

Überbauung Ziegelhof in Schmerikon: Für 20 Millionen Franken Bauland, aber für wen?

Ziegelhof: Alte Verträge sind klar; und es wird Seeland aufgefüllt

Im Baudepartement St. Gallen will man die Besitzverhältnisse zum Ziegelhof klären. Doch die Verträge sind klar. Und Bauherr Beat Jud nahm Stellung. Die Fakten aber erhärten sich: Es wird Seeland aufgefüllt.



Zur Erinnerung: So soll die Naturlandschaft auf dem Ziegelhof in Zukunft aussehen.

Die geplante Ziegelhof-Überbauung in Schmerikon direkt am See hat Schlagzeilen gemacht: St. Galler Tagblatt, Tages-Anzeiger und viele andere Zeitungen und Radios berichteten darüber. In zwei Zeitungsberichten wehrte sich Bauherr Beat Jud dann gegen den Vorwurf der Seeaufschüttung und der Wasserlinienverschiebung mit folgender Aussage: «Die Seelinie bleibt, wo sie heute ist.»

Dem ist aber nicht so, das zeigen die Überbauungspläne eindeutig: Die Wasserlinie wird an verschiedensten Stellen des Projektes in den See geschoben. Und das, um Bauland zu gewinnen. So vor den geplanten Einfamilienhäusern auf einer Länge von über 50 Metern und bis zu 5 Metern Breite. Und solches an weiteren Stellen. An einem Ort entstünde auf heutigem Wasserland ein Kinderspielplatz. Im Uferbereich Ost würde gar ein ganzer Schilfwuchs zugehütet. Es entstünde dort gemäss Plan ein kiesbedeckter «Reinigungsplatz» für die JMS-Ledischiffe.

Neben den kleinen Flächen, die dem

See zurückgegeben würden, würden für die Überbauung netto gegen 1000 m² See aufgeschüttet. Dazu kommen noch fast 2000 m² kantonale Seefläche, die die JMS für die Vergrösserung des Hafens beansprucht.

Was verkaufte der Kanton?

Bauherr Beat Jud führte nach der überraschenden Publikation der alten Verträge letzte Woche aus: «Den grössten Teil der 7200 m² des Landes für das Projekt hat mein Grossvater nicht vom Kanton gekauft.»

Doch die Verträge (siehe Abbildung) im Staatsarchiv sagen klar, was Sache ist:

- Am 16. Mai 1949 verkaufte der Kanton der Firma Müller & Co (heute JMS) 994 m² «Seegebiet» für 80 Rp. / m².

- Aus diesem Vertrag von 1949 geht zugleich hervor, dass der Kanton am 21. Juni 1947 an das Schmerkner Unternehmen vermutlich schon einmal 3550 m² Seeland verkauft hat.

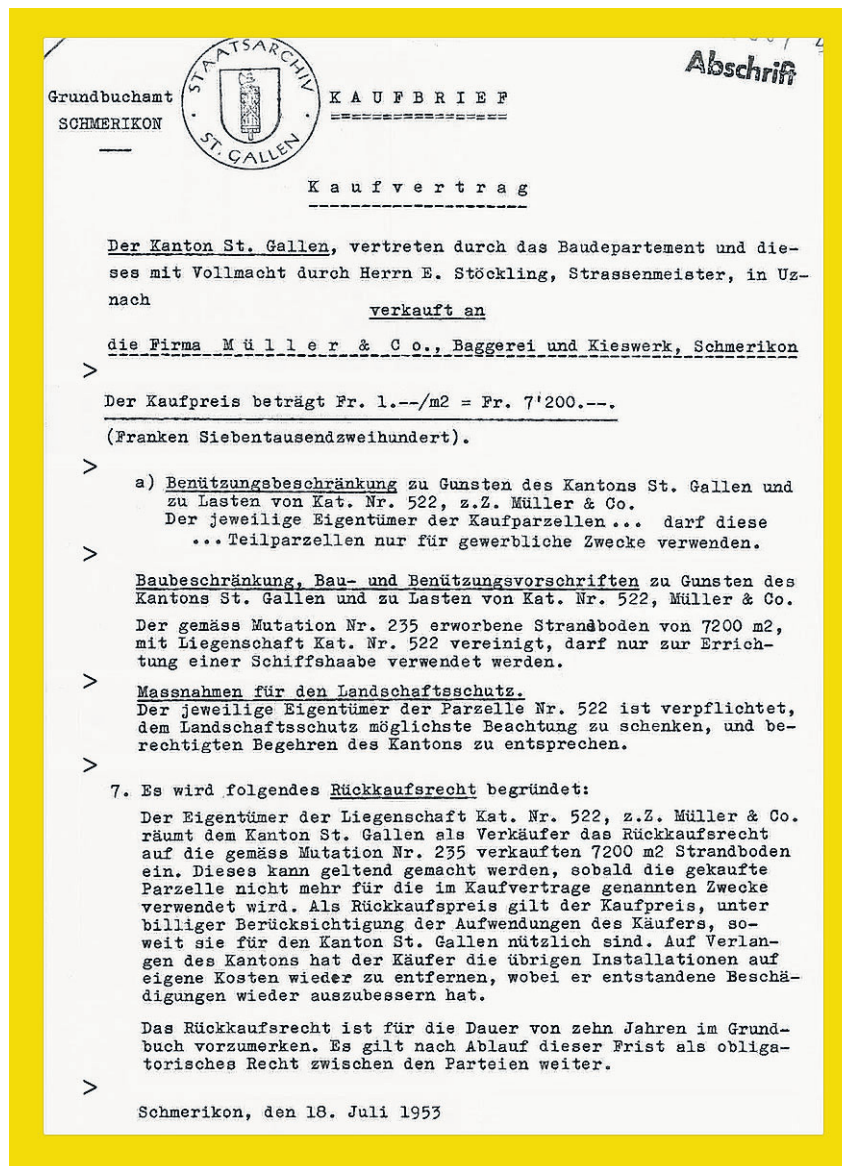
- Am 18. Juli 1953 verkaufte der Kanton der Kiesfirma nochmals 7200 m² Seeland für 1 Fr. / m².

Damit verkaufte der Kanton an die Müller & Co. rund 10 000 m² See- und Uferland, auf dem die Ziegelhof-Überbauung zu stehen käme.

Alle drei Verträge beinhalten folgende, zwingende Bedingungen:

1. Ein für den Kanton fixiertes Rückkaufsrecht zum früheren Verkaufspreis, sobald das Land für den gewerblichen Zweck zur Kiesbewirtschaftung nicht mehr benötigt wird.
2. Das Land darf grundsätzlich nur für gewerbliche Zwecke benutzt werden.
3. Kauft der Kanton das Land zurück, muss die JMS die erstellten Bauten auf eigene Kosten abrechnen.

Würde der Kanton nun das Land zurückkaufen, müsste er dafür rund 10 000 Franken aufwenden. Würde der



Ausschnitte aus Seeland-Verkaufsverträgen: Klare Abmachungen zwischen Kanton St. Gallen und JMS von 1947, 1949 und 1953.

Kanton dann das Land selber als Bauland einzonen – was er aber wohl niemals tun würde – wären damit etwa 20 Mio. Fr. zu verdienen.

Gestaltungsplan – für alle Fälle

Dass in dieser See-Lage verdichtetes

Bauen, Unterschreiten der Seeabstände und Seeaufschüttung möglich sein sollen, ist gegen jede Praxis. Wer je an einem Gewässer baute, kann davon ein Lied singen. Dazu sagte Bauherr Beat Jud, dass dafür eben der Gestaltungsplan gemacht wurde.

Gestaltungspläne können aber gemäss Gesetz nur dort gemacht werden, wo es die «örtlichen Verhältnisse rechtfertigen». Doch genau das ist am See nicht der Fall. Der bundesrätlich verabschiedete Richtplan zum Obersee will keine intensivierte Nutzung am Obersee und die Ufer wo möglich renaturieren.

Im Gegensatz dazu wären für den Ziegelhof künftig rund 500 Meter feste Uferverbauungen und Ufermauern im Einsatz. Dafür will die JMS das Seegebiet vor der Überbauung zu Lasten des Sees und in unnatürlicher Weise ökologisch aufwerten. Um dafür gleich neben einem gepflanzten Schilfteppich im See eine private Badeplattform von 75 m² zu realisieren.

Unschönes droht auch dem Strandweg. Im Baubericht zum Projekt steht: «Die neuen Baukuben werden gegen die Kantonsstrasse (also gegen den Strandweg – Anm. der Red.) nahezu geschlossen gestaltet.» In den Plänen ist zudem zwischen den Häusern eine Abschottung zwischen Strandweg und Überbauung eingezeichnet.

Was sagt der Kanton?

Das Baudepartement hat im Jahr 2005 zum Ziegelhofprojekt in einer ersten Begutachtung grünes Licht signalisiert. Doch davon könnte der Kanton wieder Abstand nehmen. Und das nicht nur wegen der Kollision mit dem Gesetz. Der Generalsekretär des Baudepartments, Christof Gämperle, sagte letzte Woche, dass der Kanton nun die Besitzverhältnisse im Ziegelhof sofort prüfe. «Erste Ergebnisse», so Gämperle, sind in zwei bis drei Wochen zu erwarten.» Die Prüfung der Besitzverhältnisse von Seeland kommt zwar spät, aber sie kommt immerhin noch.

Bruno Hug / Andreas Knobel

Die Gruppe «Zukunft Schmerikon» ergreift das Referendum gegen die Umzonung – drei Exponenten erklären warum

«Oder einfach etwas, das ganz Schmerikon erfreut»

Die politisch unabhängige Gruppierung «Zukunft Schmerikon» ergreift zur geplanten Umzonung des Ziegelhofareals in eine Wohnzone das Referendum. Die ON haben sich mit drei Exponenten der Gruppe unterhalten.

Obersee Nachrichten: Ihre Gruppe hat in Schmerikon schon zwei Referenden durchgeführt und beide verloren. Hat Sie der Mut nicht verlassen.

Tony Rüegg: Wir wissen, dass Anliegen für die Umwelt schwierig durchzubringen sind. Doch wir finden es wichtig, unser Seedorf zu schützen. Die Landschaft, ein schönes Dorf und der See sind unser Kapital.

Albert Jud: Ich sehe unsere Arbeit als eine Verpflichtung gegenüber den kommenden Generationen, denen wir eine möglichst intakte Landschaft überlassen möchten.

Der heutige Ziegelhof ist aber auch keine Schönheit.

Stefan Hungerbühler: Auf keinen Fall. Aber wenn am westlichen Eingang unseres Dorfes etwas Neues entsteht, dann soll es im Einklang mit der Natur und dem Landschaftsbild sein. Jeder-mann sieht doch, dass man keine



Stefan Hungerbühler, Tony Rüegg und Albert Jud (v.l.) stehen fürs Referendum ein: «Wir würden staunen, wie schön es wäre, wenn nur schon die unansehnliche Werkhalle abgerissen würde.»

4-stöckige Blöcke direkt an den See stellt. Oder 3-stöckige Einfamilienhäuser bis 3 Meter an die heutige Wassergrenge. Mit raumhohen Glasfenstern gegen den See. Und das erst noch in der geschützten Uferzone, direkt am Strandweg.

Albert Jud: Dieses Projekt stört zudem das Gerechtigkeitsempfinden. Sind wir ehrlich: Was hier in Schmerikon möglich werden sollte, könnte keiner von uns bauen.

Was könnte denn aus dem Ziegelhofareal sonst werden, wenn keine Wohnblöcke gebaut werden?

Tony Rüegg: Zuerst einmal muss die Rechtslage geklärt werden. Und fest steht: Die Firma JMS braucht den Ziegelhof als Kiesumschlag nicht mehr. Die Verträge sagen, dass das Seeland in diesem Falle vom Kanton gekauft werden kann. Daraus entstünden viele Möglichkeiten für Schmerikon. Es könnte zum Beispiel eine öffentliche Zone oder ein Park entstehen, eine

Restauration oder einfach etwas, das ganz Schmerikon erfreut.

Wenn das Land nicht umgezont wird, wird die JMS wohl sagen, sie benötigen es gewerblich weiter.

Stefan Hungerbühler: Die Frage ist, ob Gemeinde und Kanton jedes Spiel mitmachen. Ausserdem ist der westliche Hafen Konzessionsgebiet. Eine Konzession kann der Kanton wieder zurücknehmen. Zudem steht im Kaufvertrag wörtlich, die JMS sei ver-

pflichtet, «dem Landschaftsschutz möglichste Beachtung zu schenken, und berechtigten Begehren des Kantons zu entsprechen». Der Kanton könnte also so oder so von der Firma JMS verlangen, dem Landschaftsschutz gerecht zu werden. So könnte die nicht mehr für den Kiesumschlag benötigte, unansehnliche Werkhalle abgerissen werden. Und wir alle würden staunen, wie schön es dort allein schon damit werden würde.

Wie bei jeder Abstimmung der Vergangenheit bringt Beat Jud das Argument, Steuerzahler anzuziehen.

Tony Rüegg: Mit diesem Argument werden Bäume gefällt und jede weitere Tat argumentiert, was politisch unfair ist. Und nun soll mit dem Steuerargument wohl auch noch das Seeufer verbaut werden. Es nützt uns allen aber nichts, wenn im Ziegelhof ein paar Millionäre wohnen, die nichts mit unserem Dorf zu tun haben, vielleicht nicht einmal hier Steuern zahlen. Derweil unser Landschaftsbild aber immer schlimmer wird. Wir müssen als Gemeinde auch soviel Stolz haben, unsere Finanzen selbst in Ordnung zu bringen, ohne, dass wir unsere Zukunft und unser Landschaftsbild schädigen. Darum ist es wichtig, dass das Referendum gegen die Umzonung Ziegelhof durchgeführt wird.