

Geschichte der segeno

Grundidee

Die Senioren Wohnbaugenossenschaft segeno bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen für ältere Menschen zu fördern. Dabei steht individuelles Wohnen in einer Gemeinschaft im Vordergrund, mit dem Leitgedanken: selbstständig, unabhängig und solidarisch zu sein. Dabei wird aber grosser Wert auf eine gut funktionierende Nachbarschaftshilfe innerhalb der Hausgemeinschaft gelegt. Externe Dienste, wie Spitex, Mahlzeitendienst oder Altersberatung befinden sich im nahe gelegenen Alterszentrum und können bei Bedarf beansprucht werden.

Mit dem Bau des segeno Hauses konnte diese Idee verwirklicht werden. Wobei als primäres Ziel das Erstellen von Alterswohnungen an verkehrstechnisch günstiger Lage im Mittelpunkt stand. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnstation, Post und Bank sowie ein Ärztehaus und Physiotherapie befinden sich weniger als 200 Meter von unserem Haus entfernt und sind für die Bewohner bequem zu Fuss erreichbar. Auch das Alterszentrum mit seinem öffentlichen Restaurant und beliebtem Treffpunkt liegt innerhalb dieser Distanz.

Mit dem Einbezug eines schlecht nutzbaren Grundstückes der SBB, der Übertragung der Ausnutzung einer nicht überbaubaren Parzelle der Stadt verbunden mit einer Torlösung über eine Quartierstrasse entstand ein Projekt in unmittelbarer Nähe der S-Bahn Station Opfikon. Ohne die gute Zusammenarbeit aller beteiligten Stellen hätte an diesem Standort gar kein Wohnhaus gebaut werden können. Es bedurfte aber einer ausgesprochenen Beharrlichkeit des Vorstandes, dass trotz den verschiedenen Widerständen das Projekt verwirklicht werden konnte.

Geschichte der segeno

Entstehungsgeschichte

Im Jahre 1989 erarbeitete die Stadt Opfikon ihr erstes Altersleitbild. Die Schaffung einer neuen Stelle für Altersberatung war die erste Massnahme auf Grund dieses Leitbildes. Ein wesentlicher Abschnitt war dem Wohnen im Alter gewidmet. Neben einem städtischen Alterszentrum mit Altersheim- und Pflegeplätzen sowie Alterswohnungen sollten auch auf dem übrigen Stadtgebiet Alterswohnungen erstellt werden. Private Initiative zum Bau oder Umbau solcher Alterswohnungen sollte angemessen gefördert und unterstützt werden.

Ebenfalls im Altersleitbild festgelegt wurde ein Forum für die ältere Generation. Diese Alterskonferenz sollte in regelmässigen Zusammenkünften Fragen des Alters diskutieren und Empfehlungen an die zuständige Behörde abgeben. Hauptthema der ersten Konferenzen war das Wohnen im Alter.

Im Rahmen eines Nationalfondsprojektes mit dem Titel "Die Auseinandersetzung älterer Menschen mit kritischen Situationen in städtischen Lebensbedingungen: Realitäten - Wünsche - Utopien" unter der Leitung von Dr. R. Welter diskutierten mehrere Arbeitsgruppen verschiedene Wohnformen des Alters. Anlässlich der Vorstellung der verschiedenen Projekte fand die Idee einer Senioren - Wohnbaugenossenschaft erstaunlich grossen Beifall. In der Folge erarbeitete eine kleine Gruppe Interessierter die Grundlagen zur Gründung einer Genossenschaft. So entstand im August 1993 unsere Senioren - Wohnbaugenossenschaft "segeno" mit anfänglich rund einem Dutzend Mitgliedern.

Nun bestand wohl eine Genossenschaft, aber noch keine Wohnungen. Auf Grund von Umfragen war bekannt, dass vorwiegend Wohnungen im Zentrum gewünscht wurden. Unbebaute Parzellen oder preislich erschwingliche Objekte im gewünschten Gebiet waren zu jenem Zeitpunkt keine vorhanden.

Im Gemeindeparlament war kurze Zeit vorher ein Postulat abgelehnt worden, welches das Projekt eines Architekten zum Bau von Alterswohnungen durch die Gemeinde vorschlug. Der Standort dieses Projektes in unmittelbarer Nähe der Bahnstation und nur wenige hundert Meter entfernt vom Alterszentrum und von Einkaufsläden schien dem Vorstand der segeno ideal und so nahm er diese Idee auf.

Mit dem Vorhandensein eines möglichen Projektes an guter Lage stieg auch das Interesse an der Genossenschaft merklich. Innert kurzer Zeit erhöhte sich die Zahl der Genossenschafter und Genossenschafterinnen auf rund 40 Personen. Die Finanzierung dieses Bauvorhabens bereitete dem Vorstand einige Sorgen, war doch noch praktisch kein Eigenkapital vorhanden. Auch war noch nicht entschieden, ob sich die Stadt finanziell beteiligen würde und ob zusätzlich mit staatlichen Subventionen der Wohnbauförderung gerechnet werden könne. Erfreulicherweise sicherten gegen zwanzig private Darlehensgeber namhafte Beträge zu.

Gestützt auf diese Grundlagen konnte jetzt die Verwirklichung des Projektes in Angriff genommen werden.

Geschichte der segeno

Projektidee und Ziele

Leitidee der segeno: individuelles Wohnen in einer Gemeinschaft

Mit zunehmendem Alter wird die Pflege des eigenen Hauses und Gartens mühsam und beschwerlich. Es wird zu einer Belastung, bei der man sich nicht mehr wohl und geborgen fühlt. Mit dem Umzug in eine kleinere, altersgerechte Wohnung kann man sich an die veränderten Lebensumständen anpassen.

In einem normalen Mietshaus sind die anderen Mieter werktätig oder haben kleine Kinder, deren Lärm man nicht mehr erträgt. Das hat zur Folge, dass Senioren tagsüber entweder oft in einem sonst unbelebten Haus leben und sich einsam und alleine fühlen oder sich an den lebhaften Kindern nicht mehr erfreuen können. Ein Haus mit Senioren-Wohnungen hingegen ist immer belebt, aber ruhig.

Leute der gleichen Generation finden leichter Kontakte untereinander, weil sie in einer ähnlichen Lebenssituation sind. Es fällt leichter, einmal zu klingeln, und sei es nur, um zusammen einen Kaffee zu trinken. Viele ältere Menschen haben den Partner / die Partnerin verloren und leben alleine. In einem Haus mit Senioren-Wohnungen haben sie die Möglichkeit, mit Nachbarn die Freizeit zu verbringen, z.B. gemeinsam ein Konzert zu besuchen. Viele ältere Menschen wagen nicht mehr, alleine im Dunkeln nach Hause zu gehen. Sie gehen abends nicht mehr aus und schränken dadurch die Lebensqualität ein. Wohnt man im selben Haus, erübrigt sich das gefürchtete alleine Heimgehen im Dunkeln.

Ein Albtraum vieler älterer Menschen ist es, vereinsamt und nicht mehr mobil in der eigenen Wohnung zu leben. Krank zu sein, ohne dass sich jemand um sie kümmert. Im segeno Haus soll der Gedanke der Solidarität gelebt werden. Falls jemand Unterstützung braucht, wird sie nach Möglichkeit geboten oder wenn nötig professionelle Hilfe angefordert.

Der Gemeinschaftsgedanke, eine wesentliche Grundlage der Genossenschaft, kann sehr unterschiedlich gelebt werden. Hier sind der Möglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Es gilt, zwischen gegenseitiger Kontrolle und individueller Freiheit einen guten Konsens zu finden. In einem Haus mag es sinnvoll erscheinen, sich untereinander bewusst jeden Tag ein Zeichen zu geben, um zu signalisieren, dass alles in Ordnung ist. In einem andern Haus mag das bereits als zu einengend empfunden werden. Im Haus der segeno trägt dies hingegen wesentlich zum persönlichen Gefühl der Sicherheit bei.

Ziel der segeno: altersgerechtes Wohnen fördern.

Die Idee dieses Projektes war die Erstellung preisgünstiger Wohnungen für Senioren in zentraler Lage. Der altersgerechte Ausbau umfasst unter anderem Rollstuhlgängigkeit und Erschliessung aller Stockwerke mittels einem Lift. Dies, zusammen mit einem zeitgerechten und ansprechenden Ausbau der Wohnungen, wirkte sich auch auf die Erstellungskosten aus. Es war nicht immer leicht, hier eine ausgewogene Lösung zu finden, um die Mietpreise im angestrebten Rahmen zu halten. Diesen Überlegungen fiel auch der ursprünglich geplante Gemeinschaftsraum zum Opfer. Langwierige Verhandlungen mit der SBB als Besitzer eines Teiles des benötigten Grundstückes und mit der Stadt, von der die Übertragung der Ausnutzung eines weiteren Grundstückes sowie die Bewilligung zur Ueberbauung einer Strasse benötigt wurde, folgten. Erschwerend kam dazu, dass das ganze Gebiet noch umgezont werden musste.

Geschichte der segeno

Ende 1994 konnte die Baueingabe erfolgen. Geplant waren vierzehn Wohnungen, Praxis- oder Büroräume sowie sieben Garageplätze. Die Finanzierung war insofern gesichert, als sowohl verschiedene Genossenschaftler als auch andere Privatpersonen grosszügige Darlehen zusicherten. Auch die Stadt und der schweizerische Verband für Wohnungswesen gewährten ein Darlehen zu einem günstigen Zinsfuss. Auf staatliche Subventionen musste verzichtet werden, diese hätten die Grundrisse der Wohnungen sowie deren Vermietung zu sehr eingeschränkt.

Gegen die Baubewilligung der Stadt erhoben ein privater Anstösser Rekurs, sowohl gegen den Bau als auch gegen die Ueberbauung der Strasse. Dadurch verzögerte sich der Bau und der Mut der Vorstandsmitglieder wurde entsprechend gedämpft. Als direkte Folge davon wurde ein Baugesuch mit einem reduzierten Projekt ohne Ueberbauung der Strasse eingereicht. Eine spätere Erweiterung zur ursprünglichen Grösse konnte dabei berücksichtigt werden. Das revidierte Gesuch umfasste noch sieben Wohnungen, der neuen Planung fielen die Praxis- oder Büroräume zum Opfer. Durch diese Änderungen verteuerten sich allerdings die Baukosten für die verbleibenden Wohnungen. Erschwerend für den ganzen Entscheidungsprozess, ob gebaut werden soll oder nicht, war der Entscheid der SBB, das bestehende Angebot des Landpreises nur bis August 1996 aufrecht zu erhalten. Allen Widerwärtigkeiten zum Trotz entschloss sich der Vorstand, das Land zu kaufen und mit dem Bau zu beginnen. Im Nachhinein betrachtet sind alle Beteiligten froh, damals den Mut zu diesem Entscheid aufgebracht zu haben. Ende Juni 1997 konnten unsere Mieter ihre Wohnungen beziehen.

Kaum waren die Wohnungen bezogen traf vom Verwaltungsgericht der Entscheid ein, dass es den für die segeno negativen Beschluss der Baurekurskommission aufgehoben habe. Durch den darauf erfolgten Rückzug des Rekurses wurde unser erstes Projekt in seiner ursprünglichen Grösse nun bewilligt.

So kurz nach der Vollendung der ersten Etappe fand niemand den Mut, sogleich mit dem Erweiterungsbau zu beginnen. Die finanzielle Lage der Genossenschaft war äusserst angespannt. Es wurde beschlossen, dass der Entscheid zum Bau der Erweiterung erst kurz vor Ablauf der Baubewilligung gefällt werden soll. Diesen Entscheid fällte eine ausserordentliche Generalversammlung dann im August 2000. Wichtig für den positiven Entscheid war die Zusicherung eines weiteren Darlehens der Stadt und der Erhöhung einiger privaten Darlehen. Dadurch wurde die finanzielle Situation etwas entspannt. Damit konnte mit dem Bau der zweiten Etappe, welche zusätzliche sechs Wohnungen umfasste, begonnen werden.

Das gesteckte Ziel, Alterswohnungen an zentraler Lage zu errichten, wurde mit der Vollendung der zweiten Bauetappe erreicht. Auch der angestrebte Ausbaustandard der Wohnungen konnte knapp erreicht werden. Nicht ganz erfüllt hat sich der Wunsch nach preisgünstigen Wohnungen. Wohl entsprechen die Mietzinse absolut vergleichbaren älteren Wohnungen, aber der Anreiz, eine grössere Altwohnung gegen eine ebenso teure kleinere Neubauwohnung einzutauschen, ist nicht gross.

Den Leitgedanken der Genossenschaft: "selbstständig, unabhängig, solidarisch", haben die Bewohner des segeno-Hauses nach ihren speziellen Bedürfnissen und nach den Gegebenheiten in diesem Hause umgesetzt. Damit konnte auch dieses Ziel erreicht werden.

Geschichte der segeno

Betriebskonzept / Raumangebot

Äussere Erschliessung

Das Grundstück liegt an zentraler Lage angrenzend an einen kleinen öffentlichen Park (Bahnhofüberdeckung Station Opfikon). Das Segeno-Haus liegt parallel zur Giebeleichstrasse, ist jedoch zugänglich von der Bruggackerstrasse her welche auch das Gebäude unterquert. Die Hauptfront, das heisst die Wohn- und die meisten Schlafzimmer sind nach süd-südwesten orientiert.

Innere Erschliessung

Das Gebäude weist eine sehr gute Zugänglichkeit von aussen her aus. Hauseingang und der Zugang von der Garage sind absolut fussgänger- und rollstuhlfreundlich, das heisst, es sind keine Differenztreppen bis zum Aufzug zu überwinden. Die Zugänge zu den Wohnungen sind teilweise vom Stockwerkpodest oder über den Laubengang erreichbar. Die Wohnungen und die Keller- und Nebenräume im Untergeschoss sind rollstuhlgängig.

Wohnungsgrössen / Anzahl

Das Gebäude beinhaltet diverse Wohnungsgrössen und verschiedenartige Grundrisse, was den Vorstellungen und Vorschlägen der Genossenschafter entsprach. Einige Wohnungen sind mit einem attraktiven Erker ausgestattet worden. Das Segeno-Haus beinhaltet nach dem Ausbau der 2. Etappe 13 Wohnungen wie folgt:

7	2 1/2 Zimmerwohnungen mit ca	63 - 67 m2	Wohnfläche
1	2 1/2 Zimmerwohnung mit ca	75 m2	Wohnfläche
3	3 1/2 Zimmerwohnungen mit ca	81 - 84 m2	Wohnfläche
2	3 1/2 Zimmerwohnungen mit	97 m2	Wohnfläche

Wohnungsbeschreibung

Die Wohnungen sind von aussen her über einen Vorraum bzw. Ess- oder Arbeitsplatz zugänglich. Die Küche ist stets offen gehalten gegen den Essplatz oder dem Wohnraum und teilweise mit einem Schrankteil abgetrennt. Die Wohnräume sind genügend gross und immer zum vorgesetzten Balkon ausgerichtet. Jede Wohnung besitzt somit einen geräumigen Balkon. Die Schlafräume sind mehrheitlich wie die Wohnzimmer nach süd-südwest orientiert. Das Badzimmer als vorfabrizierte Zelle wurde bei allen Wohnungen einheitlich ausgeführt. Nebst Badwanne, Klosett und Waschtisch verfügt jedes Bad über eine mit dem Rollstuhl befahrbare Duschtasse. In den meisten Wohnungen ist ein Abstellraum vorhanden.

Nebenräume

Als nennenswert und für die Hausgemeinschaft wichtig, befindet sich im Dachgeschoss eine Terrasse für alle Hausbewohner.

Jede Wohnung verfügt selbstverständlich über ein geräumiges Kellerabteil im Untergeschoss. Die Waschküche ist nebst dem üblichen Komfort, Waschmaschine und Tumbler auch mit einem zusätzlichen Luftentfeuchter ausgerüstet. Alle diese Räume sind mit dem Aufzug erreichbar.

Die Unterniveaugarage enthält 7 Standplätze und im Freien sind noch 5 Abstellplätze vorhanden.