WOHNEN AUF DER BAUSTELLE

Was es braucht, damit das Sanieren im bewohnten Zustand funktioniert, erklärt Michaela Wartenweiler am Beispiel von Kloten.

Wie geht das – wohnen ohne WC, Bad und Küche?

Michaela Wartenweiler: Das Beispiel Kloten zeigt, dass es gut geht. Wir konnten jede Wohnung termingerecht übergeben und die Mängel hielten sich in einem überschaubaren Rahmen. Geholfen hat auch, dass der Hauswart Heinz Zimmerli vor Ort wohnt und viele Anliegen direkt adressieren konnte. Für die Mieterinnen und Mieter war es aber sicher teilweise eine grosse Belastung. Die Wenigsten können sich für vier bis fünf Wochen aus ihrer Wohnung verabschieden – so lange waren jeweils Bad, WC und Küche nicht benutzbar. Ersatzweise standen den Mietern Sanitärinstallationen in den Trocknungsräumen im Untergeschoss zur Verfügung.

Kam es zu Kündigungen?

Ja, zwei von insgesamt 24 Parteien haben noch vor Sanierungsbeginn gekündigt. Die Allermeisten wollten bleiben. Gründe dafür dürften die attraktiven Mietpreise der SILU sein – und dass die Leute einfach gerne da wohnen.

Von links nach rechts:
Sabrina Bamert, Bewirtschaftung; Michaela Wartenweiler, Bewirtschaftung; Jael Leiser, Sachbearbeitung; Celina Ouena, Sachbearbeitung; Jonas Haller, Lernender EFZ.

Wie läuft eine solche Sanierung ab?

Wo und wann saniert wird, publizieren wir jeweils schon weit im Voraus im Geschäftsbericht. Vier bis sechs Monate bevor die Arbeiten starten, folgt eine Mieterinformation, bei welcher dann die konkreten Daten und Pläne pro Wohneinheit mitgeteilt werden.

Wie reagieren die Mieterinnen und Mieter?

Ein grosses Thema ist der Mietzins. Um wie viel ganz genau er sich erhöhen wird, können wir zu diesem Zeitpunkt noch nicht sagen. Was wir sicher wissen: Jede Partei erhält eine Entschädigung von eineinhalb bis zwei Nettomonatsmieten. Auch erhöht sich die Miete erst, nachdem sämtliche Rechnungen gestellt und beglichen sind, das heisst circa sechs bis neun Monate nach Abschluss aller Arbeiten. Was auch immer vorkommt: Mieter äussern individuelle Wünsche, die wir aber meist nicht berücksichtigen können. Etwa wenn Leute lieber eine Dusche anstelle einer Badewanne hätten.

Warum geht das nicht?

Wir bauen für die Allgemeinheit. Der nächste Mieter wünscht dann vielleicht wieder eine Badewanne. Wir sanieren alle Wohnungstypen gleich, das ist fair für alle. Und – mit jeder Sanierung lernen wir dazu. So stellen wir beispielsweise Abdeckungsmaterial zur Verfügung oder auch einen Bastelraum oder Keller, wenn dies möglich ist. Wer Hilfe braucht, soll zu uns kommen, wir signalisieren das immer wieder. Gemeldet hat sich in Kloten niemand.

Was machen Sie bei der nächsten Sanierung anders? Was behalten Sie bei?

Die frühzeitige Information – das haben wir bereits jetzt gemacht – ist zentral. Geklappt hat die schnell und straff getaktete Sanierung vor allem dank der Mitarbeit der Mieterinnen und Mieter. Alle hatten ihre Wohnungen termingerecht vorbereitet. Auf ein solch gutes Zusammenspiel bauen wir hoffentlich auch beim nächsten Mal.

ZU BESUCH IN LAUFEN

Was beim Ausflug der Hauswartinnen und Hauswarte am meisten überraschte, erzählt Reto Mosimann.

Wissen Sie schon, wohin es 2020 gehen soll?

Reto Mosimann: Nein. Und ehrlich gesagt, dürfte es ziemlich schwierig werden, den diesjährigen Ausflug zu toppen. Wir haben viel Neues erfahren und der gesellige Teil ist auch nicht zu kurz gekommen. In erster Linie verstehen wir diesen Tag aber als Dankeschön für die Arbeit, die unsere Hauswartinnen und Hauswarte das ganze Jahr über leisten. Zwar treffen wir uns viermal jährlich zu den sogenannten Hauswarthöcks, es tut aber gut, einmal im Jahr etwas gemeinsam – ausserhalb der SILU – zu unternehmen. Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle waren übrigens auch dabei.

Wie verlief der Tag?

Wir sind sehr herzlich empfangen und dann gleich in entsprechende Arbeitskleidung gesteckt worden, was sehr lustig war. Jeder von uns stellte selbst eine Keramikschüssel her. Zwischen den einzelnen Arbeitsschritten besuchten wir die verschiedenen Werkstätten, wo Badekeramik und verschiedene Apparaturen hergestellt werden. Was am meisten überraschte: Wie viel Handwerk noch immer in der Produktion drinsteckt.

Inwiefern?

Es wird noch viel mehr von Hand gemacht, als man vermuten würde. Auch lernten – und staunten – wir, wie eine WC-Schüssel von innen aussieht. Das hilft garantiert beim nächsten Mal, wenn ein WC repariert werden muss. Das finde ich das Schöne an diesem Tag, dass wir davon etwas in den Alltag mitnehmen – und so unser Know-how laufend erweitern.

Dafür braucht es aber mehr als einen Tag.

Klar, an diesem Tag steht der Austausch im Vordergrund. Beim Mittagessen vor Ort etwa oder später beim Abendessen in Kloten, zu dem auch einige Vorstandsmitglieder dazugekommen sind. Uns laufend zu verbessern, ist uns aber sehr wichtig. So wurden 2019 alle Reinigungskräfte, die wiederum von unseren Hauswartinnen und Hauswarten beaufsichtigt werden, durch die Firma Wetrok geschult. Für 2020 sind weitere Schulungen geplant. Am Ende des Tages stand jedenfalls bereits die Frage im Raum: Und – wohin geht's 2020?

SILU Hauswartteam (von links nach rechts)
Hintere Reihe: Raffael Rösch, Heinz Zimmerli, Benno Gebert, Corinne Balbi, Fabrizio Gusmini; Vordere Reihe: Reto Mosimann, Urban Marty, Doris Frey, Jakob Schmid

GESCHICHTEN TEILEN IN HAUSEN AM ALBIS

Vom Adventsfenster bis zum Wähen-Zmittag: Obfrau Silja Aebi erzählt, wie Gemeinschaft entsteht.

Seit eineinhalb Jahren sind Sie im Vorstand der SiKo, seit einem Jahr als Obfrau. Gab es 2019 viel zu tun?

Silja Aebi: Ja, bei uns läuft so einiges. Seit der Bauabnahme im Sommer ist es aber weniger geworden, da die Mängelbehebung nun mehrheitlich abgeschlossen ist. Auch das Zeigen der freien Wohnungen hat Zeit in Anspruch genommen. Seit diesem Dezember sind wir nun voll besetzt. Zu meinen Aufgaben gehört auch, dass ich die Belegung unseres Mehrzweckraums koordiniere. Dieser wird regelmässig von der Spitex, die sich ja im gleichen Haus befindet, für Schulungen genutzt. Der Raum wird aber auch rege für Geburtstags- und Familienfeste gebucht. Und auch wir als Genossenschaft nutzen ihn regelmässig.

Der Mehrzweckraum ist also der zentrale Treffpunkt?

Nicht nur. Aber wir geniessen es sehr, diesen gemütlichen und gut ausgestatteten Raum zu besitzen. Im Sommer treffen sich die Leute natürlich auch draussen, beim Grillieren etwa. Es gibt nun sogar einen Grill-Chat über WhatsApp. Auch Halloween haben wir draussen bei der Feuerstelle gefeiert.

Das klingt nach einem vollen Programm.

Tatsächlich läuft bei uns schon erstaunlich viel, angesichts der Tatsache, dass wir ja noch eine junge Siedlung sind. Die gute Infrastruktur hilft der Gemeinschaft, aber auch die gute Durchmischung der Mieterinnen und Mieter. Die älteste Bewohnerin ist fast 90 Jahre alt und seit dem Erstbezug sind bereits vier Babys geboren. Dass der Gemeinschaftsgedanke hochgehalten wird, hat vor allem aber auch mit der Entstehungsgeschichte dieser Siedlung zu tun. So hatte sich eine lokale Gruppe für Wohnen im Alter stark gemacht. Und daraus entstand zehn Jahre später die SILU 2. Die Offenheit dieser Kerngruppe hat die Gemeinschaft stark geprägt.

Es erstaunt tatsächlich, wie viele Anlässe stattfinden.

Die zum Glück nicht alle von der SiKo organisiert werden! Das ist ja das Schöne, unser Angebot wächst organisch. Fixpunkte bilden der Wähen-Zmittag und der Apéro am Freitagabend, die beide einmal im Monat stattfinden. Diese sind unkompliziert zum Organisieren, man muss sich nicht anmelden, die Wähe bringt man selbst mit, beim Apéro leistet man einen Unkostenbeitrag. An diesen Anlässen entstehen dann wieder Ideen für weitere Aktivitäten. So hat eine Gruppe von Frauen am Abend vor dem Frauenstreik spontan einen Filmabend organisiert und «Die göttliche Ordnung» gezeigt. Anschliessend haben wir darüber diskutiert. Diesen Austausch

Silja Aebi
Obfrau in Hausen am Albis

zwischen den Generationen, dieses Teilen von Geschichten, das geniesse ich sehr.

Sind bereits weitere Filme geplant?

Zurzeit nicht. Wir hatten zwar eine Doktorandin der Filmwissenschaften, die einen weiteren Abend organisiert hatte, der sehr spannend war. Sie ist nun leider weggezogen. Aber es ergeben sich immer wieder neue Anlässe. Vor Ostern etwa hat eine hier wohnhafte ukrainische Künstlerin einen Filzworkshop angeboten. Als es zu kalt zum Grillieren wurde, gab es im Mehrzweckraum Spaghetti- und Racletteessen. Das Adventsfenster gehört inzwischen fix zum Jahresplan, ebenso wie das Siedlungsfest am Ende der Sommerferien. All diese Anlässe stärken uns als Gemeinschaft.

Was glauben Sie, ist die wichtigste Zutat, damit die Gemeinschaft funktioniert?

Das ist schwierig zu sagen. Es gibt wahrscheinlich kein Grundrezept. Und wie schon erwähnt, hat in unserem Fall die Kerngruppe den Gemeinschaftsgedanken stark vorwärts getragen. Was mir wichtig scheint, sind regelmässige Anlässe mit fixen Daten, für die man sich nicht anmelden muss, wie etwa der Wähen-Zmittag – diese Idee kopierten wir übrigens von einer anderen Genossenschaft. Sie bilden die Basis, wo Austausch stattfindet und neue Ideen entstehen.