

von Partikularinteressen nur punktuell erfolgen. Vielmehr ist dazu ein gesamtheitliches Konzept erforderlich, wobei empfohlen wird, bei einer allfälligen Aufhebung der Schutzverordnung das betroffene Gebiet mit einem einheitlichen Sondernutzungsplan zu überlagern.

Departement Bau und Umwelt, 09.03.2015

1537

Nutzungsplanverfahren. Anforderungen an die Entlassung eines Kulturobjekts aus dem kantonalen Schutzzonenplan. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts überwiegt im vorliegenden Fall das private Interesse der Gesuchsteller.

Aus den Erwägungen:

3a) Gemäss Art. 79 Abs. 1 lit. d BauG sind Massnahmen zur Erhaltung, Förderung und Aufwertung von Natur und Landschaft zum Schutz kulturgeschichtlich wertvoller Einzelbauten zu treffen. Nach Art. 80 Abs. 1 BauG ist der Kanton ausschliesslich zuständig für den Schutz der Natur-, Landschafts- und Kulturwerte ausserhalb der Bauzonen. Als Kulturobjekte sind Kulturdenkmäler sowie andere historisch oder künstlerisch wertvolle Einzelbauten zu bezeichnen. Die geschützten Natur- und Kulturobjekte sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz langfristig zu erhalten. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzwecke entsprechend zu pflegen und zu unterhalten (Art. 86 Abs. 3 BauG). Die Schutzwürdigkeit der Natur- und Kulturobjekte ist durch die verfügende Behörde zu überprüfen, sofern sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können von sich aus eine Überprüfung beantragen (Art. 86 Abs. 4 BauG). Das Verfahren zur Entlassung von Kulturobjekten richtet sich nach Art. 88 BauG. Demnach werden kantonale Schutzzonenpläne und Schutzverordnungen vom Departement Bau und Umwelt erlassen und sind vom Regierungsrat zu genehmigen. Das Verfahren zum Erlass und Änderung richtet sich grundsätzlich nach Art. 14 BauG. Demzufolge sind kantonale Nutzungspläne nach Anhörung des Gemeinderates der betroffenen Gemeinde durch das Departement Bau und Umwelt zu erlassen. Sie sind nach dem Beschluss während 30 Tagen in der betreffenden Gemeinde öffentlich aufzulegen.

b) Das Gebäude Assek. Nr. X bzw. die Parzelle Nr. Y der Gesuchsteller liegt in der Landwirtschaftszone L. der Gemeinde S. und wird von einer Landschaftsschutzzone überlagert. Im kantonalen Schutzzonenplan ist das Gebäude Assek. Nr. X als Kulturobjekt Nr. Z unter Einzelschutz gestellt. Innerhalb des Gemeindegebiets von S. ist dieses als eines von sechs Bauernhäu-

sern als Kulturobjekt bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein traditionelles Appenzeller-Kreuzfirsthaus mit zusammengesetztem Wohn- und Wirtschaftsteil, welches gemäss Inventar im 17. Jahrhundert erbaut wurde. Das Gebäude steht am nordwestlichen Dorfrand und schliesst die Häuserzeile des Dorfkerns ab. Als solches bildet es einen wichtigen Zeugen der Appenzeller Bau- und Wohnkultur der vorhergehenden Jahrhunderte. Das Departement Bau und Umwelt hat sich am 1. Juli 2015 ein Bild von den örtlichen Verhältnissen gemacht. Dabei zeigte sich, dass zwar durchaus ein gewisser Renovationsbedarf besteht (Risse und Pilze in den Kellermauern, südliche Strickwand, Dachstuhl). Ansonsten konnte das Departement am Augenschein jedoch nicht den Eindruck gewinnen, dass sich das Gebäude baulich in einem schlechten Zustand befindet. So ist die Innenausstattung der Wohnräume durchaus als intakt zu bezeichnen. Die Raumhöhen sind zudem, abgesehen vom Kellergeschoss, für ein Appenzellerhaus überdurchschnittlich hoch. Gemäss Aussage des Denkmalpflegers wäre es möglich, den Kellerboden abzusenken, das Fundament zu untergiessen und auch die Höhe der Wohnräume im Erdgeschoss und Obergeschoss anzupassen. Dabei ist sich das Departement Bau und Umwelt durchaus bewusst, dass für die Gesuchsteller aufgrund der überdurchschnittlichen Körpergrösse von S.R. ein Neubau zweckmässiger wäre. Weder die Ausführungen der Gesuchsteller noch die Eindrücke des Augenscheins vermochten jedoch zu belegen, dass eine bedürfnisgerechte Sanierung unter Aufrechterhaltung des Schutzes nicht möglich ist, zumal die Gesuchsteller ausdrücklich eine externe Machbarkeitsexpertise abgelehnt haben. Im Ergebnis konnte das Departement insgesamt nicht den Eindruck gewinnen, dass es der Schutz des Gebäudes verunmöglichen würde, die Räumlichkeiten durch bauliche Massnahmen den Bedürfnissen der Gesuchsteller anzupassen. Die mit Schreiben vom 21. Juli 2015 eingereichte Offerte vermag zudem keine unverhältnismässige Differenz zwischen Abbruch/Neubau und Sanierung zu belegen, zumal darin die Kosten eines Neubaus nicht aufgeführt sind.

c) Im vorliegenden Fall kommt entscheidend dazu, dass die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht einmal von den Gesuchstellern in Frage gestellt wird. Die Gesuchsteller und auch der Gemeinderat S. scheinen dabei zu verkennen, dass eine Schutzentlassung nur gerechtfertigt wäre, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Das bedeutet keinesfalls, dass jedes Mal auf die Unverhältnismässigkeit oder die Fehlerhaftigkeit einer Unterschutzstellung geschlossen werden kann, wenn die Beibehaltung des Schutzes der Realisierung eines Bauvorhabens entgegensteht. Blosser Zweifel an der Sanierbarkeit vermögen eine Schutzentlassung nicht zu rechtfertigen. Ansonsten liessen sich formell rechtskräftige Unterschutzstellungen später regelmässig mit Bauprojekten, welche aufgrund des Schutzes nicht zulässig sind, unterlaufen (Urteil VGer ZH, VB.2006.00151, E. 3.6). Für eine Schutzentlassung wären Anhaltspunkte bzw. ein Gutachten erforderlich, welche zum

Schluss kommen, dass einem Objekt die Schutzwürdigkeit abgeht. An der prägenden Lage und dem Umstand, dass das Gebäude ein charakteristischer Zeitzeuge ist, hat sich seit der Unterschutzstellung nichts geändert. Das Wohnhaus hat zwischenzeitlich keine baulichen Änderungen erfahren, welche seinen ursprünglichen Charakter verändert hätten. Ebenso wenig haben seit der Unterschutzstellung die Grundlagen des kantonalen und kommunalen Rechts in Bezug auf Kulturobjekte wesentliche Änderungen erfahren. Ein Neubau könnte denselben Eindruck auch dann nicht wiedergeben, wenn die Dimensionen des bestehenden Gebäudes übernommen würden. Die Erhaltung des Gebäudes ist nach wie vor für die Ablesbarkeit seiner Geschichte als wichtig einzustufen. Aufgrund des guten Zustands des Gebäudes und des hohen Situationswerts liegt im vorliegenden Fall nicht einmal ein Grenzfall der Schutzwürdigkeit vor. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Gemeinde S. das Gesuch um Entlassung unterstützt, obwohl es dieselbe Gemeinde ist, die im Jahr 1991 die Unterschutzstellung beantragte. Einer Entlassung steht im Übrigen auch das Gebot der Rechtsgleichheit entgegen. So wäre eine Beibehaltung des Schutzes bei den anderen fünf geschützten Gebäuden in der Gemeinde S. nur schwer durchsetzbar, wenn das Gebäude Assek. Nr. X aus dem kantonalen Schutzzonenplan entlassen würde.

4a) Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorbringen der Gesuchsteller nicht geeignet sind, die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Assek. Nr. X in Frage zu stellen. Mit den Einsprechern ist vielmehr darin übereinzugehen, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Schutzobjekts über den privaten Interessen der Gesuchsteller steht. Damit kommt das Departement Bau und Umwelt zum Schluss, dass keine wesentlichen Änderungen ersichtlich sind, welche eine Entlassung aus dem Schutz rechtfertigen würden. Die Unterschutzstellung des Gebäudes Assek. Nr. X erweist sich nach wie vor als nachvollziehbar und begründet. Die Einsprache ist demzufolge gutzuheissen, womit der Einzelschutz als Kulturobjekt Nr. Z beibehalten wird.

Departement Bau und Umwelt, 14.09.2015

1538

Verfahren. Verspätete Einzahlung eines Kostenvorschusses im Rekursverfahren. Im vorliegenden Fall liegen keine Säumnisgründe vor. Nichteintreten auf Rekurs.

Aus den Erwägungen:

1. Gemäss Art. 21 VRPG kann im Rechtsmittelverfahren von der rekurs- oder beschwerdeführenden Partei ein Kostenvorschuss verlangt werden. Es ist ihr eine angemessene Frist anzusetzen und ihr anzudrohen, dass im