



Sozialverträgliche Sanierungen – Idealfall für Bewohnende und HGW

Die Sanierung einer Liegenschaft im bewohnten Zustand muss gut geplant sein. Uns ist wichtig, diese für unsere Bewohnenden immer so angenehm wie möglich zu gestalten – trotz den Unannehmlichkeiten. Ein gutes Beispiel dafür ist die kürzlich durchgeführte Sanierung der Küchen und Bäder an der Wingertlistrasse.

Es gibt mehrere Möglichkeiten, eine Liegenschaft zu sanieren. Die radikalste ist die sogenannte Leerkündigung, also wenn allen Mietenden gekündigt werden muss. Das ist für die HGW – ausser bei Ersatzneubauten – kein Thema. Ein Wohnungswechsel während der Umbauzeit kann eine gute Variante sein. Sie ist aber nur realisierbar, wenn genügend geeignete Wohnungen leer stehen. Ausserdem sind Aufwand und Kosten sehr hoch. Gute Erfahrungen hat die HGW mit der Variante «Containerdorf» gemacht, wo den Mietenden für die Zeit der Sanierung Wohncontainer zur Verfügung stehen. So gibt es keine Kündigungen und die Bauarbeiten können optimal geplant und zügig vorangetrieben werden.

Der Umbau der Küchen und Bäder an der Wingertlistrasse 20–26 erfolgte in acht Etappen à sechs Wochen von Ende Mai bis Dezember 2022. Für diese Zeit wurde ein Containerdorf errichtet, in dem sich die Bewohnenden tagsüber von 7.00 Uhr bis 17.30 Uhr aufhalten konnten. Obwohl als Tagesstruktur angedacht, nutzten zahlreiche Bewohnende den Wohncontainer auch zum Übernachten. Jeder Familie stand ein eigener Wohncontainer zur Verfügung, die sanitären Anlagen wurden von zwei Wohnparteien gemeinsam genutzt.

Wir haben die Betroffenen gefragt, wie sie die Zeit im Wohncontainer erlebt haben. Klar: Im ersten Moment löst eine

Unter uns



Dieter Beeler, Präsident HGW

Was heisst eigentlich «sozialverträglich»...? Eine Frage, die wir uns in der HGW immer wieder stellen (müssen) – sei es bei Sanierungen, bei der Unterbelegungsthematik oder bei Mietzinserhöhungen. Dabei gibt es leider nicht einfach die «eine» Antwort, sondern diese ist abhängig von der individuellen Situation eines jeden Genossenschafters.

Wir versuchen diese individuellen Bedürfnisse nach Möglichkeit zu berücksichtigen, müssen dabei aber auch immer die Gesamtinteressen der HGW im Auge behalten. Dies führt oft genug zu einem Zielkonflikt, welcher nur schwer gelöst werden kann.

Die HGW will innovativ sein und neue Möglichkeiten ausprobieren. So wurden zwei Pilotprojekte lanciert: Einerseits steht in der Siedlung Wolfbühl neu ein mietbares Cargovelo für Transporte oder den Einkauf zur Verfügung, andererseits ist in der Siedlung Sennhof ein Coworking Space eröffnet worden, welcher Homeoffice ausserhalb der Wohnung, aber in unmittelbarer Nähe ermöglicht.

Probieren Sie es aus, wir sind auf Ihr Feedback gespannt.

Herzliche Grüsse
Dieter Beeler



Die von der Condicta AG aufgestellten Wohncontainer sahen wie ein kleines Dorf aus.

solche Ankündigung keine Begeisterung aus. Alle Befragten waren sich jedoch einig, dass man sich gut darauf einstellen kann, und sind dankbar, dass keine Kündigungen ausgesprochen wurden. Positiv äusserten sie sich auch zum plangemässen Ablauf der Arbeiten und darüber, dass die Bauleitung auf ihre Anliegen einging und lösungsorientiert handelte.

Wie wohnt es sich in einem Container?

Am Anfang war es mit dem begrenzten Platz gerade für Familien mit mehreren Kindern eine Herausforderung. Mit etwas Kreativität und einer guten Einstellung kann aber auch ein Wohncontainer heimelig sein und platzsparend eingerichtet werden. «Unsere Matratzen haben wir tagsüber aufeinander gestapelt.

«Ein bisschen wie Campingferien.»

Bewohnerin

Mit einem Tuch bedeckt ergaben sie ein tolles Sofa», erzählte eine Mieterin. «Für unsere Teenager war es kein Problem, sie waren sowieso den ganzen Tag unterwegs», so eine Mutter. «Unser Jüngster



Mit etwas Kreativität und einer guten Einstellung lässt es sich auch auf kleinstem Raum gemütlich wohnen.

Fakten und Zahlen zum Umbau



- Umfang: vier Mehrfamilienhäuser mit 38 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen, Bäder und Küchen
- Umbauzeit: acht Etappen à je sechs Wochen
- Wohncontainer: 15 m², Tageslicht, Strom, Heizung/Klima, W-LAN
- Sanitäre Anlagen: gemeinsame Nutzung, mit Duschköglichkeit
- Finanzielle Auswirkungen: Umtriebsentschädigung während der Bauzeit, danach gestaffelte Mietzinserhöhung über vier Jahre

hatte eher Mühe: Rausgehen war so einfach, dass das Ufzigmachen daher oft zu einem kleinen Machtkampf wurde.» Die Bewohnenden der letzten Etappe hatten teilweise mit der Kälte zu kämpfen.

Nachbarn rückten zusammen

Der Kontakt zu den Nachbarn war intensiver, man tauschte sich aus, gab einander Container-Tipps und lernte sich besser kennen. In den Sommermonaten wurde spontan gemeinsam gekocht, grilliert und im Freien gegessen – fast wie in den Campingferien. Für die reibungslose Nutzung der gemeinsamen sanitären Anlagen war eine gute Kommunikation wichtig. Rücksicht war auch während der Ruhezeiten geboten, denn Container sind natürlich ringhöriger als Wohnungen.

Tipps für Bewohnende in der gleichen Situation

«Wichtig ist, positiv zu denken, sich auf die Situation einzustellen. Es ist ja zeitlich begrenzt», rät eine Mieterin. Es mache auch Sinn, den Wohnraum heimelig einzurichten, sie habe sogar Vorhänge für die Fenster gemacht. «Das hilft, sich wohlfühlen», ist sie überzeugt. Insgesamt überwiegt die Dankbarkeit, die Wohnung behalten zu können, und die Freude über die neuen Küchen und Bäder.

Ein grosses Dankeschön

Als Dankeschön für die Geduld und Kompensation für die Umtriebe wurden die Bewohnenden im April 2023 zu einem feinen Dankesessen eingeladen.



Nächste Bauprojekte

- Siedlung Grabenacker, Winterthur
- Siedlung Alpenblick, Schaffhausen

Alle Bauprojekte:
www.hgw-wohnen.ch/bauen

Aus Eigeninitiative entstanden: Cargovelo in der Siedlung Wolfbühl

Auf Initiative von Claudio Rohner, Bewohner der Siedlung Wolfbühl, ist die Idee eines gemeinsam nutzbaren Cargovelos entstanden. Nach einer Umfrage bei der Bewohnerschaft wurde Anfang Juni das erste gemeinschaftliche Cargovelo in der Geschichte der HGW in Be-

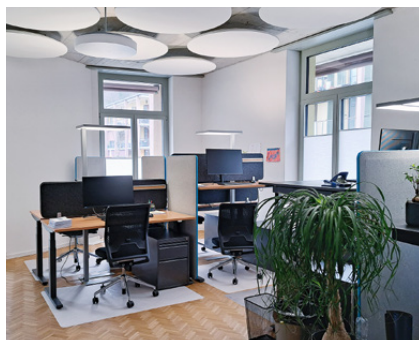
trieb genommen. Über unseren Partner carvelo2go ist das Velo gegen einen Unkostenbeitrag buchbar – ganz einfach. Wir freuen uns immer sehr über die tolle Eigeninitiative unserer Bewohnenden und sind sicher, dass das Cargovelo rege genutzt wird.



Ein Cargovelo für alle – praktisch und einfach.

Coworking Space Siedlung Sennhof

Wie kann ein nicht ausgelastetes, geräumiges Siedlungsbüro nachhaltig genutzt werden? Das fragte sich unsere Siedlungsmitarbeiterin Iris Eicher: Während der Pandemie wurde der Quartierraum als Homeoffice-Gemeinschaftsbüro genutzt. Mit der Aufhebung der Schutzmassnahmen stand er dann aber wieder für alle möglichen Anlässe zur Verfügung. So entwarf Iris Eicher das Konzept für einen Coworking Space und teilt nun ihre Bürofläche mit anderen.



Der Coworking Space in Sennhof: Ausstattung fast wie im Büro, Arbeitsweg fast wie im Homeoffice.

Die Nutzung der vier Arbeitsplätze läuft über ein Abo und steht allen Bewohnenden von Sennhof offen. www.hgw-wohnen.ch/sennhof/coworking

Siedlung Grabenacker – im Sommer geht's los

Nachdem der mehrjährige Prozess zur Erlangung des rechtskräftigen Gestaltungsplans abgeschlossen ist und die Baubewilligung steht, wird es nun konkret in der Siedlung Grabenacker: Im Sommer 2023 beginnen die Arbeiten der ersten Etappe. Die Erkenntnisse, die aus dem bereits sanierten Musterhaus gewonnen wurden, werden einfließen. Übrigens: Entlang des Kirchwegs steht ab Mitte August eine illustrierte Bauwand mit Gucklöchern und vielerlei Informationen – warum nicht einmal vorbeispazieren? www.hgw-wohnen.ch/bauen/grabenacker

Faire Verteilung von Wohnraum? Helfen Sie mit!

In unseren Wohnungen sollen sich alle zuhause fühlen. Dazu gehört auch das Bewusstsein für die genossenschaftlichen Vermietungsrichtlinien. Wir motivieren seit diesem Jahr die Bewohnenden unterbelegter Wohnungen aktiv dazu, anderen dieselben Chancen einzuräumen, die sie selbst einmal hatten, und darum in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Ende Mai haben Sie als Bewohnerin oder Bewohner ein Schreiben erhalten, in dem wir mögliche Lösungswege aufzeigen. Bitte unterstützen Sie uns dabei, Kindern auch künftig genug Raum zum Grosswerden bieten zu können. Danke!



Zwei, die eine grosse Lücke hinterlassen

Ende Sommer müssen wir gleich von zwei Geschäftsleitungsmitgliedern und einer geschätzten Arbeitskollegin sowie einem geschätzten Arbeitskollegen Abschied nehmen.



Sabine Binder,

Leiterin Genossenschaftliches,
Mitglied der Geschäftsleitung

Mit Sabine begann 2014 eine neue Ära in der Geschichte der HGW: Der Bereich Genossenschaftliches wurde Realität. Mit viel Energie baute sie ihren Bereich mit dem Ziel auf, die Anliegen unserer Bewohnenden zu erkennen, das nachbarschaftliche Miteinander in den Siedlungen zu fördern und Quartierräume zu schaffen. Der internationale Genossenschaftstag, kreativitätsfördernde Spielplätze und Begegnungszonen sowie die Unterstützung der Bewohnenden bei der Organisation von Festen und Anlässen für Gross und Klein sind nur eine kleine Auswahl ihrer grossen Ideen.

Die Betreuung des Solidaritätsfonds für Bewohnende in finanziellen Nöten ist bei ihr in guten Händen. Als Mitglied in der Bau- und Entwicklungskommission vertritt sie die Interessen des genossenschaftlichen Bereichs und steht damit auch für unsere Bewohnenden ein. Mit ihrer Fachkompetenz und einem guten Gleichgewicht zwischen Fördern und Fordern weiss sie andere zu begeistern und von ihren Ideen zu überzeugen.

Sie ist eine gute ZuhörerIn und hat ein feines Gespür für ihre Mitmenschen, was ihre Mitarbeiterinnen sehr zu

schätzen wissen. Nun zieht sie per Ende August weiter.

Liebe Sabine, wir werden deine ehrliche, kommunikative und, ja, manchmal auch hartnäckige Art, wenn du von etwas überzeugt bist, sehr vermissen. Für deine Zukunft wünschen wir dir nur das Beste.



Stefan Zollinger, Leiter Bau und Planung, Mitglied der Geschäftsleitung

Auch Stefan leistet seit 2012 Pionierarbeit und entwickelt den Bereich Bau und Planung weiter. Es geht ihm immer um mehr als die Gebäude – und so stellt er sich bei jedem Projekt vor, welche Menschen künftig dort leben und was sie brauchen werden, um sich wohlfühlen. Manch ein Projekt war so umfangreich, dass es sich über lange Zeit hinzog, viel Geduld, Durchhaltevermögen und Offenheit für Neues erforderte. Eines seiner grössten Projekte ist wohl die Sanierungsplanung der Siedlung Grabenacker.

Eine Weiterbildung zum Thema Wohn- und Architekturpsychologie absolvierte er zusammen mit Sabine Binder. Dieses Wissen floss damit sowohl in die genossenschaftlichen wie auch in die baulichen Überlegungen für die Siedlungen und Projekte ein.

Seinem Team steht er mit Rat und Tat zur Seite, er setzt auf Vertrauen und Eigenständigkeit. Mit Stefan kann man gleichentags ein tiefgründiges Gespräch führen und kurz darauf sprachlos sein, wenn er einen seiner ironischen Treffer landet, die immer mit einer liebevollen Prise Humor gewürzt sind.

Auch dir, lieber Stefan, wünschen wir auf deinem neuen Weg ab Ende September alles Gute!

Die Nachfolgeregelung ist in vollem Gange. Wir stellen Ihnen an dieser Stelle zu gegebener Zeit unsere neuen Geschäftsleitungsmitglieder vor.

Agenda 2023

Jubiläumsfest

9. September 2023

www.hgw-wohnen.ch/
100-jahre

Mieterinformationsveranstaltungen

8. und 16. November 2023

IMPRESSUM

Herausgeberin HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, www.hgw-wohnen.ch

Ausgabe Nr. 29 – Juli 2023

Texte Mirjam Giarrizzo, HGW;
Sarah Pally, Partner & Partner

Fotos Andreas Mader Fotografie,
Conducta AG, Winterthur, Bewohnerin HGW

Gestaltung und Grafik Partner & Partner,
Winterthur; Gabriela Martinelli Design,
Winterthur

Auflage 2500 Exemplare