



20. November 2008

Gemeinderat
9434 Au

017 **Gemeinde Au: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2008 haben Sie uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Nefenstrasse 1:1'000 vom 11. Februar 2008**
- **Gestaltungsplan Nefenstrasse 1:500 vom 11. Februar 2008**

Grundeigentümer der Parzelle Nr. 969 ist die [REDACTED]. Grundeigentümer der Parzelle Nr. 993 sind [REDACTED]

[REDACTED]. Diese beiden Parzellen liegen nach dem geltenden Zonenplan der Gemeinde Au teilweise in der dreigeschossigen Kernzone K3 und teilweise in der zweigeschossigen Wohnzone W2b. Die Parzelle Nr. 1733 liegt gänzlich in der zweigeschossigen Wohnzone W2b. Grundeigentümer dieser Parzelle ist die [REDACTED].

Auf den drei Parzellen Nrn. 969, 993 und 1733 soll eine Neuüberbauung realisiert werden, welche den städtischen Charakter aufnimmt und den ortsbaulich nötigen Akzent setzt. Um eine solche Überbauung trotz Abweichungen von den Regelbauvorschriften zu realisieren und eine qualitativ gute Lösung mit einer zweckmässigen Erschliessung zu garantieren, wurde ein Gestaltungsplan mit besonderen Vorschriften erarbeitet. Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan wurde ein Teilzonenplan erforderlich.

Durch den Teilzonenplan Nefenstrasse sollen die beiden Parzellen Nrn. 993 und 1733 und der östliche Teil der Parzelle Nr. 969 in die viergeschossige Kernzone K4 aufgezont werden (5013 m²), der westliche Teil der Parzelle Nr. 969 in die Kernzone K3 (1378 m²).

Das Überbauungskonzept sieht eine fünfgeschossige, blockrandähnliche Bebauung entlang der Widnauer Strasse mit einer gemischten Nutzung vor (gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung). Der geplante Längsbaukörper verfügt über eine Höhe von 17.5 m und eine Länge von 107.0 m. Damit ein abgestufter Übergang zur bestehenden Wohnzone (W2b)

entsteht, soll dieser Längsbaukörper gegen Westen dreigeschossig werden, und damit niedriger in Erscheinung treten. Entlang der Widnauer Strasse ist zudem eine Arkade zur Vergrösserung des Fussgängerbereichs und zur Gliederung des Gesamtvolumens geplant. Die Autoabstellplätze werden in einer zentralen Tiefgarage angeordnet. Oberirdische Besucherparkplätze können im Baubereich Regelbauweise sowie als Längsparkplätze entlang der Nefenstrasse erstellt werden. Um einen attraktiven Wohnort zu schaffen, ist im Innenhof eine parkähnliche Anlage für die Bewohner geplant.

Der Elekraweg wird im Gestaltungsplan durch Richtungspunkte gesichert. Sein Verlauf kann im Rahmen der Detailprojektierung noch verschoben werden. An der bezeichneten Stelle ist im Gebäude ein Durchgang für Fussgänger und Velofahrer vorzusehen. Der Durchgang soll mindestens 2 Vollgeschosse hoch und 5 m breit ausgestaltet werden. Mit Schreiben vom 12. September 2007 wurden die beiden Erlasse vorgeprüft.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:


U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie
- Hochbauamt