August 2015

GWG aktuell

Wir stellen vor: unser neuer Geschäftsführer

Wie Familien zu günstigem Wohn–raum kommen

Vogelsang: Der Plan nach dem Ja zum Häusertausch

GWG

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

GWG AKTUELL – VORWORT

Der neue Geschäftsführer der GWG heisst Andreas Siegenthaler. Er wird seine Arbeit bei der GWG am 1. September 2015 beginnen.

Seit dem 1. August 2015 arbeitet Simon Brühlmann bei der GWG. Er ist mit einem 60%-Pensum hauptverantwortlich für die Kommunikation.

In der aktuellen Ausgabe stellen wir Ihnen die zwei neuen Gesichter vor. Wir wünschen beiden einen guten Start und freuen uns, dass wir in Zukunft auf ihre tatkräftige Unterstützung zählen können!

Viele Genossenschaften kennen Belegungsvorschriften; auch die GWG. Weshalb diese wichtig sind, und was das für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter heisst, lesen Sie in unserem Beitrag «Mehr Wohnraum für Familien».

Die GWG wächst in den kommenden Jahren um über 350 Wohnungen. Diese erfreuliche Entwicklung zieht Veränderungen nach sich: Die GWG schafft zusätzliche Stellen, um die anfallenden Arbeiten zu bewältigen. Und weil die jetzigen Büros für das wachsende Team zu klein sind, ziehen wir in zentralere und grössere Räumlichkeiten um. Dank diesen Schritten kann die GWG die geplanten Projekte und die kommenden Herausforderungen professionell anpacken. Lesen Sie mehr darüber im Artikel «Aufbruch bei der GWG».

Das Ziel der GWG ist und bleibt aber das gleiche: Wir bieten unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ein schönes Zuhause zu einem fairen Preis. Dass in Zukunft noch mehr Menschen davon profitieren können, freut uns umso mehr.

Christian Gebhardt, Präsident GWG

RÜCKBLICK GV 2015

Während die Eltern an der Generalversammlung gespannt den Worten des Vorstands folgten, turnten die Kinder im Keller ausgelassen auf Rollfässern.

Über 500 Personen bewirteten wir an der diesjährigen Generalversammlung im barocken Festsaal an der Liebestrasse im Herzen von Winterthur. Neben einer kurzweiligen GV und Speis und Trank wurde auch für Unterhaltung gesorgt. Die Erwachsenen im Saal kamen in den Genuss einer kroatischen Volkstanzeinlage – organisiert von GWG-Hauswart Marko Babic –, die Kleinen unterhielten sich im Keller in der wilden Welt des Kinderzirkus Pipistrello hingegen selbst.

Müde und satt waren am Ende alle. So müde, dass es wohl kaum mehr für einen Blick ins GWG-Jubiläumsbuch gereicht hat, das allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern feierlich mit auf den Heimweg gegeben worden war.

Noch kein Jubiläumsbuch?

Gerne schicken wir Ihnen kostenlos ein Exemplar zu. Wenden Sie sich an Bernadette Hofmaier – per Mail oder Telefon:

Telefon: 052 245 13 65
E-Mail: bernadette.hofmaier@gwg.ch

Kinder beim Spielen während der GV.

IMPRESSUM

Herausgeber:
GWG Winterthur, Römerstr. 149, 8404 Winterthur
Telefon 052 245 13 60, Fax 052 245 13 69
www.gwg-winterthur.ch
Gestaltung: luna:mediadesign GmbH, Wallisellen
Druck: Optimo Services, Winterthur
Papier: Recyclingpapier Cocoon 120 g m²
Auflage: 1'250 Exemplare

Titelseite: Ilenia Brönnimann und Martin Sommer im Park vor der GWG-Geschäftsstelle

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

AUFBRUCH BEI DER GWG

Spannende Neubauprojekte
Seit ihrer Gründung 1939 ist die GWG stetig gewachsen. Weil die GWG noch mehr Menschen ein schönes Zuhause zu einem angemessenen Preis bieten möchte, sucht sie laufend nach Möglichkeiten, ihren Bestand zu vergrössern. In den vergangenen Jahren fand dies fast ausschliesslich über den Zukauf von bestehenden Liegenschaften statt. Der letzte Neubau der GWG, im Haspel in Kollbrunn, liegt fast zehn Jahre zurück.

Mit vier Neubauprojekten in Planung und Ausführung steht die GWG heute vor einem grossen Wachstumsschub:

- Unser grösstes Bauprojekt ist der Ersatzneubau unserer Gründersiedlung Vogelsang mit ca. 150 Neubauwohnungen (siehe Artikel S. 6).
- Unsere Baustelle in Elsau läuft auf Hochbetrieb. Es entstehen 24 Wohnungen und 9 Reihenhäuser.
- In Ossingen arbeiten wir daran, das Projekt mit 54 Wohnungen und 6 Reihenhäuser zur Baureife zu bringen.
- Im Maienried laufen die Vorbereitungen für den Architekturwettbewerb. Auf der städtischen Baurechtsparzelle werden rund 120 preiswerte Wohnungen entstehen.

Weitere Projekte, wie zum Beispiel das Busdepot Deutweg, sind noch wenig konkret. Darüber hinaus suchen wir weiterhin nach guten Gelegenheiten für den Kauf von bestehenden Liegenschaften oder Bauland.

Ausbau des Teams auf der Geschäftsstelle
Dieser erfreuliche Zuwachs ist mit viel Arbeit verbunden. Wir stocken deshalb das Team der Geschäftsstelle in verschiedenen Arbeitsbereichen auf und stellen neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein. Die GWG schafft also nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern auch vielseitige Arbeitsplätze.

Zentralere und grössere Geschäftsstelle
Die Geschäftsstelle der GWG befindet sich seit ihrer Einführung im Jahr 2000 an der Römerstrasse 149 in Oberwinterthur. Durch die wachsende Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist der Platz in den Büros je länger je enger geworden. Heute sind unsere altgedienten Räumlichkeiten definitiv zu klein. Da es am jetzigen Standort kein ausreichendes Ausbaupotenzial gibt, haben wir uns auf die Suche nach neuen Büroräumen gemacht. Eines der wichtigsten Kriterien dabei war, dass wir für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter gut erreichbar sind.

Und, wir sind fündig geworden: Ende Oktober 2015 wird die GWG ihre neuen Büroräume an der Technikumstrasse 81, mitten in Winterthur, beziehen. Die städtische Liegenschaft wird frei, weil das Amt für Städtebau in den Superblock umgezogen ist. Die neuen Räume bieten Platz für die bestehenden und die neuen Mitarbeitenden und haben einen sehr genossenschaftlichen Grundriss. Über den bevorstehenden Umzug und unsere Erreichbarkeit informieren wir Sie rechtzeitig.

Frischer neuer Auftritt
Seit Längerem plant die GWG, das bestehende Logo durch einen neuen, zeitgemässeren Auftritt zu ersetzen. Durch den Umzug und die damit verbundene Adressänderung ist der Zeitpunkt gekommen, dieses Projekt in die Tat umzusetzen. Wir arbeiten mit Hochdruck an unserem neuen Erscheinungsbild und freuen uns darauf, Ihnen dieses im Herbst präsentieren zu können.

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur

NEUER GESCHÄFTSFÜHRER UND VERSTÄRKUNG IN DER KOMMUNIKATION

Wir freuen uns sehr, dass wir die vakante Stelle des Geschäftsführers durch einen erfahrenen Allrounder besetzen konnten: Andreas Siegenthaler wird am 1. September 2015 seine Arbeit bei der GWG beginnen. Wir wünschen ihm einen guten Start und viel Freude an den spannenden Aufgaben und Herausforderungen bei der GWG!

Der in Winterthur aufgewachsene Andreas Siegenthaler, Jahrgang 1971, ist Vater von drei Kindern und wohnt in Thalheim an der Thur. Andreas Siegenthaler ist dipl. Arch. ETH mit einem MBA der IE Business School, Madrid. In Winterthur war er zuletzt für Implenia in der Projektentwicklung tätig. Davor leitete er die Vermarktung der Wincasa AG und war Mediensprecher der Flughafen Zürich AG. Er ist Co-Präsident des Vorstandes einer kleinen Wohnbaugenossenschaft im Zürcher Weinland. Durch diese Engagements bringt er wertvolle Erfahrungen und Kompetenzen in den Bereichen Immobilien und Bau mit.

Doris Sutter Gresia, die die Geschäftsstelle in den vergangenen Monaten interimistisch geleitet hat, wird sich nach der Einarbeitung von Andreas Siegenthaler wieder voll und ganz auf ihre Vorstandstätigkeit bei der GWG konzentrieren. Wir danken ihr an dieser Stelle ganz herzlich für ihren ausserordentlichen Einsatz!

Der GWG ist eine offene und professionelle Kommunikation wichtig. Seit 1. August 2015 haben wir deshalb Verstärkung in der Kommunikation: Simon Brühlmann bringt sein breites Fachwissen und seine Erfahrung mit einem 60%-Pensum in die GWG ein. Wir freuen uns sehr über seine Unterstützung bei dieser wichtigen Aufgabe.

Simon Brühlmann, Jahrgang 1983, wohnt bei der Genossenschaft «Mehr als Wohnen» in Zürich. Simon Brühlmann wuchs in Schaffhausen auf, wo er auch seine letzte Anstellung hatte: als Journalist und Fotograf bei den «Schaffhauser Nachrichten». Breite Erfahrungen bringt Simon Brühlmann nicht nur von der Zeitungsarbeit mit, sondern auch von seiner Arbeit als selbständiger Grafiker und Fotograf während seines Germanistikstudiums an der Universität Zürich (Abschluss 2011).

Andreas Siegenthaler

Simon Brühlmann

MEHR WOHNRAUM FÜR FAMILIEN

Damit die GWG so vielen Menschen wie möglich günstigen Wohnraum anbieten kann, setzt sie ab August die neuen Belegungsvorschriften um – sofern ein Umzug sozial verantwortbar ist.

Die GWG kennt sie, die Heimstätten-Genossenschaft, die gesewo – und die Stadt Zürich auch: Belegungsvorschriften. Belegungsvorschriften regeln, wie viele Zimmer eine Mietpartei maximal belegen darf, oder, umgekehrt ausgedrückt, wie viele Personen mindestens in einer Wohnung wohnen sollen. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der GWG haben an der GV 2012 beschlossen, die Belegung strenger zu regeln. Nach einer dreijährigen Übergangsphase gilt die neue Zimmer-Vorschrift nun für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Ab sofort darf in einer Wohnung die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner nicht um mehr als zwei übersteigen. Halbe Zimmer werden nicht gezählt. Das heisst zum Beispiel, dass **in einer 4,5-Zimmer-Wohnung mindestens 2 Personen oder in einer 5,5-Zimmer-Wohnung mindestens 3 Personen** leben müssen.

Warum Belegungsvorschriften?
Einerseits sind bezahlbare Wohnungen für Familien auch in Winterthur und Umgebung besonders knapp. Durch Belegungsvorschriften stehen grössere günstige Wohnungen wieder für Haushalte mit Kindern zur Verfügung, die den Platz wirklich brauchen. Anderseits kann über Belegungsvorschriften der Flächenverbrauch pro Person reduziert werden. Das macht aus ökologischen und ökonomischen Überlegungen Sinn.

Wie werden die Vorschriften umgesetzt?
Wir sind bestrebt, Unterbelegungen zu vermeiden. So empfehlen wir beispielsweise, dass Paare bereits kurz nach der Familienphase in eine kleinere Wohnung wechseln. So kann man sich frühzeitig auf eine neue Lebensphase und eine neue Wohnung einstellen. Wenn eine Genossenschafterin oder ein Genossenschafter in einer unterbelegten Wohnung lebt, bieten wir Ersatzwohnungen innerhalb der GWG an, die mit den Bedürfnissen der Betroffenen übereinstimmen.

Was sind Härtefälle?
Dass es Fälle gibt, bei denen ein Umzug in eine andere Wohnung nicht möglich ist, ist uns klar. Und dass wir mit Feingefühl und individuellen Lösungen arbeiten werden, natürlich auch. Auf Wunsch einer betroffenen Person prüfen wir die Zumutbarkeit eines Umzugs in einem persönlichen Gespräch. Faktoren wie der Gesundheitszustand, das soziale Umfeld sowie die finanzielle Lage werden bei der Beurteilung berücksichtigt.

Altersgerechte Wohnungen
Uns ist bewusst, dass Unterbelegung überdurchschnittlich oft bei älteren Menschen zum Thema wird. Auch hier übernehmen wir Verantwortung. Wir wollen nicht nur mit dem nötigen Fingerspitzengefühl handeln, sondern in Zukunft noch mehr altersgerechte Wohnungen anbieten. Zum Beispiel bei unserem Neubauprojekt in Elsau. Dort bauen wir ein Mehrgenerationenhaus – damit man in einem neuen Lebensabschnitt in der gleichen Siedlung bleiben und direkt in die Wohnung nebenan umziehen kann.

Meine Wohnung ist unterbelegt:
Was soll ich tun?

Wenden Sie sich vertrauensvoll an uns. Zusammen finden wir eine Lösung.

Bernadette Hofmaier ist gerne für Sie da: 052 245 13 65

Weiterführende Informationen sowie ein Anmeldeformular finden Sie auf unserer Webseite unter Mieter-Infos/Merkblätter.

PROJEKT VOGELSANG: EIN VERTRAUENSVOTUM

Dank Häusertausch mit der HGW kann die GWG die Liegenschaften an der Unteren Vogelsangstrasse 177–183 in das Ersatzneubauprojekt im Vogelsang einbinden. Ein Zwischenstand.

Das Ja an der GV im Mai zu einem Liegenschaftentausch mit der Heimstätten-Genossenschaft (HGW) war nicht nur ein Vertrauensvotum gegenüber dem GWG-Vorstand, es war auch ein Ja zu städtebaulichem Weitblick. Das Ja ist für uns eine einmalige Chance, im Vogelsang eine ganzheitliche Siedlung mit deutlich mehr Genossenschaftswohnungen zu realisieren, als wenn wir nur das GWG-Grundstück überbauen würden.

Langfristig günstiger Wohnraum
Wir brauchen so beispielsweise nur eine Tiefgarage und eine Heizung. Die ganze Überbauung, der Gemeinschaftsraum und alle Nebenräume werden von einer Geschäftsstelle betreut, was den Betrieb und die Verwaltung einfacher macht. Diese Aspekte wirken sich positiv auf den Mietzins aus. Eine ganzheitliche Siedlung kommt also vor allem den Menschen zu Gute, die langfristig günstig in Winterthur wohnen möchten.

Die HGW-Häuser sind in einem ähnlichen Zustand wie die Nachbars- und Gründersiedlung der GWG. Eine Gesamtsanierung oder ein Ersatzneubau wären auch hier zwingend.

Spatenstich im Herbst 2016
Aktuell gehen wir davon aus, dass wir im Herbst 2016 mit der Realisierung des Projekts «Champs des Oiseaux» der Architekten Knapkiewicz & Fickert beginnen. In einer ersten Etappe ist der Ersatzneubau für die Liegenschaften an der Unteren Vogelsangstrasse 185–207 geplant. In einer zweiten Etappe – Abbruch frühestens 2019 – wird das ehemalige HGW-Grundstück überbaut (177–183). Eine Überschneidung der beiden Etappen ist möglich.

Günstiger Wohnraum muss geplant sein
Um den Wohnungsbestand zu erhalten und zu erneuern, verfolgt die GWG eine nachhaltige Baustrategie. Nur so kann langfristig günstiger Wohnraum angeboten werden. Über bauliche Massnahmen informieren wir darum grundsätzlich mehrere Jahre im Voraus. Zudem bieten wir unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern individuelle Wohnalternativen innerhalb der GWG an, wenn grössere Bauvorhaben anstehen. So auch im Fall Vogelsang.