

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Information Bewohnende Siedlung Grabenacker 23. März 2022

Inhalt der Informationsveranstaltung

1. Begrüssung und Vorstellung
2. Gestaltungsplan und weiteres Vorgehen Ersatzneubauten
3. Musterinstandsetzung
4. Etappierung
5. Gesamtansicht und -termine
6. Kommunikation
7. Was ist uns wichtig
8. Fragen

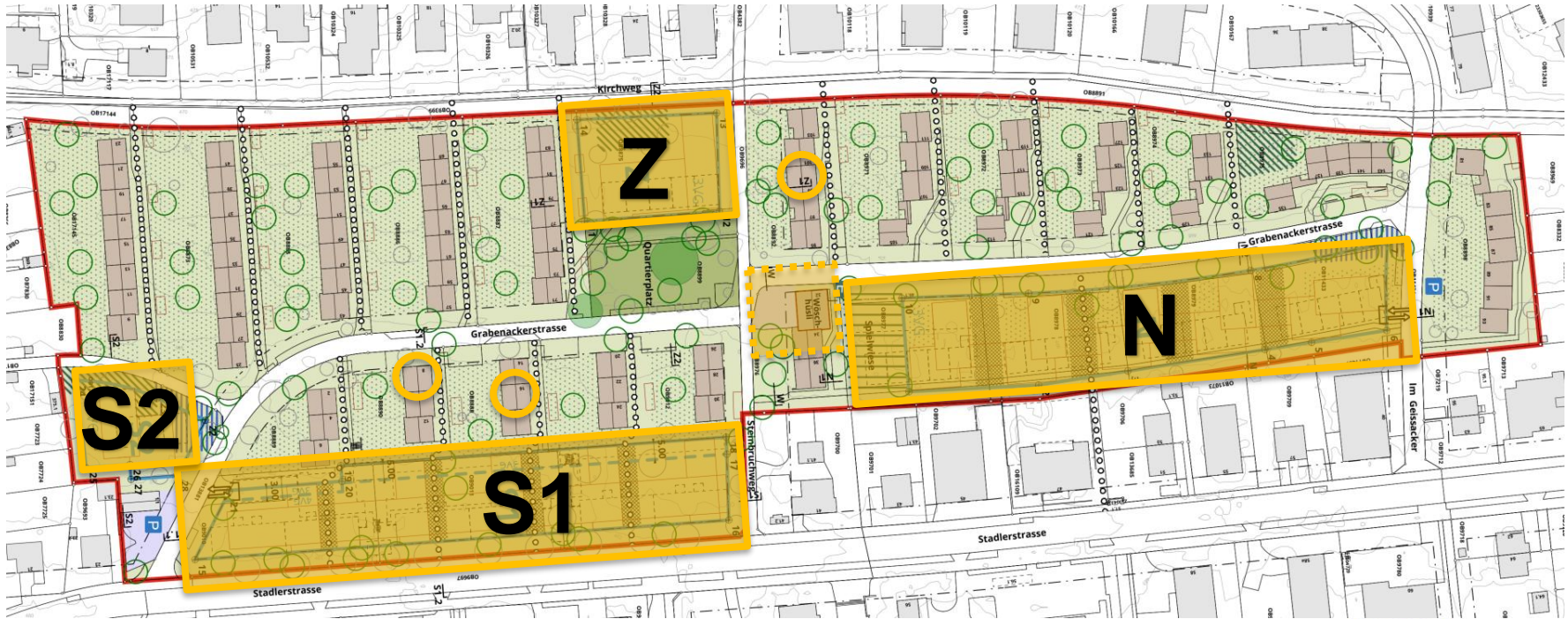
Information Grabenacker

Heute für Sie da:

- ◆ Gamal Rasmy, Geschäftsführer
- ◆ Stefan Zollinger, Bereichsleiter Bau und Planung
- ◆ Sabine Binder, Bereichsleiterin Genossenschaftliches
- ◆ Manuela Wiss, Bewirtschafterin
- ◆ Thomas Zeugin, Projektleiter Bau und Planung

Information Grabenacker

Gestaltungsplan und weiteres Vorgehen Ersatzneubauten



Information Grabenacker

Gestaltungsplan und weiteres Vorgehen Ersatzneubauten



wir machen keine Politik...

...das ist Sache von
Politiker/innen

Wir halten uns an die gesetzlichen
Rahmenbedingungen

Information Grabenacker

Was bringt der Gestaltungsplan?

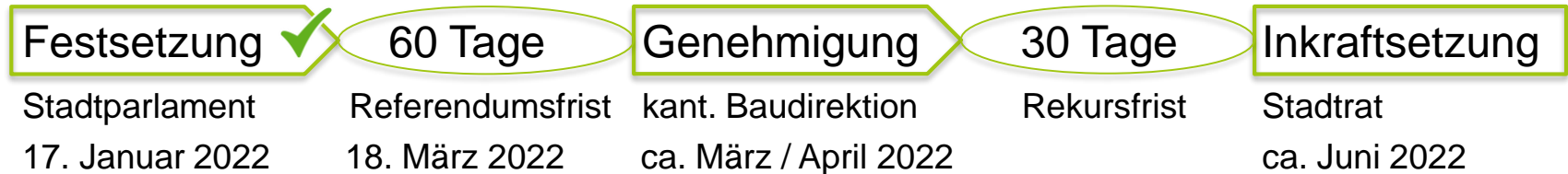
- ◆ + 20% mehr Wohnraum / + 100 Bewohnende
- ◆ Angebot von Kleinwohnungen
- ◆ Photovoltaikanlagen auf Neubauten
- ◆ Umrüstung Heizung auf erneuerbare Energien
- ◆ deutlich verbesserte Energiebilanz der gesamten Siedlung

Information Grabenacker

Gestaltungsplan und weiteres Vorgehen Ersatzneubauten

Gestaltungsplan vom Stadtparlament am 17. Januar 2022 mit 43 : 11 Stimmen bewilligt.

Weiteres Vorgehen:



Massnahmenkatalog Gebäude

- ◆ Massnahmenkatalog als Richtlinie für die Etappen
- ◆ Details zu meisten Baufragen geklärt und festgehalten
- ◆ keine neuen Lukarnen
- ◆ bei Dachausbauten werden zusätzlich Dachflächenfenster realisiert

Massnahmenkatalog Gebäude

- ◆ Energetische Massnahmen
 - Kellerdecke und Dach werden gedämmt
 - neue Fenster mit Isolierverglasung in allen beheizten Räumen
 - Leitungen werden gedämmt in allen unbeheizten Räumen

Musterinstandsetzung Aussenraum

- ◆ Massnahmenkatalog als Richtlinie für die Etappen
- ◆ Spielraum für Aneignung durch die Bewohnenden wurde erweitert
- ◆ Vorgaben des Freiraumkonzepts bleiben gültig
 - optische Durchlässigkeit
 - Anteil der Hartflächen zu den Grünflächen
 - nur freiwachsende Gehölze

Information Grabenacker

Mögliche Ausgangslage bei Übergabe an Bewohnende



Information Grabenacker

Mögliches Zielbild nach Aneignung



Information Grabenacker

Musterinstandsetzung: Ergebnis der Umfrage

- ◆ Hauptnasszelle mit Badewanne
- ◆ Dusche im Untergeschoss
- ◆ Luftentfeuchter zur Wäschetrocknung im Untergeschoss
- ◆ STEWI-Hülse im Garten

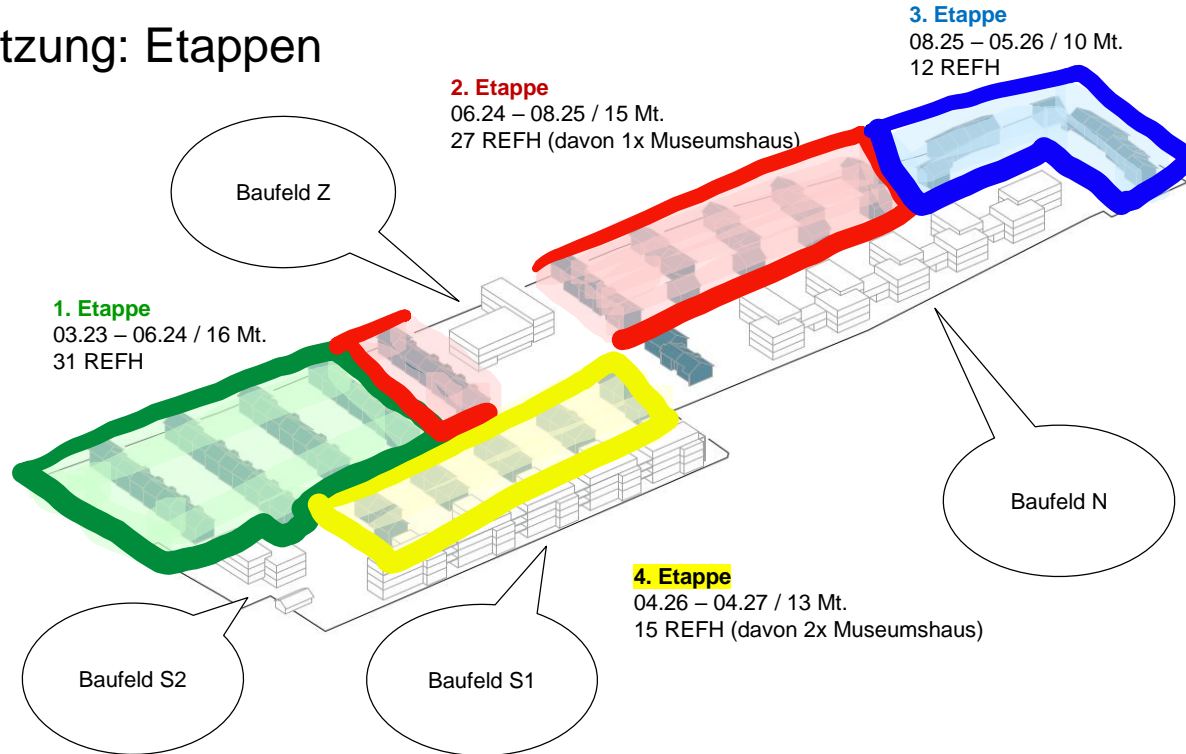
Information Grabenacker

Instandsetzung: Ausbau

- ◆ Umsetzung verschiedener Ausbauvarianten
- ◆ ca. 80% der REFH: Einbau zweiter Nasszelle im UG
- ◆ ca. 70% der REFH: Dachausbau
- ◆ Museumshäuser in drei REFH

Information Grabenacker

Instandsetzung: Etappen

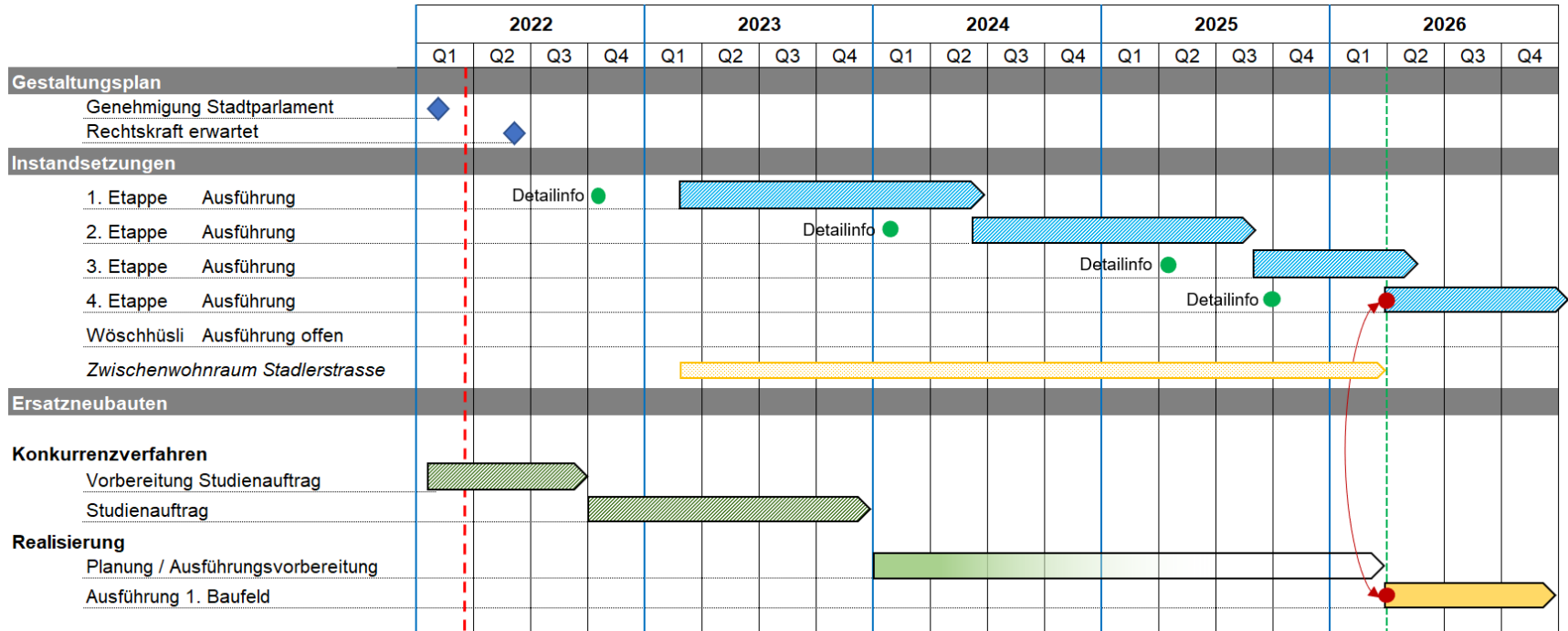


Information Grabenacker

Instandsetzung: Termine der Etappen

| | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. Etappe Instandsetzung | März 2023 bis Juni 2024 |
| 2. Etappe Instandsetzung | Juni 2024 – August 2025 |
| 3. Etappe Instandsetzung | August 2025 – Mai 2026 |
| 4. Etappe Instandsetzung | April 2026 – April 2027 |
| 1. Etappe Ersatzneubau | frühestens ab April 2026 – ? |
| x. Etappe Ersatzneubau | ? |
| ... | |

Information Grabenacker



Information Grabenacker

Instandsetzung: Umzugsplanung



Ausgangslage



Zwischenstand



Ergebnis

Information Grabenacker

Instandsetzung: Bewohnende mit korrekter Belegung

Ersatzwohnraum:

Stadlerstrasse 25 bis 35

- ◆ 3.5-Zimmer-Wohnungen mit Mansardenzimmer, Keller und Estrichabteil
- ◆ 4.5-Zimmer-Wohnungen, Keller und Estrichabteil

Dauer des Aufenthalts:

- ◆ 1. Bauetappe ca. 16 Monate
- ◆ 2. Bauetappe ca. 15 Monate
- ◆ 3. Bauetappe ca. 10 Monate
- ◆ 4. Bauetappe ca. 13 Monate

vorbehältlich des vorzeitigen Bezuges eines sanierten REFH in einer früheren Bauetappe

Information Grabenacker

Instandsetzung: Bewohnende mit korrekter Belegung

Mietzinse der Ersatzwohnungen:

- ◆ 3.5-ZWG CHF 1'060.00 inkl. NK
- ◆ 4.5-ZWG CHF 1'235.00 inkl. NK

Werden neue Mietverträge für die Zwischenlösung gemacht?

- ◆ Nein, Vereinbarung zum Mietvertrag, welche es zu unterschreiben gilt
- ◆ Systeminterne Mutationen, damit die Heizkostenabrechnungen ordnungsgemäss erstellt werden können
- ◆ Sie erhalten von uns: Wohnungsausweis und neue Einzahlungsscheine
- ◆ Neue Mietvertragsunterlagen auf den Bezug eines sanierten REFH

Information Grabenacker

Instandsetzung: Bewohnende mit korrekter Belegung

Gut zu wissen:


- ◆ Die Wohnfläche in der Zwischenlösung ist merklich kleiner
- ◆ Zwischenlagerung von nicht benötigten Gegenständen und Möbeln in externem Lager
- ◆ Umzug und Einlagerung auf Kosten der HGW durch Speditionsunternehmen
- ◆ Detaillierte Umzugsplanung mit Zuteilungen der Ersatzwohnung ca. 3 Monate vor Umzug
- ◆ Individuelle Informationsveranstaltung pro Bauetappe, 1. Bauetappe im 4. Quartal 2022

Information Grabenacker

Instandsetzung: Bewohnende mit korrekter Belegung

Zuteilung der sanierten Häuser erfolgt durch die HGW, ca. 3 Monate vor Umzug:

- ◆ Nach den geltenden HGW-Vermietungsrichtlinien und Prioritäten
- ◆ Anzahl Zimmer und m²
- ◆ Anzahl Kinder unter 18 Jahren (Grossfamilien)
- ◆ Anspruch auf gleichwertiges REFH
- ◆ Sofern gewünscht und realisierbar, Rückkehr in das ursprünglich bewohnte REFH
- ◆ Vorzeitiger Bezug/Nachrücken in ein bereits saniertes REFH, 2. bis 4. Bauetappe (Vorteil: Keine Zwischenlösung = 1 Umzug)
- ◆ Individuelle Bedürfnisse/Wünsche können nicht berücksichtigt werden

 Definition der Zimmerzahl der REFH wird überprüft und gegebenenfalls angepasst
«gleichwertig» bedeutet eventuell nicht mehr die gleiche Zimmerzahl

Information Grabenacker

Bezug eines sanierten REFH

Marktmiete:

- ◆ Kaum vergleichbare Objekte im Raum Winterthur
- ◆ Der «Grabi» ist eine aussergewöhnliche und einzigartige Siedlung
- ◆ Zwischen CHF 2'300.00 bis 3'000.00 netto (exkl. Nebenkosten)

HGW Mietzins:

Wir unterscheiden nach

- ◆ Ausbaustandard (Dachausbau, zusätzliche Nasszelle im UG)
- ◆ Grösse / Anzahl Zimmer
- ◆ Lage (Eck- oder Mittelhaus, freistehend)
- ◆ Zwischen CHF 1'900.00 bis 2'400.00 netto (exkl. Nebenkosten)*

*basierend auf den aktuellen Kostenständen / Referenzzinssatz;
Anpassungen aufgrund der langen Bauzeit bleiben vorbehalten

Information Grabenacker

Bezug eines sanierten REFH

Staffelung Mietzinserhöhung – Übernahme aus dem Solidaritätsfonds:

- ◆ 1. Jahr 100 %
- ◆ 2. Jahr 75 %
- ◆ 3. Jahr 50 %
- ◆ 4. Jahr 25 %
- ◆ Ab dem 5. Jahr 0 %

Anteilscheinkapital inkl. Mitgliederbeitrag per Bezug der sanierten Häuser:

- ◆ Vier Nettomietzinse + CHF 500.00 (aufgerundet)

wird zum Nominalwert bei der Wohnungsrückgabe zurückbezahlt

Information Grabenacker

Instandsetzung: Bewohnende mit einer Unterbelegung in der 1. Bauetappe

Vorgehen:

- ◆ Kündigungen im September 2022 auf den 31. März 2023
- ◆ Wöchentliches Mailing mit den aktuellen Wohnungsangeboten aus dem gesamten HGW-Portfolio
- ◆ 7 Tage Zeit zum Reagieren, vor externer Ausschreibung auf Homepage
- ◆ Suchabos einrichten (www.homegate.ch / www.immoscout.ch / usw.)
- ◆ Verkürzte Kündigungsfrist von einem Monat auf jedes Monatsende (ausser Dezember)
- ◆ Ehemalige Grabi-Bewohnende werden bei der Erstvermietung der Ersatzneubauten prioritär behandelt, gemäss den HGW-Vermietungsrichtlinien
- ◆ Unterstützung bei der Familie, Freunden usw. einfordern => Beziehungsnetz nutzen!

Information Grabenacker

Instandsetzung: Bewohnende mit einem befristeten Mietvertrag

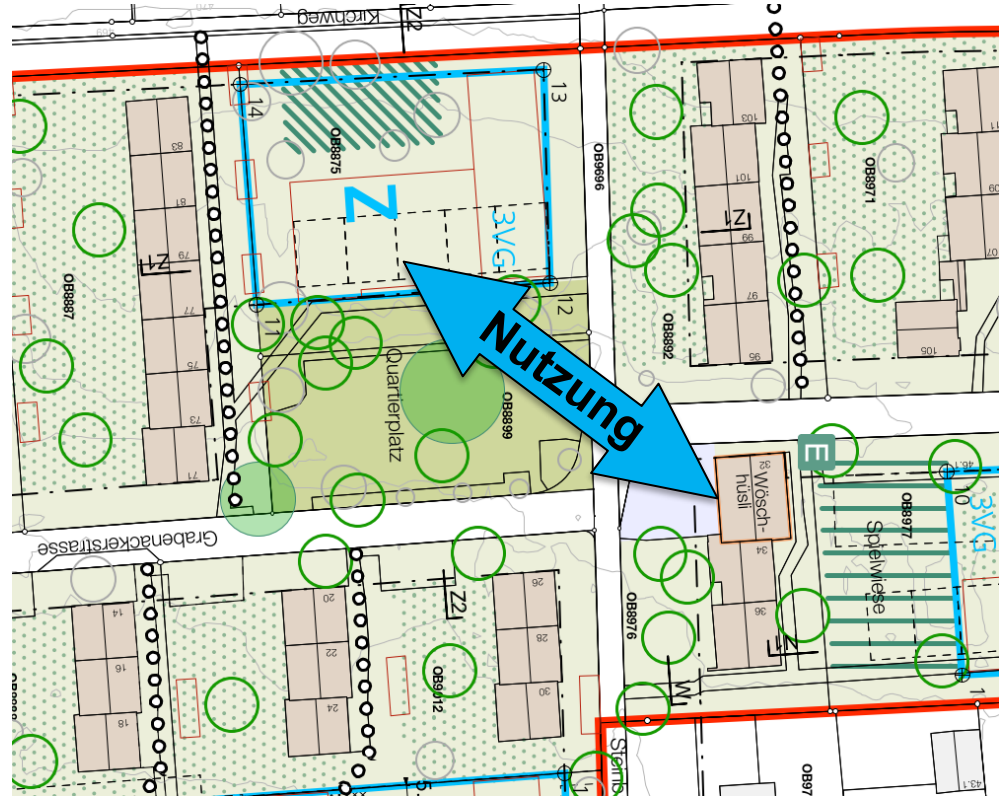
Vorgehen:

- ◆ Mietverhältnis endet nach Ablauf der Befristung
- ◆ Keinen Anspruch auf einen Ersatzwohnraum im Grabenacker und bei der HGW
- ◆ Suchen Sie rechtzeitig nach einer neuen Wohnung, auch innerhalb der HGW
www.hgw-wohnen.ch / www.homegate.ch / www.immoscout.ch
- ◆ Verkürzte Kündigungsfrist von einem Monat auf jedes Monatsende (ausser Dezember)
- ◆ Sofern vorhanden, werden Interessierte mit befristeten Mietverträgen bei der Vergabe von sanierten REFH berücksichtigt

Information Grabenacker

Nutzung Quartiertreff Wöschhüsli

- ◆ Sanierung ist abhängig von Baufeld Z



Information Grabenacker

Informationen jederzeit abrufbar

- ◆ www.hgw-wohnen.ch/bauen/grabenacker

Information Grabenacker

Ansprechpersonen

- ◆ Für alle Fragen zur Sanierung inkl. Umzug etc:
Kontaktformular auf Homepage oder grabenacker@hgw-wohnen.ch
- ◆ Für alle Fragen zum jetzigen Mietverhältnis:
Manuela Wiss, m.wiss@hgw-wohnen.ch

Information Grabenacker

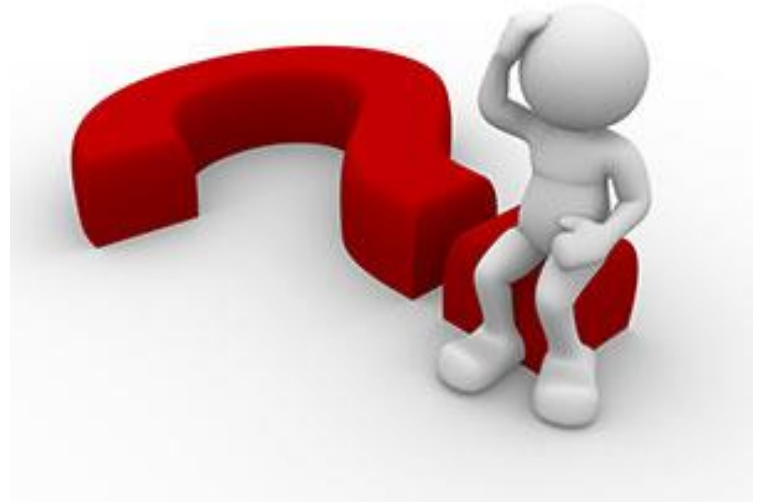
Was uns wichtig ist:

- ◆ Fair und transparent zu kommunizieren
- ◆ Prozesse offen zu legen
- ◆ Wünsche und Anliegen zu berücksichtigen soweit es uns möglich ist

Was wir von Ihnen benötigen:

- ◆ Mithilfe
- ◆ Termineinhaltung
- ◆ Verständnis für das komplexe und herausfordernde Projekt
- ◆ Eigenverantwortung

Ihre Fragen und Anliegen



Information Grabenacker

Herzlichen Dank und viel Vergnügen beim Apéro

