

# 1000 Wohnungen für St. Gallen

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **34 (1959)**

Heft 2

PDF erstellt am: **27.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103088>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## 1000 Wohnungen für St. Gallen

In St. Gallen geht es nun mit dem Wohnungsbau wieder einen ansehnlichen Schritt vorwärts, nachdem im Jahre 1958 der Nettozuwachs an Wohnungen nur 106 betragen hatte. Bei einer Bevölkerung von 74 000 und bei einem Bestand von 22 000 Familien konnte dieser bescheidene Zuwachs natürlich den Bedarf auf keine Weise decken. Im Jahre 1957, bei einem Nettozuwachs von 455 Wohnungen, war die Lage schon prekär genug, geschweige denn bei einem Absinken dieses Zuwachses auf knapp einen Viertel. So waren denn auch im November 1958 61 Familien bei der Wohnungsfürsorge angemeldet, das heißt, sie wohnten in aufgekündigten Wohnungen, ohne einen Ersatz gefunden zu haben. Zur Verfügung standen nur zehn Wohnungen, alle mit sehr hohen Mietzinsen, für Dreizimmerwohnungen zum Beispiel mit mindestens 200 Franken pro Monat – bei den unterdurchschnittlichen Löhnen in der Ostschweiz für Arbeiter und kleine Angestellte unerschwinglich. Obwohl nach der durchgezwängten Erhöhung der Kapitalzinsen in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres von den Kreditinstituten wieder Geld für den Wohnungsbau erhältlich war, konnte sich die leichte Besserung des Kapitalmarktes noch nicht auswirken, da auch die in den Schubladen schlummernden paar Projekte zum Teil noch nicht baureif waren oder einer erneuten Überarbeitung bedurften.

Bei den Baugenossenschaften bestand übrigens ebenfalls keine große Baulust. Ob in jedem Fall das Argument den Ausschlag gab, man habe kein Bauland zur Verfügung, bleibe dahingestellt. Immerhin ist es tatsächlich so, daß man in St. Gallen schon weit in die Außenquartiere hinausgehen muß, um noch Land zu finden, welches erschlossen werden kann. Diese Situation widerspiegelt sich auch in den Zahlen über den Abbruch von alten Häusern in der Innenstadt. 1957 fielen 58 Altwohnungen, 1958 90 Altwohnungen Neubauprojekten zum Opfer, worunter natürlich am stärksten die ärmeren Volksschichten leiden. Zum Teil handelte es sich um sehr alte, primitive Wohnungen, um die es an und für sich nicht schade war. Aber diese «alten Krüpfen» hatten zum Teil noch sehr niedrige, ihrem Zustand durchaus entsprechende Mietzinse, und die aus den Abbruchliegenschaften hinausgeworfenen alten Leute fanden keine neuere Wohnung mehr zu Mietzinsen, die sie tragen konnten. Die Knappheit an Baugrund kommt auch darin zum Ausdruck, daß nun in der Innenstadt bereits etliche Wohnhochhäuser gebaut wurden, imposant und modern, mit allem Komfort, ebenso imposant aber auch in der Höhe der Mietzinse.

Es war begreiflich, daß sich in der Bevölkerung immer mehr Unmut anstaute über die katastrophale Wohnungsnot und über den Abbruch von Altwohnungen, und leider wuchs die Zahl derer, die den verhänglichen Parolen des politischen Hausbesitzerkapitals Glauben schenkten, wonach einzig die völlige Aufhebung der Mietzinskontrolle auf Altwohnungen und die Abschaffung des Mieterschutzes eine Besserung bringen könne.

Die sogenannte «Bundesaktion» war ein Strohalm, an den man sich auch in St. Gallen klammerte, so gut es eben ging. Die kantonalen und städtischen Gesetzeserlasse, die für die Auslösung der Bundeshilfe nötig sind, wurden denn auch relativ rasch (was in der Ostschweiz noch nicht viel besagt), aber

immerhin auch ohne namhafte Opposition in den Parlamenten durchgebracht. Für die Stadt St. Gallen ist mit einer «Quote» von rund 150 Wohnungen zu rechnen, die in den Genuß einer zwanzigjährigen Mietzinsverbilligung, bei speziellen Auflagen punkto Einkommen der Mieter, Kinderzahl usw., kommen können. Während eine kleine Anzahl von Häusern mit solcher Mietzinsverbilligung bereits im Bau ist, ist von Bern die eigentliche Bewilligung immer noch nicht eingetroffen. Es geht wieder einmal lange, bis Monsieur le Bureau mit der Arbeit nach ist. Die Stadt gedenkt übrigens, einige zusätzliche Auflagen zu machen und sich – man spricht von etwa 20 Prozent der subventionierten Wohnungen – eine Anzahl der Wohnungen reservieren zu lassen für Familien, die aus Abbruchhäusern ausziehen müssen. Die Stadt hat nämlich selber einige Bauvorhaben, bei denen alte Wohnhäuser abgebrochen werden müssen.

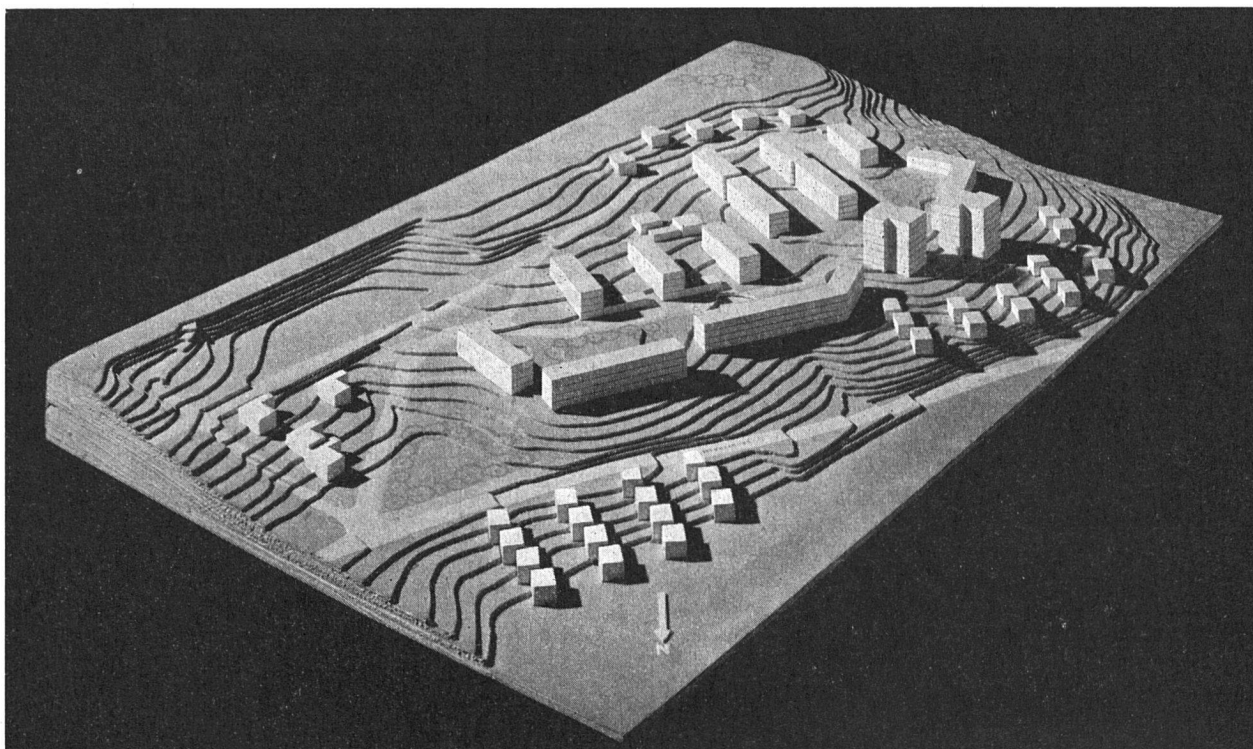
Man wußte aber trotz diesem Strohalm, daß man sich nicht vor dem Ertrinken würde retten können, wenn nicht «endlich etwas geschieht». Bereits machte die Presse ihrer Besorgnis durch einige scharfe Artikel Luft. Daß mindestens die gemachten Vorwürfe gegenüber der städtischen Bauverwaltung unbegründet waren (man sucht ja den Fehler stets bei den andern), zeigte sich nun in der dritten Januarwoche, als sich anlässlich einer Presseorientierung ein recht erfreuliches Bild für das Jahr 1959 zeigte – wenigstens was die Zahl der projektierten Wohnungen anbelangt. Wie es dann bei den Mietzinsen aussehen wird, ist eine andere Frage. Daß genug Initiative im Wohnungsbau vorhanden wäre, zeigt sich jetzt, und recht deutlich sieht man, daß die verfehlte Kapitalpolitik die Schuld an der «Rezession» beziehungsweise an der eigentlichen Wohnbaukrise des Jahres 1958 hatte.

An der besagten Pressekonferenz, die von der Bauverwaltung der Stadt St. Gallen eingeladen worden war, stellte es sich nämlich heraus, daß im laufenden Jahre rund 1000 Wohnungen – eher mehr – gebaut werden, davon etwa ein Drittel durch Genossenschaften. In Ausführung begriffen und zum Teil schon im Frühjahr bezugsbereit sind 321 Wohnungen aus dem privaten Wohnungsbau. Baubewilligt, aber noch nicht in Ausführung begriffen sind zurzeit, im Februar, 53 weitere private Wohnungen, und schließlich sind die Baugesuche für 355 Wohnungen des privaten Wohnungsbaues eingereicht, wovon etwa ein Drittel dem Eigenbedarf der Bauherren dienen dürfte. Das sind total im privaten Wohnungsbau 729 Wohnungen.

Im genossenschaftlichen Wohnungsbau sollen 152 Wohnungen erstellt werden, die von der «Bundesaktion» profitieren, und 176 Wohnungen, die von Genossenschaften ohne Verbilligung der Mietzinse erstellt werden. Das sind zusammen über 1000 Wohnungen, die im Laufe dieses Jahres und anfangs des nächsten «auf den Markt geworfen» werden können.

Erfreulich ist, daß man nun auch versuchen will, wenigstens bei der Realisierung von sogenannten «Überbauungen» die verschiedenen Bauherren zu einer Interessengemeinschaft beziehungsweise Arbeitsgemeinschaft zusammenzubringen, damit durch Ausnützung von rationellen Baumethoden und durch die Verwendung von Einheitsbauelementen (Mengenrabatte!) eine Verbilligung der Baukosten erzielt werden kann. Eine Verbilligung des Bodens tritt bereits dadurch ein – abgesehen von den Vorteilen einer bewußten Landreservenpolitik der Gemeinde –, daß die Stadt das Baugelände von solchen Siedlungen selber erschließt und den Boden erschlossen abgibt. Dadurch kann das sonst hier übliche komplizierte Perimeter-Teilverfahren vermieden werden.

Ferner soll nun erstmals in St. Gallen auch ein Versuch gemacht werden, ein ganzes Quartier durch eine Fernheizungsanlage mit Wärmeenergie zu versorgen. Das Überbauungspro-



*Die geplante Überbauung «Hinterberg» in St. Gallen-West mit rund 250 Wohnungen. Erstmals in St. Gallen soll für dieses Quartier eine Fernheizung realisiert werden.*

jekt Hinterberg, welches wir im Modellbild zeigen, wird eine solche Fernheizungsanlage erhalten, wobei die Mieter dann die Wärme auf gleiche Art nach einem Tarif beziehen, wie dies bei Gas, Wasser und Strom der Fall ist. Das Projekt umfaßt verschiedene vierstöckige Wohnblocks, zwei Hochhäuser als städtebauliche Dominante mit «Kleinwohnungen», einen Doppelkindergarten der Stadt, eine unterirdische Garagenhalle, deren Decke als Kinderspielplatz ausgestaltet wird, und als Randbesiedlung eine größere Zahl von Parzellen für Einfamilienhäuser. In den Mehrfamilienblocks und den Hochhäusern werden insgesamt 250 Wohnungen erhältlich sein. Bereits sind genügend genossenschaftliche und private Bauinteressenten vorhanden, die sich an der Überbauung beteiligen. Als interessantes Detail sei die unterirdische Garagenhalle besonders erwähnt. Wie andernorts sind auch in St. Gallen Bestrebungen im Gange, von den Bauherren durchweg die Schaffung von privaten Abstellflächen und Garagen für Motorfahrzeuge zu verlangen, damit endlich einmal die öffentlichen Straßen und Plätze nicht dauernd mit abgestellten Fahrzeugen verstopft bleiben. Daß man auch in genossenschaftlichen Wohnquartieren an dieses Problem denken muß, ist klar, denn man kann dann nicht in zwanzig Jahren, wenn auch die Motorisierung beim kleinen Mann fortgeschritten ist, eine teure Sanierungsaktion durchführen. Beim Projekt Hinterberg St. Gallen ist die Lösung so getroffen, daß das Viertel mit einer Ringschleifenstraße erschlossen wird, die nur als Quartierstraße ausgebaut wird. Die unterirdische Garage soll am Abzweigpunkt der Schleife, also am Eingang zum Quartier, angelegt werden, während von hier aus die Fahrzeugbenützer zu Fuß ihre Wohnungen erreichen.

Leider stehen in St. Gallen nur noch ganz wenige größere Flächen zur Verfügung, die man für Wohnquartiere erschließen könnte. Die Stadt liegt bekanntlich sehr langgestreckt in einem ziemlich engen Tal – wo übrigens der Baugrund durch

sogenannte «Torffinsen» sehr schlecht ist und wo an den meisten Stellen tief gepöhlt werden muß –, und neue Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnsiedlungen findet man nur noch in erklecklicher Distanz vom Stadtzentrum. Die öffentlichen Verkehrsmittel können nicht durchweg so ausgebaut werden, daß die Wege vom und zum Arbeitsplatz bei der heutigen Arbeitszeitregelung für Fußgänger in vernünftigem Rahmen bleiben. Durch den zu erwartenden weiteren Aufschwung der Motorisierung dürfte es aber möglich sein, gewisse Wegschwierigkeiten in Zukunft zu verhindern. Eine Dezentralisierung der Wohnquartiere, weg von der «City», ist ja übrigens auch vernünftig und liegt durchaus in den Intentionen der Stadtplaner. Bei dieser Gelegenheit darf übrigens dem hiesigen Stadtbaumeister, Hermann Guggenbühl, Anerkennung für seine durchaus moderne und fortschrittliche Konzeption des Städtebaus ausgesprochen werden.

Bei der ganzen, nun erheblich erfreulicheren Situation im Wohnungsbau der Stadt St. Gallen müssen immerhin ernsthaft Bedenken bezüglich der Mietzinsentwicklung angemeldet werden. Mit den üblichen Baumethoden ist es einfach nicht mehr möglich, Wohnungen zu bauen, die ein «Vorkriegsniveau» einhalten oder wenigstens eine gesunde Relation zwischen den Arbeiter- und Angestelltenlöhnen einerseits und den Mietzinsen andererseits bewahren. Es müssen unbedingt alle möglichen Rationalisierungsmaßnahmen im Bauen ausgeschöpft werden, und eine weiterhin zielbewußte Bodenpolitik der Stadt muß den noch verfügbaren Boden der Spekulation entziehen. Die Förderung der wirtschaftlichen und industriellen Erschließung der Ostschweiz aber wird die unerläßliche Voraussetzung einer Hebung des Lebensstandards und damit der Kaufkraft der Löhne sein. Hoffen wir, daß etwas weniger gejammert, dafür etwas mehr Initiative entwickelt wird. Wir gehören zwar nicht zu den «unterentwickelten» Ländern, immerhin aber bloß zu den «halbstarken».

-is.