

100 Jahre Wohnbaugenossenschaften Schweiz 1919 – 2019

## Broggepark wohnen | arbeiten | verweilen

Ein Wettbewerbsbeitrag zum Thema **Partnerschaften mit anderen Institutionen**

### Partner

#### **Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Straubenzell St. Gallen West**

(künftig KG Straubenzell)

<https://straubenzell.ch/>

Baurechtsgeberin / Sozialdiakonischer Dienst

Professionelle Beratung und Begleitung insbesondere bei Lebensübergängen, bei Fragen zu selbständigem Wohnen und Lebensgestaltung im Alter; animatorische Angebote; Vermittlung sozialer Kontakte.

#### **dreischiibe**

<https://www.dreischiibe.ch/>

EG Nutzerin

Betreibt in Herisau und St.Gallen ein Dienstleistungs- und Gewerbezentrum zur beruflichen Integration von Menschen mit gesundheitlicher Beeinträchtigung. Damit bietet die dreischiibe in unterschiedlichen Branchen qualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze an, ebenso Trainingsprogramme und Job Coaching für den Wiedereinstieg in den ersten Arbeitsmarkt. Die Betriebe erbringen für die Kunden und Partner qualifizierte marktübliche Leistungen. In St.Gallen betreibt die dreischiibe zudem ein niederschwelliges Tageszentrum zur sozialen Integration.

#### **Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa**

(künftig Logiscasa)

Baurechtsnehmerin

Logiscasa realisiert als gemeinnützige Wohnbauträgerin altersgerechte Wohnungen und vermietet diese dauerhaft zu günstigen Konditionen. Sie sucht für jedes Projekt Kooperationspartner(innen), um zu geringen Kosten Mehrwerte für ihre Bewohner(innen) zu schaffen. Der Broggepark ist das dritte Projekt. Die Logiscasa will weiter wachsen. Sie reicht auch diesen Wettbewerbsbeitrag ein. Ein allfälliges Preisgeld würde allerdings zugunsten der begleitenden Projekte der Partnerin dreischiibe eingesetzt.

## Ausgangslage

Die KG Straubenzell hatte die Absicht, die Parzellen W1373 und W3133 in St.Gallen-Bruggen einer gemeinnützigen Wohnbauträgerin im Baurecht abzugeben. In ein Projekt im Bereich Wohnen im Alter wollte sie die Leistungen des sozial-diakonischen Dienstes einbringen.

<https://straubenzell.ch/wp-content/uploads/2018/01/sozialdiakonie.pdf>

Auf Vermittlung des Regionalverbandes Ostschweiz hat schliesslich die Logiscasa den Zuschlag bekommen. Ausschlaggebend dafür waren unter anderem die gemachten Erfahrungen der Logiscasa mit den Projekten *Flurgarten* und *Linsebüelguet* in St. Gallen.

### Flurgarten im Telegrammstil



Liegenschaft Flurhofstrasse 7 – STWEG mit Krebsliga Ostschweiz – 37 altersgerechte Wohnungen – am Rande eines Parks – in unmittelbarer Nachbarschaft des Kompetenzzentrums für Altersmedizin und des Altersheims Singenberg – Zugang zu gewissen Dienstleistungen der Nachbarn – besseres Sicherheitsgefühl durch die Präsenz der EG Nutzerin – 2 ½-Zi-Wohnung mit Balkon und Laubengang ca. CHF 900.- netto

## Linsebüelguet im Telegrammstil



Liegenschaften Krüsistrasse 4 und 6 – 30 altersgerechte Wohnungen – Siedlungsgemeinschaft mit WBG 1904 St. Gallen (Krüsistrasse 8, 10, 12) sowie STWEG Krüsistrasse 2 – Mehrgenerationensiedlung – Spitex-Stützpunkt im Haus Krüsistrasse 4 (ermöglicht durch Investitionsbeitrag der age Stiftung) – Standort Flurhofstrasse 7 in Gehdistanz – 2 ½-Zi-Wohnung mit Balkon und Laubengang ca. CHF 900.- netto

## Etappe 3 – Broggepark

Alpsteinstrasse 3, Fürstenlandstrasse, Friedhofstrasse St. Gallen-Bruggen

**Mietwohnungen: total 32, verfügbar 32**

Anzahl	Zimmer	NF m <sup>2</sup>	Mietzins CHF
21	2½	55 - 61	auf Anfrage
11	3½	76 - 78	auf Anfrage

Baubeginn	April 2019
Bezugstermin	Sommer 2021



Beim Projektbescrieb legen wir den Schwerpunkt auf die Partnerschaft mit der dreischiibe und der KG Straubenzell. Oben trotzdem einige Daten zum Bauprojekt. Visualisierungen und Pläne sind nicht in jedem Fall auf dem neuesten Stand oder existieren noch gar nicht. Die Unterlagen für die Erstvermietung werden aktuell aufbereitet und können bei Bedarf in den nächsten Tagen nachgeliefert werden. Die wichtigsten Grundrisse Stand Mitte Februar sind beigelegt. **Baubeginn ist der 8. April 2019.** Wie bei den ersten beiden Projekten werden günstige Mieten angestrebt. Entsprechend ist ein Baurechtsvertrag ausgehandelt worden, welcher preisgünstige Mieten auch langfristig garantiert.

### **EG-Nutzerin dreischiibe**

Die zu überbauenden Parzellen befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Dementsprechend hatte die Logiscasa sicherzustellen, dass im Projekt Elemente zur öffentlichen Nutzung und im öffentlichen Interesse realisiert werden. Mit den von der dreischiibe eingebrachten Nutzungsideen für das Erdgeschoss ist das auf überzeugende Art und Weise gelungen. Die Vision Broggepark hielt unter anderem fest:

*Der «Broggepark» ist eine Wohnbausiedlung mit zeitgemäßem, begleitetem Wohnangebot für Menschen in der 3. und 4. Lebensphase. Dabei will der «Broggepark» mehr sein als nur eine normale Wohnbausiedlung. ....*

*Die Kooperationspartner, welche den «Broggepark» betreiben, fördern zum einen das selbständige, autonome Wohnen in einer angenehmen, altersgerechten Wohnqualität. Zum andern fördern sie die nachbarschaftliche Beziehungspflege und aktive Teilhabe an der Hausgemeinschaft und vermitteln durch Begleitdienstleistungen Würde und Sinn.*

### **Mehrwerte für Bewohnerinnen durch Partnerschaft mit dreischiibe**

- Die dreischiibe betreibt ein öffentliches Café im Parterre des *Broggepark*. Das Café steht auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Ausserhalb der Öffnungszeiten auch für Anlässe. Für die Bewohnerschaft ein Ort der Kontaktpflege und des Austausches. Ein neues Einkaufszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft hat kein Gastro-Angebot. Das wird sich positiv auf die Frequenzen auswirken. Mit dem Café wird eine Art Gemeinschaftsraum realisiert, ohne dass er die Wohnungsmieten belastet.
- Die dreischiibe betreibt ein Begegnungszentrum im *Broggepark*. Es steht älteren Menschen mit psycho-sozialem Unterstützungsbedarf aus dem Grossraum St.Gallen offen. Auch betroffene BewohnerInnen vom Broggepark könnten davon profitieren. Alleine die Präsenz der betreuenden Fachleute im Haus vermittelt der Bewohnerschaft das Gefühl, gut aufgehoben zu sein.
- Die dreischiibe besorgt den Liegenschaftsunterhalt und die Haustechnik für die ganze Siedlung. Die regelmässige Präsenz der ausführenden Personen im und um das Haus beeinflussen das Sicherheitsgefühl der Bewohnerschaft positiv. Die anleitenden Personen der im Hausdienst Beschäftigten sind wichtige Verbindungspersonen zwischen Verwaltung und Bewohnerschaft.
- Angedacht, aber im Detail noch nicht fertig geplant, ist eine Rezeption/Poststelle, welche die dreischiibe im Erdgeschoss betreibt. Dort würde die Post angeliefert und könnte dort von den Bewohnerinnen täglich abgeholt werden. Resultat wäre eine positive soziale Kontrolle ohne grossen technischen Aufwand und mit einem gesicherten täglichen Sozialkontakt. Die Organisation von Abwesenheiten über mehrere Tage und Paketzustellungen würden für die BewohnerInnen vereinfacht.
- Den BewohnerInnen bietet die dreischiibe zusätzlich ein breit gefächertes Serviceangebot auf Bestellung an: Wohnungsreinigung, Botendienste, Wäscheservice, administrative Dienstleistungen Brotlieferdienst aus der eigenen Bäckerei. In diesen Bereichen

finden auch gesundheitlich Beeinträchtigte eine sinnvolle Arbeit und allenfalls die Chance, den Einstieg in den ersten Arbeitsmarkt wieder zu schaffen.

**Ergänzt durch die Angebote der Sozialdiakonie der KG Straubenzell entsteht mit der EG Nutzerin dreischiibe für die Bewohnerschaft ein äusserst attraktives Paket, ohne grosse Kosten auszulösen. Diese Lösungssätze sind wichtig, damit auch finanziell weniger gut betuchte Schichten in den Genuss von gutem Wohnen im Alter kommen. Dafür steht die Logiscasa bei all ihren Projekten. Das dritte wird nicht das letzte sein.**

Für Rückfragen kontaktieren Sie bitte die mit der Geschäftsführung mandatierte Firma:

Weber Verwaltungen AG  
Jacques Michel Conrad  
Postfach 624  
9004 St. Gallen  
[jm.conrad@weber-verwaltungen.ch](mailto:jm.conrad@weber-verwaltungen.ch)  
071 226 46 60

Beilagen:  
Geschäftsbericht Logiscasa 2017  
ausgewählte Grundrisse