

# Wo man lange wohnt : Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa in St. Gallen : ein Erfolgsmodell

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 11

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107731>

## **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.

Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa in St. Gallen – ein Erfolgsmodell

# Wo man lange wohnt

Der 1999 erstellte Langbau Flurgarten:  
Jede Wohnung besitzt eine grosszügige,  
gegen Süden orientierte Terrasse.



Zeitgemässe Alterswohnungen mit vielfältigem Dienstleistungsangebot: Die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa in St. Gallen hat ein Wohnmodell verwirklicht, das den Bewohnerinnen und Bewohnern erlaubt, möglichst lange selbständig zu leben. Kein Wunder, dass dieses Musterbeispiel modernen Alterswohnens auf Wachstumskurs ist.

## Von Richard Liechti

Die Altersforschung weiss es genau. Wir werden nicht nur älter, sondern sind in der zweiten Lebenshälfte viel aktiver und unternehmungslustiger, als es unsere Grosseltern waren. Für das Wohnen im Alter bedeutet dies: Auch Betagte möchten noch selbständig leben und den Umzug ins Alters- oder

Pflegeheim so spät wie möglich antreten. Damit sie dies tun können, muss einiges stimmen. Nicht nur dass die Wohnung keine Hindernisse birgt, wenn Altersgebresten den Alltag schwer machen. Auch das Umfeld ist wichtig. Nahe Einkaufsmöglichkeiten oder Hilfs- und Pflegeleistungen vor Ort können irgendwann unabdinglich für ein autonomes Leben werden.

## Boom der Altersgenossenschaften

Solche Wohngelegenheiten, hier bestätigt die Praxis die Forschung, sind Mangelware. Der Bau von Alterswohnungen steht denn auch in so mancher Gemeinde ganz oben auf der Prioritätenliste. Und viele entscheiden sich in jüngster Zeit, diese Aufgabe mit der Gründung oder der Unterstützung einer Baugenossenschaft anzugehen. Der Bei-



Der Flurgarten-Bau befindet sich auf dem parkartigen Gelände des Kompetenzzentrums Gesundheit und Alter, das auch ein Alters- und Pflegeheim sowie ein geriatrisches Zentrum umfasst.



Laubgänge sorgen für die Kommunikation unter den Bewohnerinnen und Bewohnern.



Die geöffnete Schiebetür zwischen Wohn- und Schlafzimmer sorgt für räumliche Grosszügigkeit.

spiele sind schweizweit so viele, dass man von einem kleinen Boom sprechen darf. Die Genossenschaftsgründung, das Finden eines geeigneten Bauplatzes, die Beschaffung des notwendigen Kapitals und schliesslich die Verwirklichung eines Bauprojekts bergen allerdings viele Hindernisse.

Was alles zusammenpassen muss, zeigt das erfolgreiche Beispiel der Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa in St. Gallen. Drei Jahre nach ihrer Gründung im Jahr 1996 erstellte sie ihre erste Siedlung Flurgarten mit rund dreissig Wohnungen, die als Modellprojekt rasch Furore machte. Im vergangenen Jahr doppelte sie mit einer zweiten Etappe, dem Linsebüelgut, mit der gleichen Zahl von Einheiten nach.

**Starker Partner nötig**

Ohne einen starken Partner wäre dies nicht möglich gewesen. Dies gilt für die meisten

Projekte dieser Art, wo oft die öffentliche Hand Unterstützung gewährt. Hinter der Logiscasa steht dagegen die Ortsbürgergemeinde St. Gallen. Die Bürgergemeinde, die bis ins frühe 19. Jahrhundert über die Geschichte der Stadt bestimmte, versteht sich heute als Gruppe moderner, aber traditionsverpflichteter Unternehmen und Institutionen, die gemeinnützige, kulturelle und andere Aufgaben im Interesse der Öffentlichkeit erfüllt. So betreibt sie auf einem parkartigen Areal, das nur einige hundert Meter östlich vom Stadtzentrum liegt, das Alters- und Pflegeheim Bürgerspital, eine geriatrische Klinik sowie einen Seniorenwohnsitz.

Dort bot sich die Gelegenheit, Alterswohnungen zu errichten. Die Idee dazu sei an einer Sitzung auf dem Dach der Geriatrie entstanden. Eigentlich besitze man ein echtes Kompetenzzentrum Gesundheit und Alter, hätten sich die Verantwortlichen der

Ortsbürgergemeinde gesagt, allerdings fehlten die heute dringend benötigten Alterswohnungen. Dafür ist die Lage ideal: nur wenige Gehminuten vom Zentrum, die verschiedensten Dienstleistungen vor Ort. Die Ortsbürgergemeinde gab deshalb den Anstoss zur Gründung der Baugenossenschaft Logiscasa, der sie einen Teil des Areals im Baurecht abtrat. Mit im Boot waren auch die Stadt St. Gallen sowie verschiedene weitere Organisationen. Die Vadian Bank, ebenfalls im Besitz der Ortsbürgergemeinde, sorgte zusammen mit dem Fonds de Roulement für die Finanzierung.

**Ideales Umfeld**

Die 1999 bezogene erste Etappe, der Flurgarten, besteht aus einem langgezogenen Bau. Die Logiscasa besitzt die 27 Wohnungen im zweiten bis vierten Stock, während im Erdgeschoss die Büros der Krebsliga untergebracht sind, der auch die acht Wohnungen im ersten Stock gehören. Eine ideale Lösung, wie die Geschäftsführerin der Genossenschaft, Daniela Weber Conrad, bekräftigt, wohnen alte Menschen doch nicht gerne im Parterre. Ideal ist auch das Umfeld: Die gepflegten weiträumigen Grünräume laden zum Verweilen ein. Das gegenüberliegende Alters- und Pflegeheim bietet die verschiedensten Annehmlichkeiten wie Restaurant, Cafeteria und Hallenbad oder Coiffeur und Pédicure/Manicure. Die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen können dort auch individuelle Dienstleistungen wie Putzen, Waschen oder Essens-Hauslieferungen beziehen. Ein weiterer Vorteil: Ist eines Tages doch ein Wechsel in eine der Pflegeeinrichtungen auf dem Areal nötig, fällt dieser leichter, da man im vertrauten Umfeld bleibt.

Die Wohnungen bieten zweieinhalb oder dreieinhalb Zimmer. Die Nettowohnflächen betragen rund 54 beziehungsweise 69 Quadratmeter. Die Wohnräume, die an durchgehende, grosszügige Terrassen anschlies-



Die im vergangenen Jahr bezogene zweite Etappe im Linsebüelgut umfasst zwei Bauten mit dreissig Wohnungen.



Die Linsebüelgut-Bauten thronen an einem Hang über dem Kompetenzzentrum Gesundheit und Alter.

Fotos: wohnen  
sen, richten sich durchwegs gegen Süden. Auf der Eingangsseite sorgen Laubengänge für die Erschliessung, die auch dem Kontakt unter der Bewohnerschaft dienen. Selbstverständlich sind alle Wohnungen und Zugangsbereiche schwellenfrei ausgelegt, die Bäder und Küchen auf die Bedürf-



Blick in die Küche, die gegen den Laubengang ausgerichtet ist.

nisse Betagter zugeschnitten. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen das AHV-Alter erreicht haben, weitere Belegungsvorschriften oder Maximaleinkommen gibt es nicht.

#### Grosse Nachfrage

Die Vermietung der ersten Etappe gestaltete sich fast traumhaft einfach. Daniela Weber Conrad erinnert sich: Ein A4-Flyer, an einer Bürgerversammlung aufgelegt, genügte, und die Wohnungen waren weg – und dies lange vor Baubeginn. Bei den Mieten galt es, auf die eher günstigen St. Galler Verhältnisse Rücksicht zu nehmen: So sollte die Zweizimmerwohnung höchstens auf 1000 Franken netto zu stehen kommen; ein Ziel, das man auch bei der zweiten Etappe erreichte. Dienstleistungen sind darin nicht eingeschlossen, denn diese sollen nur dann bezahlt werden müssen, wenn man sie auch wirklich braucht. In beiden Siedlungsteilen stehen jedoch ein Hauswart oder eine andere Ansprechperson zur Verfügung, die den Betagten bei kleinen Alltagsproblemen zur Hand geht.

Die grosse Nachfrage bewog die Genossenschaft, schon bald eine zweite Etappe, das Linsebüelgut, in Angriff zu nehmen. Diese, im vergangenen Jahr bezogen, findet sich einige Gehminuten entfernt, am Hang des Dreilindenhügels gelegen. Sie ist Teil eines grösseren Ensembles, zu dem auch Familienwohnungen der Wohnbaugenossenschaft 1904 gehören. Die zwei Häuser der Logiscasa stammen vom gleichen Architekten wie die erste Etappe und folgen bis auf einige Details demselben Konzept. Im Erdgeschoss hat sich die regionale Spitex eingemietet, die sich damit lange Wege zu

einem Teil ihrer Kunden erspart und erst noch von einem verbilligten Zins profitiert. Möglich ist dies dank einem Beitrag der Age-Stiftung geworden. Bei der Finanzierung der zweiten Etappe war auch der Solidaritätsfonds des SVW beteiligt.

#### Wachstum vorprogrammiert

Einzig den Wohnungsschlüssel veränderte man aufgrund der Nachfrage zugunsten des kleineren Wohnungstyps. Daniela Weber Conrad hat die Erfahrung gemacht, dass die Vermietung an nur eine Person einfacher ist. Paare, die sich für die grösseren Wohnungen interessierten, sprangen öfter ab, weil einer der Partner sich nicht entscheiden mag. Einmal eingezogen, ist die Zufriedenheit allerdings durchwegs gross: Eine einzige Person sei in den fast zehn Jahren wieder weggezogen, weil ihr die Wohnverhältnisse nicht gefielen. Langjährige Mietverhältnisse seien die Regel.

Genossenschaftsmitglied können die Mieterinnen und Mieter nicht werden. Dafür beteiligen sie sich, wenn die finanziellen Verhältnisse dies erlauben, mit einem verzinnten Darlehen. Die entsprechenden Beträge liegen in der Grössenordnung von 10 000 Franken für die kleinere Wohnung und 15 000 für die grössere. Dass man auf die Mieter-Mitgliedschaft verzichtet, hat praktische Gründe: Das weitere Wachstum der Genossenschaft soll nicht durch langwierige Verfahren erschwert werden. Denn dieses ist vorprogrammiert: Auf dem weitläufigen Areal des Kompetenzzentrums sind die entsprechenden Grundstücke bereits ausgeschrieben, die Pläne in der Schublade. Bis siebzig Wohnungen könnten hier noch entstehen. Man darf hoffen, dass die Bagger bald auffahren. Denn, dies zeigt die Warteliste, vom Erfolgsmodell der Genossenschaft Logiscasa möchten noch viele Menschen profitieren. ☺

#### Baudaten

##### Bauträgerin:

Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa, St. Gallen

##### Architektur:

Oestreich & Schmid GmbH, St. Gallen

##### Umfang:

27 Wohnungen (Flurgarten)  
30 Wohnungen (Linsebüelgut)

##### Baukosten:

4,8 Mio. CHF (Flurgarten)  
7,4 Mio. CHF (Linsebüelgut)

##### Mietzinse:

2½-Zimmer-Wohnung: 892 bis 995 CHF netto  
3½-Zimmer-Wohnung: 1179 bis 1300 CHF netto