

Fahnenfabrik wird zu Seniorenwohnungen

Die Wohnbaugenossenschaft Selbstverwaltetes Genossenschaftliches Wohnen, kurz SeGeWo, St.Gallen wurde 2018 gegründet, um den Bau eines Gemeinschaftswohnhauses zu realisieren. In der Lindenstrasse 122, 9000 St. Gallen (Fahnenfabrik Stadelmann), sollen ca. 22–24 Wohnungen für Menschen in der zweiten Lebenshälfte entstehen. Aktuell sind es 44 Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, die jeweils einen Anteilschein à 50'000 Sfr. einbezahlt haben. Viele von ihnen wollen erst in 10-15 Jahren einziehen, manche haben gar nicht vor, selbst mal einzuziehen und haben nur einbezahlt, um die Idee zum Fliegen zu bringen!

Die 22-24 Wohnungen sind völlig autark geplant: jede Wohnung hat ein eigenes Bad und eine komplett eingerichtete Küche sowie viel loft-artige Freifläche mit einer Raumhöhe im EG von mehr als 4m. Im Haus sind neben den Mietwohnungen unterschiedlicher Grösse (für je 1–2 Personen) zusätzlich Gemeinflächen geplant, wie z.B. Gemeinschaftsraum mit Küche, Gästezimmer, Begegnungsflächen etc., welche von allen Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden können. In das Haus wird ein Lift eingebaut, um alle Wohnungen hindernisfrei erschliessen zu können.

Aktuell läuft die Planungsphase, 2022 soll Baustart sein. Bei der ersten Generalversammlung wurde beschlossen, mit der Feinplanung des Hauses anzufangen, da die Genossenschaft jetzt genügend Eigenkapital hat. Der Bau in der heutigen Form soll weitestgehend erhalten bleiben. Lediglich der Anbau soll um ein zusätzliches Stockwerk erweitert werden. Für die Planung und Umsetzung des Bauprojekts konnte der Architekt Markus Alder gewonnen werden. Er ist seit 1995 in einer Teilzeitanstellung auch Leiter der ProCap Fachstelle für Hindernisfreies Bauen in St. Gallen und bringt damit eine ideale Expertise mit, um Alterswohnungen zu bauen.

Ökologische Grundsätze werden beim Bau berücksichtigt. Das SeGeWo-Haus in der Lindenstrasse 122 wird nach ökologischen Grundsätzen umgebaut. Weitestgehend kommen umweltverträgliche Materialien zum Einsatz.

Wer wird einziehen

Mietberechtigt sind alle GenossenschafterInnen. GenossenschafterInnen, die schon länger in der SeGeWo sind, werden bevorzugt behandelt. Die SeGeWo geht davon aus, dass Menschen, wenn die Kinder ausgezogen sind, gerne in kleineren Wohnungen in Verbindung mit mehreren Kolleginnen und Kollegen in einer Hausgemeinschaft (nicht WG) zusammen wohnen möchten. Viele der aktuell 44 GenossenschafterInnen wollen erst in 10-15 Jahren in die Genossenschaft einziehen. Einige GenossenschafterInnen sind erst knapp über 50 Jahre alt, wollen aber im Alter eine Option haben, wo sie altersgerecht mit anderen wohnen können. Die Genossenschaft wird soziale Grundsätze in die Vermietung mit einfließen lassen. MietinteressentInnen, die den Genossenschaftsanteilschein in Höhe von Sfr. 50 000.- nicht bereitstellen können, haben die Möglichkeit, sich über einen zu bilden. Sozialfonds an der SeGeWo zu beteiligen (2 Wohnungen werden dafür freigehalten).

Mietkosten

Dadurch dass kein Generalunternehmer, keine private Gesellschaft, die Alterswohnungen erstellt etc. mitverdient, werden die Gesamtkosten minimiert. Der grundbuchamtliche Vorvertrag mit dem Eigentümer sieht einen Kauf vor, so dass später keine Baurechtszinsen entstehen, da die Liegenschaft im Eigentum der SeGeWo sein wird. Ohne Nebenkosten werden die Mietkosten zwischen 1000-1300 Sfr. liegen (je nach Grösse der Wohnung).

Finanzierung

Die Genossenschaft finanziert sich durch Genossenschaftsanteilscheine in Höhe von Sfr. 50 000.- selber. Das benötigte Eigenkapital zum Start ist nun beisammen. Zudem ist die SeGeWo Mitglied im Verband für Schweizerisches Wohnungswesen VSW und erhält dadurch die Möglichkeit, an Hypothekarkredite der Eidgenössischen Emissionszentrale zu gelangen, welche sehr zinsgünstig sind.

Im Quartier verankert

Viele der GenossenschafterInnen kommen aus dem Quartier, ob Kleingewerbler, Architekt, Gartenbauer oder Spitex Mitarbeiterin, die Genossenschaft ist bunt gemischt. Mit dem Alters- und Pflegeheim Lindenhof wurden erste Kontakte geknüpft. So wird es möglich sein, den Reinigungs- und Wäscheservice sowie Essen dort zu beziehen. Andere Möglichkeiten der Zusammenarbeit werden gerade geprüft. Wer vom Quartier in der Fahnenfabrik sein Lebensalter verbringen will, sollte sich jetzt anmelden (www.segewo.ch).

Stadträtin, Sonja Lüthi begrüsst diese Initiative (Originalizität):

"Der Bau eines Gemeinschaftswohnhauses, welches die SeGeWo plant, ist sehr interessant und unterstützungswürdig, denn gemeinschaftliche Wohnprojekte, insbesondere solche für die ältere Bevölkerung, sind in der Stadt St.Gallen noch rar gesät. Ein Grossteil der Menschen möchte so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Um dies zu ermöglichen, braucht es das richtige Wohnumfeld. Dank dem genossenschaftlichen Ansatz sind langfristig günstige Mietzinsen gesichert. Das Ziel der Stadt St Gallen ist es, der älteren Bevölkerung (nicht nur, wenn Betreuungs- und Pflegebedarf vorliegt) eine hohe Lebensqualität zu gewährleisten und dabei die bestehenden Ressourcen zu aktivieren und zu unterstützen. So entspricht das geplante Vorhaben der SeGeWo der Strategie der Stadt St.Gallen." Sonja Lüthi, Stadträtin, St. Gallen

SeGeWo, c/o Christoph Posselt

Im Tablättli vom Juni 2019, im Artikel «Seniorenlofts an der Lindenstrasse» ist es zu falschen und - in den Augen einiger Gründungsmitglieder - verletzenden Aussagen gegenüber der Wohnbaugenossenschaft SeGeWo, dem Präsidenten Christoph Posselt und dem Architekten Markus Alder gekommen. Dafür entschuldigen wir uns. Eine Richtigstellung zu diesem Projekt finden Sie auf dieser Seite.

Mares Rickenbacher