

**Zeitschrift:** Gallus-Stadt : Jahrbuch der Stadt St. Gallen  
**Band:** - (1985)

**Artikel:** Wohnungsbau und Stadtentwicklung  
**Autor:** Schumacher, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-948523>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 27.04.2025

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

---

# Wohnungsbau und Stadtentwicklung

Fragen zur Wohnbauförderung, zur Wohnqualität, zur Wohnverdrängung und zum Wohnschutz sind heute aktuelle Diskussionsthemen des politischen Geschehens in der Stadt St.Gallen. Die Fakten zu diesem Problembereich erscheinen auf den ersten Blick widersprüchlich, aber auch bedenklich. Einerseits gilt es zu beachten, dass die städtische Wohnbevölkerung in St.Gallen stetig abnimmt. Lebten zu Beginn der 70er Jahre rund 80 000 Personen innerhalb der Stadtgrenzen, werden heute noch knapp über 70 000 Einwohner mit steuerrechtlichem Wohnsitz gezählt.

Dieser hohe Bevölkerungsrückgang, der vielfach mit dem Schlagwort «Stadtflucht» pauschalierend erklärt wird, hat – nebst anderen negativen Auswirkungen wie dem steigenden Pendlerverkehr – beträchtliche Ausfälle an städtischen Steuereinnahmen zur Folge. Ähnliche Entwicklungen in den meisten schweizerischen Mittel- und Grossstädten zeigen auf diese ernst zu nehmende Problematik der Suburbanisierung des Stadtumlandes und der damit verbundenen Gefahr eines Bedeutungsverlustes unserer gewachsenen Stadtstrukturen hin.

Andererseits kann man feststellen, dass der Wohnungsbau in unserer Stadt seit Jahrzehnten beachtlich zugenommen hat.

## *Entwicklung des Einwohner- und Wohnungsbestandes*

---

Jahr	Einwohner	Wohnungen
1950	68 011	19 787
1960	76 279	23 551
1970	80 852	28 544
1980	71 671	33 640
1983	70 625	34 559

---

Bei heute nahezu gleich vielen Einwohnern wie 1950 stieg der Wohnungsbestand um 75%. Betrachtet man die Bautätigkeit der letzten Jahre, zeigt sich, dass die höchsten Zuwachsraten anfangs der 70er Jahre erreicht wurden. Dem Rekordzuwachs von über 1100 Wohnungen im Jahre 1973 folgten konjunkturbedingte Einbrüche. Ab 1980 hat sich die Lage mit rund 300 Wohnungszugängen pro Jahr wieder stabilisiert.

Die über einen langen Zeitraum beachtlich hohe Wohnungsproduktion fand – mit Ausnahme der Rezessionsjahre – durchwegs eine entsprechende Nachfrage, ohne dass sich der Leerwohnungsbestand erhöhte. Diese Tatsache zeigt, dass die «Stadtflucht» mindestens in einem wesentlichen Teil nicht dem Willen der Leute entspricht. Vielmehr muss der Schluss gezogen werden, dass die Stadt als Wohnstandort immer noch attraktiv erscheint, die Wohnbautätigkeit jedoch, gemessen an der Nachfrage, zu gering ausfiel, um die wachsenden Bedürfnisse der Stadtbewohner zu decken.

#### *Steigender Wohnraumverbrauch*

Eine der auffälligsten Entwicklungen im Wohnungssektor ist, sowohl in St.Gallen als auch in der ganzen Schweiz, die stetige Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner. Damit wird auch die auf den ersten Blick widersprüchliche Tatsache erklärt, dass die Anzahl der Einwohner zwar abnimmt, die Wohnungszahl aber nach wie vor zunimmt.

Während 1950 noch durchschnittlich 3,3 Personen in einer Wohnung lebten, waren es 1983 bereits weniger als 2,2 Personen. Ein Vergleich zeigt, dass die Wohnungen in den Ausengemeinden stärker ausgelastet sind, dort also mehr Personen pro Wohnung leben als in der Stadt. Dieser Unterschied weist darauf hin, dass in den umliegenden Gemeinden verhältnismässig mehr Familien mit Kindern wohnen, eine Bevölkerungsgruppe, die üblicherweise «dichter» zusammenwohnt als andere.

Die steigende Wohnflächennachfrage ist vor allem durch den bislang wachsenden Wohlstand bedingt. Der Trend zur

Kleinfamilie hält an; Jugendliche und junge Erwachsene ziehen früher von zu Hause in die eigene Wohnung; Rentner leben länger in der eigenen Wohnung; der Anteil Geschiedener und getrennt lebender Personen nimmt weiter zu. Diese gesellschaftlichen Veränderungen haben zur Folge, dass immer weniger Personen in einer Wohnung wohnen und die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen weiter ansteigt.

### «Alte» Wohnqualitäten erhalten

Entscheidend für die Förderung des städtischen Wohnens ist also ein nachfragedeckendes Wohnungsangebot. Dabei gilt es zu beachten, dass die *qualitativen* Anforderungen an die Wohnung und an das Wohnumfeld eine wichtige Rolle spielen. Untersuchungen in der Region St. Gallen zeigen, dass ein Drittel aller Zuzüge und Wegzüge ihren Grund in den Wohnverhältnissen haben. Für die Wohnqualität sind die Wohnung selbst – Grundriss, Ausstattung, Isolation usw. – und das Wohnumfeld, also die Umgebung, massgebend. Zunehmende Beachtung bei der Wohnungswahl finden dabei Standortqualitäten wie geringe Verkehrsgefährdung, ruhige Lage, Grünraum, Parkierungsmöglichkeiten und gute Versorgung. Solchen Wunschlisten an das Wohnumfeld kann im städtischen Siedlungsgebiet nicht überall vollumfänglich entsprochen werden. Besonders im innerstädtischen Bereich, wo auf engem Raum eine Vielzahl von Nutzungsansprüchen besteht, sind diese Anforderungen nicht immer realisierbar. Dafür stehen andere Lebensqualitäten einer Stadt im Vordergrund: Die engmaschige innerstädtische Infrastruktur bietet ein hohes Mass an Versorgungs- und Kulturangeboten «vor der Haustüre». Gewachsene Quartiere mit vertrauten Strukturen lassen Nachbarschaftsbeziehungen entstehen, die in Neubausiedlungen «auf der grünen Wiese» oft vermisst werden.

Flächendeckende Verkehrsberuhigungsmassnahmen, Quartiererneuerungen, Grünraumplanungen usw. erhöhen den Wohnwert städtischer Gebiete. Durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossene Neubauquartiere bieten die Nähe zu Na-

tur- und Erholungsräumen und trotzdem eine autounabhängige Verbindung zum Stadtzentrum – *diese Standortvorteile gilt es zu nutzen.*

Daneben kommt der Pflege des grossen Altwohnungsbestandes in den gewachsenen Stadtquartieren eine wichtige Bedeutung zu. Ohne konstante und genügende Sanierung dieser Wohnbauten wäre der Wohnungsbestand nicht zu erhalten. Allerdings gilt es, durch Modernisierungsmassnahmen die Wohnattraktivität von Altbaugebieten langfristig zu sichern.

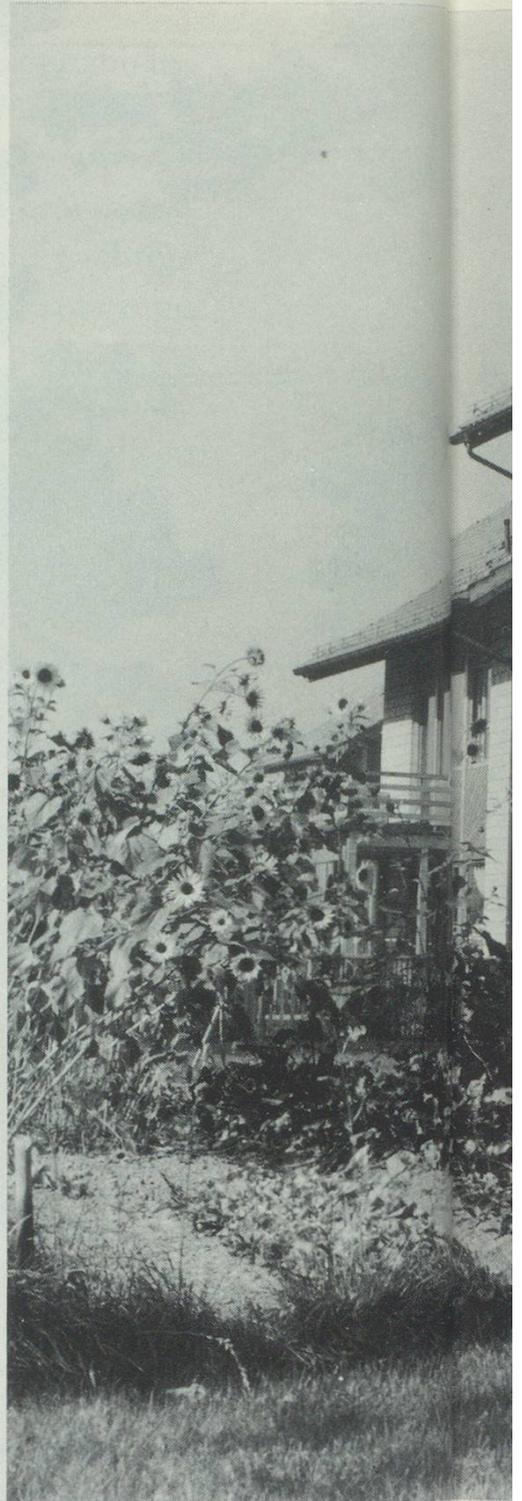
### *Wohnungsneubauten auf knappen Siedlungsflächen*

Das Angebot an genügend guten Wohnungen scheint folglich unter den heutigen Gegebenheiten entscheidend für die Stadtentwicklung geworden zu sein. Dabei darf nicht übersehen werden, dass ein grundsätzlicher Konflikt zwischen der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und dem Raumplanungsziel eines sparsamen Landschaftsverbrauchs besteht. Die Lösung der Probleme Landschaftsverbrauch und Zersiedelung darf jedoch nicht in der Negierung des vorhandenen Bedürfnisses nach mehr Wohnraum liegen. Das Dilemma sollte also nicht durch die Einschränkung des Wohnungsbaus gelöst werden, sondern der Wohnungsbau sollte im notwendigen Umfang auf möglichst knappen Siedlungsflächen stattfinden. Wohnungsbau auf knappen Siedlungsflächen macht verdichtete, flächensparende Bauweisen erforderlich, aber auch eine Überprüfung der Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnungsangebots in den bereits bebauten Quartieren.

Auf diesen Gebieten sind in St. Gallen in der letzten Zeit wesentliche Anstrengungen unternommen worden. Verschiedene grössere Siedlungsprojekte mit je 60 bis 300 Wohnungen werden zurzeit ausgeführt, sind bewilligt oder im Planungsstand. Diese neuen Siedlungen entstehen am Rande be-

*Rechts:* Sanierte Wohnhäuser an der Greithstrasse im Bereich des geschützten Ortsbildes von St. Fiden bieten zentrumsnahen, ruhigen Wohnkomfort.



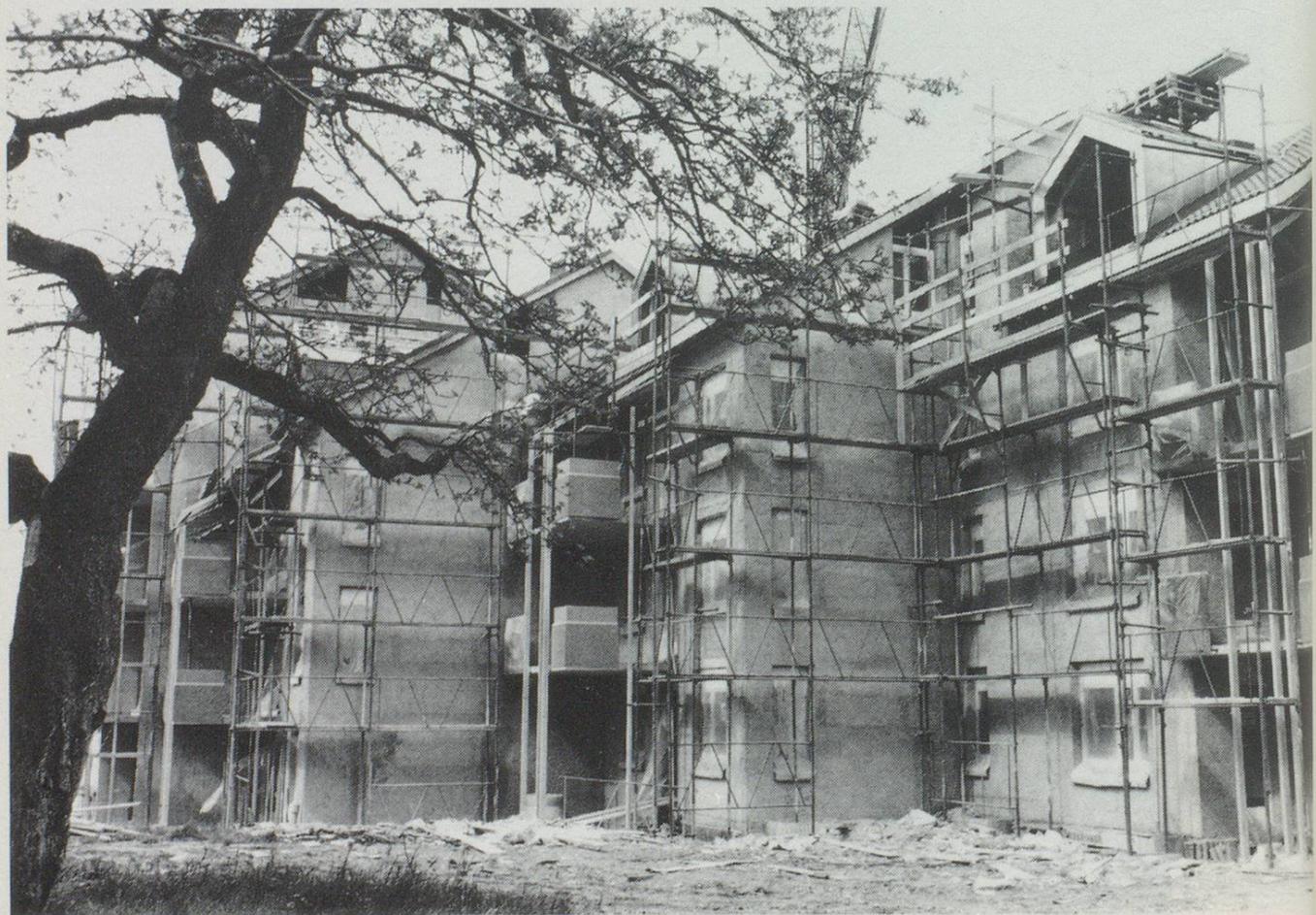
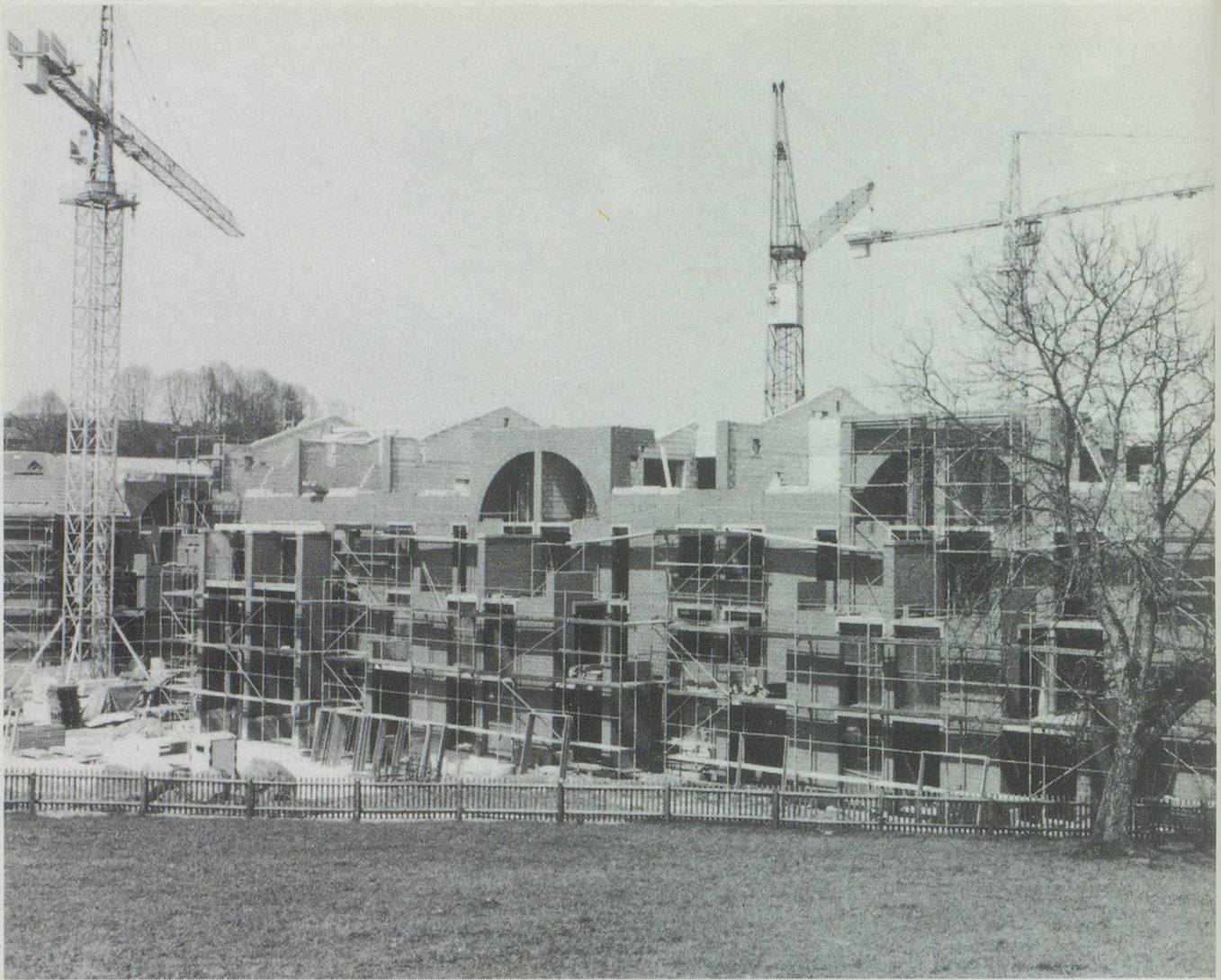




Die Reihenhaussiedlung Guggeien als Massanzug für 14 Familien, die miteinander leben wollen, ohne ihre Individualität zu verlieren.

*Links oben:* Überbauung Bernhardswies: Ein Konzept für verschiedene Bauträger. Dreigeschossige Backsteinbauten gruppieren sich um eine zentrale, verkehrsfreie «Wohnstrasse».

*Links unten:* Genossenschaftssiedlung Goldbrunnen, wo im Innenhof der Blockrandbebauung wie vor 70 Jahren Kinder spielen und Salat wächst.



stehender Quartiere und verteilen sich vor allem auf die Gebiete Zil/Krontal im Osten und Bruggen im Westen. Mit den zurzeit im Bau befindlichen grösseren Siedlungen Engelwies, Russen und Wolfganghof liegt der Schwerpunkt der Wohnbautätigkeit östlich und westlich der Sitter. Diese Projekte und andere kleinere Wohnüberbauungen in verschiedenen Stadtgebieten zeichnen sich durch eine differenzierte Nutzung und Gestaltung der Bauten, wohnliche Verkehrs- und Freiräume und eine Höhe von höchstens vier Geschossen aus. Sie zeigen Lösungen, wie mit sparsamem Bodenverbrauch unsere beschränkten Baulandreserven geschont werden und städtische Wohnqualität ermöglicht wird.

Besondere Beachtung verdienen aber auch jene Projekte, wo in Form verdichteter, niedriger Reihenhausbebauungen Qualitäten des Einfamilienhauses erreicht werden. Kleinsiedlungen wie im Guggeien dokumentieren, wie mit geringerem Baulandbedarf trotzdem wesentliche Vorzüge des individuellen Eigenheims erreicht werden können.

*Fritz Schumacher, Stadtplaner*

*Links oben:* 1. Etappe der Überbauung Wolfganghof im Haggen.

*Links unten:* 1. Etappe der Überbauung Engelwies in Bruggen.