

3. GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG UND KULTURLAND DER GEMEINDE HALLWIL

Antrag a)

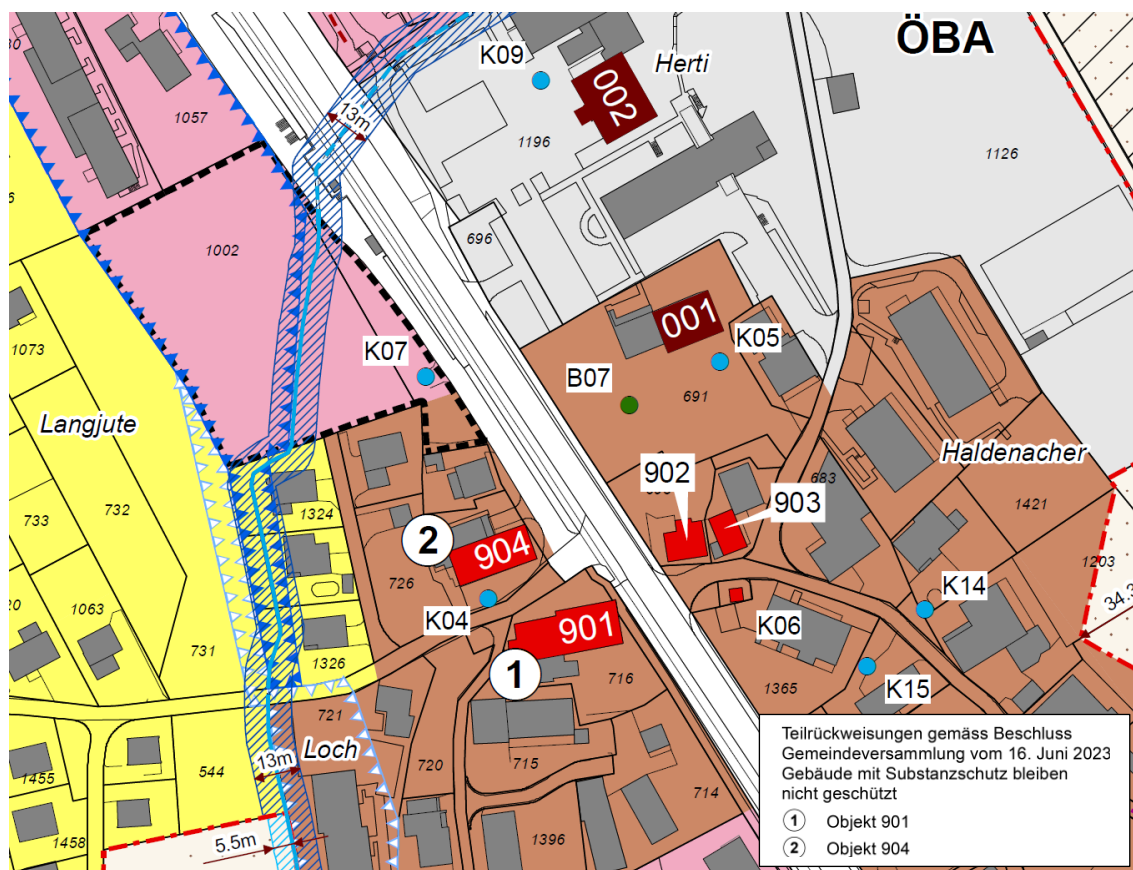
Das Objekt Nr. 901 (Mitteldorf 48/49, Statthalterhaus) sei im Bauzonenplan als Gebäude mit Substanzschutz zu bezeichnen und den Schutzbestimmungen von § 20 der Bau- und Nutzungsordnung BNO zu unterstellen.

Antrag b)

Das Objekt Nr. 904 (Mitteldorf 55, Alte Post) sei im Bauzonenplan als Gebäude mit Substanzschutz zu bezeichnen und den Schutzbestimmungen von § 20 der Bau- und Nutzungsordnung BNO zu unterstellen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	2
2	Gesetzliche Grundlagen und Inventare.....	3
3	Auslegeordnung	4
4	Umsetzung Teilrevision Nutzungsplanung.....	6
4.1	Teiländerungen Bauzonenplan / BNO	6
4.2	Fazit und Anträge.....	7



Ausschnitt Bauzonenplan Hallwil; Teilrückweisungen (1) und (2)

1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeindeversammlung Hallwil beschloss am 16. Juni 2023 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Ausnahme der folgenden Teilrückweisung (gemäss Protokollauszug der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2023):

Antrag

Die Objekte Nr. 901 (Mitteldorf 48/49) und Nr. 904 (Mitteldorf 55) seien nicht als Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 20 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) auszuscheiden.

Abstimmung

Der Teilrückweisungsantrag wird mit 20 Ja-Stimmen zu 14 Nein-Stimmen angenommen. Dieser Teil wird zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Nach der Überarbeitung wird er an einer nächsten Gemeindeversammlung wieder zur Beschlussfassung unterbreitet.

Gestützt auf eine zwischenzeitliche Auslegeordnung wird die Unterschutzstellung der beiden Objekte Nr. 901 (Mitteldorf 48/49) und Nr. 904 (Mitteldorf 55) der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2023 erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

2 Gesetzliche Grundlagen und Inventare

§ 40 Abs. 1 Baugesetz (BauG) vom 19. Januar 1993

Die Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung von Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von Ortsbildern sind Sache des Kantons und der Gemeinden.

§ 26 Abs. 2 Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) vom 4. November 2009

Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht. Sie stellt die einheitliche Wertung der Bausubstanz unter Berücksichtigung regionaler und überregionaler Gesichtspunkte und die Koordination mit dem Inventar der kantonal geschützten Baudenkmäler sicher. Sie kann dazu ein Kurzinventar der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erstellen.

§ 25 Abs. 2 Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009

Die Gemeinden erlassen Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung.

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) stuft das Ortsbild von Hallwil mit "lokale Bedeutung" ein. Diese Bedeutung ist die geringste Kategorie der Schutzwürdigkeit und löst nicht automatisch einen Schutz des Ortsbildes oder bestimmter Einzelobjekte aus. Die im ISOS mit den Werten A oder B als erhaltenswert eingestuften Gebiete, Baugruppen oder Einzelobjekte geben jedoch einen Hinweis auf besondere, historisch gewachsene Strukturen oder Einzelgebäude. Das betrifft in Hallwil den Dorfkern (Nr. 1.1. gemäss ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel A. Beide betreffende Gebäude (Objekte Nr. 901 und 904) befinden sich in diesem Gebiet. Das "Statthalterhaus" (Nr. 1.1.1. Bauernhaus aus dem 17. Jahrhundert) ist zudem explizit erwähnt und zusätzlich ebenfalls mit dem höchsten Erhaltungsziel A bezeichnet.

Die beiden Objekte Nr. 901 (Mitteldorf 48/49) und Nr. 904 (Mitteldorf 55) wurden ins Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgenommen. Die Inventarisierung fand im Jahre 1998 statt. Um über eine aktuelle fachliche Grundlage zu verfügen, liess der Gemeinderat bereits im Rahmen der Einwendungsverfahren zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein Gutachten erstellen. Es handelt sich um eine fachliche Stellungnahme von Marti Partner Architekten und Planer AG vom 1. Dezember 2022.

Die Unterschutzstellung von Gebäuden mit Substanzschutz beruht grundsätzlich auf der Inventarisierung nach einheitlichen Kriterien (§ 26 Abs. 2 VKG). Zuständig für die Umsetzung ist die Gemeinde (§ 25 Abs. 2 KG).

Der bisher rechtskräftige Bauzonenplan aus dem Jahr 1992 weist keine kommunal geschützten Gebäude auf. Aufgabe der Gesamtrevision der Nutzungsplanung war somit, die Umsetzung der inventarisierten Objekte als Gebäude mit Substanzschutz zu prüfen.

Objektspezifische Grundlagen

- Kurzinventar kantonale Denkmalpflege, Inventar Nr. 901 und 904, Inventarisierung 1998
- Fachliche Stellungnahme zur Schutzwürdigkeit der Gebäude Mitteldorf 48/49 und Mitteldorf 55, Marti Partner Architekten und Planer AG, 1. Dezember 2022

3 Auslegeordnung

Die beiden Objekte Nr. 901 (Mitteldorf 48/49, Statthalterhaus) und Nr. 904 (Mitteldorf 55, Alte Post) bilden ein ortsbaulich bedeutendes Ensemble im alten Dorfteil, die vis-à-vis der Seetalstrasse mit drei weiteren Schutzobjekten Nr. 902, 903 und K06 ergänzt werden. Die kürzlich erstellte fachliche Stellungnahme bestätigt die ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten der beiden Objekte. Darin wurde der Schutzzumfang überprüft und präzisiert, anschliessend auch im Anhang zur BNO wie folgt aufgenommen:

Nr.	Objekt	Parzelle Nr.	Adresse
901	Wohnhaus mit angebauter Scheune, 1789	716	Mitteldorf 48/49
<p>Vom Haus "Mitteldorf 48/49" (KI-HAL901) ist das Äussere gesamthaft schützenswert, namentlich der Wohnstock (ehemals freistehend) mit seinen beiden Eingangsportalen und den stichbogigen Fenstergewänden. Im Innern des Wohnstocks sind es der mit grossformatigen Kalksteinplatten ausgelegte Mittelgang, der sich quer zum First durch die ganze Breite des Hauses erstreckt. Der Keller mit Tonnengewölben und der Dachstuhl sind im Wesentlichen bauzeitlich erhalten und somit zu schützen. Von der im Kurzinventar erwähnten Ausstattung ist bis auf die oben genannten Einzelheiten seit dem Einbau der vier Wohnungen nichts mehr vorhanden, weshalb diese Bauteile nicht geschützt werden.</p>			

Nr.	Objekt	Parzelle Nr.	Adresse
904	Wohnhaus (ehemalige Post), 1810	726	Mitteldorf 55
<p>Das Haus "Mitteldorf 55" (KI-HAL904) ist aufgrund seiner Stellung, seines Volumens, der Fenster- und Türgewände sowie dem südseitigen Eingangsportal inklusive Holztür primär schützenswert. Das Innere ist modernisiert und kann vom Schutz ausgenommen werden, sofern bauliche Massnahmen im Innern die äussere Erscheinung nicht beeinträchtigen.</p>			

Erwägungen zum Objekt Nr. 901 (Mitteldorf 48/49, Statthalterhaus)

Das bestehende Wohnhaus (Gebäude Nr. 48) befindet sich an äusserst prominenter Lage mit herrschaftlichem Erscheinungsbild. Gegenüber dem Strassenraum der Seetalstrasse und dem Bahntrasse der Seetalstrasse besteht eine hohe Präsenz im Ortsbild. Das Gebäude ist somit für das Ortsbild ausserordentlich wichtig und prägend. Die angebaute Scheune (Gebäude Nr. 49) ordnet sich dem Wohnhaus in der Höhe deutlich unter und ist gegenüber der nördlichen Hauptfassade um rund 1.30 m zurückgesetzt.

Mit der Unterschutzstellung der Gebäude Nr. 48 und 49 entstehen gewisse Eigentumsbeschränkungen, indem ein Abbruch grundsätzlich nicht zulässig ist und indem bauliche Massnahmen nur soweit möglich sind, als dies mit dem Schutzzziel vereinbar ist. Mit der Präzisierung des Schutzzumfanges wird demgegenüber eine angemessene Rechtssicherheit geschaffen.

Die bestehenden Gebäude Nr. 48/49 weisen eine überdurchschnittliche Ausnutzung innerhalb der Parzelle Nr. 716 auf. Die bestehenden Volumen würden die bei einer Nichtunterschutzstellung in der Dorfkernzone geltende Ausnutzung (0.65) und Anzahl Vollgeschosse (2) überschreiten. Sie dürfen auch bei einer Unterschutzstellung weiterhin vollumfänglich genutzt werden. Mit der Unterschutzstellung profitieren die bestehenden Gebäude Nr. 48/49 auch von den Unterabständen gegenüber der bestehenden Strassen- und Wegflächen.

Gestützt auf die erwähnten gesetzlichen Grundlagen besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Erhaltung der Gebäude Nr. 48/49. Das betreffende Objekt Nr. 901 trägt wesentlich zum positiven Erscheinungsbild des alten Dorfkernes von Hallwil bei.

Die durch die Unterschutzstellung entstehenden Eigentumsbeschränkungen sind insofern verhältnismässig, als die überdurchschnittlich hohe Ausnutzung weiterhin gewährleistet ist und beachtliche bauliche Massnahmen unter Einhaltung der Schutzziele möglich sind.

Erwägungen zum Objekt Nr. 904 (Mitteldorf 55, Alte Post)

Der ehemalige Vielzweckbau wurde ursprünglich als östlicher Wohnteil mit westlichem Ökonomieteil konzipiert. Später wurde die westliche Hälfte ebenfalls zu Wohnzwecken umgebaut, wobei die spätbarocke Formensprache mit gefalzten Stichbogenfenstern (Südfassade) übernommen wurde. Das längsrechteckige Gebäudevolumen zeichnet sich noch heute mit seinem durchlaufenden Giebeldach mit beidseitigem Krüppelwalm aus. Das Objekt Nr. 904 ergänzt die prägende Stellung und trägt wesentlich zum Gesamtensemble bei.

Mit der Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. 55 entstehen gewisse Eigentumsbeschränkungen, indem ein Abbruch grundsätzlich nicht zulässig ist und indem bauliche Massnahmen nur soweit möglich sind, als dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Mit der Präzisierung des Schutzzumfangs, der sich allein auf das äussere Erscheinungsbild erstreckt, wird demgegenüber eine angemessene Rechtssicherheit geschaffen.

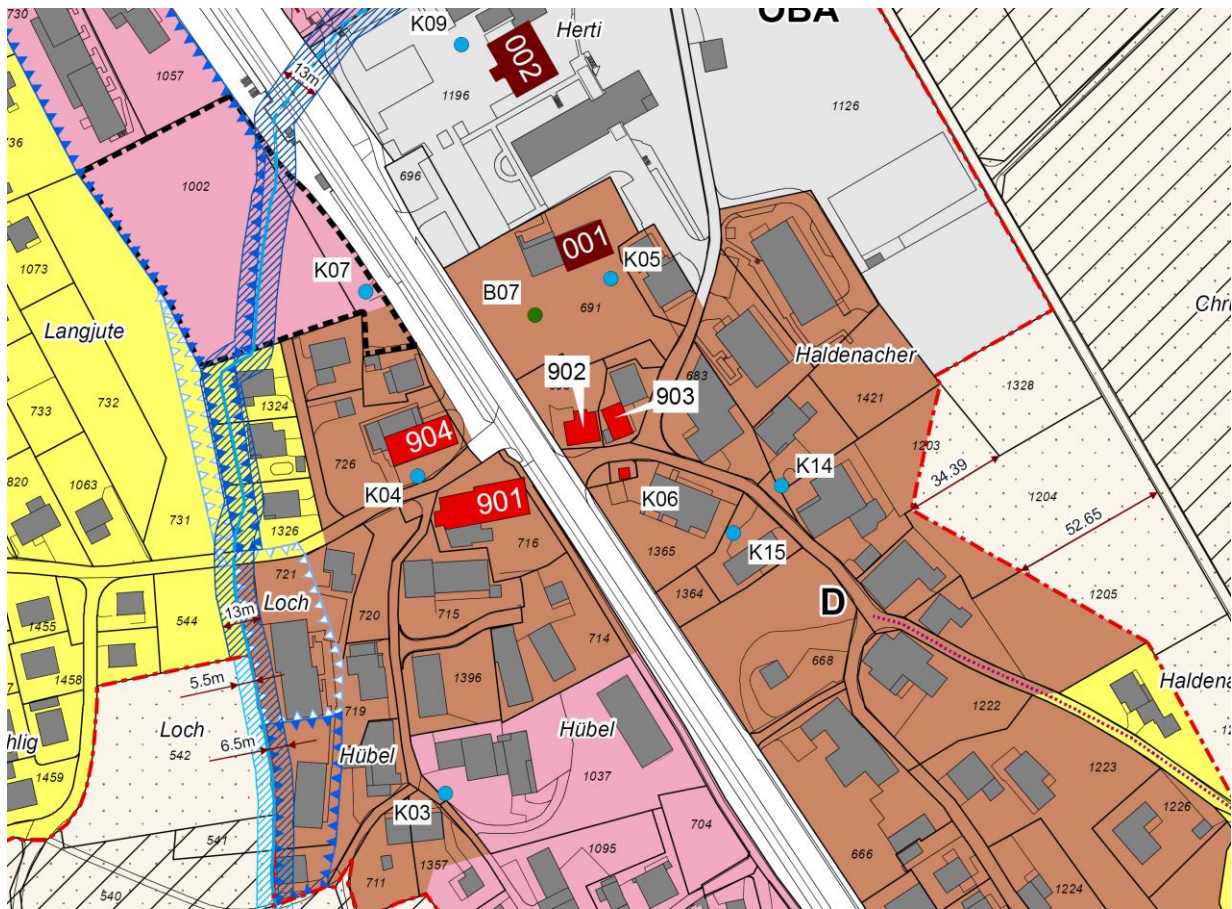
Das bestehende Gebäude Nr. 55 ist innerhalb der Parzelle Nr. 726 so positioniert, dass im rückwärtigen Bereich grundsätzlich zusätzliche bauliche Volumen möglich sind. Eine zonengemässe Ausnutzung kann somit ohne Weiteres erreicht werden. Mit der Unterschutzstellung profitiert das bestehende Gebäude Nr. 55 auch von den Unterabständen gegenüber bestehenden Strassen- und Wegflächen.

Gestützt auf die erwähnten gesetzlichen Grundlagen besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes Nr. 55. Das betreffende Objekt Nr. 904 trägt als Ensemble mit dem Objekt Nr. 901 auch wesentlich zum positiven Erscheinungsbild des alten Dorfkernes von Hallwil bei.

Die durch die Unterschutzstellung entstehenden Eigentumsbeschränkungen sind insofern verhältnismässig, als die zonengemässe Ausnutzung weiterhin gewährleistet ist und als beachtliche bauliche Massnahmen unter Einhaltung der Schutzziele möglich sind (vor allem im Gebäudeinnern).

4 Umsetzung Teilrevision Nutzungsplanung

4.1 Teiländerungen Bauzonenplan / BNO



Gestützt auf die erwähnten gesetzlichen Grundlagen und die dargelegte Auslegeordnung sollen die beiden Objekte Nr. 901 (Mitteldorf 48/49) und Nr. 904 (Mitteldorf 55) im Bauzonenplan als Gebäude mit Substanzschutz ausgeschieden werden.

Mit der Ausscheidung als Gebäude mit Substanzschutz werden die beiden Objekte Nr. 901 und Nr. 902 den Schutzbestimmungen von § 20 BNO der am 16. Juni 2023 beschlossenen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) unterlegt, die wie folgt lauten:

Abs. 1	<i>Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.</i>
Abs. 2	<i>Allfällige Nutzungsänderungen und Renovationen von geschützten Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung möglich, soweit Charakter und Bausubstanz des Schutzobjektes erhalten bleiben.</i>
Abs. 3	<i>Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovationen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.</i>
Abs. 4	<i>Bei Mehraufwänden für Baumassnahmen an Gebäuden mit Substanzschutz leistet die Gemeinde eine Unterstützung in Form einer fachlichen Beratung und der Beantragung von Zuschüssen durch den Kanton.</i>

4.2 Fazit und Anträge

Die Rückweisungsanträge wurden dahingehend begründet, dass die Unterschutzstellung einer Eigentumsbeschränkung gleichkäme. Ausserdem würde die finanzielle Belastung bei Umbauten und Renovationen unnötig erhöht.

Der Gemeinderat hat aufgrund der Mitwirkungs- und Einwendungseingaben eine fachliche Stellungnahme durch die Marti Partner Architekten und Planer AG vom 01. Dezember 2022 erstellen lassen. Dafür wurde ein Augenschein beider Objekte mit Begehung im Innenbereich durchgeführt. Die Einträge des Bauinventares wurden dabei überprüft. In der Stellungnahme wird dargelegt, welche Bedeutung die Gebäude für das Ortsbild von Hallwil haben, welche Elemente die Schutzwürdigkeit begründen und welche fachlichen Grundlagen zum Fazit der Stellungnahme führen. Abschliessend wurden Empfehlungen für die Unterschutzstellung formuliert.

Aufgrund dieser Empfehlungen wurde der § 20 Abs. 4 BNO aufgenommen. Diese Bestimmung regelt, dass die Gemeinde bei Mehraufwänden für Baumassnahmen an Gebäuden mit Substanzschutz eine Unterstützung in Form einer fachlichen Beratung und der Beantragung von Zuschüssen durch den Kanton leistet. Damit erfolgt eine formelle und fachliche Unterstützung entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde. Ausserdem soll der Schutzzumfang beider Objekte im Anhang 1 der BNO präzisiert werden. Damit wird eine genügende Rechtssicherheit geschaffen.

Bei den Objekten Nr. 901 und 904 handelt es sich neben den beiden kantonal geschützten Objekten (001 ländlicher Oberschichtbau / 002 Schulhaus) um die beiden bedeutendsten Einzelobjekte im Gemeindegebiet von Hallwil. Eine Unterschutzstellung ist somit in hohem Masse gerechtfertigt.

Antrag a)

Das Objekt Nr. 901 (Mitteldorf 48/49, Statthalterhaus) sei im Bauzonenplan als Gebäude mit Substanzschutz zu bezeichnen und den Schutzbestimmungen von § 20 BNO zu unterstellen. Im Anhang 1 der BNO sei der Schutzzumfang wie folgt zu präzisieren:

Nr.	Objekt	Parzelle Nr.	Adresse
901	Wohnhaus mit angebauter Scheune, 1789	716	Mitteldorf 48/49
<p>Vom Haus "Mitteldorf 48/49" (KI-HAL901) ist das Äussere gesamthaft schützenswert, namentlich der Wohnstock (ehemals freistehend) mit seinen beiden Eingangsportalen und den stichbogigen Fenstergewänden. Im Innern des Wohnstocks sind es der mit grossformatigen Kalksteinplatten ausgelegte Mittelgang, der sich quer zum First durch die ganze Breite des Hauses erstreckt. Der Keller mit Tonnengewölben und der Dachstuhl sind im Wesentlichen bauzeitlich erhalten und somit zu schützen. Von der im Kurzinventar erwähnten Ausstattung ist bis auf die oben genannten Einzelheiten seit dem Einbau der vier Wohnungen nichts mehr vorhanden, weshalb diese Bauteile nicht geschützt werden.</p>			

Antrag b)

Das Objekt Nr. 904 (Mitteldorf 55, Alte Post) sei im Bauzonenplan als Gebäude mit Substanzschutz zu bezeichnen und den Schutzbestimmungen von § 20 BNO zu unterstellen. Im Anhang 1 der BNO sei der Schutzzumfang wie folgt zu präzisieren:

Nr.	Objekt	Parzelle Nr.	Adresse
904	Wohnhaus (ehemalige Post), 1810	726	Mitteldorf 55
<p>Das Haus "Mitteldorf 55" (KI-HAL904) ist aufgrund seiner Stellung, seines Volumens, der Fenster- und Türgewände sowie dem südseitigen Eingangportal inklusive Holztür primär schützenswert. Das Innere ist modernisiert und kann vom Schutz ausgenommen werden, sofern bauliche Massnahmen im Innern die äussere Erscheinung nicht beeinträchtigen.</p>			