

Neue Wege für den genossenschaftlichen Wohnungsbau in St. Gallen

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **44 (1969)**

Heft 3

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103847>

Nutzungsbedingungen

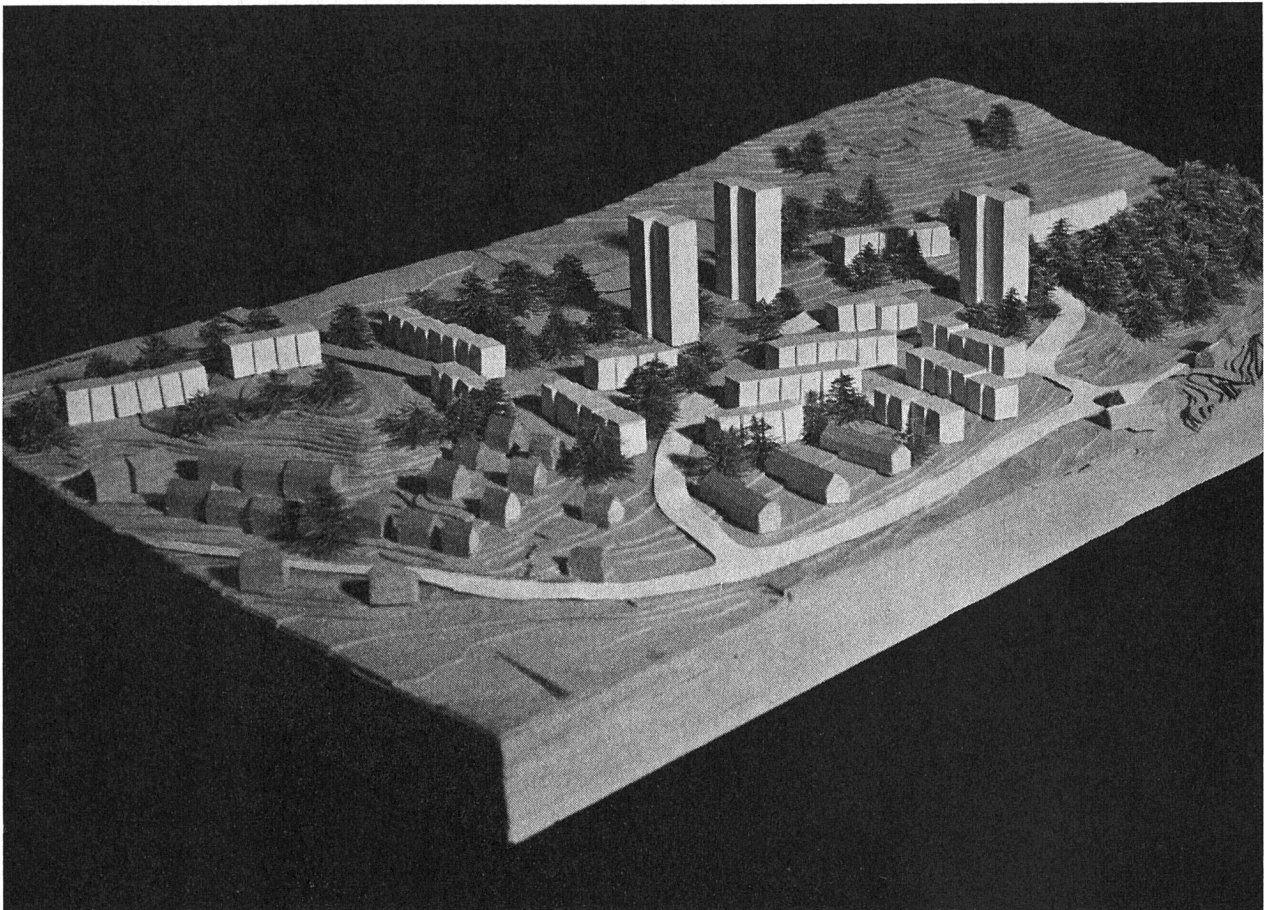
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



Neue Wege für den genossenschaftlichen Wohnungsbau in St. Gallen

Die Sektion St. Gallen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen beteiligt sich an der Wohnbaustiftung Russen

Im Sommer 1963 nahm der Stadtrat von St. Gallen in einem Bericht an den Gemeinderat Stellung zu einem Initiativbegehren, welches mit 1736 gültigen Unterschriften zustande gekommen war. Die Initiative hatte nachfolgenden Wortlaut:

«Die Politische Gemeinde St. Gallen lässt rund 100 Wohnungen erstellen, die sie zu einem wesentlich verbilligten Zins an Familien mit einem bescheidenen, im Ausführungsgesetz zu umschreibenden Einkommen vermietet. Die Verbilligung des Mietzinses soll, entsprechend der noch laufenden Bundesaktion, etwa einen Drittel betragen.»

Im genannten Bericht befasste sich der Stadtrat eingehend mit der bisherigen Entwicklung des sozialen Wohnungsbaues in der Stadt St. Gallen. In bezug auf kommende Massnahmen enthielt der Bericht unter anderem folgende Ausführungen:

«Die Politische Gemeinde St. Gallen besitzt im Gebiet Russen/Geissberg beträchtliche gutgelegene Baulandreserven. Der Stadtrat hält es nun an der Zeit, dieses Bauland sukzessive zu erschliessen und für die Überbauung freizugeben. Unter Beachtung der Prinzipien der Orts- und Regionalplanung soll die Überbauung des Gebietes nicht dem Zufall überlassen, sondern planmässig gelenkt werden. Damit verschiedene Überbauungsvorschläge gegeneinander abgewogen werden können, rechtfertigt es sich, einen Ideenwettbewerb durchzuführen. Die Ausführungsvorschläge haben den heutigen städtebaulichen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten in allen Teilen Rechnung zu tragen und müssen wirtschaftlich tragbar und realisierbar sein. Um den *gemeinnützigen Baugenossenschaften weiteres Bauland für den allgemeinen und sozialen Wohnungsbau abgeben zu können*, hat der Stadtrat in der Wettbewerbsaufgabe ein Teilgebiet des zu erschliessenden Geländes ausgeschieden, auf welchem der Bau von etwa

300 preisgünstigen Wohnungen vorzusehen ist. Es sollen Haus- und Wohnungstypen geschaffen werden, die wohntechnisch zweckmässig, einfach und in der Anlage möglichst wirtschaftlich sein müssen. Im weiteren soll noch abgeklärt werden, ob für die Auslösung dieses Bauvorhabens die bestehenden Baugenossenschaften und Vereine herangezogen werden können oder ob eine neue Trägerschaft auf breiter Basis ins Auge zu fassen sei. Da berechtigte Aussicht für das Zustandekommen der einen oder anderen Lösung besteht, soll vom kommunalen Wohnungsbau weiterhin Abstand genommen werden.»

Der Stadtrat stellte deshalb Antrag auf Ablehnung des Initiativbegehrens betreffend den Bau von Wohnungen für Familien mit bescheidenem Einkommen. Dagegen sollte der Stadtrat ermächtigt werden, für das Gebiet Russen/Geissberg einen Ideenwettbewerb für die künftige Überbauung durchzuführen und in den Wettbewerb die Aufgabe einzubeziehen, ein Teilareal des zu erschliessenden Gebietes für den Bau von etwa 300 preisgünstigen Wohnungen auszuscheiden.

Nachdem der Gemeinderat beiden Anträgen zugestimmt hatte, wurde das Initiativbegehren zurückgezogen, und in der Folge bewilligte der Gemeinderat für die Durchführung des Wettbewerbes einen Kredit von 29 000 Franken. Von den eingereichten 33 Entwürfen wurde jener von Hch. Büchel, Architekt, Basel, mit dem ersten Rang ausgezeichnet. Später bewilligte der Gemeinderat einen Projektierungskredit von 250 000 Franken für die Bearbeitung der einzelnen Wohnungstypen, der Wohnungsgrundrisse, der Gestaltung der Umgebung wie auch für die approximative Kostenschätzung. Das Resultat dieser Studien ergab, dass die Möglichkeit besteht, auf dem für diesen Zweck ausgeschiedenen Boden rund 400 Wohnungen zu erstellen. Eine rationelle Baumethode wie auch die weitgehende Verwendung normierter Bauteile sollen beitragen, die Mietpreise der zukünftigen Wohnungen möglichst tief zu halten.

Frage der Trägerschaft

Der Stadtrat bemühte sich, abzuklären, ob für die Auslösung des Bauvorhabens die bestehenden Baugenossenschaften und Vereine herangezogen werden könnten oder ob eventuell eine neue Trägerschaft auf breiter Basis ins Auge gefasst werden sollte. Eingehende Abklärungen führten zum Schluss, dass sich die Rechtsform der Stiftung für die Trägerschaft der Überbauung Russen/Geissberg am besten eignet. Damit bleiben die zu erstellenden Baulichkeiten gesamthaft im Eigentum der Stiftung; eine Aufteilung des Eigentums ist nur in Ausnahmefällen vorgesehen.

Eingehende Abklärungen galten der Frage, aus welchen Organisationen die Stiftung gebildet werden sollte. Es war nahelegend, zunächst die gemeinnützigen Baugenossenschaften zu begrüssen. Da das Interesse der gemeinnützigen Baugenossenschaften an der Überbauung Russen sehr gross war, entschloss sich die *Sektion St. Gallen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen*, der Stiftung gesamthaft beizutreten. Im weiteren wurde die *Industrievereinigung St. Gallen-Winkeln* begrüsst, aus deren Betrieben sich ein grosser Teil der künftigen Wohnungsbewerber rekrutieren dürfte und die deshalb daran interessiert ist, dass in der Nähe der Arbeitsstätten preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Die *Industrievereinigung* erklärte sich bereit, der Stiftung beizutreten. Schliesslich erschien es als gerechtfertigt, wenn sich auch die *Politische Gemeinde St. Gallen* an der Stiftung beteiligt. Dadurch erhält sie die Möglichkeit, an der Verwirklichung dieses für St. Gallen grossen Bauvorhabens mitzuwirken, für welche sie ja bereits weitgehende Vorarbeiten leistete. Damit wird aber die Stadt auch in die Lage versetzt, über eine gewisse Anzahl von Wohnungen verfügen zu können.

Die vorgesehene Trägerschaft, bestehend aus der Politischen Gemeinde St. Gallen, den ansässigen Baugenossenschaften,

das heisst dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion St. Gallen, und der *Industrievereinigung St. Gallen-Winkeln*, muss als wohlabgewogene Lösung bezeichnet werden und öffnet auch den Baugenossenschaften der Stadt St. Gallen neue Möglichkeiten für ihre kommende Tätigkeit. Nachdem die Rechtsform der Trägerschaft feststand, wurden die Stiftungsurkunde und die Statuten der Wohnbaustiftung Russen ausgearbeitet, und der vorliegende Entwurf fand die Zustimmung aller drei Träger. Das Stiftungskapital beträgt 100 000 Franken; es wird von den nachstehenden Stiftern wie folgt aufgebracht:

40 000 Franken durch die Politische Gemeinde St. Gallen,
30 000 Franken durch den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion St. Gallen,

30 000 Franken durch die *Industrievereinigung St. Gallen-Winkeln*.

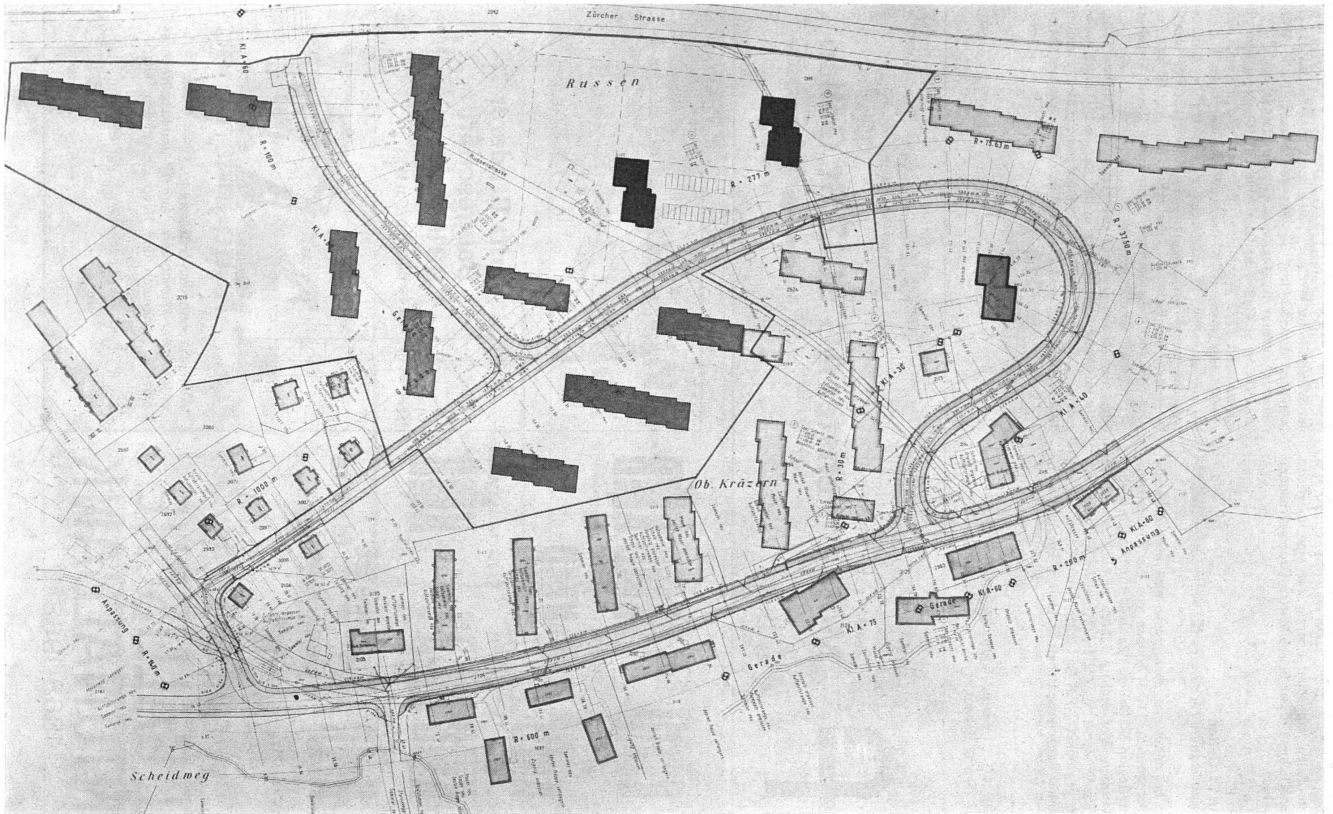
Der Stiftungsrat besteht aus sechs Mitgliedern, wobei jeder Stifter Anspruch auf zwei Sitze im Stiftungsrat hat. Die Statuten tragen dem gemeinnützigen Charakter Rechnung. Die erstellten Wohnungen bleiben in der Regel Eigentum der Stiftung, ausnahmsweise kann die Stiftung einzelne Bauten an Stifter — also auch an die Baugenossenschaften —, soziale Wohnbauinstitutionen, Pensionskassen oder Personalfürsorgeinstitutionen verkaufen. Jeder Verkauf bedarf der Zustimmung des Stadtrates St. Gallen. Im Kaufvertrag ist dem Käufer die Bedingung aufzuerlegen, dass die von ihm erworbenen Wohnungen *nur zu den Mietzinsen, welche der Stiftungsrat festsetzt*, vermietet werden dürfen.

Gewährung des Baurechts an die Wohnbaustiftung Russen

Wie bereits erwähnt, ist die Politische Gemeinde St. Gallen Eigentümerin des für die Überbauung in Frage kommenden Landes. Die Stifter sind sich darüber einig, dass es aus finanziellen Gründen wie auch mit Rücksicht auf die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht verantwortet werden kann, die ganze Überbauung in einem Zuge auszuführen. Das Bauvorhaben wird deshalb in Etappen aufgeteilt, wobei deren Umfang durch den Stiftungsrat festgelegt werden soll. Aus diesem Grunde konnte der Baurechtsvertrag nicht abschliessend entworfen werden, da zurzeit der Umfang der ersten Bauetappe noch nicht feststeht und deshalb das Ausmass des dafür benötigten Landes noch nicht ermittelt werden konnte. Sobald der Umfang der ersten Bauetappe durch den Stiftungsrat festgelegt sein wird, kann der Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Der vorgesehene Baurechtszins basiert auf einem Quadratmeterpreis von 20 Franken und Erschliessungskosten von 16 Franken pro Quadratmeter. Die Gewährung des Baurechts ist vorerst für die erste Bauetappe vorgesehen, für jede weitere Bauetappe ist zwischen der Politischen Gemeinde St. Gallen und der Wohnbaustiftung Russen ein neuer Baurechtsvertrag abzuschliessen.

Übernahme der Projektierungskosten von Fr. 250 000.— durch die Politische Gemeinde St. Gallen

Wie bereits erwähnt, gewährte der Gemeinderat einen Projektierungskredit von 250 000 Franken. Im Bestreben, die Mietzins der durch die Stiftung zu erstellenden Wohnungen im Gebiet Russen möglichst tief zu halten, beschloss der Gemeinderat, diesen Betrag *à fonds perdu* zu leisten. Damit hat die politische Behörde der Gallusstadt für den sozialen Wohnungsbau erneut ihr grosses Interesse bewiesen. An der Generalversammlung der Sektion St. Gallen vom 8. März 1969 wurden auf Vorschlag des Vorstandes die Genossenschafter M. Mauchli und H. Rohner in den Stiftungs-



Überbauungsplan Russen, Geissberg

rat abgeordnet, und es ist nicht daran zu zweifeln, dass sich diese Abgeordneten mit aller Energie für eine möglichst rasche Verwirklichung dieser beispielhaften Grossüberbauung einsetzen werden.

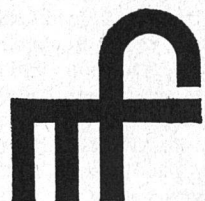
**Die Sektion St. Gallen
des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen**

Die Sektion hat damit eine neue grosse, aber auch dankbare Aufgabe übernommen. Dabei können sich die Baugenossenschaften der Region St. Gallen allerdings auf eine ehrenvolle Tradition berufen. Vor sechzig Jahren nämlich wurde die unseres Wissens älteste und erste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz gegründet — in St. Gallen. Es handelt sich um die Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen. Die Initianten,

Adolf Messmer und Josef Pfister, legten mit ihrem Gedanken der Selbsthilfe im Wohnungsbau einen Grundstein zu der erfreulichen Entwicklung, die der genossenschaftliche Wohnungsbau auch in der Region St. Gallen erfahren hat.

Die Sektion St. Gallen umfasst heute 30 Wohnbaugenossenschaften mit 2222 Wohnungen; daneben sind ihr auch Einzelmitglieder sowie als Kollektivmitglied der Stadt St. Gallen angeschlossen. In absehbarer Zeit dürfte die Zahl der angeschlossenen Wohnungen — in Anbetracht der ständig steigenden Mitgliederzahl, der regen Bautätigkeit und vor allem der hier besprochenen Überbauung Russen/Geissberg — die Zahl 3000 übersteigen.

Möge der schöne Gedanke der genossenschaftlichen Selbsthilfe im Wohnungsbau auch in der Region St. Gallen weiter gedeihen — zum Wohl der wohnungsuchenden Familien, des Gewerbes, der Sektion St. Gallen und der ganzen Region.



Mettler-Fenster AG 9013 St. Gallen

Fabrikation sämtlicher
Holz- und Holz/Metallfenster

Burgstrasse 106a, Telefon 071 27 26 94



Die Adresse
für Ihre
Bankgeschäfte

**ST. GALLISCHE
KANTONALBANK**
1868-1968



**Fritz Bruderer
Baugeschäft
9015 St. Gallen**

Telefon 071 31 11 73

Für Ihre Wohnbauten erstellen wir:
Erd-, Maurer-, Eisenbeton-, Verputz- und Kanalisationsarbeiten. Umbauten und Renovationen von Liegenschaften, mit neuzeitlichem Maschinenpark, Vorspannbeton, Hoch- und Tiefbauarbeiten, Industrie- und Wohnbauten.