

# Ostschweiz

Autor(en): **Zuberbühler, Max**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 2

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106100>

## **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.

# Ostschweiz

Für St.Gallens grösste Wohnüberbauung der letzten Jahre haben fünf Genossenschaften 130 Wohnungen in unterschiedlichem Standard nach einem gemeinsamen Überbauungsplan realisiert. Die «Remishueb» ist Modell und Lehrstück zugleich.

Schon 1919 hatte die Stadt St.Gallen auf Initiative des berühmten Professors Hans Bernoulli einen Wettbewerb für sozialen Wohnungsbau mit Selbstversorger-Gärten für das heutige «Remishueb»-Areal am Ostrand der Stadt ausgeschrieben. Die Planungen wurden damals fertiggestellt, doch die Stickereikrise verunmöglichte die Realisierung. Erst 1980 wurde diese Wohnbaureserve wieder zur Planungszone, als es auf dem politischen Parkett darum ging, eine Initiative «für die Förderung des Wohnungsbaus» mit einem Gegenvorschlag zu kontern. Für das «Remishueb»-Areal wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben, den 1982 die Schaffhauser Architekten Peter Götz, Hans Peter Oechslis und der inzwischen verstorbene Fritz Tissi als Siegerteam gewannen.

Zur Realisierung war bereits eine Zonenplanänderung in die Wege geleitet, doch dieser erwuchs aus Kreisen der örtlichen Architekten Opposition: Die engen Gebäudeabstände von 9,6 Meter auf der «Gassenseite» wurden kritisiert, gekämpft wurde auch für die Freihaltung einer Geländekuppe im Gebiet. Ebenfalls mit im Spiel waren eine grundsätzliche Opposition gegen das städtische Engagement im Wohnungsbau und ein gewisser Neid über den Wettbewerbssieg der «Auswärtigen».

Prompt scheiterte die Umzonung in der Volksabstimmung, doch weder die inzwischen mit dem Wakkerpreis ausgezeichnete St.Galler Stadtplanung noch die Wettbewerbsgewinner liessen sich entmutigen und machten sich an die Überarbeitung: Das Projekt wurde etappiert, die Gebäudeabstände wurden vergrössert, die Dachgeschosse zurückgesetzt. 1987, im Zeichen verschärfter Wohnungsnot, stimmte das Stadtparlament dem überarbeiteten Gestaltungsplan zu, diesmal ohne weitere Opposition.

Inzwischen war auch klar geworden, dass die Stadt St.Gallen nicht mehr selbst als Bauträger auftreten werde. Die bereits paraphierte Stiftungsurkunde für eine gemeinsame Trägerschaft aus Kantonalbank, Stadt und dem Verband Ostschweizer Wohnbaugenossenschaften verkam zur Makulatur.

FÜNF GENOSSENSCHAFTEN BAUEN NACH EINEM GEMEINSAMEN GESTALTUNGSPLAN Im Herbst 1989 war es dann soweit: Fünf Genossenschaften, teilweise hervorgegangen aus bestehenden Bauträgern, teilweise Neugründungen, begannen mit der Realisierung: Sie heissen «Achsenblick», «G 91», «Habilon», «Remishueb» und «Remishueb-Imboden» (letztere baut das Behindertenheim). Die Genossenschaften sind und bleiben selbständig, sind aber – zusammen mit der Stadt St.Gallen –

## «REMISHUEB»



Blick nach Süden über den Innenhof. Links die Bauteile der Genossenschaft «G 91», rechts von «Remishueb»

im «Genossenschafts-Verband Höchst-Remishueb» zusammengeschlossen. Diese Dachorganisation ist für die Infrastruktur verantwortlich, für die Parkgarage in der verkehrsfreien Siedlung, für die zentrale Gasheizung und für die Umgebungsgestaltung. Gemeinsam hat man sich auch für den Erhalt einer alten, zuerst dem Abbruch geweihten Scheune entschieden.

Schon der Wettbewerb von 1980 hatte diese Aufteilung auf verschiedene Bauträger ausdrücklich gewollt. Der zuständige Stadtrat hatte, für die damalige Zeit überraschend, von der «Förderung der Bewohner-Genossenschaften» gesprochen. Doch die Auswahl war langwierig. Zuerst hatten sich auch zahlreiche etablierte Wohnbaugenossenschaften für den Bauplatz interessiert, allerdings waren die strengen Gestaltungs- und Sonderbauvorschriften dann vielen Verwaltern eine zu grosse Einschränkung.

Der Gestaltungsplan gab zwar mehr vor als bei manch anderer Überbauung, doch der Spielraum blieb so gross, dass heute Hans Peter Oechslis, einer der Gewinner des Wettbewerbs von 1980, wieder «eine gewisse Uneinheitlichkeit» ortet. «Ich hätte mir ein geschlosseneres Siedlungsbild gewünscht», kommentiert er heute. Vor allem sei der angestrebte Kontrast zwischen privatem und öffentlichem Raum durch

## ST. GALLEN



Am Hofende die Kopfbauten von «Achslenblick».

die Verkleinerung der Plätze zwischen den Häusern heute nicht mehr so deutlich spürbar. Das ist für ihn allerdings kein Grund, die St.Galler «Remishueb» nicht trotzdem als «vorbildlich» zu loben. Zur Geltung komme das Gesamtkonzept wohl erst später, wenn auch die grössere zweite Etappe (mit weiteren rund 350 Wohnungen) realisiert sein werde. Für ihn, der mit Peter Götz hier nun auch selbst Bauten der Genossenschaft «Remishueb» realisiert, ist das Modell «ein Beweis dafür, dass es durchaus funktioniert, wenn verschiedene Bauträger mit einem gemeinsamen Konzept arbeiten».

**SONDERANSTRENGUNGEN HABEN SICH GELOHNT** Inzwischen sind die 22 500 Quadratmeter der ersten Etappe überbaut – mit den wesentlichen gemeinsamen Gestaltungselementen des ersten Wettbewerbs: Die Traufhöhen und Dachschrägen, die zurückversetzten Satteldächer sind einheitlich. Zwei Mehrfamilienhäuser-Doppelreihen sind in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, an den Enden stehen je zwei Kopfbauten. Im Süden zwei Wohnblöcke, im Norden das Behindertenheim über der gemeinschaftlichen Parkgarage. Auf den Gassenseiten wurde zweigeschossig, zur Gartenseite dreigeschossig gebaut. Zwischen den Reihen ein 30 Me-

ter breiter zusammenhängender Grünraum als Trennung von öffentlichem und privatem Bereich.

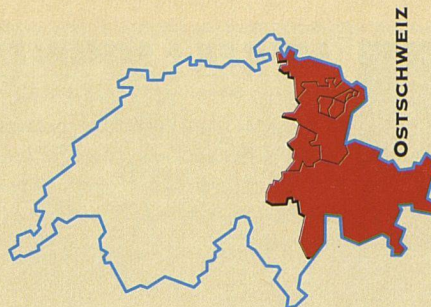
Damit solch gemeinschaftliches Bauen funktioniert, waren Sonderanstrengungen nötig. Das begann schon bei den Baurechtsverträgen mit der Stadt. Die Genossenschaften liessen diese auf eigene Kosten ausarbeiten, denn die neuen Strukturen bereiteten den Ämtern anfänglich Mühe. «Da galten Probleme als «unlösbar», es fehlte der Mut zum Umgang mit derart komplexen Strukturen», erinnern sich die Architekten der Genossenschaft «Habilon», Felix Sigrist und Marcel Monard.

Inzwischen sind diese Probleme Vergangenheit. Die Stadt rechnet den Baurechtszins auf der Basis eines indexierten Quadratmeterpreises von nur 180 Franken ab, bei aktuellen Marktpreisen von 500 Franken. Allerdings mussten die Bau-träger für die Erschliessungen selbst aufkommen, was den niedrigen Wert relativiert. Vom Baurechtszins werden 25 Prozent für zusätzliche Verbilligungen eingesetzt, so dass bis zu 200 Franken pro Mietwohnung und Monat zugeschossen werden können.

Die günstigen Preise – auch jene der Eigentumswohnungen – sind allerdings mit harten Klauseln gekoppelt: Die jeweilige Genossenschaft, der Dachverband oder die Stadt haben Vorkaufrechte. Eigentumswohnungen sind der Spekulation entzogen: Beim Weiterverkauf gilt ein neuer Preis, der nur bei 40 Prozent des aktuellen Konsumentenpreis-Indexes liegen darf.

Auch die konkrete Umsetzung der Stichworte familienfreundlich, verdichtet, umweltgerecht, kostengünstig, vielfältig, flexibel in der Nutzung, die sich alle im Gestaltungsplan finden, machte einen speziellen Effort nötig: rund 70 Koordinationssitzungen unter den Bau-trägern! «Der Koordinationsbedarf war erheblich», sagen Brigitte Traber und Fredi Altherr, Architekten der Genossenschaft «Achslenblick».

**GESCHLOSSENES BILD, ABER UNTERSCHIEDLICHER STANDARD** Die Sitzungen haben sich allerdings gelohnt: Alle Genossenschaften haben hier zu Preisen gebaut, die deutlich unter den gängigen Kubikmeterkosten liegen. «Achslenblick», die «BewohnerInnen-Genossenschaft», legte schon in der Planung grossen Wert auf kostengünstiges Bauen. «Habilon» setzte konsequent baubiologische Massstäbe an. «G 91» nutzte am intensivsten die Gestaltungsmöglichkeiten mit Vorbauten, Loggias und Veranden. Deren Architekten, Gérard M. Butz und Niklaus Erb, realisierten dreigeschossige Maisonette-Wohnungen zu günstigen Preisen. – Die Genossenschaft «Remishueb», der grösste der Bau-träger, der eben die letzten Gebäude vollendete, versteht sich noch am ehesten als «konventionelle» Bauherrin. Doch für die Bewohner gibt es in jedem Fall noch ungewohnte Bedingungen: Käufer oder Mieter müssen sich an den jeweiligen Trägerschaften finanziell beteiligen



### Daten und Fakten

#### MITGLIEDER

99

#### ANZAHL WOHNUNGEN

5522

#### PRÄSIDENT

Hans Rohner, St. Gallen

#### SEKTIONSADRESSE

Sektion Ostschweiz SVW  
Postfach 804  
9001 St. Gallen

#### TELEFON

071/30 67 58

071/35 29 92 (ab 17 Uhr)

#### ALLGEMEINES

Das Sektionsgebiet umfasst seit Anfang 1993 die Kantone St. Gallen, Appenzell-Ausser rhoden und Appenzell-Inner rhoden, Thurgau, Graubünden und Glarus.

Gegenwärtig sind mehr als hundert gemeinnützige Wohnbau-träger mit über 5500 Wohnungen Mitglied der Sektion.

Die Sektion Ostschweiz unterstützt die Arbeit der Geschäftsstelle des Schweizerischen Verbandes für

Wohnungswesen. Der Beratungsdienst hilft den angeschlossenen Baugenossenschaften bei der Lösung der vielfältigen Probleme. Auch neue Genossenschaften und Interessenten können die Dienstleistungen beanspruchen. (Kontaktadressen auf Seite 34)

#### BESICHTIGUNG

Am 18. 3. 94 findet eine Besichtigung der Überbauung Remishueb statt. Nähere Angaben und Anmeldung: SVW, Béatrice Tschudi, Bucheggstr.109, 8057 Zürich, Tel. 01 362 42 40. Anmeldeschluss: 1. 3. 94

## WBG «SCHÖNEHOF», FRAUENFELD

Prekäre Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt veranlassten Mitte der sechziger Jahre die örtlichen Gewerkschaften und die Sozialdemokratische Partei zur Gründung einer Wohnbaugenossenschaft. Dass bei diesem Beschluss nebst erkennbaren Realitäten auch euphorisches Gedankengut und insbesondere eine gehörige Portion Risikobereitschaft mitmischten, hat sich in der Folge als roter Faden und eigentliche Überlebenschance erwiesen. Als nüchterne Erkenntnis schon zu Beginn der Aktivitäten: die Zeit der Suche nach baureifem, günstigem Land, die zu keinem Ergebnis im Sinne unserer Vorstellungen führte.

Die Stadt Frauenfeld war wohl bereit, uns eine erschlossene und für den Wohnungsbau reservierte Parzelle von insgesamt 100 Aren im Baurecht zu überlassen. Die Bedingung im Baurechtsvertrag, kostenloser Heimfall nach 60 Jahren, liess wegen der hohen Abschreibungssätze jedoch Mietzinse errechnen, die für Arbeitnehmer nicht mehr tragbar waren. Weil sich so keine Lösung anbot, war die Stadt schliesslich doch noch bereit, das Land für eine Arealüberbauung zu verkaufen.

Planziel war für uns der Bau von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 67 Wohnungen, drei Einstellhallen für 63 PW, 37 PW-Abstellplätzen und vier grossen Kinderspielplätzen. Die Ausführung dieser Arealüberbauung war in drei Etappen vorgesehen. Für die erste Etappe benötigten wir 33,33 Aren, die zu einem günstigen Preis von Fr. 60.–/m<sup>2</sup> erworben werden konnten. Für die verbleibenden 66,33 Aren wurde uns ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

Vorgesehen und einkalkuliert war, das Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen und die Einstellhalle für 20 PW im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu erstellen. Ein entsprechendes Gesuch, das auf Grund der einschlägigen Gesetzgebung eine Mietzinsverbilligung beinhaltete, um so auch Beiträge des Kantons und des Bundes auszulösen, ging an die Stadt. Deren Behörden stimmten zu. Das «Volk» hingegen war anderer Meinung. Die Abstimmungsvorlage wurde knapp verworfen. Rechtsbürgerliche liessen nämlich lautstark vernehmen, dass sozialer Wohnungsbau mit einer PW-Einstellhalle kaum noch «sozial» sei! «Jetzt erst recht!» war hingegen unsere konsequente Meinung. Also wurde ohne Subventionen gebaut – und heute sind wir darob nicht unglücklich.

Nach Vollendung der 1. Etappe – die nun «teureren» Wohnungen waren noch relativ gut zu vermieten – zwangen uns die Finanzen zu einem «gefühlvolleren» Verhalten, das jedoch nur von kurzer Dauer war. Willens, Wohnraum zu erstellen, wurde wieder mit der Stadt über den Kauf von weiteren 33,33 Aren verhandelt und mit einem Preis von Fr. 70.–/m<sup>2</sup> abgeschlossen. Der Realisation einer weiteren Etappe stand so nichts mehr im Wege. Kaum mit den Bauarbeiten für 22 Wohnungen und einer Einstellhalle begonnen, flatterte der Stadt eine von 45 Einwohnern des Quartiers unterzeichnete Petition ins Rathaus. Verlangt wurde, die 3. Parzelle unserer Arealüberbauung als öffentlichen Spielplatz auszubauen.

Dieses Begehren passte weder den Stadtbehörden noch uns ins Konzept, da das Quartier bereits ausreichend mit Spielplätzen versehen war und es an Wohnraum mangelte. Es war uns zugespielt worden, das Land sofort zu kaufen, um sich der Petitionsschlinge zu entziehen. Für uns blieb lediglich die Frage «Wie?». Geldsorgen nämlich liessen unserer Phantasie immer breitesten Raum und blieben trotzdem ein unerhört hartnäckiger Dauerbrenner! Bei der 1. Etappe wie auch in der Folge keine Subventionen! Dann die massiven, teuerungsbedingten Kostenüberschreitungen, die den engbegrenzten Kreditrahmen sprengten und überdies die Restfinanzierung der 2. Bauetappe vollends aus dem Lot knallten – und jetzt noch der Landkauf für die 3. Etappe!

Mut ist oft alles! Wie anders lässt sich erklären, dass wir ohne einen blanken Franken mit der Stadt verhandelten, Wünsche aufblitzen liessen, schliesslich ja sagten zum Kauf; und das bei einem Landpreis von Fr. 75.–/m<sup>2</sup>. So wurden wir «stolze Besitzer» von weiteren 33,33 Aren und einer Schuldsomme von

Fr. 249975.–. Dabei wurde im Kaufvertrag vergessen, deren Fälligkeit zu umschreiben! Verziehen sei uns heute noch, dass wir damals die Stadt nicht darauf aufmerksam gemacht haben! Selbstverständlich wurde diese «Lücke» später geschlossen, wie das von einem solventen (!) Käufer erwartet wird. Und das alles mit einem Darlehen in der Höhe des Kaufbetrages, gewährt im vollen Vertrauen in die Zielsetzungen der Zentralverwaltung der Gewerkschaft Bau und Industrie.

Zur Erholungsphase verurteilt, mussten Bemühungen um eine Realisierung der 3. Etappe hinausgeschoben werden. Wer auf einem Grat wandelt, läuft Gefahr abzustürzen. Dieses Restrisiko wollten wir nicht auch noch eingehen. Erwogen wurde eine andere Lösung. Und weil nicht entscheidend ist, wer in unserem Gesinnungskreis baut, sondern dass gebaut wird, ist wohlüberlegt entschieden worden. Die noch unüberbaute Parzelle haben wir mit einem baureifen Projekt als 3. Etappe der Pensionskasse der Gewerkschaft Bau und Industrie, ohne Aufrechnung auf den zwischenzeitlich stark gestiegenen Verkehrswert, verkauft. Damit haben wir eine preisgünstige Realisierung des Planzieles ermöglicht.

Als Verwaltungsgemeinschaft können wir heute in loyaler Vermietungspraxis 67 preisgünstige Wohnungen anbieten. Das hat nachgerade magnetische Wirkung. Dies auch im Kreise jener, die uns seinerzeit mit einer Petition den Bau von Wohnungen verteilen wollten. Eine Gütemarke die verpflichtet! Das «Schielen» nach preisgünstigem Land bleibt Daueraufgabe. Ausserdem versuchen wir, Wohnliegenschaften zu erwerben, um sie der Spekulation zu entziehen.

MAX ZUBERBÜHLER



FOTO: WBG SCHÖNEFELD

Das Bild zeigt eines der drei erstellten Mehrfamilienhäuser der WBG «Schönefeld» in Frauenfeld.



**forsterküchen**



Schweizer Qualität aus der Arbonia - Forster - Gruppe.

**Hermann Forster AG**, Unternehmensbereich Küchen, 9320 Arbon, Tel. 071 / 47 41 41  
**Ausstellungen in:** Arbon, Binningen, Chur, Dübendorf, Ebikon, Lausanne-Prilly, Locarno, Schaffhausen