). Quell- und Grundwasserfassungen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Zudem befindet sich das Plangebiet im Gewässerschutzbereich Au. Für Bauten und Anlagen im Gewässerschutzbereich Au muss das Merkblatt AFU 173 des Kantons St.Gallen berücksichtigt werden.



Abb. 14: Grundwasserkarte Kanton St.Gallen
Quelle: Geoportal.ch | März 2026



Abb. 15: Gewässerschutzkarte Kanton St.Gallen
Quelle: Geoportal.ch | März 2026



3.8 LÄRM

Der aktuelle Zustand des Plangebiets mit vorwiegend unbebauter Fläche ist hinsichtlich Lärmschutzes einerseits für die genannten Grundstücke und andererseits für das dahinterliegende Quartier ungünstig. Für die geplante Entwicklung ist ein Lärmnachweis gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) zu erbringen.

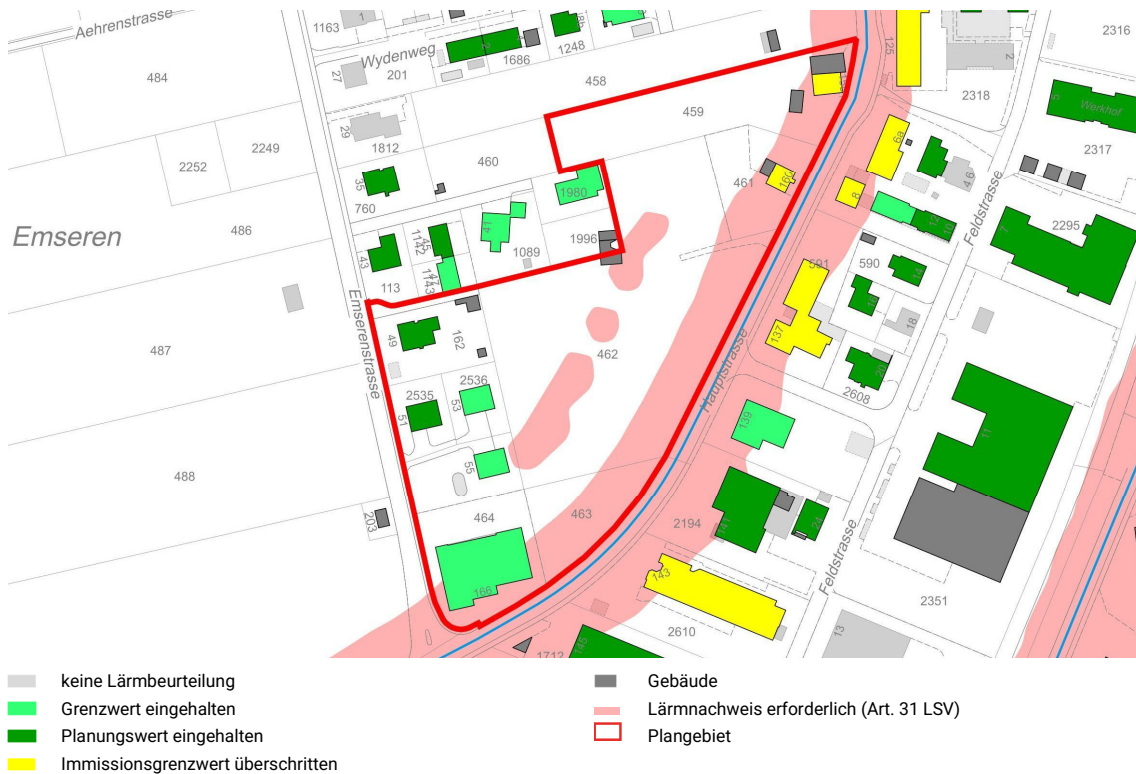


Abb. 16: Strassenlärmbelastungskataster Kanton St. Gallen

Quelle: Geoportal.ch | März 2026

3.9 GRUNDDIENSTBARKEITEN

Im Perimeter des Sondernutzungsplans gibt es keine relevanten Dienstbarkeiten.

3.10 VERFÜGBARKEIT LAND

Für die Parzellen Nrn. 114, 459, 461, 462, 463, 464, 2535 und 2536 bestehen Bauabsichten durch die jeweiligen Eigentümerschaften. Für die verbleibenden Parzellen bestehen unterschiedliche Absichten durch die Grundeigentümerschaften. Es ist davon auszugehen, dass nach der Genehmigung der vorliegenden Planung die weitere Entwicklung reibungslos vorangetrieben werden kann, da die Initianten der vorliegenden Planung der Grundeigentümerschaft der betroffenen Parzellen entsprechen. Eine Abhängigkeit von Drittparteien besteht nicht.



4 PROJEKTBSCHRIEB

4.1 SITUATION

EMSEREN SÜD - VERMITTELT, VERDICHET, BELEBT

Das Gebiet Emseren am südlichen Ortseingang von Au weist ein erhebliches Entwicklungspotenzial sowohl für den Dorfteil Emseren als auch für die gesamte Gemeinde auf. Dieses Potenzial ergibt sich einerseits aus den grossflächigen, bislang unbebauten Grundstücken sowie aus dem Zusammenschluss mehrerer Grundeigentümer, die eine gemeinsame Vision für die Entwicklung des Areals verfolgen. Andererseits profitiert das Gebiet von seiner Lage am Grünraum sowie von einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr.

Zwischen dem Wohnquartier und der Gewerbezone, angrenzend an den Grünkorridor, wie auch an die Hauptstrasse, nimmt das Projekt eine multiple Vermittlerrolle ein. Ziel ist es, eine Brücke zu schlagen zwischen dem bestehenden Einfamilienhausquartier und Industriebäuden, zwischen Naherholungsgebieten und repräsentativen Strassenräumen, zwischen Heerbrugg und Au.

Die angemessene Verdichtung dieses Gebiets bildet die Grundlage unserer Aufgabe. Mit diesem Ansatz gelingt es, die Emseren zu einem vitalen und vielseitigen Dorfteil zu entwickeln, welcher die Bedürfnisse der Bewohner und der Gemeinde gleichermaßen berücksichtigt. Die Vision ist es, die Emseren zu verbinden, zu verdichten und zu beleben, um einen nachhaltigen Beitrag zur Entwicklung dieses Standorts und der Gemeinde Au zu leisten.

4.2 STÄDTEBAU

EIN PRÄGNANTER AUFTAKT AM ORTSEINGANG VON AU

Am südlichen Ortseingang von Au markiert eine sechsgeschossige Punktbaute den Auftakt der neuen Überbauung. Mit ihrer klaren Form und ihrer präzisen Setzung bildet sie einen markanten Orientierungspunkt und zugleich einen städtebaulichen Anker für die nachfolgenden Gebäude entlang der Hauptstrasse.

Dorfeinwärts folgenden drei polygonen Gebäude, welche mit an die Hauptstrasse stossenden Gebäudeteilen den öffentlichen Raum rhythmisieren und prägen. Die entstehenden Zwischenräume werden von Baumgruppen besetzt und dienen als Ankunfts- und Aufenthaltsraum. Hinter diesem Grünvolumen der Baumgruppen sekundieren die zurückgesetzten Fassaden der Polygonen Gebäude den öffentlichen Raum.

Diese Gebäudetypologie ermöglicht eine hohe bauliche Dichte entlang der Hauptstrasse und reagiert gleichzeitig auf die Lärmbelastung ausgehend der Kantonsstrasse. Zugleich entsteht ein ortsangemessenes Erscheinungsbild mit einem abwechslungsreichen Wechsel von Bebauung und Grünraum.

Im Inneren des Baugebiets entsteht durch die Abschirmung gegenüber der Hauptstrasse eine parkähnliche Situation. Hier sieht das Richtprojekt fünf freistehende Gebäude vor, die sowohl im Grundriss als auch in der Höhe differenziert ausgebildet sind. Durch Vor- und Rücksprünge treten sie allseitig mit ihrer Umgebung in Beziehung. In ihrer Anordnung orientieren sie sich an der Bebauungsstruktur des nördlich angrenzenden Quartiers und erscheinen dadurch trotz ihrer Grösse feinmassstäblich.

Auf der Westseite fliesst der Grünraum des bestehenden Grünkorridors bis ins Herz der Überbauung hinein. Hier entsteht eine neue grüne Gasse – ein Binnenraum, der parallel zur Hauptstrasse verläuft und einen zentralen Quartierweg aufnimmt: den Auenweg. Dieser verbindet die Föhrenstrasse im Norden mit der Aue im Süden und Westen und bildet die zentrale Lebensader des Quartiers.

Alle Wohnungen nehmen räumlich Bezug zu diesem Grünraum. In der geschützten Mitte der Überbauung entsteht ein Ort der Begegnung und des Alltagslebens, abgewandt vom Verkehr. Gleichzeitig erfüllt der Auenweg wichtige



funktionale Aufgaben: Er dient als Fuss- und Veloverbindung, ermöglicht die Erschliessung der Gebäude für Umzüge sowie den Zugang für Blaulichtorganisationen.

Die Freiräume sind weitgehend autofrei organisiert. Zwei strategisch platzierte Tiefgaragenzufahrten erschliessen die unterirdische Parkierung: eine im Nordosten des Perimeters von der Hauptstrasse her, die andere im Südwesten über die Emserenstrasse. An diesen Ankunftspunkten entstehen Besucherparkplätze für Bewohner und Gewerbe. Unterirdisch sind sämtliche Gebäude über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden, wodurch der oberirdische Freiraum vom motorisierten Verkehr entlastet wird.

Die Gebäudeanordnung reagiert gezielt auf die Lärmsituation entlang der Hauptstrasse. Durch ihre Stellung und die Orientierung der Wohnungen können die gesetzlichen Grenzwerte ohne bauliche Massnahmen eingehalten werden. Gleichzeitig schirmt die Bebauung entlang der Hauptstrasse die dahinterliegenden Freiräume wirksam ab und erhöht deren Aufenthaltsqualität.

Die Staffelung der Gebäudehöhen sowie die differenzierten Gebäudestrukturen reagieren sensibel auf die umliegende Bebauung. Präzise geplante Abstände zwischen den Baukörpern und ihre Einbettung in einen zusammenhängenden Freiraum ermöglichen trotz der vorgesehenen Dichte eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität – auch mit Mehrwert für die umliegenden Quartiere.

4.3 NUTZUNG

VIELFÄLTIGE NUTZUNGEN BELEBEN DAS QUARTIER

Die Überbauung umfasst rund 170 Wohnungen für Familien, Paare und Alleinstehende. Durch die Beteiligung verschiedener Grundeigentümer entsteht ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnformen, darunter Eigentumswohnungen, Mietwohnungen sowie spezifische Wohnkonzepte wie beispielsweise kompakte Singlewohnungen mit gemeinschaftlichen Zusatzangeboten wie Fitness- oder Begegnungsräumen.

Ergänzend entstehen an den stärker frequentierten Lagen entlang der Hauptstrasse und an wichtigen Quartierzugängen kleine Gewerbeflächen. Diese tragen dazu bei, das Quartier auch tagsüber zu beleben und schaffen zusätzliche Arbeitsplätze vor Ort.

Durch die Kombination aus Wohnen, Gewerbe und gemeinschaftlichen Nutzungen entsteht ein lebendiger Quartierteil, der den ganzen Tag über genutzt wird und eine nachhaltige soziale Durchmischung fördert.

4.4 ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK

VIELFALT IM AUSDRUCK – EINHEIT IM ENSEMBLE

Ziel der architektonischen Gestaltung ist kein homogener Überbauungsausdruck. Vielmehr entsteht ein Ensemble aus unterschiedlichen Gebäudetypologien, die jeweils auf ihre städtebauliche Situation reagieren und so ein differenziertes, aber zusammenhängendes Gesamtbild erzeugen. Trotz der Vielfalt bleibt die Überbauung als gemeinsames Quartier erkennbar.

Die Architektur unterscheidet drei Haupttypen: die beiden Auftaktgebäude am Anfang und Ende der Überbauung, die strassenbegleitenden Gebäude entlang der Hauptstrasse sowie die freistehenden Punktbauten im parkartigen Innenraum. Während die Auftaktgebäude mit ihrer Höhe und Präsenz markante städtebauliche Akzente setzen, prägen die strassenbegleitenden Gebäude mit ihrer gestaffelten Volumetrie und rhythmisierten Fassaden den öffentlichen Raum entlang der Hauptstrasse. Die im Inneren angeordneten Punktbauten reagieren dagegen allseitig auf den umgebenden Freiraum und fügen sich in die parkartige Situation ein.

Gemeinsam ist allen Gebäuden eine sorgfältig gegliederte Fassadengestaltung mit plastischer Tiefe. Rasterartige Strukturen, Vor- und Rücksprünge sowie Balkone und Loggien rhythmisieren die Fassaden und schaffen differenzierte Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum. Die privaten Aussenräume sind integraler Bestandteil der Architektur und prägen das Erscheinungsbild der Gebäude ebenso wie ihre Nutzung.



Besondere Aufmerksamkeit gilt den Gebäudezugängen, die gut auffindbar und einladend gestaltet werden. Überdachte Eingänge, klar organisierte Briefkastenanlagen und kleine Aufenthaltsbereiche schaffen adressbildende Orte innerhalb des Quartiers und stärken die Identität der einzelnen Gebäude im Ensemble.

4.5 FREIRAUM

FREIRAUM ALS VERBINDENDENES RÜCKGRAT DER ÜBERBAUUNG

Das Freiraumkonzept bildet das zentrale verbindende Element der gesamten Überbauung und schafft eine zusammenhängende, vielfältig nutzbare Aussenraumstruktur. Eine durchgehende, vom motorisierten Individualverkehr befreite Wegführung verbindet das bestehende Quartier mit dem Grünraum der Aue und verbessert die Zugänglichkeit für die Bewohnerschaft und die umliegende Bevölkerung. Entlang dieser Wege entstehen differenzierte Aufenthaltsbereiche, die als Sequenz verschiedener Räume erlebbar werden. Vom ruhigen Rückzugsort bis zur lebendigen Spiel- und Begegnungszone.

Auch die Ankunftsräume sind sorgfältig gestaltet: der motorisierte Verkehr wird auf kurze Bereiche konzentriert, sodass sich die Freiräume schnell beruhigen. Der Weg zum Hauseingang, zu Fuss, vermittelt ein Gefühl von Sicherheit, Orientierung und zu Hause Ankommen. Die Gestaltung unterstützt die Adressierung der Gebäude und stärkt die Wiedererkennbarkeit und Identität der einzelnen Hauseingänge.

STRASSENRAUM

Der Strassenraum entlang der Hauptstrasse wird deutlich aufgewertet. Ein künftiges, durch den Kanton zu erstellendes und örtlich bis an die markanten Polygonbauten herangeführtes Trottoir sowie eine durchgehende Baumreihe bilden eine identitätsstiftende Halballee, welche den Raum strukturiert und eine vermittelnde grüne Schicht zwischen Strasse und Bebauung schafft. Diese zusätzliche Begrünung verbessert nicht nur das Erscheinungsbild, sondern leistet einen wichtigen Beitrag zu einer klimaresilienten Quartiersentwicklung.

FREIRÄUME

Im Inneren der Überbauung entsteht ein vielseitiger Siedlungshof, in dem aktive und passive Grünräume ein zusammenhängendes Freiraumsystem bilden. Die aktiven Grünräume sind halböffentliche Bereiche mit hohem Baumbestand und Begegnungszonen. Sie verbinden sämtliche Freiräume und benachbarte Quartiere miteinander und schaffen Orte für nachbarschaftliche Gespräche, gemeinsame Aktivitäten und vielfältige Freizeitnutzungen. Die Angebote sind bewusst über den Hof verteilt, um alle Altersgruppen einzubinden und Nutzungskonflikten vorzubeugen.

Die privaten Grünräume sind klar abgegrenzt und beruhigt. Diese Rückzugsbereiche bieten Sicherheit und Ruhe, bleiben jedoch visuell mit dem gemeinschaftlichen Innenhof verbunden. So entsteht eine Atmosphäre, die individuellen Rückzug ebenso ermöglicht wie die alltägliche Teilnahme am gemeinschaftlichen Leben.

ERSCHLIESSUNG UND MATERIALISIERUNG

Die Erschliessung innerhalb des Hofes erfolgt wo möglich über unversiegelte, wasserdurchlässige Flächen. Sämtliche Wege und Zugänge sind barrierefrei gestaltet. Hauseingänge und Hauptwege werden als robuste, befestigte Flächen ausgebildet, die zugleich als gestalterische Elemente dienen, beispielsweise für die Führung von Oberflächenwasser.

BEPFLANZUNG

Die Vegetationsstruktur übernimmt eine zentrale räumliche und atmosphärische Funktion. Entlang der Hauptstrasse wirkt die Baumgruppe als grüner Filter, während sich von der Strasse aus der Blick durch die Baumkronen in den parkartigen Innenhof öffnet. Die Bewohnerinnen und Bewohner erleben aus ihren Wohnungen ein lebendiges Blätterdach, das Jahreszeiten, Wetter und Vogelwelt unmittelbar erfahrbar macht.



Entlang des Auenwegs sorgt eine durchgehende Wegbepflanzung für Orientierung und Kontinuität. Ergänzend dazu setzen standortgerechte, heimische und vielfältige Gehölze prägende Akzente, stärken die Biodiversität und tragen durch ihre Entfaltung zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei. Alle Grossbäume erhalten freien Zugang zu Grundwasser und Substrat, da die Tiefgarage grösstenteils unter den Baukörpern liegt.

WASSERMANAGEMENT UND TERRAIN

Die Terrainanpassungen berücksichtigen den mittleren Grundwasserstand sowie kantonale Anforderungen. Die Gebäude werden so positioniert, dass das Grundwasser unter der Tiefgarage ungehindert durchfliessen kann. Bei Starkregenereignissen ist der Abfluss in Richtung Landwirtschaftszone gewährleistet. Diese Massnahmen schaffen robuste, klimaangepasste Freiräume und sichern langfristig eine hohe Nutzungsqualität.



5 SONDERNUTZUNGSPLAN

Der Sondernutzungsplan Emseren Süd setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Sondernutzungsplan Situation 1:500
- Besondere Vorschriften
- Richtprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

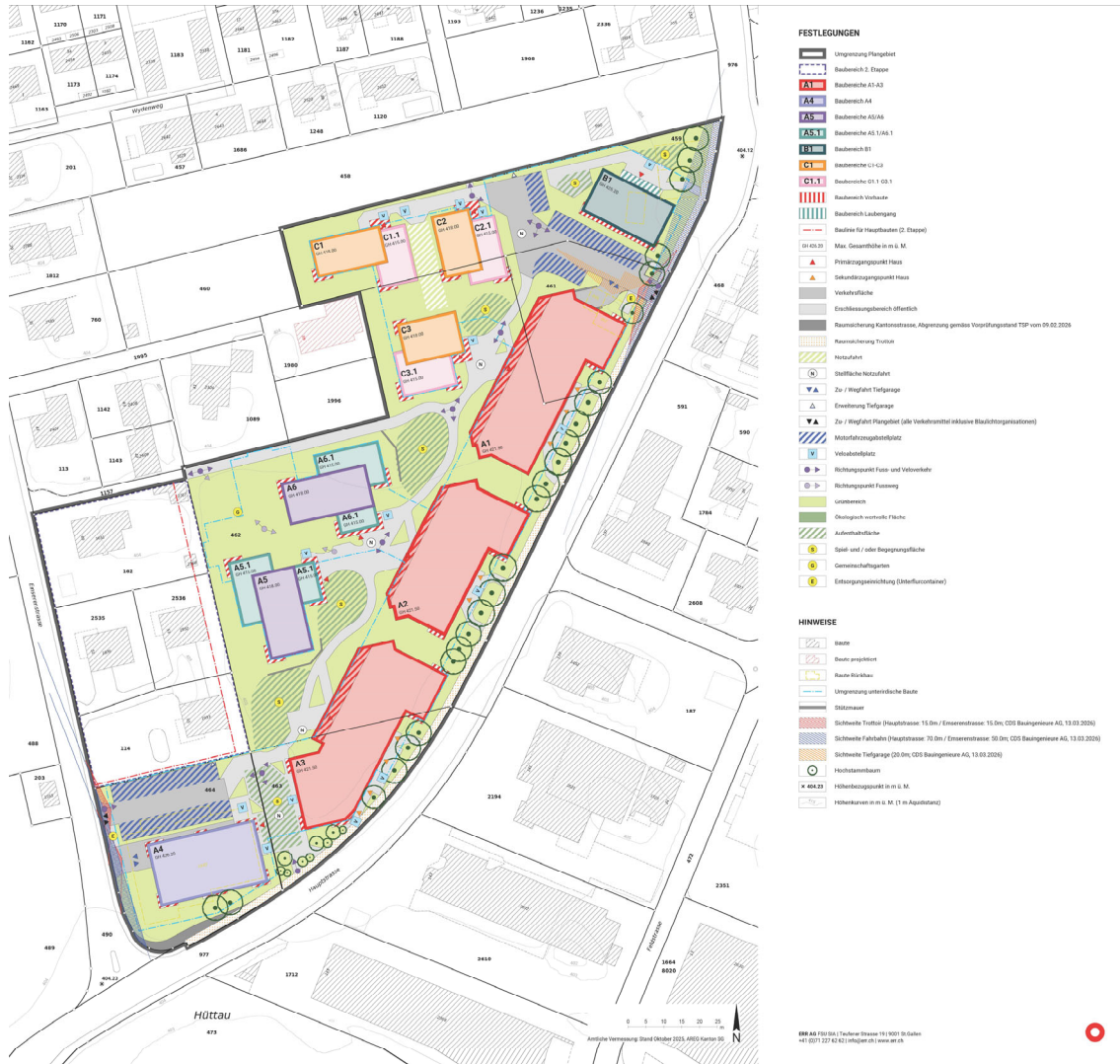


Abb. 17: Sondernutzungsplan Emseren Süd
Quelle: Eigene Darstellung | 28. April 2026

5.1 ALLGEMEINES

Der Sondernutzungsplan Emseren Süd dient der Erstellung einer zeitgemässen Überbauung, die sich durch eine hohe Nutzungsvielfalt auszeichnet. Er sichert eine hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität und regelt die Erschliessung und Parkierung innerhalb des Plangebiets.

5.2 ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Die Erschliessung des Gebiets für Motorfahrzeuge erfolgt über zwei Zufahrten, die als Verkehrsfläche ausgeschieden sind. Innerhalb des Areals gibt es kaum internen Verkehr. Über die bezeichneten Flächen sind die Tiefgaragen und die Abstellplätze für Besuchende zugänglich. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage sind im Plan gekennzeichnet und dürfen nur an diesen Stellen erfolgen.

Die oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sollen, wo technisch möglich, versickerungsfähig ausgestaltet werden. Für die Parkierung von Velos ist das Merkblatt des Tiefbauamts des Kanton St.Gallen «Veloparkierung für Wohnbauten» richtungsweisend. Im Plan sind Flächen für Kurzzeitabstellplätze bezeichnet. Sie sind mindestens mit Anlehnbügel auszustatten. Langzeit- und Dauerabstellplätze sind innenliegend anzuordnen. Mindestens 50% dieser müssen gut zugänglich und unweit der Hauszugänge oder der Treppenaufgänge eingerichtet werden. Die Übrigen können im Bereich der privaten Abstellräume im Keller angeordnet werden. Die genaue Anzahl der Abstellplätze für Velos wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die arealinterne Erschliessung für die Öffentlichkeit muss über den Erschliessungsbereich öffentlich erfolgen. Innerhalb des Gebiets werden öffentliche Fuss- und Velowege wie auch gebietsinterne Trampelpfade erstellt. Die öffentliche Durchwegung stärkt das lokale Wegnetz und fördert die Durchlässigkeit. Bei den Fuss- und Velowegen dürfen Bankette als befestigte Kiesflächen ausgestaltet werden. Die Wege dürfen nur für spezifische Nutzungen mit Motorfahrzeugen befahren werden. Dies beinhaltet Anlieferungen, Rettungsfahrzeuge, den Betrieb- und Unterhalt, Umzüge, etc.

Der vorliegende Sondernutzungsplan ist auf zwei Etappen aufgeteilt. Sobald die zweite Etappe erstellt und das Grundstück 114 überbaut wird, kann die Tiefgarage an der im Plan markierten Stelle erweitert werden.

5.3 ÜBERBAUUNG UND NUTZUNG

Die Baubereiche legen Lage und Stellung sowie die maximal zulässige horizontale und vertikale Ausdehnung der Bauten fest. Die maximale Höhe wird in Meter über Meer (m. ü. M.) angegeben. Dabei sind Unterschreitungen der Baubereiche zulässig, sofern dadurch die charakteristische Erscheinung sowie das für die hohe städtebauliche und architektonische Qualität massgebende Verhältnis der Gebäudevolumina in sich und zueinander gewahrt wird. Die Baubereiche werden bewusst grösser definiert als der tatsächliche Fussabdruck des Baukörpers geplant wird, um für die Realisierung einen minimalen Anordnungsspielraum zu erhalten.

Der Baubereich Vorbaute dient der Erstellung der Vorbauten gemäss dem Richtprojekt Architektur. Sie dürfen die zulässige Gesamthöhe des angrenzenden Baubereichs um max. 0.5 m überschreiten.

Bei den Baubereichen A1 – A3 gilt auf der südwestlichen Seite der Baubereich Vorbaute ab dem ersten Obergeschoss. Da im Erdgeschoss primär gewerbliche Nutzungen und nur einzelne Wohnungen geplant sind und diese somit von den Obergeschossen abweichen, gelten im Erdgeschoss die Bestimmungen des Baubereichs der Hauptbauten.



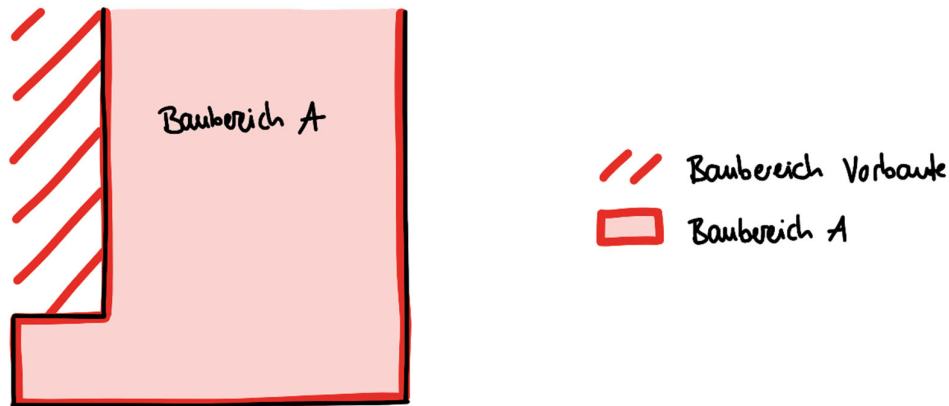


Abb. 18: Schematischer Schnitt

Quelle: Eigene Darstellung | März 2026

Der Baubereich Laubengang (Baubereich B1) dient der Errichtung eines offenen Treppenhauses. Dieses darf die zulässige Gesamthöhe des angrenzenden Baubereichs um maximal 0.5 m überschreiten.

Im Aussenraum sind Bodenbeläge in Form von Chaussierungen oder Bodenplatten gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur zulässig. Sie sind einheitlich und so zu gestalten, dass eine hohe architektonische und freiräumliche Qualität erzielt wird. Sichtschutzmassnahmen können aus einheimischen Pflanzen und Rankgerüsten erstellt werden. Sie dürfen jedoch nicht als tote Einfriedung ausgestaltet werden.

Die Aufenthaltsflächen sind öffentliche Aufenthalts- und Begegnungsbereiche. Sie müssen barrierefrei, optisch ansprechend und mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden. Innerhalb der gesamten Aufenthaltsflächen dürfen zwei gemeinschaftlich genutzte Pavillons, die zum Beispiel als Gemeinschaftsräume genutzt werden können, erstellt werden. Für diese gilt die Regelung der Kleinbauten gemäss Baureglement. Auf eine genaue Verortung wird bewusst verzichtet.

5.4 GESTALTUNG

Die architektonische Gestaltung richtet sich zwingend nach dem Richtprojekt Architektur. Die Bauten und Anlagen sind je Gebäudetyp architektonisch einheitlich und so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung eine Gesamtwirkung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität erzielt wird.

Die Aussenräume der Wohnungen in den Baubereichen A1 bis A3 sind als Volumenteile dem Hauptvolumen vorzusetzen. Sie müssen die Fassade gliedern, sodass diese Bezug auf die gegenüberliegenden 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 kann begrünt werden. Entlang der Kantonsstrasse ist die Fassade in mehrere Ebene zu gliedern und als gegliederte Rasterfassade auszubilden.

Das Sockelgeschoss des Baubereich A4 ist hinsichtlich Materialisierung und / oder Optik von den übrigen Geschossen zu differenzieren. Analog zu den Baubereichen A1 bis A3 ist die Fassade im Obergeschoss als gegliederte Rasterfassade auszubilden.

In den Baubereichen A5, A6, C1, C2 und C3 sind die Balkenelemente hinsichtlich Materialisierung und / oder Optik vom restlichen Gebäude differenziert auszugestalten und die Fassade ebenfalls als gegliederte Rasterfassade auszubilden.

Primärzugänge sind bei allen Gebäuden klar erkennbar und einladend zu gestalten.



Sämtliche Hauptbauten sind mit einem Flachdach auszugestalten. Sollten diese mit Anlagen zur Energieerzeugung ausgestattet werden, sind diese pro Dach zusammenzufassen und um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen, sodass diese gestalterisch in den Hintergrund treten. In den Baubereichen A5 und A6 sowie C1 bis C3 ist eine offene Teilüberdachung der Terrassenflächen bis zu max. 30 m² möglich, sofern diese nicht allseitig bis an die Fassade reicht. Es sind maximal zwei geschlossene Seiten inklusive der Fassade erlaubt.

Der bezeichnete Grünbereich ist ein differenziert ausgestalteter Freiraum mit unterschiedlichen Bereichen. Die Grünbereiche sind möglichst naturnah, ökologisch wertvoll und wo zweckmässig barrierefrei auszugestalten. In der Nähe der Hauszugänge sind einfache Velounterstände erlaubt. Zudem können auch Massnahmen für die Entfluchtung der Tiefgarage erstellt werden. Die in den Grünbereichen angelegten Wege sind mit versickerungsfähigem Belag auszugestalten oder müssen über die Schulter entwässert werden. Private Nutzungen sind in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung abschliessend zu regeln. Dies ist auf den Umgebungsplan abzustimmen.

5.5 UMGEBUNG

Für die Umgebungsgestaltung wird ein auf die Gebäude abgestimmtes Konzept verlangt. Um dieses langfristig erhalten zu können, ist die Umgebung dauerhaft zu unterhalten. Dies wird schriftlich zwischen den Parteien festgelegt. Der Unterhalt wird in Artikel 24 der besonderen Vorschriften zusätzlich geregelt. Die Freiräume sind möglichst versickerungsfähig und begrünt zu gestalten. Geländemodellierungen und Stützmauern sind möglichst natürlich auszuführen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Zudem ist die Tiefgarage mit einer ausreichenden Substratschicht zu überdecken. Die Gestaltung der Verkehrsflächen und der Erschliessungsbereiche ist auf die angrenzende Strassenraumgestaltung abzustimmen. Im Rahmen der Baubewilligung muss ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

Die eingezeichneten Spiel- und Begegnungsbereiche sind hochwertig zu gestalten und mit altersgerechter Infrastruktur zu bestücken. Die Bereiche sind zu unterhalten. Die Flächen müssen für alle Altersgruppen zugänglich sein und möglichst barrierefrei zu gestalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Konzept dazu einzureichen.

Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass es sich um standortgerechte, klimarobuste und vorzugsweise einheimische Arten handelt. Die Artenwahl ist im einzureichenden Umgebungsplan aufzuzeigen. Entlang der Hauptstrasse sollen hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, die eine Alleewirkung erzielen. Zudem ist innerhalb des Plangebiets eine Mindestfläche von 2'250 m² ökologisch zu gestalten und naturnah zu bewirtschaften.

5.6 RETENTION UND NACHHALTIGKEIT

Das auf dem Areal anfallende Meteorwasser ist zu sammeln und möglichst lokal zu nutzen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Meteorwasserkonzept einzureichen. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind in einem Konzept die Gesellschafts-, Wirtschafts- und Umweltaspekte im ganzheitlichen Sinn aufzuzeigen. Das Konzept ist frühzeitig mit der Gemeinde abzusprechen und im Baubewilligungsverfahren definitiv einzureichen.

5.7 VERSCHIEDENES

Für die Abfallentsorgung sind Unterflurcontainer an den im Plan verorteten Standorten zu erstellen. Zudem dürfen Paketboxen auf den Verkehrsflächen und den Erschliessungsflächen «öffentlich» erstellt werden. Die Briefkastenanlagen sind bei den Primärzugangspunkten zu den Gebäuden zu erstellen.

Die Gemeinde Au prüft das Erstellen eines Fernwärmenetzes, an das allenfalls auch die Gebäude des Gebiets «Emseren Süd» angeschlossen werden könnten. Sollte dies realisiert werden, es technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, soll das Areal daran angeschlossen werden. Die Notzufahrten befinden sich an den gekennzeichneten Orten. Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume ist an das Bedürfnis nach Sicherheit der Benutzenden anzupassen.



Der Sondernutzungsplan wird in zwei Etappen aufgeteilt. Im westlichen Bereich wird momentan keine Entwicklung vorgesehen. Der Bereich soll aber zu einem späteren Zeitpunkt an die Tiefgarage der ersten Etappe angeschlossen werden. Bei den bestehenden Gebäuden sind viele der Terrains stark gestaltet und weisen einen Höhenunterschied von bis zu einem Meter auf. Bei einem Neubauprojekt müsste der Niveaupunkt anhand des ursprünglich gewachsenen Terrains bestimmt werden, was deutlich tiefer wäre. Um den Anschluss an die Tiefgarage sicherstellen zu können, werden die Gesamt- und Gebäudehöhe festgelegt.

5.8 ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Nachfolgend sind die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gemäss Baureglement Gemeinde Au (Stand: 12.05.2025) tabellarisch aufgeführt und umschrieben.

5.8.1 GESAMTHÖHE

In der nachfolgenden Tabelle ist ersichtlich, dass die maximal zulässige Gesamthöhe der Wohnzone W13.5 und der Wohn-/ Gewerbezone von allen Baubereichen zwischen 0.91 m bis 5.34 m überschritten wird. Abweichungen von mehr als 2.0 m betreffen ausschliesslich die Wohn-/Gewerbezone WG17. Für die zweite Etappe werden abweichend von der Regelbauweise eine max. zulässige Gesamthöhe von 418.00 m ü. M. und eine Gebäudehöhe von 415.00 m ü. M. definiert. Die effektive Abweichung gegenüber der Regelbauweise kann erst nach Vorliegen eines Richtprojekts abschliessend quantifiziert werden.

Tab. 4: Gesamthöhe

Quelle: Eigene Darstellung | März 2026

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG MÄRZ 2026 BAUBE- REICH	REGELBAUWEISE, MAX. [M]	SONDERNUTZUNGSPLAN [M]	ABWEICHUNG [M]
A1	17.00	17.91	+0.91
A2	17.00	18.60	+1.60
A3	17.00	18.48	+1.48
A4	17.00	22.34	+5.34
B1	17.00	21.36	+4.36
A5 / A5.1	13.50	15.37	+1.87
A6 / A6.1	13.50	14.98	+1.48
C1 / C1.1	13.50	14.41	+0.91
C2 / C2.1	13.50	14.53	+1.03
C3 / C3.1	13.50	14.42	+0.92

5.8.2 GEBÄUDEHÖHE / DACHRAUMREGELUNG

Ein Mass für maximal zulässige Gebäudehöhe ist nur in der Wohnzone W13.5 definiert, wobei dieses Mass in allen Baubereichen zwischen 1.41 m bis 2.37 m überschritten wird. Die Dachraumregelung gemäss Baureglement kann ebenso nicht eingehalten werden.

Tab. 5: Gebäudehöhe

Quelle: Eigene Darstellung | März 2026

BAUBE- REICH	REGELBAUWEISE, MAX. [M]	SONDERNUTZUNGSPLAN [M]	ABWEICHUNG [M]
A5 / A5.1	10.00	12.37	+2.37
A6 / A6.1	10.00	11.98	+1.98
C1 / C1.1	10.00	11.41	+1.41
C2 / C2.1	10.00	11.53	+1.53



BAUBEREICH	REGELBAUWEISE, MAX. [M]	SONDERNUTZUNGSPLAN [M]	ABWEICHUNG [M]
C3 / C3.1	10.00	11.42	+1.42

5.8.3 GEBÄUDELÄNGE

Die maximal zulässige Gebäudelänge kann mit Ausnahme der Baufelder A1 und A3 vollumfänglich eingehalten werden.

Tab. 6: Gebäudelänge

Quelle: Eigene Darstellung | März 2026

BAUBEREICH	REGELBAUWEISE, MAX. [M]	SONDERNUTZUNGSPLAN [M]	ABWEICHUNG [M]
A1	50.00	54.62	+4.62
A2	50.00	46.12	eingehalten
A3	50.00	59.82	+9.82
A4	50.00	32.00	eingehalten
B1	50.00	23.60	eingehalten
A5 / A5.1	40.00	31.30	eingehalten
A6 / A6.1	40.00	31.30	eingehalten
C1 / C1.1	40.00	28.40	eingehalten
C2 / C2.1	40.00	24.00	eingehalten
C3 / C3.1	40.00	22.50	eingehalten

5.8.4 GRENZ- UND STRASSENABSTÄNDE

Die Grenzabstände gegen ausserhalb des Perimeters und der zweiten Etappe des SNP werden vollumfänglich eingehalten. Die Strassenabstände werden bis auf eine Ausnahme ebenfalls eingehalten. Beim Baubereich A6 / A6.1 wird der Wegabstand zum projektierten Weg unterschritten.

5.8.5 ABSTÄNDE VORBAUTEN

Die Abstände der Vorbauten werden gegenüber den Grenz- wie auch den Strassenabständen werden punktuell unterschritten, entsprechen aber vollständig den Bestimmungen gemäss Baureglement.



5.8.6 GEBÄUDEABSTÄNDE INNERHALB PERIMETER

Nachfolgend ist die Einhaltung der Gebäudeabstände innerhalb des SNP-Perimeters ersichtlich. In den einzelnen Zellen wird an erster Stelle der Gebäudeabstand nach Regelbauweise aufgeführt. Danach der effektive und in der letzten Zeile die fehlende Differenz. Alle Masse werden in Metern angegeben. Die arealinternen Gebäudeabstände können teilweise eingehalten werden, werden insgesamt aber oftmals unterschritten. Die Unterschreitungen sind mit Blick auf Wohnhygiene oder Brandschutz als unkritisch auszulegen.

Tab. 7: Gebäudeabstände innerhalb Perimeter

Quelle: Eigene Darstellung | März 2026

BAUBE- REICH	A1	A2	A3	A4	B1	A5 / A5.1	A6 / A6.1	C1 / C1.1	C2 / C2.1	C3 / C3.1
A1		12.00 5.30 -6.70			eingehalten				14.00 10.30 -3.70	14.00 8.96 -5.04
A2	12.00 5.30 -6.70		12.00 5.30 -6.70			eingehalten	14.00 10.19 -3.81			
A3		12.00 5.30 -6.70		eingehalten		14.00 10.58 -3.42				
A4			eingehalten							
B1	eingehalten								eingehalten	
A5 / A5.1		eingehalten	14.00 10.58 -3.42				13.5 11.0 *-2.5			
A6 / A6.1		14.00 10.19 -3.81				13.5 11.0 *-2.3				eingehalten
C1 / C1.1									10.00 7.65 -2.35	11.25 10.60 -0.65
C2 / C2.1	14.00 10.30 -3.70				eingehalten			10.00 7.65 -2.35		13.50 8.48 **-5.02
C3 / C3.1	14.00 8.96 -5.04						eingehalten	11.25 10.60 -0.65	13.50 8.48 **-5.02	

* Für die Baufelder A5, A5.1, A6 und A6.1 wurde die grösste Abweichung (A5.1 zu A6) aufgeführt. Es gibt mehrere Abweichungen zwischen A5.1 und A6.

** Für die Baufelder C2, C2.1, C3 und C3.1 wurde die grösste Abweichung (C2 zu C3) aufgeführt. Es gibt zusätzlich eine Abweichung zwischen C2.1 und C3.



5.8.7 GEBÄUDEABSTAND GEGEN AUSSERHALB DES PERIMETERS

In den einzelnen Zellen wird an erster Stelle der Gebäudeabstand nach Regelbauweise aufgeführt. Danach der effektive und in der letzten Zeile die fehlende Differenz. Alle Masse werden in Metern angegeben. Mit Ausnahme einer minimalen Unterschreitung von 0.26 m (C1/C1.1 und Parz. 1980) können die Abstandsvorschriften eingehalten werden.

Tab. 8: Gebäudeabstände gegen ausserhalb des Perimeters

Quelle: Eigene Darstellung | März 2026

BAUBEREICHE	Parzelle 114	Parzelle 2536*	Parzelle 162	Parzelle 1089	Parzelle 1980	Parzelle 458
A1						
A2						
A3	eingehalten					
A4	eingehalten					
B1						11.00** 8.26 -2.74
A5 / A5.1	eingehalten	10.00 9.79 -0.21	eingehalten	eingehalten		
A6 / A6.1			eingehalten	eingehalten		
C1 / C1.1					11.25 10.99 -0.26	
C2 / C2.1						
C3 / C3.1					eingehalten	

* Parzelle innerhalb Perimeter der 2. Etappe

**Grenzabstand gemäss aktuell geltender Rahmennutzungsplanung (Q1/2026) unterschritten. Näherbaurecht im Grundbuch vermerkt? Beim Gebäude auf Parzelle 458 handelt es sich um einen alten Stall. Das dazugehörige Wohnhaus wurde abgebrochen.

5.8.8 ABGRABUNGEN

Im folgenden Plan ist ersichtlich in welchen Bereichen die gemäss Baureglement maximale Abgrabung eingehalten ist (grün) und wo dieses Mass überschritten ist (gelb und rot). Insgesamt weist das vorliegende Richtprojekt verschiedene Abweichungen gegenüber dem maximal zulässigen Mass für Abgrabungen von 0.80 m auf. Diese Abweichungen sind erforderlich, da das Plangebiet uneben und partiell in einer Senke liegt. Die Überschreitungen dieses Masses sind erforderlich, um ein einheitliches Niveau für Hoch- und Tiefbauten sowie attraktive Aussenräume gewährleisten zu können. Weiter tragen die Abgrabungen im Wesentlichen dazu bei, dass die Tiefgarage über dem Grundwasserspiegel erstellt werden kann und somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.





Abb. 19: Schemaplan Abgrabungen
Quelle: Spirig Partner | März 2026

5.9 ABSTELLPLÄTZE WOHNEN UND GEWERBE

Nachfolgend sind die zu erstellenden und im Richtprojekt vorgesehenen Abstellplätze aufgeführt. Abgestützt auf den aktuell zu erwartenden Nutzungsmix werden die Vorgaben des Baureglements vollumfänglich erfüllt.

	Total Ist	Total Soll	Differenz
Abstellplätze für Motorfahrzeuge Wohnen und Gewerbe	228	222	6
Abstellplätze für Motorfahrzeuge Besuchende Wohnen und Gewerbe (UG+EG)	85	85	0
Abstellplätze für Motorräder und Roller Wohnen und Gewerbe	38	38	0
Abstellplätze für Velos und E-Velos Wohnen, Besuchende und Gewerbe	610	606	4

Abb. 20: Nachweis Abstellplätze
Quelle: Spirig Partner AG | 27. März 2026



5.10 SPIEL- UND BEGEGNUNGSFLÄCHEN

Gemäss Baureglement der Gemeinde Au (Stand 12. Mai 2025) ist eine Mindestfläche von 3'598 m² als Spiel- und Begegnungsbereich auszugestalten. Das vorliegende Richtprojekt weist eine Fläche von 4'002 m² auf. Die Vorgaben aus dem Baureglement können mit Marge erfüllt werden.

Spiel- und/oder Begegnungsbereiche

Kennzahlen IST	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Total
Geschossfläche Wohnen gem. Baureglement Au (ab 3 Zimmer)*	9'973.28 m ²	--	2'914.69 m ²	12'887.97 m ²
Geschossfläche Gewerbe gem. Baureglement Au	1'505.31 m ²	--	--	1'505.31 m ²
Geschossfläche Wohnen und Gewerbe gem. Baureglement Au	11'478.59 m ²	--	2'914.69 m ²	14'393.28 m ²
Spiel- und/oder Begegnungsbereiche	--	--	--	4'001.89 m ²

Kennzahlen SOLL	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Total
Spiel- und/oder Begegnungsbereiche**	2'869.65 m ²	--	728.67 m ²	3'598.32 m ²

Abb. 21: Nachweis Spiel- und Begegnungsflächen

Quelle: Spirig Partner AG | 27. März 2026

5.11 ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG

Gemäss Baureglement der Gemeinde Au (Stand 12. Mai 2025) ist eine Mindestfläche von 2'228 m² als Bestandteil der Umgebungsfläche ökologisch zu gestalten. Das vorliegende Richtprojekt weist eine Fläche von 2'313 m² auf, wobei die Kronenflächen von grösseren Bäumen noch nicht inkludiert sind. Die Vorgaben aus dem Baureglement können mit Marge erfüllt werden.

Ökologische Gestaltung

Kennzahlen IST	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Total
Aussenanlagen und Umgebungsflächen*	--	--	--	11'139.56 m ²
davon ökologische Gestaltung	--	--	--	2'313.17 m ²

Kennzahlen SOLL	Baufeld A	Baufeld B	Baufeld C	Total
Ökologische Gestaltung**	--	--	--	2'227.91 m ²

Abb. 22: Nachweis Ökologische Gestaltung

Quelle: Spirig Partner AG | 27. März 2026

5.12 EINHALTUNG ZONENZWECK

Die Einhaltung des Zonenzwecks ist aus zwei Perspektiven zu betrachten, zum einen aus Sicht der Zonenkonformität der angestrebten Nutzung und zum anderen hinsichtlich der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.



5.12.1 ZONENKONFORMITÄT NUTZUNG

Die gemäss vorliegendem Richtprojekt angestrebten Nutzungen sind vorbehaltlos konform zu den planungsrechtlichen Bestimmungen einer Wohn-/Gewerbezone. Der Nutzungsmix aus Wohnen und einem Anteil wenig störendem Gewerbe in den strassenorientierten Baufeldern ist folgerichtig.

5.12.2 MATERIELLE ZONENPLANÄNDERUNG

Der Sondernutzungsplan Emseren Süd ermöglicht verschiedene Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Baureglement der Gemeinde Au. Wesentliche Abweichungen resp. Abweichungen, welche als potenziell materielle Änderung des Zonenplans ausgelegt werden könnten, betreffen ausschliesslich die maximal zulässige Gesamthöhe der Baubereiche A4 und B1.

Die Abweichungen von +4.36 m resp. +5.34 m ermöglichen im Grundsatz die Erstellung eines weiteren Vollgeschosses. Mit einer Gesamthöhe von 21.36 m resp. 22.34 m bewegen sich die Bauten deutlich unter der Hochhauschwelle von >30.00 m. Die Abweichungen betreffen zudem die Wohn-/Gewerbezone WG17, welche die höchste Zone unter den Wohn-/Gewerbezonon darstellt. Insofern ist eine potenziell materielle Überschreitung vertretbar. Die qualitätssichernden Prozesse im Zuge der Projektentwicklung belegen zudem, dass es sich Richtprojekt um ein fortschrittliches Beispiel für eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen mit hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten handelt.

Mit dem zweiten Nachtrag wurde in Art. 36 PBG die Möglichkeit geschaffen, dass Sondernutzungspläne mit einer (potenziell) materiellen Zonenplanänderung zusätzlich dem fakultativen Referendum zu unterstellen. Die demokratische Legitimation eines Sondernutzungsplans kann mit diesem zusätzlichen Verfahrensschritt erhöht und einer (Teil-)Änderung der Rahmennutzungsplanung gleichgestellt werden. Aufgrund der potenziell materiellen Abweichungen gegenüber der Rahmennutzungsplanung wird der Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum gemäss Art. 36 PBG unterstellt.

6 TEILSTRASSENPLAN

Integraler Bestandteil des SNP Emseren Süd ist das Gesamtdossier zum «Strassenprojekt Emseren» der CDS Bauingenieure AG. Sämtliche Details sind der entsprechenden Beilage zu entnehmen. Die Verfahren zum SNP resp. Strassenprojekt werden ab der kantonalen Vorprüfung resp. öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 132 PBG koordiniert.

7 VERKEHRSGUTACHTEN

Integraler Bestandteil des SNP Emseren Süd ist das Gesamtdossier zum Verkehrsgutachten der Ingenieurbüro Bieli GmbH vom 27. April 2026 (aktuell noch ausstehend).



8 INTERESSENSABWÄGUNG

8.1 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung. Der Sondernutzungsplan berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan und Gemeinderichtplan.

8.2 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	X
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	X
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG): • Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) • kantonale/ kommunale Schutzobjekte	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	
Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten an mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	X
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	X
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG)	X
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen: • Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) • Gewässerschutzverordnung (GSchV)	X
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	X
Interessen der Grundeigentümerschaft	X



8.3 BEWERTUNG DER RELEVANZ

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
2	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
2	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens
2	Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten an mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten (Art. 3 RPG)
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV)
3	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
3	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG) und Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG)
3	Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)
4	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
4	Interessen der Grundeigentümerschaft

Die Gewichtung der Interessen erfolgt grundsätzlich auf Basis ihrer rechtlichen Stellung im Verhältnis zu den jeweils anderen relevanten Interessen. Basierend auf dem Standort des Plangebiets innerhalb der Bauzone und der vorgesehenen Entwicklung für das Gebiet gemäss kantonaler und kommunaler Richtplanung, werden Interessen betreffend Siedlungen und deren Qualität, Wirtschaftsfaktoren und eine zweckmässige, effiziente Nutzung der vorhandenen Baulandreserven im Sinne der Innenentwicklung und der haushälterischen Bodennutzung höher gewichtet als der Schutz von Natur und Umwelt, respektive der Schutz der natürlichen Lebensgrundlage. Dabei wird das Interesse der Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen wiederum höher gewichtet als die zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten an mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten. Diese Gewichtung basiert auf den hohen Qualitätsansprüchen, die mit der vorliegenden Planung gesichert werden sollen und aufgrund des hohen Nutzens welche Grünflächen und Bäume auf Siedlungsräume haben.

8.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen	Mit dem Bau von kompakten Mehrfamilienhäusern wird das vorhandene Bauland flächensparend genutzt und die Ziele der Innenentwicklung unterstützt. Besonders die Aktivierung der brachliegenden Bauzonenreserve trägt zur Umsetzung dieses Zieles bei. Die hohe Nutzungsdichte der vorliegenden Planung innerhalb der vorhandenen Baulandreserven ermöglicht die Siedlungsentwicklung nach innen. Die hohe Nutzungsdichte wird unter anderem durch eine materielle Abweichung der Regebauweise ermöglicht. Das Interesse der Schaffung von kompakten Siedlungen wird gewahrt. Die Bestandesbauten werden abgerissen und dadurch die aktuelle Ausnutzung markant gesteigert und verbessert. Das Gebiet Emseren ist gemäss den kommunalen Planungsinstrumenten ein zentrales Areal, damit das zu erwartende Bevölkerungswachstum innerhalb der heute rechtskräftig ausgeschiedenen kapazitätsrelevanten Bauzone aufgenommen werden kann. Über den SNP kann eine geordnete Entwicklung dieses, in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse stark fragmentierte,



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	Gebiets sichergestellt und Synergien sinnvoll genutzt werden. An dieser Form der Baulandmobilisierung besteht ein überwiegendes öffentliches resp. kommunales Interesse.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen	Siedlungsinterne Grünflächen und Bäume nehmen insbesondere im urbanen Raum eine zentrale Rolle ein. Zum einen dienen diese den Bewohnenden als Naherholungsraum und zum anderen wirken sich diese positiv auf das Mikroklima, das Wassermanagement und die Luftqualität aus. Auf dem Areal wird mehr als 20% der Aussenanlagen ökologisch hochwertig gestaltet. Die Umgebungsgestaltung unterstützt die Förderung von Grünflächen sowie Bäumen im Siedlungsgebiet und leistet einen Beitrag zur klimaangepassten Raumentwicklung. Um die Umgebung so qualitativ und natürlich wie möglich zu gestalten, ist nur ein Teil des Areals mit der Tiefgarage unterbaut. An vielen Stellen kann der gewachsene Boden erhalten werden.
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen	Die städtebauliche Setzung der Gebäude errichtet einen Lärmriegel und führt zu einer deutlichen Reduktion der Lärmimmissionen in der zweiten Bautiefe und der dahinterliegenden Nachbarschaft. Für die Nachbarschaft sind durch die Gewerbebetriebe keine erhöhten Lärmimmissionen zu erwarten. Durch die geplante Baumreihe wird die Lärmbelastung zudem etwas reduziert.
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens	Die mit hohem Qualitätsstandard geschaffenen Aussenräume und Gemeinschaftsräumen im Plangebiet fördern das soziale Leben der Anwohnerinnen und Anwohner. Zudem können die Aussenräume von den Angestellten des im Plangebiet entstehenden Gewerbes genutzt werden. Damit einhergehend wird das wirtschaftliche Leben dadurch gestärkt und ansprechendes, attraktives Gewerbegebiet geschaffen. Zudem schafft die barrierefreie Zugänglichkeit der Aussen- und Innenräume ein hohes Mass an Inklusion. Durch die Schaffung von attraktiven, barrierefreien Aussenräumen wird die Interaktion aller Nutzungsgruppen gestärkt und das Interesse der Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens wird gewahrt.
Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten an mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten	Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr des Plangebiets ist gegeben, wenn auch mit tiefer ÖV-Güteklasse (D). Der Bahnhof Heerbrugg ist jedoch mit dem Velo in weniger als zehn Minuten erreichbar, welcher sehr gute Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zentren bietet.
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft	Die Planung fügt sich trotz der materiellen Abweichungen zur Regelbauweise adäquat in die bereits von Wohn- und Gewerbe geprägte Umgebung ein, was im Sondernutzungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert und vom Beurteilungsgremium im Workshopverfahren sowie von der Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen bestätigt wurde. Die vorliegende Planung schafft es, eine Brücke zu schlagen zwischen Wohn- und Industrie-, respektive Gewerbegebiet sowie zwischen Naherholungsgebiet und repräsentativen Strassenräumen zwischen Heerbrugg und Au.
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer und Gewässerschutzverordnung	Durch die Höhengliederung der Bauten, kann die Tangierung des Grundwasserleiters minimal gehalten, respektive verhindert werden. Der Nachweis dafür liegt vor und ist in den Querschnitten des Richtprojekts für die vorliegenden Planung festgehalten.
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten	Die vorliegende Planung schafft neue räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft. Durch den hohen Anteil an Gewerbenutzung im Plangebiet werden Möglichkeiten zum Erhalt und der Weiterentwicklung der Wirtschaft in der Gemeinde Au geschaffen.
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum	Die vorliegende Planung tangiert die natürlichen Lebensgrundlagen insbesondere in Bezug auf den Verlust von Grünflächen. Das Plangebiet ist eine massgebende Baulandreserve der Gemeinde Au und u.a. durch die intensive Nutzung dieser kann auf eine kapazitätsrelevante Einzonung verzichtet werden. Dadurch können die natürlichen Lebensgrundlagen an anderer Stelle erhalten und geschützt werden. Im Plangebiet werden min. 20% der Aussenanlagen ökologisch und naturnah gestaltet.
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen	Die vorgesehenen Routen für den Fuss- und Veloverkehr (FVV) führen zu einer Verbesserung des Status quo. Mit den im Sondernutzungsplan gesicherten FVV-Wegen werden neue Durchwegungen im Quartier erstellt und eine untergeordnete Lücke im



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	FVV-Netz der Gemeinde geschlossen. Damit wird eine Durchwegung entlang der Nord-Süd Achse sowie Ost-West Achse ermöglicht. Entsprechend wird die Verbindung der Fährstrasse an die Hauptstrasse sowie Emserenstrasse aufgewertet. Das Interesse kann gewahrt werden.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Die Grundeigentümerschaft ist deckungsgleich mit den Initianten der vorliegenden Planung. Die Entwicklung des Plangebiets liegt im Interesse der entsprechenden Grundeigentümerschaften. Durch die vorliegende Planung wird die Grundlage für die Entwicklungsabsichten sämtlicher Grundeigentümerschaften geschaffen. Die Interessen der Grundeigentümerschaft werden gewahrt.
Interessen Anstösserinnen und Anstösser	Die Nachteile für die Nachbarschaft im Nord-Westen beschränken sich auf einen geringen Umfang. Die erhöhte Ausnützung, die städtebauliche Veränderung sowie der Schattenwurf sind bei Betrachtung des Umfangs der vorliegenden Planung in einem als verhältnismässig zu beurteilenden Rahmen. Die Lärmimmissionen werden für die Nachbarschaft im Nord-Westen durch den im Rahmen der vorliegenden Planung entstehenden Lärmriegel gar reduziert.

Die vorliegende Planung ist aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig, verhältnismässig und sinnvoll zu beurteilen.

Das städtebauliche Grundkonzept wurde über ein Workshopverfahren mit einem qualifizierten Beurteilungsgremium unter Einbezug der Politischen Gemeinde Au ausgelobt. Die Qualitätssicherung im Rahmen der Optimierung des Richtprojekts wurde durch eine enge Begleitung durch das Beurteilungsgremium sowie die kantonale Fachkommission Städtebau sichergestellt. Das finale Richtprojekt wurde von der Fachkommission Städtebau des Kantons St. Gallen für sowohl qualitativ als auch quantitativ den Ansprüchen gerecht werdend beurteilt. Die aus dem Prozess resultierende, vorliegende Planung bietet eine verhältnismässige, qualitativ hochwertige, effiziente Ausnützung der brachliegenden Baulandreserve. Durch die materiellen Abweichungen (vgl. Kapitel 5.8) kann die Fläche optimal genutzt werden. Die vorliegende Planung ermöglicht im Plangebiet eine ortsbaulich sinnvolle und gewinnbringende Nutzung der knappen Ressource Boden und schöpft das Entwicklungspotenzial des Areals vollständig aus.

Das am höchsten gewichteten Interessen der haushälterischen Bodennutzung wird durch die vorliegende Planung gewahrt.

Das hoch gewichtete Interesse an Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen kann durch die vorliegende Planung in hohem Masse erfüllt werden. Der Verlust von Grünflächen im Plangebiet ist nicht dem Projekt und dessen Gestaltung oder Qualität zu schulden, sondern als unumgänglicher Nebeneffekt bei der Mobilisierung von Baulandreserven in diesem Umfang zu beurteilen.

Die Wahrung des hoch gewichteten Interesses der Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen kann im Verhältnis zum Umfang der Planung betrachtet erfüllt werden. Das Interesse der Schonung der Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen kann in hohem Masse gewahrt werden. Der Verlust an Grünfläche und somit natürlicher Lebensgrundlage ist als verhältnismässig zu beurteilen und nicht der Qualität oder der Ausführung der vorliegenden Planung geschuldet. Es ist in brachliegenden Baulandreserven ein konsequent resultierendes Ergebnis aus der Mobilisierung dieser Reserven.

Die zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten an mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten wird bedingt erfüllt. Das Interesse ist in der vorliegenden Planung aufgrund der Lage des Plangebiets in einem in der kommunalen Richtplanung als Entwicklungsgebiet ausgewiesenem Gebiet als nicht massgebender Faktor zu bewerten. Die gute Erreichbarkeit des Bahnhofs Heerbrugg mit dem Velo stützt diese Bewertung. Unabhängig der ÖV-Gütekategorie soll das Gebiet gemäss übergeordneten Planungen entwickelt werden. Damit steht die vorliegende Planung im Einklang.

Die ebenfalls hoch gewichteten Interessen der Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft, der Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens und dem Schutz der Gewässer werden durch die vorliegende Planung gewahrt. Die mässig gewichteten Interessen der Schaffung der räumlichen Voraussetzung für die Wirtschaft, des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Erhalt und die Schaffung von



Rad- und Fusswegen werden gewahrt. Die am tiefsten gewichteten Interessen der Anstösserinnen und Anstösser und der Grundeigentümerschaften werden ebenfalls gewahrt.

Insgesamt steht die vorliegende Planung mit keinem Interesse in ausgeprägtem Konflikt. Die nicht vollumfänglich gewährten Interesse sind ins Verhältnis des Umfangs der Planung und den Standortfaktor des Plangebiets zu setzen. Die potenziell materiellen Abweichungen von der Regelbauweise wahren die Interessen und ermöglichen die Umsetzung eines zeitgemässen Beitrags zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen.

9 FACHKOMMISSION STÄDTEBAU

Das Siegerprojekt aus dem Workshopverfahren wurde im Jahr 2024 bei der kantonalen Fachkommission Städtebau vorgestellt. Nach einem gewinnbringenden Prozess liegt der Schlussbericht vom 28. Mai 2025 vor. Nach Auffassung der Fachkommission Städtebau erfüllt das vorliegende Richtprojekt die erhöhten Anforderungen gemäss Art. 25 PBG.

10 KANTONALE VORPRÜFUNG

Der Sondernutzungsplan Emseren, Au wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom dd. Monat yyyy nimmt das AREG dazu Stellung. Die zwingenden Punkte (Z) werden wie nachfolgend tabellarisch aufgelistet berücksichtigt:

VORPRÜFUNGSBERICHT	UMSETZUNG

11 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Gemeinde Au als zuständige Behörde für das Instrument des Sondernutzungsplan ist gemäss Art. 4 des RPG und gemäss Art. 34 des PBG verpflichtet, die Bevölkerung über die laufende Planung zu informieren und eine geeignete Form der Mitwirkung zu ermöglichen.

Die Bevölkerung der Gemeinde Au wurde bereits im Vorfeld der offiziellen öffentlichen Mitwirkung mehrfach über die Entwicklungsabsichten im Gebiet Emseren informiert.

11.1 MITWIRKUNG RICHTPLANANPASSUNG 2025 / RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

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.



11.2 ÖFFENTLICHE AUFLAGE RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

Die öffentliche Auflage der revidierten Rahmennutzungsplanung hat vom 12. Juni bis 11. Juli 2025 stattgefunden. Im Planungsbericht zur revidierten Rahmennutzungsplanung wurden die angestrebten Umzonungen (vgl. Kap. 3.3.1 / Gebiet Emseren) detailliert beschrieben und in der Folge im Rahmen der Interessenabwägung (vgl. Kap. 7.2.8 / Gebiet Emseren) umfassend abgewogen.

Weiter wurden die Auflageunterlagen mit einem Beilagedossier «Sondernutzungsplan Emseren» ergänzt. Im Beilagedossier wurde ausführlich über den Projektfortschritt und die angestrebte Entwicklung im Gebiet Emseren informiert.

Während der öffentlichen Auflage ist keine Einsprache zum Gebiet Emseren eingegangen.

11.3 MITWIRKUNG SNP EMSEREN SÜD

Die Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde Au wird wie folgt sichergestellt:

- Am 03. Juni 2026 findet ein Informationsanlass zum SNP Emseren Süd statt.
- Die öffentliche Mitwirkung findet vom 04. Juni bis 03. Juli 2026 statt. In diesem Zeitraum können schriftliche Stellungnahmen an den Gemeinderat gerichtet werden.
- Über die anstehende Mitwirkung wurde auf der elektronischen Plattform des Kantons und auf der Webseite der Politischen Gemeinde Au informiert.
- Sämtliche Unterlagen wurden auf der Webseite der Politischen Gemeinde Au publiziert. Alternativ konnten sämtliche Unterlagen im Gemeindehaus eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen XY Stellungnahmen ein. Weitere Details können dem separaten Mitwirkungsbericht (vgl. Beilage XY) entnommen werden.

12 ERLASS GEMEINDERAT

Der Sondernutzungsplan Emseren Süd wurde vom Gemeinderat am tt. Monat JJJJ erlassen.

13 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Der Sondernutzungsplan Emseren Süd, wird gemäss Art. 41 PBG vom tt. Monat JJJJ bis tt. Monat JJJJ während 30 Tage öffentlich aufgelegt.

14 RECHTSVERFAHREN

Gegen den Sondernutzungsplan Emseren Süd wurde Einsprache /keine Einsprache erhoben.



15 FAKULTATIVES REFERENDUM

Der Sondernutzungsplan Emseren Süd wird gemäss Art. 36 PBG und Art. 15 der Gemeindeordnung vom tt. Monat JJJJ bis tt. Monat JJJJ während 40 Tagen dem fakultativen Referendum unterstellt.

Das Referendum wurde / wurde nicht ergriffen.

16 GENEHMIGUNG

Der Sondernutzungsplan Emseren, Au wurde durch das AREG des Kantons St.Gallen am tt. Monat JJJJ genehmigt.

17 REKURSFRIST

Gegen den Genehmigungsentscheid des AREG wurde während der 14-tägigen Rekursfrist ein/kein Rekurs erhoben.

18 VOLLZUG

Der Gemeinderat von Au bestimmt als zuständiges Organ den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns. Vollzug des Sondernutzungsplans Emseren Süd am: tt. Monat JJJJ



19 BEILAGEN

- B1 SONDERNUTZUNGSPLAN EMSEREN SÜD, ERR AG VOM 28. APRIL 2026**
- B2 BESONDERE VORSCHRIFTEN ZUM SNP EMSEREN SÜD, ERR AG VOM 28. APRIL 2026**
- B3 BEILAGEDOSSIER SNP EMSEREN SÜD ZUR AUFLAGE DER REVISION DER RAHMENNUTZUNGSPLANUNG, ERR AG VOM 27. MAI 2025**
- B4 RICHTPROJEKT ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR INKL. NACHWEISE UND KENNZAHLEN, SPIRIG PARTNER AG VOM 27. MÄRZ 2026**
- B5 STRASSENPROJEKT EMSEREN, CDS BAUINGENIEURE AG VOM 27. MÄRZ 2026**
- B6 VERKEHRSGUTACHTEN, INGENIEURBÜRO BIELI GMBH VOM 27. APRIL 2026**
- B7 LÄRMGUTACHTEN, KLICKEN ODER TIPPEN SIE, UM EIN DATUM EINZUGEBEN.**



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Modell Überbauung Emseren Süd.....	2
Abb. 1: Orthofoto Plangebiet.....	5
Abb. 2: Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz.....	8
Abb. 3: Kantonaler Richtplan.....	9
Abb. 4: Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, Konzept der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Au.....	10
Abb. 5: Gemeinderichtplan Au – Richtplananpassung 2025, Teil Siedlung / Landschaft.....	11
Abb. 6: Gemeinderichtplan Au – Richtplananpassung 2025, Verkehr / Infrastruktur.....	12
Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan, Revision.....	13
Abb. 8: Strassenklassierung gemeinde.....	15
Abb. 9: ÖV-Güteklassen und Haltestellen.....	15
Abb. 10: Fuss-, Wander- und Radwege Gemeinde.....	16
Abb. 11: Gefahrenkarte Wasser Kanton St.Gallen.....	17
Abb. 12: Überflutungsereignisse Kanton St.Gallen.....	17
Abb. 13: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss.....	18
Abb. 14: Grundwasserkarte Kanton St.Gallen.....	18
Abb. 15: Gewässerschutzkarte Kanton St.Gallen.....	18
Abb. 16: Strassenlärmbelastungskataster Kanton St.Gallen.....	19
Abb. 17: Sondernutzungsplan Emseren Süd.....	24
Abb. 18: Schematischer Schnitt.....	26
Abb. 19: Schemaplan Abgrabungen.....	32
Abb. 20: Nachweis Abstellplätze.....	32
Abb. 21: Nachweis Spiel- und Begegnungsflächen.....	33
Abb. 22: Nachweis Ökologische Gestaltung.....	33

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Grundeigentümer der betroffenen Parzellen.....	6
Tab. 2: Übersicht übergeordnete Planungen.....	7
Tab. 3: Wichtige thematische Aspekte.....	14
Tab. 4: Gesamthöhe.....	28
Tab. 5: Gebäudehöhe.....	28
Tab. 6: Gebäudelänge.....	29
Tab. 7: Gebäudeabstände innerhalb Perimeter.....	30
Tab. 8: Gebäudeabstände gegen ausserhalb des Perimeters.....	31



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Sr 700, Stand Am 1. Januar 2019)
RPV	Raumplanungsverordnung (SR 700.1, Stand am 01. Juli 2022)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen (sGS731.1, Stand am 01. März 2023)
BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS731.1, Stand am 01. Januar 2015), nur noch bedingt gültig

