



Teilzonenplan Haus Saumhalde 11 Änderung Schutz

Erlass

Planungsbericht



Luftbild; Schutzobjekt rot markiert, Quelle www.geoportal.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage	Seite 3
2. Zielsetzung	Seite 3
3. Studienauftrag	Seite 3
4. Übergeordnete Planung	Seite 4
5. Änderung Zonenplan Schutz	Seite 5
6. Interessenabwägung	Seite 6
7. Verfahren	Seite 6
8. Anhang	Seite 8

1 Ausgangslage

Das Grundstück Parz. Nr. 2299 ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan teilweise der Bauzone (Wohnzone W1) und der Landwirtschaftszone 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.

Auf dem Parzellenteil, der der Landwirtschaftszone zugewiesen ist, bestehen verschiedene befestigte Flächen die im Zusammenhang mit drei Baugesuchen aus den Jahren 1985, 2003 und 2005 realisiert worden sind. Während mit den beiden Baugesuchen 1985 und 2005 die beiden freistehenden Schöpfe Assek. Nrn.4663 und 5535 bewilligt und erstellt wurden, konnte mit dem Baugesuch aus dem Jahr 2003 der Einbau einer Garage im ehemaligen Stallteil und deren Erschliessung über die Giebelfassade, also über die Landwirtschaftszone, bewilligt werden.

Ursprünglich war der Erhalt und die Sanierung des Kulturobjekts vorgesehen. Die Haus-Analyse (siehe Anhang 1) 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 als möglich erachtet. Das anschliessend durch die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege veranlasste Gutachten der Paul Grunder AG (siehe Anhang 2) 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 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 der Paul Grunder AG 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 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 mit drei Architekturbüros ein qualitatives Verfahren durchgeführt.

2 Zielsetzung

Erklärtes Ziel von Seiten Gemeinde und Denkmalpflege ist, dem Schutzgedanken angemessen Rechnung zu tragen. Weist aber eine Bausubstanz eine geringe Qualität auf, ist zu prüfen ob der Schutz noch gerechtfertigt ist und ob mit einem qualitativ hochwertigen Neubau ein zumindest gleichwertiger Ersatz geschaffen werden kann.

3 Studienauftrag (qualitatives Verfahren)

Zur Qualitätssicherung des Ersatzneubaus wurde das Verfahren des Studienauftrags im Einladungsverfahren (siehe Anhang 3) gewählt. Dazu haben drei Architekturbüros die Einladung und den Auftrag angenommen. 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.

Anlässlich der Jurierung konnte das Projekt "Fridolin" einstimmig als Siegerprojekt erkoren und mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden. Um die für die Schutzentlassung erforderliche notwendige Qualität erreichen zu können, sollen beim Projekt "Fridolin" im Rahmen der Weiterbearbeitung aber noch verschiedene Aspekte im Rahmen der Weiterbearbeitung verbessert werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Bericht des Beurteilungsgremiums (siehe Anhang 3) verwiesen.

Mit der vorgesehenen Erschliessungslösung der Garage über die Stallgiebelfassade kann der Qualität der Ersatzbaute am besten Rechnung getragen werden. Insbesondere bleibt dadurch die Südostfassade (Hauptfassade) des Gebäudes unangetastet. In Achtung der geforderten Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet wurde das Beilageprojekt aber im westlichen Bereich bezüglich Aussenraum insbesondere bezüglich der wohl nicht zonenkonformen Flächen, auf das erforderliche Minimum geringfügig reduziert resp. angepasst.

Das Projekt wurde im Sinne der Jurierung übererarbeitet und dem Beurteilungsgremium zur Stellungnahme unterbreitet. Das Gremium wertet die Überarbeitung als positiv und bewilligungsfähig. Gleichzeitig wurde angeregt, bis zur Baueingabe noch kleinere Anpassungen vorzunehmen (siehe Anhang 4). Das entsprechend angepasste Projekt liegt vor (siehe Anhang 5)



4 Übergeordnete Planung

4.1 Kantonaler Richtplan

Ortsbilder und Kulturdenkmäler (S.4.1)

Gemäss kantonalem Richtplan besteht an der Erhaltung der typischen appenzellischen Ortsbilder und Kulturdenkmäler ein kantonales Interesse (richtungsweisende Festlegung 3.1). Das Gebäude Assek. Nr. 2203 war eines der ersten Gebäude an der Saumhalde und bereits auf der Siegfriedkarte von 1863 wie auch auf der Dufourkarte von 1854 eingezeichnet. Mit der mehrheitlich 1975 realisierten dichten Überbauung hat sich die ehemalige Streusiedlung zu einem Siedlungssatelliten entwickelt. Folge davon ist, dass heute innerhalb der Satellitensiedlung nur noch wenige Gebäude von der ursprünglichen Streusiedlungsbebauung zeugen. Unter Würdigung der getroffenen Abklärungen, insbesondere auch der Schutzwürdigkeit des Gebäudes (vgl. Kapitel 5.2), stellt die begründete Schutzentlassung keinen Widerspruch zum kantonalen Richtplan dar.

Kantonales Interessengebiet Landwirtschaft (L.2), Tourismus (L.5), Landschaftsschutz (L.8)

Das Gebäude Saumhalde 11 (Assek. Nr. 2203) befindet sich gemäss Richtplankarte im Siedlungsgebiet und grenzt an die Landwirtschaftszone, welche mit den kantonalen Interessengebieten Landwirtschaft Tourismus und Landschaftsschutz überlagert ist. Die beabsichtigte Schutzentlassung des erwähnten Gebäudes steht in keinem ersichtlichen Widerspruch zu den erwähnten überlagerten Interessengebieten.

Richtplankarte Wandwegnetz

Zudem quert gemäss kantonaler Richtplankarte Wanderwegnetz ein Wanderweg das fragliche Grundstück. Der Wanderweg verläuft von Südwesten nach Nordosten auf der Rückseite des bestehenden Gebäudes. Er wird durch die Schutzentlassung und den damit angestrebten Abbruch und Wiederaufbau nicht tangiert.

4.2 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan bezeichnet das Gebäude Assek. Nr. 2203 als Kulturobjekt Schutzkategorie 3. Dem Bericht zum Gemeinderichtplan kann entnommen werden, dass bei Gebäuden, die der Kategorie 3 zugewiesen sind, das Erscheinungsbild weitgehend erhalten resp. wiederhergestellt werden muss. Ein Abbruch, der nur in Härtefällen möglich ist, bedingt eine Ersatzbaute im gleichen Stil. Zudem sollen sich Aussenrenovationen auf das Erscheinungsbild abstimmen. Aufgrund der vorgenommenen Abklärungen und der Würdigung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes (vgl. Kapitel 5.2) ist kein Widerspruch zum kommunalen Richtplan ersichtlich, zumal der Ersatzbau, der im Rahmen eines qualitativen Verfahrens ermittelt worden ist, im gleichen Stil (Tätschdachhaus) erstellt wird.

Das Gebäude Assek. Nr. 2203 grenzt westlich unmittelbar an eine ausgewiesene Fruchtfolgefläche FFF. Die vorgesehene Schutzentlassung wirkt sich nicht auf die Fruchtfolgefläche aus.

Auch im kommunalen Richtplan ist der Wanderweg ausgewiesen, der das fragliche Grundstück quert. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter Kapitel 4.1 verwiesen.

Zusammenfassend kann festgehalten, dass im Zusammenhang mit der gemäss vorliegendem Teilzonenplan vorgesehenen Schutzentlassung keine Widersprüche zum kommunalen Richtplan ersichtlich sind.

5 Änderung Zonenplan Schutz

5.1 Folgerung

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.

5.2 Schutzentlassung

Würdigung des Gebäudes

Das Bauernhaus mit Kreuzgiebel und der typischen, gestemmtten Holzfassade zeichnet sich durch sein Tätschdach aus. Die Dachform hebt es vom normalen Appenzeller-Bauernhaus ab. Mit dem angebauten Stall, dem Webkeller und seiner Ausrichtung nach Südosten ist das Gebäude in seiner äusseren Erscheinung ein gutes Beispiel für die ortstypische Bauweise. Das Gebäude bettet sich optimal in die Landschaft ein. Die Wiesenflächen umfassen das Gebäude ohne grösseren Terrainveränderungen. Im Süden wird die direkte Umgebung durch verschiedene Nebengebäude geprägt, welche den baukulturellen Wert des Hauses und des Umschwunges schmälern. Passend und harmonisch zum geschützten Gebäude sind der Gemüsegarten im Westen sowie die Hochstammwiese im Nordwesten angelegt.

Im Inneren des Stalles erinnert lediglich eine wohl bereits versetzte Strickwand an die ursprüngliche Nutzung als Viehstall. Das ehemalige Stallvolumen wird heute als Lager, Werkstatt und Garage genutzt. Der Einbau der Garage mit den Garagentoren an der Giebelfassade wurde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens BVB Nr. 14'500 am 4. Juli 2003 bewilligt.

Das Innere des Wohnteiles weist bis auf wenige getäfelte Holzwände, Wandschränke und einem Kachelofen im Erdgeschoss sowie ein paar Mauerreste im Kellergeschoss keine historischen Elemente mehr auf. Teils schützenswerte Elemente der typischen Appenzeller Baukultur wurden

mit nicht fachkundig ausgeführten Sanierungsarbeiten entfernt oder demoliert. In diesem Zusammenhang ist der Einbau des heute als Heizungsraum genutzten Raumes im nordöstlichen Gebäudeteil zu erwähnen, der eine untypische grosszügige Raumhöhe aufweist. Eine Gesamtsanierung ist längst überfällig, wäre jedoch unverhältnismässig und würde in dem Haus mit niedrigen Raumhöhen nicht zu einem Wohnraum führen, welcher den heutigen Anforderungen entspricht.

Beurteilung Situationswert

Unter Berücksichtigung, dass das Gebäude mitsamt Stall als einer der letzten Zeugen der historischen Siedlungsentwicklung in der Saumhalde von der Streusiedlung zur Satelittensiedlung wahrgenommen wird, ist die optische Schutzwürdigkeit wohl noch gegeben. Die Schutzwürdigkeit bezieht sich jedoch nicht auf den Innenausbau des Gebäudes, da dieser gemäss Gutachten der Paul Grunder AG praktisch keine historisch wertvollen Elemente mehr enthält. Das Gebäude entfaltet aus denkmalpflegerischer Sicht keine unmittelbare Wirkung in Bezug auf den Wert des Kulturlandes. Zudem zeichnet es sich nicht durch eine besondere ortsbauliche Einbettung aus. Das Gebäude sich im Baugebiet umgeben von typischen Bauten der Neuzeit. Entsprechend bildet das Gebäude nicht ein typisches Appenzellerhaus im Streusiedlungsgebiet ab. Die baugeschichtliche Entwicklung des Gebäudes ist kaum mehr ablesbar, womit die Schutzentlassung unterstützt werden kann.

Zusammenfassung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist festzuhalten, dass das Gebäude keinen spezifischen Eigenwert aufweist und zudem auch in Bezug auf den Situationswert nicht als einzigartig zu beurteilen ist, womit eine Schutzentlassung gewährleistet ist.

5.3 Ersatz

Der Ersatzneubau von Wohnhaus und Scheune orientiert sich, wie dies mit dem Studienauftrag gefordert wurde, stark am Bestand. Er weist dieselbe Ausrichtung und denselben Fussabdruck auf und wird in Holz materialisiert. Zugunsten der Geschosshöhen fallen mit dem Ersatzneubau jedoch die Gebäude- und Firsthöhe grösser aus.

6 Interessenabwägung

Grundsätzlich besteht gemäss Art. 46 BauR ein öffentliches Interesse am Erhalt von Kulturobjekten mit ihrer charakteristischen Umgebung als künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen. Es ist zudem zu erwähnen, dass das Gebäude nicht Bestandteil des ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) ist. In Würdigung des Situationswertes und der vorhandenen Substanz des Tätschdachhauses ist festzuhalten, dass die optische Schutzwürdigkeit als Zeitzeuge der Siedlungsentwicklung im Gebiet Saumhalde zwar gegeben ist, der Innenausbau des Gebäudes aber praktisch keine historisch wertvollen Elemente mehr enthält. Die baugeschichtliche Entwicklung des Gebäudes ist über die Jahre aufgrund von nicht fachgemäss ausgeführten Sanierungen nicht mehr ablesbar. Entsprechend ist die Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben und eine entsprechende Schutzentlassung vertretbar.

7 Verfahren

Das Verfahren für die Schutzentlassung richtet sich nach Art. 45 ff. des kantonalen Baugesetzes. Der Erhalt von Schutzobjekten stellt ein gewichtiges öffentliches Interesse dar. Ebenso werden auch nachbarliche Interessen berührt. Für die Anpassung des Zonenplanes Schutz (Schutzentlassung) wird das ordentliche Verfahren mit fakultativem Referendum durchgeführt. Gleichzeitig mit der Teilzonenplanänderung wird das Baugesuch des Projektes für den Ersatzneubau öffentlich aufgelegt.

7.1 Vorprüfung

Der Teilzonenplan Haus Saumhalde 11, Änderung Schutz wurde dem Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der

Vorprüfung wurde 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.

7.2 Information und Mitwirkung

Die Bauherrschaft hat die direkten Anstösser im Rahmen der Planung regelmässig über das Vorhaben und das Fortschreiten der Arbeiten informiert. Im Rahmen der Mitwirkung zur Schutzentlassung wurden die Anstösser mit Schreiben vom 30. März 2022 eingeladen, sich bis am 14. April 2022 zur beabsichtigten Schutzentlassung schriftlich zu äussern. Gleichzeitig wurde in der Appenzellerzeitung mit einem Inserat auf die Mitwirkung zur beabsichtigten Schutzentlassung hingewiesen. Innert der gesetzten Frist sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen. Der Abteilung Hochbau/Ortsplanung wurden lediglich wenige mündliche positive Rückmeldungen zugetragen.

8 Anhang

1. Hausanalyse Wohnhaus mit Scheune Saumhalde 11, a2 architekten ag, dat. 16.01.2020
2. Beurteilung / Sanierungsstrategie, Paul Grunder AG, dat. 17.07.2020
3. Ersatzneubau Saumhalde 11: Studienauftrag im Einladungsverfahren - Bericht des Beurteilungsgremiums; Atelier Bottlang AG, dat. 05.05.2021
4. Zusammenfassende Stellungnahmen des Beurteilungsgremiums zur Überarbeitung, dat. 15.09.2021
5. Projekt, dat 29.03.2022