

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 67 (1992)
Heft: 4: Renovieren, Sanieren

Artikel: Eisenbahner-Baugenossenschaften St. Gallen mit neuem Gesicht
Autor: Noger, Albert / Litscher, K.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105887>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

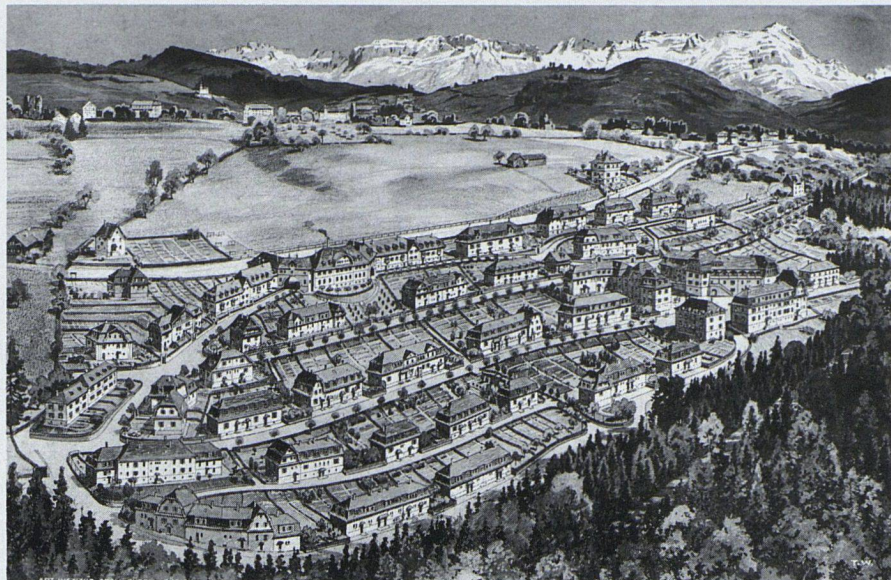
Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Eisenbahner- Baugenossenschaft St.Gallen mit neuem Gesicht



Die Siedlung der EBG St.Gallen liegt am Nordhang des westlichen Ausläufers des St. Galler Rosenbergs (Schorenhalde) und in unmittelbarer Nähe des Sitterwaldes. Der einst allein stehende Siedlung sind ab etwa 1960 weitere, private Überbauungen angegliedert worden. Trotzdem kann auch heute noch von einem «Wohnen im Grünen» gesprochen werden. Der Bahnhof und das Zentrum der Stadt sind in 15 Minuten zu Fuss oder in 6 Minuten mit dem Bus erreichbar. Die EBG St. Gallen ist in drei Baulose aufgeteilt. Der älteste Siedlungsteil, das Baulos I, wurde in den Jahren 1911–1914 erbaut und umfasst 121 EFH und 14 MFH mit zusammen 181 Wohneinheiten.

Gemäss dem städtischen Zonenplan gehört die alte Siedlung Schoren zu den geschützten Ortsbildern. Das kantonale Baugesetz verlangt, dass Ortsbilder von besonderer Schönheit oder Eigenart sowie künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten erhalten bleiben sollen. Da diese Häuser als erhaltenswürdig eingestuft worden sind, bemüht sich die Eisenbahner-Baugenossenschaft gemäss denkmalpflegerischen Erkenntnissen, die Siedlung sorgfältig zu sanieren. Sollen nun diese Bauten langfristig erhalten bleiben, so drängt sich jetzt, 70 Jahre nach deren Erstellung, eine Aussensanierung auf.

Im Jahr 1982 erfolgte eine Aufnahme des baulichen Zustandes dieser 70jährigen Häuser durch das Architekturbüro Erhard Gentil, St.Gallen. Eine Aussensanierung, vor allem der Dächer und Fenster, wurde als dringend erklärt. In Zusammenarbeit mit der GD-SBB sowie mit zwei neutralen Gutachtern kam man zum Schluss, dass die geschätzten Sanierungskosten von 8 auf 5 Millionen Franken reduziert werden könnten, wenn vorerst auf eine Fassadenrenovation (noch relativ guter Mineralverputz) verzichtet würde.

Nach umfassender, schriftlicher Orientierung der Genossenschaft und einer Orientierungsversammlung, hat die EBG-Generalversammlung am 27. April 1984 einem Sanierungskreditbegehren von 5 Millionen Franken zugestimmt. Nach der Arbeitsausschreibung im März 1985 wurde am 12. August des gleichen Jahres mit den Sanierungsarbeiten begonnen.

Schon bald nach Sanierungsbeginn und dem Freilegen der Bausubstanz wurde festgestellt, dass vor allem die Holzpartien der Dächer, Gauben und Lukarnen in einem viel schlechteren Zustand waren, als anfänglich angenommen. Aufwendige Mehrarbeiten waren die Folge. Im Laufe der Sanierung sah sich die EBG-Verwaltung noch vor zahlreiche weitere kostensteigernde Entscheidungen gestellt. Ersetzen der Jalousieläden, Rolläden an den Dachgauben, aufwendigere Sanierung der schönen alten Haustüren, Ersatz der Küchen- und Kelleraus-

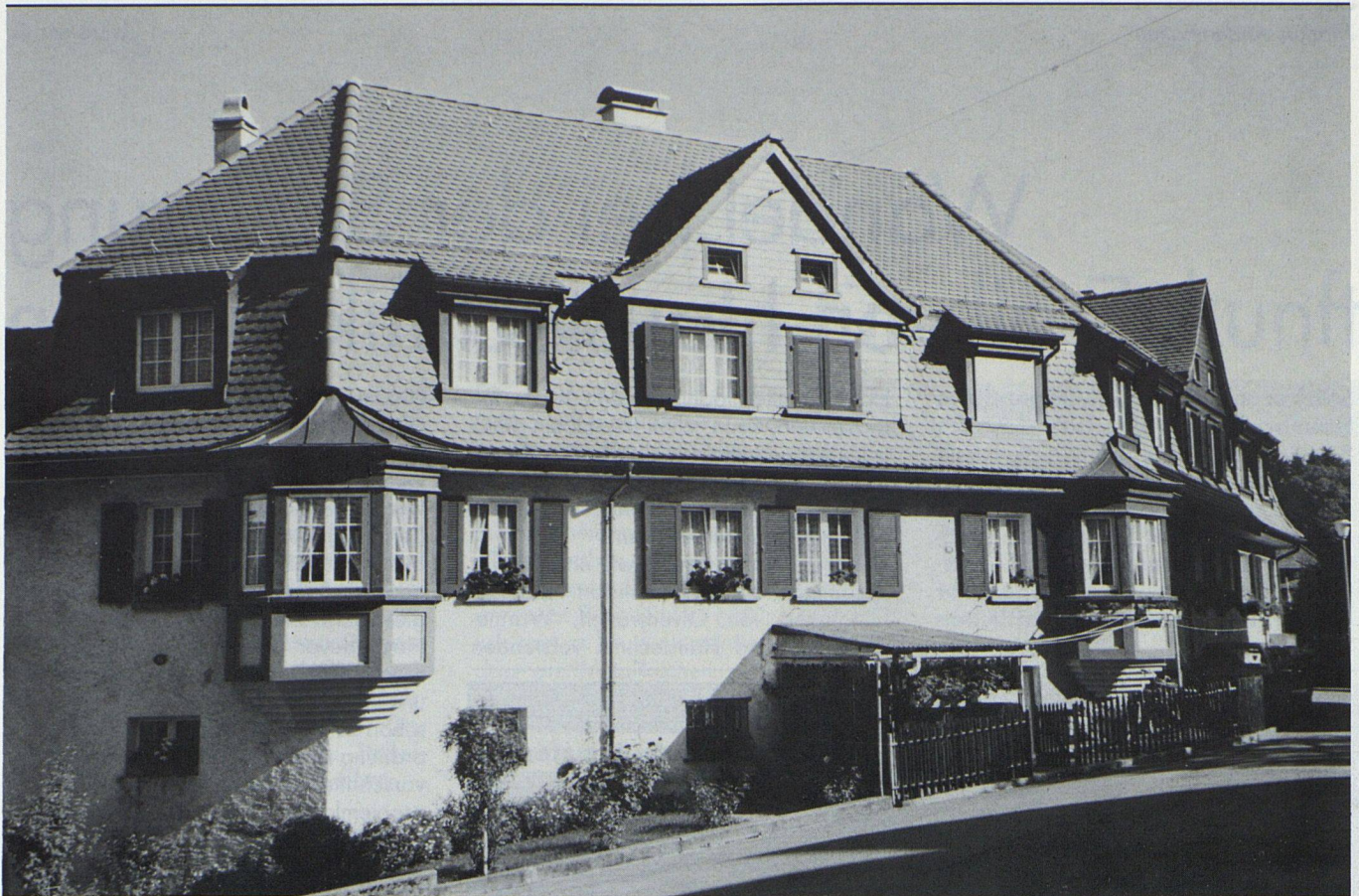
gangstüren. Um trotz Mehrkosten nicht auf halbem Weg stehen zu bleiben, wurde stets für die zusätzlichen Sanierungsarbeiten entschieden.

Die umfangreichen Mehr- und Zusatzarbeiten waren auch für die Genossenschaft wahrnehmbar. Deshalb wurde an der GV 1988 einem Zusatzkredit von 3 und an der GV 1991 einem solchen von 1 Million Franken oppositionslos zugestimmt. Die Aussensanierung wurde im September 1991 nach 6 Jahren und 1 Monat abgeschlossen und kostete total 9 Millionen Franken. Obwohl immer noch mit alter Fassade, präsentiert sich das «Schoren-Dörfli» heute wieder in einem schmucken, neuen «Kleid».

Finanzierung der Aussensanierung 1985/91

Die SBB stellen Hypotheken für die gesamten Investitionskosten von 9 Millionen Franken zur Verfügung. Die durchschnittliche Jahresannuität (Hypoziins und Rückzahlung) beträgt etwa 7 Prozent.

Diese Belastung wird hauptsächlich durch das betroffene Baulos I mit einem jährlichen Mietzinsaufschlag von 5,18 Prozent und zu einem geringeren Teil auch von den beiden neueren Baulosen II und III mit einem jährlichen Mietzinsaufschlag von 1,81 Prozent getragen. Dabei ging man ursprünglich davon aus, dass in 5 Jahresetappen jeweils 1 Mio. Franken verbaut würden. In den Jahren 1986, 1987 und 1988 wurden die entsprechenden Mietzinserhöhungen wirksam. Ab 1989 wurde die prozentuale Erhöhung in einen gleichbleibenden Pauschalbetrag umgewandelt. Damit wollte man vermeiden, dass sich die Mietzinsen im Baulos I zu nahe an diejenigen in den neueren Baulosen II und III angleichen oder diese gar überholen. Entsprechend dem Stand der Sanierung bzw. den bereits verausgabten Mitteln entschloss sich die Verwaltung, auf den 1. Mai 1990 drei, statt nur eine Jahrestranche aufzuschlagen. Der letzte (9.) Sanierungsaufschlag wird auf den 1. Mai 1992 erfolgen. Aufgrund der getätigten Investitionen muss das Anteilscheinkapital für die Mieter erhöht werden. Für denkmalpflegerische Mehraufwendungen leisteten Stadt und Kanton St.Gallen zusammen 91 600 Franken.



So präsentieren sich die sorgfältig renovierten Häuser der EBG St. Gallen nach der Sanierung. Von besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung sind die Lukarnen und Dachgauben. Im Bild links: «Schoren-Dörfli» vor 70 Jahren.

Mit viel Liebe und Sorge zum Detail: Eine renovierte Haustüre.

Jalousieläden/Rolläden

Aus montage-technischen Gründen mussten auch die Jalousieläden ersetzt werden. Nach Begutachtung diverser Musterläden aus Holz und Kunststoff wurde der «anpassungsfähigere» Holzladen in Grün gewählt. Vor ein besonderes Problem war man bei den zahlreichen Lukarnen und Dachgauben gestellt. Die mit viel Kupfer schön sanierten Gauben wollte man nicht mehr mit Jalousieläden «verunstalten». Von den Mietern wurde jedoch ein Wetter- und Lichtschutz gewünscht. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalpfleger hat der Spengler einen

speziell angepassten Kupferkasten konstruiert, in den ein einfacher, grüner Kunststoffrollladen eingebaut wurde.

Fenster

Vor der Fensterwahl wurden Musterfenster erstellt und zusammen mit dem städtischen Denkmalpfleger begutachtet. Auf Grund des Aussehens und vor allem der Wirtschaftlichkeit, Pflege und Unterhalt fiel die Wahl auf Kunststofffenster. Der in den alten Gebäuden nicht unproblematische Fenstereinbau konnte einwandfrei gelöst werden.



Mietzinse 1982 und ab Mai 1992

Objekt	Baulos I		Baulos II		Baulos III	
	1982	erh. 1992	1982	erh. 1992	1982	erh. 1992
2-Z-Wg	216.- (148)	364.-	262.- (123)	385.-	323.- (136)	459.-
3-Z-Wg	288.- (188)	476.-	332.- (162)	494.-	—	—
3 1/2-Z-Wg	—	—	—	—	452.- (197)	649.-
4-Z-Wg	360.- (237)	597.-	407.- (194)	601.-	493.- (211)	704.-
4 1/2-Z-Wg	—	—	—	—	540.- (236)	776.-
5-Z-Wg	432.- (273)	705.-	477.- (232)	709.-	576.- (255)	831.-
3-Z-Haus	325.- (280)	605.-				
4-Z-Haus	397.- (335)	732.-				
5-Z-Haus	469.- (388)	857.-				
6-Z-Haus	541.- (442)	983.-				

Leser/innen-Frage

Wieviele Meter Dachlatten wurden für die Sanierung der EBG St. Gallen verbaut?

Bitte senden Sie Ihre Schätzung bis zum 5. Mai 1992 an: Redaktion «das wohnen», Bucheggstr. 109, 8057 Zürich.

Auflösung und Bekanntgabe der Gewinner/innen im nächsten Heft.