

ZO 2017-06-29

Längstes Haus im Dorf verhindern

GOSSAU Vier alte Mehrfamilienhäuser mit zehn Wohnungen an der Ametsbergstrasse in Gossau sollen verschwinden. Sie gehören der Genossenschaft Schönheim, die dort eine Arealüberbauung plant. 30 Wohnungen, 3 Stockwerke, 113 Meter lang: Die Anwohner sind empört. Kritik äussern sie aber nicht an der Höhe, sondern an der Länge. «Das gäbe das längste Wohngebäude in ganz Gossau», sagt Anwohner Patrick

Umbach. Er und weitere Anrainer versuchten, der Genossenschaft eine Anpassung der Baute abzurufen. Etwa eine Unterteilung in zwei Baukörper. Oder eine stellenweise Absenkung. Doch die Genossenschaft winkte ab. Deren Präsident Roland Verardo sagt: «Wir würden den Anwohnern gerne entgegenkommen.» Aber ohne massive Abstriche beim Umfang der Wohnungen sei das nicht möglich. Die Genossenschaft sei ge-

meinnützig und wolle möglichst tiefe Mieten anbieten. «Müssen wir die Zahl der Wohnungen reduzieren, werden die Mieten steigen.»

Umbach hat nun zu einem anderen Mittel gegriffen: Mit einer Initiative will er in der Bauordnung für Arealüberbauungen in Wohnzonen Maximallängen einführen. Die Gemeindeversammlung wird im Dezember darüber befinden. *kö* **SEITE 7**



Die alten gelblichen Genossenschaftshäuser sollen durch eine grosse Überbauung ersetzt werden.

Christian Merz

Kampf gegen eine «Staumauer»

GOSSAU Patrick Umbach will mittels Einzelinitiative die Länge von Bauten in Gossau regulieren. Grund dafür ist ein Bauprojekt, das vor seiner Haustüre entstehen soll und über 100 Meter lang würde.

Beinahe paradiesisch sind die Verhältnisse an der Ametsbergstrasse in Gossau. Ein hübsches kleines Quartier, etwas erhöht, üppige Gärten, Einfamilienhäuschen, Tempo 30.

Zugegeben: Die zehn Reiheneinfamilienhäuser der Baugenossenschaft Schönheim an den Strassennummern 2 bis 20 sind in die Jahre gekommen. Die Ziegel auf den Dächern sind vermoost, die Fensterläden verwittert, die Fassaden abgehalftert. Patrick Umbach, der in einem Haus neben der Genossenschaftssiedlung wohnt, sagt: «Uns war schon beim Zuzug vor gut 15 Jahren klar, dass diese Häuschen wohl früher oder später verschwinden würden.»

Bald ist es so weit. Die Genossenschaft hat ein Bauprojekt ausgearbeitet. «Als sie es uns Anwohnern präsentierte, waren wir schockiert», sagt Umbach. Dass sie sich von den schmucken Reihenfamilienhäusern verabschieden müssten, hatten sie erwartet. «Aber damit hatten wir nicht gerechnet.»

Drimal so viele Wohnungen

Die Genossenschaft will die zehn Parzellen mit einer Arealüberbauung zudecken, die in ihrem Ausmass in Gossau bislang unerreicht ist. Die Anzahl Wohneinheiten soll verdreifacht werden – von zehn auf dreissig. Vier Baukörper sind geplant, die alle nahtlos mit Treppenhäuser verbunden sind. Die Folge: Ein 113 Meter langer Gebäudeblock. «Und das mitten im Einfamilienhausquartier. Das würde das längste Wohngebäude in Gossau», sagt Umbach.

Die Anwohner wurden bei der Genossenschaft vorstellig und forderten entweder eine Absenkung des Dachs, dort wo die Treppenhäuser geplant sind, oder einen kompletten Unterbruch der Gebäudemasse.

Fakt ist, dass ein Bau wie dieser mit der kürzlich revidierten Bau- und Zonenordnung konform wäre, sofern er so genannt

«Das würde das längste Wohngebäude in Gossau.»

Patrick Umbach, Anwohner

«erhöhten Anforderungen an die Gestaltung» standhält. «Diese Gesetzesbestimmung ist ein Gummiparagraph und gibt der Bewilligungsbehörde einen grossen Ermessensspielraum.» Es sehe danach aus, als müsste die Genossenschaft bezüglich Gebäudelänge nicht mit Gegenwind rechnen, sagt Umbach.

Noch kein Gemeindeverdict

Das ist allerdings Spekulation. Denn laut Genossenschaftspräsident Roland Verardo war die Gemeinde bislang lediglich bezüglich Abklärungen zur Baurechtslage ins Projekt einbezogen worden. Gemeindepräsident Jörg Kündig (FDP) bestätigt das: «Bis jetzt wurde das Projekt von der Gemeinde Gossau nicht beurteilt, und es wurde der Gemeinde auch nie zur Beurteilung der gestalterischen Ausführung vorgelegt.» Bislang seien von der Baukommission, respektive der Baubehörde, einzig einzelne baurechtliche Abklärungen zum Waldabstand und zur Ausnützung behandelt worden.

Umbach will allerdings nicht auf das Ermessen der Baubehörde hoffen und hat deshalb eine Einzelinitiative eingereicht. Damit will er die bei Arealüberbauungen aktuell nicht regulierte maximale Gebäudelänge klar definieren (siehe Box). «Ich habe mich eigentlich mit der Revision der Bau- und Zonenordnung auseinandergesetzt, wurde bei der Längenregulierung damals aber nicht stutzig.» Er finde es aber ohnehin absurd, ein derartiges Gebäude an solch einem Ort zu planen. «Auf diese Idee wäre ich nicht gekommen.» Die

Anwohner nennen die geplanten Mehrfamilienhäuser «die Staumauer».

«Im Rücken der Anwohner»

Roland Verardo ist der Unmut der Anwohner bekannt. Die Situation bezeichnet er als schwierig. «Wir stellten das Projekt den Anwohnern in der Meinung vor, dass es trotz der Länge kein allzu grosser Eingriff ist, zumal es im Rücken der anliegenden Häuser stehen würde. Und auf ein mögliches viertes Geschoss haben wir bewusst verzichtet. Das Projekt ist dreigeschossig wie die umliegenden Gebäude»

Doch die Reaktionen seien sehr negativ gewesen. «Wir nahmen sie ernst und prüften Möglichkeiten, um das Projekt umzugestalten.» Nur: Als gemeinnützige Baugenossenschaft wolle man günstigen Wohnraum anbieten. «Insofern stellt sich sehr rasch die Frage nach der Wirtschaftlichkeit des Projekts.» Mit einer Redimensionierung wie sie Umbach wollte, würde wohl ein Treppenaufgang mit beidseitig drei Wohnungen wegfallen. «24 statt 30 Wohnungen – aus meiner Sicht ist das ein happiger Eingriff, besonders bezüglich Wirtschaftlichkeit. Und das bedeutet höhere Mieten.»

Im Rahmen des Vorprojekts würden zwar alle Möglichkeiten für ein Entgegenkommen an die Nachbarn geprüft. Es sei aber bereits klar, dass nur untergeordnete gestalterische Anpassungen möglich sind. «Die Variante mit den tiefer gebauten Treppenaufgängen kommt nicht

in Frage, da die Treppen die Wohnungen bis zuoberst erschliessen müssen. Wir können sie also nicht tiefer bauen.» Diese Treppenaufgänge seien ein verbindendes Element zwischen den Gebäuden und «optisch durchlässig» geplant. «Das ändert auf Distanz natürlich nichts daran, dass das Gebäude als eine einzige Baute wahrgenommen wird. Aber es führt schon zu einer klaren Unterteilung in vier Baukörper.»

In der Initiative sieht Umbach deshalb die einzige Möglichkeit, um das Projekt vor seiner Haustüre in diesem Umfang zu verhindern. Doch das ist nicht sein einziger Antrieb: «Es geht mir auch grundsätzlich darum, dass solche überdimensionierte Bauten in normalen Gossauer Wohnzonen nicht gebaut werden können.»

Gemeinderat empfiehlt Nein

Der Gemeinderat ist über Umbachs politischen Vorstoss nicht erfreut und empfiehlt die Initiative zur Ablehnung. Der entsprechende Artikel der Bauordnung habe schon vor deren Revision so gelautet. «Er wurde nie in Frage gestellt und hat zu keinerlei gestalterischen Problemen geführt», schreibt der Gemeinderat in seiner Stellungnahme. Er erachtet die Regulierungen für Arealüberbauungen als genügend. Kubatur und Freiräumen zwischen den Gebäuden würde besondere Beachtung geschenkt. Die Ortsbildkommission und die bestehenden Regulierungen würden genügen, um eine gute Einordnung von Arealüberbauungen zu garantieren. Einschränkungen könnten hinge-

«Aus meiner Sicht ist das ein happiger Eingriff.»

Roland Verardo, Präsident Baugenossenschaft

gen verunmöglichen, dass besonders passende Lösungen gefunden würden.

Umbach glaubt, dass seine Vorgaben keinesfalls zu grosse Eingriffe seien. «Zum einen gelten sie nur für Wohnzonen. Zentrums- und Industriezone sind davon ausgeschlossen.» Zum anderen trage seine Initiative durchaus dem Gewerbe und der Gestaltungsfreiheit Rechnung. In den Wohnzonen mit der höchsten Ausnutzungsziffer wären immer noch Gebäudelängen von bis zu 80 Metern möglich. Selbst ein 80-Meter-Gebäude wäre noch das längste in Gossau.»

Zeit dürfte reichen

Sein «eigennütziges» Ziel, wie er es selbst nennt, kann Umbach mit der Initiative aus zeitlicher Sicht vermutlich verwirklichen. «Ich gehe davon aus, dass es vom Ablauf her aufgehen würde.» Planauflagen müssten so terminierbar sein, dass im Dezember an der Gemeindeversammlung über die Initiative abgestimmt würde. So dürfte sie noch vor der Baubewilligung Gültigkeit erhalten.

Das befürchtet auch Verardo von der Baugenossenschaft. «Sollte die Initiative angenommen werden, müssten wir unser Projekt vermutlich von Grund auf neu planen.» Die für den Bau maximale Länge betrage 64 Meter. Würde man das tun? «Ja, uns bliebe nichts anderes übrig. Denn wer die bestehenden alten Häuser kennt, ist einig mit uns: Der Handlungsbedarf ist gross.»

David Kilchör

NEUE REGULIERUNG DER GEBÄUDELÄNGE

Maximal 80 Meter wären erlaubt

Die Einzelinitiative von Patrick Umbach aus Gossau sieht vor, dass die für normale Grundstücke geltenden Gebäudelängen bei Arealüberbauungen zwar überschritten werden dürfen. Die Gesamtlänge dürfe aber in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen.

In Gossau gibts drei verschiedene Wohnzonen mit je-

weils separat festgelegten Maximalängen. In der Zone W 1.3 beträgt sie normal 24 Meter, bei Arealüberbauungen also 48 Meter. Bei der Zone W 1.7/WG 1.7 sind es 32 Meter oder bei Arealüberbauungen 64 Meter. Bei der Zone W 2.4/WG 2.4 sind normal 40 Meter zulässig. Bei Arealüberbauungen käme man also auf 80 Meter. Die Siedlung am Ametsberg liegt in der Zone W 1.7. kö