

# Über den Dächern von St. Gallen : GBS Gemeinnützige Baugenossenschaft St. Gallen baut ehemaliges Duchgangsheim um

Autor(en): **Krucker, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **85 (2010)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-170331>

## **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.



Dank dem neuen Erschliessungsturm mit Lift konnte anstelle der bisherigen Treppenhäuser mehr Wohnraum geschaffen werden.

GBS Gemeinnützige Baugenossenschaft St. Gallen baut ehemaliges Durchgangsheim um

## Über den Dächern von St. Gallen

Mal war sie ein Arbeiterinnenheim, mal ein Durchgangszentrum für Asylsuchende. Jetzt finden sich in der über hundertjährigen Liegenschaft an der Felsenstrasse attraktive Genossenschaftswohnungen. Zu verdanken ist diese aussergewöhnliche Umnutzung der GBS Gemeinnützige Baugenossenschaft St. Gallen.

Von Daniel Krucker

In den 1990er-Jahren unterstützte die Stadt St. Gallen den gemeinnützigen Wohnungsbau mit zwölf Millionen Franken. Die Stadt kaufte Liegenschaften, die sie Baugenossenschaften im Baurecht abtrat. Aus dem 12-Millionen-Kredit verbilligte sie die Mieten einkommenschwächerer Haushalte in diesen Häusern. Jürg Diggelmann, ehemaliges Mitglied des St. Galler Stadtpar-

aments, überzeugte die Idee dieser Fördermassnahme. Gemeinsam mit Bekannten gründete er deshalb 1996 die GBS, der er als Präsident vorsteht. Die Nichtmitgliedergenosenschaft übernahm drei ältere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohnungen. Das Ziel, weiter zu wachsen, liess sich allerdings nicht so leicht in die Tat umsetzen. Verschiedene Projekte verfolgte die Ge-

nossenschaft wegen zu grosser Kostenrisiken nicht weiter.

### Hart an der finanziellen Grenze

Doch eines Tages erfuhr Jürg Diggelmann von der Schliessung der Asylbewerberunterkunft an der Felsenstrasse. Diese war in einem Doppelmehrfamilienhaus mit Baujahr 1902 untergebracht, an erhöhter Lage mit herrlicher Sicht auf die Altstadt. Für diese Liegenschaft suchte die Stadt eine neue Eigentümerin und eröffnete deshalb ein ordentliches Bewerbungsverfahren. Allein wegen ihrer attraktiven Lage waren die beiden Häuser sehr begehrt. Die junge Genossenschaft stiess deshalb an ihre finanziellen Grenzen. Doch schliesslich machte unter anderem die Restfinanzierung durch den Solidaritätsfonds des SVW den Erwerb möglich. >



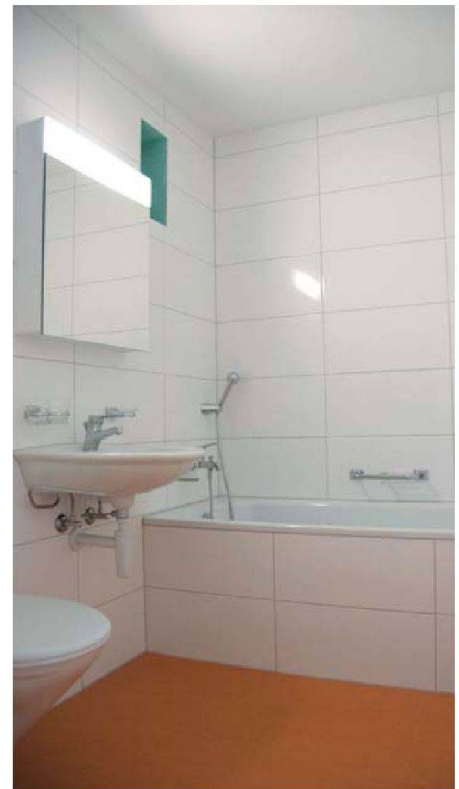
Einblick in eine Dachwohnung mit geschliffenem Betonboden.



Der Fischgratparkett im Wohnbereich reicht bis an die Küchenzeile heran.



Panoramablick von einer der oberen Wohnungen.



Der Bodenbelag setzt einen Farbtupfer.

Die beiden zusammengebauten Mehrfamilienhäuser – einst dienten sie auch als Frauenheim – befanden sich bei der Übernahme durch die GBS in einem ziemlich abgenutzten Zustand. Zudem gab es wegen der früheren Nutzungen keine eigentlichen Wohnungen mehr. Das Architekturbüro B2 stand deshalb vor der Aufgabe, die Wohneinheiten neu zu kreieren. Von der alten Bausubstanz wollte die Genossenschaft so viel wie möglich erhalten. Denn es gab schönen Parkett, alte Einbauschränke und sogar gusseiserne Heizkörper, die dann aber aus ökologischen Gründen doch ersetzt werden mussten.

**Mehr Raum statt Treppenhäuser**

Der überwiegende Teil der Mittel für die Umnutzungs- und Renovationsarbeiten mussten für den Innenausbau aufgewendet werden. Die Backsteinfassade erfuhr – neben der Fenstererneuerung – lediglich eine Auffrischung. Weil die beiden Häuser als autonom bewohnbare Objekte dienten, verfügte jedes über ein eigenes Treppenhaus. Um möglichst viel Raum für neue Wohnungen zu gewinnen, liess die Genossenschaft beide Treppenhäuser entfernen. Die Erschliessung geschieht neu über einen Aussenturm, dessen Plattformen gleichzeitig als private Aussenräume dienen. Er umfasst eine Liftanlage, wodurch die meisten Wohnungen auch für Behinderte zugänglich sind.

Insgesamt sind zehn Wohnungen (sieben 4½-Zimmer-Wohnungen und drei 3½-Zimmer-Wohnungen) entstanden. Die Dachgeschosswohnungen, die aus denkmalpflegerischen Gründen keinen Zugang zu einem privaten Aussenbereich haben, verfügen dafür über ein zusätzliches Atelierzimmer, das sie praktisch zu Maisonetten macht. Dank eines grossen Oberlichtes, das sich auch öffnen lässt, sind die Zimmer vielfältig nutzbar.

**Wohnungsmarkt berücksichtigt**

Leider konnten nicht alle Parkettböden erhalten werden. Holz findet man nur im Wohnbereich und in einem der Schlafzimmer. In den übrigen Zimmern entschied sich die Genossenschaft für einen strapazierfähigen Filzbelag und farbigen Linol für Gang sowie Nasszellen. Als Plus auf dem Vermietermarkt bezeichnet Jürg Diggelmann den Waschturm, über den jede Wohnung verfügt.

Energetisch gehört die Felsenstrasse nicht zu den herausragenden Beispielen. Das weiss auch der Präsident. Eine energetische Top-Sanierung hätte die Mieten zu sehr verteuert und die Genossenschaft wäre damit auf dem lokalen Wohnungsmarkt ein zu grosses Risiko eingegangen. St. Gallen sei nicht Zürich, wo einem praktisch jede Wohnung aus den Händen gerissen werde. Hier gelte für jeden Vermieter: Preis und Leistung müssen stimmen. Die Felsenstrasse erfüllt

diese Anforderung zweifellos. Die Mieterinnen und Mieter wohnen in einem Altbau mit viel Charme, und das erst noch mit Weitblick und an absolut zentraler Lage.



**Baudaten**

**Bauträger:**  
GBS Gemeinnützige Baugenossenschaft St. Gallen

**Architekt:**  
B2 Architektur GmbH, Zürich

**Unternehmen (Auswahl):**  
Stutz AG, St. Gallen (Baumeisterarbeiten)  
Forster Küchen- und Kühltechnik AG, Arbon (Küchen)  
Schuster & Co. AG, St. Gallen (Bodenbeläge)  
Elektro Binder & Co. AG, St. Gallen (Elektroinstallationen)  
Guhl AG, St. Gallen (Sanitärinstallationen)  
Schmid Fenstermanufaktur, Lustmühle (Fenster)

**Umfang:**  
10 Wohnungen

**Baukosten:**  
3,1 Mio. CHF

**Mietzinse:**  
3½-Zimmer-Wohnungen (98 m²):  
1690 CHF plus 200 CHF NK  
4½-Zimmer-Wohnungen (ca. 100 m²):  
1610–1690 CHF plus 200 CHF NK