



Die zwei Gebäude der Broggeparküberbauung verfügen über insgesamt 32 Wohnungen. Ursprünglich waren vier weitere Wohnungen geplant, die Logiscasa verzichtete bei einem Haus aber auf die fünfte Etage, um weitere Verzögerungen zu verhindern – wegen dem Schattenwurf hatte es Einsprachen gegeben.

Logiscasa erstellt dritte Überbauung in St. Gallen

Partnerschaftlich zu mehr Alterswohnraum

Die St. Galler Genossenschaft Logiscasa will möglichst in jedem Quartier bezahlbaren Wohnraum schaffen. Dafür setzt sie von der Landsuche über Serviceangebote bis zur Projektrealisierung auf Partnerschaften. Das zeigen sowohl die neue Siedlung Broggepark, die zum Quartiertreffpunkt werden soll, als auch die enge Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen.

Von Thomas Bürgisser

Ein paar ältere Gebäude erinnern noch an die Dorfvergangenheit des Quartiers Bruggen, das im Westen von St. Gallen liegt. Darunter auch die Kirche und das Pfarrhaus der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Straubenzell, wie die politische Gemeinde vor der Eingemeindung hiess. Schritt für Schritt aber entstehen neue Bauten. Dazu gehört seit Frühling 2021 auch der Broggepark der Alters- und Wohn-genossenschaft Logiscasa an der Alpsteinstrasse.

Mit seinen zwei Liegenschaften mit Klinkerfassade passt er gut ins Ortsbild. Es ist das dritte Projekt der St. Galler Genossenschaft, die von fünf Organisationen getragen wird und sich dem bezahlbaren Alterswohnen verschrieben hat (siehe Box).

«Es gibt in der Stadt zwar zahlreiche günstige, aber meist alte und nicht mit Lift erschlossene Wohnungen. Für deren Mieterschaft wiederum ist das bestehende Angebot an Alterswoh-

nungen oft zu teuer», erklärt Jacques Michel Conrad die Aufgabe, der sich die Logiscasa annimmt. Zusammen mit Daniela Weber Conrad führt er über die Weber Verwaltungen AG unter anderem die Geschäftsstellen der Logiscasa sowie des Regionalverbandes Ostschweiz von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. So kam auch das Projekt zustande: Der Regionalverband wurde im Mai 2013 von der Kirchgemeinde um Unterstützung für ein Alterswohnprojekt angefragt. Auf dem rund 7200 Quadratmeter grossen Grundstück angrenzend an Kirche, Pfarrhaus und einen Kindergarten gab es nebst Schrebergärten bereits eine Liegenschaft mit neun Alterswohnungen, die jedoch nicht hindernisfrei und nur zur Hälfte von älteren Personen bewohnt waren. Nach Gesprächen mit mehreren Genossenschaften fand man in der Logiscasa die passende Partnerin: «Wir haben das Know-how rund ums Alterswohnen, und die Kirchgemeinde verfügt über Land und ist im Quartier verankert. Das ist genau die Konstellation, die wir suchen», so Jacques Michel Conrad.

Verzögerung wegen Einsprachen

2014 schloss die Kirchgemeinde mit Logiscasa einen Baurechtsvertrag ab, bei dem sich der Zins nicht pro Quadratmeter, sondern pro Wohnung berechnet. «Damit liegt der Fokus auf qualitativ hochwertigem Wohnraum. Gleichzeitig spiegelt sich das gemeinsame Interesse an bezahlbarem Wohnraum in den fairen Baurechtszinsen wieder. Diese liegen bei 960 Franken pro Jahr für eine Zweizimmerwohnung», sagt Daniela Weber Conrad. Die Logiscasa lud fünf Architekturbüros zu einem Wettbewerb ein. Dabei gab sie bereits in der Ausschreibung eine tiefe Zielmiete von tausend Franken für eine Zweizimmerwohnung vor, zehn bis zwanzig Prozent weniger als marktüblich. Weitere Vorgaben waren die Berücksichtigung des Ortsbildes, mindestens 35 altersgerechte Wohnungen sowie aufgrund der Bauzone eine teilweise öffentliche Nutzung.

Der Entwurf des Architekturbüros Oestreich + Schmid überzeugte mit seinen zwei Einzelbauten mit kompakten Grundrissen sowie einem grosszügigen öffentlichen Freiraum. Das Architekturbüro hat bereits die zwei ersten Logiscasa-Überbauungen realisiert. «Ein Zufall, der den weiteren Prozess aber vereinfachte», so Daniela Weber Conrad. Was sehr willkommen war, weil sich der Baustart aufgrund von Einsprachen um gut ein Jahr verzögerte. «Dabei ging es um den Schattenwurf auf angrenzende Grundstücke. Am Schluss haben wir bei einem Gebäude auf eine Etage verzichtet, um endlich beginnen zu können.»

Unterstützung im Haus

Die zweijährige Bauphase begann im April 2019 mit dem Rückbau der vorhandenen Liegenschaft und verlief ohne weitere Verzögerun-



Die Alterssiedlung wurde auf Baurechtsland der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde erstellt. Die Setzung der beiden Häuser (Bildmitte und rechts unten) ermöglicht einen grosszügigen öffentlichen Freiraum.

Logiscasa: gemeinnützig und schlank organisiert

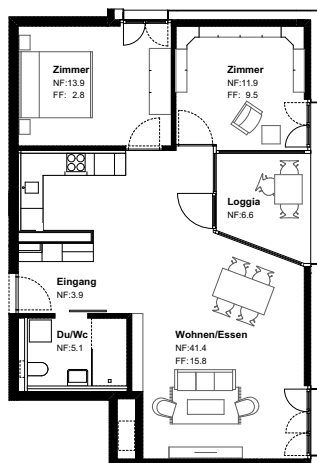
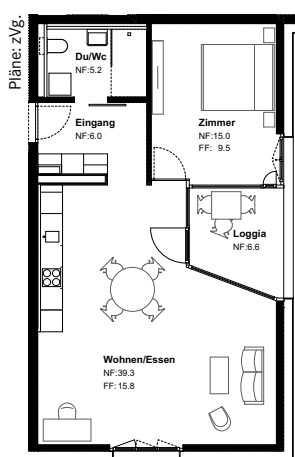
Entstanden ist die gemeinnützige Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa 1996, als sich die Möglichkeit bot, auf einem Areal neben einem Pflegeheim Alterswohnungen zu bauen. Trägerorganisationen waren damals die Ortsbürgergemeinde St. Gallen als Besitzerin des Areals, die Logis Suisse AG, die Stiftung Locacasa, die Stadt St. Gallen sowie «Diagnose Krebs – Stiftung für krebserkrankte Menschen». Letzterer gehören das Erd- sowie das erste Geschoss mit zehn Wohnungen in der 1999 bezogenen Überbauung Flurgarten, während 27 Wohnungen im Besitz der Logiscasa sind. Später übernahm die vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz getragene Stiftung Solinvest die Anteile von Logis Suisse und Locacasa. 2007 baute die Logiscasa in der Nähe ihre zweite Siedlung Linsebüelguet mit 30 Alterswohnungen (siehe *Wohnen* 11/2008). Mit dem Broggepark konnte sie nun 2021 das dritte Projekt realisieren. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterssiedlungen können sich mit Darlehen, die zum Referenzzinssatz ver-

zinst werden, an den Projekten beteiligen. Sie werden aber nicht Mitglied der Logiscasa und haben kein Mitspracherecht. «So bleiben wir als Genossenschaft flexibel und können schnelle Entscheide im Sinn der Sache treffen», begründet dies Jacques Michel Conrad von der Weber Verwaltungen AG. Diese führt die Geschäftsstelle der Logiscasa wie auch der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (WBG St. Gallen). Um ihre Stärken zu bündeln, sind die WBG St. Gallen und die Logiscasa im Herbst 2021 eine strategische Partnerschaft eingegangen, und die WBG St. Gallen ist als fünftes Mitglied zur Trägerschaft der Logiscasa hinzugezogen. Die WBG St. Gallen ist mit fast 700 Mitgliedern breit aufgestellt und steht finanziell solide da. «Dadurch erhoffen wir uns, schneller weitere Projekte realisieren zu können», sagt Conrad. Als erstes soll die geplante Alterswohnsiedlung Riedhüsli profitieren: Die WBG St. Gallen hat das lange blockierte Projekt aus einer Fusion übernommen und zur Realisierung an die Logiscasa übergeben.

tb



Effiziente Grundrisse und wandhohe Verglasungen auch bei den Loggien sorgen für Grosszügigkeit und viel Licht. Besonders praktisch sind die Wandschränke.



Grundrissbeispiele einer 2 1/2- und einer 3 1/2-Zimmer-Wohnung mit rund 68 beziehungsweise 79 Quadratmetern. Die Wohnungen der Überbauung sind ganz unterschiedlich geschnitten und zwei- oder dreiseitig orientiert.

gen. Mit 16,2 Millionen Franken Baukosten wurde das Budget nur leicht überschritten, das angestrebte Mietzinsniveau konnte eingehalten werden. Finanziert wurde das Projekt über Eigenmittel sowie über Darlehen von Bewohnenden in Höhe von insgesamt 340 000 Franken, vom Fonds de Roulement, von der Stiftung Solidaritätsfonds des Dachverbands und von der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Entstanden sind ein viergeschossiges sowie ein fünfgeschossiges Haus mit insgesamt 32 hindernisfreien Wohnungen, vier weniger als ursprünglich vorgesehen.

Die 21 Zweieinhalb- und elf Dreieinhalbzimmerwohnungen sind über grosszügige Treppenhäuser erschlossen. Parkettböden sorgen für Wohnlichkeit. Durch die Stellung der Baukörper und geschickte Grundrisse profitieren alle Einheiten von zwei oder drei Seiten von der Sonne, Glaswände zu den Loggien lassen viel Licht herein. Die Loggien sind auch zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften von der Strasse abgewandt. Gleichzeitig verfügen die Minergie-zertifizierten Wohnungen über eine kontrollierte Lüftung. Die Gebäude sind ans städtische Fernwärmenetz angeschlossen, zudem hat die Logiscasa dem Stadtwerk die Dachfläche für eine Photovoltaikanlage zur Verfügung gestellt. Die Bewohnerinnen und Bewohner beziehen den Ökostrom zu einem leicht vergünstigten Tarif.

Quartiertreffpunkt mit vielen Angeboten

In beiden Gebäuden befinden sich in den Erdgeschoss öffentlichen oder halböffentlichen Bereiche. Das Café-Restaurant Broggepark soll zum Anziehungspunkt für das gesamte Quartier werden. Geführt wird es von der «Drei-

Baudaten

Bauträgerin:

Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa, St. Gallen

Architektur:

Oestreich + Schmid GmbH, St. Gallen

Landschaftsarchitektur:

Martin Klausner, Rorschach

Projektmanagement und Bauleitung:

PPM Projektmanagement AG, St. Gallen

Unternehmen (Auswahl):

Amman Storen AG (Sonnenschutz)

AS Aufzüge AG (Lifte)

Eugen Koch AG (Schliessenanlagen)

NeoVac ATA AG (Heizung)

Talsee AG (Sanitärinstallation)

Umfang:

2 MFH, 32 Wohnungen (21 mit 2 1/2 und 11 mit 3 1/2 Zimmern), zwei Waschküchen, 18 Tiefgaragenparkplätze (9 mit Ladestation), Begegnungszentrum Dreischibe, Café-Restaurant Broggepark, Büro und Besprechungsraum Sozialdiakonie evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Straubenzell

Baukosten (BKP 1-5):

16,2 Mio. CHF total
CHF 5578.20/m² HNF

Mietzinsbeispiele:

2 1/2-Zimmer-Wohnung (57m² / 66m²):

970 CHF / 1170 CHF plus 170 CHF NK

3 1/2-Zimmer-Wohnung (75m² / 77m²):

1270 CHF / 1360 CHF plus 190 CHF NK

schübe», einem Unternehmen, das Arbeitsplätze für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung anbietet. Diese Partnerschaft hat die Kirchgemeinde initiiert. Die Dreischübe führt ausserdem im Broggepark ein Begegnungszentrum, in dem Menschen ab 55 Jahren mit psychischen Schwierigkeiten eine aktivierende Tagesstruktur erhalten und Gemeinschaft, Kreativität und Bewegung in professionell begleiteten Angeboten erleben können.

Die Dreischübe besorgt zudem die Hauswartung der Überbauung und bietet den Bewohnenden von der Wohnungsreinigung über einen Brotlieferdienst bis hin zum Wäscheservice oder dem Ausfüllen von Steuererklärungen individuell buchbare Dienstleistungen. Überdies hat die Sozialdiakonie der evangelisch-reformierten Kirche Straubenzell im Broggepark ihr Büro. Ihr Angebot ist öffentlich. Der Sozialdiakonin Monica Ferrari war es aber auch wichtig, alle Mieterinnen und Mieter der Alterssiedlung persönlich zu begrüssen. «Zudem stehe ich ihnen, egal welcher Konfession, für Beratungen aller Art zur Verfügung und organisiere regelmässig Anlässe wie etwa einen Quartaltreff», erklärt sie.

Grosse Nachfrage

Nach einem coronabedingt etwas erschwerten Start hat sich der Alltag im Broggepark eingependelt. Fast vierzig Mieterinnen und Mieter sind hier heute zuhause, das Durchschnittsalter beträgt rund achtzig Jahre. Bei der Auswahl ging man ausschliesslich nach der Warteliste, die schon vor Baubeginn gefüllt war. Einzig die früheren Bewohnenden der abgebrochenen Liegenschaft erhielten Vorzug, wovon eine Mieterin Gebrauch machte. «Soweit ich das mitbekomme, fühlen sich alle sehr wohl hier», erzählt Monica Ferrari. Zwei Mietparteien seien diesen Frühling jedoch wieder ausgezogen. «Sie waren inzwischen auf mehr Pflege und Betreuung angewiesen, als im Konzept des Broggeparks mit altersgerechtem, aber nicht betreutem Wohnen vorgesehen sind.» Dass zumindest tagsüber viel Betrieb im Erdgeschoss sei, gefalle den Bewohnenden, auch wenn nicht alle die Angebote gleich regelmässig nutzten.

Zufrieden zeigt sich auch Jacques Michel Conrad. «Wir hätten die Wohnungen aber dreifach besetzen können», sagt er. Die Nachfrage nach Wohnungen in diesem Segment ist gross.



In den Erdgeschossen sorgen verschiedene Angebote für Leben im Quartier. Die «Dreischübe», die Arbeitsplätze für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung anbietet, betreibt unter anderem ein Café-Restaurant und ein Begegnungszentrum.



Die Treppenhäuser sind grosszügig und hell. Der Broggepark ist mit dem LEA-Label für hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen zertifiziert.



Die unterschiedlich gefärbten Klinkerfassaden passen gut ins Quartier.

Entsprechend steht bei der Logiscasa auch schon das nächste Projekt an: Im Quartier Riethüsli sollen rund vierzig altersgerechte Wohnungen entstehen. «Das Ziel ist, mindestens in jedem St. Galler Quartier ein Projekt zu realisieren. Dabei hoffen wir auf die Unterstützung von Organisationen vor Ort, wie wir sie hier erleben dürfen», sagt Conrad. ■