

Zeitschrift: Saiten : Ostschweizer Kulturmagazin

Herausgeber: Verein Saiten

Band: 31 (2024)

Heft: 349

Artikel: Es tut sich was

Autor: Gadze, David / Hertler, Roman / Hornung, René

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1063657>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

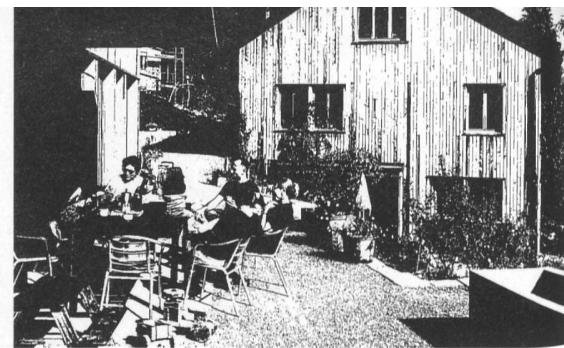
Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 10.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

STÄDTISCH WOHNEN IN HEIDEN: ALTERSDURCHMISCHT UND GEMEINSCHAFTLICH



Die Genossenschaft «Anders Wohnen» in Heiden wurde 2016 von Francesca und Peter Kühnis-Dietz initiiert, um eine neue genossenschaftliche Wohn- und Lebensform zu verwirklichen. Nachhaltigkeit und soziales Miteinander stehen im Fokus. Die Siedlung «im fontän – anders wohnen» besteht aus zwei neu erbauten Mehrfamilienhäusern und zwei renovierten Altbauten, die einen grossen Garten und einen Schwimmteich umfassen (saiten.ch/anders-wohnen-in-heiden-hats-begonnen).

Die diversen Bewohner:innen der zwölf Parteien, darunter Familien, Paare und Einzelpersonen im Alter von 0 bis 78, profitieren bereits seit Anfang 2023 vom Leben in der Gemeinschaft und seinen Angeboten. Die Genossenschaft legt Wert auf gemeinschaftlich genutzte Räume wie Sauna oder das Gästestudio. «Es ist wie öffentlicher Luxus – Dinge, die man gemeinsam nutzen kann, aber einem nicht alleine gehören», erklären Peter und Daniel, zwei Bewohner im Gespräch.

Hier zu wohnen umfasst – neben dem bekannten Nachbarschaftsalltag – regelmässige Sitzungen. Diese dienen zur Gestaltung der gemeinsamen Räume und des Zusammenlebens, zum Beispiel die Planung des monatlichen Genossenschaftsanlasses. Hier steht etwa bald der Besuch des Samichlaus' an. Zum letzjährigen grossen Sommerfest mit Bands und selbstgekochtem Essen erschienen nicht nur ein Teil der Nachbarschaft, sondern auch viele Interessierte aus der Region.

«Es gibt viele schöne Nebeneffekte, die das Zusammenleben bereichern», so Peter. Daniel pflichtet ihm bei: Zum Beispiel werde hier dem alten Sprichwort Rechnung getragen, wonach es ein Dorf benötige, um

ein Kind grosszuziehen. Man kennt sich, der tägliche soziale Interaktionsradius ist gross und der Austausch viel ausgeprägter als üblich.

Das Ganze hat allerdings auch seinen Preis. Jedes Genossenschaftsmitglied muss mindestens fünf Anteilsscheine à 1000 Franken zeichnen, dazu einen Wohnungsanteilsschein von 20'000 Franken, zuzüglich 300 Franken pro Quadratmeter der erworbenen oder gemieteten Wohnung. Macht bei einer angenommenen Wohnungsgrösse von 100 Quadratmetern mindestens 55'000 Franken, die man in die Genossenschaft mitbringen muss.

Der grosse Unterschied zu klassischen Mietverhältnissen: Die Mitsprache und Pflichten sind gleich verteilt, Entscheidungen werden gemeinsam getroffen, was das Gemeinschaftsgefühl stärkt. Und seit über einem Jahr zeigt sich, dass dieses Modell aufgeht. «Das städtische Konzept des genossenschaftlichen Wohnens funktioniert auch auf dem Land – das ist wirklich etwas Besonderes.» (Bianca Schellander)

ANKOMMEN IN HORN: DIE BAWO INVESTIERT ERSTMALS AUSSERHALB DER STADT



In die Schlagzeilen kam das ehemalige Raduner-Areal direkt am Bodensee in Horn vor allem, weil die Arealentwicklungs firma Mettler dort mit ihrem Projekt «Arrivée» eine Grossüberbauung mit 230 mehrheitlich teuren Eigentumswohnungen errichten will. Drei von neun Gebäuden sollen Mietwohnungen werden, eines davon gehört gar der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen (BAWO). Zu ihrem

bisherigen Bestand zählen bisher 420 Wohnungen, die ausschliesslich in der Stadt St. Gallen stehen.

Den ersten Expansionsschritt über die Stadtgrenze hinaus hat man vor allem deswegen gewagt, weil Bauland in St. Gallen kaum noch erhältlich ist. «Die Stadt ist mehrheitlich gebaut», sagt BAWO-Präsident Daniel Trochsler. «Und da wir unseren Bestand in den letzten Jahren grössstenteils saniert haben, sind jetzt wieder einmal Mittel frei,

um einen Neubau zu realisieren.» Zuletzt hat die BAWO vor gut zehn Jahren im Sömmeliquartier neugebaut.

Nun entstehen also in Horn 32 neue BAWO-Wohnungen. Die Genossenschafter:innen haben dem Baukredit über knapp 18 Millionen Franken mit grossem Mehr zugestimmt. Die BAWO treibt ihre Strategie, mehr Wohnraum der Spekulation zu entziehen und zu erschwinglichen Preisen anzubieten, voran. Laut Daniel Trochsler werden sich die Mieten zwischen rund 1500 und 3000 Franken monatlich belaufen. Nicht grad wenig für Wohnungen mit 3,5 bis 5,5 Zimmern, aber angesichts der exklusiven Lage am See auch keine Luxusfantasiepreise.

«Wir sind eine komplett unabhängige Genossenschaft und beziehen auch keine Subventionen vom Bund, obwohl wir seine Gemeinnützigkeitskriterien erfüllen», erläutert Trochsler. «Das gibt uns die Freiheit, auch einmal etwas in einem leicht gehobeneren Preissegment zu realisieren. Würden wir – überspitzt gesagt – nur Sozialwohnungen bauen, könnten wir nicht ohne Subventionen überleben.»

Und wie ist die BAWO überhaupt an das Grundstück gekommen? «Das war schon ein gutes Stück Verhandlungssache. Mettler wollte auf dem Areal eine gewisse Durchmischung erreichen und auch einen Teil Miet-

wohnungen bauen lassen. Aber an eine gemeinnützige Genossenschaft hätten sie vermutlich nicht als Erstes gedacht.» Mehr will Trochsler dazu aber nicht verraten.

Die Wohnungen zu füllen, dürfte kein Problem sein. 80 Prozent der «Arrivée»-Eigentumswohnungen sind bereits verkauft, obwohl noch kein Kubikmeter Beton geflossen ist auf dem Areal. Und für die Genossenschaftswohnungen gebe es auch schon erste Interessenten, aber eine Warteliste hat die BAWO noch nicht eröffnet. (Roman Hertler)

PFAUENGÄSSLI : DOCH KEIN ABBRUCH AUF VORRAT



Ende 2023 gab es einen politischen Wirbel um den «Abbruch auf Vorrat» des Jugendstilhauses Pfauengässli 2 auf dem Platztorareal in der Stadt St. Gallen. Hier will die Universität ihren neuen Campus am Rand der Altstadt bauen. Die Stadt, der das Haus gehört, wollte das Haus wegen seines schlechten Zustands abbrechen (saiten.ch/abbruch-auf-vorrat-am-platztor). Man werde hier unter anderem befristet Parkplätze einrichten, sickerte durch. Im Stadtparlament kam aus der SP-Fraktion laute Kritik an diesem Vorgehen.

Doch dann fuhr die Abrissbirne doch nicht vor. Dies ist Verwaltungsratsmitgliedern der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (WBG) und dem Ostschweizer Verband der Wohnbaugenossenschaften zu verdanken. Ihnen sei wichtig gewesen, dass die Stadt wisse, dass sie sich in Wohnungsfragen auf die Genossenschaften verlassen könne. Sie fragten die Stadt, ob sie sich vorstellen könnte, das Haus einer gemeinnützigen Organisation zu überlassen. Die Stadt konnte! Inzwischen hat sie einen Nutzungsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen unterschrieben. Den Bewohner:innen wurden gleichbleibende Mieten zugesagt. Diese haben im Gegenzug versprochen, Ende 2028 auszuziehen, zum aktuell vorgesehenen Termin des Campus-Baubeginns.

Eine grosse Genossenschaft könne mit solchen Liegenschaften anders umgehen als die Stadt, erklärt Raffael Jakob. Er hat seitens der WBG die Verhandlungen mit der Stadt und den Bewohner:innen geführt. Er erwähnt die früheren Gutachten, die festgestellt hatten, dass zum Beispiel das Dach schon vor über zehn Jahren hätte totalsaniert werden müssen. «Wenn so etwas in einem Gutachten steht, ist für die Stadt bei einer Abbruchliegenschaft ein Unterhaltsstopp die logische Folge. Als Genossenschaft sind wir flexibler», so Jakob. Zwar habe auch der für die Genossenschaft tätige Architekt Mängel festgestellt, doch die WBG gehe davon aus, dass man auftauchende Probleme lösen könne.

Die Bewohner:innen zahlen jetzt ihre Miete an die WBG, aber die Genossenschaft trägt auch das Risiko, falls es ins Pfauengässli 2 reinregnet oder die Heizung aussteigt, und sie wird Schäden reparieren. Die Stadt hat zwar keine Mieteinnahmen mehr, ist aber auch vom Risiko entlastet – und sie muss sich nicht länger dem Vorwurf aussetzen, Wohnraum auf Vorrat zu vernichten. (René Hornung)

AUTOARM WOHNEN AM STADTRAND

Bis Ende 2028 entsteht am nordöstlichen Ende der Stadt St. Gallen eine neue Genossenschaftssiedlung für Mehr-generationenwohnen mit vier Gebäuden und rund 70 Wohnungen: Die Remishueb 3 der Wohnbaugenossenschaft REM3 (saiten.ch/siegerprojekt-fuer-pioniersiedlung). Das Besondere: Es handelt sich um eine der ersten autoarmen Siedlungen der Neuzeit in St. Gallen.

Die Erschliessung der Remishueb 3 erfolgt über die Zil- und das östliche Ende der Brauerstrasse. Dieser Abschnitt sei heute verkehrsüberlastet, sagt Genossenschaftspräsident Max Altherr. Die Klinik Stephanshorn, die ohnehin viele Autofahrten verursache, habe zu wenige Parkplätze, was zusätzlichen Suchverkehr auslöse. Ausserdem plane die Gemeinnützige und Hilfsgesellschaft St. Gallen (GHG) am Hang gegenüber von Remishueb 3 einen Neubau für das Kinder- und Jugendheim Riederholz sowie einen weiteren Neubau für die CP-Schule, die sich heute im Birnbäumen-Quartier befindet. «Diese Menschen sind auf Transporte angewiesen, das wird also weiteren Verkehr ins Quartier bringen.» Und schliesslich gibt es auch die Idee, die VBSG-Buslinie 1 nicht mehr im Stephanshorn wenden zu lassen, sondern sie in einer Schlaufe von der Zilstrasse über die Brauerstrasse zur Rorschacher Strasse zu führen. Dabei ist die Brauerstrasse ein Teil der Veloschnellroute durch St. Gallen, die Velofahrer:innen müssen in jenem Teil aber bereits heute zwischen fahrenden und parkierten Autos zirkeln.

«Deshalb war für uns klar, dass wir mit der Remishueb 3 so wenig zusätzlichen Verkehr wie möglich generieren wollen», sagt Altherr. Dies war auch eine Auf-



lage im Baurechtsvertrag mit der Stadt St. Gallen, der das Grundstück gehört. Ganz ohne Parkplätze kommt auch die Wohnbaugenossenschaft REM3 nicht aus. Es gibt pro zehn Wohnungen jeweils einen Carsharing- und einen Besucher:innen-Parkplatz, hinzu kommen fünf Parkplätze für das Gewerbe, also total 19. Auf eine Tiefgarage wird aus ökonomischen, ökologischen und baugrundtechnischen Gründen verzichtet. Dafür gibt es pro Zimmer einen Veloabstellplatz – insgesamt rund 230. «Uns ist bewusst, dass eine autoarme Siedlung vielen nicht entspricht. Aber für uns ist es eine riesen Errungenschaft», sagt Max Altherr. Er windet auch der Stadtplanung, die in die Planung des Projekts involviert ist, ein Kränzchen. «So wenige Parkplätze wurden für eine neue Überbauung noch nie als genehmigungsfähig erachtet.» (David Gadze)

HAUSVERKAUF IN ST. GEORGEN: WARUM NICHT AN DIE MEISTBIETENDEN?



Susi Rüttimann, 1954, kommt gerade von einer mehr-tägigen Wanderung im Jura zurück, als sie uns auf der Redaktion einen Besuch abstattet. Sie berichtet uns vom Verkauf der drei Wohnhäuser in St. Georgen, die ihr und ihrem Bruder Bruno gehörten. Geerbt haben sie die etwas abseits der Hauptstrasse gelegenen Liegenschaften an der St. Georgenstrasse 174 b-d von ihrem Vater Kurt Rüttimann, der lange Jahre die VPOD-Sektion

der St. Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke präsidierte. Er wiederum hatte die in den 60er-Jahren erstellten Gebäude mit insgesamt zwölf Wohnungen von seinem Bruder geerbt. Gewerkschafter Kurt Rüttimann war das Wohl seiner Mieter:innen immer ein grosses Anliegen. Auch seine Kinder hielten es so.

Susi Rüttimann, gelernte Buchhändlerin und Antiquarin, später im Büro von Textilfirmen tätig, hat die

Häuser verwaltet. Mit ihren 70 Jahren ist sie zwar immer noch rüstig unterwegs, aber irgendwann hatte sie doch genug vom Verwaltungsjob. Und es stehen Sanierungen an, was zusätzliche Arbeit und Investitionen bedeutet hätte. Schon vor ein paar Jahren hatten sie und ihr Bruder an einen Verkauf gedacht. Sie waren im Austausch mit einem Makler, hatten aber abgesagt, vor allem, weil er nicht versprechen konnte, dass die Häuser langfristig bestehen und die Mieter:innen bleiben können.

Über ihre Mitgliedschaft im Vorstand von REM3 (siehe Beitrag auf Seite 28) ist sie in Kontakt mit der Wohnbaugenossenschaftsszene gekommen. An einem Verbandsanlass machte Eröffnungsredner Jacques Michel Conrad darauf aufmerksam, dass man sich bei ihm melden könne, wenn man von einer Liegenschaft wisse, die zum Verkauf stehe. Die Wohnbaugenossen-

schaft St. Gallen habe grundsätzlich immer Interesse. Von der Kontaktaufnahme im Januar 2023 bis zur Vertragsunterzeichnung verstrich knapp ein halbes Jahr.

«Mir war wichtig, dass die Mieter:innen, die zum Teil seit 30 oder 40 Jahren da leben, zu den gleichen Konditionen bleiben dürfen», freut sich Susi Rüttimann. Und die Liegenschaft sei dauerhaft der Spekulation entzogen. Für sie und ihren Bruder seien damit die wichtigsten Bedingungen für den Verkauf erfüllt. Auch beim Verkaufspreis habe man sich rasch gefunden. Die Gespräche seien immer sehr transparent gewesen. «Jacques Michel Conrad hat uns darauf hingewiesen, dass jemand anderes vermutlich mehr bezahlen würde. Aber das war für uns zweitrangig.» (Roman Hertler)

ZIEGELHÜTTE AUF DER ZIELGERADEN

Nach über fünf Jahren Planung war es diesen Sommer so weit: Die Bauarbeiten für die Genossenschaftssiedlung Ziegelhütte in Arbon, in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Seemoosriet, haben begonnen. Die Überbauung mit insgesamt vier Gebäuden und rund 70 Wohnungen entsteht in zwei Etappen. Läuft alles nach Plan, können die ersten Mieter:innen Ende 2025 ihre Wohnungen beziehen – etwas mehr als die Hälfte der 45 Wohnungen der ersten Etappe ist schon reserviert. Die zweite Etappe, in der auch das ehemalige Alters- und Pflegeheim auf dem Areal umgebaut und als Treffpunkt mit Gemeinschaftsräumen in die Siedlung integriert wird, soll spätestens bis Mitte 2027 abgeschlossen sein. Kostenpunkt: rund 27 Millionen Franken.

Das 7500 Quadratmeter grosse Grundstück gehört der Evangelischen Kirchgemeinde. Diese forderte schon 2018 bei der Ausschreibung des Baulandes, dass bei der künftigen Bebauung der Mensch im Vordergrund stehen soll und nicht die grösstmögliche Rendite. Die neu gründete Genossenschaft Ziegelhütte bekam schliesslich den Zuschlag. «Es stellte sich jedoch heraus, dass der ursprünglich vereinbarte Baurechtszins zu hoch war, um die Kriterien der Gemeinnützigkeit zu erfüllen», sagt Präsident Thomas Nussbaumer. Dadurch wären auch die Fördergelder des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz entfallen – bei der Ziegelhütte immerhin 2,2 Millionen Franken, rund ein Drittel des Genossenschaftskapitals. «Wir mussten mit der Kirch-

gemeinde nachverhandeln. Sonst hätten wir das Projekt nicht realisieren können.» Doch auch die Eigenmittelbeschaffung über freiwillige Darlehen beziehungsweise Anteilsscheine klappte nicht wie gewünscht. An einer ausserordentlichen Generalversammlung beschlossen die Genossenschafter:innen deshalb, den Pflichtanteil für die Mieter:innen um das Vierfache zu erhöhen.

Die grösstenteils aus Holz und Beton bestehende Siedlung hat Architekt Thomas Nussbaumer, der in der Region aufgewachsen ist und heute im Baselbiet lebt, zusammen mit seinem Geschäftspartner Markus Trüssel, ebenfalls Vorstandsmitglied der Genossenschaft, geplant. Sie ist altersdurchmischt, alle Wohnungen sind rund um einen gemeinsam genutzten Innenhof angeordnet und über Laubengänge erschlossen, was das Miteinander fördern soll. Das Konzept komme weit über die Region gut an, sagt Besitzer Matthias Kaufmann: «Ich merke in Gesprächen mit den künftigen Mieter:innen, dass diese Art der Beteiligung und des Zusammenwohnens etwas Besonderes ist.» (David Gadze)

