



Stadtparlament: Einfache Anfragen

Einfache Anfrage Gallus Hufenus: Rettung der Villa Wiesental; Beantwortung

Am 17. Oktober 2011 reichte Gallus Hufenus die beiliegende Einfache Anfrage betreffend „Rettung der Villa Wiesental“ ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1. Das Gebäude Rosenbergstrasse 95 (Villa Wiesental) ist im Inventar der schützenswerten Bauten ausserhalb der Altstadt enthalten. Es liegt gemäss Zonenplan in der fünfgeschossigen Kernzone und im Bereich des Überbauungsplanes „Hauptbahnhof Nordwest“. Die ehemalige Villa ist seit längerem ungenutzt. Die frühere Eigentümerin reichte im Jahre 2003 ein Abbruchgesuch für das Gebäude ein, das in der Folge zu einem längeren Rechtsmittelverfahren führte. Thema dieses Verfahrens war im Wesentlichen eine Abwägung zwischen dem Interesse an der Schutzwürdigkeit des Gebäudes einerseits und dem Interesse an einer Neunutzung und –überbauung des Grundstücks andererseits. Schliesslich entschied das Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen in seinem Urteil vom 5. Juli 2005 gegen einen „Abbruch auf Vorrat“ ohne gleichzeitiges Neubauprojekt. Das Gericht stellte ausdrücklich fest, dass „das Abbruchverbot insofern vorläufigen Charakter hat, als bei einem konkreten Neubauprojekt eine erneute Interessenabwägung (...) vorzunehmen wäre“.
2. In seinem Urteil wies das Verwaltungsgericht auch darauf hin, dass „aus der Verweigerung der Abbruchbewilligung keine positiven Unterhalts- oder Sanierungspflichten erwachsen“. Hinsichtlich der Instandstellung und der Kosten wird auf Art. 100 BauG verwiesen. Gemäss dieser Gesetzesbestimmung kann die politische Gemeinde auf ihre Kosten künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten oder Bauteile soweit instandstellen lassen, als es zur Sicherung des Fortbestandes der Bauten oder Bauteile erforderlich ist, wenn der Grundeigentümer dies nicht will oder dazu nicht in der Lage ist.



3. Diese dargestellte Rechtslage bedeutet konkret Folgendes:

- Gemäss dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichtes ist ein allfälliger Abbruch der Villa Wiesental nur im Rahmen einer Interessenabwägung aufgrund eines konkreten Neubauprojektes zulässig.
- Die Grundeigentümerin kann rechtlich nicht zu einer Nutzung, zu einem umfassenden Unterhalt oder zu einer Sanierung der Liegenschaft verpflichtet werden, trotz der grundsätzlichen Schutzwürdigkeit. Eine Verpflichtung zu Instandstellungsmassnahmen besteht nur dann und nur in dem Masse, als es für den Fortbestand von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Bauten oder Bauteilen erforderlich ist. Besteht tatsächlich eine solche Gefährdung für den Bestand schützenswerter Objekte, ist primär der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin in der Verantwortung. Die Gemeinde kann im Sinne einer Ersatzvornahme eingreifen, wenn der Eigentümer dazu nicht willens oder in der Lage ist. Dies allerdings nur im Rahmen entsprechender rekurs- und beschwerdefähiger Verfügungen. Wenn eine Gemeinde ihre Aufgabe in dieser Beziehung nicht erfüllen sollte, kann gemäss Art. 101 BauG die Regierung die Schutzmassnahmen anordnen. Festzuhalten ist, dass in der Stadt St.Gallen seit Gültigkeit des Baugesetzes keine solchen Ersatzvornahmen zur Erhaltung schützenswerter Objekte getroffen werden mussten.

4. Über einen Abbruch der Villa Wiesental oder aber über deren definitive Erhaltung ist zu entscheiden, wenn die derzeit in Vorbereitung befindliche Planung für eine Neuüberbauung abgeschlossen ist und ein konkretes Neubauprojekt die dargestellte Interessenabwägung ermöglicht. Bis zu diesem Zeitpunkt ist sicherzustellen, dass der Bestand des Gebäudes, mindestens die schützenswerten Gebäudeteile, nicht gefährdet sind und das Gebäude allenfalls auch vollständig saniert werden kann. Im Sinne von Art. 100 BauG sind deshalb nötigenfalls Sicherungsmassnahmen zu veranlassen bzw. durch die Eigentümerin vorzunehmen. Das dafür zuständige Amt für Baubewilligungen der Stadt St.Gallen hat den Gebäudezustand mehrmals abgeklärt, zuletzt am 15. Dezember 2011, damals zusammen mit einem Vertreter der kantonalen Denkmalpflege. Es hat sich gezeigt, dass die Villa Wiesental in einem insgesamt guten Zustand ist und von einer Gefährdung im Bestand keine Rede sein kann. Notwendig sind lediglich kleinere Vorsorge- und Reparaturmassnahmen, damit keine Feuchtigkeit eindringen kann. Die Grundeigentümerin wird diese Massnahmen zu Beginn 2012 durchführen.



Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Einfache Anfrage vom 17. Oktober 2011

