



Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Änderung Zonenplan Schutz; Schutzentlassung Haus Saumhalde 11; Erlass

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Ausgangslage

Das Grundstück Parz. Nr. 2299 ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan teilweise der Bauzone (Wohnzone W1) und der Landwirtschaftszone (L) zugewiesen. Das Kulturobjekt Saumhalde 11 mit Assek. Nr. 2203 befindet sich in der Bauzone und liegt im Weiler Saumhalde im Osten der Gemeinde Herisau, wird aber über die Landwirtschaftszone erschlossen. Aufgrund seiner prägnanten Gestalt und Lage steht das erwähnte Gebäude als kommunales Kulturobjekt (KO G) unter Schutz. Das typische Appenzeller Bauernhaus mit Scheune wurde vermutlich im 18. Jahrhundert erstellt und seither punktuell saniert.

Ursprünglich war der Erhalt und die Sanierung des Kulturobjekts vorgesehen. Die Haus-Analyse hat ergeben, dass mit bisherigen Sanierungen insbesondere in den Wohnräumen und an der Fassade teils historische Substanz verloren ging, oder diese Schäden davongetragen hat; der Erhalt des Gebäudes wurde aber noch im Jahre 2020 als möglich erachtet. Ein anschliessend durch die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege veranlasste Gutachten hat aufgezeigt, dass unsachgemäss ausgeführte Ertüchtigungen am Gebäude ihre Wirkung verfehlt haben. Im Inneren wurden ohne Fachwissen mehrere schwerwiegende Eingriffe in die Substanz vorgenommen. Die neuen Mauerwerke wurden ohne Feuchtesperren gegen den Strick erstellt, was zu einem grossen Substanzverlust der Schwellen im Erdgeschoss führte. Zudem haben diverse Leckagen (Undichtigkeiten) dazu beigetragen, dass die Strickkonstruktion an vielen Stellen marode ist. Auch wurde die für das Appenzellerhaus typische Grundrissanordnung grundlegend geändert, was zu einem Verlust der traditionellen Bauweise führte. Die innere und äussere Erscheinung des Gebäudes korrespondieren nicht mehr miteinander. Im Weiteren wurden die seitlichen, tragenden Firstkammerwände im Dachgeschoss entfernt, was sich negativ auf die Gebäudestabilität auswirkt. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass aufgrund der bereits früher vorgenommen Eingriffe in die Bausubstanz und aufgrund der grossen Anzahl der maroden Stellen eine Sanierung unverhältnismässig ist.

Das Resultat des erwähnten Gutachtens wurde mit allen Beteiligten und einem Vertreter des Heimatschutzes Appenzell A.Rh. vor Ort besprochen. Alle Parteien sind übereinstimmend zum Schluss gekommen, dass aufgrund des Gutachtens eine Schutzentlassung möglich ist, aber nur unter der Bedingung, dass die Realisierung eines qualitätsvollen bewilligungsfähigen Ersatzneubaus gesichert ist.



Aufgrund dessen wurde unter Einbezug sämtlicher Beteiligten zur Qualitätssicherung des Ersatzneubaus mit drei Architekturbüros ein qualitatives Verfahren in Form eines eingeladenen Studienauftrags durchgeführt. Das Siegerprojekt dient als Richtprojekt für die Schutzentlassung. Mit dem Studienauftrag wurde insbesondere eine ortsbauliche Integration der Baute ins Quartier (dem Bestand entsprechend), eine hohe Qualität bezüglich Formensprache / Materialisierung (Holzausführung) / Volumetrie, eine Freiraumgestaltung in Anlehnung an die typischen Bauerngärten und nicht zuletzt eine passende Situation für die Bedürfnisse der Grundeigentümerschaft gefordert.

Das Projekt wurde im Sinne der Jurierung überarbeitet und dem Beurteilungsgremium zur Stellungnahme unterbreitet. Das Gremium wertet die Überarbeitung als positiv und bewilligungsfähig. Der Neubau erfordert in einem ersten Schritt einen Abbruch der heute bestehenden Liegenschaft Assek. Nr. 2203. Der Abbruch der Liegenschaft Assek. Nr. 2203, welche als Schutzobjekt im kommunalen Schutzzonenplan aufgeführt ist, hat eine Anpassung des entsprechenden Planungsinstrumentes zur Folge. Mit vorliegender Teilzonenplanänderung soll das Schutzobjekt Assek. Nr. 2203 aus dem Schutz entlassen werden.

Nachfolgend beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat den Erlass des Teilzonenplans. Der Erlass untersteht dem fakultativen Referendum.

Erwägungen

1. Ziel und Zweck des Planungsmittels

Ursprünglich war der Erhalt und die Sanierung des Kulturobjekts vorgesehen. Aufgrund der verschiedenen Abklärungen zum baulichen Zustand des bestehenden Gebäudes sind alle beteiligten Parteien übereinstimmend zum Schluss gekommen, dass aufgrund des Gutachtens eine Schutzentlassung möglich ist, aber nur unter der Bedingung, dass die Realisierung eines qualitätsvollen, bewilligungsfähigen Ersatzneubaus gesichert ist. Zur Qualitätssicherung des Ersatzneubaus wurde ein qualitatives Verfahren in Form eines eingeladenen Studienauftrages durchgeführt. Das weiter bearbeitete Siegerprojekt dient als Richtprojekt für die gemäss Teilzonenplan vorgesehen Schutzentlassung des Gebäudes Assek. Nr. 2203.

2. Verfahren zum Erlass des Planungsmittels

2.1 Vorprüfung Planungsmittel

Das Departement Bau und Volkswirtschaft Appenzell A.Rh. hat den Teilzonenplan gemäss Art. 45 Baugesetz (Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht; bGS 721.1) auf die Recht- und Zweckmässigkeit geprüft. Es stellt in seinem Vorprüfungsbericht vom 15. Dezember 2021 für die beabsichtigten Änderungen des Zonenplans Schutz eine Genehmigung in Aussicht, sofern der Planungsbericht insbesondere bezüglich der befestigten Flächen in der Landwirtschaftszone, der übergeordneten Planung, der Würdigung des bestehenden Schutzobjektes, der Interessenabwägung und des zu wählenden Verfahrens überarbeitet und ergänzt wird.

Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurde der Planungsbericht entsprechend ergänzt und angepasst.



2.2 Öffentliche Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 6 Baugesetz (bGS 721.1) bzw. Art. 12 Baureglement der Gemeinde Herisau (SRV 23) informiert die Behörde rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen. Dabei lässt sie die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken. Im Rahmen der Mitwirkung zur Schutzentlassung wurden die Anstösser mit Schreiben vom 30. März 2022 über das Vorhaben informiert und gleichzeitig eingeladen, sich bis am 14. April 2022 zur beabsichtigten Schutzentlassung schriftlich zu äussern. Gleichzeitig wurde in der Appenzeller Zeitung (Publikationsorgan) mit einem Inserat auf die Mitwirkung zur beabsichtigten Schutzentlassung hingewiesen. Innert der gesetzten Frist sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.

2.3 Planaufgabe

Der Gemeinderat hat am 26. April 2022 beschlossen, den Teilzonenplan Haus Saumhalde 11, Änderung Schutz, öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage fand vom 9. Mai bis 7. Juni 2022 statt. Im Sinne der Verfahrenskoordination wurde gleichzeitig das Baugesuch für den Ersatzneubau öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

2.4 Planerlass und Genehmigung

Mit der Revision des kantonalen Baugesetzes (bGS 721.1) per 1. Januar 2019 untersteht der Erlass von Nutzungsplänen - also von Teilzonenplänen und Sondernutzungsplänen - neu dem fakultativen Referendum (Art. 48 Abs. 1 Baugesetz; bGS 721.1). Gemäss Art. 3 Abs. 4 Baugesetz (bGS 721.1) in Verbindung mit Art. 20 Abs. 1 sowie Art. 12 Abs. 1 lit. g Gemeindeordnung (SRV 11) ergibt sich die Zuständigkeit des Gemeinderates.

Entsprechend entscheidet der Einwohnerrat über den Erlass des Teilzonenplanes unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Wird der Beschluss rechtskräftig, reicht der Gemeinderat den Teilzonenplan dem Regierungsrat des Kantons Appenzel A.Rh. zur Genehmigung ein.

3. Aus Sicht des Gemeinderates

Das Wohnhaus an der Saumhalde 11 steht als kommunales Kulturobjekt unter Schutz. Demnach ist dieses Kulturobjekt grundsätzlich im Kontext der charakteristischen Umgebung zu erhalten. Abbrüche können nur dann bewilligt werden, wenn das Gebäude aufgrund seines Zustandes nicht mehr erhalten werden kann und die nach einem Abbruch entstehende Lücke das Ortsbild nicht stört bzw. aber die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

Die durchgeführten Hausanalysen zeigen, dass die Sanierung des Gebäudes aufgrund seines desolaten baulichen Zustandes unverhältnismässig wäre.

Das Siegerprojekt "Fridolin" aus dem Studienauftrag verfügt über herausragende ortsbauliche und architektonische Qualitäten und erfüllt somit die gesetzlichen Anforderungen an einen Ersatzbau. Das Neubauprojekt orientiert sich hinsichtlich der Volumetrie, Stellung und Ausrichtung stark am Kulturobjekt und reagiert somit gleichermaßen sorgfältig auf den baulichen Kontext. Unter Berücksichtigung, dass das Gebäude keinen spezifischen Eigenwert aufweist und zudem auch in Bezug auf den Situationswert nicht als einzigartig zu beurteilen ist, ist der Gemeinderat überzeugt, dass die beabsichtigte Schutzentlassung sachgerecht ist, zumal mit dem gleichzeitigen qualitativ gehaltvollen Neubauprojekt der Ersatzbau gesichert ist.



Antrag

Mit Beschluss vom 21. Juni 2022 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. den Teilzonenplan Haus Saumhalde 11, Änderung Schutz, im Sinne der Erwägungen zu erlassen;
3. festzustellen, dass dieser Beschluss gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. g Gemeindeordnung (SRV 11) dem fakultativen Referendum untersteht.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Max Eugster, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

Beilagen

- Teilzonenplan Haus Saumhalde 11, Änderung Schutz, 1:500, dat. 14.04.2022
- Planungsbericht Teilzonenplan Haus Saumhalde 11, Änderung Schutz, mit Beilagen, dat. 14.04.2022
- Projekt Baueingabe (Auszug), dat. 29.03.2022
- Vorprüfungsbericht des kant. Planungsamtes, dat. 15.12.2021