

Vorlage Stadtparlament

Datum	11. Dezember 2018
Beschluss Nr.	2381
Aktenplan	731.15 Stadtentwicklung

Interpellation FDP-Fraktion: «Neue Wohnformen – Wie innovativ ist die Stadt St.Gallen»; schriftlich

Die FDP-Fraktion sowie 21 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 18. September 2018 die beiliegende Interpellation «Neue Wohnformen – Wie innovativ ist die Stadt St.Gallen» mit insgesamt 32 Unterschriften ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1 Ausgangslage

Der Stadtrat sieht gemäss seinen Legislaturzielen 2017-2020 die Erarbeitung einer Wohnraumstrategie vor: «Die Wohnraumstrategie als Grundlage für die zukünftige Wohnungspolitik ist mit Massnahmen und einer Umsetzungsplanung erarbeitet». Damit will der Stadtrat seine in der Vision 2030 geäusserte Absicht, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt St.Gallen stärker wachsen soll als in der Region, verdeutlichen.

Im kommunalen Richtplan, Teil Siedlung (S2 Wohn- und Siedlungsqualität) unter S2.1 Wohnen ist die Förderung eines attraktiven Wohnungsangebots verankert. Zu diesem Zweck sollen die Baulandreserven überprüft und die Wohnqualität insbesondere in Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gezielt erhöht werden. Die städtischen Grundstücke sollen bedarfsgerecht dem Markt zugeführt werden und der Realisierung beispielhafter Siedlungen dienen.

Ebenfalls räumt der Stadtentwicklungs-Lenkungsausschuss SELA in der «Perspektive räumliche Stadtentwicklung» der Erarbeitung einer Wohnraumstrategie zur Förderung des städtischen Wachstums und der Wohnqualität eine hohe Priorität ein. Die Stadtplanung wurde aus diesen Gründen beauftragt, in Zusammenarbeit mit weiteren Dienststellen der Stadt eine Wohnraumstrategie zu erarbeiten.

2 Förderung neuer Wohnformen

2.1 Bisherige Ansätze

Die Stadt St.Gallen unterstützte innovative Ansätze im Bereich des Wohnens. Erwähnenswert ist das Projekt Überbauung Remishueb 1– ein Projekt, das mittlerweile aber in der Stadt St.Gallen ein etabliertes Wohnbauvorhaben darstellt. Unterschiedlichste Wohnungsgrössen und -ausbildungen, Eigentumsformen, autofreie Siedlungsgassen und ein hoher Stellenwert der Gemeinschaftlichkeit sind Aspekte, welche die Remishueb seit 25 Jahren auszeichnen und heute verschiedene als Wohnexperimente bezeichnete Siedlungen in anderen Städten prägen. Aktuell wurden im Rahmen der Bestrebungen rund um das Konzept «Smart City» die Bewohnerinnen und Bewohner der Remishueb eingeladen, ihre zukünftigen Bedürfnisse unter anderem auch im Bereich Wohnen einzubringen. Als ein Resultat der Umfrage soll eine künftige Neubebauung als Mehrgenerationenwohnen umgesetzt werden. Weitere Beispiele für innovative Wohnformen in der Stadt St.Gallen sind die 2007 mit dem Age Award ausgezeichnete Genossenschaft für neue Wohnformen «Solinsieme» im Bereich nachfamiliäres Wohnen oder aktuell das Haus Notkersegg (im Baurecht der Stadt St.Gallen) der Genossenschaft «Mehrgenerationen-Ost».

Eine andere Form der städtischen Mitwirkung im Bereich innovative Wohnformen kommt bei der Abgabe von Wohnbauland zum Tragen. Dabei wird im Quartierkontext geprüft, welche Wohnungsformen für das jeweilige Vorhaben geeignet sein können. Diese Möglichkeit nimmt die Stadt sowohl bei kleineren Einzelbauvorhaben wie auch im Rahmen von Wettbewerben und Studienaufträgen wahr, wo sie ihre Anliegen bereits bei der Programmgestaltung einbringt. Zu beachten ist dabei, dass die Strategien privater Investoren teilweise anderen Logiken folgen und dass die von der Stadt bevorzugte Realisierung von innovativem Wohnungsbau aus Investorensicht mit einem gewissen Anlegerisiko verbunden sein kann. Trotzdem gibt es auch in St.Gallen immer wieder Ansätze von in Teilaspekten unkonventionellen Bauten, so beispielsweise in Bezug auf die Energetik die Siedlung in der Sturzenegg oder ein Mehrfamilienhaus beim Bildweiher. Holzbauweise als nachhaltige Bauart wird z.B. bei einem Mehrfamilienhaus an der Rappensteinstrasse oder bei einer sich in Planung befindenden Siedlung im Waldacker thematisiert.

Die Stadt nimmt ihre Verantwortung zur Bereitstellung eines breiten Wohnangebots vornehmlich in der Beratung wahr. Die Realisierung eigener innovativer Wohnbauten stand bisher nicht im Vordergrund. Nebst der Beratung steht derzeit der Informationsaustausch im Bereich innovatives Wohnen im Fokus. Referate im Architekturforum oder bei politischen Parteien sind Teil dieser Öffentlichkeitsarbeit. Die kürzlich im Rahmen der Plattform «OstSinn» durchgeführte Veranstaltung zum Thema neue Wohnformen hat nebst dem grossen Interesse am Thema auch gezeigt, dass der Themenkomplex «innovative Wohnformen» verschiedenste Ausprägungen haben kann, die definiert und gewichtet werden müssen. Die Ausrichtung der städtischen Wohnraumpolitik – auch im Bereich Innovation – bedarf deshalb einer sorgfältig erarbeiteten Grundlage. Diese soll mittels einer Wohnraumstrategie gelegt werden.

2.2 Wohnraumstrategie – Ziele und Vorgehen

Ziel der Wohnraumstrategie ist es, die Bedürfnisse der aktuell und zukünftig in der Stadt wohnhaften Personen aufzunehmen und für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen bedarfsgerechte Wohnangebote zur Verfügung zu stellen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Wohnraumstrategie wurden Thesen zu verschiedenen Themen wie z.B. Alter, Lebensphase, Diversität des Wohnungsangebots, innovativer Wohnungsbau, Einfamilienhausangebote, Segregation oder

Steuerungsinstrumente formuliert. Diese Thesen werden im Rahmen einer Analyse der folgenden Arbeitspakete und ihrer Teilprojekte überprüft:

- Wohnungsmarkt: Angebot und Nachfrage
- Quartiere: Profile und Wohnumfeld
- Governance: Akteure und Instrumente.

Nach einer ersten Analysephase ist im Frühling 2019 ein Workshop mit Akteurinnen und Akteuren aus der St.Galler Wohn- und Immobilienwirtschaft und den Verbänden sowie Verantwortlichen aus der Verwaltung geplant. Je nach Ergebnissen und Bedarf erfolgt eine zweite, vertiefende Analysephase. Ein zweiter Workshop mit externen Akteurinnen und Akteuren ist für den Frühling 2020 vorgesehen. Das Projekt soll in der zweiten Hälfte des Jahres 2020 abgeschlossen werden.

2.3 Teilprojekt «Übersicht über innovative und nachhaltige Wohnformen»

Der Stadtrat teilt die Meinung der Interpellantinnen und Interpellanten, dass die Stadt St.Gallen im Vergleich zu anderen urbanen Zentren in der Schweiz zu wenig auf der Landkarte des innovativen Wohnungsbaus erscheint. Gesellschaftliche Veränderungen wie eine zunehmende Alterung, die Individualisierung der Lebensstile, die zunehmende Mobilität oder das Bedürfnis nach gemeinschaftlichen Wohnformen fordern vermehrt neue, innovative Wohnungsangebote. Im Teilprojekt „Übersicht über innovative und nachhaltige Wohnformen“ (Arbeitspaket «Wohnungsmarkt: Angebot und Nachfrage») soll eine Übersicht geschaffen werden über aktuell und zukünftig nachgefragte innovative Wohnformen, welche den sich ändernden Bedürfnissen gerecht werden. In einem Dossier sollen Beispiele innovativer Wohnprojekte aufgearbeitet, ihren Bedingungen nachgegangen und ihre mögliche Bedeutung für die Stadt St.Gallen aufgezeigt werden. Das Dossier soll eine Unterstützung im Kontext der städtischen Bautätigkeit leisten.

3 Beantwortung von Fragen

1. Hat die Stadt Kenntnis über Angebot und Nachfrage von Cluster- und Satellitenwohnungen?

Gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO handelt es sich bei Cluster- und Satellitenwohnungen um kleine, selbständige Wohn-Teileinheiten, welche sich zu einer grossen Wohnung zusammenfügen. Grundausrüstungen wie Koch-, Ess- oder Aussenbereiche werden geteilt. Zusätzlich stehen Zimmer für den gemeinsamen Aufenthalt zur Verfügung.

Die Stadt St.Gallen verfügt bisher nicht über systematisierte Daten über Angebot und Nachfrage von Cluster- und Satellitenwohnungen im Stadtgebiet, hat aber Kenntnis von vereinzelt Angeboten in diesem Bereich (z.B. Torstrasse 22). Ebenfalls wird diese Wohnform im Programm des Studienauftrags zum Areal Stadtsäge der Ortsbürgergemeinde St.Gallen thematisiert, in diesem Fall auch im Kontext von Studentischem Wohnen.

2. Berücksichtigt die Stadt St.Gallen bei ihrer Wohnbaustrategie die neuen Wohnformen?

Ja. Im Rahmen der Wohnraumstrategie werden im Teilprojekt «Übersicht über innovative und nachhaltige Wohnformen» die genannten neuen Wohnformen und die Fragen nach den Bedingungen innovativer Wohnbauprojekte und ihrer Bedeutung für die Stadt St.Gallen bearbeitet. Ein weiteres Teilprojekt «Studie über Wohnungsangebot und -nachfrage», welches im Rahmen des Arbeitspakets «Wohnungsmarkt: Angebot und Nachfrage» durchgeführt wird, soll Hinweise auf mögliche Angebotslücken und Nachfragepotentiale in der Stadt St.Gallen liefern.

3. Wo sieht der Stadtrat Möglichkeiten, diese umzusetzen?

Diese Frage soll im Rahmen der Wohnraumstrategie beantwortet werden. Möglichkeiten zur Umsetzung können sowohl auf stadt eigenen Grundstücken wie auch auf privaten Parzellen bestehen.

4. Wie kann die Stadt solche Wohnformen fördern, wenn sie nicht selber als Erstellerin und Betreiberin auftritt?

Die bereits erwähnten Arbeitspakete sollen auch Grundlagen zu kooperativen Steuerungsmöglichkeiten der Stadt schaffen. Bisherige Ansätze, wie Vorgaben bei der Abgabe von Bauland im Baurecht oder Beratung, wurden in Kapitel 2.1 aufgezeigt.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Abderhalden

Beilage:

- Interpellation vom 18. September 2018