Bauherrschaft kann aufatmen – IG Meienberg «enttäuscht»

Nach langem juristischem Ringen kann in der Joner Meienhalde gebaut werden. Das Bundesgericht weist eine Beschwerde aus dem Umfeld der IG Freiraum Meienberg ab. Diese will trotz des Dämpfers weiterkämpfen.

von Pascal Büsser

Grünes Licht aus Lausanne: In der Joner Meienhalde (kleines Bild) dürfen zwei vieleckige Mehrfamilienhäuser gebaut werden.
Visualisierung Bauherrschaft / Bild Pascal Büsser

Nun ist es definitiv. Als letzte Instanz hat das Bundesgericht vor Kurzem sein Urteil über ein umstrittenes Bauprojekt in Rapperswil-Jona gesprochen. Es weist die Sammelbeschwerde von sechs Privatpersonen aus dem Umfeld der IG Freiraum Meienberg in seinem Entscheid vom 7. Januar ab. Und zieht damit einen Schlussstrich unter ein siebenjähriges juristisches Ringen.

Konkret geht es um 17 Wohnungen in zwei geplanten Mehrfamilienhäusern an der Meienhaldenstrasse. Diese können nun realisiert werden. Für Rapperswil-Jona ist es ein vergleichsweise kleines Projekt. Für die IG Freiraum Meienberg ist die Meienhalde jedoch ein Puzzleteil in grösseren Grundsatzfragen der Raumplanung und des Landschaftsschutzes. Die IG wehrt sich seit über einem Jahrzehnt gegen neue Überbauungen in der «wertvollen Erholungslandschaft» am und um den Meienberg.

Komission des Bundes in Jona

Das Bauprojekt in der Meienhalde kam erstmals 2015 zur öffentlichen Auflage – damals noch mit einem Sondernutzungsplan. Über 20 Personen erhoben Einsprache. Die Bauherrschaft zog das Projekt knapp drei Jahre später selber zurück, nachdem das kantonale Baudepartement formelle Mängel angemahnt hatte. 2018 kam es zum zweiten Anlauf – diesmal in der Regelbauweise. Erneut nahm das juristische Ringen seinen Lauf. Diesmal durch alle Instanzen: Stadtrat, Baudepartement, St.Galler Verwaltungsgericht und jetzt eben Bundesgericht.

Im Rechtsstreit ging es weniger darum, ob die geplante Überbauung rechtens ist oder nicht. Primär bestritten die Beschwerdeführer, dass die zugrunde liegende, gut 4800 Quadratmeter grosse Bauzone in der Meienhalde gegen übergeordnete Planungsgrundlagen verstosse. Namentlich das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (Isos), das 2010 in Kraft trat, sowie ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Natur- und Heimatschutz (ENHK) von 2013.

Die Einzonung durch Stadt und Kanton war zwischen 2009 und 2011 erfolgt. Teil der Einzonungsvereinbarung mit den Grundeigentümern war, dass die Stadt circa einen Drittel der ursprünglichen Parzelle erhält, für einen Ausbau des Altersheims Meienberg. Ein solcher hat sich aber inzwischen erledigt.

ENHK empfiehlt, nicht zu bauen

Weil die ENHK ihr Gutachten erst nach der Einzonung der Parzelle erstellt hat und das Isos dazwischen in Kraft trat, stellten sich komplexe rechtliche Fragen. Nämlich, welcher Stellenwert Gutachten und Isos zukommen und ob damit rückwirkend die rechtskräftige Einzonung angefochten werden kann. Denn in ihrem Gutachten empfahl die ENHK, das Grundstück in der Meienhalde wieder aus der Bauzone zu nehmen. Dies, um einen klaren Siedlungsrand an der Hangfusslinie des Meienbergs zu definieren.

Wenn dies nicht möglich sei, sprach sich die ENHK dafür aus, Bauten auf eine maximal zweigeschossige Gebäudehöhe zu beschränken. Der untere Teil der Parzelle ist jedoch im erwähnten Verfahren als dreigeschossige Wohnzone rechtskräftig eingezont worden. Dies beurteilte die ENHK als «sehr problematisch». «Eine derart hohe Bebauung in Hanglage stellt einen grossen Eingriff in den heute noch weitgehend unbebauten Hangfuss dar und beeinträchtigt den Blick auf das Ensemble des Meienbergs in schwerwiegender Weise», heisst es im Gutachten.

> «Das Engagement für den Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Erholungslandschaft geht weiter.»
>
> **IG Freiraum Meienberg**

Planbeständigkeit zentral

In einer 65-seitigen Schrift legte der Anwalt der Beschwerdeführer diese Kritik gegenüber dem Bundesgericht nochmals ausführlich dar. Die Richter in Lausanne stützen nun jedoch in ihrem sechsseitigen Urteil die Position der Vorinstanzen. Kernaussage des Bundesgerichts: «Das Interesse an der Planbeständigkeit überwiegt (…) dasjenige an der akzessorischen (das heisst aus übergeordnetem Recht abgeleiteten, Red.) Überprüfung des Zonenplans.» Diese Planbeständigkeit für eingezontes Bauland gelte in der Regel für 15 Jahre.

Das fragliche Grundstück gehört laut Bundesgericht zudem «nicht direkt zum Ortschutzbild Meienberg, sondern fällt im Bundesinventar lediglich unter die Umgebungsrichtung U-Ri XI Bildau. Die konkrete rechtliche Tragweite dieser Inventaraufnahme ist unklar und umstritten; sie fällt aber so oder so deutlich weniger ins Gewicht als eine unmittelbare Aufnahme ins Bundesinventar.» Das Bundesinventar Isos habe zwar «im Zonenplan nur in untergeordnetem Masse Aufnahme gefunden», so die Lausanner Richter. «Es blieb aber auch nicht völlig unberücksichtigt.»

Bundesgericht sieht keine Willkür

Das ENHK-Gutachten betrifft nach Ansicht des Bundesgerichts derweil «in erster Linie andere Grundstücke» am Meienberg. Konkreter Anlass war der einst angedachte Bau eines Pflegezentrums und von Alterswohnungen im Dornacher. Für die Meienhalde sei es «nicht von überwiegender Bedeutung», so die Bundesrichter.

Zugleich habe das Verwaltungsgericht dargelegt, dass die geplanten Gebäude die als zulässig erachtete Maximalhöhe nicht überschreiten würden, «selbst dort nicht, wo drei Geschosse vorgesehen seien, obwohl das ENHK-Gutachten nur eine zweigeschossige Baute empfehle».

Das Verwaltungsgericht setzte sich nach Ansicht des Bundesgerichts auch «eingehend mit der Ästhetik des Bauvorhabens auseinander und griff in diesem Zusammenhang, nebst den Einschätzungen seiner Vorinstanzen, teilweise auf die Kriterien des ENHK-Gutachtens als Fachmeinung sowie auf die Würdigung der kantonalen Denkmalpflege zurück». Daraus schliessen die Lausanner Richter: «Ein Verstoss gegen das Willkürverbot ist nicht ersichtlich.» Die Beschwerdeführer müssen nun die Gerichtskosten und Anwaltskosten der Gegenseite von je 4000 Franken bezahlen.

Bestätigung und Kritik

Die Erbengemeinschaft Braendlin als Bauherrschaft kann aufatmen. Architekt Urs Braendlin hatte diesen Ausgang indes erwartet. Die Parzelle sei «in einem ordentlichen Verfahren rechtsgültig eingezont» worden, sagte er bereits vor dem Urteil des Bundesgerichts. Es habe beim damaligen Verfahren keine Einsprachen gegeben. Eine massvolle Innenverdichtung sei an dieser zentralen Lage auch im Sinne des Raumplanungsgesetzes.

Die IG Freiraum Meienberg zeigt sich auf ihrer Website, wo auch das Urteil zu lesen ist, dagegen «enttäuscht». Insbesondere, dass das Bundesgericht «strikte zugunsten der Beständigkeit des geltenden Zonenplans argumentiert» und sich nicht vertieft mit der Kritik der IG auseinandergesetzt habe, dass das ENHK-Gutachten und das Isos nicht oder nur inkorrekt in die Planung eingeflossen seien.

Aufstecken will die IG nicht. «Das Engagement für den Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Erholungslandschaft Meienberg geht weiter», schreibt sie. Und meint damit die anstehende Richt- und Zonenplanrevision in der Stadt.

IG und Ortsgemeinde reden über Dornacher

Den Kampf um die Meienhalde hat die IG Freiraum Meienberg verloren. Das Ringen um eine noch grössere Parzelle geht dagegen weiter. **Im Dornacher**, wo teils **Schrebergärten** stehen, **wollte** die **Ortsgemeinde Wohnbauten erstellen**. Und beantragte dafür eine Umzonung. Dagegen **kündigten IG, Grüne, GLP und SVP 2019 ein Referendum an**. Die **Ortsgemeinde sistierte** die Pläne. Und **sucht nun** in Gesprächen **mit der IG einen gemeinsamen Nenner.** (pb)

Berufsschule nimmt eine weitere Hürde

Für die Erweiterung der Berufsschule in Ziegelbrücke ist ein zweiter Planungskredit gesprochen worden.

Die Glarner Landsgemeinde soll im Mai 2023 über einen Baukredit für die Erweiterung der Berufsschule in Ziegelbrücke abstimmen können. Der Landrat hat am Mittwoch einen zweiten Planungskredit gesprochen, damit das Projekt weitergetrieben werden kann.

Einen ersten Planungskredit hatte der Landrat 2018 gesprochen. Er ist aber nach dem verunglückten Architekturwettbewerb (Ausgabe vom Mittwoch) inzwischen aufgebraucht. Mit dem jetzt bewilligten zweiten Kredit von 700 000 Franken soll nun bis im Herbst ein neues Vorprojekt ausgearbeitet werden.

Für den Neubau werden heute Kosten von rund 33 Millionen Franken prognostiziert. In den Bau soll dereinst die Pflegeschule einziehen, die heute noch in Glarus domiziliert ist und unter Platznot leidet.

Vonseiten SVP wird «zu grosser Bodenverbrauch» kritisiert

Im Landrat haben am Mittwoch zehn Fraktionsmitglieder der SVP und zwei weitere Landräte von SP und GLP gegen den Planungskredit gestimmt. Kaspar Krieg (SVP, Niederurnen) kritisierte, der Bodenverbrauch des jetzt anvisierten Projektes sei zu gross. Der Regierungsrat müsse noch einmal bei null anfangen und einen Neubau auf der halben Fläche projektieren. Damit war die Linie für die Opposition gegen das Projekt an der Landsgemeinde 2023 vorgezeichnet.

Baudirektor Kaspar Becker warb aber erfolgreich für den Kredit. Ein Neuanfang würde das Projekt im Zeitplan um mindestens zwei Jahre zurückwerfen, so Becker. Schon heute ist das Vorhaben gegenüber dem ursprünglichen Plan zwei Jahre im Rückstand. *(lz)*

Follow me

TOPSTORYS ONLINE

1 **Kritik an Behörden**
Uznerinnen und Uzner laufen Sturm gegen geplantes Asylzentrum.

2 **Frust statt Fest**
Fasnächtler schütteln Kopf über Entscheid der Gemeinde Schänis.

3 **Eishockey**
Der Lakers-Headcoach bleibt gedanklich im Hier und Jetzt.

TWEET DES TAGES

«Ich bin Ärztin und liebe meinen Job. Aber nichts war je so erfüllend für mich wie die fünf Minuten, die ich auf der Poliermaschine über meine Station fahren durfte.»

@12happyfeet12