Fotos: J. Ignacio Martinez, Hard, Austria

Ansicht des Flurgartens bei Nacht

Die Alterswohnungen im «Flurgarten» in St. Gallen sind begehrt

100 Namen auf der Warteliste

Mit ihrem Neubau «Flurgarten» in St. Gallen hat die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa einen Volltreffer gelandet. Bereits vor dem Spatenstich waren alle Wohnungen vermietet, 100 Personen stehen heute auf der Warteliste. Der Flurgarten trägt offenbar den veränderten Bedürfnissen im Alter Rechnung.

Von Daniela Weber ■ Im Mai 96 wurde in St. Gallen die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa gegründet. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, preisgünstigen alters- und invalidengerechten Wohnraum für Seniorinnen und Senioren zu realisieren. Mitglieder der Logiscasa sind die Ortsbürgergemeinde St. Gallen, die Stadt St. Gallen, die Krebsliga SG-AR, die Stiftung Locasa und die Logis Suisse (Ostschweiz) SA.
Für das Projekt Flurgarten gab die Ortsbürgergemeinde St. Gallen den Baugrund im Park des Bürgerspitals im Baurecht ab. Der Standort ist für Alterswohnungen sehr attraktiv: Das Stadtzentrum ist gut erreichbar, Kirche und Kirchgemeindehaus liegen ganz in der Nähe. Vor allem aber befinden sich das Altersheim Singenberg, das Alters- und Pflegeheim Bürgerspital und die geriatrische Klinik auf der Nordseite des grossen Parks. Von diesen Einrichtungen der Ortsbürgergemeinde profitieren auch die BewohnerInnen der Alterswohnungen.

Kenndaten
Bauherrschaft: Alters- und Wohnbaugenossenschaft Logiscasa, Krebsliga SG-AR
Architektur/Planung: Oestreich + Schmid, St. Gallen
Generalunternehmung: Bau-Engineering AG, St. Gallen
Baukosten*: Fr. 1670.–/m² HNF
Mietpreise: 2½-Zimmer-Wohnung (53,81 m² HNF) inkl. NK: Fr. 1027.–
3½-Zimmer-Wohnung (68,88 m² HNF) inkl. NK: Fr. 1388.–
Energiekennzahl: 247 MJ/m²/a
*BKP 1-9

Unten arbeiten, oben wohnen Aus dem für den Neubau durchgeführten Architektur-Wettbewerb ging das Büro Oestreich + Schmid als Sieger hervor. Ihr Projekt orientierte sich stark an den bestehenden Bauten, die den Ort prägen: Das Bürgerspital von Johann Christoph Kunkler, die Linsebühlkirche sowie die Parkanlage. Begrenzt durch das Bürgerspital und den Neubau entsteht ein Zwischenraum, der den Blick auf die Linsebühlkirche frei gibt. Sie kann so weiterhin als markantes Zeichen wahrgenommen werden. Weiter betont die Lage des Flurgarten den Hangfuss des Dreilindenhügels und trennt die Parklandschaft von der Stadtlandschaft.
Während im Erdgeschoss und zum Teil im ersten Obergeschoss die Krebsliga St. Gallen-Appenzell ihre Büros einrichtete, liegen in den oberen Stockwerken 35 2½- und 3½-Zimmer-Alterswohnungen. Wie die Umgebung sind auch sie auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet. So wurden Räume geschaffen, die Privatsphäre ermöglichen und solche, die ungezwungene Begegnungen erlauben.

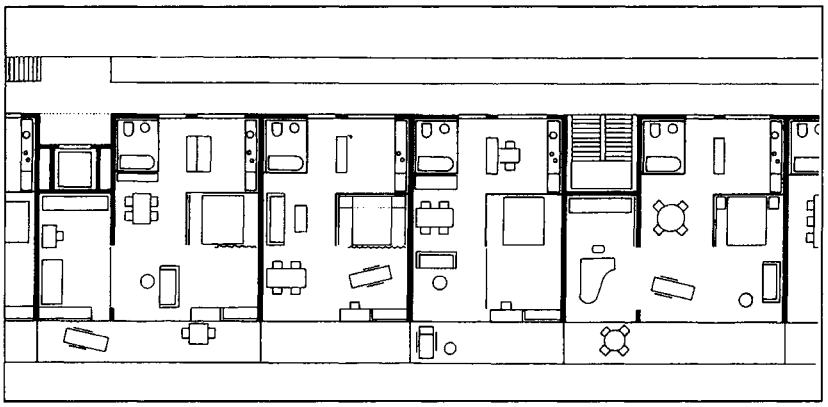
Der von Norden nach Süden orientierte Längsbau trennt die Park- von der Stadtlandschaft.

Zurückziehen können sich die BewohnerInnen etwa auf die privaten Balkone, die dem Wohnbereich im Südosten vorgelagert sind. Wer gerne Betrieb hat, setzt sich auf den Laubengang im Nordwesten, der zu den Wohnungstüren führt. Beidseitig geniessen die BewohnerInnen eine herrliche, unverbaubare Aussicht.

Wohnung unter 1000 Franken In den Wohnungen selbst ist nur die Sanitärzelle und die Küche vorgegeben, der übrige Grundriss kann verändert werden. Das gibt den BewohnerInnen einen beträchtlichen Gestaltungsspielraum. Indem das Schlafzimmer nicht gänzlich vom Wohnbereich abgetrennt wird, erhält beispielsweise eine bettlägerige Person die Möglichkeit, weiterhin am alltäglichen Leben teilzunehmen. Sie bleibt sozial integriert. Zusätzlich konnten die MieterInnnen Wünsche wie eigene Waschmaschine, Tumbler, Geschirrspüler, Klappsitz in der Dusche oder Wandstützgriff anbringen.
Für Reto Antenen, Präsident der Genossenschaft, stellte der Preis der Alterswohnungen ein weiteres wichtiges Kriterium dar. Eine 2½-Zimmer-Wohnung sollte unter 1000 Franken inklusive Nebenkosten und Baurechtszins angeboten werden können. Dieses Ziel hat man erreicht; erst seit dem jüngsten Anstieg der Hypothekarzinsen liegt der Betrag nun knapp darüber. Positiv auf die Wirtschaftlichkeit hat sich die Randlage des Gebäudes und die konsequente Verdichtung des Volumens ausgewirkt. Dadurch musste nur ein minimaler Landanteil erworben werden. Die Wiederholung des gleichen Grundmoduls und die Erschliessung mit einem Lift und zwei Treppenanlagen trugen ebenfall zur Rentabilität des Gebäudes bei.

Zweite Etappe ist in Planung Der erfolgreiche Abschluss des Bauprojekts und die lange Warteliste für die Alterswohnungen führt nun dazu, dass eine zweite Etappe mit gleichem Konzept an der Ostseite des Bürgerspital-Parks in Planung ist und möglichst bald realisiert wird. Die Annahme, dass auch die neu entstehenden Wohnungen schnell vermietet sein werden, ist berechtigt. Das Konzept ist gut und die Bedürfnisse der älteren Menschen haben sich in den letzten Jahren markant verändert. Dies zeigt das Beispiel einer 91-jährigen Frau, die sich für eine Alterswohnung im Flurgarten beworben hatte und in diesem Zusammenhang schrieb, sie fühle sich noch viel zu jung für einen Heimplatz.

Bearbeitung: DA



Oben: Der Laubengang erschliesst die Wohnungen (vergl. Plan). Auf ihm geniessen die BewohnerInnen die Abendsonne und eine unverbaubare Aussicht.

Rechts: In den Wohnungen lässt sich die Raumgrösse mittels Schiebewand variieren.