

Vorlage Stadtparlament

| | |
|---------------|---|
| Datum | 12. Februar 2019 |
| Beschluss Nr. | 2652 |
| Aktenplan | 152.15.13 Stadtparlament: Einfache Anfragen |

Einfache Anfrage Doris Königer: "Universität verlässt Wohnliegenschaften am Rosenberg"; Beantwortung

Am 14. November 2018 reichte Doris Königer die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Universität verlässt Wohnliegenschaften am Rosenberg" ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1 Ausgangslage

Die Universität St.Gallen (HSG) weist nach eigenen Angaben¹ seit Jahren ein strukturelles und akutes Raumdefizit auf. Zur Deckung dieser Lücken ist die HSG auf die Miete von Liegenschaften institutioneller und privater Anbieter angewiesen. Der Problematik wird zudem mit dem Betrieb von Provisorien begegnet. Abhilfe werden hier partiell das geplante Learning Center (voraussichtliche Inbetriebnahme 2021) sowie substanziell der geplante Campus Platztor (voraussichtliche Inbetriebnahme 2027) schaffen. Die Universität ist gemäss ihrer Immobilienstrategie auch weiterhin bestrebt, wenn möglich Flächen in kleineren Liegenschaften zu kündigen und in grösseren Büroliegenschaften zusammenzuführen. Hinsichtlich der Abgabe von Liegenschaften werden an der HSG derzeit verschiedene Szenarien geprüft. Aktuell kann davon ausgegangen werden, dass in den kommenden fünf Jahren verschiedene kleinere Mietobjekte gekündigt werden, was insgesamt einer Fläche von 1'500 m² entspricht. Die HSG gibt dabei zu bedenken, dass sie keinen Einfluss darauf hat, ob und für welchen Zweck die Eigentümerinnen und Eigentümer die Liegenschaft neu vermieten.

Die HSG hat insbesondere in Zusammenhang mit dem Bezug des für Forschung und Lehre gemieteten Gebäudes Müller-Friedberg-Strasse unlängst eine Anzahl von kleineren Mietobjekten auf dem Rosenberg und Tigerberg verlassen. Damit wurde gemäss Kanton² eine Fläche von 3'856.51 m² in Mietliegenschaften frei. Nach Angaben der Universität liegen davon 2'290 m² entlang der Rosenbergstrasse und im unteren Bereich der Tigerbergstrasse, also in der Wohn-Gewerbezone bzw. in der Kernzone. Weitere rund 490 m² wurden mit der Liegenschaft Kirchlistrasse 2 frei. Diese wird für die Tagesbetreuung, also eine öffentliche Nutzung, umgenutzt. Es bleibt somit eine Fläche von rund 1'000 m² verteilt auf sechs Liegenschaften, welche die von der Fragestellerin erwähnten Kriterien eines hohen Grünanteils und einer ruhigen Lage in der Wohnzone erfüllen.

¹ Information der Universität vom 28. Januar 2019, Dr. Bruno Henseler, Verwaltungsdirektor.

² Siehe schriftliche Antwort der Regierung vom 16. Oktober 2018 zur Einfachen Anfrage Hartmann-Flawil vom 14. August 2018 «Universität St.Gallen: Erfolgskontrolle».

2 Beantwortung der Fragen

- *Wie sieht der Stadtrat diese Entwicklung im Allgemeinen?*

Der Stadtrat begrüsst, dass sich die Universität mit ihren Büroräumlichkeiten aus Wohnungen zurückzieht und diesbezüglich eine längerfristige Strategie unterhält. Inwiefern der dadurch freigewordene Raum nun zu Wohnzwecken rückgenutzt wird, ist der Stadt nicht bekannt. Eine fundierte Beantwortung der Frage würde eine Erhebung bei den Grundeigentümerschaften bedingen. Der Stadtrat begrüsst es im Grundsatz sehr, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer die freigewordenen Flächen wieder als Wohnraum zur Verfügung stellen.

- *Welche Möglichkeiten hat die Stadt, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken?*

Das Gebiet Rosenberg ist im Zonenplan als Wohnzone ausgeschieden. Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) definiert Wohnzonen als «Gebiete, die sich für das Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe eignen» (Art. 12 Abs. 1). Eine Büronutzung kann in einer Wohnzone somit als zonenkonform betrachtet werden. Die Stadt St.Gallen hat in diesem Sinne keine rechtliche Handhabe, eine Umnutzung einzufordern. Das Amt für Baubewilligungen beurteilt allfällige Baugesuche im Zusammenhang mit Rück- bzw. Umnutzungen der betreffenden Liegenschaften, sofern diese überhaupt gesuchspflichtig sind. Darauf einzuwirken, dass Büroräume auch tatsächlich wieder in Wohnraum umgenutzt werden, ist in diesem Sinne nur sehr beschränkt möglich.

- *Könnten Stadtrat oder Stadtparlament eine «Lex Rosenberg» erlassen, so dass die stilvollen jahrhundertalten Wohnungen und Wohnneubauten nicht als Büros genutzt werden (z.B. ein «Wohnanteilplan Rosenberg»)?*

Das PBG lässt zu, dass «zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohnanteile erlassen» werden können (Art. 12 Abs. 2 lit. a). Die politische Gemeinde bzw. das Stadtparlament sind somit frei, Wohnanteilspläne als Teilzonenpläne aufzustellen. Ein solcher Wohnanteilsplan besteht heute beispielsweise für die Altstadt St.Gallen der «Nutzungsplan Altstadt», mit welchem die dortige Durchmischung erhalten werden soll. Die Formulierung des PBG zielt ebenfalls darauf ab, eine Durchmischung zu gewährleisten.

Die Festsetzung eines Wohnanteils in bestimmten Gebieten, wie dies die Fragestellerin andenkst, setzt «ein hinreichendes öffentliches Interesse» voraus. Ein solches öffentliches Interesse kann in der «Bekämpfung der Verödung der Innenstadt, in der Durchmischung von Arbeits- und Wohnplätzen und in der Erhaltung von günstigem Wohnraum»³ liegen. So setzt z. B. die Stadt Zürich dieses Instrument zum Erhalt von günstigem Wohnraum sowie zur Durchmischung von Arbeitsplätzen und Wohnraum ein. Der Kanton Basel-Stadt legt in seinem Wohnanteilplan aus dem Jahr 1995 über das ganze Gemeindegebiet grossflächig die jeweils maximal zulässige Anzahl an Arbeitsgeschossen fest. Im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision wurde in Basel festgestellt, dass sich dieses Instrument im Grundsatz bewährt hat. Entsprechend werden nur gebietsweise kleine Anpassungen vorgeschlagen. Mit einem Wohnanteilplan wird in der Regel der Bestand eingefroren, der Ist-Zustand der Nutzungen

³ Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, Kap. 14.2.3.1 Wohnanteil.

zementiert. Eine gewisse Flexibilität entfällt damit bzw. ist vorgängig z. B. mittels der Transfermöglichkeit von Nichtwohnanteilen oder der Formulierung von Ausnahmen sicherzustellen. Neuere Untersuchungen zur Wirksamkeit von Wohnanteilplänen sind nicht bekannt. Zumindest zur Sicherstellung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur scheinen Wohnanteilregelungen gemäss einer Studie des damaligen Bundesamts für Raumplanung aus dem Jahr 1995 kein geeignetes Instrument zu sein.⁴

Die Stadt St.Gallen erarbeitet derzeit eine Wohnraumstrategie, die Wohnungsangebot und -nachfrage untersucht. Nach Vorliegen der Analyseergebnisse können vertiefte Aussagen zu Qualität und Quantität der Wohnungen in den einzelnen Quartieren gemacht werden. Damit kann auch aufgezeigt werden, wo im öffentlichen Interesse welche Art von Massnahmen zur Förderung respektive Stärkung des Wohnungsmarkts sinnvoll sein könnten. Vor diesem Hintergrund ist ein Wohnanteilplan als ein mögliches Steuerungsinstrument zu betrachten. Für die Erarbeitung eines Wohnanteilplans sind unter anderem der Perimeter zu bestimmen, die Anteile Wohnen pro Gebäude aufzunehmen und festzulegen, die entsprechenden Vorschriften zu definieren sowie die planungsrechtlichen, eigentümergebundenen Verfahren durchzuführen. Wie dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister zu entnehmen ist, dürfte indes nur ein relativ kleiner Prozentsatz der Bauten im Umfeld der Universität, die vermutlich zu Wohnzwecken erstellt worden sind, als reine Bürobauten genutzt werden (siehe Beilage).⁵

Im Übrigen würde eine Teilanpassung von Bau- und Zonenordnung (BZO), wie sie ein Wohnanteilplan nötig macht, zum jetzigen Zeitpunkt vom Kanton voraussichtlich kaum als genehmigungsfähig erachtet werden. Bekanntlich befindet sich aktuell die Erarbeitung einer neuen Bau- und Zonenordnung in Vorbereitung. Grundlage dafür bildet die zu erarbeitende Innenentwicklungsstrategie. Es ist derzeit offen, ob die Thematik «Wohnanteilplan» als ein Aspekt von überlagernden Nutzungsdefinitionen im Rahmen der Gesamtrevision der BZO bearbeitet wird. Die Frage wäre über den gesamten Stadtkörper zu prüfen. Mit dem heutigen Wissensstand erachtet der Stadtrat die Einführung eines Wohnanteilplans, wie er dies bereits in der Beantwortung der Interpellation «Universität verdrängt Wohnraum am Rosenberg» vom 17. Februar 2011 dargelegt hat, als weder verhältnis- noch zweckmässig.

- *Welche anderen Möglichkeiten sieht der Stadtrat, um den Rückbau der ehemaligen Büros in Wohnraum zu unterstützen oder sogar einzufordern?*

Den grössten Spielraum für eine Zweckbestimmung der Nutzung hat die Stadt naturgemäss bei der Nutzungszuteilung der eigenen Liegenschaften. Sie achtet deshalb darauf, ihre Wohnliegenschaften dementsprechend zur Wohnnutzung zu vermieten.

Als planungsrechtliches Instrument, das massgeschneidert eigentümergebunden auf geeignete Parzellen oder Siedlungen fokussieren kann, bietet sich der Sondernutzungsplan (SNP) an. Bei neu zu erarbeitenden Sondernutzungsplänen kann grundsätzlich bei Bedarf bzw. wenn ein öffentliches Interesse besteht ein Wohnanteil festgelegt werden. Eine Möglichkeit, für private oder institutionelle

⁴ Luzius R. Huber et al., Sicherstellung und Förderung der Nutzungsvielfalt in Bauzonen, Bern: Bundesamt für Raumplanung 1995, S. 20.

⁵ Das Eidgenössische Wohnungs- und Gebäuderegister macht keine Aussagen zur effektiven Nutzung der aufgeführten Wohnungen, sondern unterscheidet nur zwischen Adressen mit und ohne Wohnungen.

Grundeigentümerschaften resp. andere öffentlich-rechtliche Körperschaften für den Rückbau von ehemaligen Büros Unterstützung anzubieten, bestünde ferner in der Schaffung eines finanziellen oder steuerlichen Anreizes. Der Stadtrat erachtet es jedoch nicht als opportun, mit einem derartigen Instrument zum angesprochenen Zweck in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Dies einerseits, weil es sich an dieser Lage in der Regel zwar um qualitätsvollen, nicht aber um preisgünstigen Wohnraum handelt. Andererseits hat St.Gallen bei einem derzeitigen Leerwohnungsbestand von 2.3 % (2018) zumindest in quantitativer Hinsicht einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Planungsrechtliche Grundlagen, die für ein Einfordern des Rückbaus notwendig wären, bestehen ferner wie dargelegt innerhalb einer zonenkonformen Nutzung nicht. Davon abgesehen soll das Ergebnis der Wohnraumstrategie, die als Teilprojekt die Handlungsmöglichkeiten der Stadt auslotet, abgewartet werden, bevor mögliche Massnahmen angedacht werden.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:

- Auszug Eidg. Wohnungs- und Gebäuderegister
- Einfache Anfrage vom 14. November 2018