

Neue Wohnformen braucht die Stadt

Das St. Gallen, das alternativ wohnen will, mischt sich in die Überbauung der Ruckhalde ein. Dafür wurde ein Verein gegründet.

Reto Voneschen

In St. Gallen wurden im vergangenen Jahrzehnt grosse Überbauungen entweder von der öffentlichen Hand oder von privaten und institutionellen Bauherren verwirklicht. Ein zentraler Faktor für die Planung war natürlich fast immer die Renditeerwartung privater oder institutioneller Investoren. Das heisst, gebaut wurde und wird, was am Markt sicher ankommt und gute Renditen verspricht. In den vergangenen Jahren kamen gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, die aufgrund ihrer Ausrichtung anders planen und bauen können, bei grösseren Projekten in der Stadt St. Gallen kaum zum Zug.

Schwierige Suche nach Bauland für alternative Wohnprojekte

Eine Auswirkung dieser Entwicklung ist, dass es in St. Gallen heute kaum Angebote an alternativen Wohnformen gibt. Ansätze wie beispielsweise die Remishueb oder Solinsieme haben keine Nachahmer gefunden. Nicht zuletzt mangels geeigneten Baulandes: Bauträger, die bewusst günstig und mit reduzierter Ausnutzung bauen wollen, bewegen sich innerhalb enger Limiten, was die Baulandpreise betrifft, die sie guten Gewissens bezahlen können. Am Schluss muss nämlich auch bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft die Rechnung aufgehen.

Jetzt steht die Stadt St. Gallen vor der Überbauung einer grossen Landreserve. Das Stadtparlament hat die ganze Ruckhalde zwischen Oberstrasse und Riethüsli Ende April der Wohnzone 4 zugeteilt. Die Bewilligung des Kantons für die Einzonungen steht noch aus. Der grosse Teil des Lands, das erst mit der Eröffnung des Ruckhaldetunnels der Appenzeller Bahnen im Herbst 2018 überbaubar wurde, gehört der Stadt St. Gallen. Der Rest steht im Eigentum eines lokalen Immobilienunternehmens, das sich verpflichtet hat, bei der Arealentwicklung durch die Stadt mitzuwirken.

IG Ruckhalde will beim Bauprojekt mitreden

Was an der Ruckhalde baulich geschehen wird, ist offen. Im Urteil der Stadtplanung ist das knapp 5,5 Hektaren grosse Gebiet für eine Wohnüberbauung mittlerer bis hoher Dichte geeignet. Die Stadt will das Gebiet jetzt so entwickeln, dass es bald einmal überbaut werden kann. Und dabei will das



Blick an die Ruckhalde mit dem Nordportal des Eisenbahntunnels und den Familiengärten.

Bild: Ralph Ribl (8. August 2019)

St. Gallen, das sich alternative Wohnformen wünscht, aktiv mitmischen. Das ist ungewohnt: Normalerweise entscheiden Investoren und Bauträger allein, was auf so einem Areal geschieht. In dem Fall will eine Gruppe aber die

Tatsache nutzen, dass ein wesentlicher Teil des Landes der Stadt gehört: Sie will, dass gemeinnützige Wohnbauträger alternative, gemeinschaftliche Wohnmodelle mit erschwinglichen Mietpreisen realisieren können.

Gestern Montag stellte die IG Ruckhalde sich und ihre Ziele den lokalen Medien vor. Zum Projektteam gehören Lichtgestalter Marc Dietrich, Architektin Christine Egli, SP-Stadtparteipräsident Peter Olibet und «Saiten»-Co-Verlagsleiter Philip Stuber. Allen sei gemeinsam, dass sie sich für eine nachhaltige Stadtentwicklung und alternative Wohnformen interessierten, aber keine wirtschaftlichen Eigeninteressen an der Überbauung der Ruckhalde hätten, hiess es. Die IG wurde im Sommer als Verein gegründet, der offen ist für alle, die die Ziele mittragen.

Die IG will im Planungs- und Bauprozess für die Ruckhalde die «Zivilgesellschaft» und damit das Interesse der Öffentlichkeit an einer nachhaltigen Wohnüberbauung vertreten. Sie fordert für Planung und Verwirklichung des Projekts die Gründung einer Dachorganisation, in der die Stadt, die Bauträger und die IG Einsitz nehmen sollen. Diese Organisation soll die Mitwirkung der Bevölkerung, den Dialog mit Planern und Architekten sowie die Baukoordination übernehmen. Die IG hat klare Vorstellungen, welche Anforderungen die Überbauung der Ruckhalde erfüllen soll (siehe Text unten).

Bauland an der Ruckhalde



Quelle: StepMap, 123map – Daten: Openstreetmap, Lizenz Odbl 1.0/Karte: sbu

Kommentar

Die Stadt hat einen Trend verschlafen

St. Gallen ist definitiv kein Hotspot für alternative Wohnformen. Gemeinschaftliches Wohnen ist kaum über die Pioniersätze in der Remishueb oder im Projekt Solinsieme hinaus gekommen. Trumpf sind konventionelle Überbauungen mit grosszügigen Wohnflächen, vielen unterirdischen Parkplätzen sowie minimalen Frei-, Grün- und Gemeinschaftsflächen. Sie sprechen etwa jene Gutverdienenden an, die sich am liebsten in ihre direkt von der Tiefgarage aus erreichbaren vier Wände zurückziehen wollen.

Der Ruckhaldehang zwischen Oberstrasse und Riethüsli bietet viel Potenzial für jede Art des Wohnens. Egal, nach welchem Muster gebaut wird, hier wird zwischen Tschudiwies und Riethüsli ein neues Quartier entstehen. Die Tatsache, dass sich für die Überbauung des Hangs nicht nur Pensionskassen oder Immobilienunternehmen interessieren, ist daher keine Überraschung. Überraschend ist nur, wie lange es gedauert hat, bis das St. Gallen, das anders wohnen will, sich politisch organisiert hat und mit Forderungen für ein konkretes Gebiet an die Öffentlichkeit tritt.

Zu den Personen, die so wohnen wollen, zählen nicht mehr nur Aussteiger. Alternative Wohnmodelle sind ein Trend, der eine wachsende Gruppe anspricht. Dazu zählen junge Familien genauso wie gut verdienende Singles und Pärchen. Wohnraum für Individualisten bietet St. Gallen in vielerlei Formen. Angebote für gemeinschaftliches Wohnen fehlen. Es ist richtig, wenn jetzt solche Modelle zum Zug kommen. Die Ruckhalde eignet sich für eine überfällige Korrektur der städtischen Wohnpolitik.



Reto Voneschen
reto.voneschen@tagblatt.ch

Bewohner der Ruckhalde sollen aufs eigene Auto verzichten

Ehrgeizige Ziele Für die IG Ruckhalde setzt die Überbauung des Hangs die Entwicklung des Tschudiwies-Quartiers fort. Dieses sei vielfältig und lebendig – und das müsse die Ruckhalde

als erstes gemeinschaftlich von Stadt, Bauträgern und «Zivilgesellschaft» entwickeltes Quartier ebenfalls werden, hiess es an der Medienorientierung vom Montag. Eine Voraussetzung dafür soll sein, dass die Ruckhalde nicht von einer einzigen Trägerschaft überbaut wird. Vielmehr sollen sich unterschiedliche gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften auf den einzelnen Baufeldern betätigen können.

Bauträger müssen sich zur Kostenmiete verpflichten

Die Vorgaben der IG für das Projekt sind ehrgeizig und teils auch restriktiv. Grundsätzlich sollen nur gemeinnützige Bauträger zum Zug kommen, die sich dem Prinzip der Kostenmiete nach Zürcher Modell verpflichten. Damit

will die IG sicherstellen, dass der Wohnraum an der Ruckhalde «bezahlbar» ist und bleibt, weil Renditeerwartungen von Investoren bei der Mietpreisgestaltung keine Rolle spielen. Zudem sollen Gefässe zur Verbilligung von Wohnraum in der neuen Überbauung ausgeschöpft werden. Ebenfalls auf die Kosten drücken sollen reduzierte private Wohnflächen, kostengünstige Ausbaustandards und tiefe Nebenkosten dank hoher Energieeffizienz.

Die Ruckhalde soll zudem ein nachbarschaftliches Quartier werden, das Raum für alle bietet. Statt höchstmöglicher Individualität soll die Neubau-Siedlung auf gemeinschaftliches, gut durchmischtes Wohnen und soziale Kontakte der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander ausgerichtet

werden. Ebenfalls gefördert werden sollen Arbeitsplätze im Neubauquartier. Zudem soll es gezielt Freiräume für Kinder und Familien geben. Und für die heutigen Familiengärtner wichtig: Es soll am Hang weiterhin möglich sein, gemeinsam zu gärtneren.

Vielfältige Architektur und reduzierte private Wohnfläche

Die Architektur an der Ruckhalde, so ein weiteres Anliegen der IG, soll «haltung zeigen» und auffallen. Dabei soll der Einbezug diverser Planungs- und Architekturbüros der Vielfalt Vorschub leisten. Grundrisse und Wohnungsgrössen sollen möglichst flexibel sein. Zudem soll der Aussenraum – wie etwa jener ums Schulhaus Tschudiwies – sorgfältig und auch mit Rücksicht auf

die Natur gestaltet werden. Die privaten Wohnflächen sollen mit gut 37 Quadratmeter pro Kopf (städtischer Durchschnitt: 47 Quadratmeter) bewusst knapp gehalten werden.

Der IG Ruckhalde schwebt eine autoarme Siedlung vor. Die rund 1500 Mieter der rund 400 Wohneinheiten sollen grundsätzlich kein Privatauto besitzen. Vorgesehen sind 90 Parkplätze für Bewohner, die aufs Auto angewiesen sind, sowie 25 Besucher-Parkplätze. Dafür möchte die IG ein Carsharing-System, Veloabstellplätze, ein dichtes Fusswegnetz sowie eine Bahnhaltestelle am Nordeingang des Ruckhaldetunnels. (vrr)

Hinweis
www.ruckhalde.ch

ANZEIGE

Hausmesse
Heute,
24. September 2019
16 Uhr - 20 Uhr

hp müller
www.muellerschreinerei.ch
www.azado.ch