

Vier Wände für ein Halleluja

Die neue Wohnraumstrategie des Stadtrats soll St. Gallen zu qualitativem Wachstum verhelfen. Die wichtigsten Fragen und Antworten.

Luca Ghiselli

Die Einwohnerzahl der Stadt St. Gallen stagniert. Nachdem sie in den Jahren 2015 bis 2017 sogar rückläufig war, hat sie sich mittlerweile bei rund 80 000 Personen eingependelt. Im kommenden Jahrzehnt soll St. Gallen aber wieder wachsen: 100 000 Einwohnerinnen und Einwohner sollen es bis in zehn Jahren werden, so sieht es die Vision des Stadtrats für 2030 vor. Gleichzeitig mit den gesellschaftlichen Veränderungen wandeln sich die Wohnbedürfnisse. Was braucht es also, damit die Stadt wächst und das Wohnangebot gleichzeitig für ihre Bewohner attraktiver wird? Diese Frage steht im Zentrum der Wohnraumstrategie, die Baudirektorin Maria Pappa und Stadtplaner Florian Kessler am Montag den Medien präsentiert haben. Das Strategiepapier fusst auf vier Studien, zwei Befragungen sowie partizipativen Workshops. Sie umfasst sechs Handlungsfelder, 14 Ziele und 27 Massnahmen.

Welche Wohnungen fehlen in St. Gallen?

In der Stadt St. Gallen wohnen prozentual deutlich weniger Familien als in anderen Ostschweizer Zentren. Vor allem Personen im Alter zwischen 31 und 40 Jahren und Kinder ziehen gemäss einer Studie der Forschungsstelle Sotomo in die Agglomeration oder andere städtische Gebiete. Die Schlussfolgerung: Es fehlt an attraktivem Wohnraum für junge Familien. Hier setzt die Strategie mit einer ganzen Reihe an Zielen und Massnahmen an. Es soll ein «familienorientierter Wohnungsmix» mit über drei Zimmern in Sondernutzungsplänen festgelegt werden. Die Stadt selbst will die Familienfreundlichkeit bei den Bauherren einfordern und an geeigneten Lagen auch Land für den Bau familienfreundlicher Wohnungen abgeben.

Gibt es zu viele konventionelle Wohnungen?

Ja. Zwar verfügt die Stadt St. Gallen vergleichsweise über einen hohen Anteil Einfamilienhäuser. Das Wohnungsangebot auf Stadtgebiet ist aber insgesamt zu wenig divers. Oder anders gesagt: Es werden zu viele Wohnungen mit durchschnittlichen Grössen gebaut. Hingegen fehlen Leuchtturmprojekte, die auch innovative Wohnformen fördern oder auf individuelle Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Hat es zu wenig Wohnraum für junge Erwachsene?

Nein. Wie Maria Pappa an der Medienorientierung sagte, habe man hier ein Defizit erwartet. Die Sotomo-Studie habe aber ergeben, dass in St. Gallen überdurchschnittlich viele Personen im Alter zwischen 20 und 29 Jahren leben. Trotzdem will der Stadtrat auch in diesem Alterssegment nicht untätig bleiben. Konkret soll gemeinsam mit Bildungsinstitutionen geeigneter Wohnraum geprüft und Land im Baurecht abgegeben werden, um bei Bedarf mehr Wohnraum für Junge zu erstellen. Ausserdem sollen Wohnungen im Eigentum der Stadt künftig vorzugsweise an Junge vermietet werden.

Verfügt die Stadt über zu wenig günstigen Wohnraum?

Nein. Im Vergleich mit anderen Städten verfügt St. Gallen über genügend preisgünstige Wohnungen. Die durchschnittliche Bruttojahresmiete ist vergleichsweise tief. In der Wohnraumstrategie ist dennoch festgehalten, dass



Alt, neu, klein, gross: Damit die Stadt wachsen kann, braucht es einen vielfältigeren Wohnungsmarkt.

Bild: Benjamin Manser

Kommentar

Am Schluss zählen nur die konkreten Resultate

St. Gallen hat für eine neue Wohnraumstrategie bienenfleissig einen grossen Papierberg aufgehäuft. Nicht weniger als vier Studien, zwei Befragungen und drei Workshops sind eingeflossen. Kein Aspekt zum Wohnen wurde nicht unter die Lupe genommen. Die Wohnraumstrategie ist eine riesige, detailversessene Auslegeordnung über einen immerhin zentralen Teil des Stadtlebens.

Die Resultate des Papiers sind nicht für alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt schmeichelhaft. In St. Gallen dominiere ein traditionelles Wohnangebot, das heutigen Bedürfnissen nicht mehr entspreche, heisst es. Was den Schluss zulässt, dass es offensichtlich Probleme gibt, die der oft gepriesene, freie Immobilienmarkt nicht automatisch löst. Hier wird sich die Stadtpolitik rechts der Mitte bewegen müssen, wenn sich etwas verbessern soll. Der Stand der Dinge zeigt, dass es Eingriffe und zusätzliche Anreize braucht, um etwa innovative

Projekte wie Mehrgenerationen- oder gemeinschaftliches Wohnen zu fördern.

Gemäss Wohnraumstrategie ist es andererseits schwierig, Wohnungen zu vermieten, die vor 1980 entstanden sind. Verschärft werden die Probleme, wenn alte Häuser mit nicht mehr zeitgemässen Grundrissen an ungünstigen Orten stehen, etwa an viel befahrenen Strassen. Solche Wohnungen gibt es in St. Gallen viele. Da Verbesserungen zu erreichen, dürfte nicht einfach werden. Soll das Wohnangebot nachhaltig verbessert werden, ist die Stadt auf jeden Fall darauf angewiesen, dass Hauseigentümer investieren (oder an jemanden verkaufen, der investieren will). Das heisst links der politischen Mitte: Nur mit Wohnbaugenossenschaften und innovativen Projekten lassen sich unsere Wohnprobleme nicht lösen. Die Stadt ist auf private Investoren angewiesen. Was nichts Neues ist: Es gibt schon heute grosse und kleine

Vermieter, die einen guten bis sehr guten Job machen.

Die Wohnraumstrategie ist nur ein erster Schritt zur Lösung von Wohn- und Wachstumsproblemen. Wenn der Stadtrat seine Vision der 100 000-Einwohner-Stadt bis 2030 tatsächlich umsetzen will, müssen Erkenntnisse aus dem Papier rasch verwirklicht werden: Der Theorie müssen Taten folgen, etwa mit Projekten an der Ruckhalde. Stadtrat und Verwaltung sollten sich aus Eigeninteresse hinter die Aufgabe klemmen. Sie werden nicht an frommen Wünschen im Konzept gemessen, sondern an dem, was sich beim Wohnen in nützlicher Frist konkret zum Positiven ändert.



Reto Voneschen
reto.voneschen@tagblatt.ch

sich die Stadt für eine «sozialverträgliche» Umsetzung der Wohnbauentwicklung einsetzt. Heisst konkret: Der Bestand an günstigen Wohnungen wird überprüft, genauso wie Unterstützungsmittel für benachteiligte Bevölkerungsgruppen.

Will die Stadt mehr Wohnungen bauen und kaufen?

Ja. Ziel des Stadtrats ist es, beim Parlament einen Rahmenkredit abzuholen, um bis 2030 zehn Prozent neue stadteigene Wohnungen zu bauen oder zu kaufen und so eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Die Liegenschaftstrategie, die bis Ende 2021 vorliegen soll, legt die Höhe des Rahmenkredits fest. Ausserdem sieht die Strategie vor, dass die Limite für den Liegenschaftenerwerb durch den Stadtrat nach oben angepasst wird. Derzeit liegt sie bei Grundstücken des Finanzvermögens bei 500 000 Franken, mit Zustimmung der Baukommission bei maximal sechs Millionen Franken. Diese Absicht stellt einen Kurswechsel dar. Im nationalen Vergleich besitzt die Stadt St. Gallen nur sehr wenige Wohnungen – 649 Stück oder 1,5 Prozent des Gesamtbestandes von 42 625 Wohnungen und 1210 Einfamilienhäusern.

Will die Stadt innovative Wohnformen fördern?

Ja, und zwar stark. Gerade weil Studien ergeben haben, dass die Stadt St. Gallen über zu viele konventionelle Wohnungen verfügt, sollen alternative Siedlungen in den kommenden Jahren aktiv vorangetrieben werden. Die Stadt setzt sich zum Ziel, bis 2030 auf dafür geeignetem Bauland je ein Projekt für Wohnen im Alter, Mehrgenerationenwohnen und Urbanes Wohnen zu realisieren – entweder als Bauherrin oder gemeinsam mit privaten Partnern. Gerade die geplante Überbauung an der Ruckhalde würde sich dafür anbieten – eine Interessensgemeinschaft hat einen ähnlichen Vorschlag bereits vor über einem Jahr präsentiert. Maria Pappa sagt dazu: «Wir können uns sehr gut vorstellen, dort alternative Wohnformen zu ermöglichen.» Darüber hinaus will der Stadtrat, dass auch in bestehenden Siedlungen die Grundlagen für diese Wohnformen geschaffen werden.

Was hat die Stadt in den Quartieren vor?

Im Rahmen einer Studie wurden für zwölf Quartiere sogenannte Profile erstellt und nach Faktoren wie Urbanität, Demografie, Sozialstatus und Wohnverhältnisse bewertet. Dabei zeigt sich: Die Quartiere haben alle ihren eigenständigen Charakter und weisen im Mittel hohe Erholungsqualitäten mit viel Freiraum auf. Die Stadt will die Wohnqualität in den Quartieren gemäss ihrer Strategie weiter stärken. So sollen Strategien und Massnahmen erarbeitet werden, um die Quartierkerne zu stärken. Belastete Wohnlagen sollen von Lärm und Schadstoffen entlastet, Grün- und Freiräume hingegen ausgebaut werden. Zudem sollen die Stadtquartiere durch eine grössere Vielfalt an Wohnangeboten stärker durchmisch werden.

Wie teuer ist die neue Wohnraumstrategie?

Die Erarbeitung der neuen Wohnraumstrategie hat laut Stadträtin Maria Pappa 265 000 Franken gekostet. Die Kosten für die Umsetzung der darin verankerten Massnahmen in den nächsten fünf Jahren betragen nochmals 132 000 Franken.