



A-Post
Gemeinderat Au
Kirchweg 6
Postfach
9434 Au

29. November 2012

Gemeinde Au: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Gestaltungsplan Hauptstrasse / Sonnenstrasse**

Das rund 2'040 m² grosse Planungsgebiet im Zentrum der Gemeinde Au umfasst die Parzellen Nr. 260 und 261 in der dreigeschossigen Dorfkernzone DK3, teilweise liegt es im Ortsbildschutzgebiet. Begrenzt ist es auf der westlichen Seite durch die Hauptstrasse (Kantonsstrasse), auf der nördlichen Seite durch die Sonnenstrasse und auf der östlichen Seite durch die Giessenstrasse.

Gemäss dem architektonischen Konzept ist eine Hofbebauung mit viergeschossigen Baukörpern geplant. Die über eine gemeinsame Erschliessungsfläche verbundenen Bauten orientieren sich an den angrenzenden Strassenzügen und an der südlichen Gebietsabgrenzung. Die Überbauung verfügt über eine gemeinsame Tiefgarage, welche ab der Sonnenstrasse erschlossen wird.

Die Festlegungen des Gestaltungsplans bestimmen die Lage und Stellung der Bauten, die Gebäudetypologie und -volumen, die Hauszugänge sowie die verkehrstechnische Erschliessung (Zugang Tiefgarage). Es werden erhöhte ortsbauliche und architektonische Ansprüche gestellt sowie eine gute Umgebungsgestaltung verlangt (vgl. auch Art. 2, 10 und 11 BVo).

Der Gestaltungsplan Hauptstrasse/Sonnenstrasse wurde am 30. April 2012 vom Gemeinderat erlassen und vom 8. Mai 2012 bis 7. Juni 2012 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind zwei Einsprachen eingegangen, diese wurden aufgrund der Einspracheverhandlungen wieder zurückgezogen.

Vor Abgabe der Vorprüfung, mit Datum vom 1. Februar 2012, fand am 19. Januar 2012, eine Besprechung mit der Gemeinde betreffend Problematik Ortsbildschutz und Gestaltungsplan statt. Folgend wurde, auch auf Anmerkung der kantonalen Fachstellen, ergän-



zend zu vorliegendem Planungsverfahren, ein Konzept Ortszentrum Au erarbeitet und an der Sitzung vom 29. März 2012 besprochen.

Die Hinweise der kantonalen Fachstellen aus der Vorprüfung und den Besprechungen sind teilweise aufgenommen worden, mit Blick auf die Genehmigung des Erlasses bestehen indes noch einige Vorbehalte:

Städtebauliche und architektonische Qualität, Ortsbildschutz

Zentrales Anliegen des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung der wertvollen Gebäudestruktur und –substanz als historisches Zeugnis. Die Geschichte eines Ortes soll ablesbar bleiben, auch für unsere Nachwelt. In Au fehlt ein prägnantes historisches Zentrum. Das entlang der Hauptstrasse gewachsene Dorf ist sehr heterogen und weist wenig charakterbildende Strukturen auf. Die traditionell abgefasste Schutzverordnung kann für die Beurteilung von Bauvorhaben bzw. Eingriffen im Ortsbild nur in sehr beschränktem Mass herangezogen werden. Der Gemeinderat hat deshalb ein Konzept für die Ortsentwicklung erstellen lassen. Es handelt sich um eine Absichtserklärung, welche den Charakter einer Vollzugsanleitung oder -hilfe zur Interpretation der Schutzverordnung hat.

Das nachgereichte Konzept gibt einige Anhaltspunkte und lässt erahnen, wie das vorliegende Projekt in der langfristigen Ortsentwicklung seinen Platz haben könnte. Für die Beurteilung künftiger Projekte und Planungen bleibt es dennoch sehr vage, v.a. ist aber die rechtliche Stellung des Konzepts ungeklärt.

Eine bauliche Verdichtung des Ortskerns ist grundsätzlich denkbar und aus raumplanerischen Überlegungen sogar erstrebenswert. Gebäude und Überbauungen mit hoher Dichte müssen immer aber auch städtebaulich eingebunden und nachbarrechtlich vertretbar sein. Das Hochbauamt beurteilt die an eine Blockrandbebauung anlehrende Typologie im Ortsbild von Au – trotz überdurchschnittlichen architektonischen Qualitäten – nach wie vor als kritisch und hinsichtlich der Dichte an der obersten Grenze. Fragen werfen auch die denkbaren Entwicklungsszenarien gegen Süden auf. Eine Bebauung der schmalen und langen Parzellen zwischen der Hauptstrasse und der Giessenstrasse kann sich negativ auf die Wohnqualität in der geplanten Überbauung auswirken.

Die für einen Gestaltungsplan nach Art. 28 BauG erforderliche städtebaulich vorzügliche Gestaltung kann deshalb nur unter Wahrung des der politischen Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes attestiert werden, u.a. weil das Projekt vergleichsweise gute architektonische Qualitäten aufweist. Um die Beurteilung künftiger Bau- und Planungsvorhaben zu erleichtern und (gerade im Ortsbildschutzgebiet) die Rechtssicherheit auch für Bauwillige zu verbessern, empfehlen wir dringend, die Schutzverordnung zu überprüfen und die Schutzziele zu präzisieren. Wir empfehlen auch, z.B. im Rahmen einer Masterplanung welche den Status eines Richtplans erhalten könnte, konkrete Ziele für die Ortsentwicklung zu formulieren (Gebäudetypologie, Gestaltungsrichtlinien für Gebäude und öffentlichen Raum, etc.).

Naturgefahren

Die Fachstelle Naturgefahren im Tiefbauamt stellt fest, dass der Schutz (entgegen den Ausführungen im Planungsbericht) auch gegenüber einem 300-jährlichen Hochwasser mit



permanenten Objektschutzmassnahmen gewährleistet werden muss – nicht nur mit temporären Massnahmen. Im Baubewilligungsverfahren sind konkreten Objektschutzmassnahmen aufzuzeigen (z.B. Einhalten einer Hochwasserschutzkote). Wir empfehlen der Bauherrschaft, die notwendigen Vorkehrungen frühzeitig auch mit der GVA abzusprechen.

Landerwerb Bushaltestelle

Der Kanton St. Gallen beabsichtigt, wie vorab mit den Beteiligten besprochen, für den Neubau der Bushaltestelle und die sicherheitstechnische Verbesserung der Fussgängerquerung einen Landerwerb zu tätigen. Kontaktperson ist das Tiefbauamt, Herr Ralf Bürki (Tel. 058/229 31 60).

Gewässerschutz, Kataster der belasteten Standorte

Die vom Amt für Umweltschutz und Energie mit dem Vorprüfungsbericht vom 1. Februar 2012 abgegebenen Hinweise zum Gewässerschutz bzw. zum Kataster der belasteten Standorte sind zu beachten.

Die Schwierigkeiten für die städtebauliche und denkmalpflegerische Beurteilung von Bauprojekten und Planerlassen – insbesondere im Ortsbildschutzgebiet – wurden mit dem Gemeindepräsidenten am 13. November 2012 nochmals besprochen. Wir empfehlen der Gemeinde dringend, die Schutzverordnung zu überprüfen und die Schutzziele zu präzisieren. Im Hinblick auf noch folgende Baubewilligungs- und Planverfahren, ist die anzustrebende Entwicklung des Ortskerns, beispielsweise mit einer behördenverbindlicher Richtplanung (z.B. Teilrichtplan Ortskern Au), aufzuzeigen.

Aufgrund der städtebaulichen Vorbehalte bzw. der ungenügenden Grundlagen für eine Beurteilung, kann der Erlass im Sinne der vorgängigen Erwägungen, nur in Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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

Baudepartement:

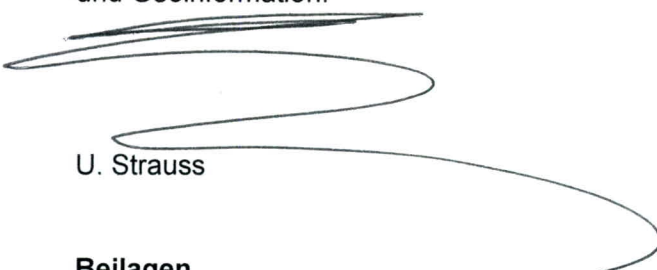
1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen und in Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'400.--.

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.



Freundliche Grüße

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. genehmigter Planerlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. genehmigter Planerlass)
- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt und Energie
- Denkmalpflege
- Hochbauamt