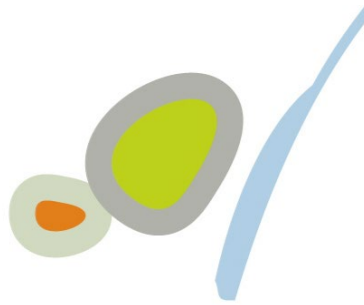


GEMEINDE
AU



Projekt Nr. 011.1.045

28. August 2023

Sondernutzungsplan 1. Änderung Gestaltungsplan Markt- strasse Süd, Heerbrugg

Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkung

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

Inhalt

1	Ausgangslage	6
1.1	Planungsgebiet	6
1.2	Anlass und Zweck der Planung	6
2	Planungsablauf	7
3	Planungsgrundlagen	8
3.1	Raumkonzept Kanton St.Gallen	8
3.2	Kantonale Richtplanung	8
3.3	Agglomerationsprogramm Rheintal (4. Generation).....	9
3.4	Kommunale Richtplanung	9
3.5	Kommunale Nutzungsplanung	9
3.6	Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg.....	9
4	Wichtige thematische Aspekte	10
4.1	Naturgefahren	10
4.2	Gewässerschutz.....	10
4.3	Strassenklassierung	10
4.4	ÖV-Erschliessung	11
4.5	Nicht ionisierende Strahlung	11
5	Schattenstudie	12
6	Projektbesrieb	14
7	Sondernutzungsplan	15
7.1	Allgemeine Bestimmungen.....	15
7.2	Erschliessung und Parkierung.....	15
7.3	Überbauung	15
7.4	Nutzung.....	16
7.5	Begrünung, Energie und Nachhaltigkeit.....	16
7.6	Umgebung.....	17
7.7	Verschiedenes	17
8	Interessenabwägung	18
8.1	Ermittlung der relevanten Interessen	18
8.2	Bewertung der Interessen	18
8.3	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung.....	20
8.4	Auswirkungen auf die ermittelten Interessen.....	20
8.5	Fazit der Interessensabwägung	21
9	Fachkommission Städtebau	21

10	Kantonale Vorprüfung	22
11	Information und Mitwirkung	23
12	Erlass Gemeinderat	23
13	Öffentliche Auflage	23
14	Rechtsverfahren	23
15	Genehmigung	24
16	Rekursfrist	24
17	Vollzug	24
18	Anhang	25
18.1	SNP 1. Änderung GSP Marktstrasse Süd, Heerbrugg	25
18.2	Besondere Vorschriften zum SNP 1. Änderung GSP Marktstrasse Süd	25
18.3	Schattenstudie Ellipse Heerbrugg, ERR Raumplaner AG	25
18.4	Beilagedossier, verschiedene Fachplanende.....	25
18.5	Bericht Fachkommission Städtebau Kanton St. Gallen.....	25

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets	6
Abbildung 2: Vergleich Dauerschatten Sommer / Winter.....	12

Tabellen

Tabelle 1: Tangierte Raumplanungsziele und Instrumente	8
Tabelle 2: Tangierte thematische Aspekte	10
Tabelle 3: Ermittlung der relevanten Interessen	18
Tabelle 4: Bewertung der Interessen.....	18
Tabelle 5: Auswirkungen auf die ermittelten Interessen	20

Glossar

Gesetzliche Grundlagen

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR700, Stand 01. Januar 2019)
RPV	Raumplanungsverordnung (SR700.1, Stand 01. Juli 2022)
BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS731.1, Stand: 01. Januar 2015), nur noch bedingt gültig
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen (sGS731.1, Stand: 01. März 2023)

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich angrenzend an den Bahnhof Heerbrugg, in der politischen Gemeinde Au. Es umfasst ein bereits bestehendes Gebäude (Assek.-Nr. 2782), wobei dieses 2008 konstruiert wurde und in der Parzelle Nr. 1866 aufzufinden ist. Die totale Fläche des Grundstücks umfasst 1'945 m² und ist aufgrund der Lage Teil des Zentrum Heerbruggs. Gemäss des rechtskräftigen Zonenplan ist das Grundstück in einer Kernzone K4 angesiedelt. Dabei wird der Sockel des Gebäudes gewerblich genutzt, während die Geschosse darüber (Ellipse) einer Wohnnutzung dienen. Drei Seiten des Gebäudes werden durch gewerbliche Nutzungen begrenzt. Im Süden ist der Bahnhof Heerbrugg das begrenzende Element.



Abbildung 1:
Lage des
Planungsgebiets

geoportal.ch
Zugriff:
28.11.2022

1.2 Anlass und Zweck der Planung

Der Auslöser der Planung ist die Tatsache, dass die Eigentümerschaft dieser Liegenschaft eine Aufwertung in städtebaulicher, ökonomischer und gesellschaftlicher Hinsicht realisieren möchte, da die aktuelle Situation aufgrund einer hohen Mieterfluktuation für die Eigentümerschaft unbefriedigend ist. Deshalb soll die bestehende Baute mit einer Ringkonstruktion ergänzt werden. Diese Konstruktion ermöglicht sowohl den Anbau von Balkonen und bietet zusätzlich die Möglichkeit für eine extensive Begrünung der Fassade. Zusätzlich wird auch der Sockel aufgewertet, um eine höhere Aufenthaltsqualität mit adäquaten Sitz- und Schattenmöglichkeiten zu schaffen. Der Eigenstromerzeugung und der Dachbegrünung wird ebenfalls eine grosse Beachtung geschenkt. Von diesem Vorhaben wird nur die Parzelle Nr. 1866 betroffen sein.

Der vorliegende Bericht erläutert, wie die Bestimmungen gemäss Art. 47 RPV bei der Erarbeitung dieses Sondernutzungsplans (SNP) berücksichtigt wurden. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes ist eine angemessene, mit hohen Anforderungen verbundene, Konstruktion notwendig. Sie muss der Zentrumsfunktion von Heerbrugg gerecht werden, sich nahtlos in das Stadtbild einfügen und soll eine Vorreiterrolle in Sachen Begrünung erfüllen.

In diesem Planungsgebiet herrscht bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 2005 vor. Da die geplanten Aufwertungen, über die im Jahr 2005 definierten Bestimmungen hinaus gehen, ist eine Modifikation des aktuell geltenden Gestaltungsplan von Nöten.

2 Planungsablauf

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- | | |
|---|----------------------|
| • Projektvorstellung Fachkommission Städtebau | Januar 2023 |
| • Vorprüfung durch den Kanton | ab Juli 2023 |
| • Erlass durch Gemeinderat | anschliessend |
| • Öffentliche Planaufgabe | anschliessend |
| • <i>Ggf. Rechtsmittelverfahren</i> | <i>anschliessend</i> |
| • Genehmigung durch das AREG | anschliessend |
| • <i>Ggf. Rekursverfahren</i> | <i>anschliessend</i> |
| • Invollzugsetzung durch den Gemeinderat | anschliessend |

3 Planungsgrundlagen

Folgende Tabelle zeigt, welche übergeordneten raumplanerischen Ziele und Instrumente von der vorliegenden Planung tangiert werden:

Raumplanerische Ziele und Instrumente	Tangiert	Nicht tangiert
Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG	X	
Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)		X
Raumkonzept Kanton St.Gallen	X	
Kantonaler Richtplan	X	
Agglomerationsprogramm Rheintal (4. Generation)	X	
Kommunaler Richtplan	X	
Kommunale Nutzungsplanung	X	
Kommunale Schutzverordnung (in Revision)		X

Tabelle 1:
Tangierte Raumplanungsziele und Instrumente

3.1 Raumkonzept Kanton St.Gallen

Gemäss dem Raumkonzept stellt Heerbrugg in der Gemeinde Au ein Regionalzentrum dar. Als solche definierten Zentren besitzen eine regionale Anziehung. Derweil sind sie mit den wichtigsten Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Kultur, Politik und Verkehr ausgestattet. Massgebend ist dabei auch der Fokus hinsichtlich der Innenentwicklung Wohnen und Arbeiten. Infolge von begrenzt verfügbaren Flächen steht eine qualitätsvolle und durchdachte Innenentwicklung in solchen Regionalzentren im Mittelpunkt.

Zusätzlich dazu ist die Gemeinde Au als «Urbaner Verdichtungsraum» klassifiziert. Damit gehen mitunter folgende zwei zentrale Aspekte einher:

- Qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung durch verdichtete Wohn- und Mischquartiere ermöglichen
- Potenziale des Hochhausbaus stärker nutzen

Diese zwei Aspekte werden bei dieser Entwicklung berücksichtigt und das Projekt steht somit im Einklang mit der übergeordneten raumplanerischen Strategie des Raumkonzepts.

3.2 Kantonale Richtplanung

Gemäss dem kantonalen Richtplan (S13) verfügen zentrumsnahe Bahnareale in der Regel über ungenutzte oder unternutzte Nutzungsreserven. Der Fokus liegt hierbei vor allem auf den engen Perimetern des Bahnareals. Insofern wird durch die geplante Aufwertung des bestehenden Gebäudes die im kantonalen Richtplan vorgegebene Strategie umgesetzt.

3.3 Agglomerationsprogramm Rheintal (4. Generation)

Die Parzelle befindet sich in der Region St.Galler Rheintal. Gemäss dem Agglomerationsprogramm Rheintal (4. Generation) besitzt das Bahnhofsgebiet Heerbrugg Verdichtungspotenzial. Der Standort stellt somit einen wichtigen multifunktionalen Ort im Siedlungsgefüge dar. Insbesondere, da am Bahnhof Heerbrugg ein historischer Ortskern vorhanden ist. Nichtsdestotrotz weist das Gebiet eine hohe Dichte auf.

Das Agglomerationsprogramm fügt ausserdem hinzu, dass in der Nähe von Bahnhofarealen Entwicklungsschwerpunkte für Wohn-/ Mischnutzungen vorherrschen. Das bestehende Gebäude weist im Sockel bereits eine adäquate Mischnutzung auf, währenddessen mit der Aufwertung der Wohnungen mit Balkonen eine bessere Wohnqualität bereitgestellt wird.

3.4 Kommunale Richtplanung

Das Planungsgebiet ist nach dem kommunalen Richtplan einem Umstrukturierungsgebiet zugeordnet. Die Gemeinde verfolgt in diesem Gebiet folgende Ziele:

- (i) Steigerung der Attraktivität,
- (ii) Erhöhung der Freiraumqualität,
- (iii) bauliche Entwicklung,
- (iv) neue Nutzungsformen,
- (v) Innenverdichtung.

Dieses Projekt erfüllt direkt die ersten drei Ziele (i, ii und iii), während die letzten beiden Ziele (iv und v) bereits mit dem aktuellen Gebäude umgesetzt wurden, indem der Sockel des Gebäudes gewerblich genutzt wird und mehr Wohnraum für die innere Verdichtung zur Verfügung steht als zuvor.

Hinzu kommt, dass das Bahnhofsgebiet Heerbrugg sowohl von grosser strategischer Bedeutung ist, sowie auch den wichtigsten Verkehrsknotenpunkt im Mittelrheintal darstellt. Das liegt an seiner Nähe und der damit verbundenen Vernetzung mit den Nachbargemeinden Balgach, Berneck und Widnau. Es gilt also einerseits die Zentrumsfunktion des Gebiets zu erhalten und zu fördern, andererseits ist eine Gesamtbetrachtung über die Gemeindegrenzen hinaus notwendig.

3.5 Kommunale Nutzungsplanung

Gemäss des rechtskräftigen Zonenplan der politischen Gemeinde Au ist das Grundstück in einer Kernzone K4 angesiedelt.

3.6 Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg

Art. 69 BauG besagt, dass Hochhäuser (Bauten, die eine Gesamthöhe von 25 Meter übersteigen) Sondernutzungsplanpflichtig sind. Da dies bei diesem Gebäude der Fall ist, braucht die

geplante städtebauliche Aufwertung an der Fassade eine Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans. Die Grundlage dieser Änderung stellt der Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg (Entscheid-Nr. 2005-1761) aus dem Jahr 2005 dar.

Der Sondernutzungsplan regelt die Bestandesbaute (Assek.-Nr. 2782), ändert den bestehenden Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg und sichert eine zweckmässige Erweiterung des bestehenden Gebäudes (Baubereich Ring) sowie der Sockelnutzung.

4 Wichtige thematische Aspekte

Folgende Tabelle zeigt, welche thematischen Aspekte von der vorliegenden Planung tangiert werden:

Thematik	Tangiert	Nicht tangiert
Naturgefahren	X	
Gewässerraum		X
Gewässerschutz	X	
Strassenklassierung	X	
ÖV-Erschliessung	X	
Nicht ionisierende Strahlung	X	
Fruchtfolgefleichen		X
Altlasten		X
Wald		X
Zusätzliche Lärmbelastung		X

Tabelle 2:
Tangierte thematische Aspekte

4.1 Naturgefahren

Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte herrscht in diesem Planungsgebiet eine Restgefahr seitens Wassergefahren vor. Bezüglich Rutsch-, Lawinen- oder Sturzgefahren ist dieses Grundstück jedoch nicht gefährdet.

4.2 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet wird mit dem Gewässerschutzbereich Au überlagert.

4.3 Strassenklassierung

Über eine Gemeindestrasse 1. Klasse ist das Grundstück an das übergeordnete Strassennetz angebunden.

4.4 ÖV-Erschliessung

Das Planungsgebiet befindet sich aufgrund der direkten Nähe zum Bahnhof Heerbrugg in der ÖV-Güteklasse A. Es ist damit hervorragend mit dem ÖV erschlossen.

4.5 Nicht ionisierende Strahlung

In einer benachbarten Parzelle (Parzelle-Nr. 858) existiert eine Mobilfunkantenne mit 4G und 5G-Konnektivität. Die emittierte Strahlung wird als sehr schwach eingestuft, weshalb diese Antenne für dieses Projekt keinen Einfluss spielt.

5 Schattenstudie

Ein zentraler Aspekt dieser Änderung des Gestaltungsplanes Marktstrasse Süd, Heerbrugg besteht im neuen Schattenwurf des Gebäudes. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurde eine Schattenstudie in Anlehnung an die Vorgaben von Art. 105 PBG erstellt. Dabei wird zwischen dem Schatten im Winter und Sommer aufgrund der Achsenneigung der Erde und den damit einhergehenden unterschiedlichen Längen der Sonneneinstrahlung unterschieden. Als mittlerer Sommertag gilt der 13. August, wobei Einzelschatten von 07:00 bis 20:00 Uhr anfällt. Dauerschatten wird dabei während drei Stunden jeweils am Morgen und am Nachmittag geworfen. Der 03. November gilt als mittlerer Wintertag mit Einzelschatten von 08:00 bis 16:00 Uhr und 2.5 Stunden Dauerschatten. Die gesamte Schattenstudie liegt diesem Bericht als Anhang (vgl. Kapitel 18.3) bei.

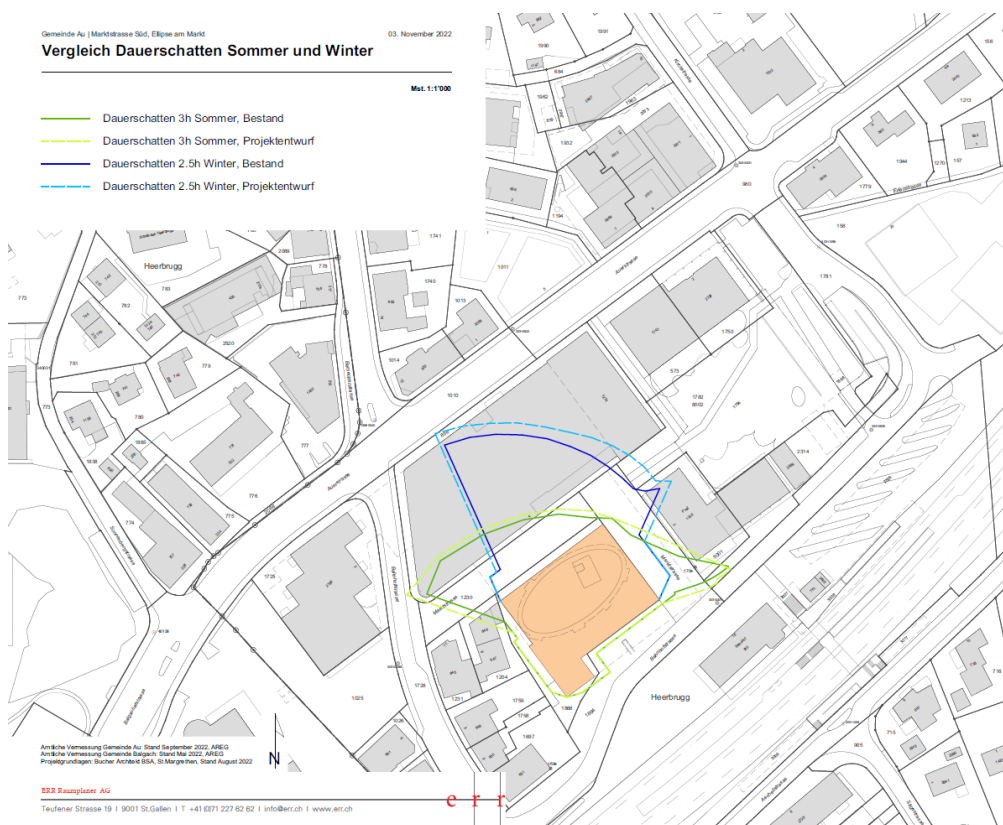


Abbildung 2:
Vergleich Dauerschatten Sommer / Winter
ERR Raumplaner
AG (2022)

Aus dieser Schattenstudie resultiert, dass sich die Mehrbelastung weder im Sommer noch im Winter ausschlaggebend verändert und die Abweichungen zum Bestand somit minim sind. Diese Veränderung ist ausserdem nicht massgebend, da die Mehrbelastung grösstenteils auf

die Parzelle-Nr. 858 fällt, in der sich ein Einkaufszentrum befindet. Die Liegenschaft östlich des Gebäudes (Parzellen-Nr. 5001) wird nur unwesentlich tangiert.

Zusammenfassend erzeugt der neue durch die Entwicklung entstehende Schattenwurf nur eine minimale Mehrbelastung und kann somit vernachlässigt werden.

6 Projektbeschreibung

Das Einkaufszentrum Am Markt im Herzen von Heerbrugg bietet nicht nur Platz für Wohnen und Arbeiten, sondern ist auch ein Ort der Begegnung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet von Heerbrugg. Zusammen mit dem Bahnhof bildet das Zentrum Heerbrugg eine Drehscheibe für das Mittelhaut. Nebst den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten beinhaltet das Zentrum auch Banken, Postgebäude, Fitness-Center, Arztpraxen und Therapiezentren. Auf der verkehrsfreien Marktstrasse finden vielbesuchte Veranstaltungen und Märkte statt. Das vielfältige Angebot wird durch den Schmidheiny-Spielpark im Nordosten ergänzt.

Inmitten dieses Zentrums ragt die regional prominente Ellipse empor und erzeugt eine wiedererkennbare Baute. Mitunter deshalb wird eine besonders sorgfältige städtebauliche Erscheinung angestrebt, mit dem Ziel eine hervorragende Wirkung dieses exponierten Gebäudes in der Nah- und Fernsicht zu erzeugen. Über dem Sockelgeschoss ist die Ellipse als Wohngebäude konzipiert und bietet attraktives Wohnen im Zentrum. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass durch den fehlenden privaten Aussenraum die Vermietung der Wohneinheiten als sehr schwierig ausfällt und dies deshalb zu einer hohen Fluktuation bei den Mietenden führt. Mit der architektonischen und freiräumlichen Neuinterpretation wird dem Wahrzeichen von Heerbrugg in mehrfacher Hinsicht zu neuer Strahlkraft verholfen. Das Flachdach über dem Eingangsgeschoss wird gegenüber dem Ist-Zustand markant aufgewertet und sowohl den Bewohnenden als auch Arbeitenden als Erholungsraum, Treffpunkt sowie Spielplatz im Grünen dienen. Die heute eintönige Dachbegrünung wird von einer intensiven Dachbegrünung abgelöst. Weiter laden zwei Pavillonbauten mit gedeckten Aussenräumen inmitten der Begrünung zum Verweilen ein. Durch das offene Erscheinungsbild fügen sich diese zurückhaltend ins Siedlungsbild ein. Die Dachflächen werden zudem konsequent zur Eigenstromerzeugung aus Sonnenenergie und Sammlung von Meteorwasser genutzt.

Der Ellipse selbst wird ein umspannender Ring vorgesetzt, welcher die Basis für verschiedene Nutzungen legt und massgeblich zur architektonischen Neuinterpretation des Bauwerks beiträgt. Die Wohnungen erhalten damit eine umlaufende Ringschicht und vorstehende, grosse gedeckte Balkone. Die filigrane, vorgebaute Metallkonstruktion wird mit zahlreichen Pflanzentrögen ausgestattet und dient gleichzeitig als Zugang für Unterhaltsarbeiten. Damit wird ausserdem sichergestellt, dass der Unterhalt nicht durch die Wohnungen erfolgen muss. Eine Vielzahl von unterschiedlichen standortgerechten, klimarobusten und einheimischen Pflanzen, Blumen und Sträuchern begrünen die Fassade, beschatten die Ringbalkone und stellen über den gesamten Jahresverlauf eine optisch ansprechende Wirkung sicher. Das Meteorwasser der Balkone wird gesammelt und zur Bewässerung der Pflanztrögen verwendet. Die umlaufenden Brüstungen erhalten halbtransparente, verglaste Solarmodule.

7 Sondernutzungsplan

7.1 Allgemeine Bestimmungen

Die Grundlage für den Bau der Ellipse am Markt, Heerbrugg bildet der Gestaltungsplan Marktstrasse Süd aus dem Jahr 2005. Da dieses Projekt eine Änderung dieses Gestaltungsplan vorsieht, liegt der Fokus in diesem Kapitel nur auf den Änderungen, welche in Bezug zum ursprünglichen Gestaltungsplan entweder gestrichen, geändert oder neu hinzugefügt werden.

Im Sondernutzungsplan wird zwischen festlegenden und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Die im Plan als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die richtungsgebenden Elemente (insbesondere Hinweise und Beilagepläne) dienen als Richtlinie beziehungsweise Erläuterung.

7.2 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Planungsgebiets für alle Verkehrsteilnehmenden erfolgt ab der südlich verlaufenden Bahnhofstrasse über den entsprechend gekennzeichneten Erschliessungsbereich. Da es sich um eine Änderung des bestehenden Gestaltungsplans handelt und sich die Situation bezüglich Erschliessung und Parkierung nicht verändert, werden diesbezüglich auch keine neuen Bestimmungen oder Anpassungen erstellt.

7.3 Überbauung

Einleitend werden mit Art. 5 die Grundflächen Baubereiche geregelt, welche für alle nachfolgenden Artikel zu den verschiedenen Baubereichen von Relevanz sind. Konkret sind dies folgende Aspekte:

- Maximale Gebäudehöhe
- Anzahl Vollgeschosse

Die Grundflächen Baubereiche legen die Lage und Stellung sowie die maximal zulässige, horizontale und vertikale Ausdehnung der Bauten fest. Überschreitungen der Baubereiche und der vorgegebenen Masse durch Hauptbauten sind nicht zulässig.

Im Baubereich Ring wird konkret definiert, dass dieser nur zur Errichtung von Balkonen sowie der Sicherung des Zuganges für Unterhaltsarbeiten dient. Aufgrund der exponierten und dominanten Position beim Bahnhof – aber auch der Höhe des Gebäudes – existieren gestalterische Vorgaben für den Ring. Sowohl der Ring wie auch die Konstruktion müssen eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen, wobei insbesondere die Fernwirkung sowie die Wirkung aus der Fussgängerzone im Fokus stehen. Insofern müssen die anzubringenden Photovoltaik-Anlagen eine einheitliche, farblich abgestimmte Wirkung kreieren. Die Bestimmungen regeln zudem auch das umfassende Webnet. Diesbezüglich muss Maschengrösse, Durchlässigkeit (optisch) und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen und für die Bewohnenden ein

gutes Aufenthaltsklima resultieren. Weitere Details werden im Baubewilligungsverfahren mittels eines umfassenden Material- und Farbkonzept festgelegt.

Bestandteil der Änderung ist ebenfalls die Integration von Bestimmungen die Sockelnutzung betreffend. Der Baubereich Pavillon sichert die Flächen, welche der Errichtung von seitlich schliessbaren Pavillons in transparenter und feingliedriger Bauweise dienen. Diese sollen es Bewohnenden sowie Arbeitnehmenden ermöglichen, auf dem Sockel bei diversen meteorologischen Bedingungen und Jahreszeiten verweilen zu können.

7.4 Nutzung

Auch bei der Nutzung finden die Bestimmungen der Sockel betreffend Einhalt. Ein attraktiver Begegnungsbereich ist auf dem Sockel zu erstellen, welcher hochwertig zu bestücken, zu gestalten und zu unterhalten ist, so dass dieser den Bedürfnissen der Nutzenden entspricht. Aufgrund der Exposition ist insbesondere auf eine ausreichende Beschattung zu achten. Dies wird mit dem Baubereich Pavillon sichergestellt. Weitere Details werden im Baubewilligungsverfahren mittels eines umfassenden Konzepts des Begegnungsbereichs festgelegt.

7.5 Begrünung, Energie und Nachhaltigkeit

Die Fassadenaufwertung soll nachhaltig und technisch fortschrittlich sein. Deswegen sind Begrünungen, Eigenstromerzeugung und Nachhaltigkeit massgebende Thematiken. Da dieses Gebäude ein Vorzeigeprojekt für sowohl die nähere Umgebung als auch die Region darstellen möchte, wurde die Dach- und Fassadenbegrünung, die Eigenstromerzeugung und die Retention von Meteorwasser geregelt.

Betreffend die Dachbegrünung wird die ökologisch wirksame Begrünung nach Anforderungen der entsprechenden SIA-Norm vorgeschrieben. Weiter muss die Fassade mit Grünelementen versehen werden, wobei die Bepflanzung in angemessener Anzahl und mit standortgerechten, klimarobusten und einheimischen Arten zu erfolgen hat. Dabei dürfen keine invasiven Neophyten verwendet und über den gesamten Jahresverlauf muss mit der Bepflanzung eine optisch ansprechende Wirkung erzielt werden. Die Förderung der örtlichen Ökologie, deren Vernetzung mit der Umgebung sowie dem ökologischen Ausgleich werden damit sichergestellt. Zusätzlich wird unter anderem der exponierten Nah- und Fernsicht und deren Erscheinungsbild Rechnung getragen. Demzufolge wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein umfassendes Begrünungs- und Unterhaltskonzept verlangt.

Weiter wird auf dem Flachdach der Ellipse und der Dachflächen der Pavillons die Eigenstromerzeugung aus Sonnenenergie verlangt. Besonders bei den Pavillons können Synergien genutzt werden, indem einerseits Schatten gewährleistet, während gleichzeitig die Sonnenenergie gesammelt werden kann. Zusätzlich dazu wird geregelt, dass das Webnet und die Balkone nur bis auf Höhe der Absturzsicherung für die Eigenstromerzeugung aus Sonnenenergie zu nutzen ist. Dies mit dem Gedanken, dass die Sicht für die Bewohnenden frei von Photovoltaik-Panelen sein muss. Dementsprechend muss im Baubewilligungsverfahren ein umfassendes Energiekonzept eingereicht werden.

Die Möglichkeiten der örtlichen Retention von Meteorwasser sind ausserdem auszuschöpfen, wobei das anfallende Meteorwasser für die örtliche Bewässerung verwendet wird. Demzufolge wird im Baubewilligungsverfahren ein umfassendes Meteorwasserkonzept erstellt.

7.6 Umgebung

Für die Bewohnenden der Ellipse wie auch Passanten rund um den Bahnhof Heerbrugg ist eine hochwertige Aussenraumgestaltung mit entsprechender Infrastruktur ein wichtiges Bedürfnis und wesentlicher Bestandteil einer hohen Wohn-/ respektive Aufenthaltsqualität. Demzufolge ist die Umgebung so zu gestalten, dass eine hohe architektonische und freiräumliche Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gestaltung hat nach einem einheitlichen, auf die bauliche Situation sowie angrenzende Strassenraumgestaltung abgestimmten Konzept zu erfolgen. Dabei wird der Fokus konkret auf die Einfügung ins Stadtbild und die Vorreiterrolle betreffend die Begrünung gelegt. Das Projekt hat auf die unmittelbare Umgebung kaum einen Einfluss. Die bereits im rechtskräftigen Gestaltungsplan Marktstrasse Süd vorgesehenen Baumpflanzungen an der Bahnhofstrasse wurde nie umgesetzt, sollen jetzt aber nachgeholt werden.

7.7 Verschiedenes

Weiter wird im Sondernutzungsplan geregelt, dass der Begegnungsbereich und die Begrünung durch die Grundeigentümerschaft zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Unterhaltspflicht wird in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Grundeigentümerschaft und der politischen Gemeinde gemäss Art. 65 PBG vereinbart.

Der vorliegende Sondernutzungsplan 1. Änderung ändert schlussendlich innerhalb der «Umgrenzung Plangebiet» den Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg (Entscheid-Nr. 2005-1761) aus dem Jahr 2005 und tritt nach der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation mit Invollzugsetzung durch den Gemeinderat in Rechtskraft.

8 Interessenabwägung

8.1 Ermittlung der relevanten Interessen

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

Untersuchte Interessen	relevant	Tabelle 3: Ermittlung der relevanten Interessen
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X	
Raumkonzept Kanton St.Gallen	X	
Interessen der Grundeigentümerschaft (Wohnhygiene)	X	
Interessen der Nachbarschaft (Schattenwurf)	X	

8.2 Bewertung der Interessen

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

Rangfolge	Untersuchte Interessen	Tabelle 4: Bewertung der Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	
1	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	
1	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	
2	Raumkonzept Kanton St.Gallen	
3	Interessen der Grundeigentümerschaft	
3	Interessen der Nachbarschaft	

Bei der vorliegenden Planung stehen sich grundsätzlich zwei entgegengesetzte private Interessen gegenüber: einerseits beabsichtigt die Eigentümerschaft die Optimierung eines bestehenden Gebäudes sowie die Verbesserung der Wohnhygiene für Bewohnende und andererseits stört sich die Nachbarschaft an der städtebaulichen Veränderung sowie dem damit einhergehenden erhöhten Schattenwurf.

Das Interesse der Bauherrschaft an der Optimierung des Bestandes und der Verbesserung der Wohnhygiene wird durch Bundesinteressen gefordert und unterstützt. Konkret durch die Vorgaben und Grundsätze des RPG, dass gemäss:

- i. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, unter der Berücksichtigung einer angemessene Wohnqualität.
- ii. Art. 1 Abs. 2 lit. b kompakte Siedlungen zu schaffen sind.
- iii. Art. 3 Abs. 2 lit. b Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen sollen.
- iv. Art. 3 Abs. 3 lit. e Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen.

Insbesondere das Interesse der Grundeigentümerschaft das Gebäude mit einer Balkonanlage zu erweitern und somit sowohl die Wohnhygiene der Mietwohnungen deutlich aufzuwerten als auch die Möglichkeit die Fassade zu begrünen und für die Eigenstromerzeugung durch Sonnenenergie zu nutzen, unterstützen die oben erwähnten bundesrechtlichen Vorgaben und Grundsätze. Ausserdem trägt die Verbesserung der Wohnhygiene zu einer längeren Verweildauer der Mietenden bei. Insofern wird damit die Wohnqualität an einem mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Standort wie dem Bahnhof Heerbrugg deutlich verbessert und attraktiver gestaltet. Unterstützt wird dieses Vorhaben ebenfalls durch das Raumkonzept des Kantons St.Gallen, welches fordert, das Potenzial von Hochhäusern zu nutzen. Gerade mit einem solchen Projekt wird das Potenzial eines bestehenden Gebäudes noch weiter ausgeschöpft und auch in dieser Hinsicht eine Vorreiterrolle eingenommen.

Darüber hinaus werden die Ökologie, der ökologische Ausgleich, die lokale Biodiversität und deren Vernetzung durch die Fassadenbegrünung stärker in den Vordergrund gerückt. Davon profitieren alle Beteiligten, da einerseits die Pflanzen in einer kahlen Umgebung mehr Raum einnehmen, die Bevölkerung und Passanten weiter eine hervorragende städtebauliche Wirkung erleben, sich das exponierte Gebäude in der Nah- und Fernsicht besser in das Stadtbild einfügt, die Vorreiterrolle in Bezug auf Begrünung wahrgenommen und zudem die Hitze besser eingedämmt wird.

Weitere Synergien, welche mit diesem Projekt gleichzeitig umgesetzt werden, sind:

- Aufwertung Begegnungsbereich Bewohnende / Angestellte
- Meteorwasserretention / Umsetzung Konzept Schwammstadt
- Eigenstromerzeugung durch Sonnenenergie
- Fokus auf Ökologie und ökologischem Ausgleich
- Neuer architektonischer Ausdruck

Zudem trägt dieses Projekt – neben den bereits genannten Dimensionen – auch zur Klimapolitik des Bundes und dem Netto-Null-Ziel 2050 bei.

Demgegenüber steht das Interesse der Nachbarschaft. Diese wünscht keinen zusätzlichen Schattenwurf durch die Erweiterung des Gebäudes mit der Balkonanlage. Um dieser Veränderung Rechnung zu tragen, wurde eine Schattenstudie erstellt. Die nach den Vorgaben des PBG (Art. 105) erstellte Schattenstudie (siehe Kapitel 5) kommt zum Schluss, dass sich die Mehrbelastung weder im Sommer noch im Winter ausschlaggebend verändert und die Abweichungen zum Bestand somit minim sind. Diese Veränderung ist ausserdem nur bedingt massgebend, da die Mehrbelastung grösstenteils auf die Parzelle-Nr. 858 entfällt, wo sich ein Einkaufszentrum befindet. Die Liegenschaft östlich des Gebäudes (Parzellen-Nr. 5001) ist nur unwesentlich tangiert. Zusammenfassend erzeugt der neue durch das Projekt entstehende Schattenwurf nur eine minimale Mehrbelastung und kann daher als vernachlässigbar eingestuft werden.

8.3 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

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

8.4 Auswirkungen auf die ermittelten Interessen

Nachfolgend werden die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen:

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Innenentwicklung	Mit der Fassadenerweiterung, Balkonanlage und dem Ausbau der Sockelnutzung wird das vorhandene Bauland flächensparend genutzt und die Ziele der Innenentwicklung werden unterstützt.
Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	Die Fassadenerweiterung inklusive Begrünung fügen das von nah und fern exponierte Gebäude nahtlos in die Umgebung ein.
Förderung von Grünflächen und Bäumen im Siedlungsgebiet	Die Fassadenbegrünung, die Begrünung des Sockels sowie die Bäume südöstlich des Gebäudes unterstützen die Förderung von Grünflächen im Siedlungsgebiet. Damit wird ebenfalls eine Vorreiterrolle in der Umgebung eingenommen.
Nutzung Potenzial von Hochhäusern	Dieses Projekt setzt diese Zielsetzung des kantonalen Raumkonzepts vorbildlich um.
Interessen der Eigentümerschaft	Decken sich mit dem Wunsch der Bewohnenden nach einer Verbesserung der Wohnhygiene mittels Balkone.
Nachbarschaftliche Interessen	Der durch das Projekt neu entstehende Schattenwurf stellt nur eine minimale Mehrbelastung dar und kann somit als vernachlässigbar angesehen werden.

Tabelle 5:
Auswirkungen
auf die ermittel-
ten Interessen

8.5 Fazit der Interessensabwägung

Die Fassadenerweiterung betrifft vor allem die Wohnnutzung des Gebäudes. Die nahe Umgebung wird unwesentlich durch das Projekt belastet, wobei die Schattenstudie die minimale Veränderung aufzeigt. Die Passanten, Bewohnenden sowie Pendelnden werden durch das neue städtebauliche Aussehen tangiert. Die angemessene und nahtlose architektonische Einfügung wurde einerseits durch die Baukommission der Gemeinde Au und andererseits durch die kantonale Fachkommission Städtebau bestätigt.

Zusammenfassend ist die Erweiterung der Fassade mit einer Balkonanlage zulässig und zweckmässig. Das Vorhaben wird ausserdem durch übergeordnete Konzepte und Gesetze gestützt, weshalb das Projekt einen Mehrwert bietet sowohl für die Bewohnenden des Gebäudes und die Eigentümerschaft als auch für die öffentliche Hand sowie die Bevölkerung.

9 Fachkommission Städtebau

Das Projekt wurde am 24. Januar 2023 der Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen vorgestellt. Sie nimmt wie folgt Stellung dazu:

- Allseitig umfassende Balkonanlage ist eine naheliegende und sinnvolle Ergänzung.
- Das Projekt verspricht mit Blick auf Wohnwert und Nachhaltigkeit eine klare Aufwertung.
- In Anbetracht der prominenten Lage ist das zeitgemässe Erscheinungsbild nicht nur für das Projekt selbst, sondern auch für Heerbrugg eine grosse Chance.
- Visuelle Vergrösserung des Gebäudekörpers für die Balkonanlage wird von der Fachkommission als vertretbar und verhältnismässig angesehen.
- Die Pflanzung von grosskörnigen Bäumen auf der südöstlichen Seite ist eine klare Aufwertung.

Weitere Details können dem Bericht der Fachkommission Städtebau im Anhang (Kap.18.1) entnommen werden.

10 Kantonale Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan 1. Änderung Marktstrasse Süd, Heerbrugg wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldung der kantonalen Amtsstellen sind im weiteren Projektverlauf zu berücksichtigen und umzusetzen.

Mit Schreiben vom 21. Juli 2023 nimmt das AREG Stellung zur vorliegenden Planung. Nachfolgende sind die zwingenden Änderungen aufgelistet:

Vorprüfungsbericht	Umsetzung
4. Kartendarstellung	
(Z) Die maximale Höhenausdehnung des Baubereich Ring ist transparent darzulegen. Deshalb ist die Herleitung auf Basis der Massgebenden Niveaupunkte und Koten in der Plandarstellung aufzuzeigen.	wurde ergänzt
5. Besondere Vorschriften	
Art. 1 Geltungsbereich: (Z) Das ersetzen der bestehenden Beilagepläne mit den neuen Baugesuchsplänen ist zu präzisieren.	wurde ergänzt
Art. 6 Baubereich Ring: (Z) Bezüglich der maximalen Höhenausdehnung wird auf Kapitel 4 verwiesen. Zudem ist die Referenzhöhe anzugeben.	wurde ergänzt
Art. 6 Baubereich Ring: (Z) Die Abkürzung (OK-Dach) ist auszuschreiben.	wurde angepasst

11 Information und Mitwirkung

Die Gemeinde Au als zuständige Behörde für das Instrument des Sondernutzungsplans 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 öffentliche Mitwirkung wird wie folgt sichergestellt:

- Projektvorstellung durch die Bauherrschaft am Herbstmarkt Heerbrugg am 16. September 2023
- Publikation sämtlicher Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde
- Mitwirkungsverfahren und Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme vom 18. September bis am 17. Oktober 2023
- Informationsveranstaltung am 19. oder 21. September 2023

12 Erlass Gemeinderat

Der Sondernutzungsplan 1. Änderung Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg wurde vom Gemeinderat am dd. Monat 202J erlassen.

13 Öffentliche Auflage

Der Sondernutzungsplan 1. Änderung Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg wird gemäss Art. 29ff BauG vom dd. Monat 202J bis am dd. Monat 202J während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

14 Rechtsverfahren

Gegen den Sondernutzungsplan 1. Änderung Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg wurde *Einsprache / keine Einsprache* erhoben.

15 Genehmigung

Der Sondernutzungsplan 1. Änderung Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg wird durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons St.Gallen genehmigt.

Genehmigung des Sondernutzungsplan 1. Änderung Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg durch das AREG am:

16 Rekursfrist

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

17 Vollzug

Der Gemeinderat von Au bestimmt als zuständiges Organ den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns.

Beginn des Vollzugs des Sondernutzungsplan 1. Änderung Gestaltungsplan Marktstrasse Süd, Heerbrugg am:

18 Anhang

- 18.1 **SNP 1. Änderung GSP Marktstrasse Süd, Heerbrugg, ERR Raumplaner AG (28. August 2023)**
- 18.2 **Besondere Vorschriften zum SNP 1. Änderung GSP Marktstrasse Süd, Heerbrugg, ERR Raumplaner AG (28. August 2023)**
- 18.3 **Schattenstudie Ellipse Heerbrugg, ERR Raumplaner AG (03. November 2022)**
- 18.4 **Beilagedossier, verschiedene Fachplanende (15. Juni 2023)**
- 18.5 **Bericht Fachkommission Städtebau Kanton St. Gallen (24. Januar 2023)**