

Wohnraumstrategie

/ Bericht



Impressum

Stadt St.Gallen, Direktion Planung und Bau
Stadtplanung

September 2020

Zusammenstellung Bericht: Brigitte Traber, Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	4
2	Ausgangslage	6
2.1	Die Wohnraumstrategie als Element der Stadtentwicklung.....	6
2.2	Die Wohnraumstrategie als Steuerungsinstrument	7
3	Erarbeitung der Wohnraumstrategie	9
3.1	Thesenbildung – Aufgabe erfassen	9
3.2	Studien und Befragungen – Grundlagen schaffen	9
3.2.1	Studie: Wohnstandort St.Gallen im Vergleich – Forschungsstelle sotomo	10
3.2.2	Studie: Innovative Wohnformen und nachhaltige Baustandards – Institut für Soziale Arbeit und Räume, Fachhochschule St.Gallen (IFSAR-FHS)	16
3.2.3	Befragung: Zu- und Wegzugbefragung St.Gallen 2. u. 3. Quartal 2018 – Kanton Zürich, Statistisches Amt	18
3.2.4	Befragung: Ergebnisse Pendlerbefragung, Oktober 2019 – Forschungsstelle sotomo	23
3.2.5	Studie: Quartierprofile St.Gallen – KEEAS AG mit Forschungsstelle sotomo.....	26
3.2.6	Studie: Handlungsmöglichkeiten der Stadt – Institut für Soziale Arbeit und Räume,	31
3.3	Workshops – Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarkts gestalten die Wohnraumstrategie mit	34
3.3.1	Workshop 1	35
3.3.2	Workshop 2	38
4	Wohnraumstrategie mit Zielen, Handlungsfeldern und Massnahmen	43
4.1	Herausforderungen, Chancen und Zielgruppen der Strategie.....	43
4.1.1	Herausforderungen	43
4.1.2	Chancen.....	43
4.1.3	Zielgruppen	44
4.2	Bereiche, Handlungsfelder und Hauptziele der Strategie im Überblick.....	47
4.3	Ziele und Massnahmen – ausführliche Version.....	48
5	Umsetzung der Strategie.....	55
6	Projektorganisation	56
7	Anhänge.....	57

1 Zusammenfassung

Die Wohnraumstrategie zeigt die Handlungsschwerpunkte des Stadtrats St.Gallen im Bereich Wohnraum für den Zeitraum bis 2030 (Vision 2030 des Stadtrats) auf. Im Zentrum stehen 27 Massnahmen, die dazu beitragen können, qualitätsvollen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen entsprechend ihren Bedürfnissen bereitzustellen. Der Stadtrat wie auch die Richtpläne von Stadt und Kanton St.Gallen gehen von einem Bevölkerungswachstum aus. 2018 wies St.Gallen 43'309 Wohnungen auf. Die Leerstandsziffer von 2.5 % im Jahr 2019 liesse auf gute Auswahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende schliessen. Doch die Qualität vor allem von Wohnraum mit längerfristigem Leerstand scheint nicht den Wünschen von Wohnungssuchenden zu entsprechen (z.B. bezüglich Lage, Fläche, Alter der Bauten, Ausstattung), Wohnungen in Neubauten werden hingegen meist schnell vom Markt absorbiert. Trotzdem erhöhte sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner – anders als die Zahl der Beschäftigten – nur marginal. Massnahmen, die vor allem auf die Qualität des Wohnraums und des Wohnumfelds fokussieren, sollen dazu beitragen, dass St.Gallen als Wohnstadt attraktiv ist.

Zur Eruierung der Ursachen für die offensichtlich – im Vergleich zu anderen Städten – geringe Anziehungskraft der Wohnstadt St.Gallen wurden als Grundlage der Wohnraumstrategie Studien und Befragungen in Auftrag gegeben. Anlässlich von zwei Workshops mit ausgewählten Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarkts unterschiedlicher Interessenslagen wurden die Ergebnisse diskutiert. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen wie auch die Diskussionen in den Arbeits- und Steuerungsgruppen in die Formulierung der Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen ein.

Wirkung kann die Wohnraumstrategie des Stadtrats vor allem in Bereichen erzielen, in denen er massgeblich steuern und mitbestimmen kann. Dies ist in den Bereichen der städtischen Liegenschaften und bei planerischen Instrumenten wie z.B. bei Arealentwicklungen oder in der Sondernutzungsplanung möglich. Angesichts der Tatsache, dass der grösste Teil des Wohneigentums in privater und institutioneller Hand liegt, ist die Etablierung einer Zusammenarbeit, eines Austauschs mit den Akteurinnen und Akteuren des Wohnmarkts von grosser Bedeutung.

Die in der Wohnraumstrategie formulierten sechs Handlungsfelder sind folgerichtig auf diese Erkenntnisse ausgelegt. Die Strategie legt auch Ziele und Massnahmen fest, die sich auf Bevölkerungsgruppen ausrichten, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Weitere sollen die Entwicklung wohnlicher Quartiere und Wohnumfelder stärken. Die vorliegende Wohnraumstrategie bildet somit die Grundlage, um die gesamte städtische Wohnraumentwicklung zu fördern:

1. Wohnraum bauen: zusätzlichen attraktiven Wohnraum bauen und Wohnraum erneuern – für jetzige und zukünftige St.Gallerinnen und St.Galler
2. Angebot schaffen: vielfältiges Wohnungsangebot für spezifische Zielgruppen sichern und neu schaffen
3. Innovation fördern: wegweisende Projekte für «Mehrgenerationenwohnen», «Wohnen im Alter / Nachfamiliäres Wohnen» und «Urbanes Wohnen» umsetzen
4. Zugang ermöglichen: Wohnbauentwicklung sozialverträglich umsetzen
5. Quartier und Wohnumfeld stärken: Bedeutung lebendiger, vielfältiger und durchmischter Quartiere erkennen, Massnahmen zur Stärkung von Quartieren und Wohnumfeldern fördern
6. Zusammenarbeit etablieren: Austausch, Verständnis und Vernetzung fördern, Gefässe für den Dialog aufbauen

Der Stadtrat hat die Wohnraumstrategie anlässlich verschiedener Aussprachen erörtert und an seiner Sitzung vom 22. September 2020 beschlossen. Das Legislaturziel 2017 – 2020 zur Wohnungspolitik «Die Wohnraumstrategie als Grundlage für die zukünftige Wohnungspolitik ist mit Massnahmen und einer Umsetzungsplanung erarbeitet» ist somit erreicht.

2 Ausgangslage

2.1 Die Wohnraumstrategie als Element der Stadtentwicklung

Die politischen Ziele der Stadt St.Gallen setzen auf Qualität und Wachstum. Verschiedene Instrumente auf strategischer wie auch auf politischer Ebene, die im Folgenden kurz dargelegt werden, zeigen dies auf.

Es ist zu beachten, dass die diversen planerischen Instrumente bezüglich des möglichen Bevölkerungswachstums in der Stadt St.Gallen unterschiedliche Zielgrössen aufweisen. Zum einen liegt dies in den untereinander abweichenden Herleitungen begründet. Zum anderen sind für die jeweiligen Instrumente andere politische Ebenen mit ihren jeweils unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen zuständig. Zudem sind die Zeithorizonte der Richtpläne, Visionen etc. unterschiedlich angelegt.

Richtplan Stadt St.Gallen

Bereits gemäss der Intention des kommunalem Richtplans 2012 soll die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt St.Gallen in der Richtplanperiode von 20 bis 25 Jahren um 10 % steigen. Dementsprechend sollen die Reserven für den Wohnungsbau bemessen sein. Zudem soll der steigende Flächenbedarf pro Einwohnerin und Einwohner berücksichtigt werden. Im Teil Siedlung (S2 Wohn- und Siedlungsqualität) unter S2.1 Wohnen wurde die Förderung eines attraktiven Wohnungsangebots festgesetzt:

S2.1 Wohnen

- a) *Förderung eines attraktiven Wohnungsangebots* Festsetzung
In den Wohn- und Mischgebieten (Wohn-, Wohn-/Gewerbe-/Kernzone) sind nachfolgende Massnahmen zur Förderung eines attraktiven Wohnungsangebots für alle sozialen Schichten zu prüfen:
 - › Überprüfung der Baulandreserven (Wohnzonen und Wohn-/Gewerbe-Zonen) im Zonenplan aufgrund der Bedürfnisse und Nachfragesituation, einschliesslich der Möglichkeit von Umzonungen.
 - › Aufwertung der Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete: Die Wohnqualität soll zusammen mit den Grundeigentümern/innen mittels geeigneter Massnahmen gezielt erhöht werden.
 - › Die Stadt verfügt über Grundstücke, die mit einer aktiven Boden- und Wohnbaupolitik bedarfsgerecht dem Markt zugeführt werden und der Realisierung beispielhafter Siedlungen dienen.

- b) *Angebotsportfolio* Festsetzung
Für eine aktive angebots- und nachfrageorientierte Wohnbauförderung sind geeignete Portfolios zu den bestehenden Wohnbaulandreserven zu erstellen.

Abb. 1

Richtplan Stadt St.Gallen 2012, Teil Siedlung

Zonenplan Stadt St.Gallen

Die im revidierten Zonenplan von 2006 ausgeschiedenen, un bebauten Baulandreserven sind auf den geschätzten Bedarf der folgenden 10 bis 15 Jahre ausgerichtet. Zum heutigen Zeitpunkt sind noch nicht alle Reserven ausgeschöpft. Einige der damals ein- oder umgezonten Wohnbauareale im Eigentum der Stadt St.Gallen an den Siedlungsrändern¹ sind noch un bebaut. Auf einigen Grundstücken

¹ H6chster Strasse, Notkersegg Auf Wiesen, Hof Chr6zereien, Riedererholz.

wurden Planungen durchgeführt, diese wurden jedoch aus unterschiedlichen Gründen bisher nicht resp. noch nicht realisiert.

Richtplan Kanton St.Gallen

Der am 1. November 2017 vom Bundesrat genehmigte kantonale Richtplan, Teil Siedlung, geht auf kantonaler Ebene bis in das Jahr 2040 von einem Bevölkerungszuwachs von gesamthaft 85'000 Personen im Kanton St.Gallen aus. Dabei gewichtet der kantonale Richtplan das Wachstumspotential in der Region St.Gallen überdurchschnittlich (mit dem Faktor 1.2). Auf der Ebene der Stadt St.Gallen wird in den 2016 erstellten Gemeindeportraits (Grundlage für kantonalen Richtplan) ein potenzielles Bevölkerungswachstum auf insgesamt 88'517 Einwohnende bis 2040 angenommen. Dies bedeutet gegenüber der Bevölkerungszahl von 74'079 im Jahr 2013 (Grundlagenzahlen für Gemeindeportrait) eine Zunahme um 14'438 Einwohnende.

Vision 2030 und Legislaturziele 2017-2020 Stadtrat St.Gallen

Der Stadtrat sieht in seiner Vision 2030 und in den Legislaturzielen 2017 bis 2020 St.Gallen als wachsende Stadt, nennt jedoch keine absoluten Zahlen, in welchem Masse dies erfolgen soll. Konkret heisst es in der Vision 2030, Bereich «Lebensraum»:

«In St.Gallen wächst die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und der Arbeitsplätze stärker als in der Region.»

Dies entspricht auch den generellen raumplanerischen Zielen der Entwicklung nach innen. Städtische Räume können durch ihre höhere Dichte, die damit einhergehende gute Erschliessung und Erreichbarkeit, ihre grosse Zahl an Arbeitsplätzen sowie ihr Bildungs-, Kultur-, Freizeit- und Gesundheitsangebot den vielfältigsten Bedürfnissen entgegenkommen.

Perspektive räumliche Stadtentwicklung St.Gallen – SELA

Schliesslich möchte der Stadtentwicklungs-Lenkungsausschuss SELA mittels der Umsetzung der in der «Perspektive räumliche Stadtentwicklung» aufgezeigten strategischen Ziele und der darin definierten Leitprojekte ein Bevölkerungswachstum auf bis zu 100'000 Einwohnende sowie ein Beschäftigtenwachstum auf bis zu 90'000 bis 100'000 Personen ermöglichen. Der Stadtrat hat die «räumliche Perspektive Stadtentwicklung St.Gallen» im Jahr 2018 genehmigt. Die Wohnraumstrategie soll nebst weiteren Strategien wie der Innenentwicklungsstrategie, der Liegenschaftenstrategie, der Freiraumstrategie und der strategischen Entwicklung der Quartierkerne und der Arbeitsplatzgebiete mithelfen, diese Ziele zu erreichen.

2.2 Die Wohnraumstrategie als Steuerungsinstrument

Die Wohnraumstrategie ist ein Steuerungsinstrument des Stadtrats. Die Wohnraumstrategie soll dem Stadtrat Leitlinie sein für den Umgang mit den Möglichkeiten, welche die Stadt aufgrund ihres Grundeigentums und ihres Lenkungseinflusses durch planerische Instrumente hat. Zusammen mit den weiteren städtischen Strategien, die jeweils ihre spezifischen Schwerpunkte haben – so wie die Liegenschaftenstrategie konkret und subsidiär zur Wohnraumstrategie den Umgang mit den eigenen Liegenschaften regelt –, soll die Wohnraumstrategie dem Stadtrat ermöglichen, Impulse im Bereich Wohnen zu setzen.

Der Stadtrat hat deshalb die Stadtplanung beauftragt, die Wohnraumstrategie in Zusammenarbeit mit in die Wohnthematik involvierten Dienststellen der Stadt zu erarbeiten. Die Dienststelle Liegenschaften entwickelt in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt eine Liegenschaftenstrategie. Die beiden Strategien sind zu koordinieren.

3 Erarbeitung der Wohnraumstrategie

Die Erarbeitung der Wohnraumstrategie wurde im Herbst 2017 gestartet. Der gesamte Prozess der Wohnraumstrategie wurde in vier Phasen gegliedert:

- Phase 1 Thesenbildung – Aufgabe erfassen
- Phase 2 Studien und Befragungen – Grundlagen schaffen
- Phase 3 Workshops – Diskussion mit Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarkts
- Phase 4 Strategie mit Zielen, Handlungsfeldern und Massnahmen – Politische Abstimmung durch den Stadtrat

Im Folgenden werden die ersten drei Phasen der Erarbeitung, also der Grundlagen zur Wohnraumstrategie dargelegt.

3.1 Thesenbildung – Aufgabe erfassen

In der Annahme, dass mit Hilfe von Thesen (siehe Anhang 2, Vergleich Thesen mit Ergebnissen Studien und Befragungen) auch der Einstieg in die Erarbeitung der Wohnraumstrategie greifbarer gemacht werden kann, hat die Stadtplanung in einem ersten Schritt aktuelle Fragestellungen im Bereich der St.Galler Wohnraumpolitik formuliert. Die Grundhaltung der Wohnraumstrategie wurde dabei folgendermassen beschrieben:

- Sie strebt einen ausgewogenen Wohnungsmix mit hoher Diversität an.
- Sie orientiert sich an Alleinstellungsmerkmalen der Stadt St.Gallen.
- Sie geht davon aus, dass Wohnqualität zu einem grossen Teil von der Qualität des Quartiers abhängig ist und geht auf die unterschiedlichen Charakteristiken der Quartiere ein.
- Sie setzt auf die Zusammenbeitskultur mit privaten und institutionellen sowie gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften.

Daraus wurden die Themengruppen der Thesen abgeleitet:

- Nachfrage / Gruppen Nutzerinnen und Nutzer
- Angebot / Wohnungsbestand
- Raum / Umgebung und Quartier
- Governance / Zusammenarbeit unter den Akteurinnen und Akteuren

Die Thesen wurden in einem ersten Schritt mit Fachexpertinnen und -experten reflektiert und im Februar 2018 durch den Stadtrat erörtert. Der Stadtrat genehmigte die Thesen als Grundlage für die zu bearbeitenden Inhalte der Wohnraumstrategie.

3.2 Studien und Befragungen – Grundlagen schaffen

Mittels Studien und Befragungen wurden die Voraussetzung zur Problemanalyse erarbeitet. Zur Untersuchung der Fragestellungen wurden folgende Aufträge an externe Teams in Auftrag vergeben:

- Wohnstandort St.Gallen im Vergleich: Forschungsstelle Sotomo GmbH, 8032 Zürich
- innovative Wohnformen und nachhaltige Baustandards: Institut für Soziale Arbeit und Räume, Fachhochschule St.Gallen (IFSAR-FHS)
- Zu- und Wegzüberbefragung 2. und 3. Quartal 2018: Kanton Zürich, Statistisches Amt
- Pendlerbefragung: Forschungsstelle Sotomo GmbH, 8032 Zürich

- Quartierprofile St.Gallen: KEEAS AG, 8001 Zürich, mit Forschungsstelle sotomo GmbH, 8032 Zürich
- Handlungsmöglichkeiten der Stadt: Institut für Soziale Arbeit und Räume, Fachhochschule St.Gallen (IFSAR-FHS)

Die Berichte zu den einzelnen Studien und Befragungen können auf der Homepage der Stadt St.Gallen² eingesehen werden.

Aus den Studien und Befragungen kristallisierten sich prägnante Kernerkenntnisse heraus, die für das Gefüge der Bevölkerung und des Wohnungsmarkts in der Stadt St.Gallen kennzeichnend sind. Diese wurden in der Strategieerarbeitung Zielen, Handlungsfeldern und Massnahmen zugewiesen. Im Folgenden werden die Erkenntnisse aus den einzelnen Untersuchungen zusammenfassend dargelegt.

3.2.1 Studie: Wohnstandort St.Gallen im Vergleich – Forschungsstelle sotomo

Im Rahmen der Studie «Wohnstandort St.Gallen im Vergleich» (Lorenz Bosshardt und Rahel Ganarin) wurde der Istzustand des Wohnstandorts analysiert und beurteilt. Die Analysen stützen sich dabei zu einem grossen Teil auf die Registerdaten zur Bevölkerung und zu den Gebäuden und Wohnungen. Verglichen wurde St.Gallen zum einen mit Zentren ähnlicher Grösse³, was eine Einordnung bezüglich der städtischen Eigenschaften im gesamtschweizerischen Kontext ermöglicht. Zum andern erfolgte ein Vergleich mit anderen ostschweizerischen Gemeinden⁴.

Das Bevölkerungswachstum der Stadt St.Gallen stagniert:

Das Bevölkerungswachstum der Stadt St.Gallen ist seit 2010 vergleichsweise tief. Dasselbe gilt auch für das Wachstum der Agglomeration St.Gallen. Die Stadt weist zwischen 2015 und 2017 sogar mehr Wegziehende als Zuziehende auf. Entsprechend fällt die Wanderungsbilanz gering negativ aus. Ebenfalls tiefes, zum Teil stagnierendes Wachstum, verzeichnen sonst nur die Städte Thun, Chur und Rapperswil-Jona.

Die Stadt St.Gallen fällt besonders bezüglich des hohen negativen Wanderungssaldos gegenüber anderen städtischen Gebieten auf. Keine schweizweite Vergleichsstadt verzeichnet gegenüber anderen städtischen Gebieten einen vergleichbar hohen (relativen) Wanderungsverlust. Einen deutlich positiven Saldo (Wanderungsgewinn) verzeichnet die Stadt St.Gallen gegenüber dem Ausland.

² <https://www.stadt.sg.ch/home/raum-umwelt/stadtplanung/revision-bau--und-zonenordnung/wohnraumstrategie.html>.

³ Gesamtschweizerische Vergleichsstädte: Winterthur, Luzern, Biel/Bienne, Bern, Thun, Fribourg, Lausanne.

⁴ Ostschweizer Vergleichsgemeinden: Frauenfeld, Wil (SG), Kreuzlingen, Romanshorn/Amriswil, Rapperswil-Jona, Chur.

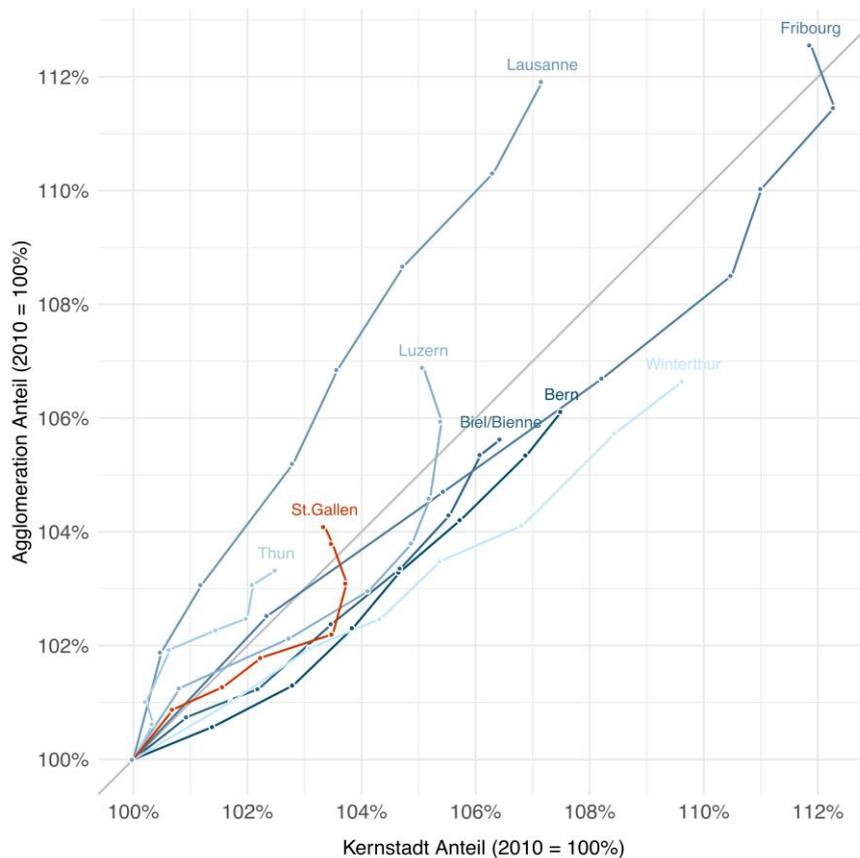


Abb. 2

Sotomo 2019: Indexierte Bevölkerungsentwicklung der schweizweiten Vergleichsstädte im Vergleich zur jeweiligen Agglomeration

Die Stadt St.Gallen verliert 31 - 40-jährige Bewohner/innen an andere städtische Gebiete und die Agglomeration:

In der Stadt St.Gallen ist der Anteil junger Erwachsener im Alter zwischen 20 und 30 Jahren vergleichsweise hoch. Auffallend ist auch der hohe relative Wanderungsverlust von Personen im Alter zwischen 31 und 40 Jahren. Demgegenüber ist der Jugendquotient im Vergleich eher tief (nur die Städte Bern, Luzern und Chur weisen einen tieferen Jugendquotienten auf). Der tiefere Jugendquotient zeigt sich auch im Vergleich der Verteilung der Lebensphasen. In St.Gallen wohnen prozentual deutlich weniger Familien als in anderen ostschweizerischen Zentren.

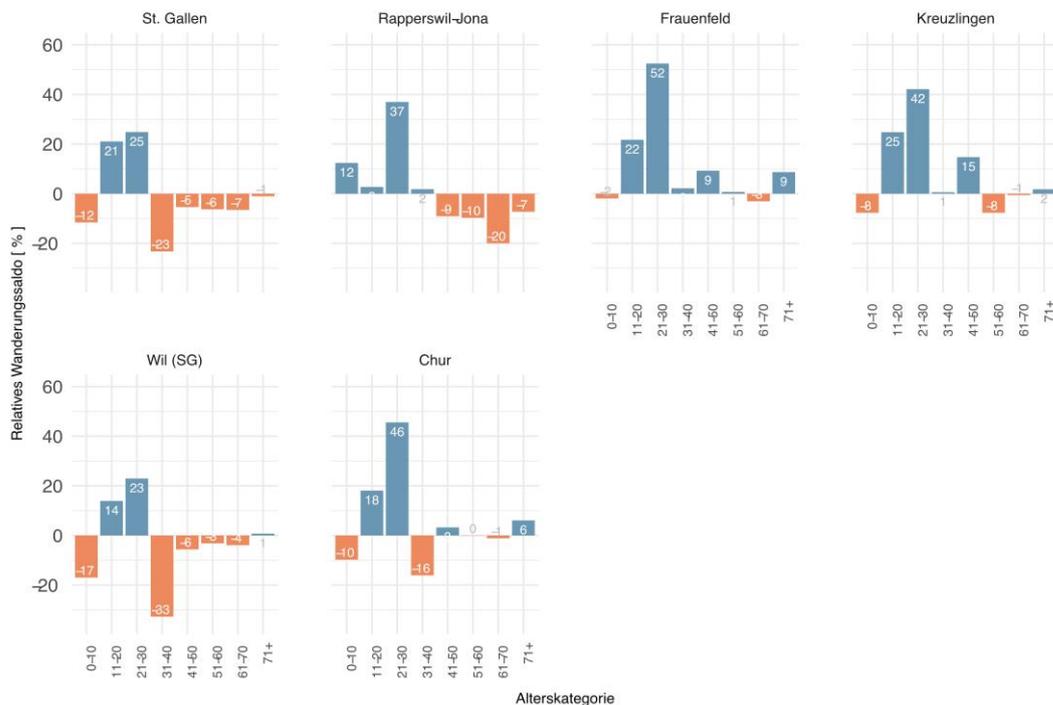


Abb. 3

Sotomo 2019: Relativer Wanderungssaldo der Ostschweizer Vergleichsgemeinden über 3 Jahre nach Alter (Anteile am Total des Wanderungssaldos)

Der Wohnungsmarkt St.Gallen weist eine hohe Leerstandsquote, eine relativ geringe Neubautätigkeit sowie ein geringes Mietzinsniveau auf und St.Gallen wohnt in eher älteren Bauten:

Die Leerstandsquoten der Stadt und der Agglomeration St.Gallen sind ähnlich hoch und zählen zu den höchsten unter den schweizweiten Vergleichsstädten. Die Neubautätigkeit in der Agglomeration ist deutlich höher als in der Stadt St.Gallen, welche eine vergleichsweise tiefe Neubauquote aufweist. Im Vergleich hat die Stadt anteilmässig am meisten grosse Wohnungen. Über die Hälfte aller Wohnungen in St.Gallen weist vier oder mehr Zimmer auf.

Der Anteil an grösseren Wohnungen resp. mit hoher Zimmerzahl ist proportional sehr hoch. Heute werden in der Tendenz kleinere Wohnungen gebaut. Der höchste Anteil der Neubauwohnungen liegt bei den 3-Zimmer-Wohnungen. Dies spiegelt den Raumbedarf einer Gesellschaft, in der die Individualisierung der Lebensstile und die Alterung der Gesellschaft zunehmen. 2017 waren 45 % der Haushalte in St.Gallen Einpersonenhaushalte. Dieser Anteil steigt seit Jahren leicht an. Dieses typisch urbane Merkmal ist ansonsten bei den ostschweizerischen Vergleichsgemeinden nur (und einiges weniger ausgeprägt) in Chur und Wil (SG) zu finden.

Der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter (Neumietpreis) ist in St.Gallen, sowohl in der Stadt wie auch in der Agglomeration, im Vergleich zu den schweizweiten Städten und ihren Agglomerationen am niedrigsten. Nur die Stadt und Agglomeration Biel weisen ein ähnlich tiefes Preisniveau auf. Bezüglich des Nettokaufpreises (Neukaufpreis pro Quadratmeter) liegt das Preisniveau der Stadt und Agglomeration St.Gallen im unteren Mittelfeld und ist vergleichbar mit demjenigen von Fribourg.

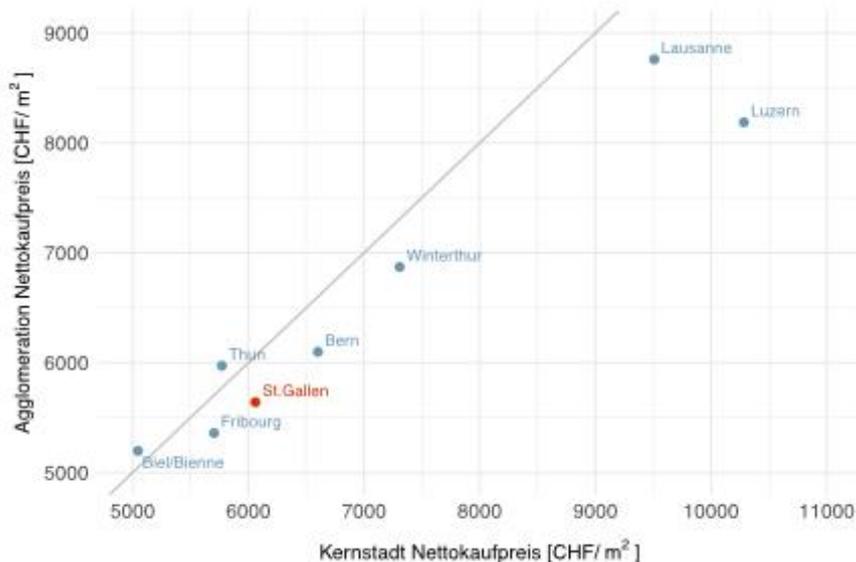


Abb. 4

Sotomo 2019: Durchschnittlicher Nettokaufpreis der schweizweiten Vergleichsstädte im Vergleich zu den Agglomerationen

Die Verteilung des Wohnungsbestands nach Bauperioden zeigt für St.Gallen im schweizweiten Vergleich ein durchschnittliches Bild. Auch die Anteile der Altbauten (45 % vor 1945) entsprechen grundsätzlich diesem Bild. Bern liegt dabei bei den schweizweiten Vergleichsstädten⁵ mit 60 % an der Spitze, Thun ist eine vergleichsweise «junge» Stadt.

In St.Gallen wohnen weniger junge Familien und dies auf weniger Fläche als im Umland:

In St.Gallen wohnen prozentual deutlich weniger Familien als in anderen ostschweizerischen Zentren. Dies betrifft ebenfalls den Anteil älterer Zweipersonenhaushalte. Der Anteil junger und mittlerer Einpersonenhaushalte ist hingegen höher. Die Verteilung der Haushaltsformen entspricht hingegen dem Durchschnitt der schweizweiten Vergleichsstädte.

5.6 % aller Haushalte in St.Gallen sind junge Familien. Fast alle Vergleichsstädte weisen im Vergleich zu ihrer Agglomeration einen geringeren Anteil junger Familien auf. In der Agglomeration St.Gallen beträgt dieser rund 7 % (Abb. 5).

⁵ Winterthur, Luzern, Biel/Bienne, Bern, Thun, Fribourg, Lausanne.

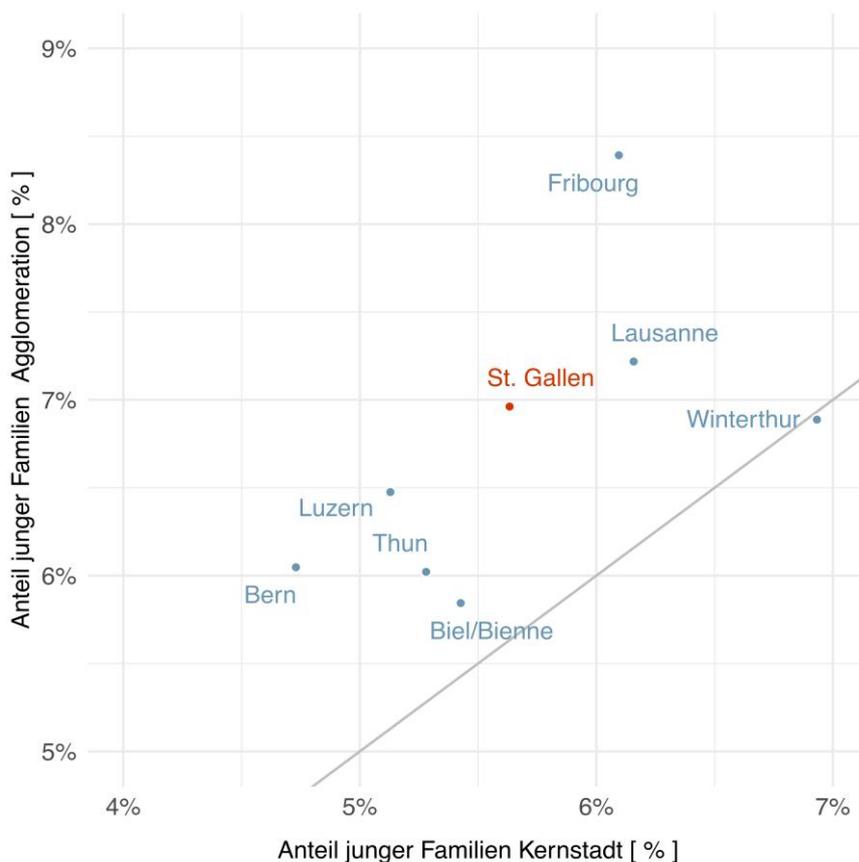


Abb. 5

Sotomo 2019: Anteil Junger Familien in den schweizweiten Vergleichsstädten im Vergleich zur jeweiligen Agglomeration

Junge Familien (Haushalte mit zwei und mehr Personen, wobei es sich um mindestens eine minderjährige Person und eine oder zwei erwachsenen Personen im Alter zwischen 30 und 40 Jahren handelt) weisen generell einen tiefen Wohnflächenverbrauch pro Person auf. In der Stadt St.Gallen wohnen diese im Vergleich zu den ostschweizerischen Gemeinden auf wenig Fläche (kleinster Wohnflächenverbrauch), weisen im schweizweiten städtischen Vergleich jedoch einen überdurchschnittlich hohen Flächenverbrauch auf. Auch wohnen junge Familien in der Stadt St.Gallen in durchschnittlich älteren Gebäuden als in anderen ostschweizerischen Zentren.

In der Agglomeration finden die jungen Familien denn auch mehr grosse resp. grossflächige Wohnungen (5 Zimmer und 6+ Zimmer), obwohl es in der Stadt St.Gallen im schweizweiten Städtevergleich sehr viele Wohnungen mit hoher Zimmerzahl gibt. St.Gallen hat diesbezüglich den grössten Wohnungsgrössendurchschnitt und damit angebotsseitig eigentlich gute Voraussetzungen für junge Familien. Es kann jedoch angenommen werden, dass, bedingt durch das Alter der Wohnungen, die Fläche trotz hoher Zimmerzahl unterdurchschnittlich und damit für Familien wenig verlockend ist. Zudem ist der Mietzinsunterschied zwischen Agglomeration und Kernstadt gering.

Exkurs: Urbanes Gesellschaftsprofil Stadt St.Gallen

Eine Analyse der Nachfragesegmente⁶ zeigt schon heute ein sogenannt urbanes Profil in der Bevölkerungszusammensetzung: Fast die Hälfte aller Haushalte in der Stadt St.Gallen zählen zu den Segmenten mit individualisierten Lebensstilen (sog. Urbane Avantgarde und Improvisierte Alternative). Gesamtschweizerisch betragen diese beiden Segmente zusammen ca. 30 %, in der Stadt St.Gallen 48.9 % aller Haushalte.

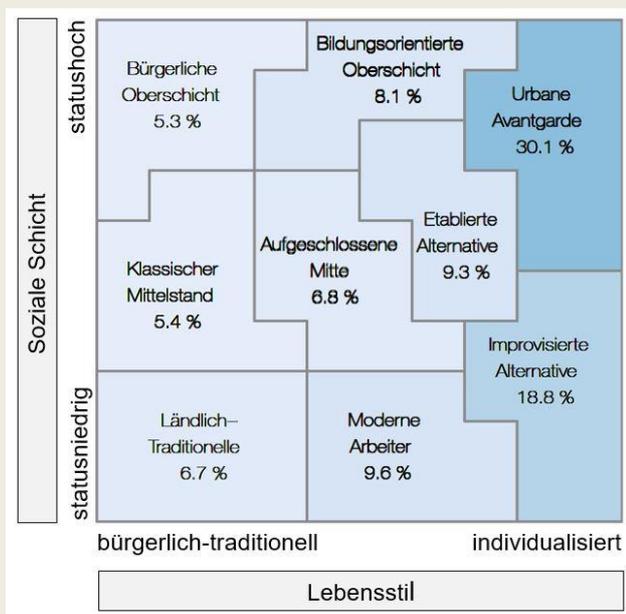


Abb. 6

Sotomo 2019: Verteilung der Nachfragesegmente Stadt St.Gallen

Dies liegt etwa im Durchschnitt der gesamtschweizerischen Vergleichsstädte, ist aber überdurchschnittlich im Vergleich zu den ostschweizerischen Vergleichsgemeinden. Dieses typisch urbane Merkmal ist ansonsten nur (und weniger ausgeprägt) in Chur und Wil (SG) zu finden.

Den geringsten Anteil machen die bürgerlich-traditionellen Nachfragesegmente aus (ländlich-traditionell, klassischer Mittelstand, bürgerliche Oberschicht). Dies liegt ebenfalls im Durchschnitt der Schweizer Vergleichsstädte, ist aber überdurchschnittlich wenig im Vergleich zu den ostschweizerischen Vergleichsgemeinden.

Die Stadt St.Gallen hebt sich also mit ihrem urbanen Profil von der Umgebung ab. Das betrifft sowohl die Bevölkerungsstruktur als auch das hervorragende Angebot in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und Einkauf sowie die gute verkehrliche Anbindung. Diese Aspekte schneiden bei Zu- und Wegziehenden ebenfalls positiv ab, bei den Wegziehenden im Vergleich zu anderen befragten Gemeinden und Städten sogar überdurchschnittlich gut.

Die Altersverteilung der Bevölkerung der Stadt St.Gallen zeigt ebenfalls ein typisch städtisches Muster, das sich durch eine relative Mehrheit an Personen im Alter zwischen 20 und 34 Jahren und durch eine stetige Abnahme des Anteils bei den Personen ab 50 Jahren äussert. Im Vergleich zu den

⁶ <https://www.fpre.ch/de/produkte/nachfrage-wohnung/>

Die 9 Nachfragesegmente werden anschliessend in tabellarischer Form beschrieben.

schweizweiten Vergleichsstädten ist die Bevölkerung der Stadt St.Gallen durchschnittlich etwas jünger, im ostschweizerischen Vergleich deutlich jünger.

3.2.2 Studie: Innovative Wohnformen und nachhaltige Baustandards – Institut für Soziale Arbeit und Räume, Fachhochschule St.Gallen (IFSAR-FHS)

Global wirkende Themenbereiche, die einen Einfluss auf die zukünftige Ausgestaltung des Wohnens haben, wurden in der Studie «Innovative Wohnformen und nachhaltige Baustandards» der FHS St.Gallen (Eva Lingg, Nicola Hilti und Sara Rossi) untersucht. Diese Entwicklungen beziehen sich demzufolge nicht spezifisch auf die Situation in St.Gallen im Besonderen, sondern zeigen allgemeine Tendenzen in Gesellschaft und Wirtschaft. Nicht alle Ausführungen können darum vollumfänglich auf die Verhältnisse in der Stadt St.Gallen übertragen werden.

Die Individualisierung, Pluralisierung und der demografische Wandel schreiten voran:

Die heutige Gesellschaft ermöglicht grössere Wahlmöglichkeiten bei der Lebensgestaltung. Individualisierte Entwürfe mit beispielsweise mehreren Ausbildungen, Berufswechseln und auch privat weniger linear verlaufenden Biografien führen zu häufigeren Wechseln der Wohnsituation. Ein immer grösserer, sozial weitgefächerter Teil der Menschen lebt – freiwillig oder unfreiwillig – allein, der Trend zu kleineren Haushaltsformen verstärkt sich.

Die demografische Veränderung hin zu mehr Personen im Alter aufgrund der höheren Lebenserwartung und zu einer gleichzeitigen Abnahme der Anzahl junger Personen aufgrund der niedrigen Geburtenrate (Anteil Über-60-Jährige 2050: 37 %) erfordert neue Wohnformen – dies nicht zuletzt, um negativen Folgen des Alterns, wie etwa Vereinsamung und Isolation, entgegenzuwirken. Eine Erhöhung der Angebote und damit entstehende grössere Wahlmöglichkeit für Menschen aller Altersgruppen im Bereich gemeinschaftlicher Wohnformen ist angezeigt. Ein weiterer Punkt betrifft die Schnittstelle zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern und der Immobilienwirtschaft mit dem Ziel, eine effektivere und effizientere Gestaltung der Bewirtschaftungs- und Dienstleistungspraxis zu ermöglichen.

Entgrenzung, Subjektivierung, neue Informations- und Kommunikationstechnologien und Digitalisierung verändern das Verhältnis der Arbeit zu Wohnen und Freizeit:

Die Entgrenzung als Folge des Strukturwandels führt zu zeitlichen und räumlichen Flexibilisierungen (z.B. bei Homeoffice). Arbeitsverhältnisse verändern sich weg von konventionellen Vertragsverhältnissen hin zu individuellen, persönlich involvierten Arbeitsprozessen (Subjektivierung). Auch die zunehmende Digitalisierung und Roboterisierung treibt den Wandel von Erwerbsarbeit und Wirtschaft an. Häufigere Wechsel der Arbeitsverhältnisse gehen meist mit einem Wechsel der Wohnung einher. Alternativ leben Menschen aufgrund ihrer Erwerbstätigkeit zunehmend an mehreren Orten. Knapp die Hälfte der Bevölkerung der Schweiz hat Erfahrung mit multilokalem Wohnen. Die Bereiche Arbeiten, Wohnen und Freizeit verschwimmen, Personen halten sich grundsätzlich länger in der Wohnung, im Haus oder in der Siedlung auf. Diese Orte verlieren ihren privaten Charakter, es stellen sich zusätzliche Anforderungen an das Wohnumfeld (Bsp. Kinderbetreuung, technische Infrastrukturen, Räume für sozialen Austausch etc.).

Durch die Digitalisierung eröffnen sich neue Möglichkeiten, wie wir unser Wohnen organisieren, steuern und kontrollieren können («Smart Home», «Smart Living» oder «Intelligentes Wohnen»). Darunter werden neue, technisch gestützte Innovationen, Konzepte, Produkte und Dienstleistungen zusammengefasst. Smarte Technologien können Unterstützung z.B. auch für ältere Menschen bieten.

Transmigration und Globalisierung stellen die Welt vor grosse Herausforderungen:

Die inter- und transnationale Mobilität nimmt aufgrund der gesellschaftlichen Dynamiken der Globalisierung und der Umweltveränderungen weiter zu. Die Zahl der Menschen, die sich dauerhaft in einem anderen Land niederlassen (Migration) oder von einem Land zum nächsten hin und her pendeln (Transmigration), wächst. Die Folgen für das Wohnen sind weitreichend: Personen mit Asylhintergrund leben meist in prekären Verhältnissen. Personen mit Asylhintergrund konzentrieren sich auffällig stark in grossen und kleinen Kernstädten und verfügen im Vergleich zur Schweizer Bevölkerung nur über halb so viele Zimmer und nur über die Hälfte der Wohnfläche pro Person, über 20 % wohnen an Lagen mit starker Strassenlärmbelastung von über 60dB. In Konkurrenz mit anderen sozial schwächer gestellten Personen fällt ihnen die Wohnungssuche schwer. Lösungsansätze sind z.B. die Erweiterung des Wohnangebots für sozial benachteiligte Menschen, die Stabilisierung der Wohnverhältnisse z.B. über Mietzinsgarantien oder die langfristige Wohnbegleitung durch Fachpersonen aus dem Sozialwesen.

Die Menschen wohnen wieder vermehrt in den Innenstädten, gerne in guter Nachbarschaft und in Gemeinschaft:

Allein in den fünf grössten Agglomerationen der Schweiz (Zürich, Genf, Basel, Bern, Lausanne) leben fast 40 % der Gesamtbevölkerung der Schweiz. Die heutige Planung orientiert sich deshalb am Leitbild der «durchmischten Stadt»: Das Wohnen ist in die Innenstädte zurückgekehrt und heterogene Gebäudestrukturen mit öffentlichen Erdgeschosszonen werden angestrebt. Die Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Kultur, Bildung, öffentlicher Raum) verschränken sich, kurze Alltagswege und eine belebte Innenstadt mit einer entsprechend hohen baulichen und funktionalen Dichte sind das Ziel (Stadt der kurzen Wege oder kompakte Stadt). Die Bedeutung der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume bzw. der Wohnumfelder nimmt dabei zu.

Dieser Planungswandel drückt sich auch in der Zunahme von partizipativen Prozessen aus, in denen auch potenzielle Konflikte durch unmittelbar benachbarte Funktionen diskutiert werden. Die immer komplexere Gesellschaft hat eine zivile Gegenbewegung ausgelöst, welche die Nachbarschaft ins Zentrum stellt und zunehmend zu einer wichtigen Handlungsgrösse für Politik und Verwaltung wird. Nachbarschaftliche Hilfe- und Unterstützungssysteme werden aufgebaut, der soziale Zusammenhalt unter den Bewohnenden bestimmter Gebiete oder in einzelnen Wohnprojekten wird wiederbelebt oder gestärkt. Die neue Nachfrage nach gemeinschaftlichen, dabei aber auch selbstbestimmtem Wohnen ist als wachsendes Bedürfnis ernst zu nehmen und dafür entsprechender Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Wohnungsfrage ist auch eine politische Frage, Wohnen muss für alle leistbar sein:

Steigende Mieten und Verdrängungsprozesse haben insbesondere in stark wachsenden Städten die Wohnungsfrage zurück auf die politische Agenda gebracht. Primär geht es dabei um steigende Wohnungspreise und -mieten, aber auch um ungenügende Wohnraumversorgung (Ausstattung, Lage, Zustand etc.) sowie mangelnde Wohnsicherheit. Letztere ist auch in der Schweiz für immer mehr Menschen nicht immer gewährleistet. Dies hängt wesentlich mit ökonomischen (z.B. massiv steigende Grundstücks- und Wohnungspreise) und raumplanerischen Prozessen (z.B. Ersatzneubauten, Gentrifizierung) zusammen. Eine Auswertung des Bundesamts für Statistik BFS aus dem Jahr 2018⁷ zeigt, dass die Wohnkosten für Geringverdienende mittlerweile 31 % des Brutto-Haushalteinkommens aus-

⁷ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/grafiken.assetdetail.5670236.html>

machen, während Gutverdienende lediglich 10 % ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben müssen. Vor diesem Hintergrund ist der Erhalt beziehungsweise der Ausbau eines breiten Angebots an leistbaren Wohnungen essentiell.

Zurzeit steht in der Stadt St.Gallen genügend leistbarer Wohnraum zur Verfügung.

Energieeffizienz und effektive Ressourcennutzung führen zu mehr Nachhaltigkeit:

Seit den späten 1970er-Jahren ist energieeffizientes Bauen und Sanieren auch im Wohnungsbau ein viel diskutiertes Thema. Noch heute entfällt in der Schweiz etwa die Hälfte des Energieverbrauchs – und rund die Hälfte der gesamten Treibhausgasemissionen – auf den Gebäudepark, dies für Erstellung, Unterhalt und Betrieb. Aber auch in der Raum- und Stadtplanung benötigt es ein ressortüberschreitendes Denken und Handeln, um die Städte weiterhin als lebenswerte Orte zu erhalten (Stichwort Hitzeinseln infolge Versiegelungen). Weitere Ansätze führen im Sinne weniger verbrauchsintensiver Infrastruktur zu Low-Tech-Gebäudekonzepten. Auch raumplanerische Ansätze wie die Innenentwicklung, die zu weniger resp. umweltverträglicherer Mobilität führen, tragen zu weniger ressourcenintensiven Siedlungen bei (Verkehrsmittelwahl, Lage der Bauten).

Die Stadt St.Gallen setzt sich im Rahmen ihres Umweltkonzepts⁸ vertieft mit der Ressourcenfrage auseinander. Das Umweltkonzept formuliert in sieben Bereichen⁹ spezifische Handlungsansätze und hat zum Ziel, in der Stadt St.Gallen über das 21. Jahrhundert hinaus einen vielfältigen und gesunden Lebensraum zu sichern.

3.2.3 Befragung: Zu- und Wegzugbefragung St.Gallen 2. u. 3. Quartal 2018 – Kanton Zürich, Statistisches Amt

Die schriftliche Befragung von zu- und wegziehenden Personen wurde durch das Statistische Amt des Kantons Zürich durchgeführt. Im Rahmen der Studie wurden alle Personen ab 18 Jahren angefragt, die im Verlauf des zweiten oder dritten Quartals des Jahres 2018 in die Stadt zugezogen resp. aus ihr weggezogen sind. Die Befragung war die Fortsetzung eines Benchmarkings, welches das Statistische Amt des Kantons Zürich im Jahr 2016 mit 14 Städten und Gemeinden aus den Kantonen Aargau, St.Gallen, Zug und Zürich¹⁰ organisiert hat.

Die Befragung wird seit dem Jahr 2009 in regelmässigen Abständen durchgeführt. Für St.Gallen war es die erste Teilnahme am Projekt, wobei sie im Jahr 2019 an der wiederkehrenden Befragung über das ganze Jahr teilgenommen hat. Der Bericht zu dieser Befragung liegt seit August 2020 ebenfalls vor.

Im Fragebogen konnten sich die Personen zu ihren Umzugsgründen und ihrem voraussichtlichen respektive rückblickenden Verhalten und Engagement in der Gemeinde äussern. Gefragt wurde auch nach den Gründen für die Wohnortswahl und nach ersten Eindrücken von der neuen Wohngemeinde. Die weggezogenen Personen konnten zahlreiche Standortfaktoren von St.Gallen rückblickend bewerten. An der Befragung haben 628 Zuziehende und 538 Wegziehende teilgenommen. Dies entspricht

⁸ <https://www.stadt.sg.ch/news/14/2020/07/umweltkonzept-der-stadt-st-gallen.html>

⁹ Stadtklima, Stadtnatur, Strahlung, Luft, Lärm, Boden, Wasser.

¹⁰ Baden, Bassersdorf, Dietlikon, Dübendorf, Dürnten, Fällanden, Gossau SG, Kloten, Opfikon, Rümlang, Stäfa, Wallisellen, Wangen-Brüttisellen, Zug.

einer Rücklaufquote von 25 % für die Zuzugsbefragung und 26 % für die Wegzugsbefragung. Für die Auswertung der Fragebögen wurde die Stadt in 12 Ortsteile¹¹ unterschieden. Diese für die Wohnraumstrategie neu definierte Quartiereinteilung wurde auch in der Studie «Quartierprofile» von KEEAS angewendet.

Die folgenden Aspekte haben für den Wohnort St.Gallen besonders gut abgeschnitten:

- Aus- und Weiterbildungsangebot
- Nähe zu Freunden und Familie
- sozioökonomisches Umfeld in der Gemeinde
- attraktive Naherholungsgebiete (ausserhalb)
- Nähe zu Arbeits-/Studienort

Dabei handelt es sich entweder um Gründe für die Wohnortswahl, welche im Gemeindevergleich überdurchschnittlich häufig eine Rolle gespielt haben, oder um den ersten Eindruck, der im Gemeindevergleich überdurchschnittlich gut ausgefallen ist. Gleichzeitig sind diese Punkte von den Wegziehenden überdurchschnittlich gut beurteilt worden.

Im Vergleich zum Durchschnitt über alle Gemeinden haben sich insbesondere die folgenden Aspekte sowohl aus Sicht der Zu- wie auch der Wegziehenden als Schwächen herausgestellt:

- akzeptabler Steuerfuss
- Nähe zu Zentrumsgemeinde¹²
- kinderfreundliches Wohnquartier

St.Gallen war im Vergleich zu den anderen Gemeinden beim Umzugsentscheid überdurchschnittlich häufig der Wunschwohntort der Zuziehenden. Darüber hinaus hegen die Zuziehenden überdurchschnittlich deutliche Bindungsabsichten in Bezug auf:

- Privatleben und Freizeit in der Gemeinde
- Teilnahme in Vereinen

Bei den weggezogenen Haushalten bezeichneten 71 % St.Gallen rückblickend als idealen Wohnort und 73 % können sich vorstellen, später wieder einmal nach St.Gallen zurückzukehren.

Hohe Zufriedenheit bei den Zuziehenden, kann St.Gallen halten, was es verspricht?

Die Zu- und Wegziehenden wurden gefragt, wie sie die neue Wohnsituation in St.Gallen insgesamt einschätzen respektive die ehemalige Wohnsituation in St.Gallen rückwirkend beurteilen. Dabei fällt auf, dass der Zufriedenheitsanteil bei den Zuziehenden um 14 % höher ausgefallen ist als bei den Wegziehenden: Insgesamt bezeichneten sich 89 % der Zuziehenden als zufrieden oder sehr zufrieden mit der neuen Wohnsituation. Diesem Wert stehen 75 % Zufriedene bis sehr Zufriedene gegenüber, die von der Gemeinde weggezogen sind. Dieses Phänomen konnte auch in allen anderen Benchmarking-Gemeinden (siehe Fussnote 10) beobachtet werden.

¹¹ Winkeln / Chräzeren, Bernegg, Bruggen, Haggen / Wolfganghof, Lachen / Vonwil / Schoren (inkl. Rosenberg West), Riethüsli / Ruhberg / Ruckhalde, Innenstadt West / westlicher Rosenberg / Altstadt, Im Buech / Dreilinden, St.Georgen, Notkersegg, St.Jakob / St.Fiden / Heiligkreuz, Rotmonten, Rosenberg Ost, Guggeien - Stephanshorn - Neudorf - Martinsbrugg - Achslen.

¹² Mit der Nähe zur Zentrumsgemeinde ist nicht die Stadt St.Gallen, sondern die schnelle Anbindung an eine grössere Zentrumsgemeinde (hier z.B. Zürich) gemeint.

Grafik: Gesamtzufriedenheit



Fragetext:

Zuzugsbefragung: Wie zufrieden sind Sie mit der neuen Wohnsituation in St.Gallen insgesamt?

Wegzugsbefragung: Wie zufrieden waren Sie mit Ihrer Wohnsituation in St.Gallen insgesamt?

Abb. 7

Kanton Zürich Statistisches Amt 2018: Gesamtzufriedenheit Zu- und Wegziehender

Für einen guten Überblick über die Resultate wurden die zahlreichen abgefragten Aspekte zu acht Standortfaktoren zusammengefasst und in einem Gemeindeprofil dargestellt. Daraus wird ersichtlich, wie die Stadt St.Gallen bezüglich der acht Standortfaktoren im Vergleich zum Gemeindemittelwert¹³ gegenüber der Befragung von 2016 abgeschnitten hat. Das Gemeindeprofil dient dazu, einen schnellen Überblick über die Stärken und Schwächen einer Gemeinde aus Sicht der Zu- und Wegziehenden zu erhalten. Dazu wurden die einzelnen Fragen des Fragebogens thematisch zu Profilmomenten zusammengefasst.

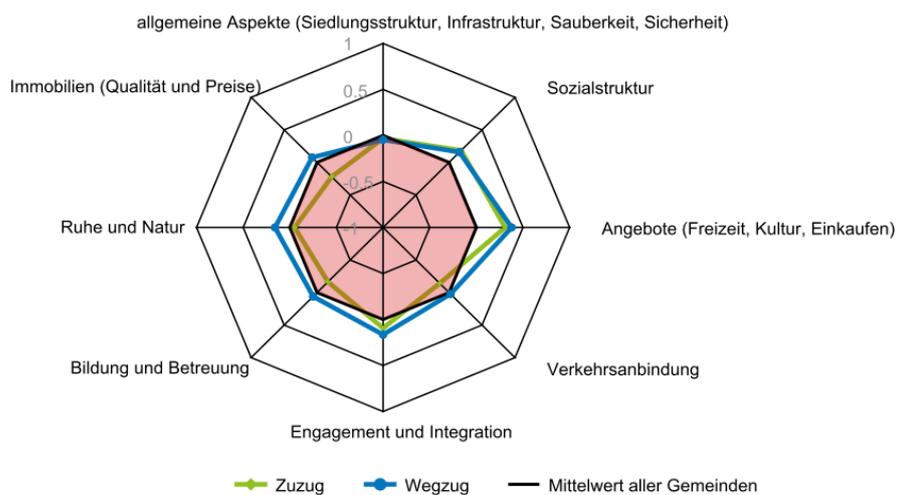


Abb. 8

Kanton Zürich Statistisches Amt 2018: Spider Gemeindeprofil

Das Profil der Stadt St.Gallen zeigt ein typisches Bild einer eigenständigen Zentrumsstadt. Gut abgeschnitten haben die Freizeit-, Einkaufs- und Kulturangebote, wobei Letztere von den Wegziehenden mit einem eigentlichen Spitzenresultat bedacht wurden. Entsprechend häufig äusserten die Zuziehenden die Absicht, in der Stadt auch einen grossen Teil ihrer Freizeit zu verbringen, etwas, was die Wegziehenden im Gemeindevergleich tatsächlich überdurchschnittlich oft getan haben. Die Stellung der Stadt als Zentrum der Ostschweiz und ihre Überschaubarkeit bringen es auch mit sich, dass die Anbindung ans Strassennetz und an den öffentlichen Verkehr nicht die wichtigsten Aspekte für den

¹³ Relative Werte über Null entsprechen überdurchschnittlichen Ergebnissen, Werte kleiner als Null liegen im roten Bereich und entsprechen Ergebnissen unterhalb des Gemeindemittelwerts. Die Gemeindemittelwerte hängen von den Gemeinden ab, welche im Jahr 2016 an der Befragung teilgenommen haben (für eine Liste der Gemeinden siehe Bericht Zu- und Wegzugsbefragung, Tabelle in Kapitel 3.1). Eine inhaltliche Beschreibung der Profilmomenten ist im Benchmarkingbericht der Zu- und Wegzugsbefragung 2016 enthalten.

Zuzug nach St.Gallen darstellen, obwohl gerade diese Aspekte von den Wegziehenden überdurchschnittlich gut bewertet wurden.

...im Bereich der Immobilien eher nicht

Zur Zentrumsfunktion gehört bis zu einem gewissen Grad wohl auch die durchgezogene Beurteilung der Immobiliensituation: Insbesondere bei den Zuziehenden können die Resultate dahingehend interpretiert werden, dass einige nach St.Gallen gezogen sind, obwohl die bezogene Wohnung nicht den idealen Vorstellungen entspricht.

... aber als Universitätsstadt

St.Gallen ist eine Universitätsstadt. Auffallend zahlreich sind die Zuziehenden, die sich wegen des Aus- und Weiterbildungsangebots und der Nähe zum Arbeits- oder Studienort in der Stadt niedergelassen haben. Umso erfreulicher ist es, dass die Ausbildungs- und Weiterbildungsangebote bei den Wegziehenden auch überdurchschnittlich gut abgeschnitten haben. Dass der Faktor Bildung und Betreuung nicht mit höheren Werten in Erscheinung tritt, hat damit zu tun, dass dieser die Fragen nach der Attraktivität von Schule und Betreuung enthält und so in erster Linie Angebote für Kinder abdeckt.

...und betreffs Engagement und Integration der Bevölkerung? Ja!

Besonders erwähnenswert ist das gute Abschneiden bei der Sozialstruktur, beim beabsichtigten Engagement und bei der Integration der neuen Einwohnerinnen und Einwohner, zum Beispiel durch die aktive Teilnahme am Vereinsleben. Dies ist für ein städtisches Zentrum nicht selbstverständlich. Die überdurchschnittlichen Werte für Engagement und Integration sind zustande gekommen, obwohl die Absicht des langfristigen Bleibens und die Absicht, in der Nachbarschaft gute Kontakte zu pflegen, hinter dem Gemeindemittel zurückblieben. Dies kann auch auf den Zuzug von jungen und ungebundenen Erwachsenen zurückgeführt werden, welche in St.Gallen eine Ausbildung beginnen.

...auch punkto Lebensqualität im Wohnquartier, die Kinderfreundlichkeit hat aber noch Potenzial

Der Faktor «allgemeine Aspekte» enthält die zentralen Aspekte zur Lebensqualität in den Wohnquartieren. Dazu gehören die Verfügbarkeit von Freiflächen für die Bevölkerung (zum Beispiel öffentliche Parks und Plätze, Spazierwege), die Lebensqualität selbst und die Siedlungsstruktur im Quartier sowie die Verkehrssicherheit. Dieser Faktor ist durchschnittlich ausgefallen, was unter anderem damit zu tun hat, dass er viele verschiedene Aspekte enthält und damit relativ breit definiert ist. Ausserdem gehört auch die Kinderfreundlichkeit des Wohnquartiers zu dieser Gruppe, die aus Sicht der Zugezogenen etwas weniger attraktiv ausgefallen ist. Dies deckt sich mit der leicht unterdurchschnittlichen Bewertung der Wegziehenden.

...und St.Gallen ist grün und nahe am Landschaftsraum

Als weitere wertvolle Pluspunkte vor allem von den Wegziehenden geschätzt wurden die ruhigen Wohnlagen und die Naturnähe von St.Gallen, welche bei den Zuziehenden allerdings nicht übermässig zur Wohnortswahl beitragen.

Gesamthaft ist eine grosse Verbundenheit zu St.Gallen feststellbar:

Was auffällt, ist die grosse Verbundenheit zur Gemeinde und die Wirkung der «Marke» St.Gallen auf den Zuzugsentscheid. All dies bringt es mit sich, dass überdurchschnittlich viele Einwohnerinnen und Einwohner beim Zuzugsentscheid die Stadt St.Gallen als Wunschwohrtort bezeichnet haben und mit

hohen Erwartungen an ihren neuen Wohnort zugezogen sind – Ansprüche, die den Beurteilungen der Wegziehenden zufolge in weiten Teilen auch erfüllt werden können.

Welche Wohnangebote wünschen sich Zu- und Wegziehende?

In der Zu-/Wegzugsbefragung wurde auch danach gefragt, welche Wohnungsangebote die Stadt St.Gallen gezielt fördern soll. Die höchsten Anteile wurden in den Bereichen «genossenschaftliches Wohnen» und «familiengerechtes Wohnen» verzeichnet, gefolgt von den Bereichen «Innenstadtwohnen» und «Mehrgenerationenwohnen». Junge bis 35 Jahren nannten vor allem «genossenschaftliches Wohnen» und «Innenstadtwohnen», junge Familien naturgemäss «familiengerechtes Wohnen». Gutverdienende Paarhaushalte ohne Kinder (DINKs, Double Income no Kids) brachten ihren Wunsch nach mehr «Eigentumswohnen» zum Ausdruck.

Gründe für Veränderung, warum ziehen Menschen zu oder weg?

Gesamthaft kann eine hohe Zufriedenheit auch bei Wegziehenden konstatiert werden. Veränderungen in der privaten und / oder beruflichen Situation sind entscheidend für Wohnstandortsentscheidungen.

Der Bereich Wohnen / Immobilien ist untergeordnet, gewinnt aber an Relevanz bei Wegzügen.

Bei den Zuziehenden sind Veränderungen der beruflichen oder privaten Situation mit Abstand die zwei wichtigsten Gründe für einen Zuzug. Der Bereich Wohnen, d.h. Faktoren wie grösserer / kleinerer Platzbedarf, Unzufriedenheit mit dem Wohnobjekt, zu hohe Mietzinse / Immobilienpreise, Kauf oder Verkauf von Wohneigentum oder Wohnungskündigung / Konflikt sind weit weniger relevant.

Personen sind auch zugezogen, wenn die bezogene Wohnung nicht den idealen Wohnvorstellungen entsprochen hat.

Die genannten Faktoren werden durch Wegziehende gegenüber der Veränderung der privaten oder beruflichen Situation etwas stärker gewichtet: 20 % aller Weggezogenen geben einen «grösseren Platzbedarf» als Beweggrund für den Wegzug an (gegenüber 8 % bei den Zugezogenen), 17 % aller Weggezogenen sehen andere Gründe (gegenüber 12 % bei den Zugezogenen), 16 % befinden steuerliche Gründe als Auslöser für den Wegzug (gegenüber 2 % bei den Zugezogenen).

Vertiefende Erkenntnisse zu jungen Familien, jungen Menschen bis 35 Jahren und DINKs:

Die Auswertung der Aussagen von drei möglichen Zielgruppen (junge Familien¹⁴, junge Menschen bis 35 Jahre¹⁵ und DINKs¹⁶) brachte vertiefende Erkenntnisse. Der Anteil zuziehender Menschen aus beruflichen oder Studiengründen ist bei den jungen Menschen bis 35 Jahren mit über 70 % sehr hoch. Hingegen ziehen DINKs am ehesten aus privaten Gründen zu. Beim Wegzug ist der Anteil junger Menschen bis 35 Jahren aus beruflichen Gründen mit über 40 % der Angaben am höchsten. Junge Familien ziehen mit ca. 40 % der Angaben sehr häufig, gefolgt von DINKs mit etwa 30 %, weg, weil sie andernorts Wohneigentum kaufen können, welches für die Bedürfnisse von Familien mit Kindern geeignet ist – dies meistens zu günstigerem Preis als in der Stadt.

¹⁴ Paarhaushalt mit Kind(ern) und mindestens einer Person unter 5 Jahren (Kleinkind) oder mindestens eine Person zwischen 18 und 45 Jahren (junger Elternteil) und mindestens eine weitere Person unter 18 Jahren (Kind). Oder alleinerziehend und mindestens eine Person unter 5 Jahre alt (Kleinkind) oder mindestens eine Person zwischen 18 und 45 Jahre alt (junger Elternteil) und mindestens eine weitere Person unter 18 Jahren (Kind).

¹⁵ Einpersonenhaushalt und Alter bis 35 Jahre oder Wohngemeinschaft und keine Person über 35 Jahre.

¹⁶ Akronym für «Double Income No Kids», gutverdienende Paarhaushalte: Paarhaushalt ohne Kind(er) und Einkommen mindestens CHF 140'000.

3.2.4 Befragung: Ergebnisse Pendlerbefragung, Oktober 2019 – Forschungsstelle sotomo

Die Pendlerbefragung der Forschungsstelle sotomo (Lorenz Bosshardt, Gordon Bühler und Rahel Ganarin) aus dem Jahr 2019 richtete sich an Personen, die zu diesem Zeitpunkt in der Stadt St.Gallen arbeiteten, jedoch nicht in der Stadt wohnten (Zupendelnde). Es handelt sich also um Personen mit einem klaren räumlichen und lebensweltlichen Bezug zur Stadt St.Gallen. Ziel der Befragung war es, Bedürfnisse, Einstellungen und Vorbehalte dieser Gruppe von Personen in Bezug auf St.Gallen als Wohnstadt herauszufinden. 1'642 Pendler und Pendlerinnen nahmen an der Onlinebefragung teil. Obwohl aufgrund der Stichprobenziehung die Resultate im statistischen Sinne nicht repräsentativ sind, zeigt sich, dass sowohl die Verteilung der Befragten nach aktueller Wohngemeinde (Kategorisierung nach Raumtyp) als auch bezüglich der Verteilung der Lebensphase (Kombination von Alter und Haushaltszusammensetzung) den tatsächlichen Verteilungen nahekommen.

Exkurs: Verhältnis Arbeitsplätze – Einwohnende in der Stadt St.Gallen

Von 2012 bis 2017 nahm die Beschäftigtenzahl in der Stadt St.Gallen von 77'863 auf 83'536, also um 5'673 Personen zu. Die Zahl der Wohnbevölkerung stieg im gleichen Zeitraum von 78'148 auf 79'478, also um 1'330 Personen. Das zeigt, dass St.Gallen als Arbeitsplatz grossen Zuspruch erfährt, der sich aber noch nicht in der Zahl der Einwohnenden resp. Zuziehenden niederschlägt. Die Stadt als Arbeitsort ist attraktiver geworden, jedoch viele Arbeitnehmende «pendeln zu».

Die relativ hohe Leerstandsziffer zeigt, dass quantitativ ausreichend Wohnraum vorhanden zu sein scheint, die Qualität aber nur zum Teil der Nachfrage zu entsprechen scheint. Diese Feststellung war mit ein Anlass für den Entscheid des Stadtrats, bei der Erarbeitung einer Wohnraumstrategie eine Pendlerbefragung miteinzubeziehen.

Einige Kenndaten zu den Personen, die an der Umfrage teilgenommen haben:

35 % der teilnehmenden Pendlerinnen und Pendler leben in Familienhaushalten mit minderjährigen Kindern, 54 % sind im Alter zwischen 36 und 55 Jahren, 55 % leben in Wohneigentum, 30 % wohnen in kleineren Gemeinden der Kantone St.Gallen und Thurgau, 50 % benötigen für das Pendeln weniger als 31 Minuten, 53 % pendeln mit dem ÖV und 26 % pendeln schon länger als 10 Jahre.

Auch hier – die Verbundenheit mit St.Gallen ist grundsätzlich gross:

Rund 90 % der Befragten, die in der Agglomeration St.Gallen oder in den Kantonen Appenzell wohnen, geben an, die Stadt St.Gallen gut oder sehr gut zu kennen. Eine Mehrheit verbringt auch viel Freizeit hier. Von speziellem Interesse ist die Gruppe der Befragten, die sich grundsätzlich vorstellen könnte, in St.Gallen zu wohnen. 23 % aller Teilnehmenden fallen in diese Gruppe der «potentiellen Zuziehenden».

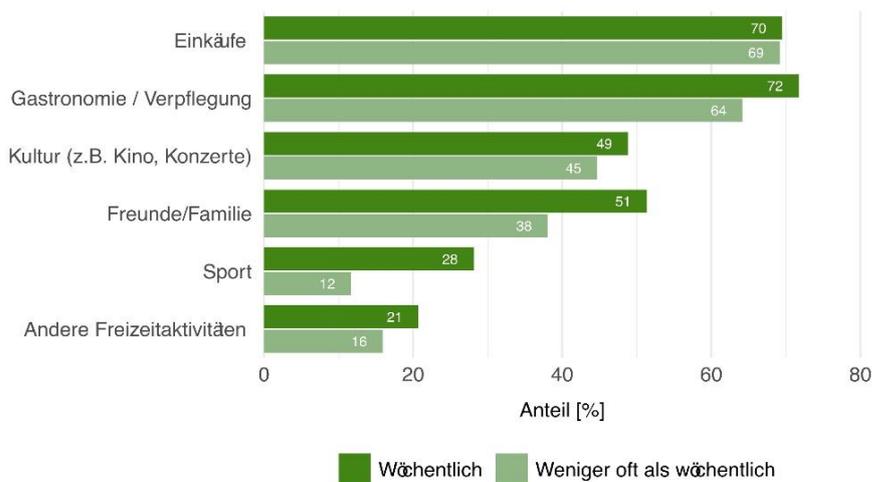


Abb. 9

Sotomo 2019: «Womit verbringen Sie hauptsächlich Zeit ausserhalb der Arbeit in der Stadt St.Gallen?» nach Häufigkeit, mit der die Befragten Freizeit in der Stadt St.Gallen verbringen.

Der Zuzug ist vorstellbar, wenn man aus der Nähe kommt und die Lebensphase stimmt:

Gründe, die für einen Zuzug nach St.Gallen sprechen, sind neben den Verkehrsanbindungen und den gesparten Fahraufwänden das Kultur- und Freizeitangebot sowie die Infrastruktur und Nahversorgung. Letztere zwei Gründe stellen jedoch nur für eine Minderheit nennenswerte Zuzugsgründe dar.

Eine geographische Betrachtung ergibt weitere Aufschlüsse: Befragte Personen in der Agglomeration, in anderen Ostschweizer Städten und im ländlichen Umfeld können sich eher vorstellen, in die Stadt St.Gallen zu ziehen, als die befragten Personen aus anderen Schweizer Städten. Gleichzeitig unterscheiden sich die Motive und Einschätzungen dieser beiden Gruppen stark.

Ebenfalls ist die Lebensphase, in der sich Pendelnde befinden, von hoher Wichtigkeit für einen potenziellen Umzug nach St.Gallen. Am ehesten können sich junge Einpersonenhaushalte und Familienhaushalte ohne Minderjährige einen Umzug nach St.Gallen vorstellen. Überraschend ist die Feststellung, dass eher Miet- als Eigentumswohnformen gesucht werden.

Der Zuzug ist vorstellbar, wenn die Lage und das Objekt passen:

38 % der Befragten haben schon einmal nach Wohnraum in der Stadt St.Gallen gesucht und sind gescheitert:

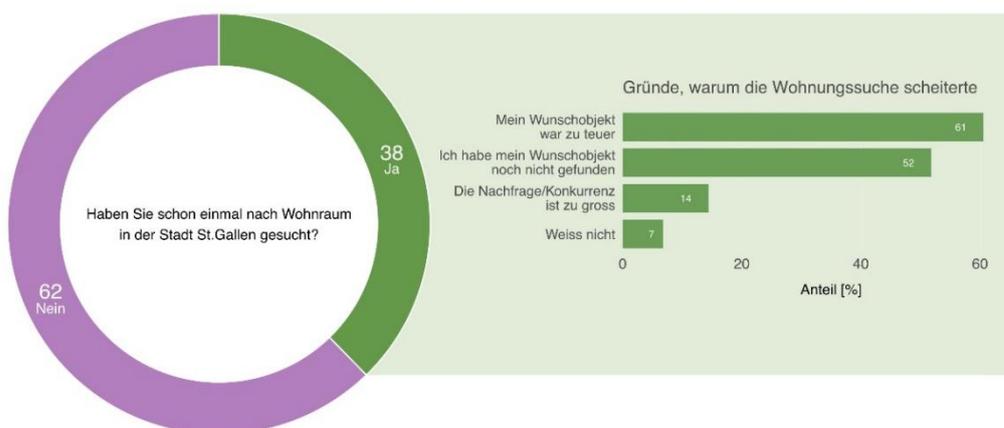


Abb. 10

Sotomo 2019: «Haben Sie schon einmal nach Wohnraum in der Stadt St.Gallen gesucht?» und «Woran ist die Suche bisher gescheitert?»

Bei den Wohnungs- respektive Liegenschaftseigenschaften wird die richtige Lage als wichtigstes Merkmal eingestuft. Ebenfalls eine Mehrheit stuft einen genügend grossen Aussenraum, einen Garagen- oder Parkplatz sowie einen grosszügigeren Wohnraum als wichtige Wohnungsmerkmale ein. Gerade diese Merkmale gehören jedoch nicht zu den besonderen Eigenschaften von Wohnungen im städtischen Raum. Die Priorisierung der Bedürfnisse zeigt sich auch bei den Antworten nach den beliebtesten Wohnquartieren der Stadt St.Gallen. Die von allen Befragten wie auch von den potentiellen Zuziehenden favorisierten Quartiere St.Georgen sowie der mittlere Rosenberg/Rotmonten sind typische Einfamilienhausquartiere mit jeweils überdurchschnittlichem Wohn- und Grundflächenverbrauch pro Person. Aus diesen Antworten lässt sich schliessen, dass sich die Wohnbedürfnisse der Befragten viel eher mit den Eigenschaften von Wohnungen oder Liegenschaften in weniger dichten Siedlungsstrukturen decken als mit solchen von typisch urbanem Charakter.

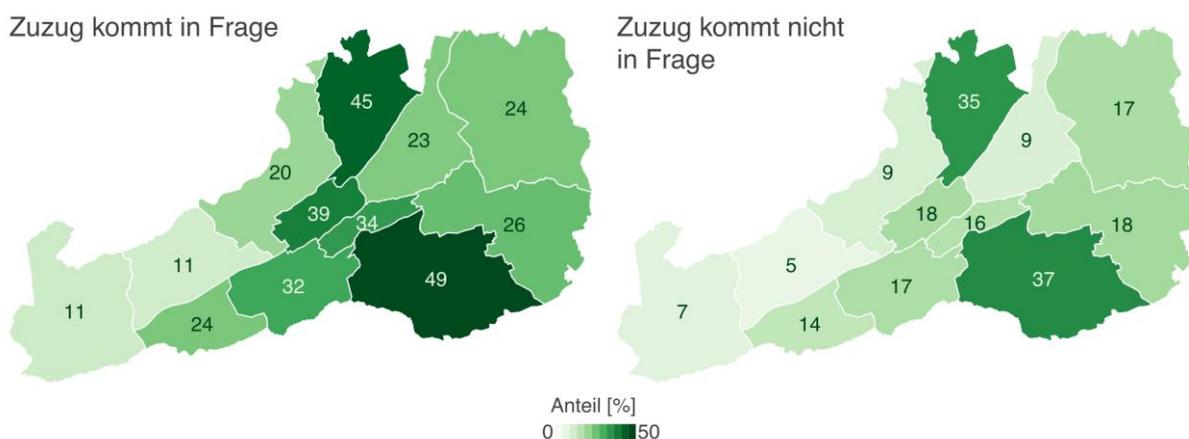


Abb. 11

Sotomo 2019: «In welchen Stadtquartieren von St.Gallen könnten Sie sich grundsätzlich vorstellen zu wohnen?» nach Zuzugsvorstellung

Eine weitere Einschätzung in Bezug auf den Wohnstandort St.Gallen liefern die Antworten zu der Beurteilung von Gründen, die für oder gegen einen Zuzug nach St.Gallen sprechen (Zuzugs- und Ablehnungsgründe). Neben den sozialen Kontakten werden insbesondere die Wohnungspreise und die Steuern von deutlich mehr Befragten als Ablehnungs- denn als Zuzugsgründe genannt. Potentielle Zuziehende beurteilen die Wohnungspreise sogar mehrheitlich als Ablehnungsgrund. Gesamthaft gesehen sind die Wohnungs- respektive Liegenschaftspreise für die Pendelnden mitunter ein sehr wichtiger Grund, weshalb St.Gallen als Wohnstandort aktuell nicht in Frage kommt. Auch das fehlende Angebot an passenden Wohnungen spricht gegen einen Umzug nach St.Gallen. Dabei spielen auch die Wohnbedürfnisse eine Rolle, die sich in der Stadt weniger gut realisieren lassen. Gegen einen Umzug spricht zudem auch die im Allgemeinen sehr hohe Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnung.

Fazit der Pendlerbefragung:

Pendlerinnen und Pendler sind schwer für einen Umzug in die Stadt zu motivieren. Für städtisch geprägte Personen ist St.Gallen zu wenig urban, für ländlich Geprägte und für Agglomerationsbewohnerinnen und -bewohner ist das Wohnangebot zu wenig grosszügig. Ihre Bedürfnisse lassen sich im Umland eher erfüllen. St.Gallens Chance liegt entsprechend in einer Stärkung ihrer urbanen Ausprägungen, sei dies in gesellschaftlich / kultureller Sicht, in ihrer gebauten Urbanität oder in der Gestaltungsart ihrer Freiräume.

3.2.5 Studie: Quartierprofile St.Gallen – KEEAS AG mit Forschungsstelle sotomo

Die Studie zu den Quartier- und Wohnprofilen wurde in enger Zusammenarbeit von der KEEAS AG (Sabine Friedrich, Nora Mühlberger) mit der Forschungsstelle sotomo (Michael Hermann, Lorenz Bosshardt) erarbeitet.

Für die Untersuchung der Quartiere straffte die Stadtplanung St.Gallen in enger Abstimmung mit dem Quartierbeauftragten der Stadt die heutige statistische Einteilung von 18 Quartieren neu in 12 Quartiere. Die dabei verwendeten Grenzziehungen orientierten sich soweit sinnvoll an den bereits vorhandenen Quartiergrenzen. Die Zusammenfassung in 12 Quartiere trägt zu einer grösseren Übersichtlichkeit bei, kann aber nicht verhindern, dass innerhalb einzelner Quartiere die Qualitäten teilweise stark differieren. Dies wäre aber auch mit einer feineren Einteilung nicht gänzlich zu vermeiden.

Die für die Quartierprofile wichtigen Daten zur Bevölkerung und des Wohnungsbestands wurden in die Quartierprofile eingebettet. Die Quartierprofile fokussieren nicht vorrangig auf die vorhandenen quantitativen Entwicklungspotentiale für Wohnraum, sondern vor allem auf die Qualitäten der vorhandenen Wohnbestände, deren Umfeld, die Versorgung mit Infrastrukturangeboten und das Image der Quartiere. Sie versuchen dabei bewusst, mittels einer unabhängigen Aussensicht die «DNA» der einzelnen Quartiere aufzuspüren und sowohl die Chancen als auch die Schwächen zu beleuchten.

Die Ausarbeitung der einzelnen Quartierprofile basiert auf nachfolgender Systematik:

- grafische Darstellung wichtiger Quartiercharakteristiken
- Kurzcharakteristik des Quartiers
- qualitative stadtstrukturelle und typologische Quartieranalyse
- quantitative Quartieranalyse
- Chancenprofil: Positionierung Wohnen

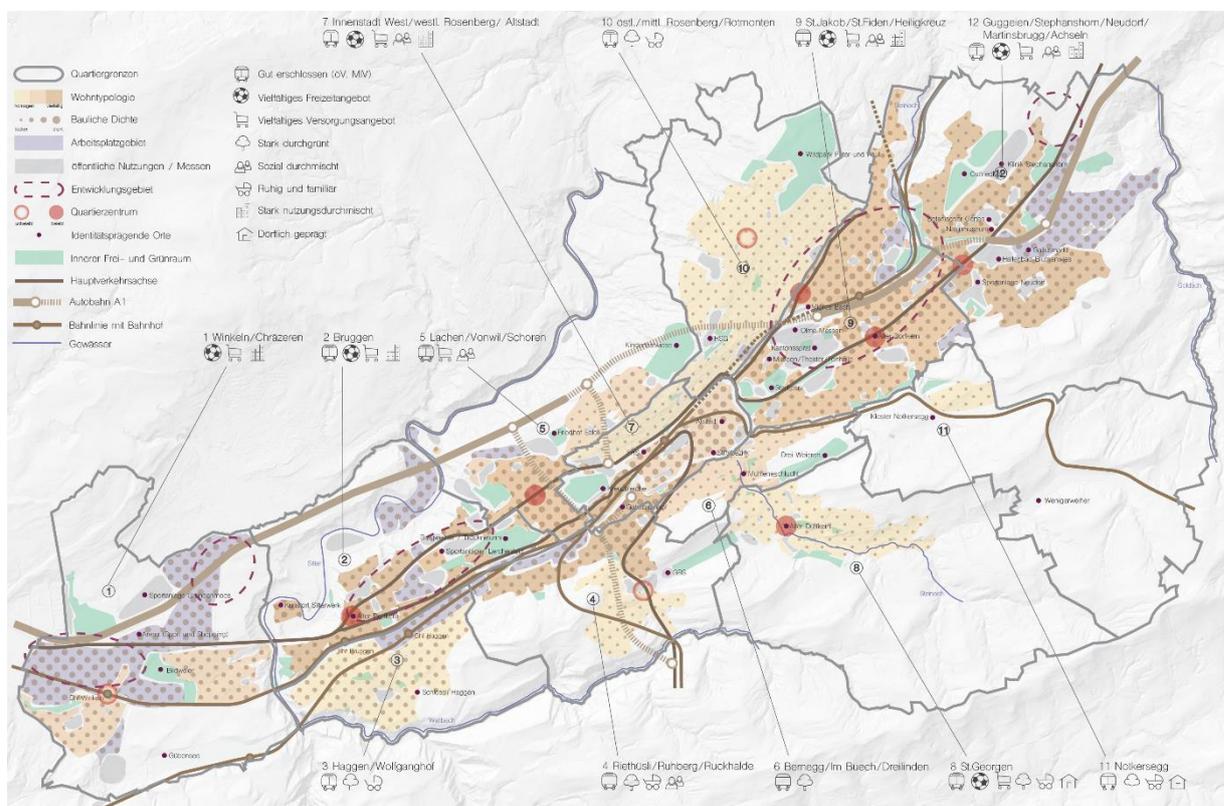


Abb. 12
KEEAS 2019: Quartieranalyseplan; siehe auch Bericht «QuartierprofileSt.Gallen»

Der Quartieranalyseplan zeigt die Versorgung der Quartiere schwerpunktmässig auf. Bei der baulichen Dichte wird unterschieden zwischen geringen und höheren Dichten. Die Einstufung erfolgte gemäss Luftbild und Begehung. Bezüglich der Wohntypologie wird differenziert zwischen eher homogenen Bereichen mit überwiegend einheitlicher Bebauung und stärker durchmischten Gebieten mit sehr unterschiedlichen Wohntypologien, dies ebenfalls basierend auf einer subjektiven Einschätzung gemäss Luftbild und Begehung.

Wichtige statistische Kenngrössen wurden in einem Quarterradar pro Quartier jeweils am städtischen Durchschnitt gespiegelt. Damit können Abweichungen und Besonderheiten der einzelnen Quartiere aufgedeckt werden. Der Quarterradar gibt einen graphischen Überblick über die sozialräumlichen Verhältnisse eines Quartiers. Die elf Indikatoren beschreiben die durchschnittliche Situation bezüglich des Sozialstatus, der Wohnverhältnisse, der demographischen Zusammensetzung sowie des Grads der Urbanität. Sämtliche Indikatoren sind auf einer Skala zwischen 0 und 1 standardisiert. Der Wert 0 (innen) ist jeweils gegeben durch den tiefsten tatsächlich vorkommenden Quartierwert. Der Wert 1 (am äusseren Rand) ist gegeben durch den höchsten tatsächlich vorkommenden Wert eines Quartiers. Das Profil eines spezifischen Quartiers wird durch die aufgespannte rote Fläche beschrieben. Als Vergleichsgrösse ist jeweils auch das gesamtstädtische Profil (blaue Fläche) dargestellt.

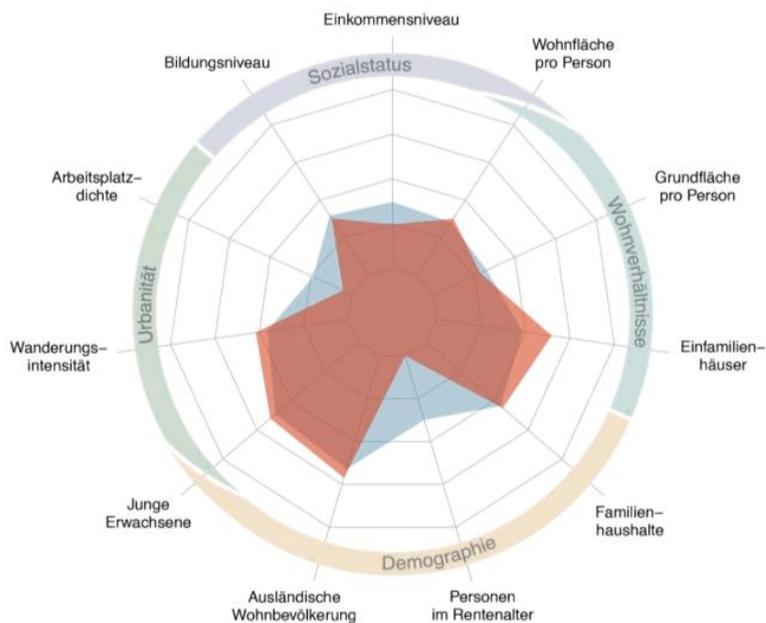


Abb 13
Sotomo 2019: Beispiel Quarterradar Riethüsli/Ruhberg/Ruckhalde

Die Quartiere tragen unterschiedlich zu Bevölkerungsstand und Bevölkerungsentwicklung bei: Die 12 Quartiere der Stadt St.Gallen weisen seit 2010 eine sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung auf.

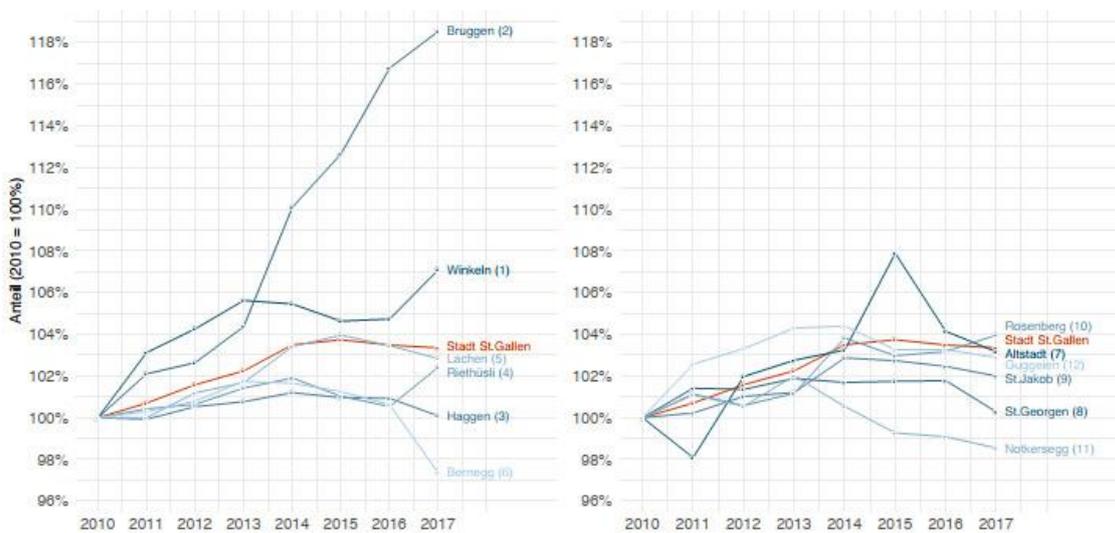


Abb. 14
Sotomo 2019: Bevölkerungsentwicklung in den Quartieren

Auffallend ist das Bevölkerungswachstum z.B. von Bruggen, das seit 2010 und vor allem nach 2013 auf Grund mehrerer grosser Wohnüberbauungen (z.B. Zweibruggenmühle, Engelwies) stark angestiegen ist. Bis 2013 beschrieb auch Winkeln / Chräzeren einen ähnlichen Trend, der sich jedoch seither nicht mehr fortgesetzt hat. Dennoch verzeichnet dieses Quartier im Jahr 2017 das zweithöchste Bevölkerungswachstum aller Quartiere. Ebenfalls bemerkenswert ist das Quartier Innenstadt West / westlicher Rosenberg / Altstadt, das mit einem markanten Tief im Jahr 2011 und einem markanten Hoch im Jahr 2015 ein sehr sprunghaftes Wachstum durchlaufen hat. Im Quartier Bernegg / Im Buech / Dreilinden und Notkersegg hat die Bevölkerung am stärksten abgenommen. Lachen / Vonwil / Schoren, das der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung am ähnlichsten ist, verzeichnete bis 2015 ein gering positives Wachstum, gefolgt von einem zweijährigen negativen Wachstum.

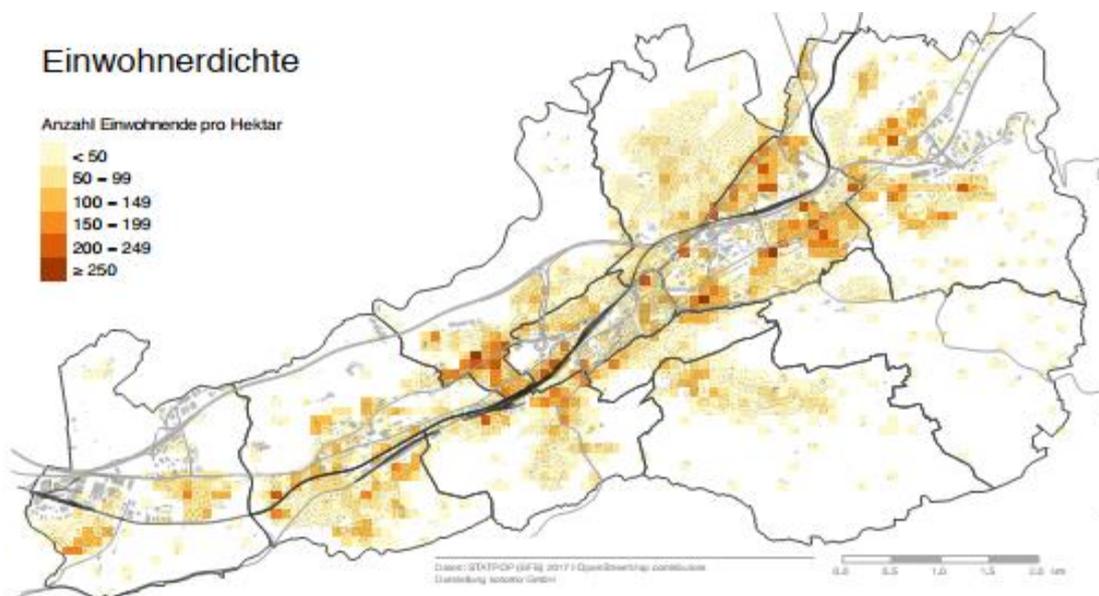


Abb. 15
Sotomo 2019: Einwohnerdichte / ha in den Quartieren

Bernegg / Im Buech / Dreilinden und Notkersegg mit einem ausgeprägt negativen Bevölkerungswachstum sind vergleichsweise kleine Quartiere. Das stark wachsende Bruggen weist einen ausgeprägten positiven Trend aus, ist aber insgesamt nur ein mittelgrosses Quartier (5'523 Personen). Das mit Abstand bevölkerungsstärkste Quartier ist St.Jakob / St.Fiden / Heiligkreuz. Ebenfalls auffallend ist die tiefe Zahl der Personen im Wochenaufenthalt in Guggeien / Stephanshorn / Neudorf / Martinsbrugg / Achseln, verglichen mit seiner hohen ständigen Bevölkerungszahl (9'565 Personen).

St.Gallen weist im Vergleich zu ähnlich grossen Städten eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte auf. Selbst in den Tallagen erreicht die Dichte nur an wenigen Punkten mehr als 200 Einwohnende pro Hektar (EW / ha). In den Tallagen Haggen / Wolfganghof bewegen sich die Dichten eher um 100-149 EW / ha. Die durchschnittliche Dichte liegt bei unter 50 EW / ha. Quartiere wie Bruggen mit einem Bevölkerungswachstum von 18.5 % (2017) und Winkeln / Chräzeren mit 7 % weisen ein deutlich überdurchschnittliches Wachstum für St.Gallen auf. Absolut gesehen weist St.Jakob / St.Fiden / Heiligkreuz aufgrund seiner Bevölkerungsstärke mit +1'161 EW den grössten Bevölkerungszuwachs auf.

Einfamilienhäuser prägen die Qualität des Wohnens in einigen Quartieren:

In immerhin vier Quartieren dominieren Einfamilienhäuser mit Anteilen zwischen 52 % und 75 %: Notkersegg, St.Georgen, Haggen / Wolfganghof sowie östlicher / mittlerer Rosenberg / Rotmonten. Bei weiteren drei Quartieren beträgt deren Anteil immerhin 40-43 %: Riethüsli / Ruhberg / Ruckhalde, Guggeien / Stephanshorn / Neudorf / Martinsbrugg / Achseln und Winkeln / Chräzeren. Mit diesem hohen Anteil an Einfamilienhäusern punktet St.Gallen im Vergleich zu vielen Städten gleicher Grössenordnung wie Luzern, Lausanne, Fribourg, Bern, Biel. Nur Thun und Winterthur weisen grössere Anteile auf.

Dies lässt aber auch die Frage aufkommen, ob die damit verbundene eher kleinteilige, ruhige Lebensweise mit intakten Nachbarschaften eine für St.Gallen auch zukünftig wichtige Wohntypologie sein soll. Die Sicherung eines zukunftsfähigen Umgangs mit dieser Wohnform und das Ausloten von hierfür geeigneten Dichten im städtischen Umfeld und die Funktionsweisen einer modernen, aber kleinteilig strukturierten, mittelgrossen Stadt sollten überprüft und weiterentwickelt werden.

Die Quartiere zeigen einen eigenständigen Charakter:

Die 12 Quartiere in St.Gallen zeigen sehr unterschiedliche Wohnqualitäten aufgrund ihrer Lage im Tal oder entlang der Hangkanten, der sehr unterschiedlichen Nutzungsdurchdringung und -zusammensetzung, der grosszügigen Freiräume für die Naherholung in unmittelbarer Umgebung und attraktiven Wohnumfeldqualitäten sowie der Erschliessungsqualität z.B. entlang der Hauptstränge der Infrastruktur, insbesondere in den Tallagen und in Nähe der Bahnhöfe.

Diese Wohnqualitäten gilt es mit ihren spezifischen Eigenarten weiterzuentwickeln und vor allem im Hinblick auf eine harmonische Einbettung in die Topographie, auf attraktive Verbindungen zur Innenstadt usw., zu fördern.

St.Gallen wohnt im Osten und liebt den Weitblick zum Bodensee oder zum Alpstein:

Geographisch liegen die Wohnschwerpunkte von St.Gallen im Osten, wo St.Gallen die grösste Breite aufweist. So leben rund 45 % der Wohnbevölkerung in den Quartieren St.Jakob / St.Fiden / Heiligkreuz, östlicher- / mittlerer Rosenberg / Rotmonten und Guggeien / Stephanshorn / Neudorf / Martinsbrugg / Achseln in einem nahezu kompakten Siedlungsraum mit fließenden Übergängen zwischen

den Quartieren. Für diesen Siedlungsraum kann das Nebenzentrum St.Fiden zukünftig eine wichtige Funktion einnehmen.

In diesen Quartieren besteht ein oft enges Nebeneinander von grossflächigen Zeilenbauten, höheren Häusern / Hochhäusern, Punkthäusern und Einfamilienhäusern. Immer wieder eröffnet sich von den Hanglagen entweder der Blick zum Bodensee oder gegenüberliegend zum Alpstein. Der urban geprägte Talboden weist mit den erhaltenen kleinen, in sich stimmigen Arbeiterquartieren sowie der schweizweit bekannten Olma, den diversen Museen, dem Hallenbad Blumenwies und der Leichtathletikanlage Neudorf wichtige gesamtstädtische bis überregionale Funktionen auf. Der Talboden wirkt hier grosszügiger, weniger stark eingegrenzt durch die Hanglagen und weitet sich insgesamt nach Nordosten hin auf.

Wohnqualitäten müssen hier gezielt weiterentwickelt werden, auch scheinen bauliche Verdichtungen möglich. Prägnantere bauliche Elemente und das Einflechten von identitätsstiftenden öffentlichen Plätzen und kleinen Orten mit Aufenthaltsqualitäten könnten Orientierung schaffen. Ein enges Netz an attraktiven Wegen durch die verschiedenen Quartierteile könnte den Langsamverkehr noch attraktiver einbetten.

In St.Gallen wohnt man mit hohen Freiraum- und Erholungsqualitäten:

Immer wieder überraschen die Vielzahl von Grün- und Freiräumen, die sich im urbanen Talboden insbesondere westlich der Innenstadt aufreihen, beziehungsweise die Grünkammern der Hänge, die ebenfalls bis weit in die Siedlung hineinragen und den Talraum topografisch begrenzen. Diese prägen sowohl die Wohnqualität der umgebenden Wohnlagen als auch das Stadtklima insgesamt positiv. Weniger die eingeschlossenen Naherholungsräume als vielmehr die fingerartig bis tief in den Siedlungsraum reichenden Grünräume prägen die Struktur des Talraumes östlich der Innenstadt. Ergänzt werden diese durch Parks, Quartierzentren und Sportanlagen für die aktive Erholung. Der langgestreckte Siedlungskörper führt teilweise zu verhältnismässig langen Wegstrecken innerhalb der Stadt, stellt aber vielerorts auch die direkte Nachbarschaft zu attraktiven Naherholungsgebieten und freiraumbezogenen Freizeitangeboten her.

Die inneren Freiräume scheinen vorhanden, aber oft nicht als wichtige Qualität erkannt zu werden. Eine bewusster Gestaltung der Ränder, das Einbetten von kleinen Ruhe- und Aufenthaltsräumen sowie attraktiv gestaltete kleine Wege könnten diese noch stärker in den Siedlungskörper einbetten und erlebbar machen.

Der urbane Talboden bietet vielfältige Potenziale:

Im Talboden konzentriert sich der urbane Nährboden der Stadt. Hier liegen die für die Stadtentwicklung bedeutenden Entwicklungsgebiete St.Gallen West, Geissberg, Lerchenfeld Güterbahnhof, Bahnhof Nord, Ruckhalde, Steinachstrasse und St.Fiden, mit denen zukünftig wichtige Impulse für die sie umgebenden Quartiere gesetzt werden können. Die kulturellen Angebote konzentrieren sich zumeist im Talboden im Umfeld der historischen Kernstadt. Die heute im urbanen Sinne gefragten lebendigen Durchmischungen finden hier ebenso ihre Nischen und bilden kreative Milieus, Nischen für neue Nutzungsmischungen, die kombiniert mit den vorhandenen Nutzungsreserven einen idealen Nährboden für Kreativität und Ideen zukünftiger Stadtentwicklungsprojekte darstellen können.

Eine Herausforderung stellen die die Linearität des Stadtkörpers nachvollziehenden Ein- und Ausfallachsen mit den angrenzenden, teilweise problematischen Wohnsituationen dar.

Um die «Punktbauten» einmal ums Haus gehen:

Punktbauten aus unterschiedlichen Bauperioden und mit unterschiedlichen Grössen und Wohnqualitäten prägen das Stadtbild von St.Gallen. Sie wirken bisweilen städtisch, bisweilen dörflich-privat. Sie bieten einen freien Umgang ums Haus, private Aussenräume, attraktiv belichtete Wohnungen, Ausblicke nach allen Seiten und einen hohen Grad an individualisierten Wohnformen. Sie weisen einen Massstab auf, der zwischen Dorf und Stadt zu vermitteln vermag und durch die vielfältigen Ausprägungen und kleinen Variationen in der Fassadengestaltung immer auch Individualität signalisiert. Die Weiterentwicklung dieser Typologie erscheint vielversprechend und bietet auch in der Ausgestaltung der umgebenden privaten Aussenräume spannende Möglichkeiten für das Zusammenspiel mit den angrenzenden öffentlichen Strassenräumen.

Die Aussensichten und die Stadtachsen geben zu wenig preis:

In St.Gallen ankommen oder auch St.Gallen durchqueren vermittelt kaum Eindrücke von den vielfältigen geschilderten Qualitäten, sondern führt durch Industriegebiete, fragmentierte Wohnlandschaften oder – entlang der Ein- und Ausfallachsen – durch lärmige Wohnlagen und Strassenräume mit wenig Aufenthaltsqualität. Die für Ankommende wichtigen Stadtauftritte manifestieren sich vielerorts als Rückseiten der dahinterliegenden, meist sehr attraktiven Quartiere. Dadurch werden Quartiere wie Lachen / Vonwil / Schoren oder auch Bruggen von potentiellen (pendelnden) Zuzügerinnen und Zuzüger kaum wahrgenommen und sind in ihren Qualitäten nicht bekannt. Potentielle Zuziehende nennen dann bei den bevorzugten Wohnquartieren auch oft St.Georgen oder östlicher und mittlerer Rosenberg / Rotmonten, die aufgrund beschränkter und eher hochpreisiger Wohnraumangebote kaum verfügbar beziehungsweise wirtschaftlich leistbar sind.

Die Aussensichten an den Einfallstrassen sind wichtige Adressen für die Stadt. Sie ermuntern auch dazu, die dahinterliegenden Quartiere zu entdecken und müssen daher mit äusserster Sorgfalt weiterentwickelt werden. Die Erdgeschosse sind wenn möglich zu beleben; öffentliche Platzräume, attraktive Vorzonen und gepflegte Fassadenbilder prägen letztlich das Image der gesamten Stadt.

Fazit aus den Quartierprofilen St.Gallen:

Die Erarbeitung der Quartierprofile ermöglichte eine differenzierte Analyse der räumlichen, funktionalen und soziodemographischen Rahmenbedingungen der einzelnen Quartiere. Gleichzeitig zeigten sich über alle Quartiere hinweg charakterisierende Qualitäten und zentrale Ansatzpunkte für die weitere Quartierentwicklung.

Mit der Profilierung der Quartiere konnten die besonderen Qualitäten der einzelnen Quartiere herausgearbeitet werden, die letztlich eine hohe Lebensqualität im alltäglichen Umfeld ermöglichen. Unterschiedlich profilierte Quartiere und die zielgerichtete Steuerung grösserer Entwicklungsprojekte innerhalb dieser bilden für die Zukunft der Stadt St.Gallen ein wichtiges Fundament.

3.2.6 Studie: Handlungsmöglichkeiten der Stadt – Institut für Soziale Arbeit und Räume, Fachhochschule St.Gallen (IFSAR-FHS)

Die Studie zu den Handlungsspielräumen der Stadt als Akteurin auf dem Wohnungsmarkt basiert auf Recherchen von Literatur, Handbüchern, Leitfäden etc. Dabei wurden Wissen zu Mitgestaltungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand erarbeitet und bestehende Praktiken in Schweizer und europäischen Gemeinden und Städten im Sinne von «good practices» untersucht. Im Rahmen dieser Studie wurde die Wohnungspolitik verschiedener Schweizer sowie europäischer Städte und Gemeinden näher betrachtet.

Die gesammelten Ergebnisse wurden zum einen im Rahmen eines Workshops mit Fachpersonen aus

verschiedenen Ämtern der Direktion Planung und Bau der Stadt St.Gallen reflektiert. Die Autorinnen der Studie (Eva Lingg, Patricia Roth) führten im Sinne des Einholens einer Aussenperspektive auch Gespräche mit Fachpersonen aus Wissenschaft und Praxis (Städteverband, Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung RZU, Bundesamt für Wohnungswesen BWO), die über Expertise bezüglich Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand verfügen.

Die Organisation des Wohnungsmarkts in der Schweiz und die Bedeutung kommunaler Wohnungspolitik:

Die Wohnraumversorgung ist in der Schweiz in erster Linie über den freien Markt geregelt. Der Grossteil (60 %) der Immobilien ist im Besitz von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Weitere 20 % sind im Besitz von Baufirmen und grossen institutionellen Anlegern wie Pensionskassen, Versicherungen und Banken, mit im Unterschied zu den Privaten meist anderen Voraussetzungen für Investitionsplanung und Rendite. Den kleineren, restlichen Anteil besitzen gemeinnützige Wohnbauträger wie Stiftungen oder Genossenschaften (8 %) sowie Städte und Gemeinden (4 %). In einzelnen Städten, wie beispielsweise Zürich, kann der Anteil des gemeinnützigen Wohnbaus wesentlich höher liegen und bis zu einem Fünftel des Gesamtmietbestands betragen (BFS 2018, Daten von 2016). Damit trägt die Privatwirtschaft eine Hauptfunktion bei der Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum. Auch dessen Finanzierung erfolgt vor allem über den privaten Kapitalmarkt und verfolgt in der Regel renditegebundene Interessen (Hauri 2009, S. 92).

Bezüglich der Zielgruppen orientiert sich der freie Wohnungsmarkt in der Regel an einer «durchschnittlichen» Nachfrage und berücksichtigt Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen (z. B. ältere Menschen, finanzschwache Haushalte, Grossfamilien, Menschen mit Beeinträchtigungen) nur unzureichend. Die Sicherstellung von angemessenem und erschwinglichem Wohnraum für die gesamte Bevölkerung unter Berücksichtigung übergeordneter Entwicklungsziele (z. B. Nachhaltigkeitsaspekte, Siedlungsentwicklung nach innen) sind Aufgaben der öffentlichen Hand. Ihr kommt damit eine wichtige marktausgleichende und marktergänzende Rolle zu.

Bund und Kantone verantworten und koordinieren neben rechtlichen Rahmenbedingungen vor allem übergeordnete Aufgaben der Wohnbau- und Innovationsförderung. Vor dem Hintergrund einer Dezentralisierung wohnungspolitischer Verantwortlichkeiten und Kompetenzen gewinnen lokale und regionale Wohnungspolitiken an Bedeutung.

Wohnungspolitischer Handlungsbedarf:

Viele Gemeinden sind mit einem unausgeglichene Wohnungsmarkt konfrontiert. Gründe dafür sind Engpässe in einer die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigenden Wohnraumversorgung sowie steigende Kosten auf dem Miet- und Eigentumswohnungsmarkt. Auch lokale wohnungspolitische Bewegungen und direktdemokratische Initiativen tragen dazu bei, dass viele Städte, Gemeinden und Regionen Wohnungspolitik auf die politische Agenda heben. Auf Bundesebene wurde mit der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» der Ausbau des gemeinnützigen Wohnungsbaus beziehungsweise die Aufstockung des Fonds de Roulement diskutiert. Die Initiative wurde zwar von den Schweizer Stimmberechtigten am 9. Februar 2020 mit 57.1 % Nein-Stimmern abgelehnt; sie erfuhr insbesondere in städtischen Gebieten Zustimmung, so auch in der Stadt St.Gallen mit von einem Anteil von 50.8 % Ja-Stimmen.

Da die Bereitstellung von Wohnraum langer Planungs- und Bauzeiten bedarf, ist ein vorausschauendes, strategisches Handeln gefragt. Zugleich wird mit der Prämisse der Siedlungsentwicklung nach innen eine hochwertige Wohnumfeldgestaltung immer wichtiger. Neben dem Wohnungsneubau spielt auch der bestehende Liegenschaftenmarkt eine grosse Rolle. In diesem Zusammenhang stellt sich

die Frage, wie trotz erhöhter Sanierungsanforderungen z.B. im energetischen Bereich auch ein Wohnungsangebot im untersten Preissegment erhalten werden kann. Eine weitere Frage betrifft den Umgang mit Einfamilienhäusern, welche in der Schweiz 53 % und in der Stadt St.Gallen immerhin 31 % des gesamten Gebäudebestands ausmachen (BFS 2017).

Angesichts dieser Vielfalt an aktuellen und zukünftigen Herausforderungen stellt sich auch für Gemeinden, die aktuell nicht mit einem angespannten Wohnungsmarkt konfrontiert sind, ein wohnungspolitischer Handlungsbedarf, der ihnen die Chance bietet, ihre Wohnungspolitik auf Basis von strategischen Überlegungen und langfristig orientierten Zielen aufzustellen.

Themenbereiche, die durch die öffentliche Hand beeinflussbar sind:

Im Folgenden werden Themenbereiche zur Gestaltung des Wohnens, die durch die öffentliche Hand mitbeeinflusst werden können, vorgestellt und beschrieben. Im Bericht werden ergänzend Anwendungsbeispiele aus Schweizer sowie europäischen Städten aufgezeigt. Die Massnahmen sind nicht als Einzelmassnahmen zu verstehen. Vielmehr bedarf es eines abgestimmten Mixes an unterschiedlichen Zugängen, der auf die lokalen Bedingungen und Anforderungen reagiert. Die Untersuchung wurde thematisch in folgende Aspekte gegliedert:

- *aktive Bodenpolitik und Flächenmanagement:* Beobachtung langfristiger Entwicklungen und vorausschauender Erwerb von Grundstücken und Arealen wie auch deren strategische Weitergabe
- *kommunaler Wohnungsbau:* Engagement als Eigentümerin und Verwalterin, Einflussnahme über Reglemente wie Belegungsvorschriften, hoher Mitteleinsatz
- *Zusammenarbeit mit und Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften:* Aktivieren der lokalen Genossenschaftsszene als Umsetzerin von Stadtentwicklungszielen, Unterstützung durch Darlehen und Baulandbeschaffung
- *Definition wohnspezifischer Anforderungen in der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung:* Ein-, Um- und Aufzonungen an bauliche, gestalterische Vorgaben knüpfen; Anreize in der Sondernutzungsplanung schaffen und mit Mehrwertleistungen an das Gemeinwohl verknüpfen
- *Kommunikation mit Wohnungsmarktakteurinnen- und -akteuren:* aktives Zugehen auf verschiedenste Akteurinnen und Akteure, Aufbau und Pflege eines Vertrauensverhältnisses zur Definition von Win-Win-Situationen
- *Etablierung neuer Governancestrukturen:* verwaltungsintern Abläufe und Zuständigkeiten klären und eine gemeinsame Haltung entwickeln, Ressourcenbereitstellung, vertikale und horizontale Kooperationen berücksichtigen, Monitoring installieren
- *Förderung von Qualität und Innovation:* Anregen von innovativem und nachhaltigem Bauen z.B. durch Preise und Wettbewerbe und Zurverfügungstellung von Fachwissen
- *ergänzende soziale Massnahmen:* Für möglichst viele Personengruppen Zugang zum Wohnungsangebot herstellen, sicherstellen evtl. in Kooperation mit Vereinen, Stiftungen etc.

Fazit zu den Handlungsmöglichkeiten der Stadt:

Das Thema Wohnen ist eine Querschnitts- und Daueraufgabe; es ist auf verschiedenen politischen Ebenen angesiedelt (Bund, Kanton, Gemeinden und Städte). Diese haben jeweils unterschiedliche Rahmenbedingungen und Möglichkeiten, wohnungspolitische Massnahmen zu setzen. Wichtig ist es, die Verbindung dieser verschiedenen Ebenen zu suchen und bei den zentralen wohnungspolitischen Anliegen untereinander zu kooperieren. Insbesondere in den Gemeinden und Städten zeigt sich die grosse Vielzahl an Anknüpfungspunkten beim Thema Wohnen: Versorgung, Mobilität, Wohnumfeld und Nachbarschaft etc.

Mit einer dienststellenübergreifend erarbeiteten Wohnraumstrategie kann eine gemeinsame und langfristige Vorstellung für das Thema Wohnen in einer Stadt entwickelt werden. Klare Zuständigkeiten für das Thema Wohnen und eine Abstimmung der Verwaltungsprozesse in der Stadtverwaltung erleichtern die Steuerung und Koordination der Entwicklungsziel-Erreichung und eines kontinuierlichen Controllings der Umsetzungsmassnahmen.

Kooperativ und kommunikativ angelegte Massnahmen gewinnen an Bedeutung und eröffnen auch dort neue Spielräume, wo die Entwicklungen auf dem Bodenmarkt eine aktive Bodenpolitik erschweren. Hierzu ist es erforderlich, dass sich die öffentliche Hand, vor allem auf Gemeindeebene, zum Thema Wohnen permanent mit den wichtigen Akteurinnen und Akteuren auf dem Markt auseinandersetzt und in einen langfristigen Dialog tritt. Dies erfordert auch eine angemessene Beteiligung der Bevölkerung am wohnungspolitischen Diskurs. Da insbesondere die Implementation kooperativ und kommunikativ angelegter Massnahmen in der Regel längere Zeit in Anspruch nimmt und fortwährend angelegt sein muss, bietet sich ausdrücklich Gemeinden und Städten wie St.Gallen, die aktuell nicht unter einem über die Massen angespannten Wohnungsmarkt und damit nicht unter einem akuten quantitativen Handlungsdruck stehen, die Möglichkeit, Wohnungspolitik aktiv und vorausschauend zu gestalten.

3.3 Workshops – Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarkts gestalten die Wohnraumstrategie mit

Verschiedene wichtige Wohnbauakteurinnen und -akteure aus St.Gallen sowie weitere Expertinnen und Experten im Bereich Wohnen und Wohnbauentwicklung wurden eingeladen, an der Erarbeitung der Wohnraumstrategie mitzuarbeiten. In zwei je sechstündigen Workshops haben die Teilnehmenden die Ergebnisse der Studien diskutiert, Anforderungen an eine Wohnraumstrategie für St.Gallen formuliert und Stossrichtungen beurteilt. Ebenfalls nahmen Fachexpertinnen und -experten aus verschiedenen Verwaltungseinheiten der Stadt St.Gallen an den Workshops teil. Die Ergebnisse der Workshops wurden protokolliert und zusammenfassend ausgewertet. Die Resultate bildeten eine Grundlage für die Definition der Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen der Wohnraumstrategie.

Vertreterinnen und Vertreter folgender Verbände, Vereine, Organisationen und Firmen waren an den Workshops vertreten und haben dort mit ihren persönlichen Einschätzungen zur Meinungsbildung beigetragen:

- **Verbandsebene:** HEV Kanton St.Gallen, MV Ostschweiz, WBG Schweiz/Ostschweiz, SVIT Ostschweiz, WISG, Architektur Forum Ostschweiz
- **Gemeinnützige Wohnbauträger:** Stiftung hausen + wohnen, Eisenbahner-Baugenossenschaft, Bawo Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen, Wohnbaustiftung Russen, Solinsieme, Baugenossenschaft Graphia
- **Investoren, Entwickler, Grundeigentümer:** Pensionskasse Stadt St.Gallen, Pensionskasse Kanton St.Gallen, Fortimo AG, Max Pfister Baubüro AG, Ortsbürgergemeinde St.Gallen, Mettler2Invest, Senn Resources AG
- **Banken:** acervis Bank AG, St.Galler Kantonalbank AG, Raiffeisen Schweiz
- **Fachexpertinnen und -experten:** Bundesamt für Wohnungswesen, Uni St.Gallen, Archipel GmbH Zürich, Wohnbauförderung Stadt Bern, Wohnbauförderung Kanton St.Gallen, Pensimo Management AG

Die Workshops fanden im Mai und September 2019 statt und wurden von Michael Emmenegger (Analyse und Management von sozialen Prozessen, Zürich) konzipiert, moderiert und ausgewertet.

3.3.1 Workshop 1

Datum: 23. Mai 2019

Ort: Hotel Militärkantine, St.Gallen

Vier Kurzreferate führten in die Thematik ein:

- St.Galler Wohnspezialitäten: Überblick über den gebauten Wohnraum in St.Gallen
- Wohnstandort St.Gallen im Vergleich: Bevölkerungsentwicklung und -zusammensetzung, Wohnungsbestand, Wohnungsmarkt
- Quartier- und Wohnprofile in St.Gallen: Werkstattbericht zur Quartier- und Wohnraumanalyse
- Was das Wohnen von morgen prägt: Gesellschaftlicher Wandel und Innovation auf dem Wohnungsmarkt

Exkurs: St.Gallen als Wohnstadt – Rückblick und Ausblick

Rückblick auf die Entwicklung der Wohnquartiere – gewachsene Identität

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 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 für die Bewohnerinnen und Bewohner, grosse Siedlungen am Stadtrand im Westen und Osten entstanden. Der neue Wohnungsbau bietet nun eher normierte Mehrfamilienhäuser und grossflächige Einfamilienhausgebiete an.

Die Bereitstellung von für den Alltag wichtigen Infrastrukturen wie z.B. Treffpunkten und Lebensmitteläden inmitten der Wohngebiete verlor an Wichtigkeit. St.Gallen weist heute noch Quartiere auf, die aus den historischen «Dörfern» wie St.Fiden, Bruggen oder St.Georgen entstanden sind und immer noch einen alltagsgeprägten Nutzungsmix anbieten. 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. Oberwinkeln, Hof Chräzern und Oberhofstetten beplant und überbaut werden konnten sowie 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. Doch bedeuten die Quartiere für die Bewohnerinnen und -bewohner Heimat und stiften Identität; es gilt die vielfältigen Charakteristiken zu erhalten und zu stärken.

Blick auf die zukünftige Entwicklung – Chance Innenentwicklung

Die Siedlungsentwicklung wird nach innen gelenkt, das heisst sie findet im bebauten und bewohnten Bestand statt. Mit der Innenentwicklung eröffnen sich Chancen für die zukünftige Stadtentwicklung, auch für die Quartier- und Wohnraumentwicklung. Chancen wie mehr Wohnraum für neue Bewohnerinnen und Bewohner, die Aufwertung von Freiräumen oder die Erneuerung des alten Wohnungsbe-

stands stehen möglichen negativen Effekten wie dem Verlust von Identität und Charakter, Preissprüngen bei Mieten und Eigentum, Gentrifikation und Verdrängungsprozessen sowie dem Verlust von Freiräumen gegenüber. Diese Effekte sind erkannt, und mit den entsprechenden Massnahmen können sie frühzeitig gemildert oder im besten Fall in positive Bahnen gelenkt werden; neue Qualitäten, direkt im Wohnraum und in den Freiräumen, können geschaffen werden.

In Gruppen wurden die Herausforderungen an den Wohnraum in der Stadt St.Gallen untersucht und diskutiert. Schwerpunkte dafür bildeten **10 Behauptungen** zu folgenden Themenbereichen. Die Anmerkungen der Teilnehmenden, welche die höchste Übereinstimmung erfuhren, sind anschliessend an die jeweiligen Behauptungen aufgeführt (siehe Pfeile bei Auflistungen unten).

Bevölkerungsgruppen und Nachfrage

Behauptung 1: **Bevölkerungsgruppen**

Aus der Stadt St.Gallen wandern wichtige Bevölkerungsgruppen ab. Anzunehmen ist, dass es 20-34-Jährigen an attraktiven Perspektiven in den Bereichen Ausbildung, Beruf und Wohnen sowie jungen Familien an erschwinglichem Wohnraum fehlt.

- ⇒ Alterskategorie der abwandernden Personengruppe genauer fassen: Vorwiegend junge Familien wandern ab.

Behauptung 2: **Wohnen für spezifische Bedürfnisse**

St.Gallen mangelt es an einem Wohnungsangebot, das der zunehmenden Individualisierung der Lebensstile und Heterogenität der Haushaltsformen Rechnung trägt.

- ⇒ Die Behauptung wird nicht grundsätzlich unterstützt, «spezifische» Bedürfnisse erscheinen unklar und spezielles Wohnen erscheint auch im konventionellen Wohnungsbau möglich.
- ⇒ Leuchtturmprojekte sind wichtig. Die Nachfrage nach neuen Wohnformen kann geweckt und von der Stadt unterstützt werden

Wohnungsbestand und Angebot

Behauptung 3: **Typologie und Wohnformen**

Die Stadt St.Gallen verfügt über wenig unterschiedliche Wohnformen und Typologien, der Bestand orientiert sich mehrheitlich an den durchschnittlichen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung.

- ⇒ Die Behauptung wird grundsätzlich unterstützt. Der ständige Wechsel der Lebensumstände weist darauf hin, dass neue Wohnformen nötig werden.
- ⇒ Für verschiedenste Gruppen von Nutzenden soll passender Wohnraum zur Verfügung stehen.
- ⇒ Bezahlbarer Wohnraum für «normale» Leute und der Erhalt von «günstigem» Wohnraum im Bestand soll sichergestellt werden.

Behauptung 4: **Innovation im Wohnungsbau**

Der Stadt St.Gallen fehlt es an innovativen Projekten im Wohnungsbau, auch ist der gemeinnützige Wohnungsbau zu wenig etabliert.

- ⇒ Die Behauptung wird grundsätzlich unterstützt, Begriff der Innovation klarer definieren.
- ⇒ Neue Wohnbedürfnisse nicht der Innovation zuliebe aufnehmen, sondern um konkrete Ansprüche zu befriedigen wie z.B. ökologisches Bauen. Die Stadt kann Anreize schaffen und Impulse setzen.

Behauptung 5: **erschwingliches Wohnen**

Der Bedarf nach preisgünstigem, erschwinglichem Wohnen ist in der Stadt kein dringendes Thema. St.Gallen verfügt über genügend preiswerten Wohnraum, auch für Personen mit geringem Einkommen. Dieser Wohnraum befindet sich überwiegend im Altbaubereich und hinkt heutigen Standards hinterher.

- ⇒ Der Behauptung wird grundsätzlich zugestimmt. Vor allem der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum im Bestand ist wichtig.

- ⇒ Günstige Eigentumswohnungen in Neubauten sollen gefördert werden.
- ⇒ Der durch die hohe Leerstandsziffer als entspannt zu bezeichnende Wohnungsmarkt in St.Gallen erlaubt eine angemessene Wohnmobilität.

Behauptung 6: **Situation der Einfamilienhäuser EFH**

In der Stadt St.Gallen gibt es keinen Mangel an EFH. Der Bestand ist jedoch zu grossen Teilen veraltet und unterbelegt, respektive nicht nachfragegerecht genutzt.

- ⇒ Das Bedürfnis nach Einfamilienhäusern in der Stadt wird als sehr hoch eingestuft. Zum einen finden gute Steuerzahlende Einfamilienhäuser in der Stadt nicht und wandern in die Agglomeration ab. Für junge Familien muss vor allem der Preis stimmen. Das Einfamilienhauswohnen soll neu gedacht werden.
- ⇒ Einfamilienhäuser im Bestand sind vielfach unternutzt, sie stellen auch keine günstige Wohnalternative dar. Raumplanerische Zielsetzungen und der Wunsch nach Urbanität stimmen nicht mit dem Wunsch nach Einfamilienhäusern überein.

Stadt und Quartier

Behauptung 7: **Qualität der Quartiere**

St.Gallen hat eine Vielzahl unterschiedlicher Quartiere. Diese weisen insgesamt eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf. Die meisten Quartiere weisen eigenständige Gesichter auf, mit verschiedenen Wohnlagen für unterschiedliche Milieus und Zielgruppen.

- ⇒ Der Behauptung wird zugestimmt: St.Gallen verfügt über eigenständige Quartiere, die es zu erhalten gilt.
- ⇒ Die Qualität der Quartiere zeichnet sich nicht nur durch das Wohnen aus; die Bedeutung von Schulhäusern, Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung wird betont und der Wert von Quartierzentren mit einer zentralen Verdichtung von Funktionen als wichtig erachtet.

Behauptung 8: **Segregation**

Auch in der Stadt St.Gallen existiert eine historisch gewachsene räumliche Trennung von Wohngebieten nach sozialen Kriterien.

- ⇒ Die Behauptung wird nicht vollumfänglich mitgetragen: Die Segregation wird als weniger stark empfunden als in früheren Jahren. Als Beispiel wird Lachen erwähnt, das eine starke bauliche Entwicklung erlebt.
- ⇒ Aufwertungsmassnahmen fördern Verdrängungsprozesse. Diese Entwicklung darf nicht zum Problem werden.

Behauptung 9: **Innenentwicklung, Transformation**

Innenentwicklung und Verdichtung im Bestand werden auch in St.Gallen angestrebt. Dafür gelten jedoch andere Planungsbedingungen als beim Bauen auf der «grünen Wiese».

- ⇒ Der Behauptung wird grundsätzlich zugestimmt: Urbanität und Diversität sollen gefördert werden. Die Innenentwicklung mit Fragen zum Nahverkehr und Freiraum etc. erfordert die entsprechenden Strategien.
- ⇒ Für die Innenentwicklungsprozesse soll die Stadtverwaltung den Lead übernehmen und schlanke Prozesse ermöglichen.

Zusammenarbeit und Governance

Behauptung 10: **Zusammenarbeit und Dialog**

Für eine kohärente und effektive Wohnbaupolitik braucht es stadtintern eine gut vernetzte Zusammenarbeit, ein funktionierendes Zusammenspiel mit den St.Galler Akteurinnen und Akteuren der Wohnbauentwicklung und einen aktiven Dialog mit Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft.

- ⇒ Diese Behauptung findet grosse Zustimmung. Ein Aufgabenverständnis der Verwaltung als Sparingpartnerin in Planungs- und Bauprozessen ist wünschenswert.
- ⇒ Die Koordination zwischen der städtischen Dienststellen ist wichtig.
- ⇒ Das Engagement in der Bevölkerung kann geweckt und Partizipation ermöglicht werden.
- ⇒ Kommunikation ist ein wesentliches Instrument, um die Stadt zu positionieren und ihre Identität zu kommunizieren.

3.3.2 Workshop 2

Datum: 18. September 2019

Ort: Centrum St.Mangen, St.Gallen

Fünf Kurzreferate führten die Thematik ein:

- *Urbanität*: Begriffsklärung, urbane Qualitäten, St.Galler Urbanität heute und Potenziale
- *Quartier- und Wohnprofile in St.Gallen*: Werkstattbericht zur Quartier- und Wohnraumanalyse und Potenziale
- *Zu- und Wegzugsbefragung*: Ergebnisse aus der Befragung
- *Pendlerbefragung*: Ergebnisse aus der Befragung
- *Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand*: Recherchen, Reflexion aus Innen- und Aussensicht

Exkurs: St.Galler Urbanität

Urbanität im Sinne der Definition, als Lebensstil und kollektive Haltung einer Stadt z.B. gegenüber Veränderung und Diversität, scheint in St.Gallen wenig ausgeprägt vorhanden zu sein. Aber es gibt die Orte, wo St.Gallen sehr städtisch ist, wo sich viele Menschen bewegen, wie im Gebiet rund um den Bahnhof und den Marktplatz, Orte, wo Innovation stattfindet, wie im Güterbahnhofsareal, und wo Veränderung und Vielfalt auf unterschiedliche Art gelebt wird, wie in der Lachen und am Bahnhof Nord. Eine St.Galler Urbanität ist vielleicht nicht grossstädtisch wie in den Zentren anderer Schweizer Städte. Es gilt, einen Diskurs zu urbanen Qualitäten zu führen und zu «entdecken», was Urbanität spezifisch für St.Gallen als Stadt mittlerer Grösse bedeuten kann, wie z.B. als Stadt der kurzen Wege für Einkauf und Freizeit- und Kulturaktivitäten. Zu finden ist die passende Form von Urbanität. Potenziale zu deren Umsetzung finden sich im Talboden, in St.Fiden und in Bruggen.

Das beinhaltet auch urbanes Wohnen für verschiedene Zielgruppen. Dafür sind Wohnangebote an zentralen Orten auszubauen – Angebote und Orte zu finden und zu fördern, welche durchmischte, unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, Haushaltsformen und Einkommenschichten ansprechen. Dementsprechend müssen auch die Wohnumfelder und die Freiräume, auch in den Quartieren, zugänglich und für verschiedenartige Aktivitäten und Erholungsformen gestaltet und nutzbar sein.

In Gruppen wurden mögliche Handlungsfelder mit den Stossrichtungen für die Strategieziele untersucht und diskutiert. Im Folgenden werden die vorgegebenen Handlungsfelder mit den von den Gruppen hochpriorisierten Rückmeldungen (siehe Pfeile bei Auflistungen unten) abgebildet.

Bereich	Handlungsfeld	Stossrichtungen für Ziele
A. Siedlungen und Wohnraum bauen	<i>1. Innenentwicklung fördern, mehr erschwingliche Wohnungen bauen – und damit Platz für</i>	1.1. St.Gallen fördert die bauliche Verdichtung an dafür geeigneten Orten innerhalb seines Siedlungsgebietes mit dem Ziel, zusätzlichen attraktiven Wohnraum zu realisieren (Konnex Innenentwicklungsstrategie).

Bereich	Handlungsfeld	Stossrichtungen für Ziele
	<i>neue BewohnerInnen schaffen.</i>	1.2. St.Gallen baut resp. erwirbt zusätzliche städtische Wohnungen und sichert den Anteil an leistbarem Wohnen für Zielgruppen, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind. Mit dem Neubau oder Erwerb von Neubauten wird das städtische Wohnportfolio aktualisiert (Konnex zu Liegenschaftsstrategie). 1.3. St.Gallen prüft, nach welchen Kriterien die Stadt in Zukunft Bauland im Baurecht abgeben wird und wie sie städtische Fördermittel einsetzt (Konnex Liegenschaftsstrategie).

- ⇒ Die Förderung von Dichte muss mit der Einhaltung von Qualitätsansprüchen einhergehen: Qualitätskriterien sind zu definieren, bauliche Verdichtung ist nur mit Qualität zu fördern, deren Sicherung ist durch entsprechende Planungsinstrumente, z.B. Konkurrenzverfahren wie Wettbewerbe, zu erreichen.
- ⇒ Eine Perspektive der baulichen Verdichtung und der Bezug zu Neu- und Erneuerungsbauten sind einzubauen, zum Beispiel: *Neue Siedlungen und Wohnraum bauen und den Altbestand erneuern durch die bauliche Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes*. Innenentwicklung ist neben „Neu Bauen“ vor allem auch „Bauen im Bestand“ (mögliches Ziel: pro Jahr 5 % des Altbaubestands erneuern).
- ⇒ St.Gallen soll Zonen für preisgünstiges Wohnen ausweisen und/oder Areale für Wohnbaugenossenschaften festlegen, Baurechte an Genossenschaften und gemeinnützige Stiftungen vergeben. Für gemeinnützige Bauträgerschaften kann Bauland preisgünstiger abgegeben werden, um spezifische, innovative Wohnbauprojekte mit bezahlbaren (fairen) Preisen möglich zu machen. Dabei ist die verpflichtende Berücksichtigung von Instrumenten der Qualitätssicherung bei der Projektentwicklung und -umsetzung wichtiges Kriterium.

Bereich	Handlungsfeld	Stossrichtungen für Ziele
B. Wohnungsangebot differenzieren	<i>2. Wohnungsangebot für junge Familien und Personen in Ausbildung vergrössern und diese Zielgruppen spezifisch «anlocken».</i>	2.1. St.Gallen sichert bestehenden und schafft neuen Wohnraum für junge Familien im Alter zwischen 30-45 Jahren. 2.2. St.Gallen sichert bestehenden und schafft neuen Wohnraum für junge Personen in Ausbildung (Lehre, Uni, FHS etc.).
	<i>3. Förderung von vielfältigen Wohnformen und Wohnungsangeboten</i>	3.1. St.Gallen nutzt das Potential für neue Wohnformen im Wohnungsmarkt und fördert entsprechende Wohnangebote beispielhaft. 3.2. St.Gallen setzt sich für Erneuerungen im Wohnungsbestand ein, um ein breites Wohnangebot zu erhalten. Im Speziellen betrifft dies die Problematik des alten Wohnbaubestands an belasteten Lagen (Lärm, Schadstoffe). 3.3. St.Gallen prüft Bedingungen, um Wohnangebote für steuerkräftige Bewohnerinnen und Bewohner an entsprechenden Wohnlagen zu fördern.

- ⇒ St.Gallen differenziert sein Wohnraumangebot dadurch, dass unterschiedliche Bauträger unterschiedliche Wohnungen für unterschiedliche Ansprüche bauen.

Bereich	Handlungsfeld	Stossrichtungen für Ziele
C. Modellprojekte lancieren	4. <i>Zukunftsgerichteten Umgang für EFH-Projekte / EFH-Wohnen entwickeln.</i>	4.1. St.Gallen setzt sich modellhaft mit Wohnformen auseinander, welche die Qualitäten des EFH-Wohnens zukunftsfähig umsetzen. 4.2. St.Gallen fördert Projekte für Wohneigentum, die auch für junge Familien tragbar sind. 4.3. St.Gallen weiss, welche EFH-Gebiete es erhalten möchte und welche weiterentwickelt werden können (Konnex Innenentwicklungsstrategie).
	5. <i>Wegweisende Projekte im Bereich Wohnungsbau umsetzen.</i>	5.1. St.Gallen lanciert und/oder fördert wegweisende Projekte für: - «Wohnen im Alter», «Mehrgenerationenwohnen» und «urbanes Wohnen» - gemeinnützige und gemeinschaftlich organisierte Bauvorhaben (Genossenschaften, Baugruppen etc.) klimaneutrale, -schonende und nachhaltige Bauweise unter Berücksichtigung verkehrsreduzierender Mobilitätskonzepte 5.2. St.Gallen lanciert und/oder fördert wegweisende Projekte von Initiativgruppen und Einzelpersonen, die zur (bedarfsbezogenen) Vielfalt im Wohnungsmarkt beitragen.

- ⇒ St.Gallen unterstützt neue Genossenschaften und deren Aufbau finanziell.
- ⇒ St.Gallen schreibt alle zwei Jahre einen Preis aus in der Höhe von CHF 500'000 für wegweisende, nicht gewinnorientierte Projekte.

Bereich	Handlungsfeld	Stossrichtungen für Ziele
D. Zugang zu Wohnraum sicherstellen	6. <i>Modelle entwickeln, um die Wohnbauentwicklung sozialverträglich umsetzen zu können.</i>	6.1. St.Gallen stellt sicher, dass Personen in prekären Lebenslagen und/oder mit geringen sozioökonomischen Ressourcen Zugang zum Wohnungsmarkt haben. 6.2. St.Gallen kennt die Mechanismen der städtischen Segregation resp. Gentrifikation, insbesondere bei Prozessen der Innentwicklung (Ersatzneubauten) und kennt Massnahmen, um (erschwinglichen) Wohnraum im Bestand zu erhalten oder diesen kostengünstig und sozialverträglich zu sanieren.

- ⇒ Aufgrund der grossen Zahl verfügbarer Wohnungen in der Stadt St.Gallen, vor allem auch im preisgünstigen Segment, wird dieser Frage vonseiten der Workshopteilnehmenden keine hohe Priorität eingeräumt.

Bereich	Handlungsfeld	Stossrichtungen für Ziele
E. Qualitäten der Quartiere stärken	7. <i>Die Bedeutung lebendiger, vielfältiger und durchmischter Quartiere für die Stadt erkennen, Massnahmen zur Stärkung der Quartiere fördern.</i>	7.1. St.Gallen stärkt mit ortsgerechten Massnahmen die Qualität von Wohnumfeldern in Siedlungen und Quartieren. 7.2. St.Gallen formuliert Massnahmen, um belastete Wohnlagen von Immissionen (Lärm, Schadstoffe) zu entlasten. 7.3. St.Gallen entwickelt eine Strategie mit Massnahmen, um die Quartiersversorgung (Güter für den täglichen Gebrauch und soziale Infrastruktur) zu stärken und die Qualität und Nutzungsmöglichkeiten der öffentlichen Frei- und Grünräume in den Quartieren zu verbessern.

- ⇒ St.Gallen kennt die Eigenheiten und Struktur ihrer Quartiere und stärkt Quartiere gezielt. Eine ortsgerechte Stärkung der Quartiere wird auch mit Massnahmen erreicht, welche die soziale Dichte und die Ereignisdichte sowie die Qualität der Wohnumfelder erhöhen, denn Quartiere stärken bedeutet Bebauung und Aussenraum gemeinsam denken. Auch Erdgeschossgewerbeflächen

im Quartier sind zu begünstigen und zu fördern mit dem Ziel, die Grundversorgung in den Quartieren zu verbessern. Eine Möglichkeit dazu bietet die Querfinanzierung von Grundversorgungsflächen im Erdgeschoss durch die Mieten der restlichen Flächen und Wohnungen.

Bereich	Handlungsfeld	Stossrichtungen für Ziele
F. Governance, Zusammenarbeit und Dialog fördern	8. Logik des Wohnungsmarkts verstehen, adäquate Prozessorganisation ausbilden, mit den Wohnbauakteuren beispielhaft zusammenarbeiten.	8.1. St.Gallen baut ein Monitoring zur Beobachtung des städtischen Wohnraums auf. Fragestellungen zu Zielgruppen und deren Verhalten und Einstellungen, Indikatoren/Mechanismen des Wohnungsmarkts wie auch die Qualität und Quantität des Wohnraums werden regelmässig analysiert, um Veränderungen frühzeitig abschätzen zu können.
		8.2. St.Gallen besitzt im Bereich «Wohnen» ein integrales Arbeitsverständnis. Die Verwaltungsabteilungen arbeiten dabei fach- und abteilungsübergreifend zusammen. Zonenvorgaben, Planungs- und Realisierungsprozesse im Wohnungsbau werden geprüft und wo möglich beschleunigt.
		8.3. St.Gallen betreibt eine aktive Zusammenarbeit und einen regelmässigen Fachaustausch mit den städtischen Wohnbauakteurinnen und -akteuren und weiteren Expertinnen und Experten.
		8.4. St.Gallen fördert den Dialog zum Thema «Wohnen» und informiert regelmässig dazu. Bei Bedarf und wo sinnvoll bezieht sie die Bevölkerung in Entwicklungs- und Entscheidungsprozesse zum Thema «Wohnen» mit ein.

⇒ Dialog ist wichtig.

⇒ St.Gallen schafft eine Koordinationsstelle «Wohnen». Zusätzlich gründet und moderiert St.Gallen eine Plattform «Grundeigentümersnetzwerk» für den fortwährenden Austausch der Wohnbauakteure. Ziele sind Wissensaustausch, Vernetzung und Stärkung des gegenseitigen Verständnisses.

Mehrere hoch bewertete Hinweise aus diesem Workshop bezogen sich nicht direkt auf die Inhalte der Handlungsfelder. So wurde z.B. vorgeschlagen, zu prüfen, ob einzelne Bereiche zusammengefasst werden könnten. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurden die Handlungsfelder sodann von acht auf sechs reduziert. Ebenfalls wurde angeregt, in einer Präambel zu erläutern, dass Wohnen ein Menschenrecht darstellt. Eine entsprechende Formulierung wird ins Vorwort aufgenommen. Auf den Hinweis, dass St.Gallen keine wachsende Stadt sei, wird nicht weiter eingegangen. Dies, weil diese Sichtweise nicht mit den der Wohnraumstrategie zugrunde liegenden politischen Vorgaben übereinstimmt.

Exkurs: inhaltliche Möglichkeiten der Wohnraumstrategie – was kann sie leisten?

Der Stadtrat hat seine Vorstellungen zur gesamtstädtischen Entwicklung in seiner Vision 2030 dargelegt und konkretisiert diese in den jeweiligen Legislaturzielen (siehe auch Seite 7). Parallel dazu liegen, basierend auf den Richtplänen von Stadt und Kanton St.Gallen, der «Perspektive räumliche Entwicklung St.Gallen» oder von politischen Vorstössen, diverse Fachplanungen vor oder sind in Erarbeitung. Als Beispiele sind städtische Konzepte wie das Energiekonzept 2050, das Mobilitätskonzept 2040, das Konzept zum Wirtschaftsstandort Stadt St.Gallen 2030, das Kulturkonzept sowie die sich in Erarbeitung befindenden Strategien und Konzepte zur Innenentwicklung, zur Freiraumentwicklung, zur Entwicklung der städtischen Liegenschaften, zur Umwelt oder zu Alter und Gesundheit zu erwähnen.

Die Thematik des Wohnens berührt klar auch Themen der Erreichbarkeit, der Quartier- und der Freiraumversorgung, der Arbeitsplätze und auch des Images der Stadt mit ihren USP¹⁷ etc. Für die Inhalte der Wohnraumstrategie gilt als Prämisse, sich auf Fragestellungen und Lösungsansätze zu beschränken, die einen möglichst direkten Zusammenhang mit dem Wohnraum und seinem Umfeld haben sowie durch Handlungen des Stadtrats und der städtischen Verwaltung beeinfluss- und steuerbar sind. So werden Themen der Innenentwicklung in der Innenentwicklungsstrategie, des Freiraums in der Freiraumstrategie und der Quartieraspekte in Projekten der Quartierentwicklung fundiert behandelt. Einen Sonderfall stellt die Liegenschaftenstrategie dar, für die sich in einigen Massnahmen Handlungsanweisungen finden.

Die Ergebnisse der Workshops trugen massgeblich zu der nun vorliegenden Wohnraumstrategie bei. Der Austausch mit Personen, die sich auf verschiedenen Ebenen in der täglichen Praxis mit Wohnungsbau befassen, wirkte befruchtend auf die Entwicklungsschritte, die jeweils nach den Workshops anstanden. Es war wesentlich und aufschlussreich, wie Fachpersonen die Situation des St.Galler Wohnungswesens einschätzen. Die unterschiedlichen Sichtweisen konnten somit beim Erarbeitungsprozess eingebracht und berücksichtigt werden.

Es war geplant, die Massnahmen im Frühsommer 2020 den Teilnehmenden der beiden Workshops vorzustellen und ihre Rückmeldungen einzuholen. Aufgrund der bundesrätlichen Massnahmen zur Bekämpfung der Coronapandemie war eine zweckmässige Durchführung dieser Veranstaltung zeitlich nicht absehbar. Die Akteurinnen und Akteure wurden Mitte Mai 2020 über dieses Vorgehen und mögliche weitere Schritte zu ihrem Einbezug informiert.

¹⁷ USP: Unique selling proposition = Alleinstellungsmerkmal.

4 Wohnraumstrategie mit Zielen, Handlungsfeldern und Massnahmen

4.1 Herausforderungen, Chancen und Zielgruppen der Strategie

Basierend auf den Ergebnissen der Studien und Befragungen und den Rückmeldungen aus den Arbeitsgruppen in den Workshops konnten die Herausforderungen und Chancen herauskristallisiert werden, die sich der Stadt St.Gallen insbesondere im Bereich des Wohnens, also der Wohnraumpolitik, stellen.

Die Herausforderungen, Chancen und Zielgruppen wurden anlässlich der Aussprache vom 10. Dezember 2019 im Stadtrat diskutiert und als Grundlage für die Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen genehmigt.

4.1.1 Herausforderungen

- Das Bevölkerungswachstum der Stadt St.Gallen stagniert seit 2010. Das Umland wächst stärker als die Stadt.
- Die Stadt St.Gallen verliert im Wanderungssaldo Bewohnerinnen und Bewohner an andere städtische Gebiete und an die Agglomeration. Auffallend ist der Verlust an 31-40-Jährigen.
- Der Wohnungsmarkt St.Gallen zeichnet sich durch eine hohe Leerstandsquote, eine relativ geringe Neubautätigkeit und ein geringes Mietzinsniveau aus. In der Ostschweiz ist das Mietzinsniveau in der Stadt trotzdem eines der höchsten, auch wenn die Unterschiede zu den ostschweizerischen Zentren nicht gross sind.
- In St.Gallen dominieren herkömmliche Wohnungsangebote. Es fehlt an Projekten im Wohnungsbau, die neuen Lebensstilen und Haushaltsformen gerecht werden. Es liegt ein grosser Innovationsbedarf vor.
- Bisher besteht kein institutionalisierter Austausch unter den verschiedenen Arten der Akteurinnen und Akteure der Wohnimmobilienwirtschaft und der Stadt. Dies erschwert es, sich die gegenseitigen Bedürfnisse zu vermitteln.
- Die bauliche Entwicklung wird in Zukunft vorwiegend innerhalb des Bestands stattfinden. Es ist eine Herausforderung, mit heterogenen Grundeigentümerschaften innerhalb eines zweckmässigen Perimeters gemeinsame Zielvorstellungen zu eruieren und die Entwicklung kooperativ voranzutreiben. Zudem ist es eine Herausforderung, Innenentwicklung sozialverträglich umzusetzen, ohne dass Verdrängungseffekte überwiegen (Gentrifizierung).
- Die Verschärfung der Wohnfragen ist absehbar, wenn Massnahmen zur Attraktivierung bisher schlecht vermietbarer, tiefpreisiger Wohnungen greifen (Soziale Dienste St.Gallen betreuen im Rahmen der – teilweise ergänzenden – Sozialhilfe derzeit über 5'000 Menschen, Trend steigend).
- Die (wahrgenommene) Identität der Wohnstadt St.Gallen ist geprägt durch die fehlende Positionierung im Spannungsfeld zwischen urbanen und ländlichen Qualitäten.
- Der Steuerfuss der Stadt St.Gallen wird als hoch wahrgenommen.

4.1.2 Chancen

- St.Gallen hat ein urbanes Profil und ist eine eigenständige Zentrumsstadt. Sie hat das Potential, diese Qualitäten zu stärken und besser zu vermarkten, insbesondere im dicht belebten, urbanen Raum des Talbodens. Dies beinhaltet ein Wohnangebot mit kurzen Wegen zu attraktiven Arbeitsplätzen sowie zu Angeboten im Bereich Nahversorgung, Bildung, Freizeit und Kultur und zu Naherholungsräumen. Dazu gehören auch Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, die in Stadt besser ausgebaut sind als im Umland.

- Wohnen in der Stadt St.Gallen wird von den befragten Pendlerinnen und Pendlern und zu- und wegziehenden Personen mehrheitlich positiv wahrgenommen, auch wenn der Bereich Wohnen gegenüber anderen Faktoren bei Standortentscheiden nicht der massgebende Faktor ist. St.Gallen gilt generell als wohnliche, überschaubare und «gemütliche» Stadt mittlerer Grösse und Dichte.
- Die Stadt hat sehr vielfältige Quartiere mit unterschiedlichen Wohnlagen, die Wege von Quartier zu Quartier, in die Innenstadt und von den Quartieren ins Grüne sind kurz. Eine Stärkung der Identität der Quartiere trägt zur Stärkung des Wohnstandorts St.Gallen bei.
- Über einen Dialog zwischen Stadt und Akteurinnen und Akteuren aus Wohnbauwirtschaft, Verbänden und weiteren Interessensgruppierungen kann das Thema Wohnen gestärkt werden und es können gegenseitige Lernprozesse stattfinden.
- Die Innenentwicklung bietet Chancen für die Stadtentwicklung. Die bauliche Verdichtung geht einher mit einem qualitätsvollen und vielfältigen Wohnangebot und mehrfach und öffentlich nutzbarem Freiraum im Wohnumfeld.
- Die aktuell hohe Leerstandsziffer führt zu vorhandenem, auch tiefpreisigem Wohnraum.
- Partizipative Prozesse, mit denen die Stadt positive Erfahrungen gesammelt hat und die das Interesse der Zivilgesellschaft wecken, können auch für die Umsetzung der Wohnraumstrategie eingesetzt werden.
- Die städtischen Wohnbauareale, viele an guten bis sehr attraktiven Wohnlagen, können für die Umsetzung von zukunftsgerichtetem und vielfältigem Wohnraum für die spezifischen, ebenfalls im Rahmen der Analysen identifizierten Zielgruppen eingesetzt werden.

4.1.3 Zielgruppen

Die Wohnraumstrategie berücksichtigt in ihrem Handlungsansatz die unterschiedlichsten Gruppen von Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt St.Gallen. Basierend auf den Erkenntnissen der Analysestudien, Befragungen und dem st.gallischen Profil der Nachfragesegmente werden bewusst Akzente gesetzt.

Zielgruppe: Junge Familien

Im schweizweiten Vergleich wohnen in St.Gallen prozentual durchschnittlich viele Familien, jedoch weniger Familien als in anderen Ostschweizer Zentren.¹⁸ Der Anteil an jungen Familien¹⁹ entspricht dem Durchschnitt aller Vergleichsgemeinden (5.6 % aller Haushalte). In der Agglomeration St.Gallen ist dieser Anteil höher (bei rund 7 %), was auch für die schweizweiten Vergleichsstädte²⁰ zutrifft.

Die Befragung von Zu- und Wegziehenden zeigte auf, dass ein grösserer Platzbedarf sowie der Kauf bzw. Verkauf von Wohneigentum für junge Familien relevante Wegzugsgründe sind. In der Agglomeration finden die jungen Familien denn auch mehr grosse Wohnungen (5 Zimmer und 6+ Zimmer), obwohl es in der Stadt St.Gallen im schweizweiten Städtevergleich sehr viele grosse Wohnungen gibt. St.Gallen weist den grössten Wohnungsgrössendurchschnitt bezüglich der Zimmerzahl auf. Dies berücksichtigt aber nicht die Qualitäten der Wohnungen wie Grösse, Lage und Ausstattung und die Bedürfnisse junger Familien.

¹⁸ Chur, Rapperswil-Jona, Frauenfeld, Romanshorn/Amriswil, Wil, Kreuzlingen.

¹⁹ «Junge Familien» sind spezifisch definiert als Haushalte mit zwei und mehr Personen, wobei es sich um mindestens eine minderjährige Person und eine oder zwei erwachsene Personen im Alter zwischen 30 und 40 Jahren handelt.

²⁰ Bern, Biel/Bienne, Fribourg, Lausanne, Luzern, Thun, Winterthur.

Zielgruppe: Steuerkräftige Einwohnerinnen und Einwohner

Im Vorfeld der Erarbeitung der Wohnraumstrategie stellte der Stadtrat fest, dass die Stadt seit einigen Jahren Steuersubstrat an andere Gemeinden, andere Kantone und auch ins Ausland verliert. Der festgestellten und potenziellen Abwanderung²¹, z.B. in steuergünstigere Nachbargemeinden, kann nur begrenzt entgegengewirkt werden, im Bereich Wohnen nur durch das Vorhandensein von Wohnraum an guten Lagen. Die Studien haben auch aufgezeigt, dass knapp die Hälfte aller Haushalte in der Stadt St.Gallen zu den statushohen Schichten – mit einem starken Fokus auf einen individualisierten Lebensstil – zählen (bürgerliche Oberschicht 5.3 %, bildungsorientierte Oberschicht 8.1 %, urbane Avantgarde 30.1 %). Das entspricht ungefähr dem städtischen Muster der schweizweiten Vergleichsstädte. Es sind also nebst den bürgerlich bzw. traditionell ausgerichteten Zielgruppen mit eher konventionellen Wohnvorstellungen auch starke Zielgruppen vorhanden, die an innerstädtischem, urbanem Wohnen, begleitet von einem vielfältigen Kultur- und Dienstleistungsangebot und vielfältigen Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, interessiert sind.

Zielgruppe: Personen in Ausbildung

Die Altersgruppe der 20-29-Jährigen ist prozentual mit knapp 20 % der Bevölkerung am stärksten vertreten. Das starke Wachstum der Bildungsinstitutionen (11'500 Studierende Ende 2017 an Universität, Teilschulen der FHO, PHS) macht sich mit steigender Wohnraumnachfrage von jungen Personen bemerkbar und führt zu einem Bedarf von Wohneinheiten für mind. 400 Studierende, längerfristig für etwa 5 bis 10 % der eingeschriebenen Studierenden. Zugleich nimmt die Nachfrage nach zeitgemässer und standardisierter Wohnqualität mit professionellen Bewirtschaftungsformen zu.

Zielgruppe: Personen mit individualisiertem Lebensstil

Der demografische Wandel hin zur Alterung der Gesellschaft und der Zunahme einer Generation mit anderen, eher unkonventionellen Lebenshintergründen – zu nennen sind die Pluralisierung der Lebensstile und Haushaltformen, die Verlängerung der nachfamiliären Phase und der Altersphase, die erhöhte Mobilitätsbereitschaft, die Entgrenzung der Arbeitswelt²² und das generell vermehrt nachgefragte städtische Wohnen – machen deutlich, dass die durchschnittlichen Wohnungen und Siedlungen an Grenzen stossen. Zukünftig werden individuellere Wohnformen nachgefragt werden. Auffällig ist in St.Gallen der hohe negative Wanderungssaldo gegenüber anderen städtischen Gebieten. Mit einer Schärfung eines urbanen Profils von St.Gallen, zu dem auch die Befriedigung der Wohnbedürfnisse von Personen mit individualisiertem Lebensstil gehört, können diese in St.Gallen gehalten oder zurückgewonnen werden.

Zielgruppe: Wohnbauträgerschaften mit Innovationspotenzial

Es erscheint als Manko, dass St.Gallen im Vergleich zu anderen Schweizer Städten wenig innovative Projekte aufweist.²³ Ein Grund dafür könnte in der geringen Präsenz von Genossenschaften in der

²¹ Siehe «Stadtstatistik aktuell Nr. 15», Januar 2018, Kap. 4.2 Wanderungsströme geografisch betrachtet

²² Die Entgrenzung der Arbeitswelt ist eine Erscheinung des Strukturwandels von Arbeit und Betrieben und umfasst sowohl eine zeitliche Dimension (Arbeitszeiten sind nicht mehr an Tages- und Nachtzeiten gebunden wie z.B. bei Schichtarbeit), eine räumliche Dimension (flexible Arbeitszeitmodelle wie Homeoffice oder sonstiges Arbeiten ausserhalb des Büros etc.) wie auch eine rechtliche Dimension (Zeit- und Leiharbeit, befristete Verträge, verringerter Kündigungsschutz etc.)

²³ Siehe Vorlage des Stadtrats Nr. 2381 vom 11. Dezember 2018 an das Stadtparlament, Beantwortung Interpellation FDP-Fraktion: «Neue Wohnformen – Wie innovativ ist St.Gallen».

Stadt St.Gallen liegen.²⁴ Nicht erst in den letzten Jahren beweisen sich Genossenschaften und andere gemeinnützig ausgerichtete Organisationen als treibende Kraft bei innovativen Wohnprojekten. Ermöglicht wird die Innovationsfreiheit durch günstigere ökonomische Vorgaben u.a. aufgrund des Kostenmietprinzips und anderer organisatorischer Voraussetzungen. Sie zeigen auch, dass sie in der Lage sind, ihre Siedlungserneuerungsprozesse sozialverträglich abzuwickeln. Dieser Aspekt ist bezüglich möglicher Verdrängungsprozesse im Zuge der Innenentwicklung ebenfalls von Bedeutung. Nebst relativer Preisgünstigkeit durch die Kostenmiete gewähren Genossenschaften ihren Bewohnerinnen und Bewohnern auch Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten.²⁵ Genossenschaftliches Mitbesitzen und -verwalten gibt Menschen (nicht zuletzt auch jüngeren Personen, die nicht über einen entsprechenden Eigenkapitalanteil verfügen) die Chance, ihre individuellen Wohnvorstellungen bei gleichzeitiger hoher Sicherheit umzusetzen. Immer wieder gibt es auch Gruppierungen resp. Initiativen aus der Zivilgesellschaft, die (noch) nicht organisiert sind, z.B. Baugruppen oder Interessengemeinschaften. Deren Möglichkeiten, ihre Vorhaben zu realisieren, scheitern oft entweder am fehlenden Zugang zu Objekten oder Arealen oder an der Finanzierung. Sie könnten mit zielgerichteter Unterstützung bei gleichzeitig hohem Eigenengagement ihre Wohnvorstellungen verwirklichen. Mit der Abgabe von Bauland zu guten Konditionen können solche Organisationsformen unterstützt werden. Seitens des Bundesamts für Wohnungswesen BWO bestehen entsprechende Empfehlungen und Beispiele.

²⁴ Genossenschaften weisen gesamtschweizerisch gesehen einen Anteil von 5.1 % auf. St.Gallen liegt bei den Städten, die traditionell einen höheren Genossenschaftsanteil haben, mit etwas über 8 % unter dem Städtedurchschnitt von über 11 %.

²⁵ Siehe <https://infoscience.epfl.ch/record/269143?&ln=fr> «Leitfaden Preisgünstige Mietwohnungen» Philippe Thalmann, EPFL Lausanne.

4.2 Bereiche, Handlungsfelder und Hauptziele der Strategie im Überblick

Hergeleitet aus den dargelegten Erkenntnissen wurden sechs Handlungsfelder definiert, auf denen die Ziele und Massnahmen aufgebaut wurden.

Überblick

<p>Handlungsfeld 1 Wohnraum bauen</p> <p>zusätzlichen attraktiven Wohnraum bauen und Wohnraum erneuern - für jetzige und zukünftige St.Gallerinnen und St.Galler</p>	<p>Handlungsfeld 2 Angebot schaffen</p> <p>vielfältiges Wohnungsangebot für spezifische Zielgruppen sichern und neu schaffen</p>	<p>Handlungsfeld 3 Innovation fördern</p> <p>wegweisende Projekte für «Wohnen im Alter» / «Nachfamiliäres Wohnen», «Mehrgenerationenwohnen» und «Urbanes Wohnen» umsetzen</p>
<p>Ziel A Innenentwicklung fördern, um mehr attraktiven Wohnraum zu schaffen</p> <p>Ziel B städtisches Liegenschaftenportfolio erweitern und erneuern</p> <p>Ziel C städtisches Bauland im Baurecht abgeben</p> <p>Ziel D Erneuerung Wohnungsbestand unterstützen</p>	<p>Ziel A Wohnraum für junge Familien sichern und neu schaffen</p> <p>Ziel B Wohnraum für junge Personen in Ausbildung sichern und neu schaffen</p> <p>Ziel C Wohnraum für Personen mit individualisiertem Lebensstil schaffen</p> <p>Ziel D Wohnraum in Gebieten mit hoher Lagegunst ermöglichen</p> <p><i>Ziel E</i> Bauträgerschaften beim Bau neuer Wohnformen unterstützen</p>	<p>Ziel A wegweisende Projekte bauen und fördern</p>
<p>Handlungsfeld 4 Zugang ermöglichen</p> <p>Wohnbauentwicklung sozialverträglich umsetzen</p>	<p>Handlungsfeld 5 Quartier und Wohnumfeld stärken</p> <p>Bedeutung lebendiger, vielfältiger und durchmischter Quartiere erkennen, Massnahmen zur Stärkung von Quartieren und Wohnumfeldern fördern</p>	<p>Handlungsfeld 6 Zusammenarbeit etablieren</p> <p>Austausch und Vernetzung fördern, Gefässe für den Dialog aufbauen, gegenseitiges Verständnis fördern</p>
<p>Ziel A Zugang zu Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen sicherstellen</p>	<p>Ziel A Wohnqualität in Quartieren und Qualität der Wohnumfelder stärken</p>	<p>Ziel A Dialog mit Wohnbauakteurinnen und -akteuren fördern</p> <p>Ziel B Kommunikation und Partizipation zu «Wohnen» fördern</p>

Abb. 16
Handlungsfelder und Ziele

4.3 Ziele und Massnahmen – ausführliche Version

Die Umsetzung der 27 Massnahmen in den sechs Handlungsfeldern erfolgt auf verschiedenen Ebenen, in unterschiedlichen Zuständigkeiten und Zeithorizonten. So können einzelne Massnahmen zeitnah im Rahmen von Vorgaben zu Sondernutzungsplanungen realisiert werden. Weitere Massnahmen erfordern Anpassungen der Bauordnung, deren Umsetzung im Zuge der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) an die Hand genommen werden kann. Vor allem die Umsetzung von Massnahmen, die städtischen Liegenschaftenbesitz betreffen, sind bei der sich in Erarbeitung befindenden Liegenschaftenstrategie zu berücksichtigen. Aspekte der Zusammenarbeit beispielweise mit den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarkts werden in den zu initiiierenden Gefässen behandelt. Auch ist geplant, als Unterstützung für Beratungen modellhafte Studien, Leitfäden resp. Dokumentationen erarbeiten zu lassen.

Die Umsetzung der Massnahmen erfordert personelle und finanzielle Ressourcen. Diese sind aktuell nicht in dem Umfang vorhanden, welcher eine Realisierung sämtlicher Massnahmen in einem kurzen Zeitraum zulassen würde.

Handlungsfeld 1

Wohnraum bauen

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

<p>Ziel A Innenentwicklung fördern, um mehr attraktiven Wohnraum zu schaffen Innenentwicklung schafft zusätzlichen Wohnraum und neue urbane Wohnqualitäten (höhere soziale Dichte, kurze Wege, Interaktion und Diversität). Deshalb fördert die Stadt St.Gallen innerhalb ihres Siedlungsgebiets die Innenentwicklung und die bauliche Verdichtung an dafür geeigneten Orten.</p>	<p>Massnahme 1.1 St.Gallen fordert bei Wohnneubauten wie auch bei Erneuerungsbauten eine dem Ort angemessene Dichte ein und unterstützt qualitativ hochstehende Lösungen der (Nach)-Verdichtung.</p>
<p>Ziel B Städtisches Liegenschaftenportfolio erweitern und erneuern Mit dem Bau oder Erwerb von Wohnbauten und Siedlungen aktualisiert und modernisiert die Stadt St.Gallen ihr Wohnliegenschaften-Portfolio. Sie erweitert dieses Portfolio bis 2030 um 10 % und erneuert ihren Bestand laufend. Sie baut zusätzliche stadt-eigene Siedlungen an Standorten mit Entwicklungspotential oder erwirbt geeignete Liegenschaften. Dieses Ziel ermöglicht der Stadt, bei Bedarf (wie z.B. bei unerwünschten Auswirkungen der Innenentwicklung) Impulse auf der Angebotsseite zu setzen.</p>	<p>Massnahme 1.2 St.Gallen schafft einen Rahmenkredit (Finanzvermögen), um innert der gegebenen Frist neue stadteigene Wohnungen²⁶ zu bauen (als Bauherrin) oder die entsprechende Zahl an Wohnungen zu kaufen. Die Höhe des Rahmenkredits ist in der Liegenschaftsstrategie festzulegen.</p> <p>Massnahme 1.3 Damit der Stadtrat schneller auf dem Liegenschaftsmarkt agieren resp. auf Angebote reagieren kann, erhöht die Stadt St.Gallen die Limite für den in der Stadtratskompetenz liegenden Liegenschaftenerwerb (Änderung Gemeindeordnung Art. 42 Ziff.1).²⁷ Damit wird dem Preisanstieg und der Beschleunigung von Liegenschaftentransaktionen gegenüber der Festlegung der Limite aus dem</p>

²⁶ Stand Januar 2020: 706 stadteigene Wohneinheiten

²⁷ Der Stadtrat Zürich hat gem. Art. 39 Abs f) im Vergleich folgende Kompetenz: Ankauf von Liegenschaften im Verkehrswert von CH 500'000 bis CHF 2 Mio., Verkauf oder Tausch von städtischen Liegenschaften von mehr als CHF 500'000 bis CHF 1 Mio. sowie Kaufgeschäfte, die keinen Aufschub dulden.

	Jahr 2004 Rechnung getragen. Die Festlegung der Höhe der Limite erfolgt im Rahmen der Liegenschaftenstrategie. ²⁸
Ziel C Städtisches Bauland im Baurecht abgeben St.Gallen vergibt weiterhin Bauland im Baurecht an Bauträgerschaften, die sich hinter die Ziele der städtischen Wohnraumstrategie stellen und das Modell der Kostenmiete einhalten.	Massnahme 1.4 St.Gallen priorisiert seine Wohnbaugrundstücke für die Abgabe im Baurecht, und bevorzugt dabei Trägerschaften, welche die definierten Zielgruppen vertreten. Die Priorisierung der abzugebenden Areale wird in der Liegenschaftenstrategie festgelegt.
	Massnahme 1.5 St.Gallen legt die Kriterien fest, gemäss denen es Bauland im Baurecht abgibt. Die Stadt bestimmt also, wie sie städtische Fördermittel einsetzt, welche Vorgaben sie nebst der Gewährleistung der Kostenmiete macht, z.B. welche Typologien von Bauträgerschaften für die Baurechtsnahme in Frage kommen und welche Qualitätsvorgaben Bauten auf diesem Bauland erfüllt werden müssen (Schaffung von zielgruppenorientiertem Wohnraum, Aspekte Städtebau, Architektur, Freiraum, Ökologie sowie sozialräumliche und gesellschaftliche Belange etc.).
	Massnahme 1.6 St.Gallen vergibt grossmehrheitlich Baurechte ²⁹ für Wohnbauland an nicht gewinnorientierte Körperschaften wie z.B. Genossenschaften und gemeinnützige Stiftungen oder Vereine sowie Private, die das Prinzip der Kostenmiete ³⁰ dauerhaft gewährleisten müssen. Unter Berücksichtigung von Instrumenten der Qualitätssicherung bei der Projektentwicklung und -umsetzung ermöglichen diese Körperschaften spezifische, innovative Wohnbauprojekte in unterschiedlichen Segmenten zu fairen Preisen.
Ziel D Erneuerung Wohnungsbestand unterstützen St.Gallen setzt sich für Erneuerungen im Wohnungsbestand ein. Im Speziellen betrifft dies die Problematik des alten Wohnbaubestands an belasteten Lagen (Lärm, Schadstoffe). Auf diese Weise wird den heutigen Wohnbedürfnissen bezüglich Flächen und Ausbaustandards Rechnung getragen.	Massnahme 1.7 St.Gallen unterstützt Erneuerungsprojekte, indem es insbesondere Eigentümerschaften von Einzelliegenschaften bei der Entwicklung von Erneuerungsprojekten, koordiniert mit Nachbarliegenschaften, aktiv berät.
	Massnahme 1.8 St.Gallen unterstützt Erneuerungsprojekte im Wohnungsbau, indem sie eine Beispielsammlung mit Best Practice - Beispielen zu erneuertem Wohnraum verschiedener baulicher Typologien erarbeitet.

²⁸ Eine Limite von CHF 5 Mio. würde z.B. bei einem Quadratmeterpreis von CHF 800 den Kauf eines Areals mit 6'250 m² Fläche ermöglichen. Diese Fläche liegt etwa zwischen denjenigen der Areale Schoretshueb und Remishueb III (ohne Fläche Gewässer).

²⁹ Gemäss Richtlinien BWO sind Grundstücke an gemeinnützige Institutionen 20 % unter dem Verkehrswert abzugeben. Gemäss Stellungnahme des Schweizerischen Städteverbands vom 13. September 2019 wird empfohlen, den Baurechtszins mit der Sollmiete zu koppeln (BR-Zins nicht höher als 15 % der Sollmiete/Kostenmiete).

³⁰ Bezeichnung in Reglement zu den Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues und der Wohnungserneuerung: «lastendeckender Mietzins».

Handlungsfeld 2

Angebot schaffen

vielfältiges Wohnungsangebot für spezifische Zielgruppen sichern und neu schaffen

Ziel A Wohnraum für junge Familien sichern und neu schaffen St.Gallen sichert bestehenden und schafft neuen Wohnraum für junge Familien. Dies dient der Belebung der Wohnquartiere, fördert den Anteil potenziell guter Steuerzahlerinnen und Steuerzahler und wirkt deren Abwanderung in umliegende Gemeinden entgegen. St.Gallen prüft dazu, wie auf der Basis der Erkenntnisse aus der Quartierprofile (KEEAS 2019) attraktiver Wohnraum für diese Zielgruppe geschaffen werden kann. Verbunden damit ist die Schaffung und Stärkung weiterer, für diese Zielgruppe relevanter, Angebote wie Kindergärten, Tagesbetreuungsstrukturen, Spielplätzen etc.	Massnahme 2.1 In Sondernutzungsplänen ³¹ ist ein familienorientierter Wohnungsmix (Wohnungen mit mehrheitlich über drei Zimmern) verbindlich festzulegen, wenn die Lage für Familienwohnen (Nähe Schulen, passendes Wohnumfeld etc.) geeignet ist. Die Familiengerechtigkeit bezüglich der Ausgestaltung des Wohnraums und des Wohnumfelds wird eingefordert.
	Massnahme 2.2 Die Stadt prüft, ob genügend ³² familienorientierte Infrastrukturen wie Kindergärten, Tagesbetreuungsstrukturen ³³ und Spielplätze etc. an den räumlich richtigen Orten vorhanden sind oder geschaffen werden müssen.
	Massnahme 2.3 St.Gallen gibt an geeigneten Lagen (Nähe Schulen, passendes Wohnumfeld etc.) Land im Baurecht ab zur Erstellung von Wohnraum für junge Familien. In den Baurechtsverträgen wird dementsprechend ein ortsspezifisch zu definierender Anteil an Familienwohnungen vereinbart.
	Massnahme 2.4 St.Gallen vermietet ihre dafür geeigneten Wohnungen bevorzugt an Familien und legt dies in ihren Vermietungsrichtlinien entsprechend fest.
Ziel B Wohnraum für junge Personen in Ausbildung sichern und neu schaffen St.Gallen sichert bestehenden und schafft neuen Wohnraum für junge Personen in Ausbildung. Damit werden die Wohnbedürfnisse für die bevölkerungsstärkste Altersgruppe der 20 bis 29-Jährigen und einer wachsenden Anzahl von Studierenden ³⁴ und Lernenden befriedigt. Der Wohnraum und dessen Umfeld entspricht den Vorstellungen junger Personen in Ausbildung nach zeitgemässer	Massnahme 2.5 St.Gallen prüft zusammen mit den Bildungsinstitutionen die vorhandene Menge des geeigneten Angebots und gibt bei Bedarf Land an geeigneten Lagen im Baurecht an geeignete Akteurinnen und Akteure ab zur Erstellung von Wohnraum für jungen Personen in Ausbildung.
	Massnahme 2.6 St.Gallen vermietet geeigneten Wohnraum bevorzugt an junge Personen in Ausbildungen jeglicher Art und legt dies in seinen Vermietungsrichtlinien entsprechend fest.

³¹ Es ist noch rechtlich zu klären, ob die Wohnungsgrösse als Teil einer «besonderen Bauweise» gem. Ar. 23 Absatz a) PBG SG festgelegt werden kann.

³² Seit die Deckelung der Anzahl Betreuungsplätze aufgehoben wurde, ist die Zahl der Plätze ausreichend.

³³ Dies schliesst auch von privaten Organisationen betriebene Tagesbetreuungsstrukturen mit ein.

³⁴ Um die Nachfrage bedienen zu können, ist gemäss Universität und Fachhochschule der Bedarf für 5 bis 10 % aller an der Universität und den Teilschulen der Fachhochschule Ostschweiz FHO und Pädagogischen Hochschule PHSG eingeschriebenen Studierenden zu decken.

<p>und standardisierter Wohnqualität mit professionellen Bewirtschaftungsformen.</p>	
<p>Ziel C Wohnraum für Personen mit individualisiertem Lebensstil schaffen St.Gallen unterstützt wegweisende Projekte von Initiativgruppen und Einzelpersonen, die zur (bedarfsbezogenen) Vielfalt und Förderung der Individualität im Wohnungsmarkt beitragen. Insbesondere unterstützt die Stadt neue Wohnbaugenossenschaften fachlich, organisatorisch und bei ausgewiesenem Bedarf finanziell bei der Qualitätssicherung im Wohnungsbau und bei Modellvorhaben, die die Wohnvielfalt stärken.</p>	<p>Massnahme 2.7 Das bestehende «Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus»³⁵ wird zielgerichtet eingesetzt und bezüglich Qualitätskriterien und Innovationsanforderungen angepasst. Insbesondere unterstützt St.Gallen Mieterinnen- und Mietergenossenschaften und in ähnlichen Rechtsformen organisierten Trägerschaften, die ihre Wohnliegenschaften selbst nutzen (Unterstützung von Eigenengagement der Bevölkerung) und innovative Wohnformen fördern.</p>
<p>Ziel D Wohnraum in Gebieten mit hoher Lagegunst ermöglichen St.Gallen definiert die Qualitäten in Gebieten mit einer hohen Lagegunst und erarbeitet Massnahmen, um diese Qualitäten zu erhalten und zu fördern. Die Stadt ermöglicht Wohnraum für Zielgruppen mit hoher Investitionsbereitschaft (Attika, Stadtvillen, Loftwohnungen, etc.), der als Standortfaktor für St.Gallen herausgestrichen werden kann.</p>	<p>Massnahme 2.8 St.Gallen prüft Bedingungen, um Wohnangebote³⁶ insbesondere im Bereich Wohneigentum für steuerkräftige Bewohnerinnen und Bewohnern an entsprechenden Wohnlagen zu fördern. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen soll an geeigneten Lagen grosszügige, hochwertige Wohnungen festgelegt werden.</p>
	<p>Massnahme 2.9 St.Gallen prüft, welche von steuerkräftigen Bewohnerinnen und Bewohnern nachgefragten Wohnlagen mit einer eher tiefen baulichen Dichte erhalten werden sollen.</p>
<p>Ziel E Bauträgerschaften beim Bau neuer Wohnformen unterstützen St.Gallen unterstützt die verschiedenen Bauträgerschaften, Wohnangebote zu bauen, welche vielfältigen Bedürfnissen und neuen Wohn- und Haushaltsformen gerecht werden. Die Stadt prüft bestehende und neue Formen der Unterstützung.</p>	<p>Massnahme 2.10 St.Gallen unterstützt die verschiedenen Bauträgerschaften, unterschiedliche Wohnangebote zu bauen und zeigt mögliche Handlungsoptionen auf. Dafür pflegt die Stadt einen Katalog mit Best Practice - Beispielen und bietet den Bauträgerschaften entsprechende Beratung an.</p> <p>Massnahme 2.11 Die vorhandenen Instrumente³⁷ zur Förderung des preisgünstigen Wohnens werden gemäss den heutigen Ansprüchen überprüft und angepasst resp. aktualisiert (vor allem bezüglich Qualitätskriterien</p>

³⁵ Reglement zu Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 11. Juni 2013.

³⁶ Betrifft insbesondere Angebote für urbanes Wohnen an zentralen Lagen mit hohem Wohnniveau, auch im Eigentum (nicht zwingend EFH).

³⁷ Reglement zu Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 11. Juni 2013, Reglement zur Volksinitiative zur Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen vom 26. Februar 1991, Reglement zu den Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus und der Wohnungserneuerung vom 28. September 1982 (Übernahme WEG-Grundverbilligung für 300 Wohnungen; am 31. Dezember 2001 wurde die die Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) eingestellt).

	und Innovationsanforderungen). Die Förderung des preisgünstigen resp. des sich an der Kostenmiete orientierenden Wohnungsbaus erfolgt zielgerichtet und unterstützt auch die Innovation im Wohnungsbau.
--	---

Handlungsfeld 3

Innovation fördern

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

<p>Ziel A</p> <p>Wegweisende Projekte bauen und fördern</p> <p>Aufgrund gesellschaftlicher Trends werden neue Wohnformen und differenziertere Angebote nachgefragt. Die Stadt baut selbst (als Bauherrin) oder zusammen mit Partnerinnen und Partnern wegweisende Projekte für «Wohnen im Alter / Nachfamiiäres Wohnen», «Mehrgenerationenwohnen» und «Urbanes Wohnen» und neue Formen des «EFH-ähnlichen Wohnens», die auch die Ziele des Energiekonzepts 2050 der Stadt St.Gallen erfüllen. Sie sind bis 2030 bezugsbereit.</p>	<p>Massnahme 3.1</p> <p>St.Gallen lässt auf städtischem Land zu den im Ziel aufgeführten Themen je ein wegweisendes, innovatives Projekt bis 2030 erbauen. Sie nutzt dafür ihre Liegenschaften an den jeweils besonders geeigneten Orten.³⁸ Zur Förderung der Erneuerung des städtischen Liegenschaftensportfolios lässt die Stadt entsprechende Projekte erstellen (vgl. Massnahme 1.2).</p>
	<p>Massnahme 3.2</p> <p>St.Gallen schafft in Zusammenarbeit mit Fachpersonen, ausgehend von den Qualitäten des EFH-Wohnens, Grundlagen für zukunftsfähige, verdichtete Siedlungstypologien und Wohnformen für heutige EFH-Gebiete und unterstützt deren Umsetzung.</p>

Handlungsfeld 4

Zugang ermöglichen

Wohnbautentwicklung sozialverträglich umsetzen

<p>Ziel A</p> <p>Zugang zu Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen sicherstellen</p> <p>St.Gallen stellt sicher, dass Personen in prekären Lebenslagen oder mit geringen sozioökonomischen Ressourcen Zugang zu geeignetem Wohnraum haben.</p> <p>St.Gallen kennt die Mechanismen der städtischen Segregation resp. Gentrifizierung, insbesondere bei Prozessen der Innenentwicklung (Ersatzneubauten). Die Stadt entwickelt (zusammen mit institutionellen Bauträgern und privaten Eigentümerinnen und Eigentümern) Modelle, die Entwicklungsprozesse sozialverträglich zu gestalten. Stadt und Bauträgerschaften formulieren und setzen dazu Massnahmen um, um günstigen Wohnraum im Bestand zu erhalten oder diesen kostengünstig, sozialverträglich und qualitativ voll zu sanieren.</p>	<p>Massnahme 4.1</p> <p>St.Gallen erstellt einen Bericht über die Situation des günstigen Wohnraums in der Stadt St.Gallen resp. beobachtet diese und die möglichen Verdrängungsmechanismen im Zuge der Innenentwicklung und stellt Überlegungen zu möglichen Massnahmen an. Dabei werden folgende Aspekte besonders betrachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der günstige Wohnungsbestand der Stadt St.Gallen wird genauer geprüft unter Beachtung von Qualitäts- und Lagekriterien, vor allem bezüglich Wohnraum für armutsbetroffene Familien und ältere Personen - Die Stadt prüft die zur Verfügung stehenden Instrumente im Bereich der Objekthilfe und Subjekthilfe und schlägt, wo sinnvoll, Anpassung der Unterstützungsmittel (z.B. Mietzinsgarantien) vor.
--	--

³⁸ Dafür mögliche Grundstücke sind Schönaustrasse, Straubenzellstrasse, Heimstrasse, Höggersberg, Remishueb/Riedernholz etc.

	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt prüft die Zweckmässigkeit der Erarbeitung von Strategien zum Umgang mit möglichen Verdrängungs- und Gentrifizierungseffekten bei Sanierungen, Ersatzneubauten und Siedlungsentwicklungen in Zusammenarbeit mit Dritten. - Die Stadt prüft und bewertet frühzeitig Massnahmen, die (erschwinglichen) Wohnraum im Bestand erhalten oder diesen kostengünstig und sozialverträglich sanieren können.
--	--

Handlungsfeld 5

Quartier und Wohnumfeld stärken

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

<p>Ziel A</p> <p>Wohnqualität in Quartieren und Qualität der Wohnumfelder stärken</p> <p>Die Charakteristika der St.Galler Stadtquartiere stellen die Grundlage für die individuellen, ortsspezifischen Wohnqualitäten in St.Gallen dar. Der Charakter und die Ausstrahlung der Quartiere sind äusserst wichtig für ihre Wohnqualität. St.Gallen kennt Struktur und Eigenheiten seiner Quartiere und stärkt mit ortsgerechten Massnahmen die Qualität von Wohnumfeldern in Siedlungen und die Grundversorgung in den Quartieren. Dabei denkt St.Gallen Bebauung und Aussenraum als Einheit. Erkenntnisse aus den Untersuchungen der Quartiere (Quartierprofile) wie auch aus weiteren städtischen Strategien werden bedarfsgerecht umgesetzt. Alle Beteiligten, wie Bewohnerinnen und Bewohner, Verwaltung, Behörden und Wirtschaft setzen sich für die umfassende Wohnqualität in den Quartieren ein.</p>	<p>Massnahme 5.1</p> <p>St.Gallen stärkt und entwickelt seine Quartiere gezielt und ortsgerecht. Dazu erarbeitet es Strategien</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zur Stärkung und Entwicklung der Quartierkerne (Erschliessung, Infrastruktur, öffentlicher Raum) b) zur Förderung der sozialräumlichen Ausprägungen der Quartiere. <p>Diese berücksichtigen insbesondere die folgenden Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Massnahmen entwickeln, die zum Ziel haben, neben einer baulichen Entwicklung auch die soziale Dichte sowie die Ereignisdichte zu erhöhen und die Qualität der Wohnumfelder zu verbessern - Massnahmen entwickeln, um belastete Wohnlagen von Immissionen (Lärm, Schadstoffe) zu entlasten und aufzeigen, wie sich entsprechende Projekte umsetzen lassen - Strategie mit Massnahmen entwickeln, um die Qualität und Nutzungsmöglichkeiten der Wohnumfelder und öffentlichen Frei- und Grünräume in den Quartieren zu verbessern (Konnex auch zu Freiraumstrategie, Verfeinerung der Massnahmen) - Konzept entwickeln, um die Quartiersversorgung (Güter für den täglichen Gebrauch und soziale Infrastruktur) zu stärken und Erdgeschossgewerbeflächen im Quartier zu begünstigen und zu fördern (z.B. durch die Querfinanzierung von Grundversorgungsflächen im Erdgeschoss mit den Mieteinnahmen aus den restlichen Flächen und Wohnungen) - Ortskerne über eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Umfeld stärken (vgl. Innenentwicklungsstrategie) - Durchmischung der Quartiere durch entsprechende (bisher nicht oder nicht ausreichend vorhandene) Wohnangebote unterstützen <p>Massnahme 5.2</p> <p>St.Gallen fördert und unterstützt die Nutzung von Wohnumfeldern als Erholungs- und Aufenthaltsorte durch die Bewohnerinnen und Bewohner (Vermeiden von «Abstands- resp. Hauswartgrün»). Die</p>
--	--

	Stadt erarbeitet einen Leitfaden zur Nutzung und Gestaltung privater und halbprivater Aussenräume in Wohnüberbauungen ³⁹ . Entsprechende Vorgaben sind in Sondernutzungsplänen verbindlich festzulegen.
--	--

Handlungsfeld 6

Zusammenarbeit etablieren

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

<p>Ziel A Dialog mit Wohnbauakteurinnen und -akteuren fördern Die Vernetzung mit den Wohnbauakteurinnen und -akteuren fördert die Zusammenarbeit zwischen den Partnerinnen und Partnern im Wohnungsmarkt und stärkt das gegenseitige Verständnis und die Vernetzung. St.Gallen betreibt eine aktive Zusammenarbeit und einen regelmässigen Fachaus-tausch mit den städtischen Wohnbauakteurinnen und -akt-euren und weiteren Expertinnen und Experten.</p>	<p>Massnahme 6.1 St.Gallen setzt zur Umsetzung der WRS innerhalb der Verwaltung (Stadtplanung) zeitnah eine Arbeitsgruppe «Wohnen» ein.Diese Koordinationsstelle führt und moderiert eine Netzwerkplattform für den fortwährenden Austausch zwischen den Wohnbauakteuren. Sie initiiert und stärkt Kooperationen zwischen (unterschiedlichen) Akteurinnen und Akteuren und Bauträgerschaften und fördert Quartier- und Arealentwicklungen.</p>
	<p>Massnahme 6.2 St.Gallen setzt in ausgewählten Wohngebieten ein Gebietsma-nagement im Sinne eines Moderators bzw. einer Moderatorin zur Erreichung und Sicherung von attraktivem Wohnraum ein.</p>
<p>Ziel B Kommunikation und Partizipation zu «Wohnen» för-dern St.Gallen fördert die Kommunikation und den Wissensaustausch zum Thema «Wohnen» und informiert regelmässig darüber. Bei Bedarf und wo sinnvoll bezieht es die Bevöl-kerung in Entwicklungs- und Entscheidungsprozesse zum Thema «Wohnen» mit ein.</p>	<p>Massnahme 6.3 St.Gallen schafft ein Veranstaltungsgefäss zum Thema «Wohnen» für die bedarfsbezogene Information der Bevölkerung. Es ent-wickelt Formate für den Einbezug der Bevölkerung⁴⁰ bei Fragestel-lungen der Wohnraumentwicklung, die sie besonders betreffen (Konnex zu MN 6.1)</p>

³⁹ Grundlage für Leitfaden: Publikation «Wohnumfeldqualitäten», Autoren: Christine Bai, Raimund Kemper, Mirjam Landwehr, Ursina Liembd, Nicola Roggo, HSR Hochschule für Technik Rapperswil – Kompetenzzentrum Wohnumfeld (Hrsg.).

⁴⁰ Vergleiche die Veranstaltung vom 13. November 2018 zu «Neue Wohnformen» durch den Verein OstSinn und den städtischen Quartierbeauftragten.

5 Umsetzung der Strategie

Die Genehmigung der Wohnraumstrategie durch den Stadtrat erfolgte am 22. September 2020. Mit dem Beschluss der Wohnraumstrategie durch den Stadtrat startet die Umsetzung der 27 Massnahmen. Die operativen Aufgaben umfassen vier Themenfelder:

Grundlagenerarbeitung

Die Grundlagenerarbeitung beinhaltet das Führen von Datenbanken der in der Stadt St.Gallen aktiven Wohnbauakteure, die Mitwirkung bei der Anpassung von Richtlinien und Reglementen sowie die Recherche und die Dokumentation aktueller Entwicklungen im Wohnungsmarkt.

Netzwerke, Plattformen und Arbeitsgruppen

Mit der stadtinternen «Arbeitsgruppe Wohnen» wird der Informationsaustausch sichergestellt. Es werden die Inhalte für die künftige Plattform für Wohnbauakteure («Plattform Wohnnetz St.Gallen») definiert und die interne und externe Kommunikation koordiniert. Weitere Aufgaben sind die Mitarbeit in der Erarbeitung der Liegenschaftenstrategie und das Pflegen der Kontakte zu anderen Städten und dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Studien und Dokumentationen

Studien mit Beispielen von vorbildlichen Erneuerungsbauten sollen Wohnbauakteure im Umgang mit sanierungsbedürftigem Wohnungsbau unterstützen. Eine Bestandsaufnahme zum Angebot von «günstigem Wohnraum» soll aufzeigen, wo Verdrängungsmechanismen entstehen könnten und darlegen, wie armutsbetroffene Personen unterstützt und günstiger Wohnraum erhalten werden kann. Die Erstellung eines Katalogs mit innovativen Wohn- und Lebensformen sensibilisiert Bauträger für neue Wohnformen. Eine Studie zur Wohnumfeldqualität wird künftig bei der Prüfung von Sondernutzungsplänen als Grundlage dienen. Weitere Untersuchungen sollen zeigen, wie Einfamilienhausgebiete entwickelt werden können, ohne die charakteristischen Qualitäten einzubüssen, und welche innovativen Formen von Wohneigentum zukunftsfähig sind. Die Grundlagen für die Konzepte zur Stärkung der Quartierkerne bilden die Freiraumstrategie und die Innenentwicklungsstrategie gemeinsam mit der Wohnraumstrategie. Die Stadtplanung ist für die Erarbeitung der Konzepte verantwortlich.

Beratung, Kommunikation und Information

Ein weiteres Themenfeld beinhaltet die Beratung von Bauinteressierten. Dabei bilden die erarbeiteten Dokumentationen und Richtlinien eine hilfreiche Grundlage. Damit auch die Öffentlichkeit über Themen zu «Wohnen und Wohnformen in St.Gallen» informiert ist, finden öffentliche Veranstaltungen statt. Zudem finden Interessierte auf der Internetseite der Stadt Informationen zu «Wohnen und Wohnformen». Der Stadtrat wird periodisch über den aktuellen Stand zur Umsetzung der Wohnraumstrategie informiert.

6 Projektorganisation

Steuerungsausschuss Maria Pappa, Stadträtin, Direktorin Planung und Bau (Vorsitz)
Florian Kessler, Stadtplaner
Yvonne Bischof, Dienststellenleiterin Liegenschaften
Katrin Eberhard, stv. Dienststellenleiterin Hochbauamt
Heidi Gstöhl, Dienststellenleiterin Gesellschaftsfragen
Samuel Zuberbühler, Dienststellenleiter Standortförderung
Simon Netzle, Dienststelle Kommunikation

Aufgaben: Steuerung der Strategieerarbeitung, Vorbereitung der Anträge an den Stadtrat zur Beschlussfassung

Arbeitsgruppe Brigitte Traber, Stadtplanung, Projektleitung
Matthias Loepfe, Stadtplanung, stv. Projektleitung (bis Ende 2019)
Irene Schütz, Stadtplanung, stv. Projektleitung (ab 2020)
Yvonne Bischof, Dienststellenleiterin Liegenschaften
Katrin Eberhard, stv. Dienststellenleiterin Hochbauamt
Ivan Furlan, Dienststellenleiter Amt für Baubewilligungen (ab 2019)
Peter Bischof, Gesellschaftsfragen, Quartierbeauftragter
Isabel Schorer, Dienststellenleiterin Standortförderung (bis 30.11.2018)
Samuel Zuberbühler, Dienststellenleiter Standortförderung (ab 01.2.2019)
Simon Netzle, Dienststelle Kommunikation

Aufgaben: Diskussion der von der Projektgruppe vorbereiteten Fragestellungen, Vorbereitung Unterlagen für Steuerungsausschuss

Projektgruppe Brigitte Traber, Stadtplanung, Projektleitung
Matthias Loepfe, Stadtplanung, stv. Projektleitung (bis Ende 2019)
Irene Schütz, Stadtplanung, stv. Projektleitung (ab 2020)
Simon Netzle, Dienststelle Kommunikation
Michael Emmenegger, Analyse und Management von sozialen Prozessen, Zürich

Aufgaben: konzeptuelle Arbeiten und Strukturierung der Inhalte, Vorbereitung Workshops und Sitzungen von Arbeitsgruppe und Steuerungsausschuss

Die Projektadministration sowie die Organisation und Begleitung der Studien und Befragungen erfolgte durch die Projektleitung.

7 Anhänge

Anhang 1

Erläuterung der neun Nachfragesegmente gemäss FPRE / sotomo, Stand 2018

Segment	Anteil Haushalte Schweiz	Anteil Haushalte St.Gallen	Lebensstil
Ländlich Traditionelle	gut 12 %	6.7 %.	Wohnen meist im Familienverbund, hoher Anteil älterer Personen, Werte wie Ordnung, Familiensinn, Pflichterfüllung und Selbständigkeit, Rollenteilung Geschlechter bürgerlich-traditionell
Moderne Arbeiterinnen und Arbeiter	rund 11%	9.6 %	eher geringes Ausbildungsniveau, Arbeiten in qualifizierten, manuellen Berufen oder im DL- und Industriesektor als unqualifizierte Angestellte, Einkommen eher niedrig, in Familie müssen häufig beide Elternteile arbeiten
Improvisierte Alternative	rund 13 %	18.8 %	Leben vorzugsweise in Gross- und Mittelzentren, Mehrheit wohnt in Einpersonenhaushalten oder Wohngemeinschaften, viele Auszubildende und Studierende, entsprechend (noch) geringe Einkommen
Klassischer Mittelstand	knapp 10 %	5.4 %	Klare Rollenteilung in der Familie: Vater Erwerbsarbeit, Mutter Kinder und Haushalt, zentrale Werte Ordnung, Disziplin, Eigentum, Sparsamkeit und materielle Statussymbole
Aufgeschlossene Mitte	rund 12 %	6.8 %	repräsentiert bezüglich Status wie auch bezüglich Grundorientierung die Mitte der Gesellschaft, orientiert sich an Werten und Normen der Bildungsorientierten Oberschicht
Etablierte Alternative	gut 11 %	9.3 %.	Lebensstil an Selbstverwirklichung orientiert, ausgeprägt ökologisches und soziales Bewusstsein und kulturelles Interesse, materielle Güter (Konsum, Prestigeobjekte) von eher geringem Stellenwert, Alltag und Freizeit sind regionsbezogen, Ferien häufig und weit
Bürgerliche Oberschicht	knapp 7 %	5.3 %.	vor allem Familien, ältere Singles und Paare, traditioneller Lebensstil, zeichnen sich durch hohes Markenbewusstsein aus, luxurorientiertes, prestigeträchtiges Freizeitverhalten, grossräumige Alltags- und Freizeitmobilität
Bildungsorientierte Oberschicht	rund 8 %	8.1 %	sind leistungsorientiert und legen Wert auf Modernität und Kultur, jünger als Bürgerliche Oberschicht, Anteil Familien mit Kindern entsprechend grösser
Urbane Avantgarde	gut 17 %	30.1 %	Leben vorzugsweise in Kernstädten der Gross- und Mittelzentren, Ausbildungsniveau, berufliche Stellung und Einkommen überdurchschnittlich, überdurchschnittlich jung, 60 % Einpersonenhaushalte, Lebensstil stark stadtbezogen, häufig beruflich und privat im Ausland, hohe und flexible Arbeitspensen, intensive Freizeitgestaltung

Anhang 2

Vergleich Thesen – Ergebnisse der Studien, Befragungen und Workshops

Nachfrage / Nutzerinnen- und Nutzergruppen		
Aspekt	These	Ergebnis Studie / Befragung / Workshop
Alter	Die Stadt St.Gallen ist für 20-39-Jährige zu wenig attraktiv. Die Gründe dafür liegen in den beruflichen Perspektiven, dem Ausbildungsangebot und «urbanen Qualitäten», aber auch im Bereich Wohnen.	St.Gallen weist gegenüber anderen städtischen Gebieten vor allem bei den Personen im Alter zwischen 31 und 40 Jahren einen hohen negativen Wanderungssaldo auf. (Siehe sotomo «Wohnstandort St.Gallen im Vergleich»)
Lebensphasen	Die Stadt St.Gallen verliert junge Familien an das Umland, da sie dort das Bedürfnis nach Privatsphäre, grosszügiger Wohnfläche und Grünraum günstiger realisieren können und dieses Bedürfnis höher gewichten als den damit verbundene Mobilitätsaufwand. Massgebend hierfür ist der Zeitpunkt der Einschulung.	In St.Gallen wohnen deutlich weniger Familien als in anderen ostschweizerischen Zentren. Die Neubautätigkeit ist in der Agglomeration deutlich höher als in der Stadt. (Siehe sotomo «Wohnstandort St.Gallen im Vergleich»)
weitere sozio-ökonomische Aspekte	Die Stadt St.Gallen hat ein spezifisches, städtisches Einwohnerinnen- und Einwohnerprofil, dass sich vom Umland (Rest-Kanton) abhebt. Es lässt sich aber auch nicht eins zu eins mit anderen Städten vergleichen.	Die Verteilung der Nachfragesegmente stützt diese These. Der Anteil Haushalte mit individualisiertem Lebensstil ist in der Stadt St.Gallen mit knapp 49 % höher als in den meisten der ostschweizerischen Vergleichsstädte oder im gesamtschweizerischen Durchschnitt mit rund 30 %. (Siehe sotomo «Wohnstandort St.Gallen im Vergleich»)
weitere Nutzergruppen, Wohnen für spezifische Bedürfnisse	Das Wohnungsangebot ist nicht im Speziellen auf die Individualisierung der Lebensstile ausgerichtet und reagiert nur ungenügend auf diese Bedürfnisse. Es fehlt insbesondere an sogenanntem «urbanem Wohnen», das sich durch hohe Zentralität auszeichnet (Nähe zu ÖV, Kultur, Gastro, Services). Entsprechende Nutzergruppen sind z.B. junge Firmengründerinnen und -gründer, Studienabgängerinnen und -abgänger, aber auch Ältere.	Es finden sich keine statistischen Belege für die Ausrichtung des Wohnungsangebots auf die Lebensstile. Erfahrungsgemäss machen grosse Firmen für Immobilienentwicklung für Neubausiedlungen Marktanalysen. Teilnehmende an den Workshops betonten, dass sich auch sogenannte konventionelle Wohnungen für unterschiedliche Lebensstile eignen, unterstützten aber auch die Aussage, dass in St..Gallen sogenannte Leuchtturmprojekte fehlen.
Angebot / Wohnungsbestand		
Aspekt	These	Ergebnis Studie / Befragung / Workshop
Diversität des Wohnungsangebots	Das Wohnungsangebot ist punkto Typologien und Wohnformen relativ homogen. Gewinnorientierte Private, aber auch institutionelle Wohnbauträgerschaften orientieren sich an den Bedürfnissen der «breiten Masse». Es werden zu viele Wohnungen mit durchschnittlicher bis grosser Wohnungsgrösse gebaut (vorwiegend 3.5 bis 4.5 Zi). Es fehlt an (bezahlbaren) Wohnungen für Singles und für Familien mit mehreren Kindern.	Insbesondere die letzte Aussage der These wurde von Pendelnden unterstützt. Der grösste Anteil an Pendelnden, die sich einen Zuzug vorstellen könnten, bildeten die Gruppen der Jungen Einpersonenhaushalte (13 %), der Familienhaushalte mit Minderjährigen (11 %) und der Familienhaushalte ohne Minderjährige (15 %). Ein günstiger Preis liegt im Mittelfeld der Bedürfnisse möglicher Zuziehender, die Lage ist deutlich wichtiger. (Siehe sotomo «Ergebnisse Pendlerbefragung»)

<p>innovativer Wohnungsbau</p>	<p>In St.Gallen gibt es keine Leuchtturmprojekte, der gemeinschaftliche / gemeinnützige Wohnungsbau ist zu wenig etabliert. In St.Gallen gibt es keine Leuchtturmprojekte, da innovative Investoren einen Bogen um den Raum Ostschweiz machen (tiefe Zahlungsbereitschaft Mieterinnen und Mieter bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer; langwierige Bewilligungsprozesse; Image).</p>	<p>Diese These lässt sich nur unzulänglich statistisch untermauern. Aussagen von Teilnehmenden an den Workshops unterstützten aber die Aussage, dass in St..Gallen sogenannte Leuchtturmprojekte fehlen. «Der ständige Wechsel der Lebensumstände weist darauf hin, dass neue Wohnformen nötig werden.» (Zitat aus «Workshop 1») Der Anteil Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Trägerschaften (inkl. Stiftungen etc.) liegt gesamtschweizerisch bei etwa 8 %, der Anteil von Genossenschaftswohnungen bei 5.1 %. St.Gallen liegt bei den Städten, die traditionell einen höheren Genossenschaftsanteil haben, mit etwas über 8 % unter dem Städtedurchschnitt von über 11 %. Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass Genossenschaften Innovationstreiber sind (vor allem Zürich mit Kraftwerk, Kalkbreite, Mehr als Wohnen). Ob innovativ agierende Investorinnen und Investoren die Ostschweiz meiden, konnte im Rahmen der Studien und Befragungen nicht geklärt werden.</p>
<p>preisgünstiges / leistbares Wohnen</p>	<p>Preisgünstiges resp. leistbares Wohnen ist in der Stadt St.Gallen generell kein so dringendes Thema wie in anderen Schweizer Städten. Es ist quantitativ ausreichend vorhanden, teilweise genügt aber die Qualität nicht oder es ist für bestimmte Gruppen nicht zugänglich.</p>	<p>Die vergleichsweise hohe Leerwohnungsziffer unterstützt diese These ebenso wie der Vergleich der Miet- und Kaufpreise, die sich in St.Gallen im Vergleich zu den ostschweizerischen Vergleichsgemeinden wie auch den schweizweiten Vergleichsstädten auf eher tieferem Niveau bewegen. (Siehe sotomo «Wohnstandort St.Gallen im Vergleich»)</p>
<p>Einfamilienhäuser</p>	<p>Es gibt in der Stadt St.Gallen keinen Mangel an EFH. Aufgrund demographischer Veränderungen werden in den nächsten Jahren ausreichend EFH auf den Markt kommen; wegen eines zu erwartenden Angebotsüberschusses auch zu angemessenen Preisen. Zurzeit besteht aber das Problem, dass EFH aufgrund von Fehlanreizen zu grossen Teilen unternutzt respektive nicht nachfragegerecht genutzt sind (abgezahlte Hypotheken, tiefe Zinsen, Markt nicht dynamisiert).</p>	<p>Statistisch zeigt sich, dass St.Gallen von der Schweizer Vergleichsstädten mit 31 % an dritter Stelle liegt, nur Thun mit 46 % und Winterthur mit 52 % verfügen über mehr EFH. Luzern weist mit 23 % am wenigsten EFH auf. Die übrigen Aussagen der These lassen sich statistisch nicht untermauern, da es sich um einen Blick in eine mögliche Zukunft handelt. Wenn keine Notlage besteht, ist das Verlassen des eigenen EFH für langjährige Besitzende in der heutigen Hypothekarsituation und mit den aktuellen Kosten für neues Wohneigentum wenig attraktiv. Der Verkauf von EFH in der Stadt St.Gallen wickelt sich vorwiegend über die grossen Immobilienhandelsfirmen ab (HEV, Hugo Steiner etc.). Die EFH werden meistens nicht frei ausgeschrieben⁴¹. EFH sind auch in Zukunft begehrt, sodass nicht mit einem Sinken, sondern mit einem moderaten Anstieg der Preise zu rechnen ist.</p>
<p>Bauperioden (Alt- und Neubau)</p>	<p>Es gibt eine Schere zwischen Alt- und Neubau punkto Angebotsmenge, Ausbaustandard und Preis.</p>	<p>Die Neubautätigkeit ist in St.Gallen im Vergleich mit den Schweizer Vergleichsstädten tatsächlich eher tief.</p>

⁴¹ Auskunft von Yvonne Bischof, Dienststellenleiterin Liegenschaften Stadt St.Gallen.

		<p>(Siehe sotomo «Wohnstandort St.Gallen im Vergleich»)</p> <p>Die Kostenschere zwischen Wohnungen im Neubau und Altbau wird von Fachpersonen⁴² als klein und die Standardunterschiede werden als relativ hoch beurteilt. Dies führt dazu, dass Neubauwohnungen (Miete und Eigentum) schnell vom Markt absorbiert werden. Es findet also eine Umlagerung statt, sodass sich längere Leerstände vor allem bei älteren Mietwohnungen⁴³ (Dauer Insertionstage gegenüber 2018/2019 aber tendenziell sinkend) oder bei sehr teuren Eigentumsobjekten zeigen.</p>
Raum / Umgebung und Quartier		
Aspekt	These	Ergebnis Studie / Befragung / Workshop
quartierbezogene Qualitäten («Umgebungsqualitäten»)	<p>Die Stadt St.Gallen ist punkto quartierbezogene Qualitäten tendenziell gut aufgestellt, sollte diese aber pflegen und weiterentwickeln, um das Potential auszuschöpfen. Es bestehen jedoch auch stark belastete Lagen (vgl. Stadtachsen).</p> <p>Die Stadt St.Gallen bietet aufgrund vielfältiger Quartiere Wohnraum für sehr unterschiedliche Zielgruppen, nutzt aber die ortsspezifischen Potentiale / Profile nicht konsequent genug. Dort gilt es, die Profile auf Quartierebene zu schärfen (nicht überall alles).</p>	<p>Die Beliebtheit der Quartiere ist unterschiedlich, St.Georgen und Rotmonten schwingen oben aus, Winkeln und Bruggen scheinen auf mögliche Zuziehende wenig Anziehungskraft auszuüben. (Siehe sotomo «Pendlerbefragung»)</p> <p>Wegziehende beurteilten die Quartiere je nach vorhandenem Versorgungsangebot (Schule, Einkauf, Kultur etc.) unterschiedlich. Generell wird vor allem die mangelnde Familienfreundlichkeit eher negativ angemerkt. (Siehe Statistik Zürich «Zu- und Wegzugsbefragung»)</p> <p>Die Beurteilung der Quartiere in den Quartierprofilen fällt hingegen aus Sicht externer Fachpersonen eher positiv aus, die Quartiere weisen je ihr eigenes Profil auf, welches es zu schärfen und zu stärken gilt. (Siehe KEEAS «Quartierprofile»)</p>
Segregation	<p>Die historisch gewachsene Segregation wird sich in der Zukunft durch sich selbst verstärkende Prozesse auf dem Wohnungsmarkt akzentuieren.</p> <p>Zielgruppen mit wenig Einkommen sind auf günstigen Wohnraum im Bestand angewiesen. Auf der anderen Seite wachsen die Ansprüche an die Ausbaustandards, insbesondere bei den zahlungskräftigeren Bewohnerinnen und Bewohnern. Zwischen diesen Nutzergruppen besteht ein Zielkonflikt.</p>	<p>Ob sich die Segregation verstärkt, kann im Rahmen der Wohnraumstrategie nicht geklärt werden, sondern wird sich in Zukunft zeigen. Die zu den einzelnen Quartieren erarbeiteten Quartieradare zeigen jedoch auf, dass sich Faktoren wie die Wohnfläche pro Person und das Einkommensniveau in einzelnen Quartieren stark voneinander unterscheiden. (Siehe sotomo / KEEAS «Quartierprofile St.Gallen»)</p>
Chancen und Herausforderung Innenentwicklung, Transformationsgebiete	<p>Die Verdichtung im Bestand birgt Chancen für Wohnungsbau, jedoch auch Herausforderungen und Risiken (Preissprünge durch Ersatzneubau oder umfassende Sanierungen; Verdrängungsprozesse; Verlust von Freiräumen).</p>	<p>Die sich ebenfalls in Erarbeitung befindende Innenentwicklungsstrategie wird die Chancen und Herausforderung der Verdichtung im Bestand aufzeigen.</p>

⁴² Auskunft von Yvonne Bischof, Dienststellenleiterin Liegenschaften Stadt St.Gallen.

⁴³ Insertionstage: siehe homepage SVIT: <https://www.svit.ch/de/owi>

Governance / Zusammenarbeit mit den Akteurinnen und Akteuren		
Aspekt	These	Ergebnis Studie / Befragung / Workshop
stadtinterne Zusammenarbeit	Für eine kohärente und effektive Wohnbaupolitik braucht es stadintern laufende Absprachen und «schlankere» Prozesse.	Diese These wurde in den Diskussionen der Workshops unterstützt.
Instrumente	Bei der Steuerung des Wohnraumangebots stösst die Stadtverwaltung an die Grenzen desjenigen, was ihr von den Kompetenzen her zusteht. Aus diesem Grund ist die Umsetzung der Wohnraumstrategie gerade auch von kommunikativen Instrumenten und neuen Anreizen abhängig.	Diese These wurde in den Diskussionen der Workshops ebenfalls unterstützt. Wichtig ist dabei der Austausch mit allen am Wohnungsmarkt beteiligten Akteurinnen und Akteuren. Wie weit sich Anreize ausser mit einem Angebot von beratender Unterstützung setzen lassen, kann im Rahmen der Wohnraumstrategie nicht geklärt werden.
Zusammenarbeit mit externen Akteuren	Die Zusammenarbeit mit privaten, institutionellen und gemeinnützigen Wohnbauträgern muss intensiver, transparenter und kundenorientierter gestaltet werden, damit die Wohnraumstrategie Wirkung entfalten kann.	Diese These wurde in den Diskussionen der Workshops unterstützt.
Öffentlicher Diskurs	Die Stadtverwaltung kann von einem lebendigen öffentlichen Diskurs profitieren, da sie so besser über die sich ändernden Bedürfnisse Bescheid weiss. Zudem können die Qualitäten des Wohnstandorts so besser nach aussen getragen werden (fehlende Aussenwahrnehmung, Marketing).	Diese These wurde in den Diskussionen der Workshops unterstützt.