

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 77 (2002)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Ersatz fürs Eigenheim  
**Autor:** Hartmann, Stefan  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107076>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Nach dem Abschluss der zweiten Etappe verfügt die Senioren-Wohnbaugenossenschaft Segeno nun über 13 Wohnungen, die alle grosszügige Balkone oder Dachterrassen besitzen.

Das Gemeinschaftshaus der Senioren-Wohnbaugenossenschaft Segeno entstand ohne Fremdkapital

## Ersatz fürs Eigenheim

Im Alter kann Wohneigentum zur Last werden. Die Arbeiten in Haus und Garten, das Treppensteigen – alles fällt mit siebzig etwas schwerer. Doch welche Wohnform bietet geeigneten Ersatz fürs Eigenheim? Die Hausgemeinschaft Segeno in Opfikon ZH ist ein wegweisendes Modell.

**VON STEFAN HARTMANN** ■ Nur einen Steinwurf vom Bahnhof Opfikon herrschte bis vor kurzem reger Baubetrieb. Anfang dieses Jahres konnte die Senioren-Wohnbaugenossenschaft (Segeno) an der Bruggackerstrasse die sechs Wohnungen der zweite Etappe fertigstellen. Zusammen mit dem Bau der ersten Etappe aus dem Jahr 1997 umfasst das Segeno-Haus nun 13 Wohnungen. Damit kam ein ungewöhnliches Projekt zum Abschluss. «Am Anfang der Segeno stand die Vision einer etwas anderen Wohnform im Alter», stellt

die Segeno-Aktivistin der ersten Stunde, Margrit Städeli, fest. Die Witwe, 71, lebt heute in einer 2½-Zimmer-Wohnung im Segeno-Haus und ist vollauf zufrieden mit der neuen Wohnsituation. Wir sitzen in ihrer Wohnung mit weiteren Hausbewohnerinnen und -bewohnern bei Kaffee und Gipfeli. Neben Margrit Städeli leben hier ältere Paare und alleinstehende Senioren. «Wir haben dieses Wohnhaus gebaut, weil wir unabhängig und selbständig unter Gleichgesinnten leben wollen», betont Margrit Städeli. Die Segeno

als eine Alternative zum Altersheim, das für viele Pensionierte den Stempel der Entmündigung trägt?

**EINFAMILIENHAUS AUFGEGEBEN.** Die Idee wurde vor zehn Jahren an einer «Alterskonferenz» für über 60-Jährige geboren, zu der der Stadtrat Opfikon eingeladen hatte. Eine Gruppe fitter Seniorinnen und Senioren gründete darauf zusammen mit Simone Gatti, Projektleiterin für Altersarbeit, die Genossenschaft Segeno. «Die Idee der Senioren-Genossen-

**Baudaten**

**Bauträger:**

Senioren-Wohnbaugenossenschaft Segeno, Opfikon

**Architekten:**

map architektur + planung, Wallisellen

**Wohnungen**

(alle Angaben für 2. Etappe):

6 (4 3½-Zimmer, 2 2½-Zimmer)

**Bezug:**

Anfang 2002

**Baukosten:**

Total (BKP 1–5): CHF 1,7 Mio.

Gebäude (BKP 2) pro m<sup>3</sup>: CHF 580

**Mietzinse:**

CHF 1290–2020 (inkl. NK)

schaft hat uns damals sofort angesprochen», erzählt Rolf Ranz, 81. «Wir haben im Hinblick auf eine Segeno-Wohnung Anteilscheine der Genossenschaft erworben.»

Ranz hatte mit Ehefrau Ingeborg, 71, während annähernd fünfzig Jahren ein geräumiges Einfamilienhaus am Rande Opfikons bewohnt. Das Ehepaar schätzt nicht nur die ebene Wohnfläche der Segeno-Wohnung, den Lift und andere Annehmlichkeiten. Es ist die Atmosphäre des Hauses, die dem Wohnen im Alter eine neue, spannende Note verleiht.

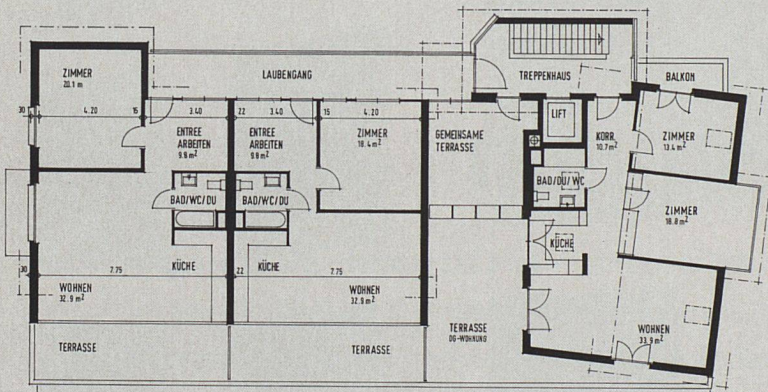
**GRÖßERES SICHERHEITSBEDÜRFNIS.** Den Ausschlag zum Umzug ins Segeno-Haus gaben verschiedene Faktoren: «Mit zunehmendem Alter wird die Pflege des eigenen Hauses samt Garten mühsam und beschwerlich.» Zudem hält Ranz nüchtern fest: «Was macht

meine Frau, wenn ich sterbe? Männer segnen schliesslich oft vor ihren Partnerinnen das Zeitliche.» Daher entschloss sich das Paar, ihr Haus rechtzeitig aufzugeben. Damit sollte vermieden werden, dass es für die alleinstehende Frau später einmal zur Last würde. Ein dritter Faktor zum Wegzug aus dem früheren Einfamilienhaus war für Ingeborg Ranz die schleichende Veränderung des Quartiers: Wegen des nahen Flughafens verzeichnet Glattbrugg eine überdurchschnittlich hohe Umzugsquote. Dadurch fühlte sich die Rentnerin nicht mehr sicher. «Mit dem Alter wächst eben das Sicherheitsbedürfnis enorm.»

**NIE ALLEIN IM HAUS.** Für Heidi Güttinger, 78, eine Segeno-Bewohnerin der ersten Stunde, gaben ähnliche Motive den Ausschlag zur Aufgabe ihres Hauses in Glattbrugg. «Die Al-

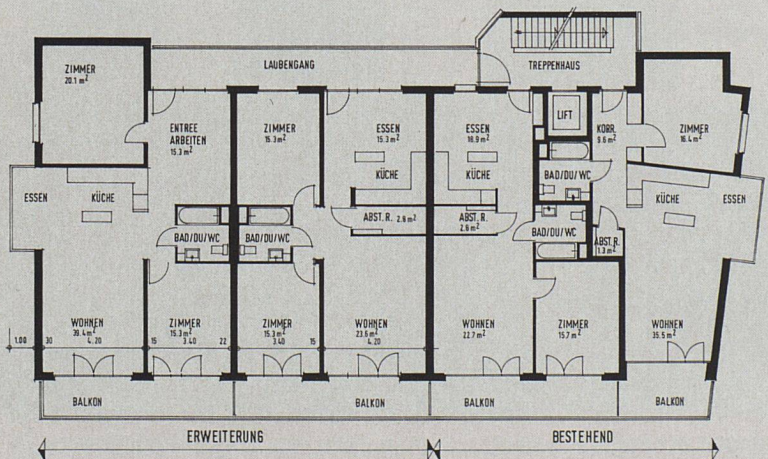
**Das Segeno-Haus liegt direkt beim Bahnhof Opfikon. Das Bauland konnte die Genossenschaft von den SBB erwerben.**

**Zufriedene Segeno-Bewohner auf der Dachterrasse: Margrit Städeli, Ingeborg und Rolf Ranz, Heidi Güttinger.**



2. OG

**Grundrisse erstes Obergeschoss und Dachgeschoss.**



1. OG

ternative wäre eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gewesen», erzählt sie. Das Segeno-Haus bot allerdings weit grössere Vorzüge: «Das Haus ist immer belebt. Zudem sind die anderen Bewohner in der gleichen Lebenssituation, da fällt es auch viel leichter, einmal zu klingeln, und sei es nur, um zusammen einen Kaffee zu trinken.»

Eine Wohnung in einem normalen Mehrfamilienhaus wäre durchaus eine Option gewesen, ergänzt auch Margrit Städeli, die selber lange mit ihrer Familie in einem 9-Familienhaus gelebt hat. «Doch untertags war man dort oft mutterseelenalleine, wenn die anderen werktätigen Mieter abwesend waren.» Und da man in solchen Siedlungen nie wisse, ob die Kinder nun die Aussentüre geschlossen hätten, sei da immer ein unangenehmes «Sicherheitsleck».

**ALTERS-DIENSTLEISTUNGEN IN DER NÄHE.** Es gibt aber noch eine Reihe anderer Gründe, die das Segeno-Haus attraktiv machen, etwa seine zentrale Lage. «In der nahen Alterssiedlung Giebeleich kann man einen Kaffee trinken gehen und andere Senioren treffen», freut sich Margrit Städeli. Und in der Pflegestation kann Frau Güttinger ihren zurzeit pflegebedürftigen Mann besuchen. Es besteht aber auch die Möglichkeit, den Mahlzeitendienst im Giebeleich zu abonnieren. Der Wo-

chenplan mit den Menüs hängt auch im Eingang des Segeno-Hauses. Ausserdem ist dort der Spitex-Dienst untergebracht; und ein Ärztehaus befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Als grosser Vorteil erweisen sich aber auch die vor dem Haus gelegenen Bus- und Bahnstationen. Ferner erleichtern die nahe Bank, die Post und der Coop-Laden den Alltag ungemein, stellt die Kaffeekranz-Runde bei Margrit Städeli unisono fest.

**GEMEINSAME DACHTERRASSE.** Im Segeno-Haus hat man auf einen Gemeinschaftsraum verzichtet. Der Austausch zwischen den Hausbewohnerinnen und -bewohnern findet zwanglos im gemütlichen offenen Treppenhause statt. Man besucht sich oft und spontan gegenseitig zu einem Schwatz oder einem Kaffee. Auf der Dachterrasse besteht ein Gemeinschafts-Plätzli, wo auch mal zusammen gebrätelt wird. Ansonsten unterscheidet sich der moderne Bau nicht von den andern Wohnhäusern der Umgebung. Betreut werden Hausgemeinschaft und Liegenschaft von einem Hauswart sowie von einem Vorstandsmitglied. Die Wohnungen sind alle rollstuhlgängig und die Stockwerke durch einen Lift erschlossen. Einmal pro Jahr trifft man sich zu einer Mieterversammlung – eigentlich wie bei einer Eigentümergemeinschaft. Aller-

dings handelt es sich bei der Segeno nicht um Eigentumswohnungen, präzisiert Ranz: «Aber wir sind Miteigentümer und fühlen uns für das Haus mitverantwortlich.»

**OHNE FREMDKAPITAL GEBAUT.** Das Bauland auf dem zentral gelegenen Bahnhofareal Opfikon konnte die Segeno von den SBB erwerben. Ein nachbarschaftlicher Rekurs verzögerte den Baubeginn, weil eine Haushälfte direkt über einer Quartierstrasse zu stehen kam. Daher musste in zwei Etappen gebaut werden.

Das Erstaunliche an der Geschichte der Segeno: Das Haus konnte ohne Fremdkapital gebaut werden. Der Baukredit einer Bank musste gar nicht erst in Anspruch genommen werden. Dies hat offenbar mit der Attraktivität des Projektes zu tun, aber auch mit den guten Anlagebedingungen für Darlehen. Anteilscheine und Darlehen werden zurzeit zu 3½ Prozent verzinst. «Das ist besser als eine Obligation», freut sich Segeno-Bewohner Rolf Ranz. Für seine Wohnung hat Ranz einen obligatorischen Anteil an Eigenkapital in Form von Anteilscheinen von 28000 Franken gezeichnet. Einige haben auch Darlehen gewährt. Darlehen und Anteilscheine sind einfach ablösbar. «Einfacher jedenfalls als der Verkauf des Einfamilienhauses», schiebt Rolf Ranz schmunzelnd nach. ☺

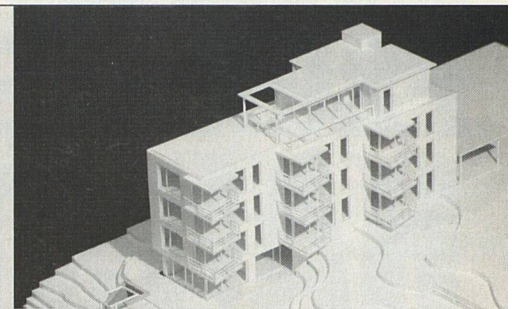
## Alters-Hausgemeinschaft an bester Lage

**VON RICHARD LIECHTI** ■ Loslassen und redimensionieren, das ist nicht jedermanns Sache – schon gar nicht, wenn es ums langjährige Eigenheim geht. Viele Menschen harren deshalb im Alter in zu grossen, längst unpraktischen Häusern und Wohnungen aus, am Schluss nicht selten allein, bis eines Tages nur noch der Umzug ins Altersheim bleibt. Verena und Sigi Ehrler wollen es nie so weit kommen lassen. Noch keine sechzig Jahre alt, stellen sie jetzt die Weichen für ein Altern mit Gleichgesinnten. An der Stelle ihres 7-Zimmer-Einfamilienhauses, an schöner Aussichtslage in Meilen ZH gelegen, soll ein Neubau entstehen. Zusammen mit den Ehrlers werden dort etwa zwölf Menschen ein Zuhause finden. Gegenseitige Hilfe und Gemeinsamkeit, aber auch das Tolerieren der Privatsphäre sollen die Hausgemeinschaft Stelzengarten prägen. «So werden wir versuchen, bis zum Lebensende selbständig zu wohnen», sagt Verena Ehrler.

**GEMEINSAME RÄUME.** Wie beim Projekt Segeno, lässt sich auch die Bauherrschaft des Stelzengartens von der Organisationsentwicklerin Simone Gatti beraten. Hauptunterschied zu Segeno: Die BewohnerInnen werden auch über gemeinsame Räume verfügen.

**Wohnungen mit Seesicht: Verläuft alles nach Plan, kann der Neubau im Stelzengarten in Meilen ZH im Jahr 2004 bezogen werden.**

Der Architekt Reto Koenig, der das Stelzengarten-Projekt erarbeitet hat, ordnet sie im Parterre an, in der Nähe zum Garten. Dazu gehören ein Gemeinschaftsraum mit Cheminée, eine grosse Küche sowie ein Wellnessraum mit Sauna und Bad. In den oberen Geschossen sollen neben einer Attikawohnung zehn rollstuhlgängige Zweizimmerwohnungen für Einpersonenhaushalte entstehen. Dank der modularen Struktur lassen sich die 45 Quadratmeter Fläche jedoch auch in Dreizimmerwohnungen für Zweierhaushalte verwandeln, auch Kleinwohnungen oder Schalterzimmer liessen sich einrichten. Das Haus ist so angeordnet, dass alle Wohnungen Seesicht geniessen. Entstehen sollen Mittelstands- und keineswegs Luxuswohnungen. Ein weiterer, im Alter wichtiger Pluspunkt: Das Haus befindet sich in Gehdistanz zu Bahnhof und Zentrum.



**GENOSSENSCHAFT ALS RECHTSFORM.** Das Projekt soll noch in diesem Sommer in eine neu gegründete Genossenschaft übergeführt werden. Mit der Wahl dieser Rechtsform betone man, so Simone Gatti, dass das Projekt nicht gewinnorientiert sei und auf das Prinzip der Kostenmiete abstelle. Die Ehrlers werden ihr Land denn auch nicht verkaufen, sondern zu einem günstigen Zinssatz im Baurecht abgeben. Bei der Finanzierung streben die InitiantInnen ein möglichst hohes Anteilscheinkapital an. Künftige BewohnerInnen und weitere Interessenten können Eigenmittel in der Höhe von 100000 Franken zu 3 Prozent Zins anlegen. Da das Projekt die Richtlinien des WEG erfüllt, besteht zudem die Möglichkeit, Fördermittel zu beantragen. (Weitere Informationen: Verena Ehrler, 01 923 13 95 oder v.s.ehrler@goldnet.ch) ☺