

# Wohnraumstrategie

/ Vision, Ziele und Massnahmen







# Vorwort

Die Frage nach Wohnen ist eine der essenziellen Lebensfragen. Nicht von Ungefähr ist das Recht auf Wohnen ein verbürgtes Menschenrecht. Für uns alle ist es bedeutsam, ein Daheim zu haben. Gleichzeitig spielt es nicht nur eine Rolle, dass man wohnt, sondern auch wo und wie man wohnt. Wohnen ist schliesslich auch eine Frage der eigenen Identität, des eigenen Wohlbefindens. Wo man sich wohl fühlt, da fühlt man sich zuhause.

Die Stadt St.Gallen, das wirtschaftliche, gesellschaftliche und kulturelle Zentrum der Ostschweiz, will für die in der Stadt ansässigen Menschen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Wünschen eine Heimat sein. Um die künftige Entwicklung der Stadt zu steuern und hochwertigen und vielfältigen Wohnraum für alle zu schaffen, hat der Stadtrat von St.Gallen eine Wohnraumstrategie verabschiedet. Ziel dieser Wohnraumstrategie ist es, bedarfsgerechte Wohnangebote für die jetzt und künftig in der Stadt St.Gallen lebenden Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Die Wohnraumstrategie entstand breit abgestützt im Austausch mit verschiedenen internen und externen Stellen. Nebst wissenschaftlichen Erkenntnissen wurden auch Wohnbauakteurinnen und -akteure aus der Stadt und weitere Fachpersonen von Beginn an beigezogen in die Diskussion um Herausforderungen und Massnahmen. Die Strategie formuliert die Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen der künftigen städtischen Wohnbaupolitik und zeigt auf, wie Politik und Verwaltung dazu beitragen können, die Attraktivität der Wohnstadt St.Gallen zu fördern. Damit wir alle uns in St.Gallen zuhause fühlen.

Maria Pappa  
Stadträtin, Direktion Planung und Bau

## **Weitere Informationen**

Diese Broschüre stellt eine Zusammenfassung des ausführlichen Berichts zur Wohnraumstrategie dar. Der Bericht ist mit weiteren Studien zu finden auf:  
[www.stadtsg.ch/stadtplanung](http://www.stadtsg.ch/stadtplanung) unter «Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung»

Ausgabe August 2020  
Titelbild: Gottfried-Keller-Strasse  
Foto Seite 2: Waldaustrasse  
Foto Seite 6: Bernhardswies  
Foto Seite 11: Sturzenegg  
Fotos von Jürg Zürcher Fotografie, St.Gallen



# Wohnstadt St.Gallen

## Vision und Grundlagen

**Die Wohnraumstrategie soll Lebensqualität und Bevölkerungswachstum garantieren.**

Der Stadtrat hat seine Vorstellungen zur gesamtstädtischen Entwicklung in seiner Vision 2030 dargelegt

und in Legislaturzielen weiter konkretisiert. Er geht davon aus, dass die Stadt St.Gallen wächst und ihre Bevölkerung sich zu einer multikulturellen, urbanen Gesellschaft entwickelt. Dabei sollen das Zusammenleben positiv gestaltet und eine hohe Lebensqualität für alle Gesellschaftsgruppen garantiert werden. Ein attraktiver Wohnstandort trägt dazu bei, die Lebensqualität der Bevölkerung zu steigern und die Bevölkerungsdynamik der Stadt positiv zu beeinflussen.

Der städtische Richtplan 2012 sowie der kantonale Richtplan 2017 gehen von einem Bevölkerungswachstum aus. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, sollen die Potenziale der Stadt überprüft und die Wohnqualität insbesondere in Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten zusammen mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gezielt erhöht werden. Städtische Grundstücke sollen dem Markt zugeführt werden und der Realisierung beispielhafter Siedlungen dienen.

Eine wachsende Stadt entspricht auch den raumplanerischen Zielen auf Bundesebene. Die Siedlungsentwicklung wird vorwiegend nach innen gelenkt, das heisst, sie findet im bebauten und bewohnten Bestand statt. Mit der Innenentwicklung eröffnen sich Chancen für die künftige Stadtentwicklung. Städtische Räume können durch ihre höhere Dichte sowie ihre gute Erschliessung und Erreichbarkeit überzeugen. Mit einer grossen Zahl an Arbeitsplätzen sowie ihrem Bildungs-, Kultur-, Freizeit- und Gesundheitsangebot kommen sie den vielfältigsten Bedürfnissen entgegen.

## Charakter

**St.Gallens Quartiere prägen die Identität der Wohnstadt.**

Mit der Besiedelung der innenstadtnahen Hänge – hinauf zu Rosenberg, Freudenberg und

Bernegg – erfolgte um die vorletzte Jahrhundertwende als Folge der Stickereihochblüte ein Bebauungsschritt, der das städtische Wohnen in St.Gallen bis heute prägt. Eine zweite Phase mit hoher Bautätigkeit fiel in die Zeit nach dem 2. Weltkrieg bis in die 1970er-Jahre, bedingt durch den wirtschaftlichen Aufschwung, den Babyboom und eine Mobilität, die für viele erschwinglich wurde. Damit wurden fast reine, ruhige Wohngebiete attraktiv, grosse Siedlungen am Stadtrand im Westen und Osten entstanden. Der neue Wohnungsbau bietet nun vor allem zeilenförmige Mehrfamilienhäuser und grossflächige Einfamilienhausgebiete an.

Die Bereitstellung von für den Alltag wichtigen Infrastrukturen, wie z.B. Treffpunkten und Lebensmittelläden, verlor inmitten der Wohngebiete an Wichtigkeit. St.Gallen weist jedoch heute noch Quartiere auf, die einen alltagsgeprägten Nutzungsmix anbieten. Es sind dies die Quartiere, die aus den historischen «Dörfern» wie St.Fiden, Bruggen oder St.Georgen entstanden sind. Neuere Quartiere präsentieren sich hingegen als fast reine Wohnquartiere, wie z.B. Haggen, Stephanshorn/Achslen oder Rotmonten. Sichtbar sind auch die Auswirkungen des ersten gesamtstädtischen Zonenplans von 1980, in dessen Folge Gebiete wie z.B. Birnbäumen und Hueb/Notkersegg zu Bauerwartungsland wurden.

In den letzten 30 Jahren stieg der Wohnflächenverbrauch pro Person an. Die nur geringe Schwankung des Bevölkerungswachstums trotz neu erstellter Wohnflächen ist ein Abbild dieser Entwicklung. Lebendige Quartiere benötigen eine gewisse Dichte, und die Wirtschaftlichkeit von Quartiergeschäften

gute Publikumsfrequenzen. Die schnelle Erreichbarkeit der St.Galler Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot und das Entstehen von Einkaufszentren stärken den Erhalt von Wohnquartieren mit fehlender Nutzungsmischung, die dadurch wenig urban geprägt erscheinen. Gleichzeitig bedeuten die Quartiere für die Bewohnerinnen und -bewohner Heimat und sie stiften Identität. Es gilt, die vielfältigen Charakteristiken zu erhalten und zu stärken.

## Herausforderungen

**In der Stadt dominieren herkömmliche Wohnangebote, die den heutigen Bedürfnissen nicht mehr entsprechen.**

Auf dem Weg zur Wohnstadt 2030 steht St.Gallen vor verschiedenen Herausforderungen. Seit 2010 stagniert das Bevölkerungswachstum in der

Stadt St.Gallen, während andere Städte in der Schweiz und dem grenznahen Ausland gewachsen sind. Der Wanderungsbericht 2018 zeigt, dass St.Gallen gerade bei den 31–40-jährigen Bewohnerinnen und Bewohnern an das Umland und andere städtische Gebiete verliert. Insbesondere junge Menschen ziehen für ihre Ausbildung um und junge Familien wandern aus der Stadt in umliegende Gemeinden ab.

Im gleichen Zeitraum hat jedoch die Zahl der Wohnungen sowie der Beschäftigten zugenommen. Das sind Indizien dafür, dass die Stadt als Arbeitsort attraktiver geworden ist, jedoch viele Arbeitnehmende zupendeln. Zwar ist quantitativ ausreichend Wohnraum vorhanden, die Qualität und die Quantität entsprechen aber offenbar nicht der Nachfrage. Zum einen dominieren herkömmliche Wohnangebote, die den heutigen Bedürfnissen nach Fläche und Ausbaustandard nicht mehr Rechnung tragen, zum anderen fehlt es an Projekten, die neuen Lebensstilen und Haushaltsformen gerecht werden.

Die bauliche Entwicklung wird künftig vorwiegend innerhalb des Bestands stattfinden. Sie soll möglichst sozialverträglich geschehen, ohne dass es zu übermässigen Verdrängungseffekten kommt. Dabei ist es eine Herausforderung, mit allen am Wohnmarkt beteiligten Akteurinnen und Akteuren gemeinsame Vorstellungen zu entwickeln und diese partnerschaftlich voranzutreiben.

## Chancen

**St.Gallen ist wohnlich, überschaubar und bietet urbanes Potenzial.**

St.Gallen gilt als wohnliche, überschaubare und «gemütliche» Stadt mittlerer Grösse und

Dichte. Gleichwohl verfügt die Stadt über ein urbanes Profil und gilt als eigenständige Zentrumsstadt. Sie hat das Potenzial, diese Qualitäten zu stärken und noch aktiver zu vermarkten, insbesondere im dicht bebauten und belebten Talboden.

Die Stadt punktet mit kurzen Wegen, attraktiven Arbeitsplätzen, ausgezeichneten Bildungsinstitutionen sowie hochwertigen Kulturangeboten und Naherholungsmöglichkeiten. Zu diesen Qualitäten gehört auch ein flächendeckendes Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche, das in der Stadt besser ausgebaut ist als im Umland.

Die Stadt zeichnet sich durch sehr vielfältige Quartiere an unterschiedlichen Wohnlagen und mit eigenständigen Identitäten aus. Diese spezifischen Eigenheiten zu erhalten und zu fördern kann die Quartiere beleben und den Wohnstandort St.Gallen weiter stärken.

Die Innenentwicklung bietet Chancen für die Stadtentwicklung. Sie ermöglicht eine höhere soziale Dichte, kurze Wege, Interaktion und Diversität und fördert damit urbane Wohnqualitäten. Sie eröffnet Möglichkeiten für qualitativ hochwertige und vielfältige Neubauten und Erneuerungsbauten sowie für einen mehrfach nutzbaren Freiraum im Wohnumfeld. Des Weiteren befinden sich einige städtische Wohnbauareale an unbebauten, attraktiven Wohnlagen und können für die Umsetzung von zukunftsweisendem Wohnraum eingesetzt werden.

Innovative Ansätze im Bereich des Wohnens, wie Mehrgenerationenwohnen, vernetzte und nachhaltige Wohnformen oder selbstorganisiertes Zusammenleben eröffnen der Stadt St.Gallen zusätzliche Chancen für attraktiven Wohnraum und neue Zielgruppen.







# Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen

Die Wohnraumstrategie definiert sechs Handlungsfelder mit je unterschiedlichen Zielen und Massnahmen. Mit der Umsetzung dieser Ziele und Massnahmen hat der Stadtrat die Stadtplanung beauftragt.

## Handlungsfeld 1

# Wohnraum bauen

zusätzlichen attraktiven Wohnraum bauen und Wohnraum erneuern –  
für jetzige und zukünftige St.Gallerinnen und St.Galler

### Ziele

- A** **Innenentwicklung fördern, um mehr attraktiven Wohnraum zu schaffen**  
Die Stadt St.Gallen fördert bauliche Verdichtung sowie damit verbunden urbane Wohnqualitäten an dafür geeigneten Orten.
- B** **Städtisches Liegenschaftenportfolio erweitern und erneuern**  
Die Stadt St.Gallen baut und erwirbt Wohnbauten und Siedlungen. Damit modernisiert sie ihr Wohnliegenschaftenportfolio. Zudem schafft sie Massnahmen, um am Liegenschaftensmarkt schneller reagieren zu können.
- C** **Städtisches Bauland im Baurecht abgeben**  
Die Stadt St.Gallen vergibt weiterhin Bauland im Baurecht an Bauträgerschaften, die das Modell der Kostenmiete einhalten und die entsprechenden Kriterien und Qualitätsvorgaben erfüllen.
- D** **Erneuerung Wohnungsbestand unterstützen**  
St.Gallen setzt sich für Erneuerungen im Wohnungsbestand ein, insbesondere beim alten Wohnbaubestand an belasteten Lagen.

### Massnahmen

- 1.1 Einfordern einer angemessenen Dichte bei Neubauten und Umbauten. Unterstützen qualitativ hochstehender Lösungen der Innenentwicklung.
- 1.2 Schaffen eines Rahmenkredits (Finanzvermögen), um bis 2030 10% neue stadt-eigene Wohnungen zu bauen und/oder zu erwerben. Festlegen der Höhe des Rahmenkredits in der Liegenschaftenstrategie.
- 1.3 Erhöhen der Limite für den Liegenschaftenerwerb durch den Stadtrat, entsprechende Anpassung der Gemeindeordnung.
- 1.4 Priorisieren der stadt-eigenen Wohnbaugrundstücke für die zeitlich gestaffelte Abgabe im Baurecht, bevorzugt an Trägerschaften, welche die definierten Bevölkerungsgruppen gemäss Handlungsfeld «Angebot» vertreten.
- 1.5 Festlegen von Qualitätskriterien für die Abgabe von Bauland im Baurecht (Städtebau, Architektur, Wohnungstypologie, Freiraum, Gesellschaft, Ökologie und Innovation).
- 1.6 Abgeben von Baurechten für Wohnbauland grossmehrheitlich an nichtgewinnorientierte Körperschaften (Genossenschaften, gemeinnützige Stiftungen, Vereine, Private, die das Modell der Kostenmiete dauerhaft einhalten).
- 1.7 Unterstützen von Erneuerungsprojekten, insbesondere durch Beratung bei der Erneuerung von Einzelliegenschaften.
- 1.8 Unterstützen von Erneuerungsprojekten im Wohnungsbau mittels Best Practice-Sammlung.

## Handlungsfeld 2

# Angebot schaffen

vielfältiges Wohnungsangebot für spezifische Zielgruppen sichern und neu schaffen

### Ziele

#### **A** Wohnraum für junge Familien sichern und neu schaffen

Die Stadt St.Gallen sichert bestehenden und schafft neuen Wohnraum für junge Familien. Zusätzlich errichtet sie Angebote wie Kindergärten, Tagesbetreuungen oder Spielplätze.

#### **B** Wohnraum für junge Personen in Ausbildung sichern und schaffen

Die Stadt St.Gallen sichert geeigneten bestehenden und schafft neuen Wohnraum für 20 – 29-jährige Personen.

#### **C** Wohnraum für Personen mit individualisiertem Lebensstil schaffen

St.Gallen unterstützt wegweisende Projekte und Wohnbauträgerschaften, die zur Vielfalt und Förderung der Individualität im Wohnungsmarkt beitragen.

#### **D** Wohnraum in Gebieten mit hoher Lagegunst ermöglichen

St.Gallen definiert und sichert entsprechende Qualitäten, um die Stadt für Zielgruppen mit hoher Investitionsbereitschaft als Standort attraktiv zu halten.

#### **E** Bauträgerschaften beim Bau neuer Wohnformen unterstützen

St.Gallen unterstützt Bauträgerschaften, die vielfältigen Wohnraum für neue Wohn- und Haushaltsformen bauen und prüft bisherige und neue Formen der Unterstützung.

### Massnahmen

- 2.1 Festlegen eines familienorientierten Wohnungsmixes (mehrheitlich Wohnungen mit über drei Zimmern) in Sondernutzungsplänen (bei Eignung für Familienwohnen). Einfordern von Familienfreundlichkeit bezüglich Ausgestaltung des Wohnraums und des Wohnumfelds.
- 2.2 Prüfen und bei Bedarf Schaffen eines Angebots familienorientierter Infrastrukturen (Kindergärten, Tagesbetreuungen, Spielplätze, etc.) an dafür geeigneten Orten. Prüfen von weitergehenden privaten Massnahmen und Unterstützungsmöglichkeiten.
- 2.3 Abgeben von Bauland an geeigneten Lagen zur Erstellung von Wohnraum für junge Familien. Festlegen eines Anteils familiengerechter Wohnungen in den Baurechtsverträgen.
- 2.4 Vermieten von geeigneten stadteigenen Wohnungen bevorzugt an Familien. Festlegen von entsprechenden Modalitäten in den Vermietungsrichtlinien.
- 2.5 Prüfen von geeignetem Wohnraumangebot zusammen mit Bildungsinstitutionen. Abgeben von Bauland im Baurecht an geeignete Akteurinnen und Akteure zur Erstellung von Wohnraum für junge Personen bei Bedarf.
- 2.6 Vermieten von geeignetem Wohnraum aus dem Liegenschaftsbestand bevorzugt an junge Personen. Festlegen von entsprechenden Modalitäten in Vermietungsrichtlinien.
- 2.7 Anpassen des Reglements zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bezüglich Qualitätskriterien und Innovationsanforderungen.
- 2.8 Unterstützen der Bedingungen für hochwertige Wohnangebote an geeigneten Lagen.
- 2.9 Prüfen des Erhalts von Wohnlagen mit eher tiefer baulicher Dichte.
- 2.10 Unterstützen von Bauträgerschaften beim Erstellen von innovativem Wohnraum und Aufzeigen möglicher Handlungsoptionen. Pflegen eines Katalogs mit Best Practice-Beispielen. Anbieten entsprechender Beratung.
- 2.11 Anpassen der vorhandenen Instrumente zur Förderung preisgünstigen Wohnens gemäss den heutigen Ansprüchen.



## Handlungsfeld 3

# Innovation fördern

wegweisende Projekte für «Wohnen im Alter/Nachfamiliäres Wohnen», «Mehrgenerationenwohnen» und «Urbanes Wohnen» umsetzen

### Ziele

- A** **Wegweisende Projekte bauen und fördern**  
St.Gallen baut selbst oder zusammen mit Partnerinnen und Partnern wegweisende Projekte mit einem vielfältigen Angebot, die auch die Ziele des Energiekonzepts 2050 erfüllen. Die Stadt erneuert damit ihr Liegenschaftenportfolio.

### Massnahmen

- 3.1 Erstellen je eines Projekts für «Wohnen im Alter/Nachfamiliäres Wohnen», «Mehrgenerationenwohnen» und «Urbanes Wohnen» auf dafür geeignetem städtischen Bauland bis 2030.
- 3.2 Schaffen von Grundlagen für verdichtete Siedlungstypologien und Wohnformen in bestehenden Einfamilienhausgebieten.

## Handlungsfeld 4

# Zugang ermöglichen

Wohnbautwicklung sozialverträglich umsetzen

### Ziele

- A** **Zugang zu Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen sicherstellen**  
St.Gallen entwickelt zusammen mit Bau-trägerschaften Modelle, welche die Entwicklungsprozesse sozialverträglich gestalten. Gemeinsam formulieren und setzen sie Massnahmen um, damit günstiger Wohnraum im Bestand erhalten und dieser kostengünstig und qualitativvoll saniert werden kann.

### Massnahmen

- 4.1 Erstellen eines Berichts über die Situation des günstigen Wohnraums in der Stadt und die möglichen Verdrängungsmechanismen im Zuge der Innenentwicklung sowie das Formulieren von Massnahmen. Überprüfen des günstigen Wohnraumbestandes unter Beachtung von Qualitäts- und Lagekriterien, vor allem für Familien und ältere Personen. Prüfen der bestehenden Instrumente für die Objekt- und Subjekthilfe und Vorschlagen geeigneter Unterstützungsmittel (z. B. Mietzinsgarantien). Prüfen und Bewerten von Massnahmen, die günstigen Wohnraum im Bestand erhalten oder sozialverträglich sanieren können.

## Handlungsfeld 5

# Quartier und Wohnumfeld stärken

Bedeutung lebendiger, vielfältiger und durchmischter Quartiere erkennen, Massnahmen zur Stärkung von Quartieren und Wohnumfeldern fördern

### Ziele

#### **A** Wohnqualität in Quartieren und Qualität der Wohnumfelder stärken

St.Gallen fördert mit ortsgerechten Massnahmen die Charakteristiken und Qualitäten der Quartiere und Wohnumfelder. Zusammen mit den Beteiligten wie Bewohnerinnen und Bewohnern, Verwaltung, Behörden und Wirtschaft setzt sich die Stadt für eine umfassende Wohnqualität in Quartieren und Siedlungen ein.

### Massnahmen

- 5.1 Erarbeiten von Strategien und Massnahmen zur Stärkung und ortspezifischen Entwicklung der Quartierkerne mit ihren sozialräumlichen Ausprägungen wie Soziale Dichte, Ereignis- und Nutzungsdichte. Entlasten belasteter Wohnlagen von Lärm- und Schadstoffimmissionen. Verbessern der Nutzungsmöglichkeiten von Frei- und Grünräumen. Stärken der Quartiersversorgung durch Begünstigung von Gewerbeflächen in Erdgeschossen. Unterstützen der Durchmischung der Quartiere durch vielfältige Wohnangebote.
- 5.2 Fördern und Unterstützen der Nutzung von Wohnumfeldern als Erholungs- und Aufenthaltsorte durch die Bewohnerschaft. Erarbeiten eines Leitfadens zur Nutzung und Gestaltung privater und halbprivater Aussenräume in Wohnüberbauungen.

## Handlungsfeld 6

# Zusammenarbeit etablieren

Austausch und Vernetzung fördern, Gefässe für den Dialog aufbauen, gegenseitiges Verständnis fördern

### Ziele

#### **A** Dialog mit Wohnbauakteurinnen und -akteuren fördern

St.Gallen fördert die Vernetzung zwischen den Partnerinnen und Partnern im Wohnungsmarkt zur Stärkung des gegenseitigen Verständnisses und der Vernetzung. Die Stadt betreibt eine aktive Zusammenarbeit und einen regelmässigen Fachaustausch.

#### **B** Kommunikation und Partizipation zu «Wohnen» fördern

St.Gallen informiert regelmässig über Entwicklungs- und Entscheidungsprozesse zum Thema «Wohnen» und bezieht bei Bedarf die Bevölkerung mit ein.

### Massnahmen

- 6.1 Einsetzen einer Arbeitsgruppe «Wohnen» zur Umsetzung der Wohnraumstrategie unter Leitung der Stadtplanung, welche eine Koordinationsstelle führt und eine Netzwerkplattform moderiert.
- 6.2 Einsetzen eines Gebietsmanagements in ausgewählten Wohngebieten zur Schaffung und Sicherung von attraktivem Wohnraum.
- 6.3 Schaffen eines Veranstaltungsgefässes zum Thema «Wohnen» zur Information der Bevölkerung. Entwickeln von Formaten für den Einbezug besonders betroffener Bevölkerungsteile.





**Stadt St.Gallen**  
**Stadtplanung**

Neugasse 3

CH-9004 St.Gallen

Telefon +41 71 224 56 60

[stadtplanung@stadt.sg.ch](mailto:stadtplanung@stadt.sg.ch)

[www.stadtplanung.stadt.sg.ch](http://www.stadtplanung.stadt.sg.ch)