

Gemeinderat

Protokollauszug

Sitzung vom Beschluss Nr.	20. Dezember 2016 388/2016
Registratur	73.02.02.02 Ortsplanung, Zonenplanung Schutzverordnung
Geschäft	2016-150 Schutzentlassung Grundstücke Nrn 547 und 548, Kirchgass 26 betreffend Volvo Garage Genehmigung Schutzentlassung und Anordnung Auflageverfahren
Geschäftsvorgang	-

Sachverhalt

- A. Am 10. Juni 2016 reichte die Heinrich Eggenberger AG (Volvo-Garage), vertreten durch Erwin Grenacher, Kirchgass 26, 9442 Berneck ein Baugesuch (Nr. 2016-055) ein. Die Heinrich Eggenberger AG beabsichtigt beim bestehenden Gebäude die Fassade (Nord und Ost) nach Vorgaben des Volvo-Konzerns zu erneuern (mit einer weissen Glasfassade).
- B. Das Baugesuch wurde vom 21. Juni 2016 bis und mit 4. Juli 2016 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.
- C. Da sich das Bauvorhaben gemäss Schutzverordnung im Ortsbildschutzgebiet Dorf Neugass und Kirchgass befindet, wurde das Baugesuch der kantonalen Denkmalpflege zur Vernehmlassung eingereicht. Mit Schreiben vom 19. Juli 2016 und 17. August 2016 teilte die kantonale Denkmalpflege mit, dass das geplante Bauvorhaben aus ihrer Sicht nicht bewilligungsfähig sei. Der heutige Bau entspreche nicht dem Ortsbildschutzgebiet. Es ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob eine Schutzentlassung der Parzelle möglich wäre. Das Baugesuchsverfahren wurde zu diesem Zweck formlos sistiert.
- D. Das Raumplanungsbüro ERR, St. Gallen, erarbeitete gestützt auf die Stellungnahme der Denkmalpflege und in Absprache mit der Bauverwaltung folgenden Entwurf über die Schutzentlassung:



Projekt Nr. 1.013.3.015

31. Oktober 2016

Änderung Schutzverordnung Kirchgass 26

Planungsbericht

Entwurf

1	Ausgangslage und Grundlagen	2
2	Änderung Schutzverordnung.....	5
3	Verfahren.....	7

1 Ausgangslage und Grundlagen

1.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet befindet sich in Berneck an der Ecke Tramstrasse – Kirchgass. Auslöser ist ein vorliegendes Baugesuch zur Fassadenneugestaltung der Liegenschaft Kirchgass 26. Die auf der Parzelle befindliche Volvo Autogarage soll, wie alle weiteren Vertretungen dieses Unternehmens, in Zukunft ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen (vgl. Abbildungen im Anhang). Verändert wird dabei nur der Kopfbau der Liegenschaft an der Nord- und Ostfassade. Das hinter dem Kopfbau liegende Fabrikgebäude, in welchem sich ebenfalls Teile der Autogarage befinden, bleibt unverändert.



Orthofoto
Geoportal.ch

blauer Kreis:
Baugesuchs-Objekt

Das Baugesuchs-Objekt befindet sich im Ortsbildschutzgebiet. Die kantonale Denkmalpflege hat deshalb zum Baugesuch Stellung genommen. Denkmalpflegerisch ist die mit der Fassadenrennovation vorgesehene Materialisierung in Glas und der weissen Farbgebung nicht mit den Bestimmungen des Ortsbildschutzgebiets vereinbar, da Materialität, Farbgebung und Detaillierung wichtige Bestandteile für eine gute Integration von Bauten in das geschützte Ortsbild sind. Da der Gemeinderat die Umsetzung des Projektes weiterhin unterstützt, müsste das fragliche Gebiet aus dem Ortsbildschutzgebiet entlassen werden. Die dazu erforderliche Interessenabwägung erfolgt mit diesem Bericht.

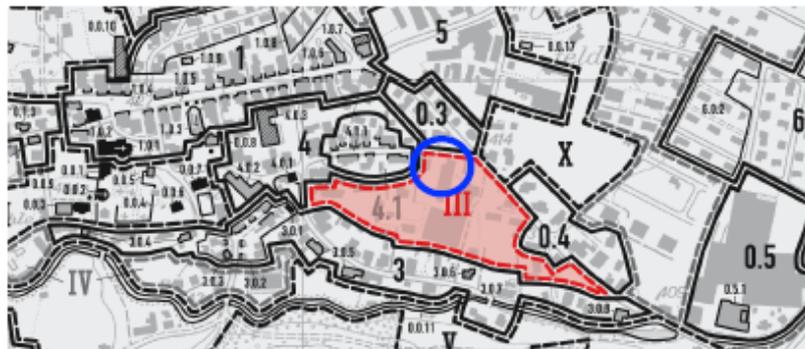
Das Baugesuchs-Objekt liegt innerhalb des Ortsbildes „Dorf Neugasse“. Die Autogarage erstreckt sich jedoch mit einem Nebenbau (Assek. Nr. 1718) weiter nach Westen in das Ortsbild „Kirchgass“ (K). Es ist daher angebracht, die Aufhebung des Ortsbildschutzes für die gesamte Autogarage zu prüfen.

1.2 Grundlagen

1.2.1 ISOS

Berneck ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) aufgeführt. Das Vorhaben befindet sich im Umgebungsbereich III (Abb. ISOS Berneck; rot dargestellt) für welches das Erhaltungsziel b gilt - Erhalt der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen.

Es befinden sich keine als wertvoll bezeichneten Einzelbauten in der unmittelbaren Umgebung der Autogarage. Jedoch grenzt sie an wertvolle Ortsbilder und Strassenzüge (vgl. Abbildung ISOS Berneck: Gebiete 0.3, 0.4, 3, 4, 4.1). In diesem Zusammenhang gilt es das Vorhaben zu beurteilen. Allerdings zeigt sich bereits in der Plandarstellung des ISOS, dass die Gebäudestruktur im Umgebungsbereich III zu den angrenzenden wertvollen Gebieten differenziert. Wohl aus dem Grund erfolgte der Verzicht, die heutigen Garagengebäude den wertvollen Gebieten zuzuordnen.



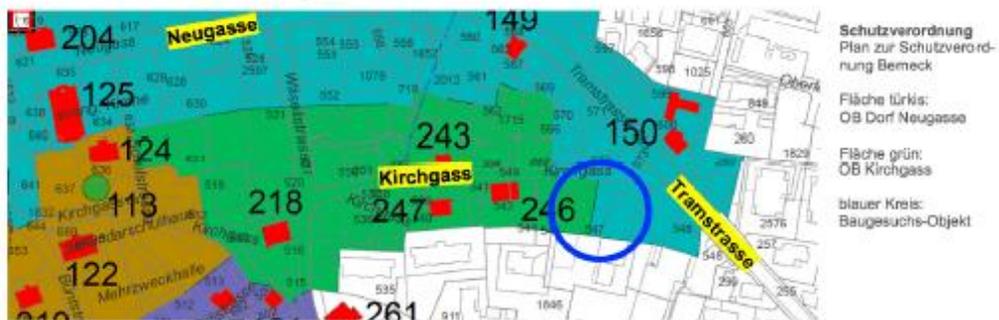
1.2.2 Schutzverordnung

Gemäss dem Schutzplan liegt die Autogarage innerhalb des Ortsbildes „Dorf Neugasse“ (DN) und des Ortsbildes „Kirchgass“ (K). Es befindet sich kein geschütztes Objekt in der unmittelbaren Umgebung.

Im Beschrieb des Ortsbildschutzgebietes „Dorf Neugasse“ (Arnold Flammer, 2005) wird darauf hingewiesen, dass dieses insbesondere entlang der Neugasse eine prägende Siedlungsstruktur aufweist. Das Kernstück bildet der nach dem Dorfbrand von 1861 neu erstandene Dorfteil an der Neugasse und nordöstlich davon sowie angrenzende Gebiete - insbesondere die untere Neugasse - der Umgebung, in denen das Bebauungsmuster bis ins ausgehende 19. Jh. in sehr ähnlicher Art weitergeführt wurde. Ebenfalls eingeschlossen ist die Besiedlung an der Tramstrasse, die im ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jahrhundert entstanden ist. Das beschriebene prägende Gebäude, welches ursprünglich für eine Torsituation an der Tramstrasse sorgte, lag direkt neben dem Baugesuchs-Objekt, wurde aber vor einigen Jahren (wohl zwischen 2005 und 2006) abgebrochen.

Westlich grenzt das Ortsbildschutzgebiet Kirchgass an. Die Gebäude im Zentrum dieses Gebietes weisen ein einheitliches Erscheinungsbild von gestaffelten Giebelfronten mit Vorgärten oder Werkplätzen auf. Wohl aus dem Grund, dass die Liegenschaft Kirchgass 26 nicht diesen Kriterien entspricht, wird es als Teil des Bebauung Kreuzung Kirchgass-Tramstrasse gelesen. Das Nebengebäude Assek. Nr. 1718 liegt zwar im Ortsbildschutzgebiet Kirchgass, entspricht als eingeschossiger Gewerbebau aber nicht den ausgeführten Gestaltungsmerkmalen.

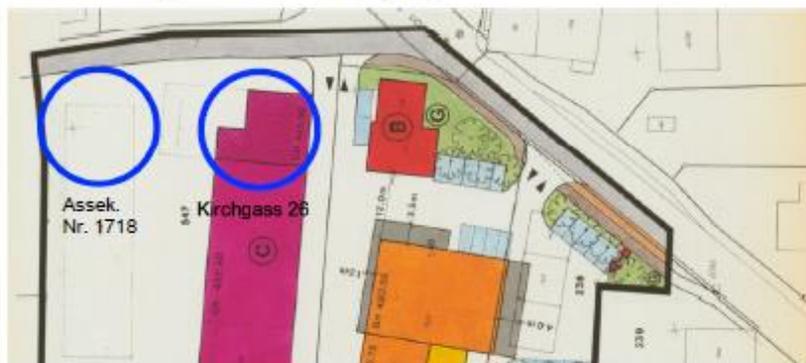
Diese prägenden Strassenzüge entlang der Neugasse und der Kirchgass sind auch im ISOS mit einer klaren Abgrenzung dargestellt (siehe Abbildung ISOS Berneck; 1.1.5 und 4.1.1). Zudem sind auch die beschriebenen einheitlichen Siedlungsgebiete an der Kirchgass und der Tramstrasse im ISOS bezeichnet (siehe Abbildung ISOS Berneck; Gebiete 0.3 und 4.1).



Schutzverordnung
Plan zur Schutzverord-
nung Berneck
Fläche türkis:
OB Dorf Neugasse
Fläche grün:
OB Kirchgass
blauer Kreis:
Baugesuchs-Objekt

1.2.3 Überbauungsplan Kirchgass

Der rechtskräftige Überbauungsplan Kirchgasse (mit Genehmigungsdatum vom 20. September 1984) macht zum Teilbaubereich C die Aussage, dass dieser Bereich für gewerbliche Bauten bestimmt ist. Das rot dargestellte Gebäude im Baubereich B, welches gemäss den Bestimmungen möglichst zu erhalten wäre wurde – wohl zwischen 2005 und 2006 (siehe Ziffer 1.2.2 vorne) – abgebrochen. Der Sondernutzungsplan enthält keine erkennbaren qualitativen Anforderungen im Sinne der Schutzverordnung. Das Nebengebäude Assek. Nr. 1718 ist im Überbauungsplan nur als Bestand eingetragen.



Überbauungsplan
Kirchgass

2 Änderung Schutzverordnung

2.1 Interessenabwägung

Wie aus den vorherigen Kapiteln hervorgeht, befindet sich die Autogarage in einem Randbereich der wertvollen Gebiete. Selber sind die Bauten weder geschützt, noch ist zu erkennen, dass sie wesentlich zu den Qualitäten der angrenzenden wertvollen Strukturen beitragen.

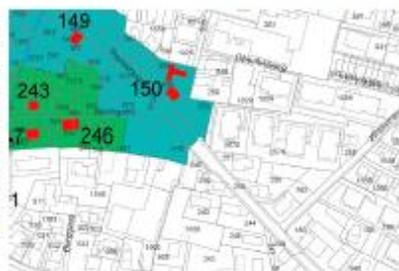
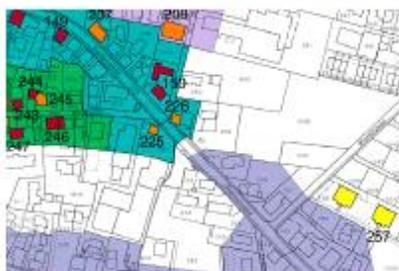
Ein Vergleich von Orthofotos aus den Jahren 2004 und 2016 zeigt, dass in diesem Gebiet eine grosse bauliche Entwicklung stattgefunden hat. Entscheidend ist dabei, dass das Objekt 225 aus dem Inventarplan von 2005 (vgl. Abbildung) zwischen der Inventarisierung und der Inkraftsetzung der Schutzverordnung 2006 (vgl. Abbildung) abgebrochen wurde. Ein wesentliches Element der Ortsbildabgrenzung – die Bildung der Torsituation an der Tramstrasse – ging durch den Abbruch verloren. Aus dem heute bestehenden Baubestand ist die Überführung des Ortsbildes „Dorf Neugasse“ nach Süden über die Kirchgass nicht nachvollziehbar.

Aus diesen Überlegungen, und da die Gebäude der Autogarage selber – durch ihre bereits heute bestehende besondere Nutzung und durch ihre besondere Bauform – von der einheitlichen Erscheinung abweichen, kann aus raumplanerischer Sicht das Ortsbildschutzgebiet verkleinert werden. Das Baugesuch kann nach vollzogener Anpassung umgesetzt werden.



links:
Orthofoto 2004

rechts:
Orthofoto 2016



links:
Inventarplan 2005

rechts:
Schutzverordnung 2006

2.2 Änderung Schutzverordnung

Die Ortsbildschutzgebiete "Dorf Neugasse" und „Kirchgass“ werden um den bezeichneten Bereich verkleinert. Neben der Fläche auf dem Grundstück Nr. 547 betrifft dies auch die östlich angrenzende, heute unbebaute Fläche auf dem Grundstück 548.



Festlegung

Geschütztes Ortsbild

	DN	Dorf Neugasse	Entlassung Ortsbildschutz
	K	Kirchgass	Entlassung Ortsbildschutz

Das grosse Fabrikgebäude, welches zur Autogarage gehört und an dessen Kopfbau das Bauvorhaben umgesetzt werden soll, ist nur zu Teilen im Ortsbildschutzgebiet. Es ist kein wesentlicher Bestandteil des Ortsbilds. Es findet weder im ISOS noch in der Schutzverordnung selber spezielle Erwähnung.

Das der Tramstrasse gegenüberliegende Objekt auf dem Grundstück Nr. 259 ist verbleibender Teil des im Inventar beschriebenen Zugangstors. Die Torwirkung ging zwar durch den Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 548 verloren, jedoch bildet es immer noch den Auftakt auf der Nordostseite. Das Ortsbildschutzgebiet soll auf dem Grundstück Nr. 259 erhalten werden.

Der rechtskräftige Überbauungsplan Kirchgasse sieht an der Stelle des abgebrochenen Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 548 weiterhin eine Bebauung in gleichem Volumen vor. Es ist damit rechtlich gesichert, dass mit einem Neubau die Tonwirkung an der Tramstrasse wieder hergestellt werden kann. Im heutigen unbebauten Zustand erscheint der Grund für einen Einbezug in die Ortsbildschutzzone jedoch nicht gegeben.

3 Verfahren

3.1 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung wird vor der Auflage über das Vorhaben informiert. Es wird das ordentliche Planungsverfahren nach Art. 29ff BauG durchgeführt. Die Änderung der Schutzverordnung wird gemäss Art. 29ff BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

3.2 Vorprüfung

Die Änderung der Schutzverordnung wird dem Baudepartement des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung zugestellt.

3.3 Genehmigung

Die Änderung der Schutzverordnung tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen in Rechtskraft.

Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen: *ausstehend*

Anhang

Bestand



Google Street View

Baugesuch



Baugesuch
Fassadendarstellung

Projekt Nr. 1.013.3.015

31. Oktober 2016

Änderung Schutzverordnung Kirchgass 26
Ortsbildschutzgebiet Dorf Neugasse, Kirchgass

1:1000

Entwurf

Vom Gemeinderat erlassen am:
Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Planaufgabe:

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am:
Mit Ermächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation



Feftung

Geschütztes Ortsbild

	DN	Dorf Neugasse	Entlassung Ortsbildschutz
	K	Kirchgass	Entlassung Ortsbildschutz

ERR Raumplaner AG
St.Gallen | Herliuss

Kirchgasse 18 | 9004 St.Gallen | T. +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch

err

- E. Mit Schreiben vom 2. November 2016 wurden die Grundeigentümer der betroffenen Parzellen eingeladen, bis 11. November 2016 zur geplanten Schutzentlassung schriftlich Stellung zu nehmen. Die Frist verstrich ungenutzt.

Erwägungen

1. Gemäss Art. 32 Abs. 1 Baugesetz (sGS 731.1, abgekürzt BauG) kann eine Schutzverordnung eine Änderung erfahren, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere, wenn sich die Grundlagen des Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind.
2. Gemäss Art. 33 BauG kann ein Grundeigentümer nach Ablauf von zehn Jahren seit Rechtsgültigkeit, die Überprüfung der Schutzverordnung verlangen. Anspruch auf Aufhebung und Änderung besteht, wenn Art. 32 Abs. 1 BauG erfüllt ist.
3. Wie die kantonale Denkmalpflege in der Stellungnahme festhält, ist der bestehende Gewerbebau, der sich in einem Überbauungsplan (Kirchgass) aus dem Jahr 1984 befindet, nicht mit dem Ortsbildschutzgebiet vereinbar. Die Gründe, die für die Schutzentlassung sprechen, sind im Gutachten nachvollziehbar dargelegt. Der Gemeinderat schliesst sich dieser Beurteilung an und spricht sich für die Schutzentlassung aus.
4. Nach rechtskräftiger Genehmigung der vorliegenden Änderung des Schutzverzeichnisses kann das sistierte Baugesuch Nr. 2016-055 bewilligt werden.

Beschluss

1. Die Parzellen Nr. 547 und Nr. 548 werden aus dem Schutzgebiet gemäss Plan „Änderung Schutzverordnung Kichgass 26“ mit Plandatum vom 31. Oktober 2016 entlassen.
2. Die Gemeinderatskanzlei wird mit der Durchführung der öffentlichen Auflage beauftragt. Die Publikation erfolgt in den amtlichen Publikationsorganen. Die öffentliche Auflage ist anfangs Januar 2017 während 30 Tagen geplant.
3. Gebühren:

Genehmigungsgebühr Gemeinderat	CHF	500.00
Weiterverrechnung Kosten ERR Raumplaner AG	CHF	3'163.85
Total	CHF	3'663.85

Die Gebühren werden gestützt auf Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRP) der Heinrich Eggenberger AG, Kirchgass 26, 9442 Berneck, auferlegt.

4. Die Inseratekosten und die Anzeigen für das Auflageverfahren, die Bewilligungsgebühr des Baudepartements des Kantons St. Gallen sowie allfällige weitere Aufwendungen sind der Heinrich Eggenberger AG, Kirchgass 26, 9442 Berneck, separat zu verrechnen.

Protokollauszug an:

- Heinrich Eggenberger AG, Erwin Grenacher, Kirchgass 26, 9442 Berneck
- Bauamt
- Akten

GEMEINDERAT BERNECK

Bruno Seelos
Gemeindepräsident

Susana Jevremovic
Gemeinderatsschreiber Stv.

Versandt am: 21.12.2016