



PLANUNGSAMT SG		
2 - NOV. 1994		
NLS	OP	KRP

31. Oktober 1995

EINSCHREIBEN
Gemeinderat
9125 Brunnadern

VII 66 Brunnadern: Ortsplanungsrevision, zurückgestellte Fragen Schutzverordnung; Genehmigungsgesuch

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

I.

Mit Verfügung vom 25. Januar 1995 genehmigte das Baudepartement die neuen Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde Brunnadern, unter anderem auch die Schutzverordnung (Plan, Vorschriften; im folgenden abgekürzt SV). Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wurden Art. 18 SV sowie drei Einzelbauten. In der Zwischenzeit erhielten Sie sowie die betroffenen Grundeigentümer Gelegenheit, zu den im Genehmigungsverfahren erhobenen Einwänden Stellung zu nehmen. Zudem fand an Ort und Stelle ein Augenschein statt. Auf die dabei mündlich bzw. schriftlich gemachten Ausführungen wird - soweit wesentlich - in den Erwägungen eingegangen.

II.

Die Prüfung des Genehmigungsgesuches betreffend die offenen Fragen zur Schutzverordnung ergibt folgendes:

1. Wie ich Ihnen bereits mit Schreiben vom 10. Oktober 1995 mitteilen konnte, verzichtete das Departement des Innern im vorliegenden Fall auf die grundsätzlichen Einwände gegen Art. 18 SV. Innert der gesetzten Frist erhob die kantonale Denkmalpflege keine weiteren Einwände gegen die Umschreibung des Teilschutzes bei den einzelnen Schutzobjekten. Art. 18 SV und die Teilunterschutzstellung von 21 Objekte können demnach genehmigt werden.

2. Die kantonale Denkmalpflege stellt den Antrag, das Fabrikantenhaus (Vers.-Nr. 10), der Bauernhof Büchel (Vers.-Nrn. 198/199) sowie das Wohnhaus Taa (Vers.-Nr. 161) seien unter Schutz zu stellen. Es handle sich um künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, die nach Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG zu erhalten seien.

a) Beim Gebäude Vers.-Nr. 10 handelt es sich um ein markantes Fabrikantenhaus, unmittelbar bei der Brücke über den Necker. Es wurde zwischen 1810 und 1830 erbaut. Ausserlich

ist es streng klassizistisch gegliedert mit vier Fensterachsen in den beiden Vollgeschossen, dem zentralen, in profiliertem Sandstein gefassten Korbbogenportal und dem entsprechenden dreieckigen Dachgiebel. Die vertikale Gliederung des Gebäudes ist für Fabrikantenhäuser typisch. Das Parterre hat aufgrund des ursprünglichen Zwecks (Büro- und Empfangsräume) eine grössere Geschosshöhe. Im ersten Obergeschoss befanden sich die Wohnräume der Fabrikantenfamilie, im zweiten die dazugehörigen Schlafräume. Das Dachgeschoss diente als Unterkunft für die Bediensteten.

aa) Das Gebäude ist heute noch im wesentlichen im ursprünglichen Zustand erhalten, sowohl aussen, wie innen (Grundstruktur, Grundriss, Stukkatur-Decken, Täfer, Türen/Türrahmen). Aus verschiedenen Details des internen Aufbaus lässt sich die ursprüngliche Funktion der einzelnen Stockwerke noch ablesen. Das Gebäude wird heute von den Grundeigentümern zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt.

bb) Sie vertraten die Auffassung, das fragliche Gebäude liege innerhalb des Ortsbildschutzgebietes und sei deshalb hinreichend geschützt. Auf eine Unterschutzstellung sei demnach zu verzichten, ausser wenn die Grundeigentümer mit einer solchen einverstanden sind. Die Grundeigentümer verzichteten auf die Einreichung einer schriftlichen Stellungnahme. Am Augenschein wandten sie sich nicht grundsätzlich gegen eine Unterschutzstellung; eine schriftliche Zustimmung blieb indes aus.

Die angeführten Gründe vermögen die öffentlichen Interessen an der Erhaltung des fraglichen Gebäudes nicht aufzuwiegen. Zum einen ist der Einwand, das Gebäude sei aufgrund des Ortsbildschutzes genügend geschützt, unzutreffend. Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters können durchaus abgebrochen werden. Es muss lediglich sichergestellt sein, dass ein allfälliger Neubau sich gut einfügt (Art. 26 Abs. 2 BauR). Zum anderen ist wohl einzuräumen, dass der Vollzug einer Unterschutzstellung einfacher ist, wenn auch die betroffenen Grundeigentümer dem zustimmen. Das Einverständnis ist jedoch kein Gültigkeitserfordernis für die Unterschutzstellung. Das Fabrikantenhaus Vers.-Nr. 10 ist demnach als Schutzobjekt zu bezeichnen. Anhang 8 der Schutzverordnung ist entsprechend zu ergänzen.

b) Bei den Gebäuden Vers.-Nrn. 198/199 handelt es sich um einen Bauernhof mit angebauter Scheune. Das stattliche Bauernhaus thront auf dem "Büchel", einer Anhöhe bei Spreitenbach. Das niedrige, gemauerte Kellergeschoss diente ursprünglich als Webgeschoss. Darüber befinden sich zwei Vollgeschosse mit Mittelgängen, deren nördliche Strickwand bis ins erste Dachgeschoss hinaufreicht. Auffallend sind die in jüngerer Zeit verschalten und durchlaufenden Klebdächer. Sie schützen auch den zentralen Haupteingang auf der Frontseite. Auf der Nordseite überragt der Laubengang die Fassade. Im Uebergangsbereich zur Scheune wurde über drei Stockwerke weiterer Wohnraum geschaffen.

aa) Der Strickbau wurde im 16. Jahrhundert erstellt. Er scheint aus einem älteren Unterbau zu bestehen, dem später mit nach Norden verschobener Giebelachse der heutige Dachraum aufgesetzt wurde. Das Gebäude ist noch weitgehend im Originalzustand erhalten. Es handelt sich um ein Schutzobjekt nach Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG, insbesondere aufgrund der äusseren Gesamterscheinung, des geschichtlichen Wertes, der architektonischen Qualität und des Stellenwerts im Orts- und Landschaftsbild.

bb) Sie machten schriftlich sowie am Augenschein geltend, das fragliche Gebäude liege innerhalb des Ortsbildschutzperimeters. Dies genüge als Schutz, ein spezieller Schutz sei nicht erforderlich. Der Grundeigentümer liess sich zur beantragten Unterschutzstellung schriftlich nicht vernehmen. Am Augenschein hielt er indes fest, dass er einer solchen nicht zustimmen könne.

Die angeführten Gründe vermögen gegen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des fraglichen Gebäudes nicht anzukommen. Bezüglich des Einwandes, aufgrund des Ortsbildschutzes bestehe bereits ein genügender Schutz, gilt das Gleiche wie beim Fabrikantenhaus. Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind nicht als solche in ihrer heutigen Substanz geschützt. Sie können durchaus abgebrochen werden. Es muss lediglich sichergestellt sein, dass ein allfälliger Neubau sich gut einfügt (Art. 26 Abs. 2 BauR). Der Schutz durch den Ortsbildschutzperimeter erweist sich deshalb als ungenügend. Der Bauernhof Büchel (Vers.-Nrn. 198/199) ist demnach als Schutzobjekt zu bezeichnen. Anhang 8 der Schutzverordnung ist entsprechend zu ergänzen.

c) Beim Wohnhaus Taa (Vers.-Nr. 161) handelt es sich um einen schlichten Haustyp, der charakterisiert ist durch seinen steilen Giebel. Das Gebäude weist ein Sockelgeschoss, zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss auf, wobei die Stockwerke keine "normalen" Raumhöhen haben. Auf der Nordseite befindet sich eine Seitenlaube, auf der Südseite ein neuerer traufständiger Anbau. Das Gebäude ist ungefähr 200 Jahre alt. Im Zeitpunkt des Augenscheines waren - mit Bewilligung des Gemeinderates - verschiedene Bauarbeiten im Gang. Die Fassaden waren teilweise bereits verändert worden, ebenso die Fenster. Im nördlichen Teil wurde eine zusätzliche Wohnung eingebaut.

Dem Gebäude kommt nach dem Ortsbildinventar insbesondere eine Bedeutung zu aufgrund der äusseren Gesamterscheinung, der architektonischen Qualität sowie des baulichen und denkmalpflegerischen Zustandes. Es wurden indes bereits viele Veränderungen vorgenommen. Diese betrafen sowohl den inneren Aufbau als auch das Aeussere des Gebäudes. Unter diesen Umständen ist Ihr Entscheid, auf eine Unterschutzstellung zu verzichten, nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG vertretbar.

III.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Art. 18 SV wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Die kantonale Denkmalpflege erhält Gelegenheit, innert drei Wochen ab Rechtskraft Einwände zu erheben gegen Einstufung bzw. Abgrenzung des Schutzzumfanges bei den 21 teilgeschützten Objekten.

2. Beim Fabrikantenhaus (Vers.-Nr. 10) sowie beim Bauernhof Büchel (Vers.-Nrn. 198/199) handelt es sich um Schutzgegenstände im Sinn von Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG. Anhang 8 zur Schutzverordnung (Liste der Kultureinzelobjekte) wird entsprechend ergänzt.

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 300.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:
Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben) an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

weiter an:

- [REDACTED]
- Departement des Innern, Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen
- Kantonale Denkmalpflege, Lämmli brunnenstrasse 55, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Rechnungsführer (2)