

# Für Studierende umgebaut

Autor(en): **Hug, Ralph**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 11: **Selbst ist der Mann und der Heimwerker**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106793>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# FÜR STUDIERENDE UMGEBAUT

*Dank genossenschaftlicher Initiative wurde in St. Gallen ein leerstehendes Wohnhaus in ein modernes Studentenwohnheim verwandelt. Das freut nicht nur die Universität, sondern auch die Stadt. Sie hat ein weiteres Vorzeigobjekt für den politisch umstrittenen 12-Millionen-Kredit.*

**RALPH HUG**



FOTOS: ZIG

Neue Student/innenbude unterm Dach: Die einfache, kostengünstige Renovation hat Mehrwert geschaffen.

Auch in St. Gallen gibt es noch innerstädtische Oasen. Unweit der Tonhalle tun sich idyllische Nischen mit unerwartet viel Grün auf. Dort, an der Blumenaustrasse, fristete inmitten von eher feudalen Jugendstilbauten ein unscheinbares, dreistöckiges Haus ein langjähriges Mauerblümchendasein. Die um die Jahrhundertwende erstellte Liegenschaft kam vor Jahren in den Besitz der Stadt, die aber nichts Rechtes damit anzufangen wusste.

Während die beiden oberen Stockwerke leer standen, waren die beiden unteren Etagen an einen Verein italienischer Emigranten sowie an den Heimatschutz St. Gallen–Appenzell vermietet, der dort in bescheidensten Verhältnissen seine Geschäftsstelle führte. Die Zukunft der Liegenschaft sollte im Jahr 1994 beginnen, als die Wohnbaugenossenschaft Bavariabach gegründet wurde.

Die vom Landesring-Politiker Reto Antenen präsidierte Genossenschaft hatte bereits einen Neubau realisiert sowie ein weiteres Wohnhaus im Linsebühlquartier sanft renoviert. Antenen, der auch die hiesige Locacasa-Stiftung präsidiert, hatte Kontakt mit dem Wohnungsdienst der Universität St. Gallen. Der Dienst kümmert sich um Zimmer für Studentinnen und Studenten. Er kann die hohe Nachfrage nicht decken, weshalb er ständig nach neuen Unterkünften Ausschau hält.

**IM «SIDDHARTA» ZU HAUSE** Nun bot sich die Liegenschaft an der Blumenaustrasse an. Antenen erinnerte sich, dass der Stadtrat eigentlich eine Renovation selber an

die Hand nehmen wollte. Er scheiterte aber am Stadtparlament, das Anfang der 90er Jahre einen entsprechenden Kredit von rund 1,5 Mio. Franken verweigerte. «Zu teuer», befand die Mehrheit.

Aus diesem Grund kam es dem Stadtrat durchaus gelegen, als sich letztes Jahr die Genossenschaft Bavariabach für das Objekt interessierte und ein Projekt für einen Umbau in ein Studentenwohnheim vorlegte. Damit konnte zugleich ein Beitrag zur Linderung der Zimmerknappheit unter den Studenten geleistet werden. Das neue Wohnheim wurde nun Ende September eröffnet, und bereits sind die ersten Bewohner eingezogen. Am Eingang prangt ein Messing-



Die Wohngemeinschaft trägt einen Beinamen Buddhas: «Der sein Ziel erreicht hat.»

Schild mit dem neuen Namen des Hauses: «Siddharta» heisst die Wohngemeinschaft.

«Wir haben die Liegenschaft gemäss den Bedürfnissen des Uni-Wohnungsdienstes saniert», berichtet Antenen. Das heisst, dass insgesamt 13 Zimmer, ein grosser Aufenthaltsraum sowie zwei Küchen hergerichtet wurden. Pro drei Zimmer gibt es eine Nasszelle. Zum grossen Teil konnten die gut erhaltenen Parkettböden belassen werden, die für ein wohnliches Ambiente sorgen. Um Kosten zu sparen, wurde an der alten Zimmeraufteilung nur wenig verändert. Dagegen musste die gesamte Haustechnik erneuert werden. Der Einbau einer neuen Heizung sowie die Sanierung von Fassade und Dach waren die aufwendigsten Arbeiten.

#### FÜR STUDENTENAUSTAUSCH WICHTIG

Der Umbau wurde finanziell vorteilhaft abgeschlossen. 780 000 Franken hat er gekostet, worauf Antenen nicht wenig stolz ist: «Wenn man dies mit den ursprünglichen Renovationsplänen der Stadt vergleicht, so haben wir damit bewiesen, dass es auch mit viel weniger geht.» Und auch ohne Einbussen bei der Qualität: So sind sämtliche Zimmer mit Telefonanschluss ausgerüstet, was für junge Studierende im Internet-Zeitalter eine Selbstverständlichkeit ist. Im Keller stehen zwei Waschmaschinen und Tumbler zur Verfügung.

Erfreut zeigen sich die neuen Mieter/innen. Regula Hauser vom Uni-Wohnungsdienst lobt die zweckmässige Einrichtung, und auch Prof. Thomas Bieger, der den Studentenaustauschdienst leitet, ist froh um das zusätzliche Zimmer-

angebot. Jährlich kommen rund 65 im Ausland Studierende an die Uni St. Gallen, umgekehrt verbringen etwa 145 Studierende aus St. Gallen ein Austauschsemester im Ausland, womit die St. Galler Hochschule einen Spitzenplatz unter den akademischen Ausbildungsstätten der Schweiz einnimmt. Da der internationale Austausch auf Gegenseitigkeit beruhe, habe St. Gallen ein grosses Interesse daran, ausländischen Studierenden hier geeignete Unterkunftsmöglichkeiten anbieten zu können, sagt Prof. Bieger. Nur dann hätten auch Studierende aus der Ostschweiz eine Chance, sich international weiterzubilden. Mit dem «Siddharta» gibt es nun insgesamt vier Studentenwohnheime in St. Gallen.

Zwar sind die Zimmer unterschiedlich gross, was auf die Bauvorstellungen der Jahrhundertwende zurückgeht, als man im Parterre noch hohe, mit Deckenstukkaturen versehene Repräsentationsräume und in den oberen Stockwerken eher kleinere Zimmer errichtete. Doch die Mietpreise sind mit durchschnittlich rund 400 Franken pro Monat vergleichsweise günstig und für Studierende erschwinglich.

#### PREISGÜNSTIGE WOHNUNGEN DANK KREDIT

Solche Preise wären ohne den Einsatz des 12-Millionen-Kredites jedoch nicht möglich gewesen. Dieser Kredit existiert in der Stadt St. Gallen seit bald zehn Jahren. Er war in der Zeit der grossen Wohnungsnot-Diskussionen Anfang der 90er Jahre geschaffen worden. Der Kredit erlaubt gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften die Verbilligung der Mietzinse von Liegenschaften, die sie zuvor von der Stadt zwecks



Die umgenutzte Liegenschaft an der St. Galler Blumenaustrasse hat die Genossenschaft Bavariabach im Baurecht von der Stadt übernommen. Zur Vergünstigung des Wohnraums verzichtet die Stadt in der Anfangsphase auf ihren Baurechtszins. Später fliesst der Zins mit Zinseszins an die Stadt zurück. Trotzdem wollen Hauseigentümer und Freisinnige diese Art der Wohnbauförderung abschaffen.



Der grosse Aufenthaltsraum bietet den 13 fremden Studierenden in St. Gallen viel Platz für Geselligkeit und eine gute Infrastruktur mit zwei Küchen.

Sanierung im Baurecht übernommen haben. Von diesem Modell hat auch die Bavariabach-Genossenschaft Gebrauch gemacht. Sie übernahm das im Besitz der Stadt befindliche Objekt an der Blumenaustrasse im Baurecht mit der gleichzeitigen Verpflichtung, es sanft zu renovieren und dann den Wohnraum preisgünstig zur Verfügung zu stellen.

#### INITIATIVE GEGEN WOHNBAU-KREDIT

«Das Wohnheim beweist, dass mit diesem Instrument immer noch preisgünstige Wohnmöglichkeiten geschaffen werden können», ist Antenen überzeugt. Er widerspricht damit Bestrebungen der FDP und Hauseigentümerkreisen, die sich schon eine Weile auf den 12-Millionen-Kredit eingeschossen haben und nun sogar mit einer im August eingereichten Volksinitiative dessen Abschaffung verlangen. In den Augen der freisinnigen Kritiker ist der Kredit angesichts der veränderten Lage auf dem Wohnungsmarkt überflüssig. Es sei Geldverschwendung, für solche Zwecke überhaupt noch Mittel aufzuwenden.

Damit zeichnet sich in naher Zukunft eine politische Kontroverse nicht nur über dieses Instrument, sondern wohl auch grundsätzlich über den Sinn und die aktuelle Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ab. Bereits haben sich der Mieterinnen- und Mieterverband, der seinerzeit die Initiative zur Schaffung des Kredits ergriffen hatte, sowie interessierte Genossenschaftskreise gegen die Abschaffung des Kredits zur Wehr gesetzt. Ihr Hauptargument: Wohl habe sich der Wohnungsmarkt quantitativ entspannt, doch sei es nach wie vor schwierig, zum Beispiel für Familien mit Kindern, preisgünstige Wohnungen zu finden. Des-

halb sei die Schaffung und Erhaltung von solchem Wohnraum auch weiterhin eine notwendige öffentliche Aufgabe. Nach Ansicht der Genossenschaften darf sich die Bilanz der mit dem 12-Millionen-Kredit realisierten Objekte sehen lassen. Bisher wurden rund drei Dutzend Liegenschaften mit insgesamt etwa 230 Wohnungen saniert. Somit kommt eine doch beträchtliche Anzahl von Personen in den Genuss verbilligter Wohnungen, die ansonsten wohl verschwunden oder luxussaniert worden wären. An der Realisierung waren verschiedene gemeinnützige Bauträger beteiligt, die dank öffentlicher Hilfe aktiv geworden sind, ohne diese aber wohl nicht viel Neues angepackt hätten.

Die Kritik, es handle sich um eine «Geldverschwendung», weisen die Genossenschaften zurück: Der Kredit entlaste die Stadt, indem Dritte eine öffentliche Aufgabe übernehmen, für die sie gut qualifiziert sind. Ausserdem betrage der jährliche finanzielle Aufwand für die Mietzinsverbilligungen weniger als ein Promille des städtischen Gesamtaufwands, weshalb Einwände auch aus finanzpolitischer Sicht unangebracht seien. Der Mieterinnen- und Mieterverband weist darauf hin, dass die mit dem 12-Millionen-Kredit finanzierten preisgünstigen Objekte eine dämpfende Wirkung auf das allgemeine Mietzinsniveau ausübten, was im Interesse der ganzen Mieterschaft sei. Im übrigen sei es leichtfertig, funktionierende Instrumente aus der Hand zu geben, um die man bei der nächsten Spekulationswelle wieder froh wäre. Noch ist offen, wie dieser politische Kampf ausgehen wird. Entscheide werden voraussichtlich erst nächstes Jahr fallen. Die Verfechter der Genossenschaftsidee sind aber zuversichtlich, dass sie ihn gewinnen werden. ■