

# GEWINN DANK KOOPERATION

—  
 Projektdokumentation  
 zur Alterswohnsiedlung  
 Broggepark mit Gewerbe  
 in St. Gallen





# Impressum

## Inhalt

Zusammenfassung	3
Kontext und Ausgangslage	4
Idee und Konzept	6
Planungsgeschichte	8
Areal	14
Kennwerte	15
Projektgeschichte	16
Beschreibung des Projekts	17
Fazit und Ausblick	25
Links und weiterführende Hinweise	26

Diese Dokumentation beschreibt ein Förderprojekt der Age-Stiftung. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung.

**Herausgeber:**

Age-Stiftung

[www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch)

Projekt ID: 743 / I-2019-054

**Konzept, Redaktion, Layout, Produktion:**

diktum.ch, Zürich

**Fotografie:**

diktum.ch, Lena Wiesli

Zebra GmbH, Roger Zahner

**Trägerschaft:**

Alters- und Wohngenossenschaft

Logiscasa, St. Gallen

[www.logiscasa.ch](http://www.logiscasa.ch)

**Architektur / Berater:**

Oestreich und Schmid Architekten,

St. Gallen

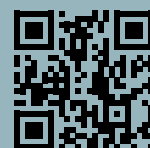
**Kontakt:**

Weber Verwaltungen AG

Telefon: 071 226 46 60

[info@weber-verwaltungen.ch](mailto:info@weber-verwaltungen.ch)

**Kurzvideo über den Broggepark:**



[vimeo.com/816452569](https://vimeo.com/816452569)

# Gewinn dank Kooperation

**Die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa hat im St. Galler Stadtteil Bruggen ideale Partner gefunden. Dank des günstigen Baulands und engen Kostenkorsetts gelang es ihr, erschwinglichen und gleichwohl hochwertigen Wohnraum für Menschen über 60 bereitzustellen. Für die Erdgeschoss gewann sie verschiedene soziale Betriebe, die zur Belebung beitragen und einen praktischen Mehrwert für die Bewohner/innen darstellen.**

Wie so oft im Altersbereich ist auch in St. Gallen die öffentliche Hand Mitglied einer entsprechend ausgerichteten Genossenschaft. Die weiteren Genossenschafter der Logiscasa sind die Ortsbürgergemeinde, eine Stiftung für krebserkrankte Menschen, die Stiftung Solinvest sowie die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen. Die Verwaltung ihrer Liegenschaften besorgt die Weber Verwaltungen AG, die auf den gemeinnützigen Wohnungsbau spezialisiert ist. Im Broggepark hat die Genossenschaft ihren dritten Bau realisiert – der vierte war kurz darauf schon in der Pipeline. Offenbar schuf sie mit diesen 32 Wohnungen das genau richtige Angebot. «Wir hätten die Wohnungen dreimal vermieten können, so lange war die Warteliste», sagt Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad. Das liegt nicht nur an den günstigen Mieten (unter 1000 Franken für eine 2,5-Zimmer-Wohnung), sondern ebenso an der Qualität der Wohnungen und dem attraktiven Umfeld.

Obschon sie einen Wettbewerb durchführte, landete die Trägerschaft am Ende bei einem bewährten Partner, dem Architekten Markus Schmid. Er brachte wertvolle Erfahrungen mit und gestaltete in den zwei Punktbauten Wohnungen, die altersgerecht, flächeneffizient und gut natürlich beleuchtet sind. Die Kooperation mit der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Straubenzell führte über die Abgabe des Landes im Baurecht hinaus: Der sozialdiakonische Dienst – die Sozialarbeit der Kirchgemeinde – mietete sich im Erdgeschoss ein und begleitet das Wohnprojekt ganz selbstverständlich mit animierenden Angeboten.

## **Restaurant sorgt für Betrieb**

Mit der Stiftung «Dreischübe» holte die Logiscasa ein Sozialunternehmen an Bord, das in idealer Weise die Flächen im Erdgeschoss nutzt. Zum einen mit dem Begegnungszentrum, dessen Angebot sich an Menschen über 55 mit psychischen

Schwierigkeiten richtet. Eine Tagesstruktur, insbesondere für Bezüger/innen von IV-Leistungen. Mehr zur Belebung der Alterssiedlung trägt indes das Restaurant Broggepark bei, das ebenfalls von der Stiftung betrieben wird. Hier mischen sich die Bewohner/innen des Broggeparks zwanglos unter die übrigen Gäste des Restaurants, das sich in kurzer Zeit einen guten Ruf im Quartier erworben hat. Hier findet ein Austausch mit anderen Generationen statt, hier kann die Grossmutter dem Enkel in geselliger Atmosphäre einen Sirup spendieren. Dank der Präsenz der Stiftung im Hause stehen den Bewohner/innen zusätzliche Dienstleistungen zur Verfügung; sie können sich Mahlzeiten bestellen, die Wäsche waschen lassen oder Botendienste in Anspruch nehmen.

# In die Stadt gewachsen

**Bruggen liegt im Westen des Stadtzentrums und ist auch heute noch mehrheitlich kleinteilig strukturiert. Der Broggepark hat sich gut ins Quartier integriert – nicht zuletzt dank des sorgfältig geplanten Aussenraums.**

## Wohnen, arbeiten, Freizeit – vielfältig durchmischt

Bis Anfang des 20. Jahrhunderts konzentrierte sich die Bebauung des Quartiers hauptsächlich entlang der Zürcherstrasse und bildete zusammen mit den öffentlichen Gebäuden das dörflich geprägte Zentrum von Bruggen. Der Bau der reformierten Kirche (1903–06) bildete den Auftakt für markante Veränderungen mit städtischem Charakter. Mit dem Bau der Fürstenlandstrasse wurden gleichzeitig neue Querstrassen realisiert, sodass sich die für diese Zeit typischen rechtwinkligen, rasterartigen Strukturen bildeten. Auf der «Kirchenparzelle» entstanden das Pfarrhaus (1910) und das Kindergartengebäude und bildeten ein bauliches Ensemble.

1918 wurde Bruggen ins Stadtgebiet St. Gallen eingemeindet und wuchs immer mehr mit der Stadt zusammen. Es entstanden drei- bis viergeschossige Wohnhäuser, aber auch Fabrikgebäude. Viele Vorgärten prägten das Bild. Mit wenigen Ausnahmen (v. a. Fabrikbauten) wurden sehr kleinteilige Strukturen mit Einzelhäusern geschaffen. Die vor rund hundert Jahren angelegten Strassenzüge prägen das Ortsbild im Wesentlichen noch heute. Auf dem Grundstück mit Kirche, Pfarrhaus und Kindergarten kam 1957 noch ein Neubau mit Alterswohnungen dazu. Der Rest blieb unbebaut, sodass der grosse Freiraum (Innenhof) erhalten blieb. Die Kirche und das Pfarrhaus gelten als Schutzobjekte,

*Die Ausrichtung entlang der Ausfallachsen ist immer noch gut erkennbar. Rechts der Kirche die beiden Punktbauten des Broggeparks, vis-à-vis das Migros-Gebäude.*

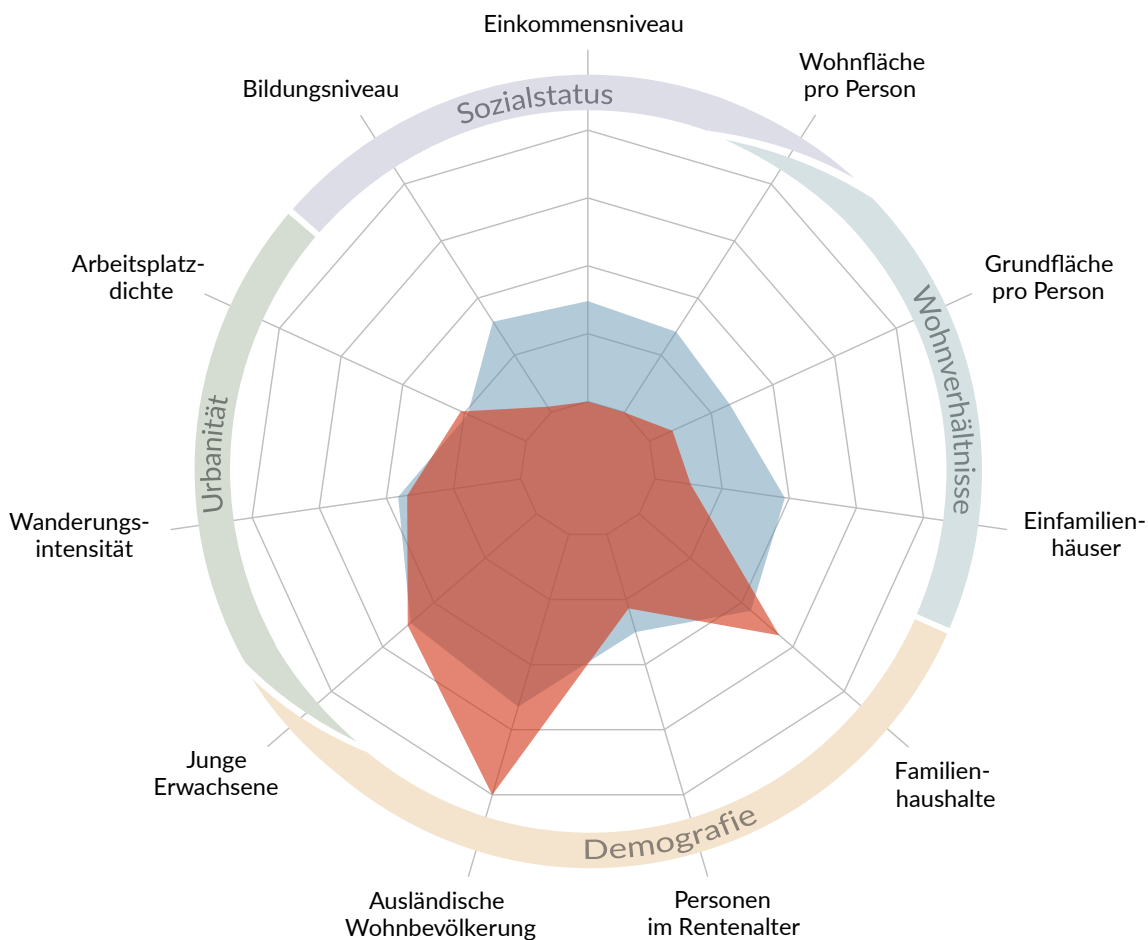


das Areal als Gebiet mit besonderem Erscheinungsbild in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Bauordnung verlangt in diesen Gebieten, dass Bauten und Aussenräume so zu gestalten sind, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

**Welche Entwicklung für Bruggen?**

Verglichen mit der Stadt St. Gallen dominieren in Bruggen die Familienhaushalte, während Einpersonenhaushalte unterdurchschnittlich vertreten sind. Die Altersverteilung ist jedoch der gesamtstädtischen sehr ähnlich. Der Anteil an Kleinkindern und jungen Erwachsenen ist leicht überdurchschnittlich, während derjenige von Jugendlichen leicht unter dem Durchschnitt liegt.

In der Stadtplanung gilt Bruggen als «Statustiefes Familienquartier mit hohem Ausländeranteil». Die Eigentumsquote beträgt nur acht Prozent. Künftig soll der Stadtteil aufgewertet werden, indem wohnrelevante Versorgungsangebote (Treffpunkte, Sport- und Freizeitangebote etc.) ausgebaut werden. Geplant ist ebenso die Verlegung des Bahnhofs Bruggen, damit das Gebiet Lerchenfeld weiterentwickelt und verdichtet werden kann.



Das Radar der Stadtplanung St. Gallen zeigt die Merkmale des Quartiers in einer Momentaufnahme von 2020. Blaue Fläche: Städtischer Durchschnitt; Rote Fläche: Bruggen-Quartier.

# Drei Kooperationspartner sind keiner zu viel

**Erdgeschoss von Wohnsiedlungen sinnvoll zu nutzen, ist kein einfaches Unterfangen, auch nicht in Städten. Im Broggepark haben sich drei starke Partner gefunden. Die gemischte Nutzung im Parterre kommt den Wohnungsmieter/innen buchstäblich entgegen.**

Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Straubenzell St. Gallen West (KG Straubenzell) als Initiatorin des Projektes gab im Jahr 2014 zwei Parzellen in St. Gallen-Bruggen der gemeinnützigen Wohnbauträgerin Logiscasa im Baurecht ab. Für die Logiscasa ist es nach dem «Flurgarten» und dem «Linsebüelguet» in St. Gallen bereits das dritte Projekt dieser Art: Sie realisiert als gemeinnützige Wohnbauträgerin altersgerechte Wohnungen zu fairen Preisen. Die Dritte im Bunde ist die «Dreischilbe». Sie betreibt in St. Gallen Dienstleistungs- und Gewerbezentren zur beruflichen Integration von Menschen mit gesundheitlicher Beeinträchtigung und ein Tageszentrum für soziale Integration. Zudem bietet sie Coachings für den Wiedereinstieg in den ersten Arbeitsmarkt an.

## Die Baurechtsnehmerin

Die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa wurde im Jahr 1996 gegründet und ist spezialisiert auf Wohnen im Alter. Sie schafft Wohnraum für Menschen in der dritten und vierten Lebensphase, der attraktiv und bezahlbar ist. Die Mieterschaft

kann sich mit Darlehen an den Projekten beteiligen. Dies erleichtert die Finanzierung und stärkt die Identifikation mit der Genossenschaft. Die Logiscasa ist Mitglied des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG Schweiz) und bekennt sich zur Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger. Zu den institutionellen Mitgliedern zählen:

- Ortsbürgergemeinde und die Stadt St. Gallen
- Diagnose Krebs – Stiftung für krebskranke Menschen, St. Gallen
- Stiftung Solinvest des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (WBG SG)

Die beiden Bauträgerinnen Logiscasa und die WBG SG bündeln seit 2021 in einer strategischen Partnerschaft die Kräfte und wollen gemeinsam den Markt in der Region bearbeiten. Sie bieten sich den Gemeinden und Korporationen als starke Partner an. Ihre realisierten Neubau- und Sanierungsprojekte zeigen: hohe architektonische, soziale und ökologische Ansprüche sind mit fairen Mieten vereinbar.

## Vision Broggepark

Der Broggepark ist eine Wohnbausiedlung mit zeitgemäsem, begleitetem Wohnangebot für Menschen in der dritten und vierten Lebensphase. Die Kooperationspartner, die den Broggepark betreiben, fördern zum einen das selbständige, autonome

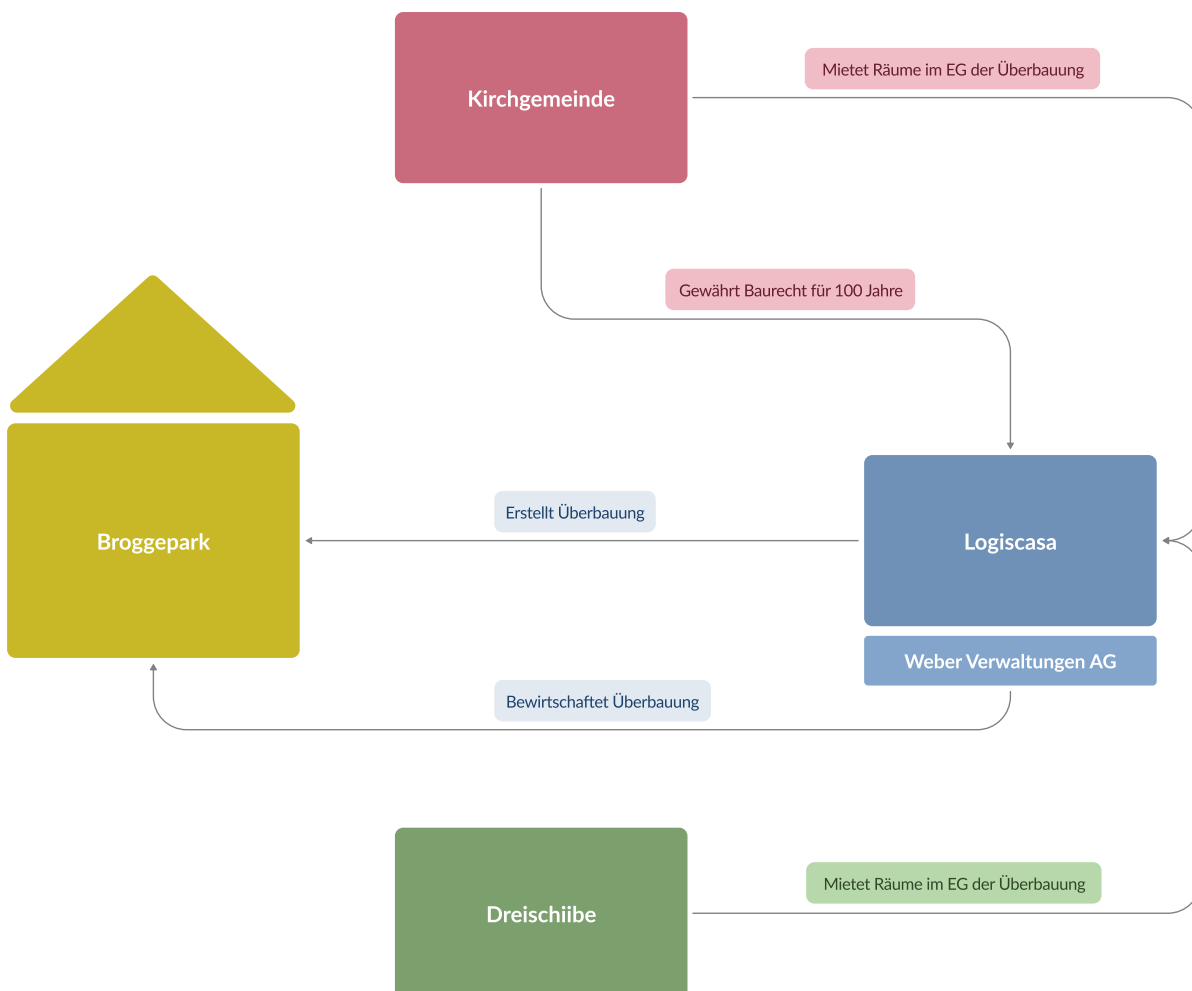
Wohnen in einer angenehmen, altersgerechten Wohnqualität. Zum anderen stimulieren sie die nachbarschaftliche Beziehungspflege und aktive Teilhabe an der Hausgemeinschaft und vermitteln durch Begleitdienstleistungen Würde und Sinn.

### Partner mieten sich im Erdgeschoss ein

Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Straubenzell mietet im Erdgeschoss Räumlichkeiten für ihren sozialdiakonischen Dienst. In schwierigen Lebenssituationen bietet er Einzelpersonen und Familien Beratung und Begleitung bei sozialen und psychosozialen Problemen an, auch langfristig. Die «Dreischübe» hat sich ebenfalls im Erdgeschoss eingemietet: mit einem Tagesangebot im Begegnungszentrum für Menschen über 55 mit psychischen Schwierigkeiten, dem Restaurant Broggepark und Serviceleistungen für Bewohnende, wie Wohnungsreinigung, Wäscheservice und Botendienste.

« Das Kooperationsmodell ermöglicht eine Belebung der Siedlung und eine Durchmischung der Generationen, trotz eines klaren Altersfokus bei der Vermietung der Wohnungen. »

Age-Stiftung 2019



Die Beziehungen der drei Institutionen im Überblick

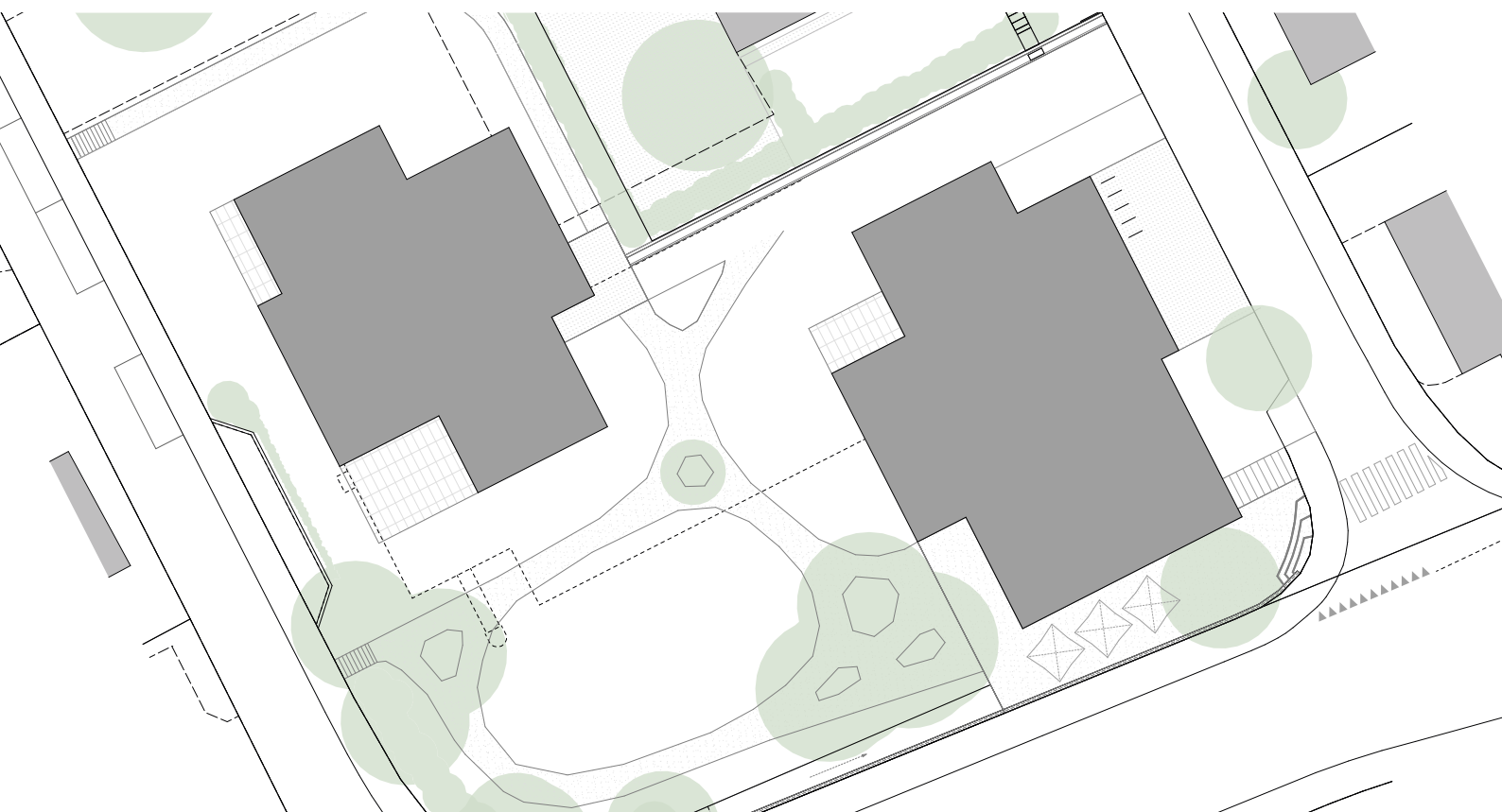
# Wohnen - arbeiten - verweilen

**Offene Wohn- und Essbereiche sowie eine Loggia zeichnen die 32 Wohnungen aus. Die Mietpreise bewegen sich in preisgünstigem Rahmen. Dank Anschluss an die Fernwärme und Solarenergie auf dem Dach sollten auch die Energiekosten keine grossen Sprünge machen.**

Das hauptsächliche Raumprogramm für das Wohnen im Alter wurde in zwei unterschiedlich geformten Baukörpern umgesetzt. Entstanden sind in den Obergeschossen 32 Wohnungen: 21 2,5- und 11 3,5-Zimmer-Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen zwischen rund 60 und 80 m<sup>2</sup>. Die Erdgeschossnutzung teilt sich auf in Cafeteria und Büros als vermietbare Räume. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Areals in der Zone für öffentliche Bauten einzuhalten, wurde

an diesem Standort ein Betreuungsangebot mit öffentlichem Bezug sichergestellt; umgesetzt von den Partnerorganisationen «Dreischiibe» (Begegnungszentrum, Restaurant) und evangelisch-reformierte Kirchgemeinde (sozialdiakonischer Dienst). Im Untergeschoss finden sich Tiefgaragen, Kellerabteile, Trocknungsräume und Haustechnik. Die zwei mehrgeschossigen Bauten schaffen Platz für einen grosszügigen öffentlichen Freiraum.

*Die beiden Häuser stehen in einem grosszügigen Aussenraum auf Land, das die Kirchgemeinde im Baurecht abgegeben hat.*





### Attraktiver, günstiger Wohnraum

Mit Nettomieten unter 1000 Franken für eine 2,5-Zimmer-Wohnung und rund 1300 Franken für eine 3,5-Zimmer-Wohnung hat die Logiscasa das Hauptziel erreicht, attraktiven Wohnraum preisgünstig anzubieten.

### Wohnungsspiegel

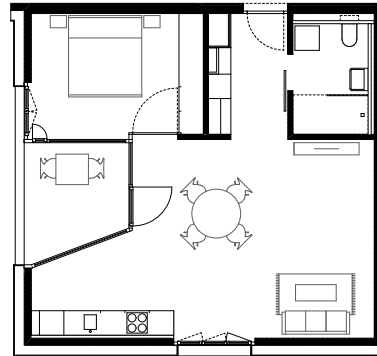
Zimmer	Fläche in m <sup>2</sup>	Wohnungen	Nettomiete in Fr./Mt.
2,5	60	3	ab 970
2,5	61	7	ab 980
2,5	63	7	ab 1010
2,5	68	4	ab 1110
3,5	77	3	ab 1250
3,5	80	8	ab 1250
<b>Total</b>		<b>32</b>	
Einstellplätze		18	ab 150

### Gewerbeflächen im EG und ersten OG

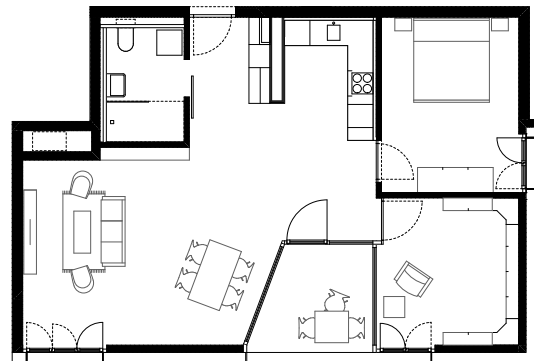
Träger	Betrieb	Fläche in m <sup>2</sup>
Stiftung «Dreischübe»	Restaurant/Cafeteria	259
Kirchgemeinde	Sozialdiakonischer Dienst	32
Physio@home	Behandlungs- und Trainingsräume; Büro	80
Stiftung «Dreischübe»	Begegnungszentrum	245
<b>Total</b>		<b>616</b>

### Wohnen im Alter leicht gemacht

Alle Wohnungen sind über das innere Treppenhaus inklusive Lift erschlossen. Die Eingangs- und Nasszellschicht trennt die Wohnungen vom Erschliessungskern. Von der kleinsten bis zur grössten Wohnung zeichnen sich die Grundrisse durch einen offenen Wohn- und Essbereich aus. Jede Wohnung hat eine Loggia.



Grundriss der kleinsten Wohnung im Broggepark:  
2,5 Zimmer à 60 m<sup>2</sup>



Grundriss der grössten Wohnung im Broggepark:  
3,5 Zimmer à 80 m<sup>2</sup>

**« Mit Nettomieten unter 1000 Franken für 2,5 Zimmer und 1300 Franken für 3,5 Zimmer und dem LEA-Label haben wir das Hauptziel erreicht, altersgerechten Wohnraum preisgünstig anzubieten. »**

Hansruedi Laich, Präsident Logiscasa

### Fernwärme und Strom vom Dach

Die Logiscasa und die St.Galler Stadtwerke realisierten im Broggepark gemeinsam innovative energetische Massnahmen. Die Energieversorgung ist – ganz im Sinne des Energiekonzepts 2050 der Stadt St. Gallen – effizient, ökologisch und wirtschaftlich. Unter anderem sind die beiden Gebäude mit Fernwärme erschlossen sowie mit einer Fotovoltaikanlage und diversen Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Ein Energiemanagement-System sorgt zudem dafür, dass die Produktion und der Verbrauch der Energie optimal aufeinander abgestimmt sind. Dadurch können die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst viel des Solarstroms selbst nutzen. Die Häuser sind Minergie-zertifiziert.



*Die Fotovoltaikanlagen auf dem Dach liefern einen Teil des Haushaltstroms und später vielleicht auch Elektrizität für die E-Mobilität.*

### LEA-Label Silber und Bronze

Eine mit **Silber** ausgezeichnete Wohnung ist für alle Menschen mit und ohne Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar. Die Erschliessung bis zur Wohnung ist frei von Hindernissen und auch mit Rollstuhl zu bewältigen.

Eine mit **Bronze** ausgezeichnete Wohnung eignet sich für Personen, die noch selbst einen Haushalt führen können. Um auch mit Mobilitätseinschränkungen in der Wohnung bleiben zu können, kann diese im Bedarfsfall mit überschaubarem baulichem Aufwand an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

29 Wohnungen erhalten ein Living Every Age (LEA)-Label der Stufe Silber. Die Zertifikate werden allerdings nur mit einer Ausnahmegenehmigung erteilt, denn die Eingangssituation der Wohnungen entspricht nicht genau den LEA-Anforderungen der Stufe Silber. Da die Einbauschränke neben dem Wohnungseingang gemäss Nachweis der Schreinerei Burger AG bei Bedarf demontiert werden können, wird hier eine Ausnahme gemacht. Die anderen drei

Wohnungen erhalten ein LEA-Label Bronze, ebenfalls mit Ausnahmegenehmigung. Dort beträgt die freie Fläche neben dem Schwenkbereich des Türbereichs nur 8,5 cm. Selbst bei einer Demontage des Einbauschranks würde die freie Fläche deutlich unter den geforderten 60 cm Breite zu liegen kommen (wegen des in der Garderobe integrierten Sicherungskastens, der nicht demontiert werden kann).

Mehr zum Lea-Label: [www.lea-label.ch](http://www.lea-label.ch)

# Mit Punktbauten gepunktet

Der leitende Architekt Markus Schmid (Oestreich und Schmid Architekten, St. Gallen) erklärt den Erfolg seines Büros und erläutert, wie die Wohnungen trotz knappem Budget eine hohe Wohnqualität bieten.



Architekt Markus Schmid von Oestreich und Schmid Architekten

**Für Sie war der Broggepark nach Flurgarten der zweite Wettbewerb in St. Gallen, den Sie für ein «Wohnen im Alter»-Projekt der Logiscasa gewonnen haben. Welche Kompetenzen braucht es als Architekt, um so erfolgreich zu sein?**

Wohnen ist eine Kernkompetenz der Architektur. Das Thema hat während des Studiums und später im Beruf einen hohen Stellenwert. Es braucht Offenheit, Neugier und Einfühlungsvermögen. Aber für mich ist jede Aufgabe grundsätzlich spannend. Unser Büro hat auch schon

Sporthallen und Banken gebaut. Hilfreich sind natürlich spezifische Erfahrungen; meine Eltern führten ein Kinderheim und wir lebten dort als integrierte Familie. Da war der soziale Aspekt des Zusammenlebens sehr präsent. In unserem Architekturbüro hat sich über die Jahre durch die Wettbewerbserfolge ein Schwerpunkt im Bereich «Alterswohnen» ergeben. Nebst den Siedlungen der Logiscasa bauten wir in Flawil ein grosses Alters- und Pflegeheim. Dann kürzlich in St. Gallen ein gerontopsychiatrisches Altersheim. Momentan erweitern wir das Alters- und Pflegeheim Wienerberg in St. Gallen. Das waren alles Erfolge bei Wettbewerben oder Studienaufträgen. In diesem Segment gibt es aktuell sehr viele Erweiterungen, Anbauten und Nebbauten zu planen, was mit der demografischen Entwicklung zusammenhängt. Wir werden immer älter und müssen geeigneten Wohnraum dafür schaffen.

**Wenn Sie auf Ihre Alterswohnen-Projekte zurückschauen, was sind die Konstanten?**

Bei der Alters- und Wohn-genossenschaft Logiscasa ist das Raumprogramm weitgehend vorgegeben. Es gibt knappe Vorgaben bezüglich der Wohnungsgrössen und der Mietpreise. In den oberen Geschossen ist Alterswohnen vorgesehen, im Erdgeschoss versucht Logiscasa stets, öffentliche oder halböffentliche Nutzungen fürs Quartierleben zu verankern. Die sind aber bei Planungsbeginn noch nicht bekannt. Das sind zum Beispiel Institutionen wie die Krebsliga, die Spitex oder aktuell im Broggepark die «Dreischübe» und der sozialdiakonische Dienst der Kirchgemeinde. Speziell war im Broggepark gewünscht, dass auch teilweise das Erdgeschoss bewohnt werden soll. Man wollte das ausloten, am Ende ist es aber anders gekommen. Grosse Unterschiede zeigten sich bei der ortsbaulichen Situation und dem Städtebau. Das erste Projekt «Flurgarten» befindet sich am Fuss eines Hanges, auch mit einer Kirche und einem Park in unmittelbarer

Umgebung. Dort entwarfen wir ein langes Laubengang-Gebäude. Dazu haben wir eine Wohnung entwickelt, mit grossen Schiebewänden, was damals kontroverse Diskussionen auslöste. Diese Wohnungen wurden dann von den Bewohnenden so geschätzt, dass diese Grundrisse zur Vorgabe für die zweite Überbauung «Linsebüelguet» wurde. Die dritte Überbauung Broggepark unterscheidet sich ortsbauulich und typologisch stark: Sie zeigt sich als durchlässiges Ensemble aus Punktbauten. Ausserdem hat das Nachhaltigkeitsthema ein anderes Gewicht erhalten, und zwar in Bezug auf die Materialisierung wie auch für den Betrieb. Daran zeigt sich, dass die Logiscasa längerfristig plant, denn die Erstellung kostet im Moment zwar etwas mehr, ist im Unterhalt jedoch wesentlich günstiger.

### Was war entscheidend, dass Sie sich im Wettbewerb durchgesetzt haben?

Den städtebaulichen Ansatz haben wir anders formuliert. Die meisten Büros sahen eine Art Blockrandbebauung vor. Wir dagegen haben im umliegenden Stadtquartier eine dichte, feinkörnige Bebauungsstruktur gelesen. Das Kirchengewert zwischen der Zürcher- zur Fürstenlandstrasse bildet demgegenüber einen durchgrünten Freiraum im Quartiergefüge. Diesen Charakter wollten wir möglichst beibehalten und mit Punktbauten die Durchlässigkeit erhalten. Zudem war die Wirtschaftlichkeit am besten gewährleistet, weil es zwei kompakte Gebäude sind. Es ist sehr effizient, vier bis fünf Wohnungen pro Etage mit einem Treppenhaus zu erschliessen. Und



*Dank des grosszügigen Oberlichts über dem Treppenhaus sind die Wohnungseingänge bei Tag gut belichtet.*

auch die gewünschte Etappierung war mit zwei Häusern relativ einfach möglich. Die geforderte Wohnnutzung im EG haben wir im hinteren Haus geplant; sie wurde aber nicht realisiert. Die Restaurant-Nutzung im EG liess sich gut integrieren.

### Mit den Bauten der Kirche, dem Pfarrhaus und dem Kindergarten war ein «besonderes bauliches Erscheinungsbild» gefordert. Wie sind Sie mit der Situation umgegangen?

Die Kirche und das Pfarrhaus prägen das Quartier. Das Kindergartengebäude ist relativ klein und der Umraum knapp bemessen. Das war herausfordernd. Die Stellung des vorderen Baukörpers in Bezug auf den Kindergarten und den dazugehörigen Freiraum musste überprüft werden. Die Abstände zur Kirche und zum Kindergarten wurden optimiert. Die Durchlässigkeit bleibt bestehen. Mit den Vor- und Rücksprüngen wird erreicht, dass alle

Wohnungen einen guten Ausblick haben. Sämtliche Wohnungen sind von zwei bis drei Seiten belichtet. Wichtig ist dabei nicht nur das direkte Sonnenlicht, sondern auch die indirekte Beleuchtung; wenn etwa die Sonne über die feingliedrige Kirchenfassade die Wohnung erhellt.

### Hatten diese Wohnungen im heissen Sommer 2022 eher ein Wärmeproblem?

Alle Häuser weisen eine gute äussere Beschattung auf. Zudem gibt es die kontrollierte Lüftung. Mir ist nichts zu Ohren gekommen, dass es heisser war als an anderen Orten. Wenn es draussen 30 Grad heiss ist, wird es überall warm. Und die mehrseitige Ausrichtung der Wohnungen ermöglicht eine optimale Querlüftung.

### Hängt die kontrollierte Lüftung zusammen mit einem Label?

Ja, mit dem Minergie-Label. Es gäbe auch andere, innovative

Konzepte, wie wir sie kürzlich in einem Altersheim realisiert haben. Dort bringen wir mit viel weniger Technik Frischluft rein über Fensteröffnungen und saugen sie im WC ab, aber nicht mehr in der Menge, wie es Minergie verlangt. Beim vorderen Haus, an der lärmigen Fürstenlandstrasse, war die Lüftung bei geschlossenem Fenster eine Grundvoraussetzung.

### **Sind es ältere Menschen nicht gewohnt, manuell zu lüften?**

Wir haben die sogenannte Lüftungsfenster-Praxis angewendet. Zu den geschützten Loggien gibt es seitliche Türflügel. Dadurch dringt deutlich weniger Lärm in den Innenraum. Zusätzlichen Schutz ergeben eine geschlossene Glasbrüstung und schallabsorbierende Deckenuntersichten. Nach meiner Beobachtung ist häufig Betrieb auf den Loggien, es sitzen oft Leute draussen. Sie werden wie zusätzliche Zimmer genutzt.

### **Was sind die Highlights an diesem Bau? Was liegt Ihnen am Herzen?**

Das Wohlbefinden der Bewohner/innen und die positiven Rückmeldungen der Nutzer sind mir wichtig. Architektonisch sehe ich es positiv, dass wir die Keramikfassade machen konnten. Das ergibt eine höhere Werthaltigkeit als eine verputzte Aussen-dämmung. Trotzdem haben wir die Zielmieten erreicht. Weiter konnten wir einen markanten Sockel gestalten und so die Eingangspartien hervorheben, was sich auch auf den städtebaulichen Ausdruck positiv auswirkt.

### **Wie zufrieden sind Sie mit der Umgebung, nun, da sie etwas gewachsen ist?**

Wir wollten immer einen vielfältigen, ökologisch wertvollen Grünraum schaffen, parkartig, mit organisch geführten Fusswegen, damit sich die Bewohnenden gut ebenerdig bewegen können. Der Belag der Wege wurde noch von Kies auf Asphalt geändert, sodass die Fortbewegung mit Rollator und Rollstuhl einfacher ist. Meiner Ansicht nach funktioniert das durchlässige Ensemble in diesem Geviert. Der Fürstenlandstrasse entlang wurde eine Böschung mit integrierter Rampe modelliert und mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. In zehn Jahren bilden hier grosse Baumvolumen entlang den Strassen einen Filter und einen räumlichen Abschluss zum Kirchengewiert. Das war die Idee.

### **Welche Bedeutung hatten die LEA-Zertifizierungen für Sie als Architekt?**

Für uns war es das erste Projekt mit LEA-Label. Behindertengerechtes Bauen kennt man und wird gesetzlich verlangt, daran haben wir uns auch gehalten. Aber LEA macht spezielle Vorgaben und verursacht zusätzlichen Aufwand. Das müsste idealerweise schon beim Wettbewerb definiert sein. Wir haben schliesslich nicht alle Labelpunkte erreicht. Im Eingangsbereich zum Beispiel mussten die Garderobenschänke demontabel konstruiert werden, damit man dort mit dem Rollstuhl besser zirkulieren könnte. Doch mehr Verkehrsbereiche bedeuten Mehrkosten und weniger Nutzfläche. Es ist auch ein Lernprozess – nächstes Mal sind wir schon besser vorbereitet.

### **Was fehlt Ihnen beim Broggepark?**

Ich hoffe, dass der Ansatz der sozialen Durchmischung vermehrt aufgenommen wird. Im Broggepark könnte ich mir auch Student/innen und Familien mit Kindern vorstellen. Das wäre eine Bereicherung. Da ist man in Zürich generell weiter als hier in St. Gallen. Im Broggepark gilt sogar eine Alterslimite: ab sechzig darf man einziehen.\*

### **Beschäftigen Sie sich auch mit Ihrem eigenen Wohnen im Alter? Sie sind Jahrgang 1961.**

Ich habe das Glück, dass ich schon fast so durchmischt und altersgerecht wohne – nämlich seit 1998 in einer umgebauten Fabrik. Wir haben wohl eine Galerie, trotzdem funktioniert die Wohnung ebenerdig. Da möchte ich möglichst lange bleiben. Es war von Anfang an ein Mehrgenerationenhaus, von acht Parteien bewohnt, und das Spektrum reicht vom Neugeborenen bis zu einer 93-jährigen Frau. Wenn man pflegebedürftig wird, ist das eine andere Geschichte. Dann haben wir ja genug Altersheime gebaut ...

\* Auflage der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

# Rund um die Häuser

Zwar ist der Broggepark Teil des urbanen Raumes, doch die Aussenraumgestaltung hat eine Vielzahl von Strukturelementen installiert, die ihn vielfältig nutzbar machen.



- |   |   |
|---|---|
| 1 Kirche                                  | 9 Gartenrestaurant                        |
| 2 Zugang via Treppe                       | 10 Bauminsel/Sitzelement                  |
| 3 Zugang Kirchenareal und Pfarrhausgarten | 11 Rampe zum Trottoir mit Handlauf        |
| 4 Kindergarten                            | 12 Asphaltierter Rundweg                  |
| 5 Zugang zum Kirchenareal via Trottoir    | 13 Blumenwiese mit ordentlichem Rasenrand |
| 6 Sitzplatz für Mitarbeitende             | 14 Randpflanzung/Böschung                 |
| 7 Hauseingang                             | 15 Ein-/Ausfahrt Tiefgarage               |
| 8 Bushaltestelle                          | 16 Besucherparkplätze                     |

# Schlankes Kostenkorsett

Wer wie die Logiscasa gemeinnützig ausgerichtet ist, orientiert sich an den Kostenlimiten des Bundes für geförderten Wohnraum. Auch die Gewerbemieten im Erdgeschoss hat die Logiscasa nach Kostenmiete berechnet. Die Förderung der Age-Stiftung hat sie zu deren Vergünstigung genutzt.

## Projektkosten nach Hauptgruppen

Arbeiten	Kosten in Franken
Vorbereitungsarbeiten	384'635
Gebäude	13'984'781
Betriebseinrichtungen	309'561
Umgebung	669'510
Baunebenkosten und Übergangskosten	870'114
<b>Total</b>	<b>16'218'611</b>

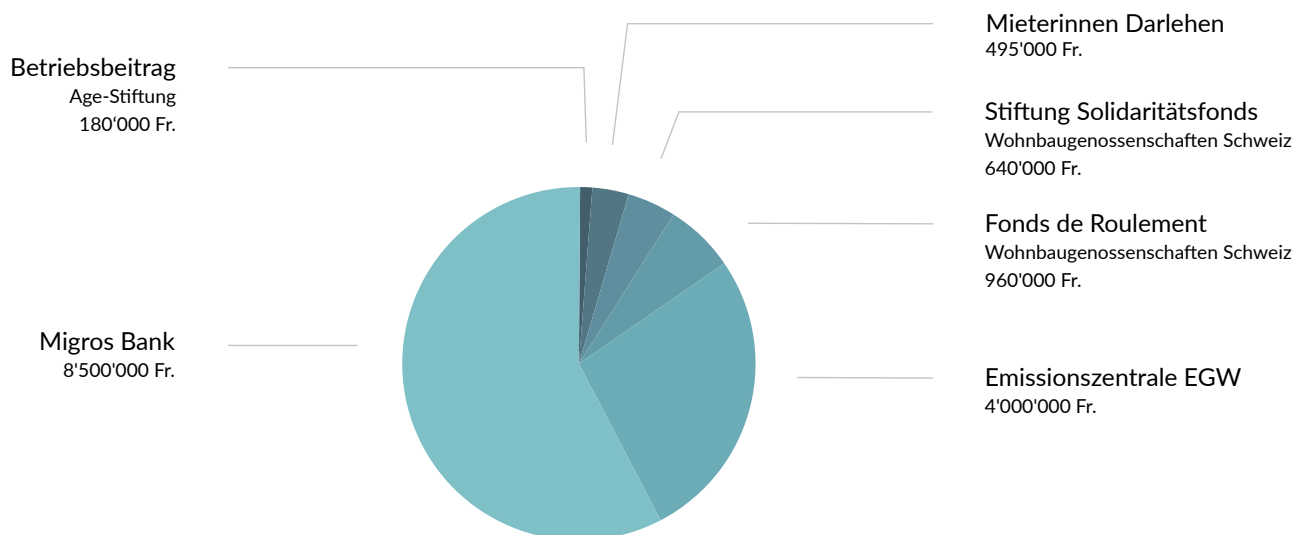
## Baukennzahlen

Position	Kennzahl
Geschossflächen nach SIA 416	5022 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum nach SIA 416	16'628 m <sup>3</sup>
Gesamtkosten BKP 2	13'984'780 Fr.
Baukosten BKP 1-5	16'200'000 Fr.
Kosten BKP 2 pro m <sup>2</sup> GF nach SIA 416	2785 Fr./m <sup>2</sup>
Kosten BKP 2 pro m <sup>3</sup> umbauter Raum nach SIA 416	841 Fr./m <sup>3</sup>
Kosten pro m <sup>2</sup> HNF	5578 Fr.

Die Differenz zwischen Kostenvoranschlag und den effektiven Kosten beträgt 318'610 Franken; sie entspricht knapp zwei Prozent. Diese Differenz entstand hauptsächlich wegen Zusatzinvestitionen zugunsten der Mieterschaft bezüglich Einrichtungen, wie Plasmafilter in der Küche für ein gesundes Raumklima, Duschen mit Wärmerückgewinnung und Dusch-WC in allen Toiletten.

## Finanzpartner

Folgende Partner haben den Broggepark mitfinanziert.



# Acht Jahre bis zum Erstbezug

Die Abbrucharbeiten der Alterssiedlung Straubenzell St. Gallen mit neun Wohnungen wurden mehrfach verschoben. Nicht etwa wegen Einsprachen oder sonstigen Verzögerungen, sondern wegen der letzten im Haus wohnenden Mieterin. Heute wohnt sie wieder im Broggepark. Denn kurz nach ihrem Auszug im März 2019 begann der Rückbau. Zwei Jahre später zogen die ersten Mieterinnen und Mieter in ihre Wohnungen ein, acht Jahre nach dem ersten Kontakt der Kirchgemeinde mit dem Verband WBG Ostschweiz.



*Von der Hauptstrasse her öffnet sich der Raum über den Park hinaus zum parkartigen Kirchenareal.*

## Meilensteine des Bauprojekts

- Mai 2013**  
 Erstkontakt Kirchgemeinde/WBG Ostschweiz (Regionalverband)
- April 2014**  
 Beschluss Abgabe im Baurecht
- August 2014**  
 Studienauftrag
- Februar 2015**  
 Jurybericht
- September 2016**  
 Betriebskonzept
- Dezember 2016**  
 Baurechtsvertrag
- November 2017**  
 Baugesuch
- 2017**  
 Einsprachen
- August 2018**  
 Baubewilligung
- April 2019**  
 Rückbau
- Mai 2019**  
 Baubeginn
- März 2021**  
 Erstbezug





# Ein geschäftiges Innenleben

Früher war es üblich, dass Angestellte der Kirche Hausbesuche machten. Im Broggepark ist die kirchliche Sozialarbeit (Diakonie) gerade selbst im Haus. Daraus resultiert ein begleitetes, nicht aber ein betreutes Wohnen. Das Anliegen der Diakonin Monika Ferrari ist es, dass die Leute sich wohlfühlen und eine Ansprechperson haben. Deshalb sei es wichtig, dass ihr Büro gleich vor Ort im Broggepark sei. Hier wird sie mit vielfältigen Anliegen konfrontiert. Das Alter, ein Vorsorgeauftrag, die Gestaltung des Lebensendes, Familienprobleme, Zusatzhilfe für Nachsorge nach dem Spitalaufenthalt. Die im Durchschnitt 80 Jahre alten Bewohner/innen sind in der Regel selbständig unterwegs, kochen, putzen und haushalten selbst. «Das Ziel ist es, dass die Leute so lange wie möglich selbständig bleiben im Broggepark», sagt Ferrari. Mit zunehmendem Alter brauche es womöglich mehr Absprache mit den Angehörigen, mehr Spitex, mehr Kontrollbesuche in den Wohnungen. Und ab und zu Ferien im Altersheim. Die Mietenden geniessen viel Autonomie, kommen mehrheitlich aus dem Quartier. Sie können ihr bisheriges Leben in vertrauter Umgebung fortsetzen. «Ein Standortvorteil ist die vorhandene Infrastruktur mit ÖV, Einkaufsmöglichkeiten sowie dem Restaurant im Haus», sagt Logiscasa-Präsident Hansruedi Laich.

## Ausstrahlung ins Quartier

Darüber hinaus gelte es, «zusammen den Alltag zu gestalten», erklärt Monika Ferrari. Dazu zählen etwa Quartalshöck, Chlausfeier, Weihnachtsfeier, zum Neujahr anstossen, Frühlingshöck. Geplant sind im Sommer hin und wieder Ausflüge. Die Sozialdiakonin wendet rund zwei Stunden pro Woche für das Organisieren von Veranstaltungen im Broggepark auf. Manche Angebote der Diakonie strahlen ins Quartier aus. So gibt es von Frühling bis Herbst einen Pfarrhausgarten und Hochbeete zum Mitgärtnern. Beim Ausbau der Angebote setzt Monika Ferrari auf Kooperationen, mit der Pro Senectute, mit der Interessengemeinschaft Alter, dem Quartierverein. Diese Angebote stehen meistens auch der Kirchgemeinde sowie der Nachbarschaft offen. Gleichzeitig ist die Diakonie als Anlauf und Beratungsstelle für kirchliche Sozialarbeit öffentlich zugänglich.

## Viel Personal in der Gastronomie

Auch die «Dreischübe» hat sich gut etabliert (siehe auch Seite 19). Die soziale Organisation versteht sich als Gewerbe- und Dienstleistungszentrum und ist im Broggepark mit dem Restaurant und dem Begegnungszentrum präsent. Im Restaurant bietet sie IV-Bezüger/innen eine begleitete Berufstätigkeit

in der Küche und im Service an. Der Gastrobetrieb arbeitet mit Personal aus der Gastronomie, weitergebildet für die Begleitung von Menschen mit psychischen Schwierigkeiten. Es sind 5 Profis für Küche und Service zuständig; die weiteren 15 bis 20 Mitarbeitenden teilen sich insgesamt 1000 Stellenprozente. Im Broggepark ist es der «Dreischübe» gelungen, mit Firmenpartnern zusammenzuarbeiten. Velohändler, Bierbrauer, Weinhändler, eine «ganz normale Vernetzung, nicht nur Sozialbetriebe unter sich», freut sich Geschäftsleiter Christoph Härter. Das Restaurant bietet 50 Sitzplätze und kann Bankette bis 70 Personen bewirten. Zudem gibt es einen Aussenbereich mit weiteren 30 Sitzplätzen.

### Überwiegend Frauen wohnen im Broggepark

Über 75 Prozent der Bewohnenden sind weiblich (28 von 36). Mit einer Ausnahme wohnen die Ehepaare in einer 3,5-Zimmer-Wohnung. Das Durchschnittsalter beträgt über 80 Jahre – entsprechend häufig kommt es zu Wechsels ins Pflegeheim oder zu Todesfällen.

Haushalte	Wohnungen	Geschlecht
Einzelhaushalte	26	23 weibliche Personen 3 männliche Personen
Doppelhaushalte	5	5 weibliche Personen 5 männliche Personen
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>36 Personen</b>

« **Einen Engel im Haus zu haben, ist wichtig. Die Wohnform im Broggepark ist begleitetes Wohnen, nicht betreutes Wohnen. Es ist niemand rund um die Uhr im Haus.** »

Monica Ferrari, sozialdiakonischer Dienst  
Kirchgemeinde Straubenzell

Im hauseigenen Restaurant mischen sich Bewohner/innen und andere Gäste ungezwungen.





# Alterswohnen mitten im Geschehen

**Viele ältere Menschen träumen von einem geborgenen Lebensort mit kurzen Wegen, Gemeinschaft und Rückzugsmöglichkeiten. Die Reporterin war mit drei Bewohnerinnen in der Alterssiedlung unterwegs.**

Google Maps zeigt eine Minute Gehweg von der Haltestelle Friedhof Bruggen bis zum Broggepark. Von letzten Ruhestätten ist weit und breit nichts zu sehen. Die modernen Neubauten am Ankunftsort vis-à-vis von der grossen Migros verscheuchen denn auch jegliche Gedanken an Jenseitiges. Sie nehmen sich ausgesprochen freundlich und lebenszugewandt aus. Eine Restauranttafel heisst Ankommende herzlich willkommen. Stilvolles Gartenmobiliar unter grossen Sonnenschirmen lädt zum Verweilen auf der Terrasse ein. Einziger Spoiler: der laute Verkehr, der durch das Bruggen-Quartier im Westen St. Gallens Richtung Autobahnzubringer braust.

Drei gefühlte Schritte sind es bis zum Restaurant, das so etwas wie das Entree zum Broggepark bildet. Im hellen Gasträum steht auch schon das Komitee bereit, das mich nett empfängt. Das Buschtelefon von Monica Ferrari von der Kirchgemeinde Straubenzell hat seine Wirkung getan: Drei gut gelaunte Senior/innen haben sich die Zeit genommen, um einen Einblick in ihr Leben im Broggepark zu geben. «Wüssen Si, mer sönd efach glücklich do.» Die Frauen sind sich bewusst, dass sie mit der preisgünstigen Alterswohnung ein gutes Los gezogen haben, denn die Wohnungen im Broggepark hätten gleich dreimal vermietet werden können. Keine der älteren Damen kannte die andere

vor dem Einzug im September 2021. Mittlerweile sind sie gut miteinander vertraut und alle spürbar vom Willen beseelt, den neuen Lebensabschnitt aktiv zu gestalten und auszukosten.

## **Wohl unter Gleichaltrigen**

Bei Kaffee und Gipfeli sprudelt es nur so aus den Frauen heraus. Wie viel hier los sei, wie gut sie zueinander schauten und wie schön es sei, unter Gleichaltrigen zu wohnen. Man verstehe sich einfach besser, sei nie allein und gut aufgehoben, wenn es einem nicht so gut gehe. Die Frauen sind gern bereit, ihre 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen zu zeigen, aber auch ihre Lieblingsorte um den Broggepark herum.

«Wir müssen unbedingt zum Pfarrgarten», heisst es unisono, «wir nehmen das Schleichwegli.» Und auf geht's, sobald die Kaffeetassen leer getrunken sind. Die Tür des Restaurants zum freundlichen Treppenhaus öffnet sich wie von Zauberhand, der Lift kündigt jedes Stockwerk akustisch an – hindernisfreie und altersgerechte Architektur in der Praxis. Die Tour d'Horizon beginnt zuoberst, wo natürliches Licht das Treppenhaus mit den breiten Verkehrsflächen erhellt. Der vierte Stock sei bereits legendär, weil zu allem bereit, erzählt Marianna Gämperle; sie strahlt. «Wir haben am Silvester spontan im Treppenhaus miteinander angestossen. Der ganze Stock war da, das war sehr schön.»

### Sonnige Wohnungen

Marianna Gämperle hat ihre 3,5 Zimmer sorgfältig in einem Mix aus klassisch bürgerlichen und



*Grosszügig, hell und stilvoll: Hanni Gerber fühlt sich in ihrer Wohnung sichtlich wohl.*

modernen Möbeln eingerichtet; die wichtigsten Stücke aus der alten Wohnung haben wieder ihr Plätzli gefunden. Es ist hell und

sonnig dank bodentiefen Fenstern auf drei Seiten – wie in allen Wohnungen des Broggeparks. Der Verkehrslärm ist drinnen kein



*Marianna Gämperle*

### Ich wollte zügeln, solange ich noch selbst kann

«Ich lebte zuvor in einer 5-Zimmer-Wohnung ohne Lift. Ich wäre verloren gewesen, wenn etwas passiert wäre. Das Räumen der Wohnung war viel Arbeit, aber nachher fühlte ich mich um vieles erleichtert. Als ich an der Kirchgemeinde-Versammlung vom Projekt Broggepark hörte, meldete ich mich sofort an. Ich wollte noch zügeln, solange ich selbst konnte. Eine Freundin sagte: «Was, du willst dorthin ziehen, an diese laute Strasse mit zwei Kirchen?». Ich habe mich bewusst für die Wohnung an der Strasse über dem Restaurant entschieden. So bin ich immer mitten im Geschehen. Kürzlich hatte ich einen Unfall und war sehr froh um die Physio im Haus und um die gute Nachbarschaft. Ich sagte allen: «Eifach lüüte und inecho.» Ich wurde richtig verwöhnt.»

Thema. Der gefangene Balkon ist blumengeschmückt und schaut Richtung Alpstein. Ab und zu übernachtete ihre Tochter im Gästezimmer, von wo man auf den malerischen Kirchturm blickt. Sie lasse manchmal extra das Fenster offen, um das Kirchengeläut zu hören. Die Nachbarschaft zur Kirche ist auch für Hanni Gerber eine gute Fügung des Schicksals. Sie hat ihre grosszügige 2,5-Zimmer-Wohnung mit leichter, stilsicherer Hand in Weisstönen eingerichtet. Von ihrem Balkon aus sieht man ins gewachsene Quartier mit dem Kindergarten. Das laute Treiben, wenn der Chindsgi aus ist, stört sie keineswegs – im Gegenteil. Bevor wir uns anschicken, den Aussenraum zu erkunden, machen die Frauen auf die Waschküche aufmerksam, die sich in jedem

Haus im Untergeschoss befindet. Einige Mieter/innen haben sich aber auch den Luxus eines privaten Waschturms im Badezimmer geleistet. Und wenn einem die Wäsche über den Kopf wächst, besteht die Möglichkeit, den Wäscheservice im Haus zu nutzen.

#### **Park mit Blumenwiese**

Auf dem Weg zum Pfarrgarten durchqueren wir das idyllische Areal des Kindergartens. Hinter dem Törli auf der Rückseite beginnt das Schattenreich des Pfarrgartens der Kirchgemeinde Straubenzell, das die Bewohner/innen des Broggeparks jederzeit nutzen dürfen. «Wir kommen oft hierher, gerade wenn's heiss ist», sagt Angelika Ombar. Die Liegestühle stehen zur freien Nutzung bereit. Wenn der Flyer «Heute wird gegrillt» am Anschlagbrett

hängt, darf jede ihre Wurst auf die Glut legen. Nächste Station ist die reformierte Kirche, wo Hanni Gerber fast keine der guten Sonntagspredigten verpasst und auch am Mittagstisch einmal im Monat teilnimmt. Nun ist Angelika Ombar an der Reihe, ihre Wohnungstür zu öffnen. Sie wohnt im zweiten, von der Strasse zurückversetzten Haus des Broggeparks. Im Erdgeschoss ist das Begegnungszentrum der «Dreischübe» untergebracht, wobei sich der Kontakt zu den Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, die hier tagsüber ein und aus gehen, meistens auf ein Grüssen beschränke. Die quirlige Angelika Ombar mag's eher gradlinig und reduziert; im Wohnzimmer stehen knallrote Sofas dem blumenverzierten Bauernmalereischrank die Show.



Hanni Gerber

#### **Ich bin übergücklich hier**

«Früher waren Schrebergärten auf dem Areal des Broggeparks. Einmal dachte ich beim Vorbeigehen: Wenn es hier Wohnungen gäbe, würde ich mich sofort anmelden. So nahe bei meiner Kirche zu wohnen, wäre schön. Unglaublich, dass ich nun hier lebe, mit Blick auf die Umgebung mit dem Kindergarten und dem schönen Pfarrhausgarten. Es stört mich nicht, wenn die Kinder Lärm machen. Im Gegenteil, das bringt Leben. Im Hause haben wir es sehr schön untereinander. Ich bin übergücklich, und auch meine Kinder sind froh, dass es mir gut geht. Ich bekomme das St. Galler Tagblatt jeden Tag schon um halb zehn von einer Nachbarin. Wenn jemand krank ist, schauen wir zueinander. Die Sozialdiakonin ist unser guter Engel im Hause. Wir sind auch dankbar für unsere Verwaltung. Sie ist offen für alle unsere Fragen und Anliegen.»

Der gemeinsame Rundgang endet im liebevoll gestalteten öffentlichen Grünbereich des Broggeparks. Er ist für alle Bewohner/innen einsichtig und über eine rollstuhlgängige Rampe von der Strasse her zugänglich. In einigen Jahren werden die einheimischen Bäume und die vielfältig bepflanzten Rabatten rund um eine Blumenwiese zu einem kleinen Park heranwachsen – wie es im Namen des Projekts angedeutet ist. Noch ist Schatten Mangelware.

### Die gute Seele

Nun ist es Zeit, bei Monica Ferrari anzuklopfen. Die 56-Jährige arbeitet für den sozialdiakonischen Dienst der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Straubenzell, die das Land für den Broggepark im Baurecht freigegeben und selbst Büros im Parterre des Neubaus bezogen hat. Monica Ferrari ist so etwas wie die gute Seele im Broggepark und immer für ein spontanes Wort zu haben. «Uns ist wichtig, ein niederschwelliges Betreuungsangebot für die Bewohnenden zu bieten. Die Leute sollen einfach ‚chlöpfefe‘ und vorbeikommen – egal, was sie für ein Anliegen haben.» Sie begleitet die Bewohnenden des Broggeparks seelsorgerisch und verlinkt sie mit den zuständigen Stellen, beispielsweise mit der Hauswartung oder der Wohnungsverwaltung. Zudem organisiert Ferrari für ihre Kirchgemeinde Anlässe aller Art. Letztere bietet für die Gruppe der Über-60-Jährigen einen ganzen Reigen an Anlässen durchs Jahr hindurch an, die auch den Bewohnenden des Broggeparks offenstehen: gesellige Höcks, Spielnachmittage, Bocciaspielen



*Die Tür von Monica Ferrari (l.) vom Sozialdiakonischen Dienst der Kirchgemeinde steht den Bewohnenden immer offen.*

oder Singen. Die umtriebige Sozialdiakonin war auch federführend bei der Organisation des ersten Sommerfests im August 2022. Neben Glücksrad und Clownfrau involvierte sie eine Gruppe von Migrantinnen, die sie betreut. Die Frauen boten an den Festständen Spezialitäten aus aller Welt an. Vernetzung ist gelebtes Motto im Broggepark.

### Mit den Finken in die Physio

Im ersten Stock über dem Restaurant betreiben Larissa und Patrick Giger-Baselgia die Praxis Physio@home. Mit zwei Behandlungsräumen und einem Trainingsbereich ergänzt sie das Hauptgeschäft des Unternehmens, nämlich Hausbesuche in geriatrischer Physiotherapie. «Wir sind die Spitex der Physiotherapie» – ein Nischenangebot, das im ganzen Einzugsgebiet rege nachgefragt sei. Die Praxis dient als Homebase für zehn mobile Angestellte und bereichert die Infrastruktur vor Ort, was

für die Bewohner/innen einen klaren Mehrwert bedeutet. «Die Leute im Haus schätzen es sehr, wenn sie mit den Finken zu uns herunterkommen können», so Patrick Giger. Die Praxis ihrerseits nutzt den Wäscheservice der «Dreischübe» oder bestellt das Catering im Restaurant, wenn sie einen Apéro macht. Es herrscht ein selbstverständliches Geben und Nehmen untereinander.

### Gute Hauskost

Unten im Restaurant Broggepark der Stiftung «Dreischübe» kommt um die Mittagszeit reger Betrieb auf. Eine Servicemitarbeiterin begrüsst herzlich ein älteres Paar aus dem Haus, das heute im Restaurant isst. Man kennt sich. Gruppenweise steuern Mitarbeitende aus den umliegenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben auf die Tische zu. Sie haben die Wahl zwischen zwei Mittagsmenüs, einem reichhaltigen Salatbuffet mit knackfrischen Salaten oder saisonalen Spezialitäten.

### Wir haben alles, was wir brauchen

«Ich hatte vorher eine super Wohnung, aber da wohnten nur Junge und Pärchen. Ich hatte nicht viel Kontakt. Im Broggepark sind wir alle über 70 und haben einen guten Zusammenhalt. Wenn ich Zeitung lese, sehe ich immer, wer kommt und geht. Und schon auf dem Weg zum Briefkasten oder zur Waschküche trifft man jemanden und plaudert ein bisschen. Hier haben wir alles, was wir brauchen: das Café/Restaurant mit der netten Bedienung, den «Dreischibe»-Service, um Essen zu bestellen oder die Wäsche waschen zu lassen. Es läuft viel, aber alles ist unkompliziert; man muss sich nicht anmelden. Ich schätze auch den Bus vor der Haustür und dass alles Wichtige so nahe ist: Post, Bank, Apotheke, Migros, Lidl, Aldi und Kirche.»



Angelika Ombar

Als die geschäftige Mittagszeit vorbei ist, setzt sich Jonathan Schneider an den Tisch für ein Gespräch. Als Absolvent der Hotelfachschule, Koch und Arbeitsagoge ist er zuständig für den Betrieb des 60-plätziges Restaurants und betreut zusammen mit vier Mitarbeitenden seines Teams insgesamt zehn Personen mit psychischen Beeinträchtigungen. Sie sind hier als IV-Bezüger/innen im zweiten Arbeitsmarkt beschäftigt. Der hohe Personalbestand erlaubt es dem 36 Jahre jungen Betriebsleiter, im Restaurant neben saisonal und regional auf die Karte «selbstgemacht» zu setzen. Beispielsweise sei beim beliebten Burger alles vom Hacktätschli über die Steinpilzmayonnaise bis zum Brot hausgemacht. Sein Betrieb führt auch einen Lieferdienst für Essen, Brot

und Backwaren für alle, die im Broggepark wohnen und arbeiten, und hat Angebote geschaffen, die Kundschaft von weiter her anlockt, etwa Sonntagsbrunchs oder themenbezogene Gourmet-Events am Abend.

#### Passende Räumlichkeiten

Bevor Dominik Nagel, 35 Jahre, in die Pause geht, gesellt er sich kurz zu uns. Er hat eine zweijährige Kochlehre EBA absolviert und arbeitet seit mehr als fünf Jahren motiviert im Betrieb, wo er insbesondere die gute Arbeitsstimmung und die Möglichkeiten zur Weiterbildung schätzt. Etwa ein Barkeeper-Kurs, der ihm das Vertrauen gab, an einem darauffolgenden Event die Bar zu schmeissen. Die oft verborgenen Talente seiner Mitarbeitenden ans Tageslicht zu befördern und sie zu befähigen, möglichst selbständig und selbstwirksam zu arbeiten, ist

Jonathan Schneider ein grosses Anliegen. Miteinander unterwegs zu sein, sieht der Betriebsleiter als ein spannendes Setting, gerade weil es mehr Planung, Flexibilität und die Fähigkeit zur Früherkennung von ihm erfordere. Die Räumlichkeiten im Restaurant sind gut auf die speziellen Bedürfnisse der Mitarbeitenden ausgerichtet; Schneider konnte sich bei der Planung einbringen. Für Rückzug und Erholung steht ein besonders grosser Personalraum mit Terrasse zur Verfügung. Ebenso ein Sitzungszimmer für Besprechungen, z. B. mit Sozialarbeiter/innen. Überhaupt lässt die Infrastruktur kaum einen Wunsch offen und erleichtert auch das Hand-in-Hand-Arbeiten mit den angegliederten Dienstleistungszweigen der «Dreischibe»: der Hauswartung und der Wäscherei. Der Begriff Drehscheibe

beschreibt denn auch den Wirkungskreis des Restaurants treffend. Mit seinen vielfältigen Angeboten funktioniert es als erweitertes Wohnzimmer für die Bewohnenden und als echter Ort der Begegnung und Durchmischung.

### Tagesstruktur für Menschen über 50

Mittags sind auch Besucher/innen des Begegnungszentrums der «Dreischübe» im Restaurant anzutreffen, um gemeinsam zu essen – ein Angebot für alle, die dies möchten. Alles, was im Begegnungszentrum angeboten werde, sei freiwillig und ohne Druck, berichtet Bereichsleiterin Jeanette Bischofberger. «Die Batterien zu füllen, ist unser Ziel.» Nur schon der Weg ins Zentrum sei für viele der knapp 50 Personen, welche die Tagesstruktur nutzen, eine grosse Herausforderung. Das Angebot des Zentrums richtet

sich an Menschen über 50 mit psychischen Schwierigkeiten, die eine Tagesstruktur nutzen möchten. Therapeutische Angebote sind nicht Teil des Konzepts. Mit seinen vier angestellten und fünf freiwilligen Mitarbeitenden fokussiert es darauf, eine gute Tagesstruktur zu bieten. Dafür stehen verschiedene Räume und Angebote zur Verfügung: der Sonnenraum für Anlässe, Spiele oder als Pausenraum; der Jupiterrraum für Yoga und Entspannungstechniken; und der Marsraum, wo die Besuchenden unter der Anleitung einer Gruppenleiterin ihr kreatives Talent entdecken und weiterentwickeln können – sei es mit Stricken, Nähen, Malen oder beim Herstellen von Traumfängern, Nagelbildern oder Seifen. Erika (Name geändert) kommt regelmässig an drei Vormittagen und beschäftigt sich am liebsten mit Grusskarten, gestaltet Sujets zu verschiedenen Themen und

übernimmt auch die Verwaltung des Bestandes, einschliesslich der Abrechnung. Sie besucht ebenso das Erzählcafé, wo man bespreche, «was einen bewegt oder das Handling schwieriger Situationen diskutiert». Draussen auf der Terrasse machen Richard und eine Kollegin aus dem Tageszentrum eine Pause. Richards Leben ist nach einem septischen Schock aus dem Ruder gelaufen. Er kommt jeden Tag und ist froh über die Tagesstruktur; in den Ferien habe sie ihm gefehlt und auf die Moral geschlagen. Der gelernte Steinbildhauer mag die Arbeit im Atelier. Er hat schon Objekte aus Beton gegossen und unterschiedliche Techniken ausprobiert, um Porträts von Promis zu malen. Hier sieht er seine kreative Herausforderung. Demnächst will er sich an Mahatma Gandhi wagen.

*Autorin: Julia Antoniou*



*Jeanette Bischofberger (links) begrüsst Besuchende am Begegnungstag im Sonnenraum.*



# Besser als erwartet

**Nach rund zwei Jahren Betrieb ziehen die Betreiber des Broggeparks eine positive Bilanz: Es entwickelt sich eine Hausgemeinschaft, das Projekt strahlt wie beabsichtigt ins Quartier aus, und die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss bringen den gewünschten sozialen Mehrwert.**

«Eigentlich funktioniert fast alles besser, als wir erwartet hatten», sagt Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad. Sie hat das Projekt von Anfang an vorangetrieben und ist heute sehr zufrieden, wie sich der Broggepark entwickelt hat. Eine Voraussetzung dafür, betont Weber, sei der faire Baurechtszins, den sie dem kirchlichen Grundeigentümer jährlich überweist. Den Investitionsbeitrag der Age-Stiftung (von 180'000 Franken) hat die Logiscasa dazu eingesetzt, den Mietzins für die Gewerbebetriebe tief zu halten. Damit hat sie die Berechnungsbasis für die Kostenmiete reduziert. Bezeichnend für die Logiscasa und ihre Verwaltung ist, dass sie die Zusammenarbeit der drei beteiligten Partner nicht in Form eines Gremiums organisiert hat, sondern vielmehr auf den direkten Austausch setzt: «Wenn etwas ist, trifft man sich», erklärt J.M. Conrad von der geschäftsführenden Weber Verwaltungen AG. Mit dieser Firma ist ein Partner mit viel Know-how im gemeinnützigen Wohnungsbau engagiert, der mühelos einen guten Umgang mit der sich bildenden Hausgemeinschaft etabliert habe. Einzelne Befürchtungen, die beim Bezug des Broggeparks im Raum standen, haben sich glücklicherweise verflüchtigt. Nutzen die Bewohner/innen überhaupt das Restaurant? Findet das Restaurantpersonal den Draht zu den – nicht immer einfachen – Senior/innen? Entspricht die Physiotherapie vor Ort wirklich einem Bedürfnis im Haus? «Die Bewohnerinnen und Bewohner sind gut angekommen und haben ein Gemeinschaftsgefühl entwickelt. Sie organisieren sich teilweise selbst und gestalten den Siedlungsalltag aktiv mit.» Allerdings waren auch schon sechs Mieter/innenwechsel zu verzeichnen – was aufgrund des hohen Durchschnittsalters jedoch plausibel ist. Neuvermietungen sind dank der grossen Warteliste einfach zu handhaben.

Das Restaurant hat sich als Treffpunkt bewährt – nicht nur für die Bewohner/innen, sondern, wohl auch dank des gastronomischen Profils, im Quartier und darüber hinaus. Dank des gut besuchten Betriebs kann der sozial ausgerichtete Betreiber viele Arbeitsgelegenheiten für seine Klientel schaffen.

## Potenzial für Dienstleistungen

Ein weiterer Erfolgsfaktor ist, dass der sozial-diakonische Dienst der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Straubenzell im Haus eine niederschwellige Anlaufstelle installiert hat – und diese Stelle ausgezeichnet besetzen konnte. Die Stellenleiterin kümmert sich auch dann um die Bewohner/innen, wenn sie nicht direkt bei ihr anhängig sind. Aus dem Angebot der «Dreischiibe», dem dritten Partner im Projekt, werden einige erst wenig nachgefragt, beispielsweise der Wäsche- oder Reinigungsservice. Das hänge mit davon ab, wie gut die Angebote bekannt seien, heisst es von Seiten der Verwaltung; da gäbe es noch Potenzial. In baulicher Hinsicht nimmt die Projektträgerin zwei sanitäre Aspekte mit ins nächste Projekt. Offenbar haben sich die Dusch-WCs in den Wohnungen sowie die Julia-Wärmerückgewinnung in den Duschen bewährt. Ausbauen will man im Aussenraum des Broggeparks, denn die Klimaerhitzung ist auch auf 640 Meter über Meer angekommen. Im Vordergrund stehen die Verbesserung des Mikroklimas mit natürlicher Beschattung und die Regenwassernutzung. Auch hier schlägt das Projekt die Brücke ins Soziale, ist doch vorgesehen, Hochbeete für Bewohner/innen bereitzustellen, die Freude am Gärtnern haben. Die Blumen wären für den Kirchenschmuck, das Gemüse für das Restaurant oder den Eigenverbrauch gedacht: eine weitere Win-win-Situation.

## Nützliche Hinweise und Links:

Trägerschaft: [www.logiscasa.ch](http://www.logiscasa.ch)

Restaurant Broggepark: [www.broggepark.ch](http://www.broggepark.ch)

Sozialunternehmen «Dreischiiibe»: [www.dreischiiibe.ch](http://www.dreischiiibe.ch)

Kirchgemeinde Straubenzell: [www.straubenzell.ch](http://www.straubenzell.ch)

## Kurzvideo über den Broggepark:



[vimeo.com/816452569](https://vimeo.com/816452569)

**Age —  
Stiftung**

Eine Dokumentation im Auftrag der Age-Stiftung über die  
Alterswohnsiedlung Broggepark in St. Gallen  
Publiziert im Mai 2023.