

DREIGIEBELHÄUSER

Vereinbarung unterzeichnet

Die Ankündigung eines Cafés in den Dreigiebelhäusern wurde 2015 mit grosser Freude aufgenommen. Inzwischen ging der Zerfall der Häuser jedoch sichtbar voran. Erfreulicherweise haben die Einsprecher-schaften und die Bauherrschaft eine Vereinbarung unterzeichnet zur gütlichen Bereinigung der Einspra-chen. Die Gemeinde unterstützte sie dabei im öffentlichen Interesse massgeblich.

Am 2. September 2015 reagierte die Bevölkerung an einer öffentlichen Veranstaltung mit spontanem und grossem Applaus auf die Mitteilung, in den Dreieiebelhäusern werde ein Café mit Gartensitzplätzen realisiert. Inzwischen vergingen mehr als zwei Jahre. Wie ist der aktuelle Stand?

Vorerst: Hildegard und Ernst Gmünder gebührt ein herzliches Dankeschön, dass sie ein Projekt erarbeitet haben, um die Dreieiebelhäuser zu erneuern. Ihre Initiative, im Interesse eines lebendigen Dorfplatzes ein Café einzurichten, ist keineswegs selbstverständlich.

Es ist ein sehr wichtiger Schritt zur Erneuerung und Belebung der Atmosphäre des Dorfplatzes und zur Stärkung der Detaillisten in Richtung einer «Begegnungszone».

Momentan ist die Bauherrschaft dabei, die letzten in einem Vertrag mit den Einsprecherschaften vereinbarten Auflagen abzuarbeiten. Konkret geht es darum, wie die unter den Parteien vereinbarte Anzahl Parkplätze für das Dreieiebelhaus rechtsverbindlich erbracht werden kann. Sobald die Auflagen bereinigt sind, wird der Vertrag rechtsgültig. Die Einsprachen gelten dann als zurückgezogen. Das Baudepartement wird die Rekurse abschreiben und die Bauentscheide erlangen Rechtsgültigkeit – somit stünde den Bauarbeiten rechtlich nichts mehr im Wege.

Wieso dauerte das Verfahren so lange?

Im November 2016 konnte das Bauprojekt für die Dreieiebelhäuser öffentlich aufgelegt werden. Während der Einsprachefrist gingen drei Einsprachen ein. Darüber entschied der Gemeinderat bereits im Dezember 2016. Es folgten Verhandlungen zur gütlichen Beilegung der Einsprachen. Nachdem keine Einigung mehr absehbar war, wurden die Vorentscheide eröffnet und im Mai 2017 die Bau- und die Einsprachenentscheide versandt. Dagegen wurden beim kantonalen Baudepartement zwei Rekurse erhoben.

Auch erneute Verhandlungen erzielten nicht den erhofften Erfolg. Das Baudepartement organisierte deshalb am 22. November 2017 einen Augenschein. An diesem verdeutlichte sich der Eindruck, dass die Anliegen der Parteien nicht weit auseinanderlagen. Deshalb verstärkte die Gemeinde nochmals die Vermittlung. Es folgten unter dem Lead der Gemeinde intensive, auch zeitintensive Verhandlungen, die das Baudepartement aktiv unterstützte. Schliesslich einigten sich die Bauherrschaft und die Einsprecherschaften im erwähnten Vertrag.

Die Gemeinde hat bei den Dreieiebelhäusern aktiv unterstützt und vermittelt. Warum hat sie diese Rolle in diesem privaten Projekt eingenommen?

Die Dreieiebelhäuser spielen eine Schlüsselrolle für die Entwicklung im Dorfkern, insbesondere für unsere Detaillisten. Ein Café brächte wichtige Frequenzen, die den umliegenden Geschäften zugutekommen könnten. Es hat zentrale Bedeutung für die von der Gemeinde angestrebte Aufwertung des Dorfkerns. Die

Gebäude sind ein Wahrzeichen von Mels und prägen die Identität unseres Dorfplatzes von nationaler Bedeutung. Das öffentliche Interesse sowohl von der wirtschaftlichen Wirkung wie vom Dorfleben, vom Ortsbild und der denkmalpflegerischen Bedeutung her war gegeben. Weil die Gemeinde eine gütliche Einigung als den für alle Beteiligten besseren und effizienteren Weg erachtet als der Instanzenweg in den Rechtsmühlen, übernahm sie die Vermittlerrolle und setzt sich aktiv für eine Lösung ein.

Diese Vermittlertätigkeit wird in der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen, auch wenn die Dreieiebelhäuser seit Jahren ein grosses politisches Thema sind. Hat die Gemeinde weitere Anstrengungen unternommen, um die Entwicklung im Unterdorf zu ermöglichen?

Vermittlertätigkeiten erfolgen im Hintergrund, auch wenn sie mit sehr viel Arbeit verbunden sein können. Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren in vielen Vorhaben unterstützt und vermittelt, nicht nur bezüglich der Dreieiebelhäuser. Die Entwicklung im Gebiet der Dreieiebelhäuser bis zum Gerichtsgebäude hat sie seit Jahren immer wieder intensiv beschäftigt, etwa als die Gemeinde 2008 die Landumlegung unterstützte, damit eine Gesamtüberbauung überhaupt möglich geworden ist.

Wir haben uns engagiert, Lösungen zu suchen, um das Kreisgericht, das sich damals im Haus Siebenthal befand und sich ernsthaft mit neuen Standortmöglichkeiten ausserhalb Mels befasste, in Mels behalten und in die Überbauung Unterdorf integrieren zu können. Der Gemeinderat hat sich für die Verlängerung der Wiederaufbaufrist nach dem Brand von 2003 eingesetzt, damit die bedeutenden Versicherungsleistungen für die Überbauung nicht verlustig gingen. Die Gemeinde hat als weiteres Beispiel für den damaligen Mieter einen neuen Geschäftsraum gesucht.

Und wie sah die Unterstützung bezüglich der Sanierung der Dreieiebelhäuser aus?

Lange Zeit blieb die Frage offen, ob die Dreieiebelhäuser bautechnisch vernünftig erneuert werden könnten. Der Gemeinderat hat deshalb 2012 im öffentlichen Interesse auf Kosten der Gemeinde klären lassen, was an diesem prominenten Platz möglich ist. Zur Beratung in der Lösungsfindung für die Dreieiebelhäuser stellte die Gemeinde der Bauherrschaft vorerst einen mit Ortsbildfragen vertrauten Architekten zur Verfügung.

«Die Dreieiebelhäuser prägen nicht nur den Charakter des Dorfplatzes. Sie sind ein Wahrzeichen von Mels.»

Schliesslich hat Christian Wagner, Mitglied unserer Ortsbildkommission, im Auftrag der Gemeinde architektonische Ideen skizziert, wie die Dreieiebelhäuser baulich mit angemessenem Aufwand erneuert und sinnvoll genutzt werden könnten. Diese Impulse wurden aufbauend entgegengenommen und zum heutigen Bauprojekt weiterentwickelt. Die Gemeinde hätte bei Bedarf auch einen interessierten, erfahrenen und solventen Pächter für das Café zur Hand gehabt.

Eine Lösung für die Dreieiebelhäuser zu finden war für alle Beteiligten mit besonderem Aufwand verbunden. Wäre es nicht einfacher gewesen, die Dreieiebelhäuser abzureissen und wieder gleich aufzubauen?

Dieser Gedanke wurde oft an uns herangetragen. Von «unbedingt abreissen» bis «nie und nimmer abreissen» haben wir sehr viele und extrem widersprüchliche Rückmeldungen erhalten. Bei der Beurteilung dieser Frage sind verschiedene Aspekte zu beachten:

- **Erhalt ist rechtsverbindlich festgelegt.** Im Überbauungsplan Unterdorf von 2007, der als Grundlage für die bereits realisierten Gebäude im Unterdorf diente, ist die Vorgabe rechtlich verbindlich enthalten, dass die Dreieiebelhäuser nicht abgebrochen werden dürfen und erhalten bleiben müssen.
- **Die Dreieiebelhäuser sind ein Wahrzeichen.** Klar ist, dass die Dreieiebelhäuser den Dorfplatz prägen, in der Bevölkerung tief verankert und letztlich ein Wahrzeichen von Mels sind. Gerade auch die Argumentation bei der Unterschriftensammlung zur Etappe 4 im Areal Stoffel zeigt, dass das Ortsbild nach Jahren geringen Interesses an den Ortsbildbestrebungen des Gemeinderates zu einem wichtigen Thema geworden ist. Unser Dorfplatz ist letztlich sehr klein und darum auch sehr verletzlich.
- **Denkmalpflege.** Klar war auch, dass bedeutende schutzrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind

«Ein saniertes Dreieiebelhaus führt nicht nur zu einer wesentlichen Aufwertung des Ortsbildes, es kann für unser Dorfleben die grosse Bereicherung werden.»

(Ortsbildschutz, Bundesinventar ISOS usw.) und das Bundesgericht in neueren Entscheiden seine Praxis diesbezüglich verschärft hat. Die kantonale Denkmalpflege sprach sich von Beginn weg unmissverständlich gegen einen Abriss aus. Mittlerweile ist ISOS sogar im Richtplan des Kantons St. Gallen ausdrücklich verankert. Dessen rechtliche Bedeutung ist damit weiter gestiegen.

- **Renovation ist technisch möglich.** Trotzdem liess der Gemeinderat die Frage von mehreren Fachleuten prüfen. Die Analysen kamen zum Schluss, dass die Häuser auch rein bautechnisch vernünftig renovierbar sind. Die Bausubstanz erlaubt es, dass die im Moment marode wirkenden Häuser saniert und zu einem Bijou am Dorfplatz ausgebaut werden können.
- **Gleich ist nicht gleich.** Verschiedene Studien machten deutlich: «Wieder gleich aufbauen» erscheint zwar auf den ersten Blick sehr plausibel, führt bei den heutigen Ansprüchen (Höhen, Nutzung, Dachgestaltung, Fenster usw.) in der konkreten Planung jedoch zwangsläufig zu ortsbildlich grundlegenden Veränderungen – gleich ist überhaupt nicht gleich, sobald Pläne konkret werden. So war es auch hier.
- **Präjudiz.** Ein Abriss dieser Häuser hätte einen bedeutenden Präjudizcharakter gehabt: Wären die Dreieiebelhäuser «geopfert» worden, so wäre für viele Grundstückbesitzer nicht mehr einsichtig gewesen, warum weniger markante und für das Ortsbild weniger bedeutende Gebäude nicht auch abgerissen oder überhaupt noch in irgendwelcher Weise geschützt sein sollten. Dies war ein häufiges Diskussionssthema. Das Gesicht des Dorfes, dessen heutiger Charakter und Charme, wäre geopfert worden.
- **Aufwertung des Ortsbildes und des Dorflebens.** Ein saniertes Dreieiebelgebäude führt nicht nur zu einer wesentlichen Aufwertung des Ortsbildes, es könnte für unser Dorfleben auch zu einer grossen Bereicherung werden. Wir freuen uns, dass die beteiligten Parteien einen Vertrag zur Bereinigung der Einsprachen unterzeichnet haben. Hoffen wir, dass der Bauentscheid schnellstmöglich umgesetzt werden kann – sobald er rechtsgültig ist. Allen Beteiligten gebührt ein herzliches Dankeschön für die Lösungsfindung. Um dies zu unterstützen, hat sich die Gemeinde gerne eingesetzt.



Würde von der Mels' Bevölkerung mit Freude begrüsst: Ein Café in den Dreieiebelhäusern.