

Remishueb St. Gallen : Wohnbau-Modell vor der Bewährungsprobe

Autor(en): **Hornung, René**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **5 (1992)**

Heft 7

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119640>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Remishueb St. Gallen: Wohnbau-

Text René Hornung, Bilder Thomas Frey

St. Gallens grösste Baustelle: Auf der Remishueb am östlichen Stadtrand bauen gleichzeitig vier Genossenschaften 125 Wohnungen mit unterschiedlichem Standard. Die Remishueb ist ein Lehrstück über die Schwierigkeiten im kostengünstigen und familienfreundlichen Wohnungsbau mit einer Gesamtplanung. Die Bilanz der Beteiligten: Es hat lange gedauert, aber es hat sich gelohnt.

Schon 1919 hatte die Stadt St. Gallen auf Initiative von Professor Hans Bernoulli einen Wettbewerb für sozialen Wohnungsbau mit Selbstversorger-Gärten für das heutige Remishueb-Areal ausgeschrieben. Die ganze Umgebung sollte zu einem neuen Stadtquartier werden, die Planungen waren gemacht und die Kirche Neudorf samt Pfarrhaus und Pfarrsaal 1917 eingeweiht worden. Doch St. Gallens Stickerei-Krise verunmöglichte die Verwirklichung. Erst 50 Jahre später, 1972, wurde weiter geplant, diesmal für drei – nie gebaute – Hochhäuser. Die Nachbarschaft der Obstbaumwiese im äussersten Osten der elf Kilometer langen Bandstadt St. Gallen hatte sich jedoch inzwi-

schen zur typischen Stadtrand-Landschaft entwickelt: Garagen, Handwerkerzentren, vereinzelte Wohnüberbauungen, eine Schule, eine Privatklinik, das Ausbildungszentrum für Krankenpflege. Und seit ein paar Jahren auch der Trolleybus.

1980 grub die Stadtplanung die Wohnbau-Reserve in der Remishueb aus, als es darum ging, eine SP-Initiative «für die Förderung des Wohnungsbaus» mit einem Gegenvorschlag zu Fall zu bringen. Für das 22 500 m² grosse Areal wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben, den 1982 die Schaffhauser Architekten Peter Götz, Hans Peter Oechslis und der inzwischen verstorbene Fritz Tissi gewannen. Für die Real-



Remishueb, Situation der (gebauten) ersten Etappe:

1, 2, 3, 7: Wohnbaugenossenschaft «Remishueb», Architektur Fritz Tissi (+) und Peter Götz, Schaffhausen, Ausführung Wäspe und Partner AG, St. Gallen (bei den Objekten 1 und 2 handelt es sich um die Behindertenwohnungen).

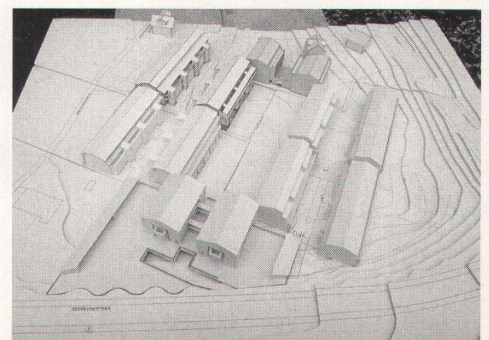
4, 8: Wohnbaugenossenschaft «Remishueb», Architektur Hans Peter Oechslis, Schaffhausen, Ausführung Wäspe und Partner AG, St. Gallen.

5, 6: Wohnbaugenossenschaft «G 91», Architektur und Ausführung Gérard M. Butz und Niklaus Erb, St. Gallen

9, 10: Genossenschaft «Habilon», Architektur und Ausführung Felix Sigrüst und Marcel Monard, St. Gallen.

11, 12: Genossenschaft «Achsenblick», Architektur und Ausführung Fredi Altherr und Brigitte Traber, St. Gallen.

Remishueb im Modell (gleicher Blickwinkel)



Modell vor der Bewährungsprobe

sierung wurde eine Zonenplanänderung in die Wege geleitet, die im Stadtparlament mit Stichentscheid des Präsidenten durchkam, der aber anschliessend aus FDP- und Architektenkreisen Opposition erwuchs, Opposition gegen die konkrete Planung, aber auch grundsätzliche Opposition gegen das städtische Engagement im Wohnungsbau, und wohl auch ein gewisser Neid über den Wettbewerbssieg der »Auswärtigen« war mit im Spiel.

Trotz dem Nein nicht aufgegeben

In der Abstimmung wurde die nötige Umzonung prompt abgelehnt. Doch weder die (inzwischen mit dem Wakkerpreis ausgezeichnete)

St. Galler Stadtplanung noch die Wettbewerbsgewinner liessen sich entmutigen und machten sich an die Überarbeitung: Die Überbauung wurde in zwei Etappen aufgeteilt, die Abstände wurden vergrössert, die Dachgeschosse zurückgesetzt. 1987, im Zeichen der verschärften Wohnungsnot, stimmte das Stadtparlament dem neuen Gestaltungsplan für die erste Etappe zu – diesmal ohne Opposition. Nur noch 5700 m² werden jetzt überbaut. Aber das in seiner Art in der Schweiz einzige Modell für eine Wohnüberbauung besteht weiter.

Die wesentlichen Gestaltungselemente blieben jedoch erhalten: Die Traufhöhen und Dachschrägen, die zurückversetzten Satteldächer

sind einheitlich. Die Doppelreihen stehen in Nord-Süd-Richtung, an den Enden je zwei Kopfbauten. Auf den Gassenseiten wird zweigeschossig, zur Gartenseite dreigeschossig gebaut. Zwischen den Reihen der 30 Meter lange, zusammenhängende Grünraum als klare Trennung von öffentlichem und privatem Bereich. Geplant waren auch ausgeprägte Plätze zwischen den Häusern, die jetzt aber doch nicht realisiert werden. «Das waren eindeutig Verbesserungen», kommentiert der Architekt und FDP-Politiker Iso Senn, der bei der ersten Auflage die Gegnerschaft angeführt hatte. Sieben Jahre nach der Ausschreibung des Wettbewerbs war auch klar geworden, dass die

Blick vom Kran aus auf die Baustelle. Sichtbar sind die Bauten 11/12 (hinten), davor 5/9, ganz links 10.





Stadt nicht selbst als Bauträger auftreten wird. Die bereits parafierte Stiftungsurkunde für eine Trägerschaft aus Kantonbank, Stadt und dem traditionsreichen Verband Ostschweizer Wohnbaugenossenschaften war Makulatur geworden. Die Stadtplanung, einst aktiver Promotor der neuen Siedlungsstruktur, hatte sich weitgehend aus dem Vorzeigeprojekt Remishueb zurückgezogen, und andere städtische Stellen wie Liegenschaften- und Grundbuchamt bekundeten im für sie neuen und komplizierten Umgang mit vier Genossenschaften oftmals Mühe. «Da galten Probleme oft als »unlösbar«, es fehlte der Mut zum Umgang mit derart komplexen Strukturen», erinnert sich Felix Sigrist, der zusammen mit Marcel Morand für die Genossenschaft «Habilon» baut.

Um das Verfahren zu beschleunigen, liessen die Genossenschaften schliesslich auf eigene Kosten die Baurechtsverträge ausarbeiten. Die Stadt rechnet nun auf der Basis eines indexierten Quadratmeterpreises von 180 Franken (bei Marktpreisen von bis zu 1000 Franken) und vom Baurechtszins werden erst noch 25 Prozent für zusätzliche Verbilligungen eingesetzt, so dass bis zu 200 Franken pro Wohnung und Monat zugeschossen werden können. Gekop-

pelt sind diese günstigen Preise allerdings mit harten Klauseln: Die jeweilige Genossenschaft, der Dachverband oder die Stadt haben Vorkaufsrechte zu Preisen, die 40 Prozent unter dem aktuellen Stand des Konsumentenpreis-Indexes liegen. Damit ist auch jene Hälfte der Remishueb-Wohnungen, die als Eigentum verschrieben wird, in der Praxis unverkäuflich. Die Mobilität der Eigentümer ist stark eingeschränkt – die Beteiligten wollten es so.

Martha und Frieda für Wolfgang und Giuseppe

Diskutiert wurde mit der Stadt aber nicht nur über so komplexe Fragen wie die Baurechtsverträge. Als den vier Genossenschaften ungefragt die Namen der beiden neuen Quartierstrassen auf den Tisch flatterten, nämlich Mozart- und Verdi-Strasse, da standen sie Kopf: Zwei so bedeutende Komponisten hätten wohl grössere Wege in der Siedlung, argumentierten sie. Schliesslich gab die städtische Namenskommission ihr Einverständnis für eine Martha Cunz- und eine Frieda Imboden-Strasse, in Erinnerung an zwei berühmte St.Gallerinnen, an eine Jugendstilmalerin (Cunz) und eine Ärztin im Dienste der Mütter (Imboden). «Achsenblick», «G 91», «Habilon» und «Remishueb»:

So heissen die vier im Herbst 1989 gegründeten Genossenschaften, «Genossenschafts-Verband Höchst-Remishueb» nennt sich der Dachverband. Es sind neue oder aus Zusammenschlüssen entstandene Organisationen. Als es vor gut drei Jahren schliesslich um die definitive Verteilung der Bauplätze ging, hatten sich zuerst auch einige alteingesessenen St.Galler Wohnbaugenossenschaften für die Remishueb interessiert, doch mit den Gestaltungs- und Sonderbauvorschriften war die Realisierung vielen gestandenen Verwaltern rasch zu aufwendig. Zwei bestehende Genossenschaften allerdings schlossen sich für dieses Projekt unter dem Namen «Remishueb» neu zusammen und sind nun als grösster Bauträger mit dabei. Sie bauen nach den Plänen der Wettbewerbsgewinner von 1980 – unter anderem auch die nördlichen Kopfbauten mit den Behinderten-Wohngruppen für 20 Personen.

Spielraum im Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan gab zwar manches vor, doch Spielraum und Interpretationsmöglichkeiten blieben so gross, dass heute Hans Peter Oechslis, einer der Gewinner des Wettbewerbs von 1980, wieder «eine gewisse Uneinheitlichkeit» ortet. «Ich hätte mir ein geschlosseneres



Verschiedene Bauherren, verschiedene Architekten, verschiedene Fassaden (soweit sie bereits «fotogen» genug waren):

links die Gartenseite der Bauten von «G 91» (Butz und Erb) und «Habilon» (Sigrist und Monard); oben «Habilon» Gassenseite und unten «G 91» mit Wintergärten.



Siedlungsbild gewünscht», kommentiert er heute. Vor allem sei der gewünschte Kontrast zwischen privatem und öffentlichem Raum durch die Verkleinerung der Plätze am Kreuzungspunkt zwischen Haupt- und Quergassen nicht mehr so deutlich. Das ist für ihn nun allerdings kein Grund, die St. Galler Remishueb-Überbauung nicht trotzdem als «vorbildlich» zu loben. Zur Geltung komme das Gesamtkonzept vor allem, wenn auch die grössere zweite Etappe noch realisiert werde (mit weiteren rund 350 Wohnungen). Für ihn, der wie Peter Götz hier nun auch selbst Bauten realisiert, ist das Modell ein Beweis dafür, «dass es durchaus funktioniert, wenn verschiedene Bauträger unter einem gemeinsamen Konzept arbeiten».

Dazu ist allerdings Durchsetzungswille und Sonderaufwand nötig. Die konkrete Umsetzung der Stichworte familienfreundlich, verdichtet, umweltgerecht, kostengünstig, vielfältig, flexibel in der Nutzung, die sich alle im Gestaltungsplan finden, machten 50 Sitzungen nötig. «Der Koordinationsbedarf war erheblich», sagen Brigitte Traber und Fredi Altherr, Architekten der Genossenschaft «Achsenblick». Diese Bewohner-Genossenschaft baut bewusst einfach und dennoch mit hohen Qualitätsansprüchen und voraussichtlich (die Abrechnungen stehen noch aus) mit den günstigsten Kubikmeterkosten von unter 420 Franken.

Unter den üblichen Preisen

Alle Genossenschaften bauen hier zu Preisen, die unter den heute üblichen Durchschnittskubikmeterkosten liegen. Bis höchstens 470 Franken klettern laut Kostenvoranschlägen die Preise der Genossenschaft «G 91», wobei deren Architekten, Gérard M. Butz und Niklaus Erb, für diesen Preis dreigeschossige Maisonette-Wohnungen realisieren können. Alle vier Bauträger sind WEG-finanziert, bei unterschiedlichem Standard: «Habilon» beispielsweise legte grossen Wert auf konsequente Baubiologie, «G 91» nutzte am intensivsten die Gestaltungsmöglichkeiten mit Vorbauten, Loggien, Veranden und Wintergärten. «Remishueb», die grösste Genossenschaft, versteht sich noch am ehesten als Bauherrin für eine breite Bewohnerschicht. Grundsätzlich achten alle auf eine solide Hülle, die Innenausbauten aber variieren deutlich, zumal die Hälfte der 125 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen – aber wie erwähnt der Spekulation entzogen – verkauft werden.

Der Dachverband ist für die Infrastruktur verantwortlich, für die Parkgarage in der verkehrsfreien Siedlung und für die zentrale Gasheizung. Das Gelände rundherum und die

Gassen werden vom Dachverband gestaltet, und gemeinsam hat man sich für den Erhalt einer alten, dem Abbruch geweihten Scheune entschieden.

Wo bauen spannend sein kann

Das Remishueb-Konzept hat die Bauphase schon fast ausgestanden. Bewähren muss sich erst noch die soziale Mischung der Bewohnerinnen und Bewohner, die schon in der Bauphase viel zu reden gab. Hier werden eingefleischte und Mitbestimmungs-erprobte Genossenschafter dicht neben Maisonette-Eigentümern wohnen – alle mit gleichen Rechten und Pflichten. Klar, dass sich einzelne angesichts der räumlichen, aber auch der befürchteten sozialen «Enge» wieder zurückzogen. Dennoch werden weiterhin Interessenten auf die (lang und länger gewordenen) Wartelisten gesetzt.

Hier sei bauen wirklich spannend gewesen, sagen alle Architekten. Die 12 Jahre von der Planung bis zum Bezug hätten sich gelohnt und lohnten sich vor allem für die Bewohner. Immerhin vier der Architekten werden auch ganz persönlich bilanzieren können: Sie ziehen mit ihren Familien selbst in die Remishueb.

12 Jahre mit Hochs und Tiefs

Als einer der Gewinner des Gestaltungsplan-Wettbewerbs von 1982 hat Peter Götz die ganze zwölfjährige Entstehungsgeschichte miterlebt. Die Phase der Überarbeitung mit Etablierung, Reduktion der Höhen und verbreiterten Gassen war nicht immer befriedigend, weil die «Väter» des Projektes dabei nur beratend beteiligt waren. Auch die noch später erfolgte Abschwächung der Platzgestaltung sieht er als «Verflachung» der Idee. Dennoch: «Jetzt, wo wir selbst auch bauen, habe ich wieder ein gutes Gefühl.» Das Grundkonzept mit den Ost-West-Wohnungen, deren innere Nutzung nach dem ursprünglichen Konzept möglichst offen und austauschbar bleiben sollte, musste wegen der WEG-Vorschriften abgeändert werden, doch der Grundraster, der übers ganze Planungsgebiet gelegt wurde, ist erhalten und weiterhin prägend. Die Doppelreihen, die Peter Götz und Hans Peter Oechslis bauen, verzichten deutlicher als diejenigen der St. Galler Architekten auf «persönliche Details, auch wenn ich selbst derselben Versuchung immer wieder erliege», kommentiert Peter Götz.

Die Remishueb-Grundidee ist der Zeit der Hochblüte der Stadtrandsiedlungen der zwanziger und dreissiger Jahre, geprägt von einer Zeilenbauweise mit langgestreckten einfachen Baukörpern, entlehnt: Da sollten die Häuser «wie Eisenbahnzüge die Gassen herunterfahren», veranschaulicht Peter Götz das geschlossene Siedlungsbild, das nun etwas verloren ging. «Doch warten wir ab, wie das Ganze wirkt», räumt er ein, und er ist gespannt, wie Gassen, Plätze und Gärten genutzt werden. Konzipiert sind vor allem die Gassen als öffentlicher Raum, unter anderem als Spielplätze der Kinder. Auch die Gemeinschaftsräume in den Kreuzungspunkten sollen «öffentlich» sein.

Die nördlichen Kopfbauten wären im ursprünglichen Konzept für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen gewesen. Nachdem sich dafür aber keine Interessenten fanden, entstehen hier Wohngruppen für Behinderte.

R.H.