



Herisau, 20. Dezember 2011 / Wb

Gemeinde Gais Teilzonenplan Schwantlernegg; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Gais vom 12. Dezember 2011 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Es ist vorgesehen, das als kommunales Kulturobjekt im kommunalen Zonenplan geschützte Gebäude Assek. Nr. 280 aus dem Schutz zu entlassen. Begründet wird die vorgesehene Schutzentlassung damit, dass nach der Sanierung des Wohnteiles und nach Abbruch / Wiederaufbau des Stallteiles der Beibehalt des Schutzes nicht mehr angezeigt sei.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan Schwantlernegg wurde am 28. Oktober 2011 vom Gemeinderat erlassen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
6. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 4. November 2011 bis 5. Dezember 2011. Im Rahmen der öffentlichen Planauflage ist eine Einsprache eingegangen, die jedoch mit Schreiben vom 10. Dezember 2011 wieder zurückgezogen wurde.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.



2. Mit der Genehmigung des Zonenplanes im Jahr 1996 wurden auch die entsprechend ausgeschiedenen Kulturobjekte rechtskräftig unter Schutz gestellt. Das fragliche Gebäude ist als kommunales Kulturobjekt geschützt. Es ist eines der wenigen kommunalen Kulturobjekte der Gemeinde und dokumentiert zusammen mit dem Haus Schwanen, Assek. Nr. 302 die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Bebauung des heutigen östlichen Dorfrandes. Anlässlich einer Besichtigung zwischen dem kantonalen Denkmalpfleger und dem Projektverfasser wurde die Möglichkeit eines Wohnungseinbaues in den heutigen Stallteil der Liegenschaft besprochen. Entsprechend hat der Denkmalpfleger angeregt, den Stallteil durch einen Neubau zu ersetzen, da der allgemein schlechte bauliche Zustand, die verwinkelte Situation sowie die ungünstigen Raum- und Fassadenhöhen keine günstige Grundlage für einen Umbau darstellt. Im Gegensatz dazu sollte jedoch der Wohnhausteil renoviert und grösstenteils in seiner historischen Substanz erhalten werden.

3. Zusammen mit der Denkmalpflege wurde ein Projekt für den Ersatz des Stalles ausgearbeitet, das eine harmonische Beziehung mit dem historischen Hauptbau eingeht und eine hervorragende Wohnqualität verspricht. Dass das Wohngebäude nun entgegen der ursprünglichen Absicht radikal umgebaut werden soll, widerspricht dem Schutzziel. Aus denkmalpflegerischer Sicht sollte das Wohnhaus nach Massgaben der baulichen Grundlage renoviert und energetisch verbessert werden. Würden Dach und Kellerdecke mit einer Wärmedämmung versehen und ein neues Heizsystem eingebaut, könnten auch unter Berücksichtigung der historischen Substanz sehr gute Energiewerte erreicht werden. Mit Email vom 29. Juni 2011 hat der kantonale Denkmalpfleger darauf hingewiesen, dass einem rigorosen Umbau des heutigen Wohnhauses nicht zugestimmt werden kann. Weil nach einem solchen Umbau die Qualität für ein Schutzobjekt nicht mehr gegeben wäre, müsste das Objekt aus dem Schutz entlassen werden. Entsprechend können an denkmalpflegerische Massnahmen auch keine Beiträge in Aussicht gestellt werden.

4. Aufgrund dieser Ausgangslage und dem Bestreben der Gemeinde, dem rigorosen Umbau zuzustimmen, ist die Schutzentlassung des Gebäudes Assek. Nr. 280 nicht zu beanstanden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Schwantlernegg wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 400.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Gais (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).



Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 22. DEZ. 2011

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat