

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 91 (2016)
Heft: 5: Neubau

Artikel: Im Osten viel Neues
Autor: Rosenbaum, Harry
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-658340>

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: 26.11.2024

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

In der Ostschweiz erhält der genossenschaftliche Wohnungsbau neuen Schub

Im Osten viel Neues



Bild: Donald Kaden

Auch in der Ostschweiz ist in den letzten Jahren viel gebaut worden – allerdings vor allem für ein gehobenes Segment. Im Bild Neubauten im Gebiet Algisser in Frauenfeld, früher ein Bauerngut nahe dem Stadtzentrum.

Baugenossenschaften haben in der Ostschweiz bis jetzt keine Vorreiterrolle gespielt. Doch auch hier fehlt es an günstigem Wohnraum. Das wollen viele ändern: Gemeindebehörden, Bürgerinitiativen – aber auch die Genossenschaften selbst. Das Ergebnis: neuer Schub für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Von Harry Rosenbaum

Das sorgt für Schub (1): Genossenschaft der Genossenschaften

Am 16. April ist in St. Gallen die Genossenschaft der Genossenschaften (GdG) gegründet worden. Jacques-Michel Conrad, Geschäftsführer des Regionalverbandes der Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz und einer der Initianten, nennt sie ein Motorengefäss. Zusammen mit dem Regionalverband Winterthur hat man

die GdG aus der Taufe gehoben. Die beiden Verbände, acht ihnen angeschlossene Einzelgenossenschaften und eine Privatperson gehören zu den Gründungsmitgliedern. Zum Präsidenten ist der St. Galler Jurist Thomas Zogg gewählt worden. Er ist zugleich Präsident von Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz. Die GdG will im Gebiet der beiden Regionalverbände Bauland und bestehende Liegenschaf-



Historischer Moment: Gründungsversammlung der Genossenschaft der Genossenschaften vom 16. April 2016 im St. Galler Hauptbahnhof.

ten erwerben, um beides zunächst einmal der Spekulation zu entziehen. Später gibt sie die Grundstücke und Immobilien an einzelne interessierte Genossenschaften ab. Sie bietet sich als Partnerin von lokalen Interessengruppen, Gemeinden und Städten an. Was ist neu an der GdG? «Es gibt immer wieder Zusammenschlüsse von Wohnbaugenossenschaften», erklärt Jacques-Michel Conrad. Sie konzentrierten sich meistens auf einzelne Projekte und seien örtlich gebunden. Die GdG aber operiert auf dem Gebiet von zwei Regionalverbänden.

«Im Gebiet der Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz ist in den letzten Jahren viel gebaut worden. In gewissen Regionen hat der Wohnungsbau richtiggehend geboomt», beschreibt die GdG die Ausgangslage. Im gleichen Zeitraum habe der gemeinnützige Wohnungsbau aber Marktanteile verloren. Ein Grossteil der Genossenschaften wolle selbst-

keine neuen Projekte realisieren. Die aktiven Mitglieder der Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz setzen einen eher kleinen Radius an, wenn sie Bauland oder bestehende Liegenschaften suchten. Mancherorts seien die Chancen für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum auf gemeinnütziger Basis nicht genutzt worden. Die GdG wolle hier in die Bresche springen.

GdG: woher das Geld?

Die Aufbauarbeit wird vom Dachverband Schweiz, den beiden Regionalverbänden und vom Bundesamt für Wohnungswesen finanziert. Es kann auch mit einem Beitrag aus der verbandseigenen Stiftung Solidaritätsfonds gerechnet werden. Das von den Mitgliedern gezeichnete oder in Aussicht gestellte Anteilskapital kommt gänzlich dem ersten Projekt zugute.

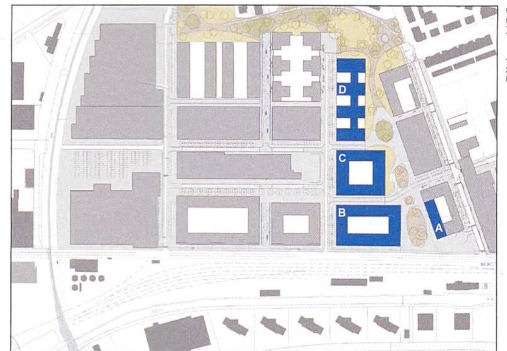
Bild: zVg.

Das sorgt für Schub (2): 200 Genossenschaftswohnungen in Arbon

Auf dem ehemaligen Saurer-Areal «WerkZwei» im thurgauischen Arbon baut die Genossenschaft der Baufreunde Zürich (GBZ) bis zum Jahr 2022 vier Siedlungen mit 200 Wohnungen (siehe auch *Wohnen* 4/2016). In Zürich hat sich die GBZ mit 600 Wohnungen und Reihenhäusern etabliert. Warum jetzt die Expansion nach Arbon? «Zürich ist für unsere Projekte zu teuer geworden», sagt GBZ-Geschäftsführer Thomas Volkart. Der Quadratmeter Bauland kostete bis zu 5000 Franken. Der Bau einer 4-Zimmer-Wohnung würde an die 700 000 Franken verschlingen. In Arbon zahle man für den Quadratmeter weniger als 1000 Franken. Die Bewohner der GBZ-Siedlungen sollen ein Abbild der ganzen Bevölkerung sein. Das Ziel sei hohe Wohnqualität zu günstigen Mieten.

Zudem habe Arbon als Standort für den genossenschaftlichen Wohnungsbau sehr viel Potenzial. Dazu zählt Thomas Volkart die Lage am See, die guten Verkehrsverbindungen für Arbeitspendler nach St. Gallen und Frauenfeld sowie das breite Kultur- und Freizeitangebot. Die GBZ sucht ihre Zielmieter bewusst in der Ostschweiz und nicht in Zürich. Die Limmatstädter Genossenschaft am Bodensee bringt damit neue Impulse für die Ostschweiz.

Zunächst sind im Zentrum des Areals in Arbon 59 Wohnungen für Familien und ältere Menschen geplant. «Damit die älteren Bewohnerinnen und Bewohner auch bei Gebrechlich-



Bilder: HRS

Auf dem Areal Saurer Werk2 in Arbon wird die Genossenschaft der Baufreunde zunächst Alterswohnungen (C) erstellen, danach folgen Familienwohnungen (D), urbane Wohnungen für ein jüngeres Publikum (A) und solche mit gehobenem Standard (B). HRS Real Estate erstellt zudem ein Hotel und Gewerberäume.



So wird sich die Überbauung im Bereich Baufeld A dereinst präsentieren.

keit weiter in der Siedlung bleiben können, sind 18 Pflegezimmer geplant, die an einen Pflegedienst vermietet werden», erklärt Thomas Volkart. Eine zweite Siedlung mit 76 Wohnungen soll direkt am Park entstehen und besonders auf Familien ausgerichtet sein. Zwei weitere kleinere Siedlungen werden sich an junge urbane Menschen sowie Zielmieter mit gehobenen Ansprüchen richten. Die GBZ will 112 Millionen Franken in die vier Wohnsiedlungen investieren. Gebaut werden sie von der Generalunternehmung HRS, die unabhängig von der GBZ in die Siedlung am Hamelplatz ein Hotel und Gewerberäume integrieren will.



Die Stadt St. Gallen will den gemeinnützigen Wohnungsbau künftig stärker fördern.

Das sorgt für Schub (3):

Stadt St. Gallen will mehr günstige Wohnungen

Die Stadt St. Gallen will ihre bisherige Praxis im gemeinnützigen Wohnungsbau überprüfen und die Voraussetzungen verbessern. Im Januar ist ein entsprechendes Postulat im Stadtparlament erheblich erklärt worden. Im städtischen Liegenschaftsbesitz befindet sich eine grosse Zahl Wohnungen im günstigen Preissegment. Die meisten davon liegen aber in Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten. Deshalb müssen laufend Ersatzwohnungen in der gleichen Kategorie gefunden werden. Längerfristig seien solche Wohnungen aber kaum mehr zu marktgerechten Preisen erhältlich, schreibt die Stadtregierung in der Postulatsantwort. Gegebenenfalls müssten Massnahmen in die Wege geleitet werden, um den Bestand an günstigen Wohnungen zu erhalten oder weiter auszubauen.

Für die Wohnbauförderung besteht ein politischer Auftrag. 1991 hat die Bürgerschaft in einer Volksabstimmung ein Reglement zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen beschlossen. Auf dieser Grundlage erwarb die öffentliche Hand eine grössere Zahl von Wohnliegenschaften, um diese im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben. Dafür ist ein Rahmenkredit von zwölf Millionen Franken genehmigt worden. Solange subventionsberechtigte Mieterinnen und Mieter in den Liegenschaften wohnen, werden die Baurechtszinse mit Geldern aus diesem Fonds verbilligt. Bis jetzt ist etwas mehr als die Hälfte ausbezahlt oder für künftige Zahlungen reserviert worden. Es besteht die Möglichkeit, weitere Liegenschaften mit günstigen Wohnungen bereitzustellen.

Seit der Annahme des Gegenvorschlags zum Initiativbegehren «Zur Förderung des gemein-

nützigen Wohnungsbaus» in der Volksabstimmung vom 24. November 2013 ist die Politik der differenzierten, fallweisen Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger mit einem Reglement institutionalisiert worden. Dafür wird eigenes Bauland abgegeben. Die Stadt ist auch an verschiedenen Genossenschaften und Stiftungen beteiligt und in deren Gremien vertreten. Der Weg ist offen, in den nächsten Jahren weitere städtische Baulandparzellen für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu entwickeln und im Baurecht zu günstigen Bedingungen an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben.

Der Stadtrat will die jetzige Strategie in der gemeinnützigen Wohnbauförderung überprüfen und transparent machen. Damit soll detailliert aufgezeigt werden, wo und in welchem Ausmass in den nächsten Jahren günstiger Wohnraum geschaffen und erhalten werden kann beziehungsweise für Ersatz gesorgt werden muss. ➔



Bild: zVg.

Am Westrand von St. Gallen erstellt die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen die Siedlung Sturzenegg mit rund 70 Wohnungen.

Das sorgt für Schub (4):**Genossenschaft baut für die Energiezukunft**

Dass gemeinnütziger Wohnungsbau sozial und ökologisch sein kann, beweist die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen. Sie baut zurzeit in der Sturzenegg am Westrand der Stadt drei Mehrfamilienhäuser mit 69 Wohnungen. In enger Zusammenarbeit mit den Sankt Galler Stadtwerken (SGSW) wird die Siedlung energetisch optimiert und dient als Pilotprojekt für die Smart-City-Vision, zu deren Realisierung sich die Ostschweizer Metropole bis zum Jahr 2050 verpflichtet hat (siehe auch frühere *Wohnen-Berichte*).



Mit diesem Logo wirbt die Gruppe «CH Chrapfpe & Hirne» in Frauenfeld für ihre Initiative.

Wohnbauträger soll zu vergünstigten Bedingungen erfolgen. Für den Erwerb ist ein Landkreditkonto einzurichten. Zudem soll die Stadt den gemeinnützigen Wohnbauträgern für ihre Aktivitäten zinslose oder zinsgünstige Darlehen gewähren. Im Weiteren verlangen die Initianten die Erstellung einer Liste mit städtischen Grundstücken, die sich gut für Wohnüberbauungen eignen und nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden. Über jährliche Einlagen der Stadt in einen speziellen Wohnbaufonds sollen die Vergünstigungen bereitgestellt werden. Dafür sieht die Initiative in den ersten zehn Jahren ab 2017 Beiträge von mindestens 500 000 Franken vor.

In einem Gegenvorschlag hat der Frauenfelder Stadtrat (Exekutive) die Forderungen der Initianten weitgehend übernommen und anstelle des vorgeschlagenen Wohnbaufonds ein Reglement gesetzt. Das Gemeindeparlament stimmte im März dieses Jahres dem Gegenvorschlag zu. Die Initianten haben in der Folge den Rückzug ihres Begehrens in Aussicht gestellt, was bis zum Redaktionsschluss aber noch nicht erfolgt ist. – Über die Zukunft im gemeinnützigen Wohnungsbau in Frauenfeld wird in einer Volksabstimmung entschieden.

Das braucht noch Schub:**Appenzell**

In Appenzell Innerrhoden ticken die Uhren anders. Das ist bekannt, seit der Landsgemeindekanton 1991 als letzter der Schweiz das Frauenstimmrecht einführte. Im vergangenen Jahr verwarf die Landsgemeinde klar die Volksinitiative «Wohnen für alle». Die SP wollte damit die «Boomtown Appenzell» stoppen. Die Flat Tax zieht immer mehr Grossverdiener und internationale Unternehmen an. Dadurch steigen die Bodenpreise und Wohnungsmieten ins Astronomische. Für mittlere und kleine Einkommen wird es immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden.

«Wohnen für alle» wurde aber auch in Appenzell sicher nicht zum letzten Mal gefordert. Beim nächsten Mal bleibt zu hoffen, dass die Mehrheit der Stimmberechtigten nicht die Faust im Sack macht, sondern die Schwurfinger in die Höhe streckt. ■



Frauenfeld ist eine beliebte Wohnstadt.

Das sorgt für Schub (5):**Faire Mieten in Frauenfeld**

Die Gruppe «CH Chrapfpe & Hirne» in Frauenfeld hat eine Volksinitiative eingereicht, die «faire Mieten statt Spekulationsgewinne» in der Thurgauer Kantonshauptstadt verlangt. Die Initianten wollen damit vor allem Baugenossenschaften fördern. Die Stadt soll sich aktiv für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungen einsetzen. In den letzten Jahren ist Frauenfeld massiv gewachsen und zählt heute rund 25 000 Einwohnerinnen und Einwohner. Preisgünstige Wohnungen sind weitgehend dem Bauboom zum Opfer gefallen.

Das Ziel des Volksbegehrens: eine stetige Erhöhung der Zahl der Wohnungen, die ohne Gewinnstreben nach dem Prinzip der Kostenmiete abgegeben werden können. Damit soll in möglichst vielen Quartieren eine soziale Durchmischung erfolgen. Im Weiteren geht es den Initianten auch um die Berücksichtigung der Interessen von Familien sowie von jungen und alten Menschen.

Zu diesem Zweck soll die Stadt aus ihrem Besitz Grundstücke zu Eigentum oder im Baurecht abgeben. Die Abgabe an gemeinnützige

Bild: Donald Kaden

Bild: zvg.