



152.15.13 Stadtparlament: Einfache Anfragen

**Einfache Anfrage Gallus Hufenus und Doris Königer: „Instandstellung Villa Wiesental“; Beantwortung**

Am 27. Mai 2015 reichten Gallus Hufenus und Doris Königer die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Instandstellung Villa Wiesental" ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1. Die Frage der Erhaltung der Villa Wiesental bzw. einer Neuüberbauung auf diesem Areal an städtebaulich wichtiger Lage ist seit Jahren Gegenstand von Diskussionen und Verfahren. In einem Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 5. Juli 2005 ist rechtskräftig festgelegt, dass die Villa Wiesental als schützenswert gilt und ein „Abbruch auf Vorrat“ nicht zulässig ist, hingegen das Abbruchverbot „insofern vorläufigen Charakter hat, als bei einem konkreten Neubauprojekt eine erneute Interessenabwägung vorzunehmen wäre“. In der Folge führte die Eigentümerin des Areales „Villa Wiesental“ vor einigen Jahren einen Architekturwettbewerb durch, aus dem das Siegerprojekt „Stadtkrone“ resultierte. Vorgesehen war eine Neuüberbauung mit einem dominanten Gebäude und der Abbruch der Villa Wiesental. Der Stadtrat entschied in der Folge, auf dieses Projekt nicht einzutreten. Stattdessen sollte ein Projekt unter Erhaltung der Villa Wiesental vorbereitet werden, mit einem Neubau auf der freien Parzellenfläche. Daraufhin arbeitete die Bauherrschaft mehrere Varianten für eine solche Lösung aus, die jeweils auch von den Fachstellen der Stadt beurteilt wurden. Vor kurzem hat nun die Bauherrschaft dem Stadtrat einen Entwurf für einen Gestaltungsplan mit ihrem aus den bisherigen Planungen nun resultierenden Lösungsvorschlag eingereicht. Vorgesehen ist die Sanierung der Villa Wiesental und eine ergänzende Neuüberbauung. Dieser Vorschlag wird zurzeit fachlich beurteilt, der Stadtrat wird anschliessend über das weitere Vorgehen entscheiden.



2. Das Gebäude Villa Wiesental steht im Hinblick auf die nach wie vor ungewisse konkrete Lösung für die Überbauung und Nutzung des betroffenen Areales leer. In Absprache mit den zuständigen Stellen der Stadt, vor allem mit dem Amt für Baubewilligungen, hat die Grundeigentümerin die notwendigen Vorkehrungen getroffen, damit das Gebäude in seiner Substanz erhalten bleibt, dessen Fortbestand gesichert ist und die Sanierungsfähigkeit weiter besteht. Der Zustand wird regelmässig von einem beauftragten Ingenieurbüro wie auch vom Amt für Baubewilligungen überprüft. Insbesondere muss gewährleistet bleiben, dass die Gebäudehülle und das Dach dicht sind und kein Wasser mit den entsprechenden Schadenfolgen eindringen kann. Dies ist nach wie vor gewährleistet. Ebenfalls ist eine Sicherheitsfirma beauftragt, mehrmals pro Woche Kontrollen durchzuführen, damit der Zutritt zum Gebäude verunmöglicht ist.
3. In der Einfachen Anfrage wird auf eine „Unterhaltungspflicht“ des Eigentümers von schützenswerten Bauten verwiesen, die aufgrund von Art. 100 des Kantonalen Baugesetzes bestehen soll. Diese Bestimmung enthält jedoch entgegen den Ausführungen in der Einfachen Anfrage keine „Unterhaltungspflicht“ und auch keine Kompetenz für die Behörden von Stadt oder Kanton, eine generelle Sanierung der Liegenschaft zu erzwingen. Gemäss dem genannten Artikel 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“. Diese Eingriffsmöglichkeit der Gemeinde beschränkt sich somit auf den Fall, dass der Bestand der geschützten Bauteile oder eines Bauteiles gefährdet ist und besteht auch nur soweit, als es zu deren Bestandessicherung notwendig ist. Im Kommentar zum Baugesetz wird darüber hinaus klar festgehalten, dass „allgemeine Renovationsarbeiten“ nicht angeordnet werden können (Balthasar Heer, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Seite 327). Die Voraussetzungen für einen solchen Eingriff sind im vorliegenden Fall klar nicht gegeben, nachdem – wie vorstehend festgehalten – nach wie vor keine Gefährdung der schützenswerten Bauteile besteht. Im Übrigen würde ein vorschnelles Eingreifen der Stadt mit Sicherheit in einem Rechtsmittelverfahren zu Ungunsten der Stadt enden. Hingegen bietet Art. 100 Baugesetz durchaus ein Instrument für die Stadt, gegenüber der Eigentümerin der Villa Wiesental auch künftig die Sicherungsmassnahmen zum Substanzerhalt des Gebäudes zu verlangen und durchzusetzen.
4. In der Einfachen Anfrage wird vorgeschlagen, die Sanierung der Villa Wiesental gegenüber dem Neubauprojekt vorzuziehen und rasch durchzuführen. Dazu ist festzustellen, dass die Stadt für eine solche Verpflichtung der Grundeigentümerin keinerlei rechtliche Handhabe hat. Es ist davon auszugehen, dass vor einer definitiven Entscheidung über die künftige Bebauung des ganzen Areales keine Sanierung der Villa erfolgen dürfte.



Der Stadtrat ist an einer raschen, wenn möglich vorgezogenen Renovation interessiert, sobald Klarheit über eine Neuüberbauung und die Zukunft der Villa besteht.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Einfache Anfrage vom 27. Mai 2015

