

# Gut und günstig : WBG Bavariabach in St. Gallen erhöht Wohnwert in geförderter Siedlung

Autor(en): **Krucker, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 12

PDF erstellt am: **21.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107740>

## **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.



Fotos: wohnen

Rund acht Quadratmeter mehr Wohnraum wurde durch die Anbauten geschaffen. Die neuen Balkone erweitern die Wohnungen im Sommer zusätzlich.

Früherer Zustand. Für die Erstellung der Einstellhalle musste der gesamte Wiesengrund abgetragen werden.



WBG Bavariabach in St. Gallen erhöht Wohnwert in geförderter Siedlung

## Gut und günstig

Die St. Galler Genossenschaft Bavariabach hat die Wohnzimmer in einer Siedlung vergrössert und eine Tiefgarage erstellt. Mit diesen Massnahmen erhöht sie Attraktivität und Vermietbarkeit der Wohnungen. Denn diese bleiben äusserst günstig.

### Von Daniel Krucker

Der genossenschaftliche Wohnungsbau lebt von Menschen, die sich ehrenamtlich für guten und zahlbaren Wohnraum engagieren. In der Stadt St. Gallen gründeten Anfang der Neunzigerjahre ehemalige LdU-Mitglieder die Wohnbaugenossenschaft Bavariabach. Gerade weil die Partei vor dem Aus stand, wollte sie mit der Gründung einer Baugenossenschaft dem eigenen Verschwinden etwas entgegensetzen, das darüber hinaus weiterbestehen und sich weiterentwickeln sollte. Nach einem ersten Neubau kaufte die Bavariabach nach und

nach weitere Häuser hinzu. Heute besitzt sie, verteilt auf sieben vorwiegend zentrumsnahe Liegenschaften, knapp 70 Wohnungen.

### Klare Ziele

Vor vier Jahren übernahm sie die Siedlung Wiesentalstrasse von der Stadt im Baurecht. In diesem typischen Fünfzigerjahrbau mit insgesamt 24 Einheiten kostet eine Familienwohnung auch nach der Sanierung netto nur knapp 1100 Franken. Damit erreichte die Genossenschaft zwei Ziele, die sie bereits in der Anfangsphase der Planung definiert hatte: Sie wollte zum einen den Wohnwert für die Mieter erhöhen und zum anderen weiterhin tiefe Mietzinse ermöglichen. Beides ist ihr gelungen.

Bereits ein Jahr nach dem Kauf der Siedlung erneuerte die Bavariabach die Küchen, «weil diese Investition wirklich dringend war», wie Daniela Weber, geschäftsführende Verwalterin der Genossenschaft, erklärt. Zusammen mit ihrem Mann Jacques-Michel Conrad betreut sie verschiedene Baugenossenschaften in der Region. Die beiden verwalten nicht nur, sondern beraten die genossenschaftlichen Bauträger in baulichen und strategischen Fragen und begleiten einzelne Projekte auch während der Ausführungsphase. >



Spielerei bei der Nummerierung der Parkfelder in der Einstellhalle.

### Mietermix verbessern

Die Überbauung Wiesentalstrasse habe sich bei der Übernahme in einem recht guten Zustand präsentiert, wie Jacques-Michel Conrad sagt. Die Badezimmer waren vor nicht allzu langer Zeit erneuert worden, auch die Gasheizung erfüllte die wichtigsten Anforderungen an eine ökologische Verbrennung. Die Fassaden hatte die frühere Eigentümerin erst vor zehn Jahren dämmen lassen. «Leider», meint dazu der Architekt des Sanierungsprojekts, Ernst Sturzenegger. Ein Nachsanierung wäre jedoch übertrieben gewesen, weil die energetischen Werte des Gebäudes relativ gut seien. Allein die Dichte des Baukörpers wirke sich positiv aus.

Dass nach der Küchenrenovation in absehbarer Zeit eine zweite Sanierungsphase auf die Siedlung zukommen würde, war geplant, nicht aber bereits nach drei Jahren. Aber Daniela Weber merkte bald, dass der Mietermix langfristig in Gefahr gerät, wenn die Wohnungsgrundrisse nicht spürbar verbessert werden können. Ein anderes Problem für potenzielle Wohnungsinteressenten waren die fehlenden Parkplätze. Zwar gab es einige wenige Einzelgaragen. Diese plus eine Anzahl Parkfelder lösten das im ganzen Quartier bestehende Unterangebot aber bei weitem nicht.

### Wohnzimmer bis acht Quadratmeter grösser

Ernst Sturzeneggers Aufgabe war es nun, die wichtigsten Sanierungsziele der Genossenschaft innerhalb des eng gefassten Kosten-

rahmens zu erfüllen. Dazu gehörte vor allem die Vergrösserung der Wohnzimmer. Weil die Siedlung Wiesentalstrasse viel Freiraum besitzt, wäre sogar eine markante Erweiterung möglich gewesen. Der Vorstand wollte für diese Liegenschaft, die man im Rahmen einer Fördermassnahme der Stadt hatte erwerben können, aber weiterhin sehr tiefe Mieten ermöglichen.

Die bisherigen Wohnzimmer sorgten mit 16 Quadratmetern tatsächlich für eher enge Verhältnisse. Ernst Sturzenegger fand letztlich eine praktische und kostengünstige Lösung: Er benutzte für die Erweiterung einfach die alten Fassadeneinzüge. So konnten die meisten Wohnzimmer immerhin um bis zu acht Quadratmeter vergrössert werden. Die Balkone schliesslich platzierte er als separate Elemente vor die Fassade. Heute misst eine erweiterte Vierzimmerwohnung gut achtzig Quadratmeter.

### Warmwasser von der Sonne

Neu installierte Sonnenkollektoren unterstützen die Warmwasseraufbereitung. Eine grössere Anlage, die auch zur Heizungsunterstützung hätte dienen können, fiel aus Kostengründen aus der Planung. Diesen Entscheid mitbeeinflusst haben aber auch Platzprobleme, weil dafür ein mindestens 20 000 Liter fassender Speicher hätte untergebracht werden müssen. Der nun installierte Warmwasserspeicher fand in einem bestehenden Kellerraum Platz.

Eine wichtige Verbesserung und Erleichterung für die Mieter ist die Optimierung in den Kellerräumen. Vor der Sanierung mussten sie bei jedem Waschgang das Haus verlassen. Die Waschkücheneingänge befanden sich – aus heutiger Sicht unverständlich – neben den eigentlichen Hauseingängen. Ein Durchbruch im Treppenhaus macht jetzt den Waschtage zumindest im Winter nicht mehr zur «Zitterpartie». Die neuen Waschküchenräume sind in den früheren Einzelgaragen untergebracht. Eine Entlastung für das ganze Quartier bedeutet die neu erstellte unterirdische Einstellhalle mit 26 Plätzen. Sie ist für Jacques-Michel Conrad ein klares Vermietungsargument. Viele Leute hätten nun mal ein Auto, bei Besichtigungsterminen vergehe nie viel Zeit bis zur Frage nach dem Parkplatz.

### Steuersystem hemmt Ersatzneubau

Vor der Sanierung von 50er-Jahr-Häusern, deren Wohnungsgrundrisse, aber auch der Schall- und Wärmeschutz nicht mehr heutigen Anforderungen entsprechen, stellt sich immer auch die Frage nach Ersatzneubauten. Nicht so im Fall der Siedlung Wiesentalstrasse. Der Grund dafür liegt im St. Galler Steuersystem, das «Ersatzneubauten praktisch verhindert», wie Daniela Weber sagt. Denn Abschreibungen werden bereits besteuert, wenn sie unter 75 Prozent des Verkehrswertes gehen. In St. Gallen müsse man sich Ersatzneubauten darum «leisten können», meint Daniela Weber.

Dies jedoch würde den Zielen der Genossenschaft widersprechen: Sie will Wohnungen für Menschen bieten, die mit dem Einkommen etwas stärker haushalten müssen. Damit leistet sie einen Beitrag dazu, dass in Städten alle Bevölkerungsgruppen Platz finden und weniger gut Verdienende nicht mehr und mehr verdrängt werden. Gemäss Daniela Weber will die Genossenschaft mittelfristig mindestens 100 Wohnungen in der Stadt anbieten können. ☞

### Baudaten

#### Bauträger:

Wohnbaugenossenschaft Bavariabach, St. Gallen

#### Architekt:

Atelier est, St. Gallen

#### Unternehmen (Auswahl):

Morscher AG, St. Gallen (Baumeister)  
EF Metall GmbH, Weinfelden  
(Montagebau in Stahl)  
Ammann Storen AG, St. Gallen (Sonnenschutz)  
Klarer Fenster AG, St. Gallen (Fenster)

#### Umfang:

24 Wohnungen, Erweiterung Wohnzimmer, Erstellung Tiefgarage, neue Waschküchen, Solaranlage

#### Kosten:

1,75 Mio. CHF

#### Mietzinse (4-Zimmer-Wohnung):

994 CHF plus 240 CHF NK (vor Sanierung)  
1088 CHF plus 220 CHF NK (nach Sanierung)

Anzeige



## Energieeffizienz optimieren und Kosten sparen

Präzises Erfassen und zuverlässiges Abrechnen mittels neuester Technologie für individuelle Verbrauchserfassungen aufgrund von Konzepten und Messsystemen durch unsere Spezialisten.

**Kompetenz durch langjährige Erfahrung**



**Rapp** | Wärmetechnik

Rapp Wärmetechnik AG  
Dornacherstrasse 210, 4018 Basel  
Tel. +41 61 335 77 44  
Fax +41 61 335 77 99  
www.rapp.ch, rappwt@rapp.ch

