

Ein nächster Kraftakt für das Melser Dreigiebelhaus

Neues Kapitel in der Geschichte des Melser Dreigiebelhauses: Hat die Eigentümerin des Gebäudes am Dorfplatz, die E. Gmünder AG, vor zwei Jahren noch ein bereits bewilligtes Sanierungsprojekt zurückgezogen, so nimmt sie jetzt einen Anlauf für die Realisierung eines Neubaus. Unterstützt wird sie vom Verein Dorfkern Mels.

von Michael Kohler

Der Verbleib des zwar augenfälligen, aber stark heruntergekommenen Dreigiebelhauses am Melser Dorfplatz hat im Dezember 2018 für Schlagzeilen gesorgt und – zumindest in der Melser Bevölkerung – hohe Wellen geschlagen. Damals hat die Eigentümerin der Immobilie, die E. Gmünder AG, ein vom Melser Gemeinderat bewilligtes Bauprojekt zurückgezogen. Grund dafür waren Differenzen mit einer direkt benachbarten Einsprecherin, trotz Einigung. Angedacht waren eine Sanierung und die damit verbundene Errichtung von drei Wohnungen und eines zweigeschossigen Cafés (der «Sarganserländer» berichtete mehrfach).

Nicht mehr als ein «Schandfleck»

Nun startet die Eigentümerin einen erneuten Versuch und informiert die politische Gemeinde Mels in einem Schreiben über ein neues Bauvorhaben. Geplant sei, das bestehende Gebäude zwischen der Bahnhof- und der Kirchstrasse durch einen Neubau zu ersetzen, der äusserlich dem bestehenden Bau gleichkommt. «Eine Ersatzbaute hätte den Vorteil, dass energie- und bautechnisch nach neuestem Stand gebaut werden könnte.» Und: «Einer Erweiterung der Tiefgarage (der Überbauung Unterdorf) stünde dann ebenfalls nichts mehr im Weg.»

Das Dreigiebelhaus sei längst nicht mehr bewohnbar, schreiben Ernst und Hildegard Gmünder namens der AG weiter. Dieses «Nichtmehrnutzen» und die lange Zeit ohne jegliche Pflege und Wartung hätten aus dem Bau einen «Schandfleck» gemacht. «So nennen die Melser das Objekt auf dem Dorfplatz und fragen verschiedentlich, warum wir nicht endlich alles abrechen und etwas Schönes bauen.»

Eine «unendliche Geschichte»

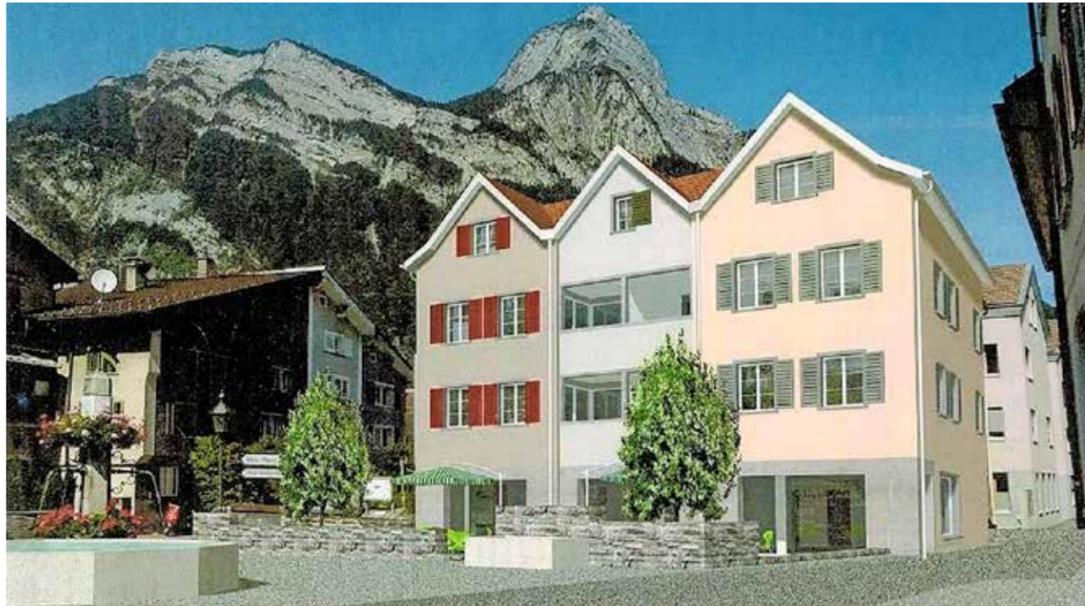
Unterstützung erfahren Gmünders vom im April neu gegründeten Verein Dorfkern Mels (siehe Box), wie dieser in der Medienmitteilung «Rettung für das Dreigiebelhaus» schreibt. «Der Verein unterstützt das Vorhaben der Eigentümer, die unendliche Geschichte der Erneuerung des Dreigiebelhauses zu einem guten Ende zu bringen.»

Das seit beinahe zehn Jahren unbewohnte Dreigiebelhaus sei heute in einem erbärmlichen Zustand und lasse sich mit vernünftigem Aufwand nicht mehr sanieren. In diverse ausgearbeitete Projekte sei bisher vergeblich investiert worden, ohne zu einer amtlich akzeptierten Lösung für das baufällige Dreigiebelhaus zu kommen.

Vereinspräsident Pius Good erklärt auf Anfrage, dass der Verein mit seinem Zutun «Transparenz schaffen und auf gute Entwicklungen und Missstände im Dorfkern aufmerksam machen, darüber die öffentliche Diskussion anregen und die Meinung der Dorfkernbewohner zur Geltung bringen» will.

Notwendige Unterstützung

Wie der Verein weiter schreibt, verdie die neue Anlauf der Eigentümer nicht nur breite Unterstützung, sondern auch das Wohlwollen der politischen Gemeinde. Denn ohne Letzteres und deren «Bereitschaft, bei der Beseitigung von Fallstricken zu helfen», werde auch dieser Anlauf scheitern. «Vor



Drei Giebel sollen es auch bei einem Neubau bleiben: Das zeigt die Visualisierung eines möglichen Ersatzbaus.

Visualisierung Pressedienst

allem die zuständigen Behörden der Gemeinde sind gefordert», so der genaue Wortlaut des Vereins in der Medienmitteilung. Die Vereinsmitglieder betonen, dass auch die Eigentümer des Dreigiebelhauses dieser Auffassung seien. «Es ist absehbar, dass bei einem erneuten Scheitern das Dreigiebelhaus auf lange Zeit eine Ruine bleiben wird. Hoffen wir aber, dass der Wiederaufbau des Dreigiebelhauses diesmal gelingen möge.»

Tür und Tor öffnen

Wie Ernst Gmünder auf Anfrage bestätigt, habe er bislang noch keine Reaktion vonseiten der Behörden erhalten. In seinem Brief an sie lud er den Gemeinderat aber dazu ein, «in den nächsten Tagen in Globo einen Augenschein vor Ort zu nehmen und das Dreigiebelhaus umfassend zu besichtigen». Die Gemeindebehörde als Gesamtgremium habe bislang noch nie die Gelegenheit dazu gehabt, dies wohl auch coronabedingt.

Und auch für die Melser Bürgerschaft wollen Gmünders die Tore des «Schandflecks» öffnen. «Wir werden auch den Bewohnerinnen und Bewohnern in Mels nächstens Gelegenheit bieten, das Dreigiebelhaus zu besichtigen», erklärt Ernst Gmünder in der Überzeugung, dass auch die Melser Bevölkerung einen Ersatzbau befürworten werde. Klar sei für die Bauherr-

schaft, dass das verlotterte Haus aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen nicht mehr saniert werde.

Krux mit dem Überbauungsplan

Ganz so einfach dürfte sich das Umlenken von Sanierung auf Neubau allerdings nicht gestalten, wie der Melser Gemeindepräsident Guido Fischer auf Anfrage erklärt. Denn: «In der Frage nach der Zukunft des Dreigiebelhauses ist als Erstes das geltende Recht einzuhalten: Es ist Teil des rechtskräftigen und damit auch heute gültigen Überbauungsplans Unterdorf.» Und im Zusammenhang mit diesem Überbauungsplan, der das Gebiet vom Dreigiebelhaus bis zum Gebäude des Kreisgerichts umfasst, sei rechtlich verbindlich festgehalten, dass das Haus nicht abgebrochen werden dürfe und erhalten werden müsse.

Wie sich Fischer erinnert, habe diese Regelung unter anderem damit zusammengehangen, dass im Rahmen der Gesamtüberbauung inklusive Kreisgericht eine dichtere Bebauung zugestanden worden sei. Im Gegenzug wurde aus ortsbildlichen Gründen gemeinsam der Erhalt des Dreigiebelhauses festgehalten. Zwar seien seit dem Erlass bereits mehr als zehn Jahre vergangen, aber «für eine Anpassung des Überbauungsplans, der vom kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (Areg) genehmigt

werden muss, reichen veränderte private oder politische Interessen nicht aus». Es müsse ein wesentliches öffentliches Interesse nachgewiesen werden und dieser Nachweis sei von der Grundeigentümerin zu erbringen.

Besonders zu beachten sei dabei, dass es sich beim Dreigiebelhaus «nicht um irgendein Haus handelt, sondern um eine ganze Seite unseres rechteckigen Dorfplatzes, der im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Isos) verzeichnet ist, und um ein Wahrzeichen, das die Identität des Platzes und des Dorfes wesentlich prägt», erklärt Fischer weiter.

Ein baurechtlicher Prozess

Baulich sei bis 2018 unbestritten gewesen, dass das Dreigiebelhaus vernünftig saniert werden könne. «Die Grundeigentümerin hatte ein entsprechendes Bauprojekt eingereicht und die Gemeinde hatte dieses bewilligt», fasst Fischer zusammen. Auch besagte Einsprache habe auf Vermittlung der Gemeinde mittels einer Vereinbarung beseitigt werden können. «Sowohl die Grundeigentümerin wie auch die Einsprecher haben die Vereinbarung unterzeichnet. Der Umsetzung stand damit nichts mehr im Wege.» Nur «Leider wurde das Bauprojekt zurückgezogen, statt umgesetzt.»

Auch Gmünder bestätigt, dass es 2018 zu erwähneter Einigung kam. «Mit dieser Vereinbarung waren jedoch vier Punkte verknüpft, die es zu erfüllen gab.» Diese Punkte hätten nicht realisiert werden können. «Selbstverständlich konnten wir uns mit einer Sanierung einverstanden erklären. Sie scheiterte einzig und allein der fehlenden Parkplätze wegen, die nicht mit einem Ersatzbeitrag gemäss Baureglement abgegolten werden konnten – stattdessen verlangte die Einsprecherpartei Realersatz.» Auch erklärt Gmünder, dass das Dreigiebelhaus zwar zum Isos zähle, als solches aber nicht denkmalgeschützt sei.

Fischer betont, dass auch bei neuen Projektideen nach wie vor der gültige Überbauungsplan Ausgangspunkt für das weitere Vorgehen sei. «Sollte seine Änderung erforderlich sein, so ist dies ein baurechtlicher Prozess. Diesen kann man nicht einfach auf politischem Wege lösen.»

Sanierung der Autobahn drückt auf den Umsatz

Die Walensee-Raststätte verzeichnet ein solides Geschäftsjahr. Umsatz und Gewinn gingen zurück, weil Sanierungsarbeiten an der A3 die Zufahrt erschwerten.

von Hans Bärtsch

Unterterzen. – Die Raststätte Walensee in Unterterzen gehört zusammen mit den Raststätten Rheintal in Buchs und Thurau in Wil sowie der Bodensee-Raststation im österreichischen Hörbranz zur Thurau-Gruppe. Die Jahresergebnisse dieser eigenständigen Gesellschaften werden in jeweils separaten Geschäftsberichten gezeigt. Jetzt liegen diese Jahresberichte für 2019 vor.

Bei der Raststätte Walensee AG entwickelt sich der Umsatz seit vier Jahren konstant negativ – insgesamt und auch in der wichtigsten Sparte «Restaurant/Gastronomie». Nach 4,347 Millionen Franken im Vorjahr waren es 2019 noch 4,223 Millionen. Im Jahresbericht wird dieses Ergebnis als solide bezeichnet, was nicht selbstverständlich sei. «Infolge wochenlangen Sanierungsarbeiten war die Zufahrt zu unserem Betrieb oft erschwert», heisst es zur Erklärung. Ein Zustand, der auch im laufenden Jahr noch einmal erduldet werden müsse. Umso mehr freue man sich über das Erreichte.

Hohes Kostenbewusstsein

Mit dem Erreichten meint der Verwaltungsrat das hohe Kostenbewusstsein und die hohen Margen, dank denen ein positives Ergebnis habe erzielt werden können. Das Betriebsergebnis vor Steuern und Abschreibungen präsentiert sich mit 315 000 (Vorjahr: 390 000) Franken. Als Reingewinn resultierten knapp 70 000 (Vorjahr: 122 000) Franken. Der Generalversammlung wird ein Bilanzgewinn von 378 600 Franken gezeigt.

Stichwort Generalversammlung: Coronabedingt wird diese schriftlich durchgeführt und am 18. Juni stattfinden. Verwaltungsratspräsident Guido Mätzler bedauert in diesem Zusammenhang, sich an seiner 17. und letzten GV nicht persönlich vom Personal und den Aktionären verabschieden zu können. In seinem Bericht weist Mätzler auf die verstärkte Einbindung in die Thurau-Gruppe hin. Gemeinsame Sitzungen der Verwaltungs- und Führungsgremien sollten «weitere Schritte zur Stärkung unserer Gruppe ermöglichen». Ziel sei es, Entscheidungswege zu kürzen und Doppelpunktionen zu eliminieren. Gleichwohl sei es wichtig, immer wieder darauf hinzuweisen, «dass unsere Raststätte einige Besonderheiten aufweist und deshalb verschiedentlich einer differenzierten Beurteilung bedarf». Dies erfordere von der Geschäftsführung unter Angelo Mätzler «ein hohes Mass an Fingerspitzengefühl», wie es im Jahresbericht 2019 der Walensee-Raststätte heisst.

Als neuer Präsident und damit Nachfolger Mätzlers ist Erwin Scherrer (bisher Verwaltungsratsmitglied) vorgeschlagen. Scherrer präsidiert seit 2011 auch den VR der Raststätte Thurau, die derzeit für mehrere Millionen Franken komplett neu erstellt wird.

Pius Good: «Für Lebensqualität im Dorfkern»

Der Verein Dorfkern Mels wurde im April dieses Jahres gegründet. Der vierköpfige Vorstand – bestehend aus alt Gemeinderat Pius Good, Walter Müller, Andreas Kohler und Edith Portmann – setze sich dafür ein, dass der Dorfkern bewohnbar bleibe. Pius Good: «Wir unterstützen unsere Vereinsmitglieder und die Gemeinde Mels, damit im Dorfkern vernünftige Lösungen gefunden werden können: Dass der Kompromiss

zwischen dem, was für den Eigentümer machbar, und dem, was für die Behörden akzeptierbar ist, gefunden wird.» Konkret helfe der Verein seinen Mitgliedern etwa bei der Suche nach neuen Geschäftslökalen, bei der Durchsetzung von Verkehrs- und Lärmregelungen, bei Einsprachen oder der Ausübung ihrer Eigentumsrechte. Dazu gehöre auch, dass der Verein Bauvorhaben seiner Mitglieder mit

diesen diskutiere und unterstütze, sofern sie den Vereinszielen entsprechen würden. «Wir wollen unter anderem auch, dass die Häuser und Wohnungen im Dorfzentrum bewohnbar bleiben, das bedeutet nebst der Begrenzung von Emissionen und Verkehr und nachhaltiger Wirtschaftsförderung auch die Verhinderung der Überhitzung des Dorfkerns aufgrund der ungebremsten Versiegelung von Grünflächen.» (mik)