



BAURECHT

Abbrechen mag keiner

Ob eine Beiz im Lawinengang oder in der Landwirtschaftszone: Illegales Bauen gilt in vielen Gemeinden als Kavaliersdelikt. Allein Umweltschützer machen noch Druck.

Text: Bernhard Raos; Illustration: Rüdiger Trebels

Der «Samschtig-Jass» des Schweizer Fernsehens war schon hier, und an Wochenenden kommen bis zu 2000 Gäste ins Winzerhaus der Schmid in Berneck SG. Ihr gastronomisches Zentrum mit stattlichem Winzerhaus, diversen Anbauten und einer Weiheranlage hat bloss einen Schönheitsfehler: getrunken, getafelt und geschunkelt wird grösstenteils in illegal erstellten Räumen.

Das Betriebsgelände des Guts befindet sich in der Landwirtschaftszone. 1997 wurde eine Betriebserweiterung bewilligt, von der die Schmidts allerdings massiv abwichen. Es dauerte bis 2001, ehe die Gemeinde Berneck einen Baustopp verfügte. Die Schmidts liessen sich zwei Jahre Zeit, bis sie ein Baugesuch einreichten. Als klar wurde, dass ein Gastrotempel am Weinberg nicht bewilligungsfähig war, fandan Bauherr und Gemeinde ein Schlupfloch: Das Verfahren wurde sistiert, stattdessen hiess man eine Umzonung von der Landwirtschafts- in die Gewerbe- und Industriezone gut, obwohl der Kanton klar dagegen war: Die Um- und Zubauten seien nicht betriebsnotwendig, der Gastrobetrieb könne ja an einem zonenkonformen Ort eingerichtet werden. Auch das kantonale Tiefbauamt legte sein Veto ein: Ein Grossteil des Plangebiets sei hochwassergefährdet, was eine Umzonung

verbiete. Der Kanton verfügte zudem im laufenden Bauverfahren die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Die Gemeinde reagierte nur widerwillig auf das Verdikt des Kantons. Sie verweigerte 2006 zwar die Baubewilligung, verzichtete aber auf eine Rückbauverfügung, weil ja noch das Planverfahren für die Umzonung hängig sei – ungeachtet dessen, dass dieses wenig Chancen hatte, bewilligt zu werden. Ihr liege die Existenzsicherung «dieses dominanten Reb- und Weinbaubetriebs am Herzen», begründete die Gemeinde.

St. Galler Regierung ist selber zu Gast

Dann wieder Zeitspiel: Erst 2008 wies die St. Galler Regierung den Rekurs von Weinbauer Schmid ab und erliess als vorsorgliche Massnahme ein teilweises Nutzungsverbot für den Gastrobetrieb. Dieses wurde allerdings nie durchgesetzt. Der Kanton hielt sich – aus welchen Gründen auch immer – vornehm zurück; schliesslich waren Regierungsmitglieder schon im Bernecker Winzerhaus zu Gast. Und sollte im Verfahrensmarathon wieder das Verwaltungsgericht an der Reihe sein, muss dessen Präsident in den Ausstand treten: Beda Eugster war jahrelang Anwalt von Winzer Schmid.

Ende 2012 setzte der Bernecker Gemeinderat dem Ganzen die Krone auf. Er

beschloss eine «Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands» – pro forma: Nun sind bloss noch 140 Quadratmeter der ausgebauten Scheune «materiell rechtswidrig». Der Kanton hatte 670 Quadratmeter errechnet. Die Schmidts mussten für diese «Lösung» nichts abbrechen, sondern nur einige Zwischenböden herausnehmen und in der Weiheranlage eine genügend grosse Röhre anbringen. Diese Auflagen habe man erfüllt, sagt Betriebschef Christoph Schmid. Und, vieldeutig: «Um das laufende Verfahren nicht zu gefährden, kann ich keine detaillierten Auskünfte geben.»

In der Konsequenz ist der Beschluss der Gemeinde nichts anderes als eine nachträgliche Baubewilligung, die der Kanton bereits verweigert hatte. Weil aber der Vollzug bei den Gemeinden liegt und die Aufsicht nicht funktioniert, brauchte es auch in diesem Schelmenstück einen Spielverderber: den WWF. Er rekurrierte im September beim Kanton gegen den Bernecker Beschluss. Der Fall ist hängig.

Quälender Prozess um Palmer-Villa

Krass ist auch das bald 16-jährige Trauerspiel um eine herrschaftliche Villa auf dem Schlossbüel bei Goldingen SG (Beobachter 8/2012 und 13/2013). Die Liegenschaft der verstorbenen Schauspielerin Lilli Palmer

ist ein Paradebeispiel dafür, wie es ein System des Wegschauens und der fehlenden Kontrolle ermöglicht, aus widerrechtlich erstellten Bauten «legale» zu machen.

Die Palmer-Villa wurde an das Ehepaar Dewert verkauft – ein Lottosechser auch für das lokale Gewerbe, das vom millionenschweren Neubau mit allen Schikanen und von der aufwendigen Parkanlage profitierte. Dass Ersatzbauten ausserhalb der Bauzone nur mit dem Segen des Kantons und im Einklang mit dem Raumplanungsgesetz errichtet werden dürfen, scherte die zuständige Gemeinde – heute Eschenbach – lange Zeit überhaupt nicht. Eilfertig wurde ab 1997 alles durchgewinkt, was von den Bauherrn gewünscht und teilweise erst mit nachträglicher Baubewilligung erstellt wurde: ein längeres und höheres Hauptgebäude, ein zusätzliches Dachgeschoss, Lifttürme, Wintergarten, Geräte- und Tomatenhaus, ein Tierstall. Von den diversen Terrassen im Gelände und den gepflasterten Schlossauffahrten ganz abgesehen.

Im Jahr 2000 wird es selbst den willfähigen Gemeindeoberen mulmig. Sie genehmigen zwar alles, wollen die Bauten nun aber doch vom Kanton absegnen lassen. Aus gutem Grund: Für Bauten ausserhalb der Bauzone sind die Kantone zuständig; in St. Gallen konkret das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (Areg). Doch dort hat man es im Fall Goldingen nicht eilig und sistiert das Verfahren wegen der Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Jahrelanges juristisches Gezerre

Sechs Jahre lang tut sich nichts. 2006 schaut das Areg endlich näher hin und verweigert mehreren Zu- und Ausbauten die Bewilligung. Nun steckt die Gemeinde

Graubünden: Petrus als Alibi

Auch im bündnerischen Samnaun zeigen die Behörden erstaunliche Nachsicht mit Bausündern – und sind darüber hinaus kreativ im Begründen ihres Nichtstuns. Dieses Mal ist es der frühe Schneefall, der laut Gemeindepräsident Hans Kleinstein den Abbruch der illegal erstellten Zeblass-Hütte verhindert: «Falls es in diesem Jahr nicht mehr möglich ist, wird es Mitte 2014 werden. Der Auftrag für den Abbruch ist an eine Baufirma erteilt.»

Das wären dann 23 Jahre, nachdem der Bau mitten in der Lawinenzone und einem geschützten Flachmoor illegal errichtet wurde. Auch hier liess sich der Bauherr fünf Jahre

Eschenbach in der Zwickmühle und verfügt den Rückbau. Die Eigentümerfamilie, die sich öffentlich nicht zum Verfahren äussert, rekurriert. Dadurch kommt es für sie noch dicker: Der Kanton stösst beim fälligen Augenschein auf weitere illegale Erweiterungen. In der Folge weist zuerst die Regierung den Rekurs und dann das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab.

Ein klarer Fall, müsste man meinen. Und doch: Es wird am Schlossbüel weder zurückgebaut noch ein nachträgliches Bewilligungsverfahren eingeleitet. Die Gemeinde ändert nämlich die Taktik und bitet nach der gerichtlichen Abfuhr den Kanton um einen Vorschlag für eine «verhält-

«Wir wollen die Sache ordentlich, aber nicht öffentlich regeln.»

Josef Blöchliger, Gemeindepräsident von Goldingen-Eschenbach SG

nismässige» Lösung. Schliesslich habe man die Dewerts zehn Jahre lang im Glauben gelassen, die Sache schon irgendwie zu richten. Das Raumentwicklungsamt zeigt erneut keine Eile, vier weitere Jahre lang – und versagt somit als Aufsichtsbehörde. Dann macht der Beobachter den Fall publik, und unter dem öffentlichen Druck sagt der Eschenbacher Gemeindepräsident Josef Blöchliger Mitte 2013, es würde zurückgebaut. Was genau, legt er aus «Diskretionsgründen» nicht offen.

Mittlerweile ist klar, warum Blöchliger den Ball lieber tief hält: Zwar sollen nun der Wintergarten der Villa und ein Backhaus im Gelände abgebrochen werden, doch bei den illegalen Änderungen im Untergeschoss, einem Dachgeschoss oder

Zeit, bis er ein nachträgliches Baugesuch einreichte. Die Umweltschutzorganisation Pro Natura hatte zuvor interveniert und das Bündner Amt für Raumplanung ein Baugesuch als nicht bewilligungsfähig eingestuft. Es dauerte bis 2001, ehe die Gemeinde Samnaun unter Druck den Abbruch verfügte, diesen aber nicht durchsetzte. Ungeniert konnten die Besitzer ihre Hütte zum Partylokal ausbauen, das von einem örtlichen Hotel rege benützt wurde. Als Pro Natura erneut intervenierte, beschloss die Gemeinde 2012 zum zweiten Mal den Abbruch. Weil die Besitzer untätig blieben, will nun die Gemeinde abrechen – wenn Petrus denn mitspielt.

auch der Lifterweiterung mit Türmchen wird auf «eine Beseitigung verzichtet». Das sei nicht verhältnismässig. Der Dachboden wird lediglich mit einem «Nutzungsverbot» belegt – eine Alibiübung. Der Deal wurde nicht öffentlich gemacht, es wurde kein ordentliches Verfahren durchgeführt. Der Umweltschutzorganisation WWF verwehrte man die Akteneinsicht.

Politikerin fordert zentrale Kontrollstelle

Dagegen führte der WWF eine Rechtsverweigerungsbeschwerde beim kantonalen Baudepartement und erhielt recht. Eschenbach hat demnach die Verfahrensvorschriften krass verletzt und muss nun ein nachträgliches Baubewilligungs- oder Wiederherstellungsverfahren durchführen. Und dies «mit Nachdruck und bis spätestens Ende Jahr». Gemeindepräsident Blöchliger bleibt unverbindlich: «Wir wollen die Angelegenheit ordentlich, aber nicht öffentlich regeln.» Das Trauerspiel geht so oder so in den nächsten Akt. Für die unbewilligten Bauten am Schlossbüel geht das ganze gesetzliche Prozedere – mit Rekursmöglichkeiten durch alle Instanzen – nämlich wieder von vorne los.

Besonders stossend daran: Ohne die Hartnäckigkeit des WWF wäre der Fall längst kein Fall mehr. Weil die Gemeinden für den Vollzug verantwortlich sind, dieser aber nicht kontrolliert wird, gibt es in der Schweiz Dutzende Geschichten wie jene in Berneck oder Eschenbach. Zwar haben die Kantone eine Aufsichtsfunktion, üben sie aber oft nicht aus. Trotz rechtskräftigen Urteilen spielt man lieber auf Zeit, statt den Abbruch illegaler Bauten durchzusetzen.

Die St. Galler SP-Nationalrätin Claudia Friedl fordert nun «eine zentrale Stelle auf kantonaler Ebene, die die Übersicht über Entscheide, Verfügungen sowie Urteile bekommt und darüber Rechenschaft gibt».

Heute wissen weder die Kantone noch der Bund, was alles illegal steht und eigentlich verschwinden müsste. Auch dem St. Galler Regierungsrat scheint bewusst zu sein, worum es geht: «Die Gleichbehandlung aller Bürgerinnen und Bürger schafft Rechtssicherheit und stützt das Vertrauen in die Behörden», liess er im April zu illegalen Bauten verlauten. Umweltverbände hatten über 20 Fälle aufgezeigt, bei denen rechtskräftige Korrekturentscheide nicht vollzogen wurden. Umgekehrt lässt sich das Bekenntnis der Regierung so auslegen: Solange einige Bürger «gleicher» behandelt werden als andere, steht es schlecht um Rechtssicherheit und Vertrauen. ■