

Akteure im Altersbereich optimal vernetzen Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa, St.Gallen

Akteure

Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa

26 Alterswohnungen mit 2 ½- und 3 ½ Zimmern.

Zweites Projekt mit 30 Wohnungen in der Realisierungsphase.

Genossenschaftskapital Fr. 40'000 von: Ortsbürgergemeinde St.Gallen / Stiftung für krebskranke Menschen St.Gallen / Stadt St.Gallen / Stiftung Locasa / Logis Suisse (Ostschweiz) S.A.

Professionelle Verwaltung.

Stadt St.Gallen

Rückgang der EinwohnerInnen von 75'000 (1980) auf 72'000 (2000), Zunahme der über 65jährigen von 16,4 auf 17,4%

Steuerertrag ca. 283 Mio, Verschuldung ca. 145 Mio.

Ortsbürgergemeinde St.Gallen

Vollamtlicher Präsident und 6 Bürgerräte. Bürgerversammlung (18'600 Ortsbürger, wovon 5000 in St.Gallen). "Wir verstehen uns als eine Gruppe von modernen Unternehmen und Institutionen" (Jahresbericht 2005).

Die Gemeinde beschäftigt rund 420 MitarbeiterInnen.

Vermögen: Bürgerspital und Seniorenwohnsitz; Liegenschaften, Forstbetrieb mit Sägerei, eine eigene Bank und eine Anzahl Restaurants.

Aktivitäten: Geschäftsbereich Gesundheit & Alter mit entsprechenden Angeboten; Engagements im Kulturbereich (u.a. Stadtarchiv und vier grosse Fonds).



Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeinde besitzt und betreibt das Bürgerspital (Alters- und Pflegeheim). Dessen Sanierung (unterstützt vom Kanton) brachte den Präsidenten der nachmaligen Genossenschaft Logiscasa, Reto Antenen (damals Präsident der vorbereitenden Kantonsratskommission) und den den Präsidenten der Ortsbürgergemeinde in Kontakt. Dabei entstand die Idee, im Park des Bürgerspitals eine Siedlung mit Alterswohnungen als Ergänzung zum bestehenden Kompetenzzentrum Alter zu errichten.

Gemeinsame Interessen von gut vernetzten Partnern

Als Trägerschaft wurde 1996 die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa gegründet mit dem Zweck, preisgünstigen alters- und behindertengerechten Wohnraum zu realisieren.

Die Ortsbürgergemeinde folgte damit ihrer Zielsetzung, Leistungen für gemeinnützige und andere öffentliche Zwecke zu erbringen. Die Baurechtszinsen verschafften ihr zusätzliche regelmässige Einnahmen; zudem kann sie die Fernwärme aus der Sägerei besser ausnützen.

Die Rolle der Stadt St.Gallen

Die Stadt war Hauptinitiantin des Studienauftrages an 3 Architekten, der dem Projekt zugrunde liegt. Das Areal liegt in einem städtebaulich empfindlichen Bereich mit denkmalpflegerischen Anforderungen. Zudem waren Fragen zu klären, wie viel Volumen und welches Raumprogramm sich auf dem Areal zusätzlich realisieren lässt und wie eine Etappierung erfolgen kann. Der Studienauftrag hatte den Charakter einer Testplanung mit Fokus auf städtebaulichen Fragestellungen und wirtschaftlicher Machbarkeit. Er war als offener Prozess gestaltet, bei dem das Beurteilungsgremium während der Bearbeitung Einfluss nehmen konnte.

Wohnen im Alter zu erschwinglichen Preisen

Das Ziel, eine Wohnung zu einem Preis unterhalb von Fr. 1'000.- anbieten zu können, erforderte ein fein ausdifferenziertes Finanzierungsmodell.

Die Ortsbürgergemeinde stellte das Land sehr günstig zur Verfügung: Es wurde ein ‚künstlicher‘ Landpreis zur Berechnung des Baurechtszinses (1% unter der 1. Hypothek) eingesetzt. Die Genossenschaftler-Organisationen, Mieter und Interessenten stellten zu denselben Konditionen Darlehen zur Verfügung. Die Stadt St.Gallen ist Genossenschaftlerin und gab ein Darlehen von Fr. 40'000.

Kompetenzzentrum Alter erfüllt massgeschneidert vielfältige Bedürfnisse der SeniorInnen

In der Siedlung ist ein Hauswartehepaar mit Concièrge-Funktionen tätig. Es unterstützt niederschwellige Kontakte zwischen den Nachbarn und geht den BewohnerInnen im Alltag zur Hand.

Die Dienstleistungen des Alters- und Pflegeheims Bürgerspital stehen auch den BewohnerInnen der Alterswohnungen zur Verfügung. Das sind – neben dem ärztlichen Dienst und Notfalldienst und den ambulanten Therapieangeboten – preiswerte Menüs, Wäschebesorgung, Wohnungsreinigung, Coiffeur, Benutzung von Schwimmbad und der Parkanlage. Es können diejenigen Leistungen bezogen und bezahlt werden, die wirklich gebraucht werden. Sie werden im Dialog von Genossenschaftsverwaltung, MieterInnen und Leistungsträgern permanent weiterentwickelt und optimiert.

Die Uebergänge zwischen den einzelnen Stufen des Wohnens im Alter bis hin zum Umzug ins Pflegeheim sind fließend angelegt, der Verbleib in der vertrauten Umgebung ist sichergestellt. Nicht zuletzt Ehepaare, bei denen ein Partner pflegebedürftig wird, profitieren von dieser Situation.

Weiterentwicklung

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt chronologisch nach Anmeldung (OrtsbürgerInnen werden nicht bevorzugt). Die lange Warteliste führte zur Projektierung einer zweiten Siedlung – Linsebüelguet – mit 30 Wohnungen in Gehdistanz und ebenfalls auf Land der Ortsbürgergemeinde. Die Age Stiftung hat dafür einen namhaften Investitionsbeitrag gesprochen. In der 2. Etappe wird die Spitex Organisation Centrum St.Gallen ein Spitexzentrum, das den BewohnerInnen zugute kommt.

Erfolgsfaktoren

- Durch lange Jahre der Zusammenarbeit in verschiedenen Gremien vernetzte Menschen und Institutionen mit vertrauensvollen Beziehungen und guten gemeinsamen Erfahrungen.
- Bündelung von Interessen und Wille aller beteiligten Organisationen, gemeinsam Lösungen zu erarbeiten und win-win Situationen zu schaffen.
- Eine intelligente Standortwahl, die die Bedürfnisse von SeniorInnen optimal erfüllt.
- Ein ausgezeichnetes Preis-/Leistungsverhältnis.

Kontaktadressen:

Daniela Weber Conrad, Geschäftsführerin der Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa, Weber Verwaltungen AG, Marktplatz 24, Postfach, 9004 St.Gallen
Tel. G. 071. 226 46 60, weber-verwaltungen@bluewin.ch

Dr. Hansjörg Werder, Vertreter der Ortsbürgergemeinde St.Gallen, Oberer Kirchliweg 8, 9008 St.Gallen, Tel. 071. 245 48 28, hr.werder@freesurf.ch

Maria Wetzel, Leiterin Liegenschaftenamt der Stadt St.Gallen, Neugasse 3, 9004 St.Gallen
Tel. 071.224 51 14, maria.wetzel@stadt.sg.ch

Weitere Informationen und Projekte

- Age Stiftung, Postfach BA 29, 8098 Zürich, T. 044.234 31 67, info@age-stiftung.ch, www.age-stiftung.ch
- Das ETH Wohnforum erstellt zurzeit eine Studie zu neuen Wohnmodellen in der zweiten Lebenshälfte: ETH Zürich, Centre for Cultural Studies in Architecture, Dr. Andreas Huber, T. 044.633 31 94, ahuber@arch.ethz.ch
- Benabita, selbstbestimmter Wohnen für ältere und behinderte Menschen, Projektstelle: Bankstrasse 8, 8610 Uster, T. 042 305 91 91, info@benabibita.ch, www.benabita.ch
- Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte, Neugutstrasse 16, 8304 Wallisellen, T. 044.883 31 26, zukunftswohnen@zukunftswohnen.ch, www.zukunftswohnen.ch