

Was bedeutet die neue Wohnraumstrategie für die Weiterentwicklung des Quartiers Ruckhalde-Tschudiwies?

Eine Einordnung der städtischen Wohnraumstrategie
aus Sicht der IG Ruckhalde

Einleitung

Die IG Ruckhalde hat im vergangenen Jahr sechs Leitlinien entwickelt, die für die Weiterentwicklung des Quartier Ruckhalde-Tschudiwies von zentraler Bedeutung sind.

Die Wohnraumstrategie, die der Stadtrat verabschiedet hat, macht Aussagen zur zukünftigen Ausrichtung der städtischen (Wohnraum-)Politik.

Die IG Ruckhalde hat in einem Workshop mit seinen Mitgliedern die städtische Wohnraumstrategie kritisch begutachtet und kommt zum Schluss:

Die Stossrichtung stimmt. In einigen Punkten darf die stadträtliche Strategie durchaus mutiger sein.

In dieser Einordnung gehen wir auf die einzelnen Handlungsfelder der städtischen Wohnraumstrategie¹ vom November 2020 ein.

Die Verweise zum Konzept der IG Ruckhalde beziehen sich auf Version vom September 2019.

1 Konzept der IG Ruckhalde: ruckhalde.ch/konzept-ig-ruckhalde/

2 Wohnraumstrategie Stadt St.Gallen: stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/staedtische-projekte/revision-bau--und-zonenordnung/wohnraumstrategie.html

Handlungsfeld 1³

Wohnraum bauen

Die Ruckhalde ist grösstenteils im Besitz der Stadt St.Gallen. Wir begrüssen, dass die Stadt den eigenen Boden in Zukunft nur noch im Baurecht abgeben will. Selbstredend soll das auch im Gebiet der Ruckhalde gelten. Die Stadt muss sich aktiv darum bemühen, auch die restlichen Parzellen zu erwerben. Durch diese Zukäufe und die Abgabe im Baurecht wird der Boden der Spekulation entzogen. Dies dient für die nächsten Jahrzehnte der Gesellschaft als Ganzes.

Ziel A: Innenentwicklung fördern, um mehr attraktiven Wohnraum zu schaffen

Im städtischen Raum ist die räumliche Verdichtung gegen Innen wichtig, jedoch nicht zu jedem Preis. Wir wollen in der Ruckhalde ein Quartier, das Freiräume und Begegnung zulässt⁴. Wir wollen ein Quartier, das sich stetig weiterentwickeln kann. Dazu fordern wir in der Ruckhalde Freiräume, die bewusst offen gestaltet werden und die auch von kommenden Generationen entwickelt werden können. Ein besonderes Augenmerk schenken wir der Qualität und Entwicklungsmöglichkeiten der Aussenräume. Die Anliegen der Familiengärtner*innen müssen im weiteren Prozess berücksichtigt werden.

Ziel C: Städtisches Bauland im Baurecht abgeben

Die gesamte Bauparzelle in der Ruckhalde darf ausschliesslich (und nicht wie erwähnt «grossmehrheitlich») im Baurecht und nur an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgegeben werden. Es darf nicht sein, dass private Investor*innen auf städtischem Boden eine Rendite erzielen. Über die Baurechtsverträge können die Kriterien festgelegt werden, welche Vorgaben die Bauträgerschaften erfüllen müssen.⁵

Ziel D: Erneuerung Wohnungsbestand unterstützen

Aus unserer Sicht ist es wichtig, das Quartier Ruckhalde-Tschudiwies als Gesamtheit zu betrachten. Neben der unbebauten Parzelle im Westen soll auch das dichte Quartier Tschudiwies in die Planung einbezogen werden⁶. Die Massnahmen in der städtischen Wohnraumstrategie unterstützen dieses Anliegen.

Fehlende Ziele

Keine Aussage macht die Wohnraumstrategie zu einem wichtigen Aspekt der Verdichtung. Der Wohnflächenverbrauch für einzelne Personen ist in der Stadt St.Gallen zu hoch. Gerade die Ruckhalde bietet sich an, einen massvollen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Platz zu realisieren und somit eine Innenverdichtung innerhalb der Wohneinheiten zu erreichen. Dies ist möglich, wenn gezielt gemeinsam genutzte Räume geplant und gebaut werden.

3 Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen beziehen sich auf die städtische Wohnraumstrategie (ausführliche Version, S.47ff)

4 siehe: «2.5 Ein veränderbares Quartier, das Freiräume und Begegnung» zulässt Konzept der IG Ruckhalde

5 siehe: Massnahmen 1.5 und 1.6, Wohnraumstrategie Stadt St.Gallen

6 siehe: «2.3 Ein nachbarschaftliches Quartier, das Raum für alle bietet», Konzept IG Ruckhalde

Handlungsfeld 2

Angebot schaffen

Die Wohnraumstrategie und die ihr zugrundeliegenden Studien und Befragungen geben ein gutes Bild ab, welcher Wohnraum in der Stadt St.Gallen fehlt. Die Ziele unter diesem Handlungsfeld verstellen jedoch den Blick fürs Ganze. Wir finden es falsch, in der Ruckhalde den Blick auf einzelnen Anspruchsgruppen (Junge Familien, Studierende...) zu werfen. Vielmehr soll das Quartier nicht nur als Wohnraum, sondern als Lebensraum für ganz unterschiedliche Menschen entwickelt werden. Mehrgenerationen-Wohnprojekte fördern die Durchmischung des neuen Quartiers. Arbeits-, Freizeit-, Bildungs- und Wohnangebote gilt es geschickt zu kombinieren.⁷

Ziel A: Wohnraum für junge Familien sichern und neu schaffen

Über den Sondernutzungsplan Ruckhalde bzw. die Baurechtsverträge kann die Stadt festlegen, dass auch Wohnungen für Familien gebaut werden sollen. Attraktiver Wohnraum für Familien ist rar. Hier bietet die Ruckhalde gute Möglichkeiten. Es braucht aber zwingend einen guten Mix von Wohnungen, der alle Generationen und Wohnformen miteinschliesst.

Zusätzlich braucht es genügend familienorientierte Infrastrukturen. Das momentan als Zwischennutzung verwendete Schulhaus Tschudiwies muss wiedereröffnet oder ein Neubau erstellt werden.⁸

Ziel C: Wohnraum für Personen mit individualisiertem Lebensstil schaffen

Sowohl im gewachsenen Quartier, als auch im Neubauteil sollen Mieter*innen-Genossenschaften ermöglicht werden. Die Stadt fördert mit dem Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Schaffung von neuen Genossenschaften im Gebiet der Ruckhalde-Tschudiwies.

Ziel D: Wohnraum in Gebieten mit hoher Lagegunst ermöglichen

Die Ruckhalde soll zu einem Quartier für alle werden. Jedoch nicht zu jedem Preis. So dürfen auch «gehobenere» Wohnungen an der Ruckhalde entstehen. Allerdings nur mit Kostenmiete nach «Zürcher Modell» und wenn durch geschickte Quersubventionierung gleichzeitig auch preisgünstiger Wohnraum entsteht.⁹

7 siehe: «2.3 Ein nachbarschaftliches Quartier, das Raum für alle bietet», Konzept IG Ruckhalde

8 siehe: Massnahme 2.2, Wohnraumstrategie Stadt St. Gallen

9 siehe: «2.2 Ein solidarisches Quartier, das bezahlbaren Wohnraum ermöglicht», Konzept IG Ruckhalde

Handlungsfeld 3 Innovation fördern

In diesem Handlungsfeld wird unter dem Titel «Innovation fördern» alter Wein in neuen Schläuchen verkauft. Die Innovation kommt in der städtischen Wohnraumstrategie zu kurz. Wir verweisen gerne auf die Konzepte und Ideen von «Neustart Schweiz»⁸ und insbesondere auf das Prinzip der Nachbarschaften. Es geht bei der Entwicklung der Ruckhalde darum, nicht mehr – wie vorher erwähnt – in kleinen Kategorien zu denken, sondern das Gebiet und die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner*innen ganzheitlich zu berücksichtigen. Deshalb ist es aus unserer Sicht unabdingbar, bereits den Prozess für die bauliche Entwicklung innovativ vorwärts zu treiben. Einen Vorschlag für diesen Prozess findet sich im Konzept der IG Ruckhalde.¹¹

Fehlende Ziele

Eine grosse Lücke unter dem Handlungsfeld «Innovation fördern» sind aus unserer Sicht fehlende Aussagen zur Ökologie, zur Nachhaltigkeit von Neubauten, zu neuen Bautechnologien und zur Architektur/Baukultur. Es ist schade, dass die Wohnraumstrategie hier überhaupt keine Aussagen dazu macht.¹²

10 neustartschweiz.ch/nach-hause-kommen/

11 siehe: «2.1 Ein gemeinschaftliches Quartier, das sorgfältig entwickelt wird», Konzept IG Ruckhalde

12 siehe: «2.4 Ein lebendiges Quartier, das auffällt» und «2.6 Ein nachhaltiges Quartier, das Rücksicht auf die Umwelt nimmt», Konzept IG Ruckhalde

13 siehe: «2.2 Ein solidarisches Quartier, das bezahlbaren Wohnraum ermöglicht», Konzept IG Ruckhalde

Handlungsfeld 4 Zugang ermöglichen

Oft werden Altbauquartiere aufgewertet und es kommt zu einer Gentrifizierung. Dies könnte auch dem Quartier Tschudiwies drohen. Für uns ist wichtig, dass auch Menschen mit kleinerem Budget weiterhin dort wohnen können. Die Stadt ist in der Pflicht, sowohl für den Altbau- wie auch den Neubauteil eine gute Durchmischung zu erreichen. Das Quartier Ruckhalde-Tschudiwies wird zu einem Experimentierfeld für bestehende und neue Ansätze, wie bezahlbarer Wohnraum entstehen und erhalten werden kann.¹³

Handlungsfeld 5 Quartier und Wohnumfeld stärken

Es ist erfreulich, dass die Wohnraumstrategie der Stadt in diesem Handlungsfeld den Fokus auf das ganze Quartier setzt. Gerade das Quartier Ruckhalde-Tschudiwies bietet eine grosse Chance bereits bei der Planung die Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Bewohner*innen zu berücksichtigen.

Handlungsfeld 6 Zusammenarbeit etablieren

Ein zentrales Anliegen der IG Ruckhalde ist es, dass die Ruckhalde gemeinschaftlich entwickelt wird. Dafür braucht es Gefässe und Ressourcen. Es braucht eine starke Stimme der Zivilgesellschaft in der Entwicklung der Ruckhalde. Die IG Ruckhalde wird diese Rolle übernehmen.

Wichtig erscheint uns, dass die Stadt nicht nur bedarfsbezogen informiert, wie es in der Massnahme 6.3 erwähnt wird, sondern echte Teilhabe ermöglicht. Die Stadt soll Antreiberin sein und die Bevölkerung aktiv zur Partizipation einladen.

Fazit

Die Wohnraumstrategie bietet eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung des Quartiers Ruckhalde-Tschudiwies. Es sind einige Fragen zu klären, die durchaus auch politische Sprengkraft haben. Die IG Ruckhalde ist überzeugt, dass gemeinsam mit der Stadt als Grundbesitzerin, mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und den Menschen, die in der Stadt wohnen, schon bald ein Prozess zur Weiterentwicklung angestossen werden muss. Dies mit dem Ziel, die Vision der IG Ruckhalde zu ermöglichen:

Unterschiedlichste Menschen wohnen in einem sorgfältig geplanten neuen Stadtteil, der sich vorbildlich in den Stadtraum einfügt und gut in die umliegenden Quartiere eingebunden ist.

Das lebendige, nachbarschaftliche, ökologische und gemeinnützige durch mehrere Trägerschaften gebaute Quartier Ruckhalde-Tschudiwies ist ein Experimentierfeld für neue Wohn- und Arbeitsformen. Inklusion wird gelebt und günstiger Wohnraum ist langfristig gesichert.

Vision Quartier Ruckhalde-Tschudiwies im Jahr 2027

Kontakt Verein IG Ruckhalde

Verein IG Ruckhalde
Lattich, Güterbahnhofareal
9000 St. Gallen

info@ruckhalde.ch
www.ruckhalde.ch