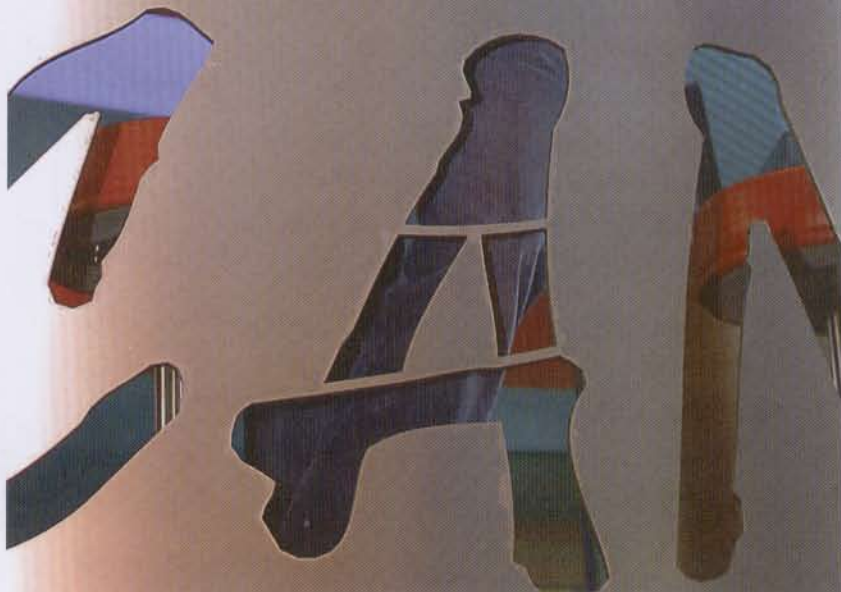


## Aufhebung der Schliessungszeiten

Eine Aufhebung der Schliessungszeiten setzt ebenfalls ein Baubewilligungsverfahren voraus und wird somit von denselben Baubehörden massgeblich mitbestimmt. In einem Umkreis von 100 Metern vom Standort der Bar «Picante» befinden sich mindestens vier Betriebe mit aufgehobener Schliessungszeit. Einer davon – nur 40 Meter weit weg – ist ein Stadtbetrieb, dessen Kunden die nördliche Altstadt nach Konzerten jeweils in einen «Schlachtfeld ähnlichen Zustand» versetzen, wie Flury berichtet. Flury wurde die Bewilligung nicht erteilt. Die Begründung: Lärm-Immissionen, obwohl über 100 000 Franken in den Akustikbereich im «Picante» investiert wurden. «Die Bewilligungspraxis der Gewerbe- und Baupolizei berücksichtigt weder die Bauweise des Lokals noch die Bemühungen der Betreiber, Ruhe beim Verlassen des Lokals durchzusetzen», zeigt sich Marco Flury entrüstet. Schon eine anonyme Lärmbeschwerde bei der Stadtpolizei genüge, um sämtliche Betriebe in diesem Stadtteil zu verwarnen. Die Betriebe mit Schliessungszeit hätten somit einen klaren Wettbewerbsnachteil; die Beurteilungskriterien für eine dauerhafte Aufhebung der Schliessungszeit seien in vielen Fällen schlicht nicht nachvollziehbar.

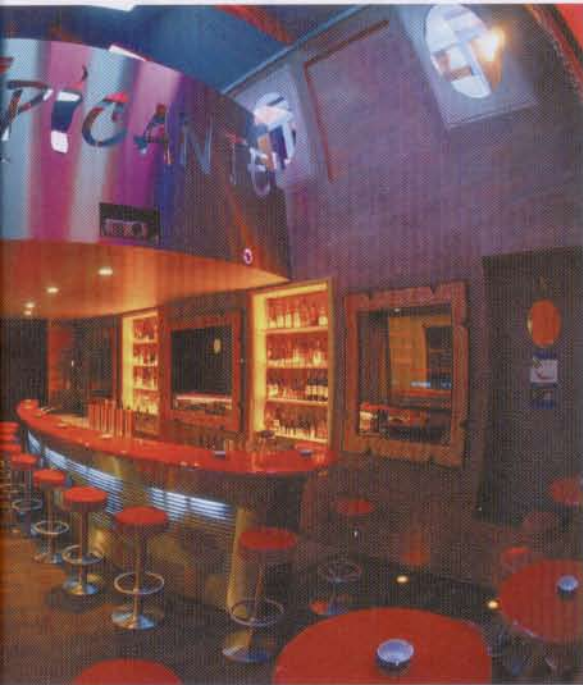


Marco Flury aus St. Gallen musste sich erst strafbar machen, um seinen Beitrag zur Sanierung und Belebung der nördlichen Altstadt leisten zu dürfen



## Selbständige Beamte sind noch keine Unternehmer

Vor rund drei Jahren schloss der St. Galler Unternehmer Marco Flury sämtliche Läden und Türen seines neu erstandenen Altstadtgebäudes. Ohne Baubewilligung hohlten vier Handwerker während drei Wochen praktisch das ganze Gebäude aus. In Nacht-und-Nebel-Aktionen wurde Material entsorgt, das gut und gerne zehn Baumulden gefüllt hätte. Bis die Sache schliesslich aufflog und Flury von der Polizei gesucht wurde.



TEXT UND BILDER: MARCEL BAUMGARTNER

Die Bar «Picante» an der Augustinergasse gehört heute zu den modernsten und erfolgreichsten Gastrobetrieben in St. Gallen. Viel Stahl und Lavastein schmücken den Innenbereich. Dabei hätte auch alles anders kommen können. Wäre es nach dem Denkmalpfleger und der Baupolizei gegangen, so würde man verfaulte Balken und altes Täfer vorfinden.

Den Entscheid, im Gebäude eine Bar zu eröffnen, traf Marco Flury erst, nachdem er die Liegenschaft erstanden hatte. «Als ich damals auf das Gebäude an der Augustinergasse gestossen bin, hätte ich mir auch eine Wohnung vorstellen können. Wichtig war für mich, in einem Altstadtquartier zu bauen, das noch entwicklungsfähig ist», so Flury. Wohl wissend, wie streng die Vorschriften bei Altstadtbauten sind, hat sich der St. Galler Unternehmer zuerst über die konkreten Vorlagen informiert. Laut diesen ist das Gebäude in die «Kategorie III» eingeteilt, die besagt, dass das Gassenbild und somit lediglich der Charakter des Gebäudes erhalten bleiben muss. «Nie und nimmer hätte ich ein Objekt gekauft, das im Verzeichnis der ‚Schützenswerten Bauten‘ aufgeführt ist, also mit der Kategorie II oder I bezeichnet wird.»

### Die Frage der Finanzierung

Nachdem sich Marco Flury also abgesichert hatte, dass er mit den Bauordnungen nicht allzu fest eingeschränkt wird, ging es an die Finanzierung. «Der Kaufpreis schien mir mit 290000 Franken relativ bescheiden», erzählt Flury, «dennoch wurde ich von der ersten Bank prak-

tisch ausgelacht. Mir wurde erst später bewusst, dass sanierungsbedürftige Altstadtgebäude den symbolischen Kaufwert von einem Franken eigentlich nicht übersteigen dürften.» Abgesichert wurde die Finanzierung dann schliesslich über die Kantonbank, und Marco Flury erstand das Objekt am 19. Juni 2002. «Damals war noch völlig unklar, wie der Umbau dereinst aussehen würde. Schliesslich mussten wir zuerst die Struktur und den Zustand des alten Gebäudes untersuchen.»

### Kalte Schulter gezeigt

Doch schliesslich sollte Flury zu spüren bekommen, dass die Einteilung der Gebäude in verschiedene Kategorien scheinbar nur pro forma gemacht wird. So wurde die erste Baueingabe klar abgelehnt, und Flury musste einen Termin mit dem Denkmalpfleger vereinbaren. Was nun folgte, ist nicht schwer zu erraten: Zügigen Schrittes ging der Denkmalpfleger durch das Haus und verkündete, was alles im bestehenden Zustand bleiben muss: Wände, Böden, Decken – eigentlich alles. Einzig jene baulichen Veränderungen, die in oder nach den Siebzigerjahren vorgenommen wurden, konnten rückgängig gemacht werden. Flury waren gewissermassen die Hände gebunden. Nun hatte er ein Objekt, konnte aber nichts damit anfangen. Die Tatsache, dass hier ein Unternehmer bereit war, Geld in ein Gebäude und somit auch in die Stadt St. Gallen zu investieren, wurde gänzlich beiseite gelassen. Flury dazu: «Es ist nun einmal kein Um- oder Neubau von aussergewöhnlicher politischer oder wirtschaftlicher Bedeutung. Wenn eine

Raiffeisenbank ein neues Gebäude erstellen will, so laufen die Verhandlungen auf höchster Ebene ab. Ein privater Investor, der eine Altstadtliegenschaft gründlich sanieren will, bekommt jedoch von den Beamten die kalte Schulter gezeigt». Das wollte Flury nicht auf sich sitzen lassen.

### Strafanzeige gegen Flury

Einen Monat später, im Oktober 2002, engagierte er vier Handwerker, die während drei Wochen den ganzen Innenbereich des Gebäudes entsorgten. «Wir schlossen alle Fensterläden und die Türen und konnten natürlich auch keine Baumulden vor das Gebäude stellen», erklärt der Unternehmer. So wurde mittels kleiner Schubkarren Material entsorgt, das rund zehn Mulden gefüllt hätte. Bis schliesslich am 24. Oktober die Nacht-und-Nebel-Aktion von der Baupolizei bemerkt wurde. Es folgte eine Baueinstellungsverfügung mit Strafanzeige gegen Flury wegen Umbaus ohne Bewilligung. «Ich war zu jener Zeit nicht in St. Gallen und erfuhr via Telefon, dass mich die Polizei in der ganzen Stadt sucht. Natürlich habe ich mich dann sofort selber gestellt», so Flury amüsiert.

### «Abbruchreifes Gebäude»

Während den Untersuchungen stellte sich aber heraus, dass das Haus in einem solch schlechten Zustand war, dass die verfaulten Balken früher oder später die Lasten wohl nicht mehr getragen hätten und zusammengebrochen wären. «Als ich mit diesem Dossier bei der Baupolizei vorstellig wurde, mässigte sich der Ton», berichtet Marco Flury. Man realisierte, dass sich das Gebäude in

einem abbruchreifen Zustand befand. «Wir hätten damals die Liegenschaft doch abbrechen und neu bauen sollen», war die damalige Aussage des Dienststellenleiters der Baupolizei. Und Flury ergänzt: «Dadurch hätten wir uns tatsächlich viele Nerven, viel Zeit und zirka eine halbe Million Franken sparen können.»

### Biegsame Vorschriften

Es folgte der Kampf um Details. Der erste Stock musste zwingend aus Holz bestehen und das krumme Dach durfte nicht korrigiert werden. Der Charakter der Liegenschaft sollte erhalten bleiben. Das Beste daran: Nur wenige Meter entfernt, noch in derselben Häuserreihe, wurde auf dem Dach eines Gastrobetriebs eine moderne Dachaufstockung vorgenommen. Mit der Zeit der Entstehung des Gebäudes hat dieser Ausbau eindeutig nichts mehr gemeinsam. Flury dazu: «Entweder man findet den richtigen Draht zum Dienststellenleiter und ist allenfalls bereit, das Bauvorhaben seinen Vorstellungen anzupassen oder man stellt das gesamte Projekt einfach ein. Auf ein Rechtsmittelverfahren beim Kanton kann von vornherein verzichtet werden.»

### Auf Stadtmauer gestossen

Doch Flury sollte noch auf ein weiteres Problem stossen. Weil die Raumhöhe zu gering war, entschied er sich, das Gebäude gegen unten zu vergrössern. Bei den Ausgrabungen stiess man dann aber auf eine alte Mauer – die alte Stadtmauer von St. Gallen. Flury musste sich die Frage stellen, ob er diesen Fund nun melden sollte oder nicht – er tat es nicht. Wieder wurden Fenster und Türen geschlossen und heimlich Stein für Stein abtransportiert. Wer heute das «Picante» besucht, sitzt also gewissermassen auf der früheren Stadtmauer und vor allem in einem Gebäude, das womöglich schon lange zusammen gebrochen wäre, hätte Flury

nicht nahezu zwei Millionen Franken investiert. Flury: «Meine Erfahrungen mit den St. Galler Stadtbehörden haben gezeigt, dass Bewilligungen für Bau- und Gewerbevorhaben weitgehend willkürlich erteilt oder eben nicht erteilt werden. Da für Bewilligungen kein Markt besteht und die Reglementierung eher abgebaut werden sollte, könnten Überlegungen zur Neuorganisation der Bewilligungsbehörden in Richtung einer Demokratisierung und Objektivierung der Entscheidungsinstanzen gehen, zum Beispiel in Form einer unabhängigen, entscheidungsfähigen und repräsentativen Kommission, bestehend aus Anwohnern, Gewerbe, Architekten und Behörden.»

## Kampf um Regenstoren

Anlässlich einer Kontrolle stellte die Baupolizei im August 2004 fest, dass an der Südostfassade der «Picante»-Bar eine massive Sonnenstore über den Fenstern montiert wurde, obwohl dafür weder eine Baubewilligung noch ein Gesuchsverfahren hängig war. Marco Flury erklärte der Baupolizei, dass es sich hier nicht um eine Sonnen- sondern um eine Regenstore handle. Weil im Restaurantbereich aus Platzgründen keine Kühlung installiert werden konnte, hat Flury mobile Fenster installiert, die im Bedarfsfall hochgezogen werden können. Bei Regen ist nun aber ein Wasserproblem entstanden. Bei jeder Regenschauer sind erhebliche Wassermengen in den Innenbereich eingedrungen und haben die Einrichtung gefährdet. Mit der Store konnte das Eindringen des Wassers folglich hervorragend verhindert werden. «Die Regenstore wurde nur während starken Regenfällen ausgefahren. Zudem waren die Fenster jeweils nur bei warmem Wetter geöffnet», so Flury, «kommt dazu, dass wir sowieso verpflichtet sind, ab 22 Uhr die Fenster zu schliessen.» Die Baupolizei zeigte wiederum Unverständnis. Die Konstruktion sei verunstaltend und erheblich störend. Folglich musste Flury die Store abmontieren und sich – in diesem Punkt – geschlagen geben.