

### Haus vor dem Abbruch gerettet: Alterswohnungen «Untersteig» in Nesslau SG

#### Trägerschaft und Angebot

Die Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig GAWU bietet im Dorfzentrum von Nesslau dreizehn altersgerechte Mietwohnungen an: Drei Wohnungen verfügen über 3 Zimmer, acht über 2 Zimmer und eine Wohnung über 1.5 Zimmer. Alle Wohnungen sind hindernisfrei. Im stattlichen Toggenburgerhaus befinden sich ausserdem eine 4-Zimmer-Wohnung für das Hauswartspaar, 2 Gästezimmer und ein Waschraum mit Waschmaschinen und Tumbler. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon und ein Keller- sowie ein Estrichabteil. Die monatlichen Mieten sind mit 700 bis 1050 Franken sehr moderat. Zum Angebot gehören auch ein Gemeinschaftsraum und ein Bastelraum, die beide teilweise auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Wie die Wohnungen sind auch die äussere Erschliessung und der zum Haus gehörende Garten hindernisfrei.

#### Örtlichkeit

Das Dorf Nesslau gehört zur Gemeinde Nesslau-Krummenau und liegt in der Talebene des Obertoggenburgs. Mit knapp 81 km<sup>2</sup> gehört sie zu den grössten Gemeinden des Kantons St. Gallen. Die idyllische Landgemeinde mit ihren Streusiedlungen ist geprägt von Landwirtschaft und lokalem Handwerk. Die Gemeinde zählt rund 3600 Einwohner, das Dorf Nesslau gut 1630. Obwohl abseits der grossen Ballungszentren gelegen, ist Nesslau mit Postauto und Bahn verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Alterswohnungen «Untersteig» befinden sich in einem ehemaligen Gemeindebürgerheim, das im Zentrum des Ortes liegt. Bis auf eine Apotheke liegt sämtliche wichtige Infrastruktur in Gehdistanz.

#### Entstehungsgeschichte

Eigentlich sollte das 160-jährige Alters- und Bürgerheim abgebrochen werden. Dies beschloss die Gemeinde im Frühjahr 2007, weil der bauliche Zustand des Gebäudes bezüglich Sicherheit und Wohnkomfort nicht mehr den heutigen Erfordernissen entsprach. Trotzdem stiess der Entscheid in der Bevölkerung auf Unverständ-

nis – immerhin gehört das Haus zur Dorfgeschichte. Schliesslich erarbeiteten drei private Initianten Pläne für eine Umnutzung und konnten damit bei der Gemeinde eine Fristerstreckung für den Abbruch erreichen. Im Oktober 2007 entschieden sich weit über hundert Personen an der Gründungsversammlung der Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig (GAWU), das Gebäude zu erhalten, umzubauen und in der Form von begleitetem Wohnen älteren Menschen aus dem Obertoggenburg wieder zur Verfügung zu stellen. In den folgenden vier Monaten wurde ein neues Nutzungs- und Umbaukonzept erarbeitet. Welch hohen sozialen Stellenwert das Haus und das Alterswohnprojekt bei der Bevölkerung geniesst, zeigte sich schon früh: Viele Einwohnerinnen und Einwohner aus Nesslau und der Umgebung unterstützten das Vorhaben mit Darlehen und Genossenschaftsanteilen. Dank diesem finanziellen Hintergrund konnte die Liegenschaft der Gemeinde abgekauft und im April 2008 mit der Realisierung des Projekts begonnen werden. Die Umbauarbeiten verliefen reibungslos, weshalb die Alterswohnungen «Untersteig» bereits am 1. Dezember 2008 bezugsbereit waren.



Der Zugang zum ehemaligen Bürgerheim ist mit einer Rampe hindernisfrei erschlossen.

## Finanzierung

Die Baukosten für das Projekt betragen inklusive des Kaufs der Liegenschaft 2,4 Millionen Franken. Das Projekt konnte ohne Aufnahme einer Hypothek finanziert werden – einerseits aufgrund der relativ tiefen Kosten, andererseits dank der umfangreichen finanziellen Beteiligung seitens der Bevölkerung. Mit privaten Darlehen (35 % Anteil an den Gesamtkosten) und den Genossenschaftsanteilen (12 %) konnte beinahe die Hälfte der Kosten abgedeckt werden. Unterstützt wurde das Projekt zudem durch einen À-fonds-perdu-Beitrag der Age-Stiftung (11 %) sowie zinslosen Darlehen der Gemeinde und des «Fonds de roulement Wohnen Schweiz» (zusammen 27 %). Die restlichen 15 % stammen aus diversen Quellen. Der Kredit von Wohnen Schweiz ist mittlerweile vollständig zurückbezahlt, das Darlehen der Gemeinde zur Hälfte. Während also die Schulden abgenommen haben, sind die Genossenschaftsanteile von anfänglich 278 000 auf heute 550'000 Franken angestiegen.

## Bauliche Massnahmen

Die im Gebäude schon bestehende Heiminfrastruktur, sowie der ortsübliche Ausbaustandard sorgten für grosszügige und bereits hindernisfreie Erschliessungs- und Verkehrsflächen. Auch ein Lift war vorhanden. Die bisherigen kleinen Zimmer hingegen verfügten über keinen altersgerechten Ausbau und mussten zu grösseren Wohneinheiten zusammengefasst werden. Aufgrund der minimalen Raumhöhen stellten die Erfüllung von feuerpolizeilichen Vorschriften und energeti-

schen Anforderungen eine besondere Herausforderung dar. Dank der Verwendung von modernsten Isolationsmaterialien konnte diese Knacknuss gelöst und eine genügende Raumhöhe eingehalten werden. Alle Räume wurden mit Sensoren zur Lichtsteuerung ausgerüstet und es wurde eine Brandmeldeanlage installiert. Diese erweiterte man 2016 noch mit einem automatischen Alarm bei Feuerwehr und Polizei.

## Bewohnerschaft und Betrieb

Die Wohnungen in der «Untersteig» waren von Beginn weg voll vermietet, und derzeit existiert eine Warteliste. Das Alter der Mieterschaft liegt zwischen 54 und 94 Jahren und entspricht auch sonst der gewünschten Zielgruppe: Personen mit bescheidenem Einkommen und/oder bäuerlichem Hintergrund aus dem Ort oder der Gemeinde. Dank dem Konzept des «begleiteten Wohnens» können die Mieterinnen und Mieter relativ lange im Haus bleiben – ein Umzug ist nur bei schweren Pflegefällen nötig. Das begleitete Wohnen wird abgedeckt durch das Hauswartsehepaar, das selbst im Gebäude wohnt und hauptberuflich den benachbarten Bauernhof betreibt. Die Mieterschaft kann sich an der Arbeit auf dem Hof beteiligen, und auch im Garten der «Untersteig» darf sie sich aktiv betätigen. Das Hauswartsehepaar bietet zudem Dienstleistungen wie Wäsche waschen, Fahrdienste oder einen Mahlzeitendienst an und kocht einmal monatlich ein gemeinsames Mittagessen. Auch Hausbesuche der Spitex oder der Physiotherapeutin können durch das Hauswartsehepaar organisiert werden.



Der grosse Garten bietet vielerlei Betätigungsmöglichkeiten.

## Erkenntnisse der Projektverantwortlichen

- Die Zentralität im Ort ermöglicht eine gelebte Integration ins Dorfleben – unter anderem durch entsprechende tägliche Abläufe.
- Die breite Abstützung des Projekts in der Gemeinde ist ein wichtiger Erfolgsfaktor. Um dies zu erreichen, sollte ein möglichst breiter Personenkreis ins Projekt involviert werden. In Nesslau wurden deshalb unter anderem auch bewusst Personen in die Betriebskommission berufen, die aus der Peripherie der Gemeinde oder sogar aus einer benachbarten Kirchgemeinde (reformiert und katholisch) stammten.
- Die finanziellen Hürden, um Genossenschaftsmitglied zu werden, dürfen nicht zu hoch angesetzt werden.
- Gerade solche ländlichen Projekte sollte man nicht zu gross dimensionieren: Nur in kleineren Betrieben kann ein Zusammengehörigkeitsgefühl unter den Bewohnerinnen und Bewohnern erreicht werden.
- Die bereits vorhandene Infrastruktur (Lift, hindernisfreie Erschliessungs- und Verkehrsflächen etc.) vereinfachten das Projekt massgeblich und hielten die Kosten tief.

## Zahlen und Fakten

- Standort: Wasserbrugg, 9650 Nesslau SG
- Lage: Dorfzentrum
- Trägerschaft: Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig GAWU
- Betriebsverantwortung: Hauswartsehepaar und Initiant
- Baujahr original: ca. 1850
- Vormalige Funktion: Alters- und Bürgerheim
- Umnutzung: 2007–2008
- Projektkosten (inkl. Land): CHF 2,4 Mio.
- Status Gebäude: keiner
- Wohnungsspiegel: Total 13 Wohnungen:  
1×1.5-Zimmer-Wohnungen, 8×2.5-Zimmer-Wohnungen, 3×3-Zimmer-Wohnungen, 1×4-Zimmer-Wohnung (Hauswartwohnung)
- Mietpreise (inkl. Nebenkosten): CHF 700–1050
- Alter Mieterschaft: 54–94
- Weitere Räume: 1 Gemeinschaftsraum, 1 Bastelraum, 2 Gästezimmer  
1 Waschkraum (2 Waschmaschinen und 2 Tumbler)  
Keller- und Estrichabteile für alle Mieter
- Räume für die Öffentlichkeit:  
z.T. Gemeinschaftsraum und Bastelzimmer
- Altersgerechte Erschliessung / Ausbau (Selbstdeklaration): Alle Alterswohnungen sind hindernisfrei.
- Infrastruktur vor Ort:  
Spitex im Ort  
Einkauf (200 m)  
Post (250 m)  
Postauto (80 m)  
Arzt (300 m)  
Gemeinde (250 m)  
Physiotherapeutin (kommt auf Wunsch ins Haus)
- 

---

## Kontaktperson

Leo Utelli,  
Genossenschaft Alterswohnungen Untersteig  
+41 71 996 03 00  
[leo.utelli@bluewin.ch](mailto:leo.utelli@bluewin.ch)

## Praxis-Porträts...

dokumentieren abgeschlossene Förderprojekte der Age-Stiftung. Sie zeigen auf, wie sich die Ursprungsideen im Praxis-Alltag entwickelt haben.

## Förderprojekt

Dauer: 2008–2009  
Praxis-Porträt: Oktober 2017  
Download: [age-stiftung.ch/umnutzen](http://age-stiftung.ch/umnutzen)

## Impressum

Text: Üsé Meyer,  
[alpha-media.ch](http://alpha-media.ch)  
Gestaltung: Büro4, Zürich  
Bilder: Walter Brändle

## Age-Stiftung

Kirchgasse 42  
8001 Zürich  
+41 44 455 70 60  
[info@age-stiftung.ch](mailto:info@age-stiftung.ch)  
[age-stiftung.ch](http://age-stiftung.ch)

## Age-Stiftung

Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.