Zeitschrift: Saiten : Ostschweizer Kulturmagazin
Herausgeber: Verein Saiten
Band: 26 (2019)
Heft: 289

Artikel: Anders wohnen
Autor: Hornung, René
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-884304

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 30.06.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Generationenübergreifend wohnen, selbstverwaltete Genossenschaften, autofreie Siedlungen, Clusterwohnungen – warum haben solche Projekte in der Ostschweiz so wenig Chancen?
Text: René Hornung

ANDERS WOHNEN

«Statt in einer anonymen und zufälligen Nachbarschaft wollen wir in einer gemeinschaftlichen Wohnform leben, zusammen mit Menschen, mit denen wir uns verbunden fühlen und mit denen wir etwas zu tun haben wollen. Wir engagieren uns gegenseitig, lassen uns aber auch unseren eigenen Raum.»

Aus dem Konzept von Anders wohnen Heiden anders-wohnen.ch

«Der Focus des Einzelnen hat sich enorm vergrössert: In dem Masse, wie die Welt offener wird und zu uns ins Wohnzimmer und auf den Küchentisch kommt, nimmt auch die Individualisierung zu und damit auch die Anonymisierung. Das Mehrgenerationen-Projekt kann dazu einen Gegenpol schaffen.»

Aus dem Leitbild von Mehrgenerationen-Projekt Ostschweiz mgp-ost.ch

Die Ruckhalde in der Stadt St.Gallen – der Hang, an dem früher die Appenzeller Bahn hochkletterte – wird bald zur Überbauung freigegeben. Noch sind die Planungen nicht weit fortgeschritten, aber das Areal böte eine Chance für eine Weichenstellung: Dank guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr könnte hier eine autofreie Siedlung als genossenschaftliche und erst noch generationenübergreifende Überbauung entstehen. «Das Interesse an neuartigen Wohnformen hält sich aber leider sowohl seitens der Genossenschaften und Investoren, wie auch seitens der Bewohnerinnen und Bewohner in Grenzen», stellt Bernhard Müller von der Baugenossenschaft Mehrgenerationenprojekte (MGP-Ost) fest.

Der Geschäftsführer des Regionalverbandes Ostschweiz der Wohnbaugenossenschaften (WBG-Ostschweiz), Jacques-Michel Conrad, kontert: «Es gibt durchaus Wohnbaugenossenschaften in St.Gallen, die am Ruckhaldenhang ein Projekt stemmen könnten.» Der Verband WBG-Ostschweiz ist gerade dabei, seine Mitglieder dazu zu motivieren, aktiver zu werden. Denn der Anteil der gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungen ist in der Stadt St.Gallen vergleichsweise bescheiden. Insgesamt gibt es in der Stadt etwas mehr als 43'000 Wohnungen – eingerechnet sind allerdings auch Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Davon sind rund 3300 genossenschaftliche respektive gemeinnützige Wohnungen. Dieser Anteil entspricht ungefähr dem landesweiten Durchschnitt, ist aber weniger als in den Vergleichsstädten Winterthur und Luzern und liegt weit unter der Stadtzürcher Quote von fast 25 Prozent.

Um dem genossenschaftlichen Wohnen wieder mehr Schwung zu geben, gründete der Verband 2016 die «Genossenschaft der Genossenschaften» (GDG). Die Grundidee: Weil die einzelnen Genossenschaften zwar über finanzielle Mittel verfügen, aber selber kaum Häuser dazukaufen oder nicht neu bauen wollen, könnte die GDG auf diese Gelder zurückgreifen. Inzwischen hat diese Dachgenossenschaft zwei Liegenschaften kaufen können, eine in Wattwil, die andere in Niederuzwil, mit zusammen 26 Wohnungen.

Über die klassische Familie hinausdenken

Allerdings kann man den Genossenschaften nicht einfach pauschal Untätigkeit vorwerfen. Das jüngste grosse Projekt, das in der Stadt St.Gallen realisiert wurde, ist die Überbauung Sturzenegg, realisiert von der Wohnbaugenossenschaft St.Gallen. In den drei Mehrfamilienhäusern gibt es insgesamt 68 Zweieinhalb- bis Viereinhalb-Zimmerwohnungen. Mit 70 Garagenplätzen ist die Siedlung am Stadtrand allerdings nicht autoarm, und die Wohnungen sind weitgehend auf klassische Familienstrukturen oder Paare zugeschnitten.

Diese klassischen Wohnbedürfnisse seien bald einmal gedeckt, meinte Nicola Hilti an einer öffentlichen Diskussion im März zur Frage «Wie wir wohnen wollen». Hilti forscht an der Fachhochschule St.Gallen zu den Themen Wohnen und Nachbarschaften. Sie wies an der Veranstaltung der Erfreulichen Universität im Palace darauf hin, dass der Fokus nicht allein auf das generationendurchmischte Wohnen gelegt werden dürfe, denn es gibt auf der einen Seite immer mehr Single-Haushalte, auf der anderen Seite benötigen Patchworkfamilien andere Wohnungsgrundrisse als die klassische Kleinfamilie.

Von Solinsieme bis SeGeWo

Neben der realisierten Überbauung Sturzenegg wird im Moment an zwei grösseren Projekten für Menschen in der zweiten Lebenshälfte geplant: In Heiden möchte eine Gruppe «Anders Wohnen» eine freie Parzelle im Quartier Brunnen mit vier Mehrgenerationen-Häusern mit rund 30 Wohnungen überbauen. In der Stadt St.Gallen gibt es das Projekt zur Umnutzung der frei werdenden Fahnenfabrik Stadel-

mann an der Lindenstrasse. Die Genossenschaft SeGeWo (selbstverwaltetes genossenschaftliches Wohnen), initiiert von Christoph Posselt, sucht zwischen 40 und 80 Interessierte, die mit je 50'000 Franken bei der Genossenschaft einsteigen möchten. In der umzubauenden und dann aufgestockten Fabrik sollen bis zu 24 Wohnungen entstehen, dazu Gemeinschaftsräume und Gästezimmer. «Neben den als Wohngemeinschaften organisierten Alters-WGs in St. Gallen gibt es zwar viele Altersheime und Seniorenzentren, aber im Umkreis der Stadt St.Gallen eigentlich wenig Wohnzentren für Menschen in der zweiten Lebenshälfte», heisst es auf der Website segewo.ch.

Beide Projekte, jenes in Heiden und jenes in St.Gallen, haben einen Vorläufer. Das Haus «Solinsieme» in St.Gallen, das es schon seit bald zwanzig Jahren gibt. Damals wurde die ehemalige Stickereifabrik an der Tschudistrasse zu 17 Wohnungen um- und ausgebaut. Im Haus gibt es Gemeinschaftsräume und -küche, Bastel- und Bügelzimmer, Gästezimmer und einen grösseren Raum, der auch vermietet wird.

«Viele Menschen möchten ihr Verhältnis zwischen Individuum und Gemeinschaft neu justieren und suchen dafür eine geeignete architektonische Hülle. Solinsieme ermöglicht den BewohnerInnen, zusammen in einem Haus zu leben, wobei Individualität und Freiräume erhalten bleiben.» solinsieme.com

Die Architekten Bruno Dürr und Armin Oswald heckten damals zusammen mit Anwalt Felix Schmid ein Bau- und Finanzierungskonzept aus, das bis heute hält: Die Wohnungen sind Stockwerkeigentum der Bewohnerinnen und Bewohner. Gleichzeitig werden diese auch Mitglied der Genossenschaft, der die gemeinschaftlich genutzten Räume gehören. Bei Solinsieme funktioniert das gemeinschaftliche und autoarme Wohnen sehr stabil: In all den Jahren gab es nur drei Wechsel.

Vier Elemente – so erklärt Bruno Dürr, der damalige Projektleiter, jeweils den Besuchern des Hauses – sind nötig, damit ein solches Projekt gelingen kann: Es braucht eine Kerngruppe und dazu Interessentinnen und Interessenten, die für gemeinschaftliche Wohnformen offen und neugierig sind. Es braucht eine seriöse Finanzierung, ein Objekt oder einen Bauplatz, und schliesslich dürfen von der Idee bis zum Start der Realisierung maximal zwei Jahre vergehen. Die Erfahrung zeige, dass länger dauernde Projekte oder eine unklare Finanzierung dazu führen, dass die Interessierten wieder abspringen.

Warum es Wohnexperimente schwer haben

Ähnliche, allerdings kleinere Projekte sind in den letzten Jahren ebenfalls entstanden oder kurz vor der Realisierung. So errichtet die grosse und traditionsreiche Eisenbahnergenossenschaft an der Tambourenstrasse im Schoren in St.Gallen einen Neubau. Die Baugenossenschaft Mehrgenerationenprojekte (MGP-Ost) hat die «Alte Drogerie» in Trogen zu einem Mehrgenerationenhaus mit sechs Wohnungen umgebaut. Der gleichen MPG-Ost gehört ein Haus im Gebiet Notkersegg in der Stadt Gallen, in dem heute mehrere Generationen leben. Grössere Objekte zu finanzieren ist dieser Organisation allerdings nicht gelungen, bedauert Genossenschaftspräsident Bernhard Müller. So musste der Umbau von Schloss Horn aufgegeben werden. Auch die «Wohnwerkstatt Rechtobel» in einer ehemaligen Schreinerei kam nicht zustande. Für Mehrgenerationenprojekte interessant seien vor allem innerstädtische Liegenschaften, die heute weitgehend gewerblich, aber schlecht genutzt werden und die bei einem Rückbau zu Wohnraum auch wieder Leben in die Stadt bringen würden.

Dass es Wohnexperimente in St.Gallen schwer haben, weil kein Druck und keine Wohnungsnot herrscht, stellt auch Hugo Wehrli fest, der frühere Geschäftsführer der Ostschweizer Sektion des Mieterverbandes und jetzige Bewirtschafter der St.Galler Stiftung Hausen + Wohnen. Diese Stiftung hat eine andere Zielsetzung als die Genossenschaften mit ihrem Selbsthilfecharakter. Hausen + Wohnen besitzt in der Stadt St.Gallen über 100 Wohnungen, die an Menschen mit geringem Einkommen vermietet werden. Die Stiftung hat sich seit ihrer Gründung 1992 auf den Kauf bestehender Liegenschaften konzentriert und diese möglichst kostengünstig unterhalten, damit die Mieten tief bleiben. Ob man sich in Zukunft auch an grössere Projekte oder an Neubauten heranwagen werde, sei gerade Gegenstand von Diskussionen, weiss Wehrli. Der Stiftungsrat wird im Moment personell erneuert.

Die Strategie heisst «bedarfsgerechte Wohnangebote»

Neben diesen grösseren Organisationen gibt es ältere, genossenschaftliche Wohninseln. In den 80er- und 90erjahren sind verschiedene solcher Zusammenschlüsse entstanden, Bewohnergenossenschaften, denen ein einzelnes Mehrfamilienhaus gehört, oder die fünf 1990 gegründeten Genossenschaften, die die Überbauung Remishueb realisiert haben. Eine gemeinsame Dachgenossenschaft kümmert sich dort um die Infrastruktur der Siedlung. Interessant an diesem Projekt ist der Umstand, dass einzelne Reihenhäuser in der Remishueb zwar in privatem Besitz sind, aber dank des Baurechtsvertrags nicht zu Marktpreisen weiterverkauft werden dürfen – sie sind damit der Spekulation entzogen.

Bereits mehr als dreissig Jahre besteht auch die Genossenschaft Wohnen und Arbeiten im Engel. Und ein ganz anderes Wohnexperiment gibt es seit kurzem im «Pfauen» in St.Gallen, wo im sanierten Haus die ersten Clusterwohnungen der Stadt eingerichtet wurden – Wohneinheiten mit einer Gemeinschaftsküche und einem Aufenthaltsraum, wo aber jedes Privatzimmer über ein eigenes Bad verfügt.

All diese Wohnformen will die Stadt St.Gallen in ihrer Wohnraumstrategie berücksichtigen. Deren Ziel ist es, «bedarfsgerechte Wohnangebote für die jetzt und in Zukunft in der Stadt St.Gallen lebenden Bevölkerungsgruppen zu schaffen». Die Arbeiten an dieser Strategie werden gerade gestartet. Es geht um Angebot und Nachfrage, um Quartierprofile und das jeweilige Wohnumfeld, aber auch um «Akteure und Instrumente». Zur Erarbeitung der Strategie gehören auch Workshops, zu denen Verbände, gemeinnützige Wohnbauträger, private und institutionelle Entwickler und Investoren und Banken eingeladen werden – Workshops, in denen dann sicher auch das Stichwort «anders wohnen» fallen wird.

«Die Hälfte aller grossstädtischen Haushalte lebt heute ohne eigenes Auto. Es ist also absehbar, dass ein Überangebot an privaten Parkplätzen produziert wird, wenn weiter auf Jahrzehnte hinaus in der Grössenordnung 1 Parkplatz pro Wohnung geplant wird. Die Folge: Mehrkosten für die Bauherren, Verwaltungen und die Mietenden sowie entsprechende Fehlanreize bei der individuellen Verkehrsmittelwahl. Autofreie oder autoarme Wohnsiedlungen sind ein konsequentes Konzept zur Reduktion von Autoverkehr und zur Steigerung der Lebensqualität in den Quartieren.»

Aus der Plattform autofrei/autoarm wohnen wohnbau-mobilitaet.ch

«Die Wohnungen werden ausschliesslich Familien und einkommensschwächeren Personen zur Verfügung gestellt.»

Stiftung hausen + wohnen hausenundwohnen.ch

René Hornung, 1948, ist Journalist in St.Gallen.