

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 37 (1962)
Heft: 10

Artikel: Die Siedlung "Hinterberg" St. Gallen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103406>

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

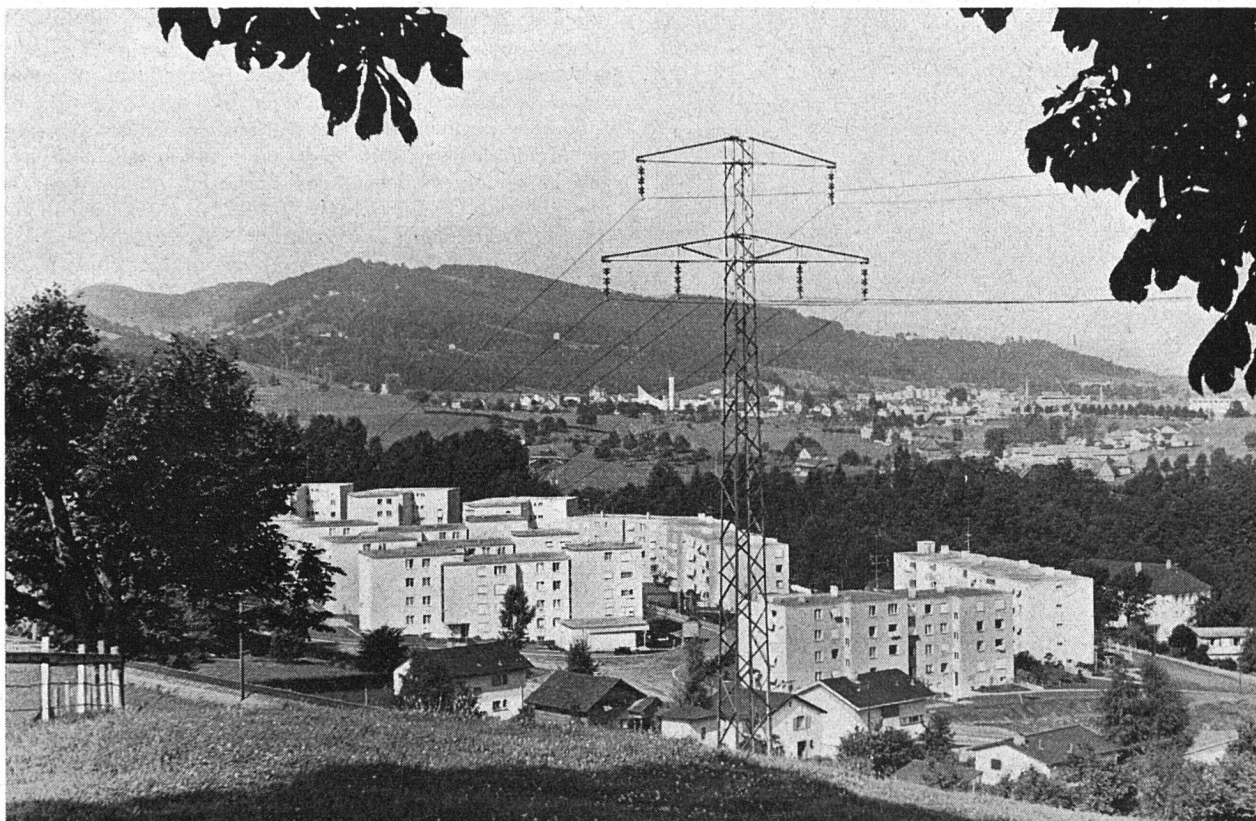
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

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: 06.05.2025

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



Die Siedlung «Hinterberg» St. Gallen

Im Jahre 1959 beantragte der Stadtrat der Stadt St. Gallen dem Gemeinderat, das Areal «Hinterberg» zu erschließen und den Überbauungsplan gutzuheißen, der die Erstellung von mehrgeschossigen Wohnblöcken in «städtischer» Bauart vorsah. Bereits als dieser Überbauungsplan ausgearbeitet wurde, konnte eine Reihe von Baugenossenschaften gewonnen werden, die sich für die Erstellung von Wohnungen im sozialen und im gemeinnützigen Wohnungsbau auf diesem städtischen Areal interessierten. Der «Hinterberg» befindet sich im Kreise St. Gallen-West. Jedermann kennt die vielen Brücken und Viadukte, die hier über die tiefe Schlucht des Flusses Sitter führen. (Diese Brücken waren auf den alten Fünfrappenmarken abgebildet.) Kommt man mit der Bahn oder mit dem Auto von Winterthur her, so fährt man über einen dieser Viadukte. Rechts nach der Überquerung der Sitterschlucht befindet sich eine sonnige Wiesenkupe, die bisher landwirtschaftlich genutzt war – der «Hinterberg». Bis dahin waren lediglich einzelne Einfamilienhäuser in diesem Landwirtschaftsgebiet zu finden, und es wurde denn auch sofort von den alteingesessenen Anwohnern Rekurs gegen die Überbauung des «Hinterbergs» mit viergeschossigen Wohnblöcken eingereicht. Man hätte lieber Einfamilienhäuser gesehen – wenn schon eine Erschließung für Wohnbauzwecke in Frage kam.

Der Stadt St. Gallen geht es aber wie anderen Städten: Wohnbauland ist rar, und es mußte unbedingt im Kampf gegen die Wohnungsnot einmal ein größerer Schritt getan werden. Das Überbauungsprojekt kam zustande, und innert kurzer Zeit war das Land an die verschiedenen Baugenossen-

schaften verkauft. Für Abnehmer brauchte man nicht zu sorgen. Als die Baugenossenschaften die Interessenten zu Orientierungsversammlungen aufriefen, wurden sie von Wohnungssuchenden bestürmt. Eine erste kalte Dusche für Interessenten ohne Ersparnis gab es, als mitgeteilt wurde, daß bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften Anteile von der ungefähren Höhe eines Jahreszinses zu übernehmen waren. Wer mit der Beschaffung dieser beispielsweise 2000 Franken Schwierigkeiten hatte, der konnte sich allerdings an die Kantonalbank wenden, die für solche Fälle bereit ist, die nötigen persönlichen Darlehen ohne Bürgschaft zu gewähren.

Bald verwandelte sich der früher so stille «Hinterberg» in einen Großbauplatz, auf dem es allerdings nicht immer nach Wunsch zuging. Etliche künftige Mieter kamen in große Schwierigkeiten, als die Einzugstermine wieder und wieder verschoben werden mußten. Die Zeitpläne der Unternehmer gerieten zeitweise außer Rand und Band, und als die Mieter dann eingezogen waren, dauerte es noch mehr als ein Jahr, bis das «ewige Geläuf» der Handwerker mehr oder weniger zur Ruhe kam. Nun aber ist die Siedlung «fast fertig», und der Ärger ist heruntergeschluckt – Zeit, sich über das gelungene Werk zu freuen.

Es wurden folgende Wohnungen erstellt:

	Sozialer Wohnungsbau	Allgemeiner Wohnungsbau
Genossenschaft «Eisenhammer» (Handwerker-genossenschaft)	24	56
Baugenossenschaft «Graphia»	24	16
Bau- und Wohn- genossenschaft «BAWO»		48
Pensionskasse des Kantons Schaffhausen		42
Freisinnige Baugenossenschaft		24
Total	48	186



Die Mietzinse in diesen Wohnungen sind relativ günstig. So kostet bei der BAWO eine Dreizimmerwohnung 147 bis 160 Franken im Monat, eine Viereinhalbzimmerwohnung mit Heizungsanteil und geheizter Garage 260 Franken, eine Fünfeinhalbzimmerwohnung 207 bis 230 Franken im Monat. Die von den Genossenschaften «Eisenhammer» und «Graphia» erstellten Sozialwohnungen sind durch die sogenannte «Bundesaktion» verbilligt.

Die Grundrisse der Wohnungen sind zum Teil recht originell. So finden wir bei der «BAWO» und bei der «Graphia» die anderthalb Zimmer großen Wohnstuben, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Hier konnte ein günstiger Grundriß dadurch gewonnen werden, daß WC und Badezimmer keine Fenster haben und durch eine Kamin-entlüftung ventiliert werden. Das System hat sich sehr gut bewährt, und wenn man einmal vergißt, die Lüftungsklappe zu schließen, kann man es erleben, daß einem die «Türe aus der Hand geschlezt wird». Etwas skeptisch sind verschiedene Mieter vorläufig noch gegenüber der Decken-Strahlungsheizung. Nicht, weil das System sich nicht bewährt hätte, sondern weil es offenbar «Jahre» braucht, bis die Verteilventile so einreguliert sind, daß alle Wohnungen gleichmäßig beheizt sind. Vorläufig klagen einige Mieter noch über zu niedrige Temperaturen, während gleichzeitig andere behaupten, es sei zu warm. Der Verfasser dieses Berichtes hat sich jedenfalls im vergangenen Winter tagelang mit einem elektrischen Öfelchen behelfen müssen.

Zwei Dinge fallen einem im «Hinterberg» sofort auf: Es wimmelt von Kindern (und nachträglich mußte schleunigst ein Doppelkindergarten erstellt werden; ein Schulhaus ist in der Nähe in Projektierung) – es wimmelt aber auch von Autos und Motorrädern. Der «Hinterberg» ist etwas abgelegen – ins Stadtzentrum hat man unter Benützung der Bahn oder des Trolleybusses eine halbe Stunde. Für die Kinder ist die Siedlung «ideal». Zwischen den Wohnblöcken wurde überall von den Genossenschaften auf eigene Kosten für

Rasen und Spielplätze mit Sandkästen gesorgt, abseits vom Verkehr, und die Stadt hat soeben daran, den im Überbauungsplan vorgesehenen öffentlichen Kinderspielplatz auszubauen.

Soziologisch interessant und ein Zeichen der Zeit sind aber die Motorfahrzeuge. Die Stadt hat – fast hat man sie ausgelacht – vorgeschrieben, daß genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagen gebaut werden müssen. Die Garagen waren sofort ausverkauft, die Abstellplätze sind Tag und Nacht voll belegt, und trotzdem ist die ganze Nacht hindurch die Erschließungsstraße manchmal fast «lückenlos» überstellt mit Fahrzeugen von Freiluftgaragisten. Immerhin – jeglicher Durchgangsverkehr fehlt, und die vielen kleinen Kinder kann man ohne Sorgen ins Freie lassen.

Große Diskussionen gab es über die architektonische Gestaltung der Wohnblöcke. Man sprach von «Festungen»; und vom «BAWO»-Präsidenten wird behauptet, er sei verschiedentlich angesprochen worden, wo er denn seinen Stahlhelm habe – als Festungskommandant könne er doch nicht ohne Helm herumlaufen. Die Bewohner des «Hinterbergs» aber freuen sich über ihre Siedlung. Einig ist man sich: Man hätte es noch besser machen können – zwei, drei Hochhäuser hätten nichts geschadet. Von den Sitterbrücken aus gesehen macht die Siedlung – bis der Baumbestand etwas entwickelt ist – einen etwas ungewohnten Eindruck. Böse Zungen sprechen von «Staumauer». Aber das gibt sich. Und wenn man einen «Hinterbergler» fragt, so wird er sagen: «Mir gefällt's, laß die 'Experten' reden.»

Die Bauten sind der Spekulation entzogen. Die Abgabe im Baurecht wurde zwar abgelehnt und auch von den Baugenossenschaften nicht gewünscht. Aber die Stadt hatte ja die Möglichkeit, im Verkaufsvertrag die nötigen Bedingungen zu stellen. Interessant sind vielleicht für unsere Leser folgende Bestimmungen:

«Der politischen Gemeinde St. Gallen steht ein im Grundbuch vorzumerkendes Rückkaufsrecht für die Dauer von zwei Jahren zu, für den Fall, daß der Käufer nicht innert dieser Frist das Grundstück für eigene Zwecke gemäß dem von der Baupolizeisektion genehmigten Projekt überbaut, und zwar zum gleichen Preis, zu dem die Stadt das Grundstück verkauft hat.»

*

«Falls der Käufer das Kaufsobjekt spekulativ veräußert, hat er der Politischen Gemeinde eine Konventionalstrafe in der Höhe des die Anlagekosten übersteigenden Erlöses, sofern dieser sich ermitteln läßt, oder von 10 Prozent der letzten amtlichen Verkehrswertschätzung zu entrichten. Diese Verpflichtung gilt während 20 Jahren.» (Diese Bestimmung



finden wir in den Verträgen mit der Pensionskasse des Kantons Schaffhausen und der Freisinnigen Baugenossenschaft, ferner in den Verträgen, die mit einigen Privaten über den Verkauf von Land für den Bau von Einfamilienhäusern am Rande der Siedlung abgeschlossen wurden.)

*

«Die auf dem Kaufobjekt zu erstellenden Wohnbauten sollen dauernd der Spekulation entzogen bleiben. Zu diesem Zweck räumt die Käuferin der Politischen Gemeinde Sankt Gallen ein zeitlich unbeschränktes, für zehn Jahre im Grundbuch vorzumerkendes Vorkaufsrecht zum Preise und zu den Bedingungen, wie das Grundstück an einen Dritten verkauft wird, ein.» (Im Vertrag mit denjenigen Genossenschaften, die Wohnungen im Rahmen der «Bundesaktion» erstellten.)

*

«Die Wohnungen in den zu erstellenden Bauten sollen preislich günstig sein und eine Entlastung des Wohnungsmarktes bewirken. Die Käuferin ist deshalb pflichtig, die Mietzinse knapp zu kalkulieren und jede luxuriöse und unnötige Ausstattung der Wohnungen zu unterlassen. Die Käuferin verpflichtet sich, Familien mit mehreren Kindern den Vorzug zu geben.» (Vertrag mit den gemeinnützigen Baugenossenschaften.)

*

«Die Weiterveräußerung des Kaufobjektes bedarf, ausgenommen des Falls der Zwangsvertretung, der Genehmigung durch den Stadtrat St. Gallen. Die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen, zum Beispiel wegen mangelnder Kreditwürdigkeit oder ausländischer Staatszugehörigkeit des

Erwerbers oder bei Gefahr der Vereitelung der sozialen Zweckbestimmung der Wohnungen, verweigert werden.»

*

«Die Käuferin verpflichtet sich, nach Möglichkeit Gas-herde einzubauen.»

*

«Die Käuferin hat für die auf dem Kaufobjekt zu erstellenden Bauten eine Gemeinschaftsantennenanlage zu erstellen und ihren Mietern die Erstellung von einzelnen Außenantennen zu untersagen.» (Auch im Vertrag für die Wohnungen im sozialen Wohnungsbau.)

*

Und so weiter. Man sieht also, daß die Gemeinden auch ohne Baurechtsverträge die Möglichkeit haben, die Wohnungen der Spekulation zu entziehen und auf die Bauweise so Einfluß zu nehmen, daß eine von verschiedenen Bauherren erstellte Siedlung einen einheitlichen Eindruck macht. Gewisse Bestimmungen hätte man allerdings noch etwas eindeutiger formulieren können. Aber für die Genehmigung der Verträge war eben der Gemeinderat zuständig, so daß die endgültige Formulierung das Resultat einer politischen Ausmarchung war – besonders bei den zaghafte Bedingungen, die man den Einfamilienhauserstellern «aufbrummte». Diese privaten Bauherren wären zwar, da es sich um Leute handelte, die keineswegs an eine Weiterveräußerung ihres Heimes dachten, mit schärferen Formulierungen einverstanden gewesen. Aber Politik ist Politik, und in St. Gallen darf man beispielsweise das Wort «kommunaler Wohnungsbau» gar nicht in den Mund nehmen, ohne daß der Teufel der «kalten Enteignung» an die Wand gemalt wird.

Ein «Hinterbergler»



HB-Exklusivität

BROADLOOM Teppichböden WINDSOR

eine Frisé-Moquette-Qualität aus reiner Schurwolle, sehr eng geschlagen, Florhöhe 7½ mm, über 2000 g per Quadratmeter, Rücken mit Latex behandelt, rutsch- und schnittsicher, schalldämmend, beste Strapazier-Qualität, für repräsentative Räume. Nicht heikel, gediegene, volle Wirkung. Farben: Anthrazit, Mittelgrün, Hellgrün, Mittelbeige, Englisch-Rot

70 cm breit per Laufmeter Fr. 34.80

Auf Ihr Maß
geschnitten
per Quadratmeter
Eine Preis-
sensation

54⁸⁰

Wir garantieren für ein überdurchschnittlich strapazierbares, erstklassiges Spezialprodukt

- **Sofortige Lieferung,**
alle Farben am Lager
- **Nahtlose** Auslegeböden auf
Ihr Maß oder nach Schablone
- **Ungewohnt niedriger Preis** für
erstklassiges Qualitätsprodukt

Bodenbeläge und Teppiche

Basel Zürich Bern Lugano

HETTINGER