

Mehr Vielfalt ist nötig

Autor(en): **Hornung, René**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2021)**

Heft 4: **Sicherheit**

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-977384>

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.



Die Stadt St. Gallen braucht mehr Wohnungen, die den heutigen Bedürfnissen entsprechen (Bild: Gottfried-Keller-Strasse).

Die neue Wohnraumstrategie der Stadt St. Gallen setzt auf Genossenschaften

Mehr Vielfalt ist nötig

In der Stadt St. Gallen dominierten die konventionellen Wohnungen, stellt die im letzten Herbst publizierte Wohnraumstrategie fest. Mehr Abwechslung sei gefragt. Auch deshalb soll der genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert werden.

Von René Hornung

Mehr Wohnungen für die unterschiedlichen Formen des Zusammenlebens, mehr flexibel nutzbare Wohnungen, mehr Genossenschaftswohnungen – die Forderungen der Stadtsgaller Wohnraumstrategie entsprechen dem Zeitgeist und sind sozial fortschrittlich. Statt bloss konventionelle Wohnungsschnitte zu bauen, sollten Investoren vermehrt auf die sich ändernden Lebensumstände Rücksicht nehmen. Es brauche neue Grundrisse – diese fehlten in St. Gallen. Als einer der Gründe für die-

ses Defizit wird der in der Ostschweiz eher schwache gemeinnützige Wohnungsbau gesehen. Denn gerade von den Gemeinnützigen gehen oft innovative Ideen aus, wie das Beispiel Zürich zeigt.

Wohnungsangebot verhindert Wachstum

«Erfindungsreiche» Grundrisse zu bauen, bleibt allerdings für einen Investor in einer Region mit einer hohen Leerwohnungsziffer ein Wagnis. In



Bilder: Stadt St. Gallen

Nachwuchs kommt, ziehen viele junge Familien weg – nicht wegen der hohen Mieten, sondern weil es zu wenig grosse Wohnungen an geeigneten Lagen gibt. Darüber hinaus fehle es an Angeboten fürs Wohnen im Alter sowie fürs Mehrgenerationenwohnen, und selbst das urbane Wohnen sei schlecht abgedeckt.

Um Verbesserungen zu erreichen, will die Stadt St. Gallen Wohnbauträger fördern, die solche Angebote bereitstellen. Erwähnt sind neben den gemeinnützigen Bauträgern auch «Mieterinnen- und Mietergenossenschaften und in ähnlichen Rechtsformen organisierte Trägerschaften, die ihre Wohnliegenschaften selbst nutzen und innovative Wohnformen fördern». Explizit genannt sind auch Initiativen, die aus der Bevölkerung heraus entstehen (siehe Box zum Projekt Ruckhalde). Solche Bauträger sind allerdings auf Unterstützung angewiesen, denn – so heisst es in der Strategie – «deren Möglichkeiten, ihre Vorhaben zu realisieren, scheitern oft entweder am fehlenden Zugang zu Objekten oder Arealen oder an der Finanzierung».

Stadt wird aktiv

Deshalb soll unter anderem das seit 2013 bestehende Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus angepasst werden. Die Stadtregierung will mit einer höheren Finanzkompetenz aktiver am Wohnungsmarkt auftreten. Im nationalen Vergleich besitzt die Stadt St. Gallen nur wenige Wohnungen: lediglich 1,5 Prozent des Gesamtbestandes. In den nächsten zehn Jahren soll dieser um zehn Prozent gesteigert werden. Diese Forderungen aus der Wohnraumstrategie werden allerdings erst angepackt, wenn Ende 2021 auch eine Liegenschaftsstrategie vorliegt.

Neben Geld brauche es auch Beratung, vor allem mit Blick auf den Erneuerungsbedarf. Bereits operativ ist das breit aufgestellte «Wohnnetz St. Gallen» – eine Plattform und Koordinationsstelle unter der Leitung der Stadtplanung. «Wir möchten nach der ersten virtuellen Startsituation bald auch konkrete Beispiele vor Ort diskutieren», sagt Stadtplaner Florian Kessler. Das «Wohnnetz» umfasst gemeinnützige und kommerzielle Investoren, Vermieter- und Mieterorganisationen, Liegenschaftsverwaltungen, aber auch Architekten und Banken. Schon lange wird der Dialog mit aktiven Investoren gepflegt. So will die Stadtplanung mithelfen, dass am richtigen Ort die richtigen Wohnungen gebaut werden, die im optimalen Fall auch ein Quartier weiterbringen.

der Stadt St. Gallen liegt der Leerstand bei rund 3 Prozent. Über 1300 Wohnungen sind auf den einschlägigen Internetportalen ausgeschrieben. Und weil die kommerziellen Investoren behaupten, «experimentelle» Wohnungsgrundrisse seien schwierig zu vermieten, bauen sie in der Mehrzahl konventionell.

Die Qualität dieses Angebots reiche aber nicht mehr, um die angestrebte Zahl von 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu erreichen. Seit Jahren pendelt die Zahl um die 80 000. Die Stagnation habe ihre Ursache auch im Wohnungsangebot, stellt die im vergangenen Herbst publizierte und aufwendig erarbeitete Wohnraumstrategie fest. Sie basiert auf vier Studien, zwei Befragungen sowie partizipativen Workshops. Ein umfangreicher Massnahmenkatalog zeigt Handlungsfelder auf.

Genossenschaften und Mieterinitiativen fördern

Da geht es zum einen um mehr Familienwohnungen. Noch würden zu viele Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut. Die eignen sich zwar für junge Erwachsene, doch sobald

Heftige Kritik und viel Lob

Gar nicht zufrieden mit der Ausrichtung der Wohnraumstrategie ist der Hauseigentümerverband. Er kritisiert das «kollektivistische



Die Baugenossenschaften besitzen in der Stadt St. Gallen einen Marktanteil von neun Prozent. Die experimentelle Siedlung Remishueb aus den 1990er-Jahren (links) ist das wohl prominenteste Beispiel. Mit der Überbauung Sturzenegg (Wohnbaugenossenschaft St. Gallen) ist jüngst eine weitere Vorzeigesiedlung hinzugekommen.

Projekt «Ruckhalde» würde alle Kriterien erfüllen



Bild: IG Ruckhalde

Wenn es nach der «IG Ruckhalde» geht, wird am Hang nördlich des Bahnhofs eine autoarme Genossenschaftssiedlung entstehen.

In St. Gallen haben die gemeinnützigen Bauträger bisher nur einen eher bescheidenen Anteil von rund neun Prozent am Wohnungsbau. Das erklärt sich auch daraus, dass die Mieten in der grössten Stadt der Ostschweiz nicht derart überteuert sind wie andersorts. Doch es gibt ein aktuelles Projekt für eine Überbauung mit gemeinnützigen Bauträgern. Die Initiative kam im Sommer 2019 aus einer kleinen privaten Gruppe von Familien, der «IG Ruckhalde». Ihr Vorschlag: den Nordhang westlich des Bahnhofs, die «Ruckhalde», mit einer autoarmen Siedlung mit rund 400 Wohnungen zu überbauen.

Diesen Hang hoch schlängelte sich bis in den Herbst 2018 die Appenzeller Bahn Richtung Teufen, Gais und Appenzell. Inzwischen fährt sie durch einen Tunnel, und das zentrumsnahe Areal würde sich für eine Wohnüberbauung gut eignen. Die «IG Ruckhalde» schlägt einen Planungsprozess vor, der sich an den Bedürfnissen künftiger Bewohne-

rinnen und Bewohner orientiert, «damit nicht eine weitere konventionelle Renditeüberbauung entsteht». Dazu hat sie ein ausführliches Konzept vorgelegt. Vorbilder sind das Zürcher Hunziker-Areal, die Erlenmatt in Basel oder das Viererfeld in Bern.

Jacques-Michel Conrad, der Geschäftsführer des Regionalverbandes Ostschweiz von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, hat Kontakt mit den Initianten und betont: «Sie rennen bei uns offene Türen ein.» Klar sei, dass die lokalen Baugenossenschaften für ein solches Projekt ihre Kräfte bündeln müssten. Und offen ist für ihn, wie rasch das Areal bebaut werden soll. Auch die Stadt St. Gallen signalisierte Gesprächsbereitschaft und erwähnt in der Wohnraumstrategie solche Initiativen ausdrücklich. Allerdings interessieren sich auch kommerzielle Investoren, Generalunternehmen und Banken für das Areal. Ein Jahr nach der Präsentation der Pläne der «IG Ruckhalde» fand sich denn auch eine zweite Gruppe aus Kreisen des Hauseigentümerverbandes zusammen, die «IG Zukunft Ruckhalde». Sie nimmt zahlreiche Anregungen des ursprünglichen Vorschlags auf, will aber von einer Mitsprache künftiger Bewohner im Planungsprozess nichts wissen und schreibt, ein solch grosses Projekt nur mit gemeinnützigen Bauträgern zu realisieren, würde zu einem «Renditeversagen» führen.

Dogma» und schreibt von einer «fatalen Fehlentwicklung». Die Strategie verdränge private Anbieter geradezu aus dem Markt. Der Verband sieht hier den «Aufakt zur Verstaatlichung des städtischen Wohnens». Gemeinnützige Bauträger zu bevorzugen, bringe nichts, denn die Erfahrungen der letzten Jahre hätten gezeigt, dass diese «trotz üppiger Fördermittel» nicht aktiv werden. Angegriffen wird auch die Stadt, denn ihre vernachlässigten Liegenschaften seien mitschuldig an der hohen Leerwohnungsziffer. Der Hauseigentümerverband kündigte an, er werde die Finanzierung der in der Wohnraumstrategie vorgesehenen Massnahmen bekämpfen.

Ganz anders sieht das der Regionalverband Ostschweiz von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Der Geschäftsführer Jacques-Michel Conrad begrüsst die Ziele der Strategie ausdrücklich. Man spüre die Bereitschaft der Stadt, sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu engagieren. «Die Ziele sind mutig und richtig. Wir hoffen auf eine rasche Umsetzung», kommentiert er. Die Erhöhung der Finanzkompetenz des Stadtrates für den Erwerb von Liegenschaften sei überfällig. Conrad betont, die gemeinnützigen Wohnbauträger seien parat. Noch aber seien die Bodenpreise einfach zu hoch. Zwar wollten die grösseren unter den lokalen Genossenschaften wachsen, aber es fehle im Moment an Grundstücken. Conrad setzt deshalb auf die Partnerschaft Stadt/Gemeinnützige. Wenn nun eine aktivere Bodenpolitik möglich werde, sei dies ein wichtiger Baustein zur erfolgreichen Umsetzung der Wohnraumstrategie. ■

Die Wohnraumstrategie und weitere Dokumente zum Wohnen in der Stadt St. Gallen sind auf www.stadt.sg.ch verfügbar.