

Vorlage Stadtparlament

Datum	6. Juni 2023
Beschluss Nr.	2884
Aktenplan	152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation FDP/JF-Fraktion: Förderung des Steuersubstrats durch Umsetzung der Wohnraumstrategie; schriftlich

Die FDP/JF-Fraktion sowie weitere Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 21. März 2023 die beiliegende Interpellation «Förderung des Steuersubstrats durch Umsetzung der Wohnraumstrategie» mit insgesamt 23 Unterschriften ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Das Ziel der am 22. September 2020 vom Stadtrat verabschiedeten Wohnraumstrategie (WRS) ist, bedarfsgerechte Wohnangebote für die heute und künftig in der Stadt St.Gallen lebenden Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Die Strategie gliedert sich in sechs Handlungsfelder, 14 Ziele und insgesamt 27 Massnahmen. Die 27 Massnahmen sollen dazu beitragen, dass qualitativvoller Wohnraum unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht. St.Gallen soll als Wohnstadt attraktiver werden.

Seit Beschluss der Wohnraumstrategie im September 2020 befinden sich die meisten der darin definierten Massnahmen in Umsetzung. Dazu gehören die Massnahmen des Handlungsfelds 1, das sich generell der Schaffung von attraktivem Wohnraum widmet, sowie die Massnahmen des Handlungsfelds 2, das vielfältige Wohnangebote für spezifische Zielgruppen sichern und neu schaffen will. Betreffend die Massnahmen aus dem Handlungsfeld 3 wird zurzeit geprüft, wo auf städtischem Bauland ein Projekt für «Wohnen im Alter» realisiert werden kann. Mit dem aktuell laufenden Projekt- und Investorenwettbewerb «Zentrum Riethüsli» soll ein innovatives Projekt, das «Urbanes Wohnen» ermöglicht, entstehen. Im Handlungsfeld 4 wird eine sozialverträgliche Wohnbauentwicklung angestrebt, indem zusammen mit Bauträgerschaften günstiger Wohnraum im Bestand erhalten und dieser kostengünstig und qualitativvoll saniert werden kann. Im Rahmen der Umsetzung des Handlungsfelds 5 sollen die Versorgung und die Durchmischung der Quartiere gestärkt sowie die Nutzungsmöglichkeiten von Frei- und Grünräumen verbessert werden.¹ Handlungsfeld 6 will die Vernetzung und Zusammenarbeit unter den Wohnbauakteurinnen und -akteuren fördern sowie Kommunikation und Partizipation zu Wohnen ermöglichen. Als neue Plattform wurde das «Wohnnetz St.Gallen» aufgebaut, wo sich

¹ Der Stadtrat hat in seinen Legislaturzielen 2021-2024 im Handlungsfeld Gesellschaft die Stärkung der Quartiere als Lebensräume für alle definiert. Dabei soll eine koordinierte und kooperative Quartier- und Gemeinwesenarbeit für alle Generationen und Gesellschaftsgruppen entstehen.

Wohnbauakteurinnen und Wohnbauakteure aus St.Gallen und Umgebung zu aktuellen Themen zum Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie zu neuen Wohn- und Lebensformen austauschen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben die Möglichkeit, Inhalte für die Plattform anzumelden und so das «Wohnnetz St.Gallen» mitzugestalten. Die Stadtplanung lädt Wohnbauakteurinnen und Wohnbauakteure regelmässig zu Anlässen ein und informiert und sensibilisiert Anspruchsgruppen und Interessierte über Entwicklungen im Bereich Wohnen. Das fünfte «Wohnnetz St.Gallen», welches am 27. April 2023 stattfand, widmete sich dem Thema Wohnumfeldqualität.

In der Wohnraumstrategie und im Speziellen im Handlungsfeld 2 werden Massnahmen definiert, wie ein vielfältiges Wohnangebot für spezifische Zielgruppen gesichert und neu geschaffen werden soll. Dabei werden fünf Zielgruppen erwähnt: junge Familien, junge Personen in Ausbildung, Personen mit individualisiertem Lebensstil, steuerkräftige Bewohnerinnen und Bewohner sowie Bauträgerschaften, die Vielfalt und Innovation anstreben.

Um Personen mit hoher Investitionsbereitschaft und Steuerkraft für St.Gallen zu gewinnen und in der Stadt St.Gallen zu halten, hat der Stadtrat in den vergangenen Jahren diverse ergänzende Massnahmen initiiert. Dabei geht es nicht nur um Schaffung und Erhalt von attraktivem Wohnraum. Zentral ist auch das Angebot von entsprechenden Arbeitsplätzen, da diese einen Zuzug begünstigen und den Wegzug von Personen mindern. Die Positionierung und Entwicklung des Standorts St.Gallen als Zentrum für Forschung, Bildung und Innovation sowie für wertschöpfende Unternehmerschaft mit Schwergewicht in zukunftsgerichteten Branchen ist das Ziel des Stadtrats. Gemeinsam mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze und neuem attraktivem Wohnraum sollen Personen mit hoher Investitionsbereitschaft in der Stadt wohnhaft bleiben oder neu in die Stadt ziehen.

Die Mehrzahl der Massnahmen aus der Wohnraumstrategie – dabei auch die Förderung spezifischer Zielgruppen – sind insbesondere im Rahmen von Sondernutzungsplanungen umsetzbar. Bei Sondernutzungsplanverfahren hat die Stadt die Möglichkeit, Vorgaben zum Wohnungsspiegel, zur Nutzung und zur Qualität des Wohnumfelds einzubringen. Die Vorgabe von Zielen der städtischen Strategien als Bedingung ist auch bei der Vergabe von Baurechten möglich. Bei jedem Projekt spielen dabei die Lage und die dafür geeignete künftige Bewohnerschaft resp. Zielgruppe eine wesentliche Rolle. Des Weiteren hat die Stadt auch in der Liegenschaftenstrategie und in der Innenentwicklungsstrategie Ziele und Massnahmen bezüglich Wohnraum definiert.

Obschon die Umsetzung der Massnahmen der Wohnraumstrategie in Angriff genommen wurde, ist die Strategie als langfristiges Steuerungsinstrument anzusehen. Die Wirkung der Massnahmen wird erst in einigen Jahren erkennbar sein.

2 Beantwortung und Fragen

Ziel D aus dem Handlungsfeld 2 der Wohnraumstrategie widmet sich dem Wohnraum in Gebieten mit hoher Lagegunst: «St.Gallen definiert die Qualität in Gebieten mit einer hohen Lagegunst und erarbeitet Massnahmen, um diese Qualitäten zu erhalten und zu fördern. Die Stadt ermöglicht Wohnraum für Zielgruppen mit hoher Investitionsbereitschaft (Attika, Stadtvillen, Loftwohnungen, etc.), der als Standortfaktor für St.Gallen herausgestrichen werden kann.» Zwei Massnahmen werden zur Zielerreichung aufgeführt:

- Massnahme 2.8 «St.Gallen prüft Bedingungen, um Wohnangebote² insbesondere im Bereich Wohneigentum für steuerkräftige Bewohnerinnen und Bewohnern an entsprechenden Wohnlagen zu fördern. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen soll an geeigneten Lagen grosszügige, hochwertige Wohnungen festgelegt werden.»
- Massnahme 2.9 «St.Gallen prüft, welche von steuerkräftigen Bewohnerinnen und Bewohnern nachgefragten Wohnanlagen mit einer eher tiefen baulichen Dichte erhalten werden sollen.»

1. Die Interpellantinnen und Interpellanten wollen wissen, was seit Vorliegen der Wohnraumstrategie im Bezug zur Massnahme 2.8 unternommen wurde. Welche konkreten Projekte und Ideen wurden umgesetzt bzw. sind geplant?

Wie bereits dargelegt, ist die Wohnraumstrategie ein langfristiges Steuerungsinstrument. Seit Vorliegen der Wohnraumstrategie wurde im Rahmen eines mittlerweile rechtskräftigen Sondernutzungsplans (SNP) folgendes Wohnbauprojekt im Segment «grosszügige, hochwertige Wohnungen» bearbeitet:

SNP	Wohnungstyp	Preissegment	Anzahl Wohnungen	Rechtskraft
Wartensteinstrasse	Eigentum	gehoben	10 (1 x 2.5WG; 3 x 3.5WG; 5 x 4.5WG; 1 x 6.5WG)	01.08.2022

Folgende Sondernutzungsplanungen (SNP) mit Wohnbauprojekten im Segment «grosszügige, hochwertige Wohnungen» sind in Bearbeitung:

SNP	Wohnungstyp	Preissegment	Anzahl Wohnungen	Rechtskraft
Kronbergstrasse	<i>noch offen</i>	gehoben	12 (2 x 3.5WG; 6 x 4.5WG; 4 x 5.5WG)	Einspracheverfahren
Haselstrasse	Eigentum	gehoben	12 (1 x 1WG; 1 x 3.5WG; 5 x 4.5WG; 5 x 5.5WG)	Ende 2023
Wolfgang	Mietwohnungen	gehoben	45 (4 x 2.5WG; 19 x 3.5WG; 20 x 4.5WG; 2 x 5.5WG)	in Erarbeitung

Bei den vorerwähnten Projekten handelt es sich um Wohnbauten, die eine hohe Lagegunst aufweisen und sich für Wohneigentum oder Mietwohnungen im oberen Preissegment eignen.

Der Hauptanteil der neu erstellten Wohnungen wird von Privaten in Regelbauweise erstellt. Das Angebot und die Vielfalt prägen somit grossmehrheitlich private Wohnbauträger. Indes werden Wohnüberbauungen, die nach Regelbauweise erstellt werden und im oberen Preissegment liegen, nicht systematisch erfasst und sie sind entsprechend nicht aufgeführt.

² Betrifft insbesondere Angebote für urbanes Wohnen an zentralen Lagen mit hohem Wohnniveau, auch im Eigentum (nicht zwingend EFH).

2. *Die Interpellantinnen und Interpellanten wollen wissen, was seit Vorliegen der Wohnraumstrategie im Bezug zur Massnahme 2.9 unternommen wurde. Welche konkreten Projekte und Ideen werden umgesetzt bzw. sind geplant?*

Die Festlegung der künftigen baulichen Dichte erfolgt im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung. Die Innenentwicklungsstrategie (IES) definiert gebietsspezifische Innenentwicklungsziele und Verdichtungsansätze. Die Innenentwicklungsstrategie folgt den gesamträumlichen Zielsetzungen «neue urbane Qualitäten im Talboden schaffen», «Hanglagen schonen» und «Quartiere stärken». Die Ziele der Innenentwicklungsstrategie werden bereits heute im Rahmen von Sondernutzungsplanverfahren als Grundlage herangezogen und angewendet. Die Strategie bildet die Basis zur Revision der Bau- und Zonenordnung.

Die Stadtplanung arbeitet zurzeit am sogenannten Stadtraumkonzept. Mit diesem werden städtebauliche Lösungen für die Umsetzung des Mengengerüsts gemäss Innenentwicklungsstrategie betreffend Einwohnende und Arbeitsplätze erarbeitet. Entsprechend den strategischen Aussagen der Innenentwicklungsstrategie werden im Stadtraumkonzept Gebiete mit einer eher tiefen baulichen Dichte und einer hohen Lagegunst berücksichtigt.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:
▪ Interpellation vom 21. März 2023