



Appenzell Ausserrhoden

Kommunaler Ortsbilschutz in Ausserrhoden

Zahlen und Fakten



Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Grösse der kommunalen Ortsbildschutzzone	4
Wohnflächendichte	5–7
Renovationen seit dem Jahr 1986	8–10
Beitragsgesuche für Renovationen	11–13
Lärmbelastung	14–17
Grünflächen	18–20
Hausanalysen	21–23
Bauqualität in kommunalen Ortsbildschutzzonen	24–25



Einleitung

Der Schutz von Gebäuden polarisiert. Auf der einen Seite wird wahrgenommen, dass Ortsbilschutzzonen die Dorfentwicklung in unzulässiger Weise behindere, auf der anderen Seite wird die Pflege von Ortsbilschutzzonen als Grundvoraussetzung für eine identitätsstiftende und nachhaltige Entwicklung betrachtet. Viele Einschätzungen basieren auf Vermutungen, auf Hörensagen oder der Verallgemeinerung einzelner persönlicher Erfahrungen.

Denkmalpflege und Raumentwicklung versuchen mit diesem Grundlagenpapier einen Beitrag zur Versachlichung der Diskussion zu leisten.

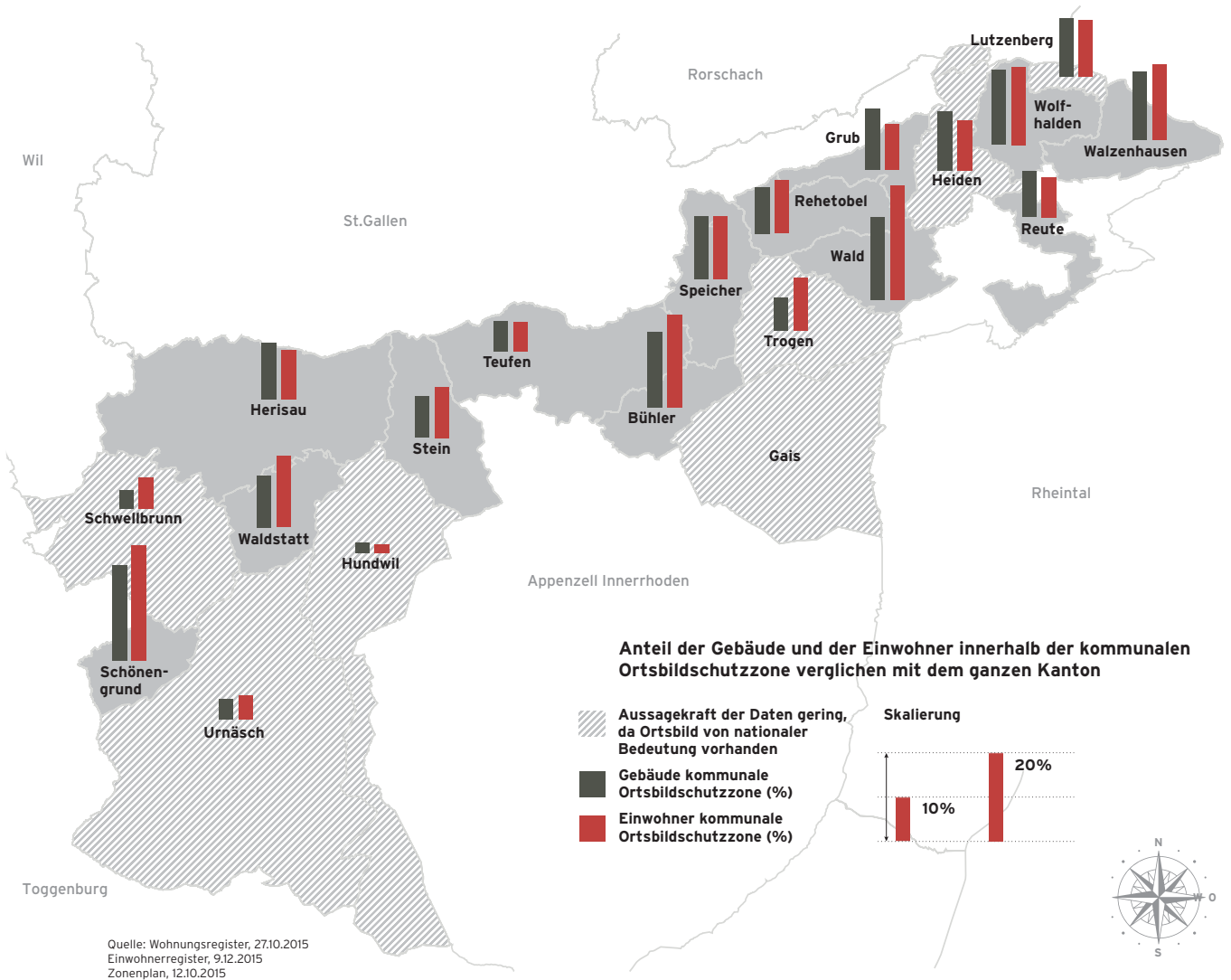
Fredi Altherr, Gallus Hess

Impressum

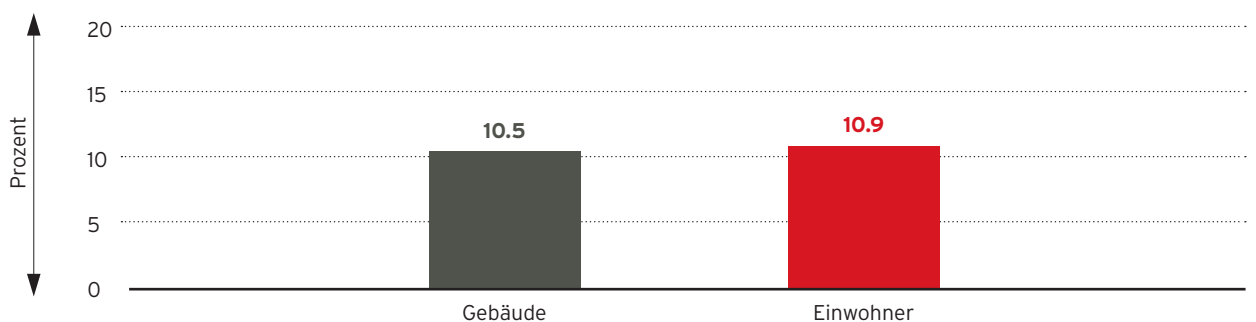
Herausgeber: Kt. Denkmalpflege und Abteilung Raumentwicklung
Datenauswertung: ERR Raumplaner AG
Grafik: TGG Hafen Senn Stieger

Grösse der kommunalen Ortsbildschutzzone

→ 10,5% der Gebäude im Kanton befinden sich innerhalb von kommunalen Ortsbildschutzzonen. 10,9% der Menschen in Ausserrhoden wohnen in kommunalen Ortsbildschutzzonen.



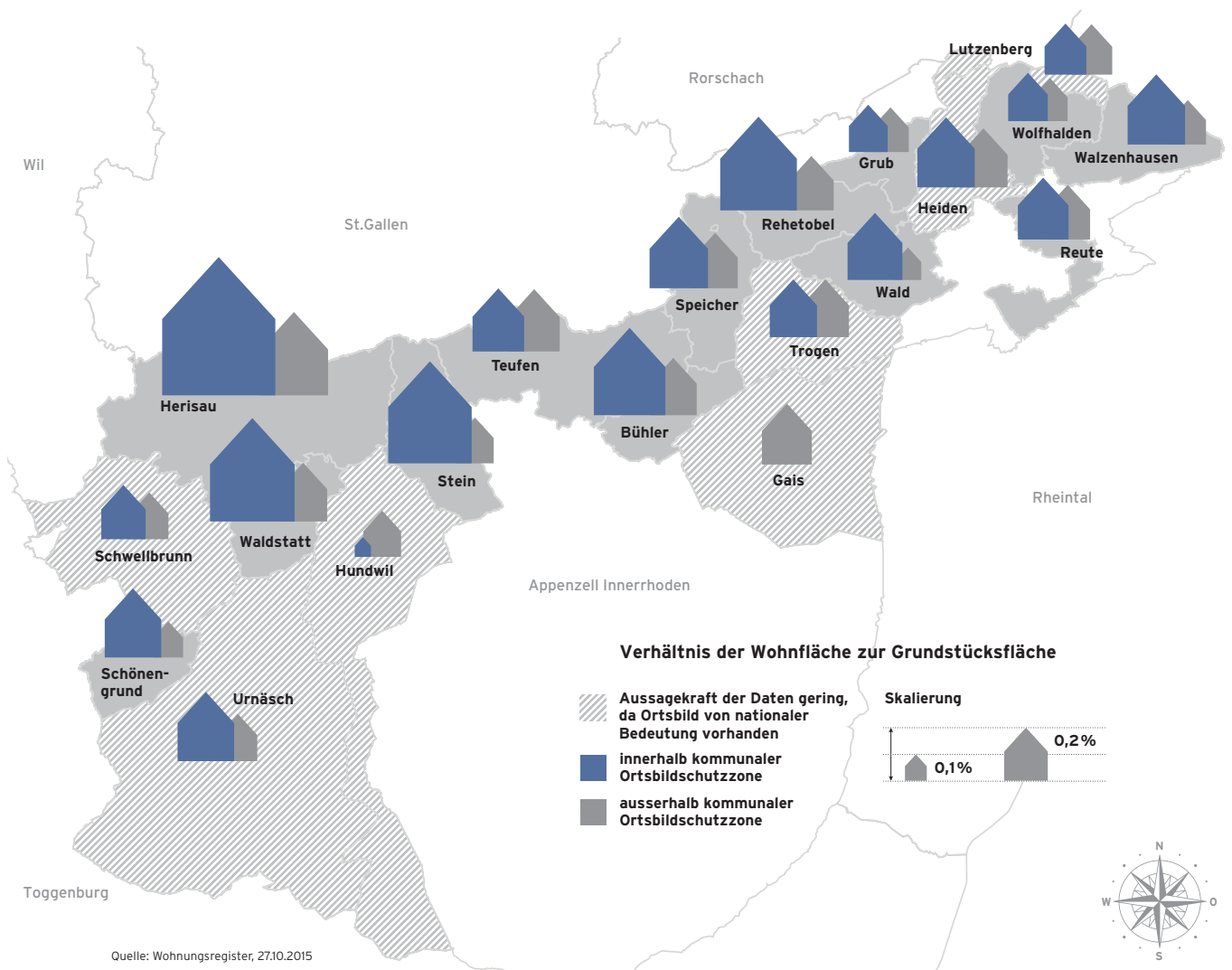
Anteil der Gebäude und Einwohner im kommunalen Ortsbild, verglichen mit dem ganzen Kanton





Wohnflächendichte

- Innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzonen ist die Wohnflächendichte höher als ausserhalb.
- In kommunalen Ortsbildschutzzonen wird der Boden haus-hälterisch genutzt.



Der Indikator «Wohnflächendichte» zeigt an, wieviele Wohnflächen auf einem Grundstück bestehen. Sind viele Wohnflächen vorhanden ergibt sich ein hoher Wert und die Bebauung ist dicht. Sind wenige Wohnflächen vorhanden ergibt sich ein tiefer Wert und die Bebauung ist locker.

Die Grösse der Häuschen der verschiedenen Gemeinden in der obigen Karte lässt sich direkt vergleichen. So hat Teufen und Trogen ähnlich grosse Häuschen, deren Dichte ist also ähnlich gross, auch wenn in Teufen dreimal soviele Leute wohnen wie in Trogen.



Appenzell Ausserrhoden

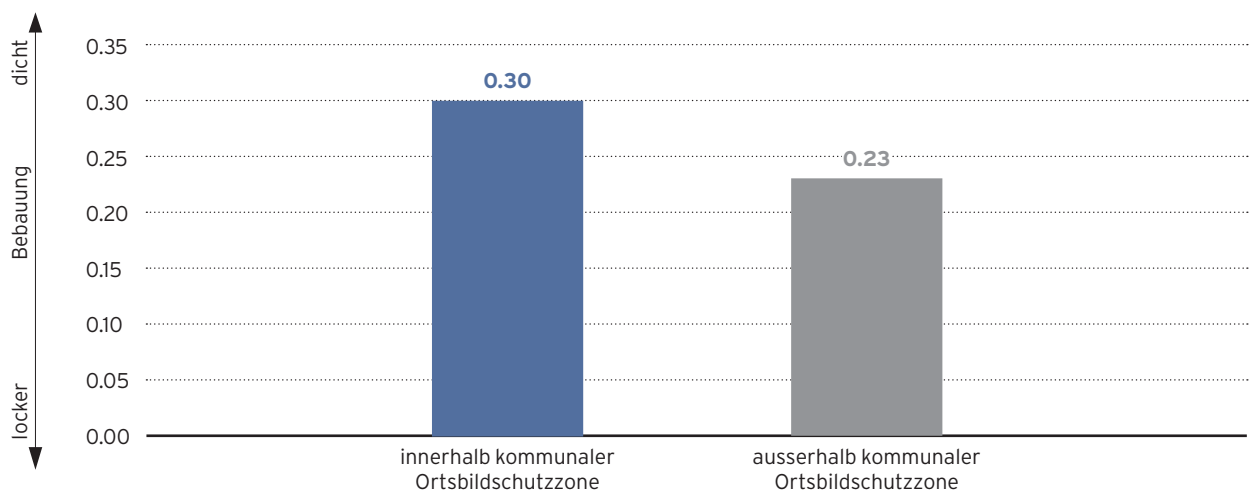
Ungeachtet der Zonenkategorie besteht innerhalb der kommunalen Ortsbilschutzzone (kOS) eine höhere Nutzungsintensität mit 0.30 im Vergleich zur Nicht-Ortsbilschutzzone mit 0.23. Wird jedoch nur die Kernzone betrachtet, dann ist die Nutzungsintensität ausserhalb der kOS höher. Dies bedeutet, dass in der Kernzone ausserhalb der kOS eine höhere Wohnflächendichte vorhanden ist.

Zu beachten ist jedoch, dass die Gewerbeflächen in dieser Auswertung nicht mitberücksichtigt werden (siehe Definition Wohnungsfläche), was eventuell das Ergebnis – v.a. in der Kernzone – verändern könnte. In der Wohn- und Mischzone ist die Wohnflächendichte im Verhältnis zur Zonenfläche innerhalb der kOS etwas höher als ausserhalb der OS.

Definition Wohnungsfläche = Bewohnbare Fläche der Wohnung.

Als Wohnungsfläche ist die Summe der Flächen sämtlicher Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Toilettenräume, Abstellräume, Gänge, Veranden etc. einer Wohnung erfasst. Zusätzliche separate Wohnräume (z. B. Mansarden), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume fallen bei der Berechnung ausser Betracht. (GWR - Merkmalskatalog, Version 3.6, Jahr 2012: S. 62)

Verhältnis Wohnfläche zur Grundstücksfläche gesamter Kanton AR, Anteil





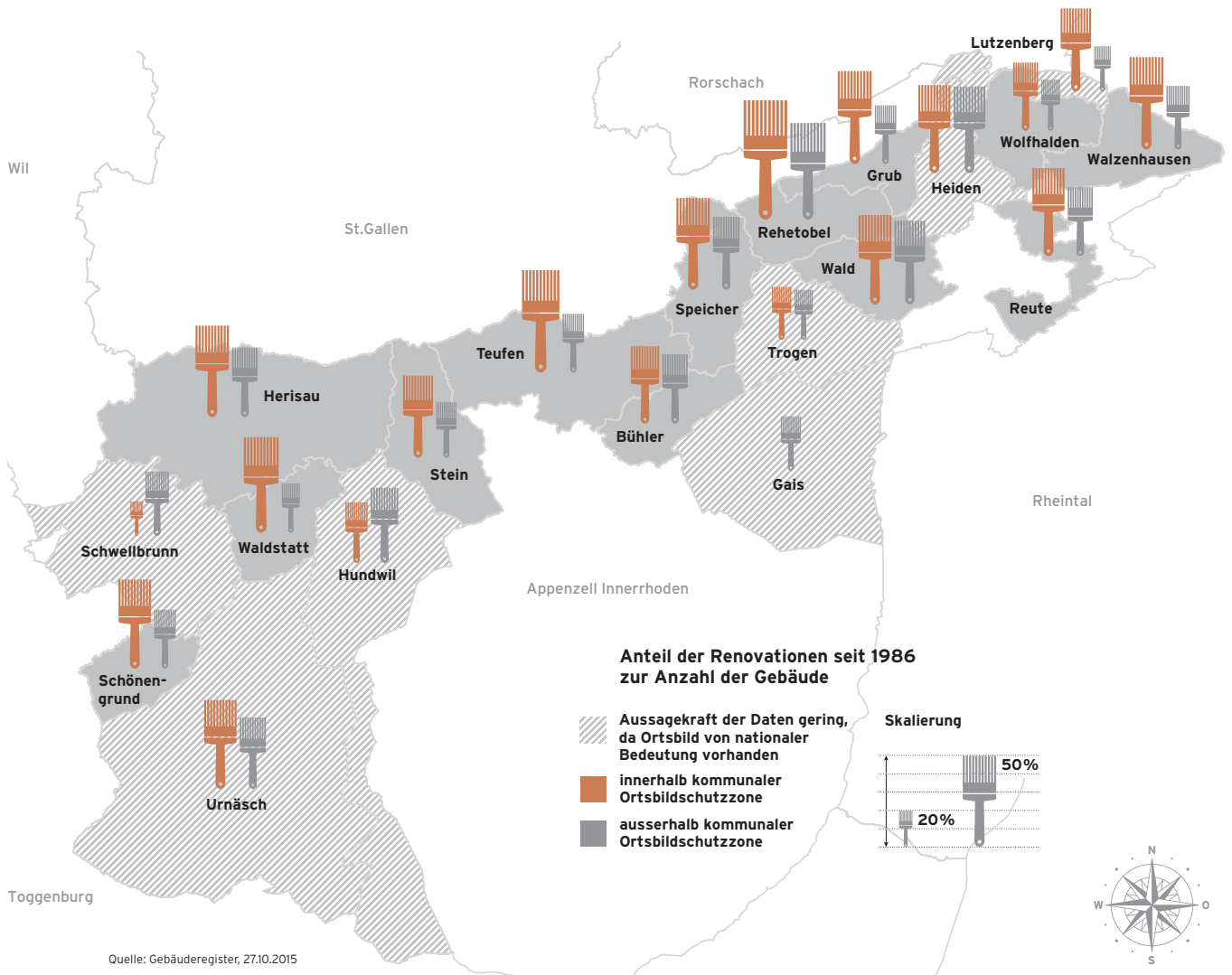
Appenzell Ausserrhoden

Verhältnis der Wohnfläche zur Grundstücksfläche (Zonenfläche der Wohn-, Misch- und Kernzone WMK), Anteil

Gemeinde	Innerhalb kOS WMK- Zonen	Ausserhalb kOS WMK- Zonen	Innerhalb kommunaler Ortsbildschutzzone			Ausserhalb kommunaler Ortsbildschutzzone		
			Kernzone	Wohnzone	Mischzone	Kernzone	Wohnzone	Mischzone
Bühler	0.33	0.22	0.34	0.00	0.11	0.40	0.23	0.18
Gais	0.00	0.23	0.00	0.00	0.00	0.29	0.24	0.21
Grub	0.18	0.17	0.21	0.15	0.03	0.00	0.18	0.14
Heiden	0.27	0.22	0.21	0.26	0.30	0.38	0.20	0.22
Herisau	0.52	0.32	0.61	0.36	0.51	0.57	0.31	0.28
Hundwil	0.07	0.17	0.07	0.00	0.08	0.36	0.10	0.21
Lutzenberg	0.19	0.19	0.15	0.18	0.22	0.25	0.18	0.20
Rehetobel	0.35	0.21	0.35	0.00	0.37	0.07	0.20	0.22
Reute	0.22	0.20	0.00	0.21	0.22	0.00	0.19	0.20
Schönengrund	0.26	0.14	0.26	0.00	0.00	0.00	0.16	0.06
Schwellbrunn	0.20	0.18	0.15	0.30	0.08	0.66	0.15	0.11
Speicher	0.26	0.22	0.20	0.32	0.27	0.20	0.23	0.19
Stein	0.38	0.17	0.41	0.22	0.25	0.00	0.16	0.18
Teufen	0.24	0.23	0.25	0.08	0.38	0.36	0.23	0.23
Trogen	0.22	0.22	0.18	0.25	0.18	0.40	0.18	0.26
Urnäsch	0.26	0.18	0.28	0.21	0.24	0.38	0.17	0.17
Wald	0.25	0.12	0.30	0.20	0.24	0.00	0.14	0.09
Waldstatt	0.40	0.22	0.46	0.27	0.20	0.03	0.22	0.26
Walzenhausen	0.26	0.17	0.30	0.21	0.24	0.27	0.15	0.21
Wolfhalden	0.18	0.16	0.19	0.18	0.18	0.18	0.17	0.15

Renovationen seit dem Jahr 1986

→ In den letzten 30 Jahren gab es mehr Renovationen innerhalb der kommunalen Ortsbilschutzzone als ausserhalb.

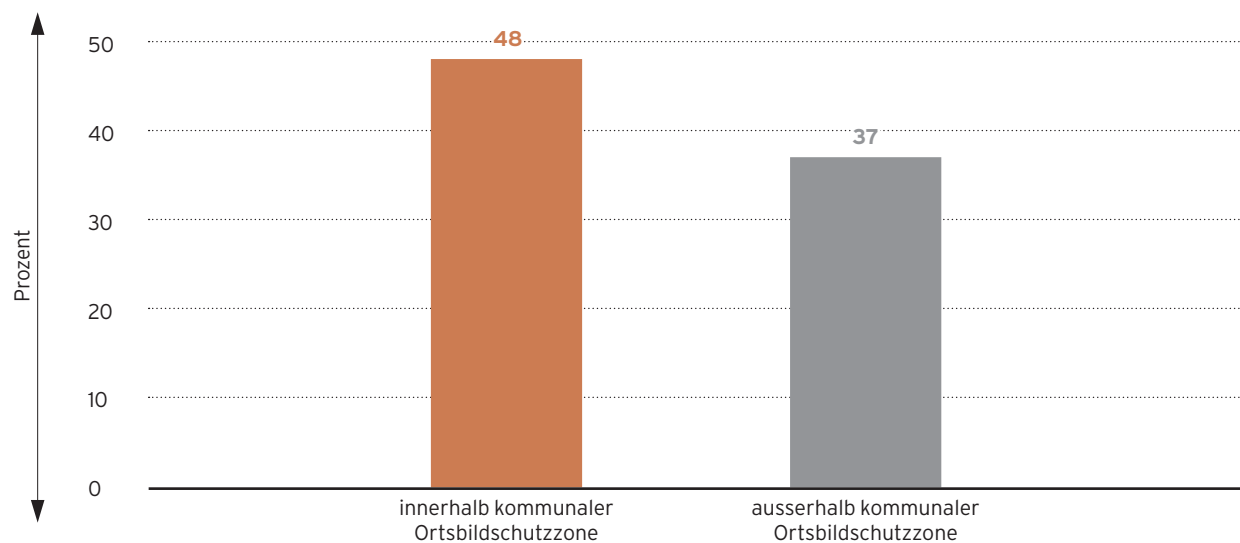


Im Verhältnis zur Anzahl der Gebäude wurden in den letzten 30 Jahren innerhalb der kommunalen Ortsbilschutzzone mehr Gebäude renoviert (48 %) als ausserhalb (37%). Besonders die Renovationen von Gebäuden in der Wohn- und Mischzone überwiegen innerhalb der kommunalen Ortsbilschutzzone im Vergleich zu ausserhalb.



Appenzell Ausserrhoden

Anteil der seit 1986 renovierten Gebäude im Vergleich zur Anzahl der Gebäude, gesamter Kanton AR



Definition Renovationsperiode = Periode der (letzten) Wert vermehrenden Renovation des Gebäudes. Erfasst werden Renovationen, Umbauten, Erweiterungen oder Aufstockungen, welche einer Baubewilligungspflicht unterstehen und über übliche Unterhaltsarbeiten hinausgehen. (GWR - Merkmalskatalog, Version 3.6, Jahr 2012: S. 30)



Appenzell Ausserrhoden

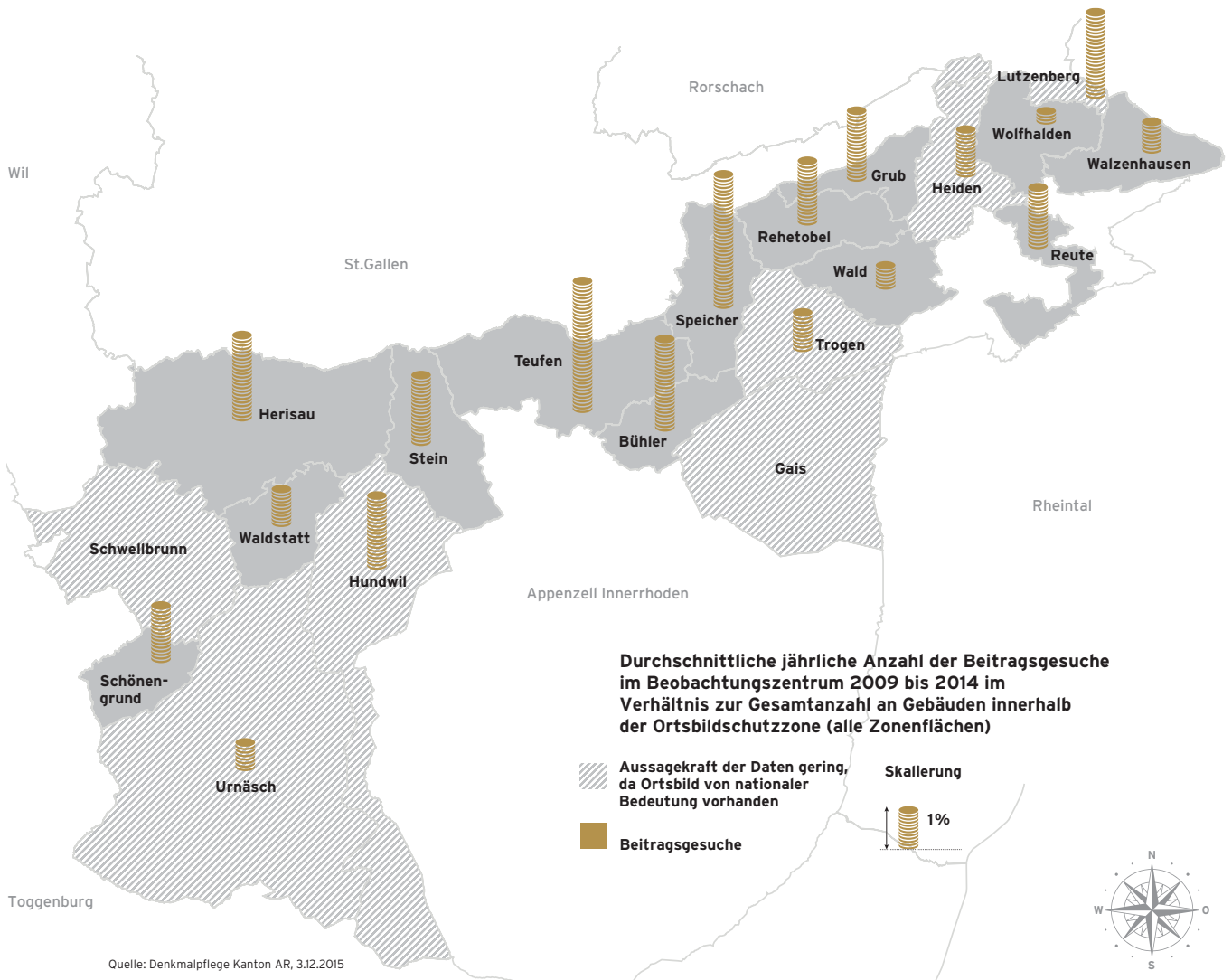
Anteil der Renovationen seit 1986 im Verhältnis zur Anzahl Gebäude in der jeweiligen Zone, in Prozent

Gemeinde	Innerhalb kommunaler OS WMK-Zonen [%]	Ausserhalb kommunaler OS WMK-Zonen [%]	Innerhalb kommunaler Ortsbildschutzzone			Ausserhalb kommunaler Ortsbildschutzzone		
			Kernzone [%]	Wohnzone [%]	Mischzone [%]	Kernzone [%]	Wohnzone [%]	Mischzone [%]
Bühler	43 %	38 %	42 %	0 %	100 %	100 %	35 %	49 %
Gais	0 %	30 %	0 %	0 %	0 %	50 %	20 %	45 %
Grub	51 %	32 %	54 %	33 %	50 %	0 %	31 %	38 %
Heiden	48 %	48 %	50 %	57 %	45 %	61 %	40 %	56 %
Herisau	50 %	38 %	47 %	59 %	52 %	34 %	36 %	46 %
Hundwil	33 %	41 %	33 %	0 %	33 %	68 %	46 %	23 %
Lutzenberg	46 %	25 %	44 %	22 %	53 %	54 %	20 %	24 %
Rehetobel	66 %	53 %	60 %	0 %	76 %	33 %	48 %	59 %
Reute	48 %	38 %	0 %	60 %	46 %	0 %	28 %	45 %
Schönengrund	49 %	32 %	49 %	0 %	0 %	0 %	33 %	25 %
Schwellbrunn	19 %	35 %	67 %	14 %	0 %	53 %	29 %	35 %
Speicher	50 %	40 %	47 %	56 %	45 %	14 %	40 %	42 %
Stein	45 %	31 %	46 %	0 %	100 %	0 %	8 %	42 %
Teufen	56 %	32 %	60 %	57 %	50 %	42 %	30 %	36 %
Trogen	29 %	28 %	64 %	24 %	12 %	41 %	22 %	33 %
Urnäsch	49 %	39 %	54 %	0 %	47 %	64 %	28 %	47 %
Wald	49 %	46 %	45 %	53 %	52 %	0 %	44 %	50 %
Waldstatt	52 %	27 %	48 %	75 %	67 %	100 %	26 %	29 %
Walzenhausen	51 %	35 %	52 %	50 %	48 %	50 %	35 %	34 %
Wolfhalden	38 %	28 %	33 %	44 %	40 %	0 %	23 %	41 %



Beitragsgesuche für Renovationen

→ Die Gesuche für Denkmalpflegebeiträge nahmen in den letzten 15 Jahren stetig zu.

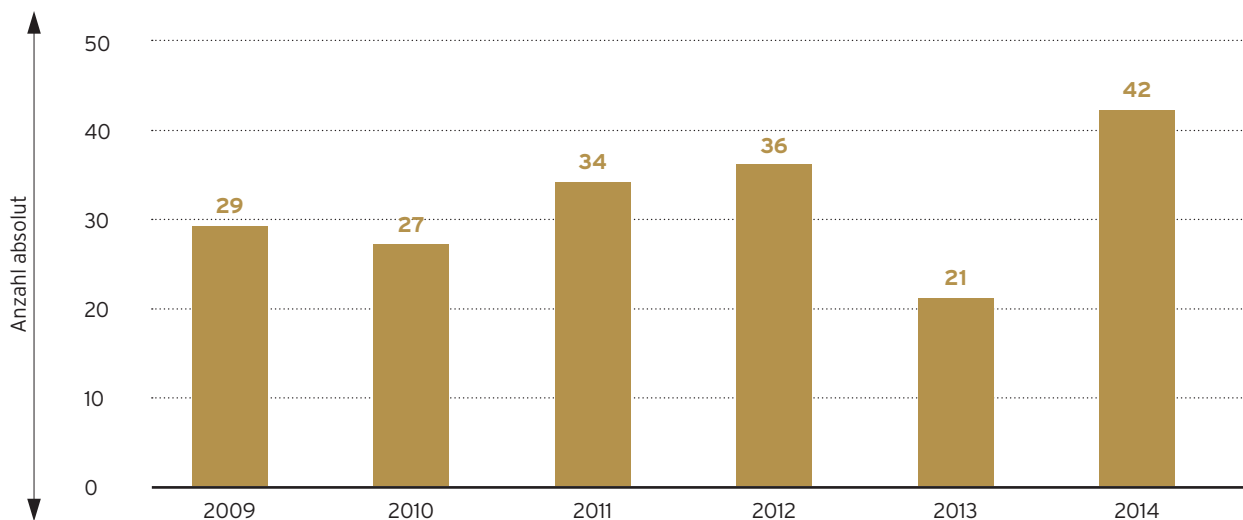




Appenzell Ausserrhoden

Im Zeitraum zwischen 2009 und 2014 förderte die Fachstelle Denkmalpflege diverse Bautätigkeiten an Gebäuden innerhalb der kommunalen und nationalen Ortsbilschutzzone mit insgesamt 117 Millionen Franken. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnitt von 19 Millionen Franken. Die Anzahl der Beitragsgesuche innerhalb der kommunalen Ortsbilschutzzone belaufen sich auf 189 Objekte und innerhalb der nationalen Ortsbilschutzzone auf 107 Objekte.

Absolute Anzahl an Beitragsgesuche innerhalb kommunaler Ortsbilschutzzone, gesamter Kanton AR



Methodik: Als Basis für die Gesamtanzahl der Gebäude wurde der Gebäudebestand gemäss Gebäuderegister 2015 verwendet.



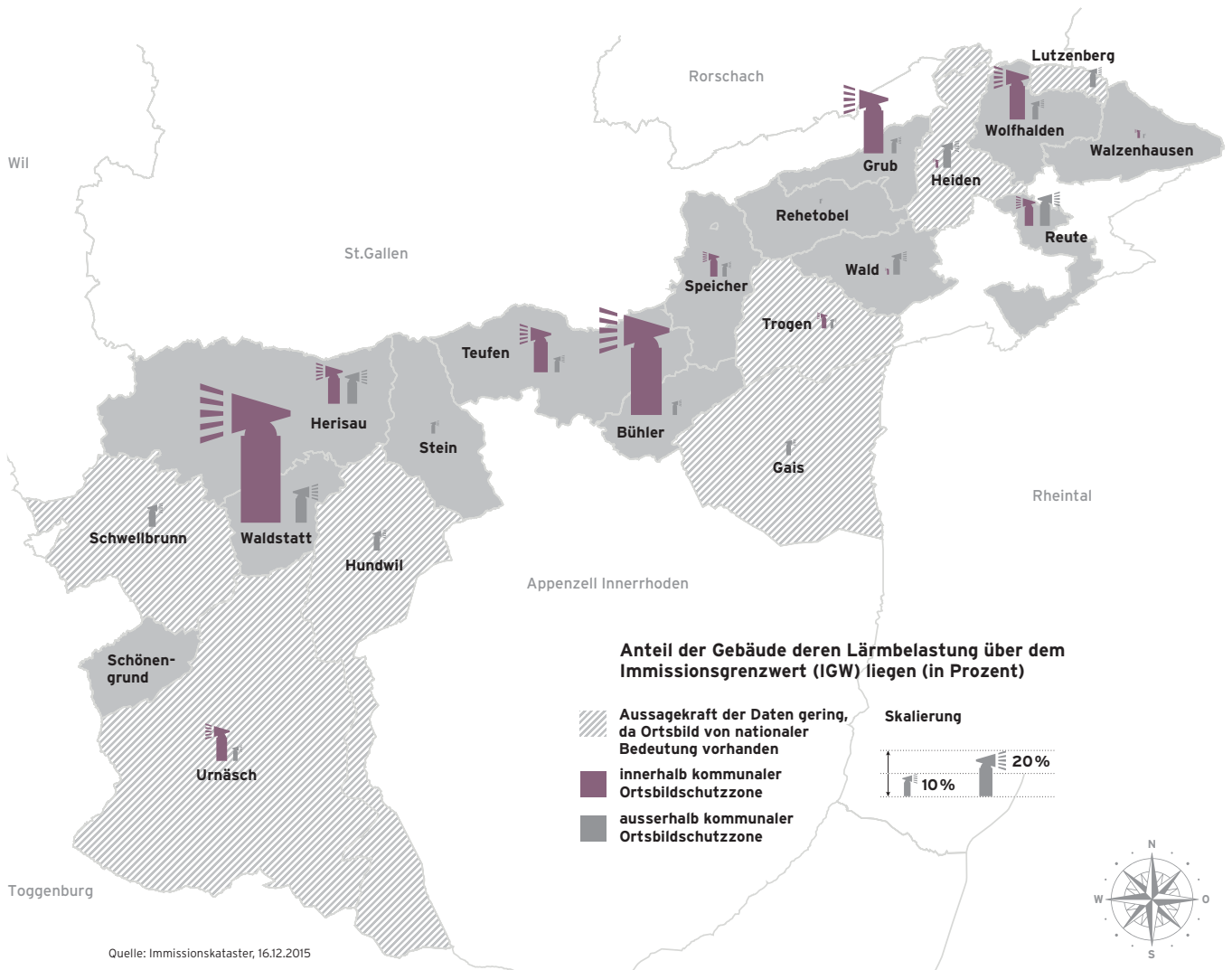
Appenzell Ausserrhoden

Durchschnittliche jährliche Anzahl der Beitragsgesuche im Verhältnis zur Gesamtzahl an Gebäuden innerhalb kommunaler Ortsbildschutzzone für die Jahre 2009 bis 2014

Gemeinde	durchschnittlicher jährlicher Anteil an Beitragsgesuchen
Bühler	2.29 %
Gais	–
Grub	1.77 %
Heiden	1.23 %
Herisau	2.14 %
Hundwil	1.85 %
Lutzenberg	2.15 %
Rehetobel	1.62 %
Reute	1.56 %
Schönengrund	1.45 %
Schwellbrunn	–
Speicher	3.27 %
Stein	1.77 %
Teufen	3.22 %
Trogen	1.04 %
Urnäsch	0.78 %
Wald	0.68 %
Waldstatt	1.00 %
Walzenhausen	0.85 %
Wolfhalden	0.41 %

Lärmbelastung

→ Innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone wird die Wohnqualität stärker durch Lärm beeinträchtigt als ausserhalb.

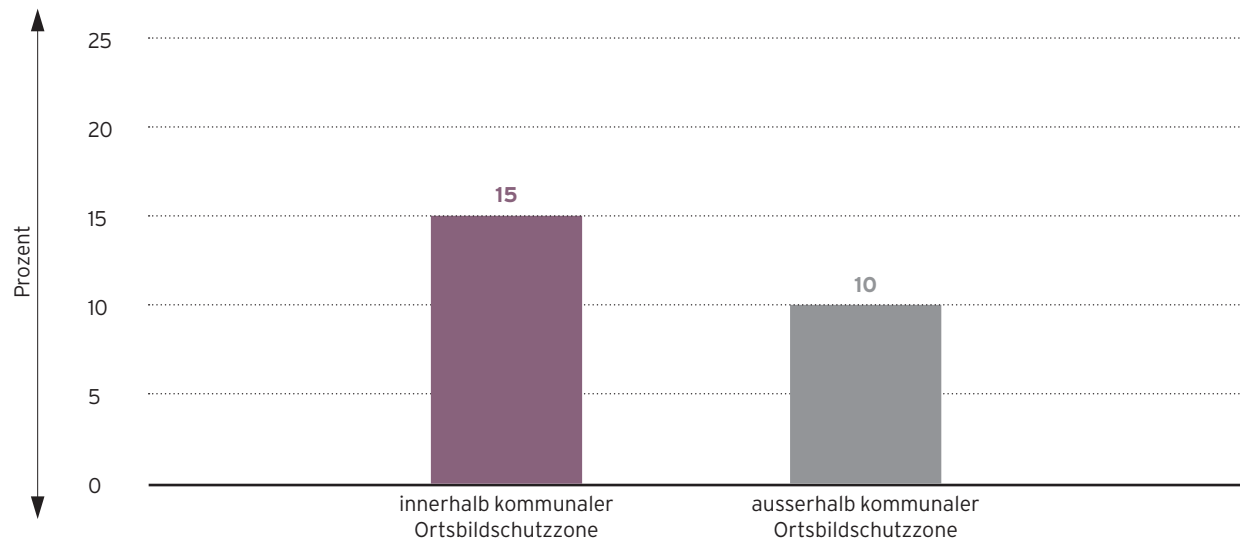


15% der Gebäude innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone liegen über dem Immissionsgrenzwert. Ausserhalb des kommunalen Ortsbildes sind es nur 10%.



Appenzell Ausserrrhoden

Lärmbelastete Gebäude, gesamter Kanton AR



Methodik: Die Lärmemissionen wurden nur für Kantonsstrassen berechnet. Als Belastungsgrenzwert wurde der Immissionsgrenzwert (IGW) abhängig zur Empfindlichkeitsstufe (ES) ausgewählt.

Achtung: In den Auswertungen auf diesem Blatt werden nur die lärmbelasteten Gebäude innerhalb der Kern-, Wohn- und Mischzone berücksichtigt und in Bezug gesetzt mit allen Gebäuden innerhalb Kern-, Wohn- und Mischzone.



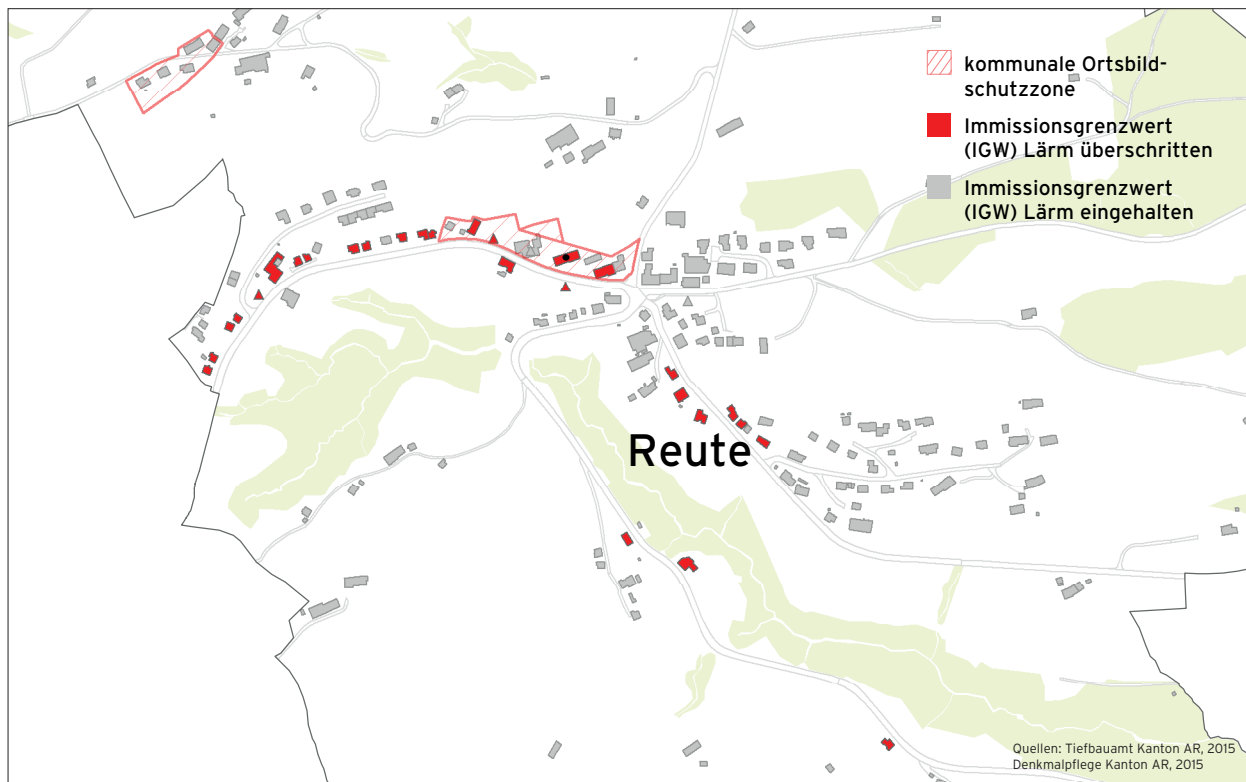
Appenzel Ausserrhoden

Lärmbelastung, Anteil der Gebäude mit erhöhter Lärmbelastung zur Anzahl der Gebäude in der jeweiligen Zone, in Prozent

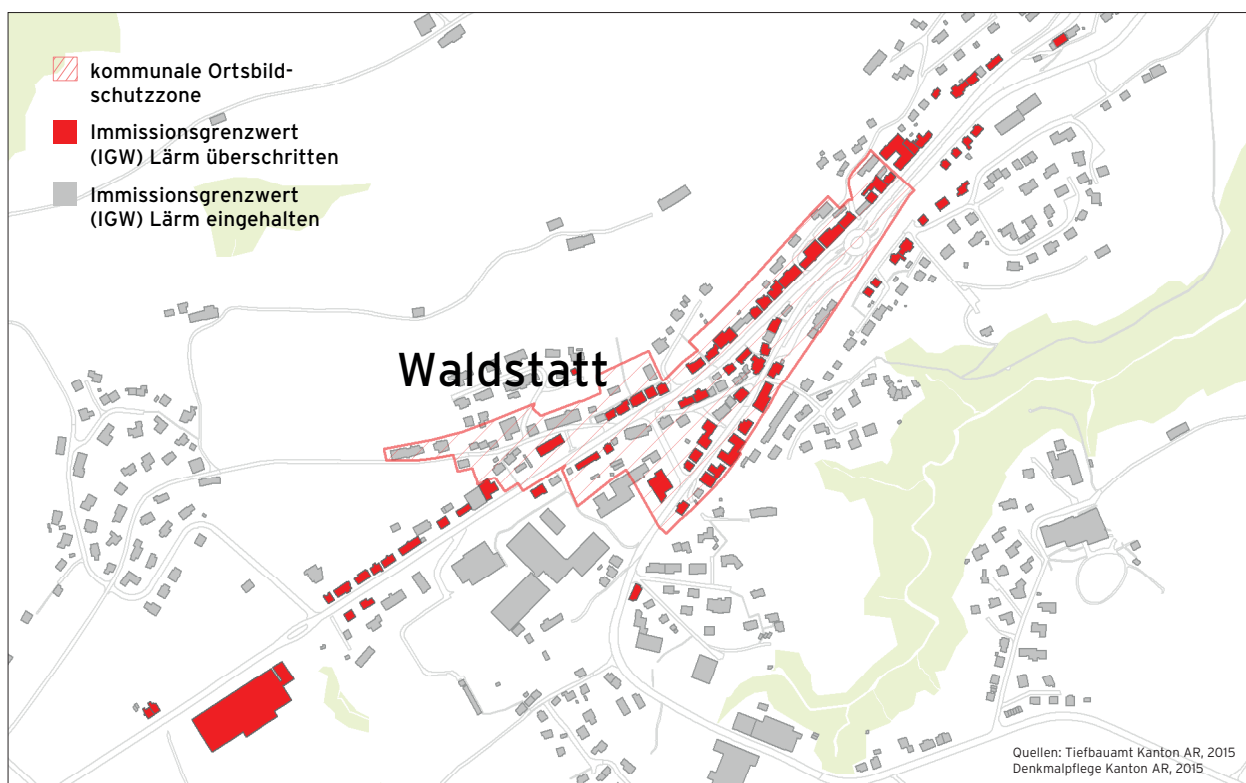
Gemeinde	Innerhalb kommunaler OS WMK-Zonen [%]	Ausserhalb kommunaler OS WMK-Zonen [%]	Innerhalb kommunaler Ortsbildschutzzone			Ausserhalb kommunaler Ortsbildschutzzone		
			Kernzone [%]	Wohnzone [%]	Mischzone [%]	Kernzone [%]	Wohnzone [%]	Mischzone [%]
Bühler	47 %	7 %	47 %	0 %	0 %	100 %	4 %	16 %
Gais	0 %	7 %	0 %	0 %	0 %	78 %	1 %	12 %
Grub	30 %	7 %	33 %	17 %	0 %	0 %	1 %	28 %
Heiden	4 %	12 %	11 %	0 %	2 %	24 %	4 %	21 %
Herisau	18 %	15 %	18 %	1 %	35 %	42 %	7 %	30 %
Hundwil	0 %	9 %	0 %	0 %	0 %	18 %	15 %	0 %
Lutzenberg	0 %	9 %	0 %	0 %	0 %	0 %	14 %	3 %
Rehetobel	0 %	2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	2 %
Reute	13 %	15 %	0 %	0 %	15 %	0 %	18 %	12 %
Schönengrund	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Schwellbrunn	0 %	10 %	0 %	0 %	0 %	18 %	5 %	21 %
Speicher	11 %	6 %	23 %	0 %	13 %	14 %	5 %	9 %
Stein	0 %	6 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8 %
Teufen	21 %	7 %	33 %	0 %	5 %	8 %	5 %	12 %
Trogen	7 %	4 %	36 %	0 %	0 %	11 %	2 %	8 %
Urnäsch	16 %	7 %	25 %	0 %	6 %	18 %	0 %	12 %
Wald	3 %	10 %	0 %	0 %	8 %	0 %	12 %	7 %
Waldstatt	60 %	17 %	66 %	0 %	56 %	0 %	11 %	41 %
Walzenhausen	4 %	2 %	0 %	13 %	0 %	0 %	1 %	3 %
Wolfhalden	23 %	9 %	22 %	6 %	29 %	33 %	3 %	21 %

Lärmbelastung im Jahr 2012

Beispiel Reute

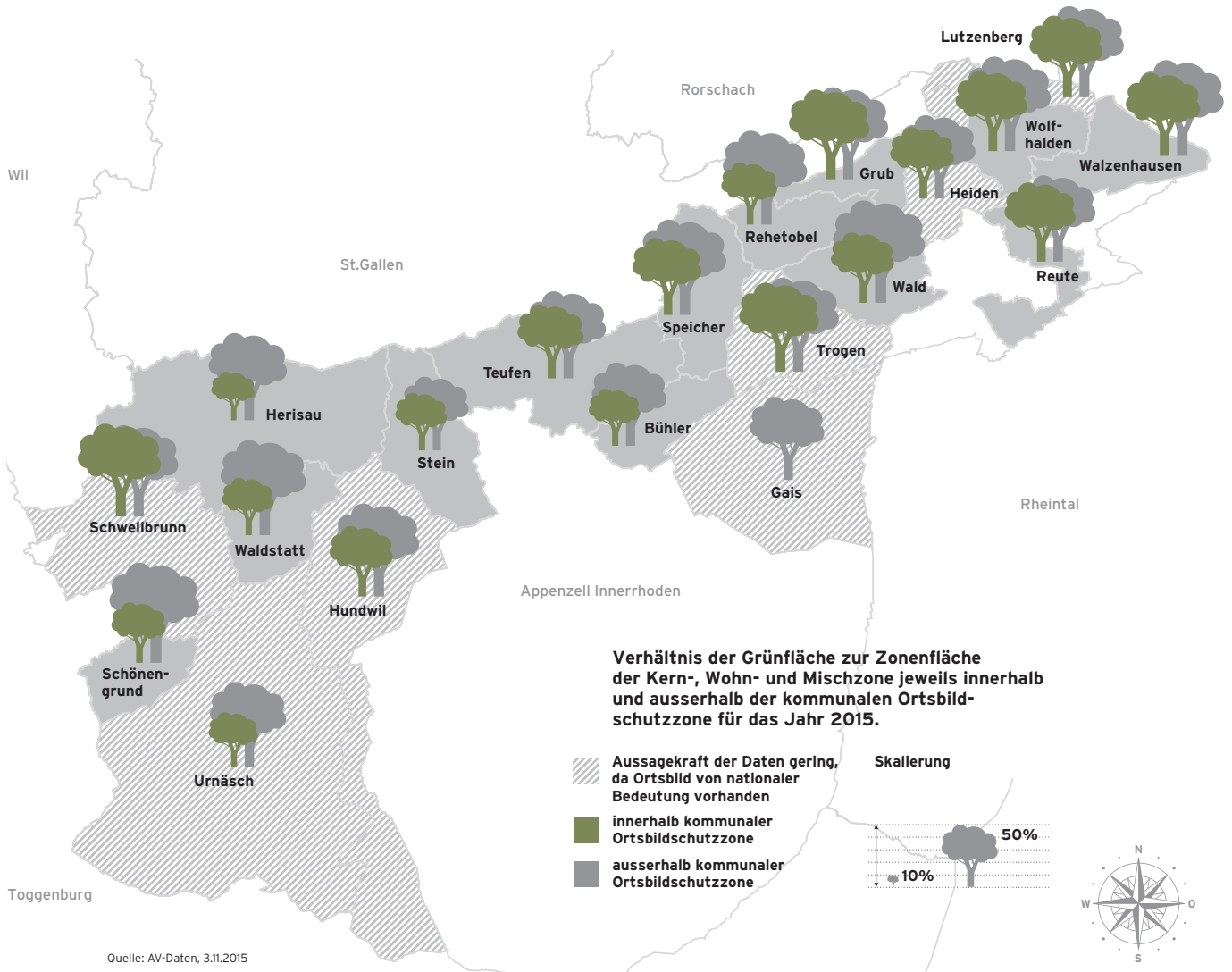


Beispiel Waldstatt



Grünflächen

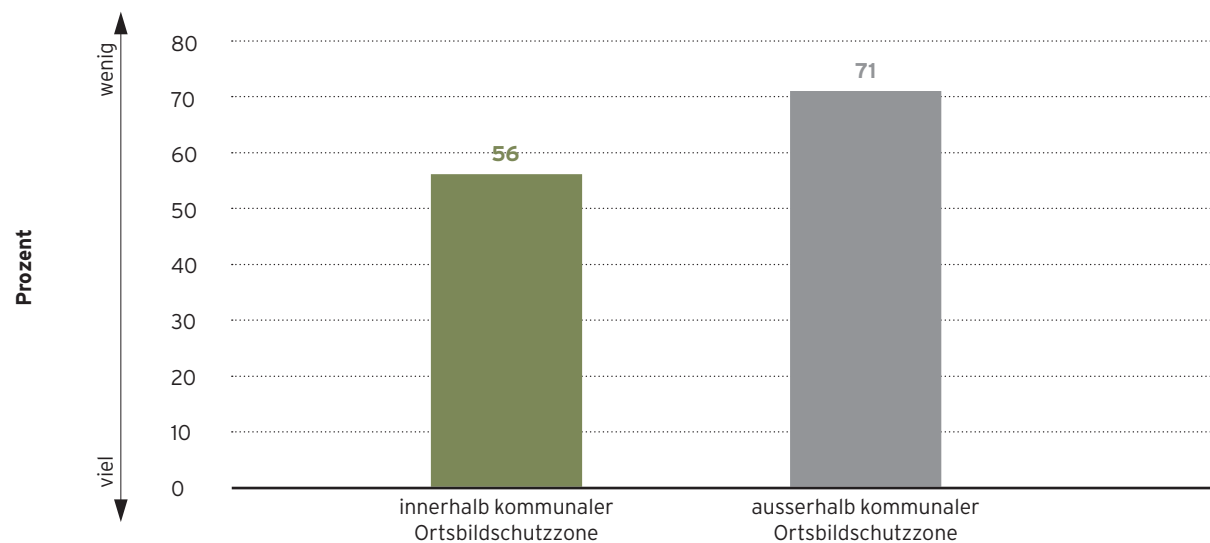
→ In der kommunalen Ortsbildschutzzone gibt es wegen der kleinen Gebäudeabstände weniger Grünfläche als ausserhalb.



Insgesamt ist der Grünflächenanteil innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone mit 56 % niedriger als ausserhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone mit 72 %.

Wird jedoch nur die Kernzone betrachtet, so ist der Grünanteil innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone gering höher (48 %) als ausserhalb (45 %). In der Wohn- und Mischzone ist der Grünanteil ausserhalb der Ortsbildschutzzone minimal höher (siehe Tabelle).

Grünflächenanteil, gesamter Kanton AR



Methodik: als Grünfläche zählen die Layer «humusierete Flächen» und «bestockte Flächen» gemäss AV-Daten. Diese Flächen in Bezug zur Zonenflächen ergeben den Grünflächenanteil.

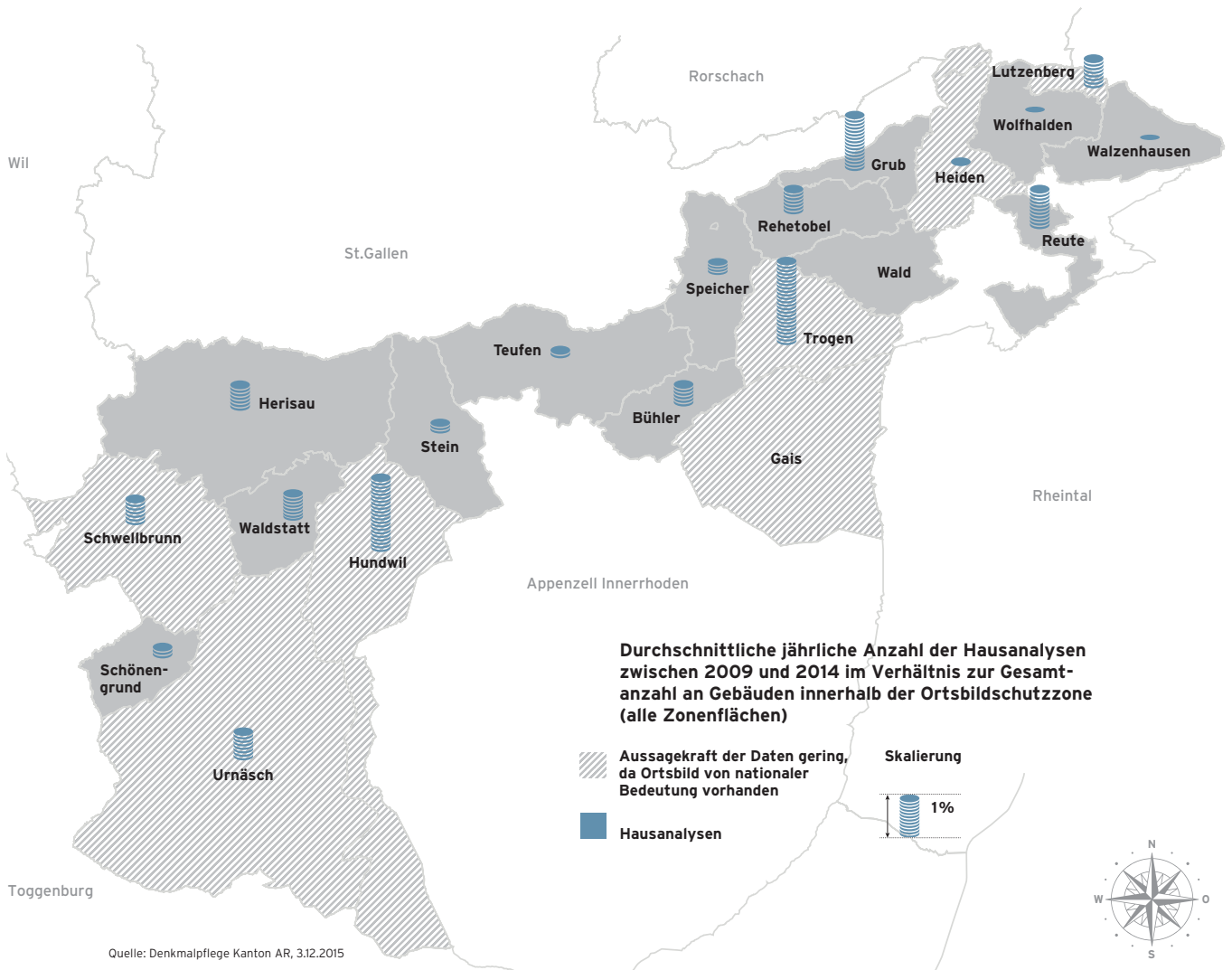


Grünflächenanteil zur Zonenfläche, in Prozent

Gemeinde	Innerhalb kommunaler OS WMK-Zonen [%]	Ausserhalb kommunaler OS WMK-Zonen [%]	Innerhalb kommunaler Ortsbildschutzzone			Ausserhalb kommunaler Ortsbildschutzzone		
			Kernzone [%]	Wohnzone [%]	Mischzone [%]	Kernzone [%]	Wohnzone [%]	Mischzone [%]
Bühler	46 %	67 %	46 %	89 %	38 %	50 %	70 %	58 %
Gais	0 %	67 %	0 %	0 %	0 %	28 %	74 %	59 %
Grub	72 %	74 %	72 %	66 %	77 %	0 %	79 %	56 %
Heiden	57 %	67 %	61 %	78 %	47 %	34 %	76 %	56 %
Herisau	39 %	70 %	22 %	73 %	41 %	45 %	76 %	58 %
Hundwil	57 %	75 %	61 %	0 %	47 %	34 %	90 %	67 %
Lutzenberg	65 %	73 %	76 %	70 %	58 %	66 %	77 %	69 %
Rehetobel	50 %	75 %	43 %	0 %	62 %	42 %	80 %	71 %
Reute	64 %	69 %	0 %	72 %	62 %	0 %	81 %	61 %
Schönengrund	48 %	80 %	48 %	0 %	0 %	0 %	79 %	83 %
Schwellbrunn	74 %	73 %	71 %	76 %	72 %	33 %	79 %	67 %
Speicher	61 %	76 %	50 %	75 %	64 %	45 %	79 %	72 %
Stein	46 %	59 %	46 %	69 %	35 %	100 %	81 %	49 %
Teufen	59 %	70 %	50 %	84 %	58 %	52 %	73 %	66 %
Trogen	71 %	75 %	62 %	77 %	69 %	49 %	81 %	68 %
Urnäsch	44 %	68 %	35 %	52 %	56 %	27 %	79 %	57 %
Wald	56 %	83 %	45 %	73 %	58 %	0 %	88 %	75 %
Waldstatt	46 %	76 %	40 %	75 %	60 %	81 %	78 %	65 %
Walzenhausen	67 %	77 %	61 %	77 %	65 %	60 %	81 %	66 %
Wolfhalden	64 %	76 %	60 %	77 %	65 %	94 %	79 %	67 %

Hausanalysen

- Mit den Hausanalysen werden **Unterhaltsbedarf, Entwicklungspotenzial und Wirtschaftlichkeit** untersucht.
- Sie werden von fast allen Gemeinden im Kanton unterstützt.

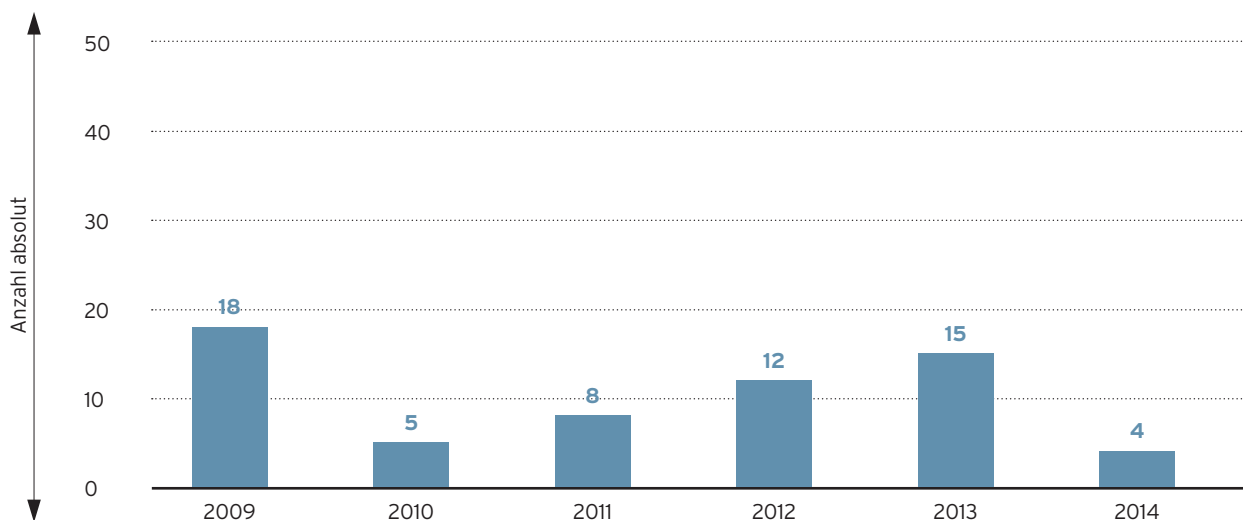


In den letzten 10 Jahren wurden über hundert Hausanalysen durchgeführt. 40% der Häuser wurden daraufhin renoviert oder umgebaut.



Appenzell Ausserrhoden

Absolute Anzahl an Hausanalysen innerhalb kommunaler Ortsbildschutzzone, gesamter Kanton AR



Methodik: Als Basis für die Gesamtanzahl der Gebäude wurde der Gebäudebestand gemäss Gebäuderegister 2015 verwendet.

Datensatz Hausanalysen ist nicht eindeutig differenzierbar zwischen kommunalem und nationalem Ortsbild. Die Ergebnisse zu den Hausanalysen sind somit mit einer gewissen Vorsicht zu betrachten.



Appenzell Ausserrhoden

Durchschnittliche jährliche Anzahl der Hausanalysen im Verhältnis zur Gesamtzahl an Gebäuden innerhalb kommunaler Ortsbildschutzzone für die Jahre 2009 bis 2014

(Achtung: Hausanalysen können nicht eindeutig nach kommunaler und nationaler Ortsbildschutzzone differenziert werden)

Gemeinde	durchschnittlicher jährlicher Anteil an Hausanalysen
Bühler	0.63 %
Gais	–
Grub	1.42 %
Heiden	0.20 %
Herisau	0.71 %
Hundwil	1.85 %
Lutzenberg	0.81 %
Rehetobel	0.69 %
Reute	1.04 %
Schönengrund	0.36 %
Schwellbrunn	0.72 %
Speicher	0.40 %
Stein	0.35 %
Teufen	0.29 %
Trogen	2.08 %
Urnäsch	0.78 %
Wald	–
Waldstatt	0.75 %
Walzenhausen	0.12 %
Wolfhalden	0.14 %

Bauqualität in kommunalen Ortsbilschutzzonen

→ In kommunal geschützten Ortsbildern werden die denkmalpflegerischen Qualitätsstandards nicht immer gleich umgesetzt. Darüber, was gut und angemessen ist, gehen die Meinungen auseinander. Die Folge sind grosse Unterschiede in der Erscheinung unserer Dörfer.



Beispiel A

Über eine ehemals geschindelte Fassade werden eine Wärmedämmung und blaue Faserzementplatten montiert. Kunststoffenster liegen hinter tiefen Fenstereinfassungen aus Aluminium, welche die Originale aus Holz imitieren.



Beispiel B

Die getäfernte Fassade wird sorgfältig renoviert, historische Fenster durch Holzfenster mit Isolierverglasung mit äusseren Sprossen ersetzt. Eine Wärmedämmung kann im Dachbereich und an der Kellerdecke von innen angebracht werden.



Für die unterschiedliche bauliche Qualität in unseren Dörfern sind mehrere Faktoren verantwortlich.

1. Warum geschützte Ortsbilder nicht immer fachgerecht gepflegt werden:

Vielfach herrscht bei Bauwilligen Unklarheit darüber, was bewilligungspflichtig ist, wie renoviert und gebaut werden soll. Baubehörden fehlt das notwendige Wissen und Erfahrung darin, wie Auflagen zu Baubewilligungen durchgesetzt werden können.

Andererseits werden Auflageempfehlungen und Anliegen der Denkmalpflege nicht verstanden oder es werden abweichende Ansichten vertreten.

2. Warum Auflageempfehlungen der Denkmalpflege häufig auf Unverständnis stossen:

Kritik betrifft meistens die Wahl der Baumaterialien. Heutige Bauteile sollen unterhaltsfrei und günstig sein. Holzschindeln sollen durch Faserzementplatten, Holzfenster durch solche aus Kunststoff, Holzfensterläden durch Nachbildungen aus Aluminium ersetzt werden.

Wenn ein für Neubauten übliches, billigeres Produkt ähnlich erscheint wie das historische Vorbild ist, wird das als ausreichend angesehen.

3. Warum Holz verwendet werden soll, wenn Aluminium und Kunststoff weniger kosten:

In der Ortsbild- und Denkmalpflege wird nicht das Abbild, sondern das Original gepflegt. Es geht hier um eine Stilfrage und eine Werthaltung. Darüber lässt sich streiten, was auch oft getan wird.

Die Denkmalpflege widmet sich dem gesetzlichen Auftrag, dass bei Renovationen und Umbauten die Regeln der Baukunst beachtet und die Bautradition gepflegt wird. Die historischen Konstruktionen sind ein Wert an sich. Sie sind nachhaltig und bereichern mit ihren feinen Details unsere Dörfer.