



## Interpellationen

**Interpellation Lisa Etter-Steinlin: Kündigungen und Mietzinserhöhungen der Wohnbaugenossenschaft Grüner Ring; schriftlich**

Lisa Etter-Steinlin und 30 Mitunterzeichnende haben am 21. November 2006 die genannte Interpellation eingereicht. Der Stadtrat beantwortet die Fragen der Interpellation schriftlich wie folgt:

1. Die Stadt St.Gallen hat die Liegenschaften Hinterberg 26 bis 32 mit einfacheren und preisgünstigen Wohnungen von einem privaten Eigentümer erworben und im Jahre 2004 im Baurecht im Rahmen des „12-Millionen-Kredites“ an die Wohnbaugenossenschaft „Grüner Ring“ abgegeben. Mit dem Baurechtsvertrag hat sich die Genossenschaft als gemeinnützige Wohnbauträgerin auf die Vorschriften des Reglementes zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen verpflichtet, insbesondere auch bezüglich einfacher baulicher Sanierungen, einer zielgerichteten Vermietung an einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter und der Weiterführung des günstigen Mietzinsniveaus bzw. zurückhaltender Mietzinsanpassungen nach Renovationen.
2. Die Genossenschaft hat Ende Oktober 2006 in einem Schreiben die Mieterschaft über beabsichtigte Sanierungsarbeiten an den Wohnungen und Gebäuden, über eine neue Mietzinsberechnung sowie über ihre Angebote an die Mieterinnen und Mieter bei einem internen Umzug, beim Verbleiben in der Wohnung oder bei einem Auszug orientiert. Gleichzeitig wurden alle Mietverhältnisse gekündigt. Das Liegenschaftsamt erhielt von diesem Schreiben an die Mieterinnen und Mieter und vom Vorgehen der Genossenschaft Kenntnis, unmittelbar bevor die Angelegenheit in einem Artikel im „St.Galler Tagblatt“ öffentlich bekannt wurde. Das Liegenschaftsamt verlangte von der Genossenschaft unverzüglich nähere Auskunft über die Sanierungen und über das Vorgehen. Diese Orientierung durch die Leitung der Genossenschaft erfolgte am 14. November 2006.



3. Nach einer Prüfung der Unterlagen und der Darlegungen der Genossenschaft hat dann die Direktion Bau und Planung Folgendes festgestellt bzw. von der Genossenschaft verlangt:
- Die von der Genossenschaft beabsichtigten Sanierungsmassnahmen umfassen in den einzelnen Wohnungen die Erneuerung der Küchen, die Zusammenlegung der separaten WC's mit den Badezimmern, zusätzliche WC's in bisherigen Abstellräumen sowie einfache weitere Erneuerungen, z.B. Streichen der Decken und Wände. Am Gebäude werden insbesondere die Dächer, die Waschküchen und die Haustüren erneuert. Auf die zusätzlichen WC's muss nach der Beurteilung durch die Stadt verzichtet werden. Im Übrigen sind die geplanten Massnahmen aber zweckmässig und entsprechen den Grundsätzen einer einfachen Sanierung und zeitgemässen Anpassung an heutige Verhältnisse.
  - Die Berechnung der neuen Mietzinsen nach der Sanierung entspricht nicht den reglementarischen Vorgaben und den Berechnungsgrundsätzen im gemeinnützigen Wohnungsbau und kann nicht akzeptiert werden. Die Stadt hat verlangt, dass die Berechnungen in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt neu erstellt und den Mieterinnen und Mietern nochmals mitgeteilt werden.
  - Die ausgesprochenen Kündigungen für alle Mietverhältnisse müssen zurückgenommen und mit den Mieterinnen und Mietern im Einzelfall zweckmässige und möglichst einvernehmliche Lösungen gesucht und vereinbart werden. Auch hier wird das Liegenschaftsamt nötigenfalls mitwirken.

In der Zwischenzeit hat die Genossenschaft die Kündigungen zurückgenommen, die verlangte Reduktion des Projektes akzeptiert und erstellt zusammen mit dem Liegenschaftsamt die Mietzinsberechnungen neu. Es ist nun ein Vorgehen eingeschlagen worden, das den Vorgaben des Mietrechtes, des städtischen Reglementes und auch den Grundsätzen und Gepflogenheiten des sozialen Wohnungsbauens entspricht. Die Direktion Bau und Planung hat gegenüber der Genossenschaft klargestellt, dass eine solche Vorgehensweise nicht mehr akzeptiert wird. Die Direktion Bau und Planung wird weiterhin sicherstellen, dass die Genossenschaft Grüner Ring die Grundsätze des gemeinnützigen Wohnungsbauens und die Vorschriften des Reglementes über die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen beachten wird. Im Übrigen wären in solchen Fällen auch weitergehende Massnahmen bis hin zur Rücknahme des Baurechtes möglich.

4. Die Baurechtsverträge für die Liegenschaften im „12-Millionen-Kredit“ zwischen der Stadt St.Gallen und den jeweiligen sozialen Wohnbauträgern basieren auf den Bestimmungen des „Reglementes zur Volksinitiative zur Erhaltung preisgünstiger Woh-



nungen“ vom 26. Februar 1991. Dies gilt auch für den Vertrag mit der Wohnbaugenossenschaft „Grüner Ring“. Die Abgabe im Baurecht erfolgt gemäss den Zweckartikeln dieser Verträge zur Sicherung der Liegenschaften mit einem preisgünstigen Wohnungsangebot. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich mit der Unterzeichnung des Baurechtsvertrages, die Grundsätze des städtischen Reglementes zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen sowie die Vermietungsrichtlinien der Politischen Gemeinde einzuhalten. Die Unterhalts- und Renovationsarbeiten beschränken sich auf die zur Bestandessicherung des Gebäudes und für einen einfachen bis durchschnittlichen Standard nötigen Massnahmen. Sie sind so zu planen und zu veranschlagen, dass die Häuser ständig in einem guten baulichen Zustand sind, sowohl bezüglich der inneren Ausstattung wie auch des Erscheinungsbildes gegen aussen. Bauliche Veränderungen und Umgestaltungen, die über ordentliche Unterhaltsarbeiten hinausgehen, bedürfen der Einwilligung der Grundeigentümerin, vertreten durch das Liegenschaftnamt. Sofern eine Baubewilligung erforderlich ist, ist ohnehin die Unterzeichnung der Baueingabe durch die Stadt als Grundeigentümerin vorgeschrieben.

5. Die bisherigen Erfahrungen mit den Liegenschaften im „12-Mio-Kredit“ sind insgesamt sehr gut. Das Ziel, diese einfacheren und preisgünstigen Wohnungen zu sichern, gemeinnützigen Wohnbauträgern zu übergeben und gezielt für einkommensschwächere Mieterinnen und Mietern - vor allem auch nach Sanierungen - Mietzinsbeiträge aus den Mitteln des Kredites dieser Aktion zu leisten, konnte praktisch durchgehend umgesetzt werden. Im vorliegenden Einzelfall war nun allerdings ein rasches Einschreiten der Stadt nötig, um ein nicht akzeptables Vorgehen zu verhindern. Mit der sorgfältigen Auswahl der Baurechtsnehmer, durch ständigen Kontakt mit den beteiligten Wohnbaugenossenschaften und auch mit den nötigen Kontrollen soll eine Wiederholung solcher unerfreulicher Vorfälle verhindert werden.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
Interpellation vom 21. November 2006

